

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-13720-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.

**CARVIN - Rue de la Gare et Avenue de la République Réhabilitation de 56
logements collectifs et d'une cellule commerciale
Faisabilité**

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

I - CONTEXTE

Cette opération située rue de la Gare et avenue de la République sur la commune de Carvin 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.

La démolition de l'entrée n°3 de la résidence Messidor a été réalisée en raison de problèmes persistants de squats et de vandalisme, d'un emplacement favorisant la délinquance, et d'une détérioration constante des lieux.

Malgré les efforts d'entretien et de sécurisation, ces problèmes ont perduré.

De plus, la rénovation de cette entrée s'est avérée financièrement irréalisable en raison

de la structure du bâtiment, faisant de la démolition une solution privilégiée.

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

Deux ensembles sont ici concernés.

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

- Le premier ensemble immobilier concerné a été construit en 1985 et se situe au 3 Avenue de la République à Carvin.
Il se compose de trois bâtiments en R+2 de 38 logements collectifs répartis sur 3 entrées.

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T1	T2	T3	T4	Total
Messidor 1		8	5		13
Messidor 2		8	5		13
Floréal	1	3	5	3	12
Total	1	19	15	3	38

- Le second ensemble immobilier concerné a été construit en 1985 et se situe au 68 Rue de la gare à Carvin.
Il se compose de 2 bâtiments en R+2 de 18 logements collectifs répartis sur 2 entrées.

Les typologies des logements sont les suivantes :

	Cellule commerciale	T2	T3	T4	Total Logements (hors cellule commerciale)
Langevin	1	1	5	1	7
Bourseul		3	8		11
Total	1	4	13	1	18

En raison du contexte économique actuel, il a été décidé de regrouper ces deux opérations afin de réaliser des économies d'échelle. De plus, la gestion d'un projet unique et coordonné simplifie les processus administratifs, réduit les doublons et assure une utilisation plus efficace des ressources. Enfin, une réhabilitation uniformisée garantit une meilleure qualité et une homogénéité des résultats.

Le plan de situation est joint en annexe 1.

III - PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux

- Interventions sur l'enveloppe**
 - Mise en place de menuiseries bois double vitrage avec volets roulants ;
 - Isolation et réfection des toitures terrasses ;

- Réfections des balcons et remplacement des gardes corps ;
- Isolation des combles perdus (Langevin, Bourseul) ;
- Isolation des vides sanitaires ;
- Reprise des fissures et épaufrures.

- **Interventions dans les logements**

- Mise en place de ballons thermodynamiques ;
- Mise en place de radiateur basse température ;
- Mise en place d'une VMC Hygro B ;
- Remplacement des équipements sanitaires ;
- Embellissement des pièces humides (sols, murs et plafonds) ;
- Réfection électrique.

- **Interventions dans les parties communes**

- Pose de faux plafonds acoustiques (Messidor 1-2, Floréal) ;
- Mise en place d'éclairage avec détection de présence intégrée (Messidor 1-2, Floréal) ;
- Remplacement des portes palières et celles des locaux techniques (Messidor 1-2, Floréal) ;
- Réfection électrique.

- **Intervention cellule commerciale**

- Réfection complète et aménagement de l'ancienne perception pour Filieris.

Le programme travaux permet l'atteinte de la classe DPE C ainsi que le traitement des pathologies (fissuration en façades et parties communes, infiltration, humidité).

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Messidor 1-2	208	D	49	D	D	122	C	24	C	C
Floréal	194	D	45	D	D	122	C	25	C	C
Langevin	199	D	47	D	D	117	C	23	C	C
Bourseul	180	C	35	D	D	110	C	18	C	C

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

IV – EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 4,19 € à 4,44 €/m²/mois.

Cette augmentation représente une hausse moyenne au logement de 25,17 €/mois pour un T2, de 25,06 €/mois pour un T3 et de 31,85 €/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.

Cette participation économie de charge concerne les résidences Langevin, Messidor 1 et 2.

La participation au partage des économies de charges maximales possibles est estimée à 2,82 € au m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

Soit pour un T1, 4,82€ / mois pour un gain total estimé à 9,64 € / mois pour un gain de 65,5 kWhep par m²/an.

Soit pour un T2, 6,90 € / mois pour un gain total estimé à 13,79 € / mois pour un gain de 65,5 kWhep par m²/an.

Soit pour un T3, 8,61 € / mois pour un gain total estimé à 17,23 € / mois pour un gain de 65,5 kWhep par m²/an.

Soit pour un T4, 10,73 € / mois pour un gain total estimé à 21,46 € / mois pour un gain de 65,5 kWhep par m²/an.

V – BILAN FINANCIER

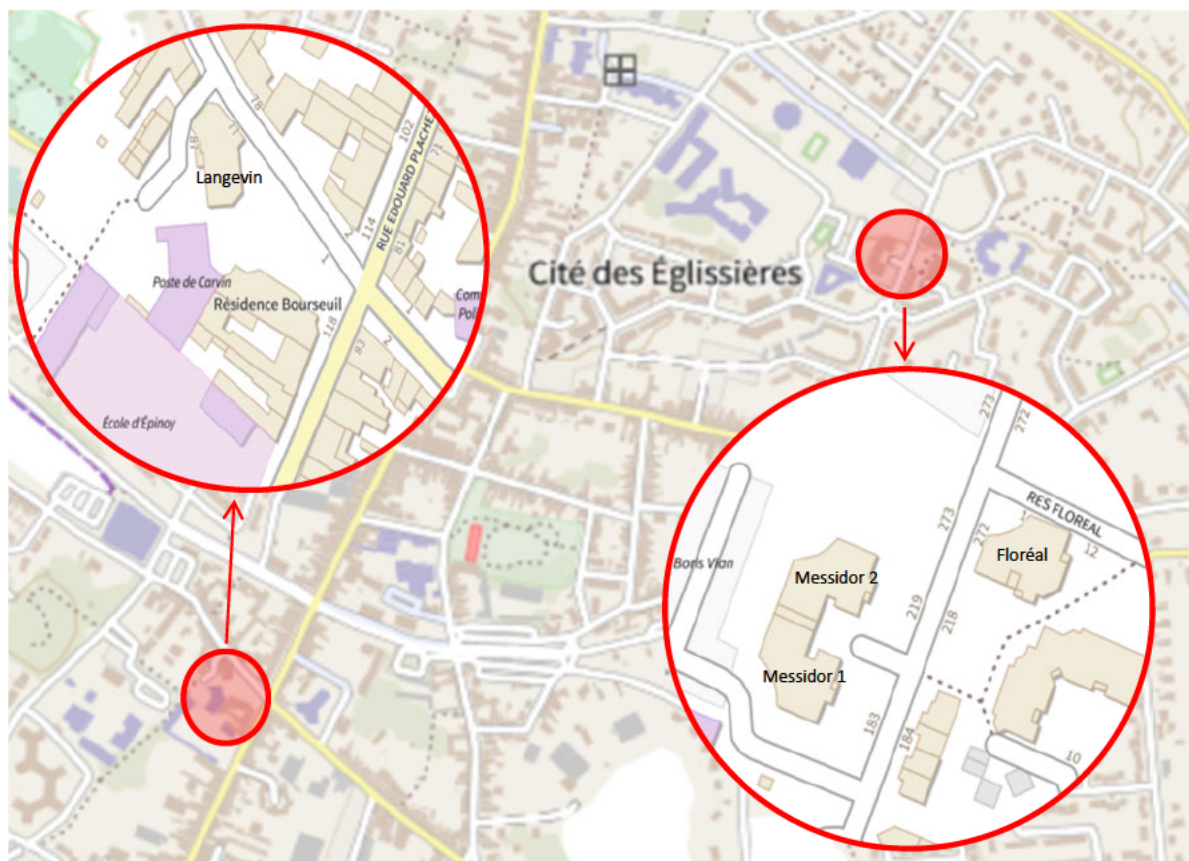
Le coût de l'opération est estimé à 4 467 368 € TTC soit 78 375 € TTC/logement (comprenant les travaux de la cellule commerciale) suivant la simulation financière reprise en annexe 3.

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

Annexe n°1



Plan de situation

Annexe n° 2



Réhabilitation résidence Charles BOURSEUL rue de la Gare, 62220 CARVIN			Date: 19/12/24	Echelle:	Phase APD	Indice 0	p.20
MAITRE D'OUVRAGE : PDC HABITAT 4 avenue des Droits de l'Homme 62022 ARRAS	ARCHITECTE: SARL VINCENT CHARRIER ARCHITECTE 12/14 rue Faidherbe 59800 LILLE	BUREAU D'ETUDE: BA BAT ZI 980 avenue Charles Pecqueur 62620 RUITZ	ETAT PROJETE INSERTION				

Annexe n°3



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00661 - S02

27/05/2025 11:51

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2024_00661		Code Opération Investissement	0	
Libellé projet	Carvin - Messidor Floréal Langevin Bourseuil		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Simul APD indice A VCHR		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/09/2025		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/01/2027		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	71 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	57 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	56 lgt	
Nb logt Démolis	14 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	1 lgt	

Performance Energetique					
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire	
Logement économe Logement énergivore		Logement économe Logement énergivore		Cep avant travaux 199,02 Kwh Cep après travaux 116,93 Kwh Gain Cep 82,09 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux (avant démol)	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	356 703	378 767	▲ 22 063	20,8%	(69 638)
Participation Locataire/Perf.thermique	0	4 433	▲ 4 433	4,2%	
Loyers quittancés	253 852	355 536	▲ 79 620	75,0%	(35 984)
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	71,17%	93,87%	▲ 22,70%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(28 622)	(28 622)	0	0,0%	44 418 €
Taux Impayés	11,27%	8,05%	▼ +3,22%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 106 117	100,0%	205 899 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	4 467 368	100,0%	78 375	1 099	Loyer additionnel (€/an)	106 601	2,39%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	2 132 021	47,7%
Montant net à financer	4 467 368	100,0%	78 375	1 099	Temps de retour investissement *1	13 ans	
Emprunts	4 467 368	100,0%	78 375	1 099	Temps de couverture emprunts *2	14 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	4 252 868	95,2%	74 612	1 046	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	214 500	4,8%	3 763	53	*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 (avec démolition et/ou vente)							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	131 308	160 694	202 173	240 498	284 599	6 315 811	
Autofinancement après travaux	-14 799	8 697	44 119	72 363	111 366		
Autofinancement après travaux (cumul)	450 383	443 968	607 093	901 272	1 377 362	3 042 391	
Loyers quittancés avant travaux	260 156	287 233	317 128	350 135	386 578	9 750 049	
Loyers quittancés après travaux	333 764	368 503	406 857	449 203	495 956	12 505 324	
Taux d'autofinancement avant travaux	50%	56%	64%	69%	74%	65%	
Taux d'autofinancement après travaux	-4%	2%	11%	16%	22%	24%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	28%	13%	11%	12%	14%	24%	

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	11 245	9 716	8 241	0	0	0	97 525
Loyers quittancés avant travaux	245 151	260 156	287 233	317 128	350 135	386 578	9 750 049
Taux d'endettement avant travaux	4,6%	3,7%	2,9%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Annuités après travaux	253 973	252 444	250 969	242 728	242 728	242 728	6 202 733
Loyers quittancés après travaux	314 514	333 764	368 503	406 857	449 203	495 956	12 761 147
Taux d'endettement après travaux	80,8%	75,6%	68,1%	59,7%	54,0%	48,9%	

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
4141-1-RES PAUL LANGEVIN-CARVIN	2,10	3,20	91,8%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
4141-2-RES CHARLES BOURSEUIL-CARVIN	2,10	3,10	98,6%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
4371-2-RESIDENCE FLOREAL-CARVIN	2,90	3,00	91,9%	[A,2]	Maintenance	Thermique	0	2,0%
4372-1-RESIDENCE MESSIDOR-CARVIN	2,30	2,80	56,4%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
5156-97-RUE DE LA GARE-CARVIN	1,80	3,40	0,0%	[B,3]	Rehabilitation lourde	Réhab intérieure	0	2,0%