

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250627-15615-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.

**SAINS EN GOHELLE - Rue Alfred de Musset, Résidence G.Sand**  
**Réhabilitation de 48 logements**  
**Lancement**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 28 mars 2024 le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 48 logements situés résidence Georges Sand, rue Alfred de Musset à Sains en Gohelle.

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 26 mars 2021.

#### **II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Construit en 1977, l'ensemble immobilier concerné se situe Rue Alfred de Musset à

Sains en Gohelle et se compose de 2 bâtiments R+3 répartis en 4 entrées de 16 logements dont 1 est occupée par l'association EPDAHAA.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où sont implantés les bâtiments.

Les typologies des logements sont les suivantes : 6 T1 Bis, 18 T2 et 24 T3.

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

### III – RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

#### Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
  - Réfection de l'isolant en toiture terrasse accessible et non accessible ;
  - Remplacement des menuiseries extérieures compris volet roulant ;
  - Isolations des sous faces des planchers.
- **Interventions dans les logements**
  - Remplacement des équipements sanitaires ;
  - Remplacement des portes palières ;
  - Remplacement des sols ;
  - Réfection du système de ventilation ;
  - Mise en conformité du réseau électrique et remplacement des radiateurs.
- **Interventions dans les parties communes**
  - Remplacement de l'interphonie ;
  - Réfection électrique des parties communes ;
  - Réfection des portes de gaines techniques ;
  - Embellissements des parties communes ;
- **Interventions sur les extérieurs**
  - Aménagement des abords ;
  - Refonte du stationnement.

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE F à une classe DPE D.

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Entrée 11	361	F	11	C	F	221	D	7	B	D
Entrée 13	361	F	11	C	F	221	D	7	B	D
Entrée 15	361	F	11	C	F	221	D	7	B	D

### IV – IMPACT SUR LES LOYERS

**Le projet de réhabilitation permettra**

- Une augmentation des loyers au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 2,99 €/m<sup>2</sup> à 3.26 €/m<sup>2</sup>/mois/logement.

- L'application de la 3<sup>ème</sup> 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 7.46 € au m<sup>2</sup> / an / locataire pour un gain estimé de 140 Kwep.

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges a eu lieu le 03 juin 2025.

Le recueillement des votes est en cours.

## **V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le coût de l'opération est estimé à 3 148 541 € TTC soit 65 595 € TTC suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

\*\*\*\*\*

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



## FICHE DE SYNTHESE : PROJET\_REHA\_2022\_00208 - S15

15/05/2025 09:42

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2022_00208		Code Opération Investissement	SY2208552
Libellé projet	208 - Sains En Gohelle - 16 lgts - 2601-03		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	208 - Sains En Gohelle - 48 lgts - 2601-03 -Lancement		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/09/2025		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	48 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	48 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	48 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 Energie Primaire
<b>Logement économe</b>  <b>Logement énergivore</b>	A			
	B			
	C			
	D			
	E			
	F			
	G			
			48 lgt	
				Cep avant travaux 361 Kwh
				Cep après travaux 221 Kwh
				Gain Cep 140 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	177 049	181 886	▲ 4 838	25,3%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	4 288	▲ 4 288	22,4%	-
Loyers quittancés	163 435	178 249	▲ 9 976	52,2%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	92,31%	98,00%	▲ 5,69%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(20 506)	(20 506)	= 0	0,0%	30 715 €
Taux Impayés	12,55%	11,50%	▼ +1,04%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 19 102	100,0%	157 427 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 148 541	100,0%	65 595	1 187	Loyer additionnel (€/an)	15 555	0,49%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	311 094	9,9%
Montant net à financer	3 148 541	100,0%	65 595	1 187	Temps de retour investissement *1	20 ans	
Emprunts	3 148 541	100,0%	65 595	1 187	Temps de couverture emprunts *2	20 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	2 644 541	84,0%	55 095	997	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	504 000	16,0%	10 500	190	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	0	0,0%	0	0	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	74 800	92 211	121 046	144 047	170 514	3 742 077	
Autofinancement après travaux	-8 036	9 469	39 324	59 773	-15 421		
Autofinancement après travaux (cumul)	331 398	341 856	492 395	740 098	640 268	1 206 978	
Loyers quittancés avant travaux	161 576	178 393	196 961	217 460	240 094	6 055 510	
Loyers quittancés après travaux	177 980	196 505	216 957	239 538	264 469	6 670 295	
Taux d'autofinancement avant travaux	46%	52%	61%	66%	71%	62%	
Taux d'autofinancement après travaux	-5%	5%	18%	25%	-6%	18%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	39%	19%	17%	19%	12%	18%	

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	10 959	9 976	8 935	0	0	0	102 125
Loyers quittancés avant travaux	152 257	161 576	178 393	196 961	217 460	240 094	6 055 510
Taux d'endettement avant travaux	7,2%	6,2%	5,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%
Annuités après travaux	177 878	176 896	175 854	166 919	166 919	166 919	4 362 054
Loyers quittancés après travaux	225 535	242 582	267 831	295 707	326 484	264 469	8 306 596
Taux d'endettement après travaux	78,9%	72,9%	65,7%	56,4%	51,1%	63,1%	

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
2601-1-RES. G. SAND-SAINS EN GOHELLE	2,10	2,20	88,3%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2601-2-RES. G. SAND-SAINS EN GOHELLE	2,10	2,20	90,8%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2601-3-RES. G. SAND-SAINS EN GOHELLE	0,00	0,00	97,9%	0	0	Thermique	0	2,0%