

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250627-13813-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.

#### **LENS - Rue Louis Loucheur Réhabilitation de 33 logements collectifs Faisabilité**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Cette opération de réhabilitation de 33 logements collectifs situés Résidence Loucheur à Lens est inscrite dans la liste « PMT 22/24 » délibérée par le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 23 septembre 2022.

Par décision du 06 mai 2022, Pas-Calais-Habitat a voté la prolongation du bail à construction jusqu'au 12 mai 2037.

#### **II - PRESENTATION DES LOGEMENTS**

La résidence est composée de 33 logements collectifs répartis sur deux bâtiments en

R+2 : 2 T1, 3 T2, 11 T3, 14 T4 et 3 T5.

### III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

#### Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
  - Installation d'une isolation thermique par l'extérieur des façades ;
  - Remplacement de l'isolation thermique par l'extérieur des toitures ;
  - Remplacement de l'étanchéité des toitures terrasses ;
  - Remplacement des menuiseries extérieures.
- **Interventions sur les équipements techniques**
  - Mise en place de VMC hygroréglable type B collective ;
  - Remplacement des chaudières individuelles ;
  - Remplacement des radiateurs et mise en place de sèche serviette ;
  - Remplacement de la distribution de chauffage ;
  - Remplacement des portes des halls.
- **Interventions dans les logements**
  - Mise aux normes des installations électriques ;
  - Remplacement des portes palières ;
  - Détalonnage de portes intérieures ;
  - Remplacement des WC, meubles éviers, douches et lavabos ;
  - Création/remplacement des prises évacuation machine à laver, lave-linge ;
  - Remplacement des bouches d'extraction/entrées d'air ;
  - Embellissements muraux des salles de bains et WC ;
  - Remplacement des revêtements de sols des salles de bains, cuisines et WC ;
  - Remplacement des sols des logements vacants.
- **Interventions dans les parties communes**
  - Embellissement des murs, sols et plafonds des RDC ;
  - Mise en œuvre de carrelage dans les halls ;
  - Remplacement du système de vidéophonie ;
  - Remplacement de l'éclairage des parties communes par de l'éclairage LED ;
  - Remplacement des boîtes aux lettres, poubelles, tableaux d'affichage.
- **Interventions sur les extérieurs**
  - Remplacement des ensembles d'entrées ;
  - Aménagement des abords ;
  - Modification des réseaux gaz en façade.

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

	INITIAL					PROJET Scénario n°1				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Collectif 1	298	E	35	E	E	79	C	14	C	C
Collectif 2	295	E	55	E	E	86	C	16	C	C

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

#### **IV – IMPACT SUR LES LOYERS**

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,31 € à 3,50 € / m<sup>2</sup> /mois.

Soit une augmentation moyenne de 2,51 €/mois pour un T1, 4,32 €/mois pour un T2, 5,35 €/mois pour un T3, 6,32 €/mois pour un T4, et de 7,41 € pour un T5.

- 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 0.17 € m<sup>2</sup> / mois / locataire représentant 50% des gains de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance.

Soit en moyenne pour un T1, 7,99 €/mois pour un gain total estimé à 15,98 €/mois.

Soit en moyenne pour un T2, 13,30 €/mois pour un gain total estimé à 26,60 €/mois.

Soit en moyenne pour un T3, 16,45 €/mois pour un gain total estimé à 32,90 €/mois.

Soit en moyenne pour un T4, 19,46 €/mois pour un gain total estimé à 38,93 €/mois.

Soit en moyenne pour un T5, 22,79 €/mois pour un gain total estimé à 45,58 €/mois.

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

Le coût de l'opération est estimé à 2 887 778 € TTC soit 87 508 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

\*\*\*\*\*

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



## Annexe 1: Visuels











# Annexe 2



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2023\_00006 - S10

23/04/2025 16:04

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00006		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Résidence Loucheur - LENS - 33 logements		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Etiquette "C" ITE avec vacants / avec embellissement / avec		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/07/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/09/2026		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	33 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	33 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	33 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>  A B C D E F G <b>Logement énergivore</b>		A B C D E F G		
33 lgt		33 lgt		Cep avant travaux 233 Kwh
				Cep après travaux 92,64 Kwh
				Gain Cep 140,36 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	135 430	144 524	▲ 9 093	8,9%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	6 942	▲ 6 942	6,8%	-
Loyers quittancés	46 294	141 633	▲ 86 246	84,3%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	34,18%	98,00%	▲ 63,82%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(2 071)	(2 071)	0	0,0%	28 171 €
Taux Impayés	4,47%	1,46%	▼ +3,01%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 102 282	100,0%	218 373 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	2 887 778	100,0%	87 508	1 236	Loyer additionnel (€/an)	99 984	3,46%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	1 999 671	69,2%
Montant net à financer	2 887 778	100,0%	87 508	1 236	Temps de retour investissement *1	21 ans	
Emprunts	2 714 512	94,0%	82 258	1 162	Temps de couverture emprunts *2	20 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 269 012	78,6%	68 758	971	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	445 500	15,4%	13 500	191	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	173 267	6,0%	5 251	74	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	-9 635	-3 489	-2 670	-3 212	-3 861	-167 287	
Autofinancement après travaux	-24 755	-8 717	4 228	10 812	27 090		
Autofinancement après travaux (cumul)	267 512	185 419	180 910	207 007	308 690	501 364	
Loyers quittancés avant travaux	45 576	50 319	55 557	61 339	67 723	1 707 955	
Loyers quittancés après travaux	151 459	167 223	184 628	203 844	225 060	5 673 405	
Taux d'autofinancement avant travaux	-21%	-7%	-5%	-5%	-6%	-10%	
Taux d'autofinancement après travaux	-16%	-5%	2%	5%	12%	9%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	37%	12%	7%	6%	7%	9%	

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	12 839	8 316	1 296	0	0	0	86 806
Loyers quittancés avant travaux	42 905	45 576	50 319	55 557	61 339	67 723	1 707 955
Taux d'endettement avant travaux	29,9%	18,2%	2,6%	0,0%	0,0%	0,0%	5,1%
Annuités après travaux	141 912	137 389	130 369	129 073	129 073	129 073	3 829 921
Loyers quittancés après travaux	142 583	151 459	167 223	184 628	203 844	225 060	5 925 620
Taux d'endettement après travaux	99,5%	90,7%	78,0%	69,9%	63,3%	57,4%	

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
2871-1-RES L. LOUCHEUR-LENS	0,00	0,00	39,5%	0,00	0,00	Thermique	0	2,0%
2871-2-RES L. LOUCHEUR-LENS	2,20	2,60	27,8%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%