

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-15498-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.

**LE PORTEL - Quartier Henriville Réhabilitation thermique de 40
logements collectifs et de 54 logements individuels
Lancement**

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 13 décembre 2024, le Bureau de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation thermique de 40 logements collectifs et de 54 logements individuels situés sur le quartier d'Henriville au Portel.

Cette opération est issue de la liste PSP « opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 23 septembre 2022.

La consultation aux entreprises a été lancée.

Les offres sont en cours d'analyse pour une présentation du rapport d'analyse à la

Commission d'Appel d'Offres du 26 juin prochain.

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit en 1960, l'ensemble immobilier concerné se situe sur les rues Loucheur, Honoré et de Verdun, sur le quartier QPV d'Henriville et se compose de 3 bâtiments collectifs en R+3 de 40 logements (24 T3 et 16 T4) et de 54 logements individuels (3 T2, 29 T3, 12 T4, 8 T5 et 8 T6) en R+1 répartis en 6 bandes.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des emprises des bâtiments, ainsi que de deux parcelles entre les logements rue Honoré et rue de Verdun, et à l'arrière des jardins de la bande des 7 logements.

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

III – RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux sur les bâtiments

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Isolation thermique par l'extérieur des façades ;
 - Isolation de la dalle basse en cave et des combles avec réfection des cache-moineaux) ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures.
- **Interventions dans les logements**
 - Réfection du système de chauffage avec remplacement des chaudières et des radiateurs ;
 - Réalisation d'une ventilation mécanique individuelle ;
 - Mise aux normes actuelles des installations électriques ;
 - Remplacement des équipements sanitaires et faïences ;
 - Reprise des embellissements dans les pièces humides et réfection d'une partie des sols souples.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Réfection du système de désenfumage ;
 - Réfection des installations électriques ;
 - Mise en conformité des gaines techniques et création d'une gaine eau ;
 - Embellissements des sols, murs et plafonds des cages d'escalier et des locaux communs.

Détail du programme de travaux sur les logements individuels

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Isolation thermique par l'extérieur des façades ;
 - Isolation de la dalle basse en cave et des combles avec réfection des couvertures ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures et des portes d'entrée.
- **Interventions dans les logements**
 - Remplacement des radiateurs et du circuit d'installation ;

- Réalisation d'une ventilation mécanique individuelle ;
- Mise aux normes actuelles des installations électriques ;
- Remplacement des équipements sanitaires et faïences ;
- Reprise des embellissements dans les pièces humides et réfection d'une partie des sols souples.

- **Interventions sur les extérieurs**
 - Réfection des clôtures des jardins.

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

	INITIAL					PROJET					LABELS et AIDES		
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	Rénovation énergétique 9500 €/logement	Montant Ecoprêt	CEE
25 G. Honoré	272	E	59	E	E	102	C	19	C	C		20 500 €	oui
1 rue de Verdun	265	E	57	E	E	98	C	19	C	C		13 500 €	oui
3-5-7 rue de Verdun	252	E	54	E	E	94	C	18	C	C		13 500 €	oui
G. Honoré 8 logements	372	F	80	F	F	101	C	20	C	C		24 500 €	oui
G. Honoré 12 logements	293	E	63	E	E	101	C	20	C	C		20 500 €	oui
rue de Verdun 10 logements	312	E	67	E	E	97	C	18	C	C		20 500 €	oui
rue de Verdun 7 logements	337	F	73	F	F	119	C	23	C	C		20 500 €	oui
L. Loucheur 5 logements	352	F	76	F	F	126	C	25	C	C		20 500 €	oui
L. Loucheur 12 logements	324	F	70	F	F	103	C	20	C	C		20 500 €	oui

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 2.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra

- Une augmentation des loyers au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne de 3,44€/mois pour les T2, 11,93€/mois pour les T3, 12,72€/mois pour les T4, 32,84€/mois pour les T5 et 21,96€/mois pour les T6.
- 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 :

- Pour les bâtiments : 13,78 €/mois pour les T3 et à 15,99 €/mois pour les T4 pour un gain de 137 Kwhep,
- Pour les logements individuels : 17,75 €/mois pour les T2, 24,51 €/mois pour les T3, 26,51 €/mois pour les T4, 34,49 €/mois pour les T5 et 39,92 €/mois pour les T6 pour un gain de 199 Kwhep.

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges a été organisée le 11 mars 2025.

L'accord de concertation locative a été obtenu avec 66% de votes favorables.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 8 278 620,19 € TTC, soit 88 070 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 3.

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

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

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1



Annexe 2 : Perspective Collectifs Projetée



Annexe 2 bis : Perspective Individuels Projetée



Annexe 3



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00579 - S05

14/05/2025 07:55

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2024_00579		Code Opération Investissement SY2308724
Libellé projet	LE PORTEL - Henriville Rues de Verdun Loucheur Honoré		Code Opération Démolition 0
Libellé simulation	Réhabilitation de 40 logements collectifs et 54 logements individuels		Code Opération Aménagement/Pmt 0
Date d'OS	01/04/2025		Déclaration Proposition bureau NON
Date de MES	01/11/2026		Nature des travaux principal Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée" Modifiable
Nb logt Avt Travaux	94 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération Travail
Nb logt Réhabilités	94 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance 94 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	
Logement économe		Evolution Consommation Energie Primaire	
		94 lgt	
		Cep avant travaux 297,32 Kwh	
		Cep après travaux 101,34 Kwh	
		Gain Cep 195,98 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	389 784	413 138	▲ 23 354	62,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	14 203	▲ 14 203	38,1%	-
Loyers quittancés	385 576	408 628	▼ -302	-0,8%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,92%	98,91%	▼ -0,01%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(13 084)	(13 084)	0	0,0%	88 173 €
Taux Impayés	3,39%	3,20%	▼ +0,19%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 37 256	100,0%	479 447 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	8 278 620	100,0%	88 070	1 425	Loyer additionnel (€/an)	23 894	0,29%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	477 889	5,8%
Montant net à financer	8 278 620	100,0%	88 070	1 425	Temps de retour investissement *1	21 ans	
Emprunts	7 918 474	95,6%	84 239	1 363	Temps de couverture emprunts *2	21 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	6 390 474	77,2%	67 984	1 100	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	1 528 000	18,5%	16 255	263	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	360 146	4,4%	3 831	62	Info du PF : PF saisi 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	288 920	358 462	431 278	513 178	607 471	13 577 869
Autofinancement après travaux	-69 130	-34 702	-429	23 626	69 854	
Autofinancement après travaux (cumul)	686 383	432 105	359 325	398 211	651 539	1 163 622
Loyers quittancés avant travaux	405 567	447 778	494 383	545 839	602 651	15 198 609
Loyers quittancés après travaux	431 168	476 045	525 592	580 296	640 694	16 151 680
Taux d'autofinancement avant travaux	71%	80%	87%	94%	101%	89%
Taux d'autofinancement après travaux	-16%	-7%	0%	4%	11%	7%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	33%	10%	5%	4%	5%	7%

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	11 573	10 667	1 869	0	0	0	95 465
Loyers quittancés avant travaux	381 800	405 567	447 778	494 383	545 839	602 651	15 198 609
Taux d'endettement avant travaux	3,0%	2,6%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
Annuités après travaux	386 883	385 977	377 179	375 310	375 310	375 310	10 979 443
Loyers quittancés après travaux	405 902	431 168	476 045	525 592	580 296	640 694	16 732 355
Taux d'endettement après travaux	95,3%	89,5%	79,2%	71,4%	64,7%	58,6%	

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
821-1-HENRIVILLE-PORTEL (LE)	2,10	2,60	100,0%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
821-2-HENRIVILLE-PORTEL (LE)	2,10	2,60	98,4%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
821-3-HENRIVILLE-PORTEL (LE)	2,10	2,60	99,7%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
821-97-HENRIVILLE-PORTEL (LE)	2,10	3,00	98,5%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%