

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-14993-DE-1-1
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 27 JUIN 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY,
Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

**NOEUX LES MINES - Résidence du Château Réhabilitation de 45 logements
collectifs
Faisabilité**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [REDACTED]

I - CONTEXTE

Cette opération de réhabilitation de 45 logements collectifs située Résidence du Château à Nœux-Les-Mines est inscrite dans la liste « PMT 22/24 » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 23 septembre 2022.

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

Construit en 1973, l'ensemble immobilier concerné se situe impasse Saint-Nicolas à

Nœux-Les-Mines, et se compose d'un bâtiment de 45 logements (soit 6 T1, 25 T2, 7 T3 et 7 T4) en R+6 comprenant des caves au sous-sol.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où est implanté le bâtiment.

III - PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux :

- **Traitement des façades**
 - Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ;
 - Remplacement des menuiseries ;
 - Mise en place de volets roulants ;
 - Remplacement des portes d'entrées.
- **Couverture**
 - Isolation des toitures terrasses ;
 - Réfection de l'étanchéité ;
 - Mise en place de garde-corps.
- **Travaux en logements**
 - Mise en place de chaudières gaz à condensation ;
 - Mise en place de robinets thermostatique ;
 - Remplacement des radiateurs des salles de bain par des sèche-serviettes ;
 - Mise en place d'une VMC hygroréglable ;
 - Réfection complète des installations électriques ;
 - Réfection complète des embellissements des pièces humides ;
 - Remplacement des équipements sanitaires.
- **Halls d'entrée / parties communes**
 - Réfection des plafonds des halls ;
 - Encastrement des boîtes aux lettres ;
 - Embellissement des sols, murs et plafonds ;
 - Remplacement des portes palières ;
 - Mise en conformité électrique.
- **Aménagements extérieurs**
 - Reprise complète de la voirie et des parkings ;

- Création d'une rampe d'accès PMR à la résidence ;
- Création d'un nouveau cheminement piéton ;
- Mise en place d'équipements extérieurs (tables et bancs).

Le programme travaux permet de passer d'une classe DPE E à une classe DPE C.

	INITIAL					PROJET				
Noeux-Château	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Scénario 1	314	E	66	E	E	101	B	19	C	C

Le visuel de l'état avant et après travaux est joint en annexe 1.

IV – EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,49 € à 3,60 €/m²/mois.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 3,62 €/mois pour un T1, 5,51 €/mois pour un T2, 6,93 €/mois pour un T3 et de 8,85 €/mois pour un T4.

- L'application de la 3^{ème} ligne de charge.

Dans le cadre des travaux engagés, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité d'appliquer les dispositions de l'article R442-27 du CCH relatif à la contribution du locataire pour financer les travaux d'économie d'énergie.

La participation au partage des économies de charges maximales possibles est estimée à 9,18 € au m² / an / locataire, représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

Soit pour un T1, 12,59 € / mois pour un gain total estimé à 25,18 € / mois pour un gain de 213 kWh par m²/an.

Soit pour un T2, 19,16 € / mois pour un gain total estimé à 38,32 € / mois pour un gain de 213 kWh par m²/an.

Soit pour un T3, 24,11 € / mois pour un gain total estimé à 48,21 € / mois pour un gain de 213 kWh par m²/an.

Soit pour un T4, 30,81 € / mois pour un gain total estimé à 61,62 € / mois pour un gain de 213 kWh par m²/an.

V – BILAN FINANCIER

Le coût de l'opération est estimé à 3 302 775 € TTC soit 73 395 € TTC/logements suivant la simulation financière reprise en annexe 3.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

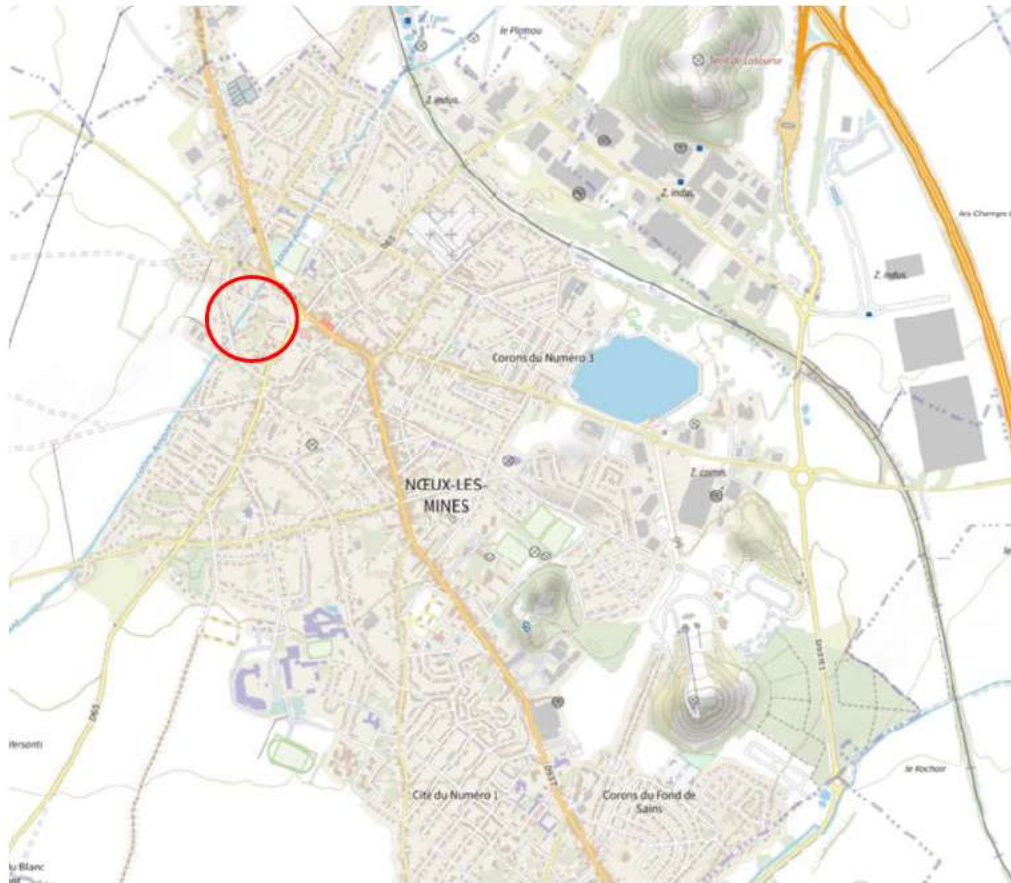
- ✓ autorisent la poursuite de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Localisation



Résidence Le Château
Impasse Saint Nicolas



Etat avant travaux



Etat avant travaux



Images



Images



Annexe n°2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00612 - S02

20/03/2025 14:36

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00612		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	179- Noeux les mines - 45 lgts - 1941-01 option		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Château - Simul BABAT APD		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/12/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/03/2027		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	45 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	45 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	45 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique				
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe				Energie Primaire
45 lgt		45 lgt		Cep avant travaux
				314 Kwh
				Cep après travaux
				101 Kwh
				Gain Cep
				213 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	217 783	215 707	-2 075	-19,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	11 289	11 289	105,4%	-
Loyers quittancés	211 848	211 266	1 493	13,9%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,28%	97,94%	0,67%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(8 817)	(8 817)	0	0,0%	36 690 €
Taux Impayés	4,16%	4,17%	-0,01%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			10 706	100,0%	487 159 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 302 775	100,0%	73 395	1 465	Loyer additionnel (€/an)	-612 -0,02%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	-12 233 -0,4%
Montant net à financer	3 302 775	100,0%	73 395	1 465	Temps de retour investissement *1	17 ans
Emprunts	3 302 775	100,0%	73 395	1 465	Temps de couverture emprunts *2	18 ans
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 852 775	86,4%	63 395	1 266	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	450 000	13,6%	10 000	200	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)	

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	139 419	172 832	230 867	275 097	326 046	7 119 026
Autofinancement après travaux	-6 342	11 691	52 723	65 803	94 672	
Autofinancement après travaux (cumul)	682 655	702 355	919 217	1 198 001	1 611 645	2 185 270
Loyers quittancés avant travaux	220 685	243 655	269 014	297 014	327 927	8 270 790
Loyers quittancés après travaux	220 040	242 942	268 228	296 145	326 968	8 246 615
Taux d'autofinancement avant travaux	63%	71%	86%	93%	99%	86%
Taux d'autofinancement après travaux	-3%	5%	20%	22%	29%	26%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	65%	32%	26%	24%	25%	26%

Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittancés)							
	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	22 974	22 040	19 761	0	0	0	220 086
Loyers quittancés avant travaux	207 957	220 685	243 655	269 014	297 014	327 927	8 270 790
Taux d'endettement avant travaux	11,0%	10,0%	8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
Annuités après travaux	180 505	179 571	177 292	157 531	157 531	157 531	4 788 486
Loyers quittancés après travaux	207 349	220 040	242 942	268 228	296 145	326 968	8 781 989
Taux d'endettement après travaux	87,1%	81,6%	73,0%	58,7%	53,2%	48,2%	

Notation PSP								
	Avant travaux						Après travaux	
Libellé Ensemble-Bâtiment	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP	Vacance objectif
1941-1-RES DU CHATEAU-NOEUX LES MINES	2,00	2,20	97,3%	[C,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%