

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250627-15488-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.

**ARQUES - 72 rue Adrien Danvers Réhabilitation de 64 logements collectifs**  
**Lancement**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

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 6 mars 2021.

Lors de sa séance en date du 30 août 2024 le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de cette opération.

L'analyse des offres est en cours et le passage en COA est prévu le 26 juin 2025 pour attribution.

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

Construit en 1964, l'ensemble immobilier concerné se situe au 72 Rue Adrien Danvers à Arques et se compose de 64 logements traversants (8 T2, 24 T3, 24 T4 et 8 T5) répartis sur 8 entrées.

La résidence Danvers est une des premières du genre dans l'Audomarois.

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

La résidence est en mauvais état et l'étiquette énergétique est positionnée en E.

Le bâtiment a subi très peu de réhabilitations depuis sa construction.

L'opportunité d'un raccordement au réseau de chaleur de la ville à proximité de la résidence et des travaux de réhabilitation thermique permettront d'atteindre l'étiquette B.

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**
  - Isolation thermique par l'extérieur des façades ;
  - Réfection complète de la toiture terrasse ;
  - Isolation de la dalle basse en cave ;
  - Remplacement des portes d'entrée ;
  - Remplacements des menuiseries extérieures avec volet roulant.
- **Interventions dans les logements**
  - Réfection complète du système de chauffage ;
  - Remplacement des portes palières des logements ;
  - Mise aux normes actuelles des installations électriques ;
  - Remplacement des équipements sanitaires et faïences ;
  - Agrandissement et réfection complète des salles de bains ;
  - Agrandissement des séjours avec la suppression des loggias ;
  - Réfection des sols des logements ;
  - Reprise des embellissements dans les pièces humides.

Les travaux d'aménagements intérieurs permettront également d'agrandir les logements.

- **Interventions dans les parties communes**
  - Traitements des entrées ;
  - Réfection des installations électriques avec remplacement des contrôles d'accès ;
  - Mise en conformité des gaines techniques ;
  - Mise en peinture des cages d'escaliers.
- **Interventions sur les extérieurs**
  - Inversion de l'espace de stationnement ;
  - Remplacements des éclairages extérieurs ;

- Création d'un parc sécurisé par clôture et portillons avec cheminement piétons. ;
- Création d'enclos poubelles végétalisés.

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

|                                   | INITIAL |                    |     |               |            | PROJET |                    |     |               |            |
|-----------------------------------|---------|--------------------|-----|---------------|------------|--------|--------------------|-----|---------------|------------|
|                                   | CEP     | Classe énergétique | GES | Classe climat | Classe DPE | CEP    | Classe énergétique | GES | Classe climat | Classe DPE |
| Résidence DANVERS<br>64 logements | 290     | E                  | 63  | E             | E          | 78     | B                  | 7   | B             | B          |

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

Les plans des typologies avant/après en annexe 3.

#### IV – IMPACT SUR LES LOYERS

##### Le projet de réhabilitation permettra

- Une augmentation des loyers au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne :
  - 10 €/mois pour un Type 2.
  - 10 €/mois pour un Type 3.
  - 12 €/mois pour un Type 4.
  - 25 €/mois pour un Type 5.

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 12,07 m<sup>2</sup>/an/locataire pour un gain de 172 Kwh.

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer/charges a été organisée le 04 septembre 2024.

L'accord de concertation locative a été obtenu avec 51% de votes favorables.

#### V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 7 336 430 € TTC soit 114 632 € TTC suivant la simulation financière reprise en annexe 4.

Avec la participation de la Communauté d'agglomération (CAPSO) à hauteur de 192 000 €.

\*\*\*\*\*

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

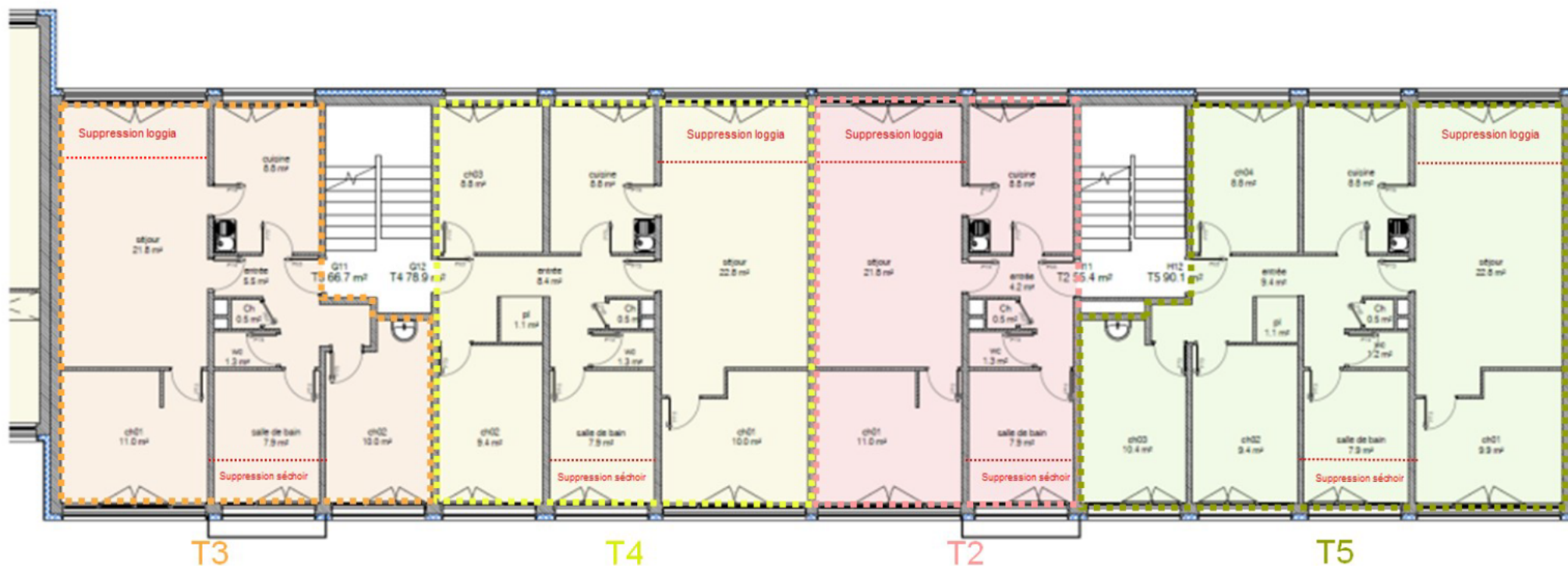








# Vue en plan d'un étage courant



LE PROJET DE RÉHABILITATION

Réunion publique | Réhabilitation de 64 logements Résidence A.Danvers | ARQUES | 04 septembre 2024

# Annexe 4



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2022\_00233 - S16

19/05/2025 12:03

| Description                 |                                 |                        |                                    |            |
|-----------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------|
| Code projet                 | PROJET_REHA_2022_00233          |                        | Code Opération Investissement      | SY1907737  |
| Libellé projet              | Arques Danvers - 64 lgts - 61-1 |                        | Code Opération Démolition          | 0          |
| Libellé simulation          | Réhabilitation 64 lgts          |                        | Code Opération Aménagement/Pmt     | 0          |
| Date d'OS                   | 15/09/2025                      |                        | Déclaration Proposition bureau     | NON        |
| Date de MES                 | 15/01/2027                      |                        | Nature des travaux principal       | Lourde     |
| Cat de Prix à l'opportunité | Non classifié                   |                        | Simulation "figée"                 | Modifiable |
| Nb logt Avt Travaux         | 64 lgt                          | <i>Dt restructurés</i> | Etat de l'opération                | Travail    |
| Nb logt Réhabilités         | 64 lgt                          | 0                      | Nb logt Réhabilitation Performance | 64 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><br><br>A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br><b>Logement énergivore</b> |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br>64 lgt |  |   |
|  |  |   |  | Cep avant travaux<br>290 Kwh            |
|  |  |   |  | Cep après travaux<br>78 Kwh             |
|  |  |   |  | Gain Cep<br>212 Kwh                     |

| Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb) |               |                             |           |         |                            |
|--|---------------|-----------------------------|-----------|---------|----------------------------|
|  | Avant Travaux | Après Travaux (avant démol) | Impact    | % Total | Impact démolition FE       |
| Loyers quittancés                                | 242 587       | 268 042                     | ▲ 25 455  | 19,2%   | -                          |
| Participation Locataire/Perf.thermique           | 0             | 23 969                      | ▲ 23 969  | 18,0%   | -                          |
| Loyers quittancés                                | 153 841       | 262 681                     | ▲ 83 385  | 62,8%   | -                          |
| <i>TUC (Taux d'utilisation des capacités)</i>    | 63,42%        | 98,00%                      | ▲ 34,58%  |         | CEE-Normé-580 €/lgt        |
| Impayés  | (11 683)      | (11 683)                    | 0         | 0,0%    | 51 764 €                   |
| <i>Taux Impayés</i>                              | 7,59%         | 4,45%                       | ▼ +3,15%  |         | Dégrèvement Tfpb normé éco |
| Gain annuel prévisionnel                         |               |                             | ▲ 132 809 | 100,0%  | 1 173 829 €                |

| Plan de financement                                |           |           |         |         | Rendement après Réhabilitation  |           |           |
|--|-----------|-----------|---------|---------|---|-----------|-----------|
|  | Total     | % du prix | €/lgt   | €/m² SH |   | En €      | % du prix |
| Prix de revient TTC Lasmé                          | 7 336 430 | 100,0%    | 114 632 | 1 848   | Loyer additionnel (€/an)  | 113 038   | 1,54%     |
| Subventions  | 192 000   | 2,6%      | 3 000   | 48      | Loyer additionnel (cumul €)   | 2 260 754 | 30,8%     |
| <i>dont CAPSO</i>                                  | 192 000   | 2,6%      | 3 000   | 48      | <b>Informations sur le plan de financement</b>                              |           |           |
| <b>Montant net à financer</b>                      | 7 144 430 | 97,4%     | 111 632 | 1 800   | Temps de retour investissement *1   | 30 ans    |           |
| Emprunts   | 6 484 151 | 88,4%     | 101 315 | 1 633   | Temps de couverture emprunts *2   | 27 ans    |           |
| <i>dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS</i>          | 5 044 151 | 68,8%     | 78 815  | 1 271   | *1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé) |           |           |
| <i>dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS</i> | 1 440 000 | 19,6%     | 22 500  | 363     | *2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)        |           |           |
| <b>Fonds propres</b>                               | 660 279   | 9,0%      | 10 317  | 166     | Info du PF : PF saisi validé par la DF                                      |           |           |
|  |           |           |         |         | Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)                     |           |           |

| Autofinancement net avant & après travaux (avec démolition et/ou vente) |           |           |           |         |         |              |  |
|---|-----------|-----------|-----------|---------|---------|--------------|--|
|   | 5 ans     | 10 ans    | 15 ans    | 20 ans  | 25 ans  | Cumul 30 ans |  |
| Autofinancement avant travaux   | 64 368    | 77 472    | 93 378    | 110 796 | 130 801 | 2 946 497    |  |
| Autofinancement après travaux   | -45 296   | -30 821   | -12 056   | -16 224 | 7 791   |              |  |
| Autofinancement après travaux (cumul)                                   | 1 350 359 | 1 166 012 | 1 067 947 | 946 051 | 935 060 | 1 059 324    |  |
| Loyers quittancés avant travaux   | 150 301   | 165 945   | 183 217   | 202 286 | 223 340 | 5 632 957    |  |
| Loyers quittancés après travaux   | 270 823   | 299 010   | 330 132   | 364 492 | 402 429 | 10 124 138   |  |
| Taux d'autofinancement avant travaux                                    | 43%       | 47%       | 51%       | 55%     | 59%     | 52%          |  |
| Taux d'autofinancement après travaux                                    | -17%      | -10%      | -4%       | -4%     | 2%      | 10%          |  |
| Taux d'autofinancement après travaux (cumul)                            | 106%      | 43%       | 25%       | 16%     | 12%     | 10%          |  |

| 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   | 845        | 817     | 772     | 0       | 0       | 0       | 8 813          |
| Loyers quittancés avant travaux                                | 141 632    | 150 301 | 165 945 | 183 217 | 202 286 | 223 340 | 5 632 957      |
| Taux d'endettement avant travaux                               | 0,6%       | 0,5%    | 0,5%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,2%           |
| Annuités après travaux   | 258 403    | 258 376 | 258 330 | 257 558 | 257 558 | 257 558 | 7 478 000      |
| Loyers quittancés après travaux                                | 242 420    | 270 823 | 299 010 | 330 132 | 364 492 | 402 429 | 11 376 694     |
| Taux d'endettement après travaux                               | 106,6%     | 95,4%   | 86,4%   | 78,0%   | 70,7%   | 64,0%   |                |

| Notation PSP                |                |                             |                                     |                    |                |                                    |                    |                     |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                             | Avant travaux  |                             |                                     |                    |                |                                    | Après travaux      |                     |
| Libellé Ensemble-Bâtiment   | Note technique | Note territoire/<br>sociale | Taux d'utilisation<br>des capacités | Classification PSP | Action PSP     | Nature des travaux par<br>bâtiment | Classification PSP | Vacance<br>objectif |
| 61-1-72G RUE DANVERS-ARQUES | 2,20           | 2,60                        | 63,9%                               | [C,3]              | Réhabilitation | Lourde                             | 0                  | 2,0%                |