

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250627-15436-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.

**OUTREAU - Résidence Salvador Allende Réhabilitation de 60 logements collectifs**  
**Lancement**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 4 avril 2025, le Bureau Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 60 logements collectifs situés à Outreau.

Cette opération est inscrite dans la liste « PMT 22/24 » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 23 septembre 2022.

L'appel d'offres aux entreprises a été lancé.

Les offres sont en cours d'analyse pour une présentation du rapport d'analyse à la Commission des procédures adaptées du 26 juin 2025.

## II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit en 1957, l'ensemble immobilier de 60 logements (30 T2 et 30T3) concerné se situe entre les rues du Biez et Victor Hugo à Outreau et se compose de 10 entrées de 6 logements chacune, réparties sur 4 bâtiments R+2.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où sont implantés les bâtiments, hormis les voiries et la place centrale.

Le visuel de la résidence est joint en annexe 1.

## III – RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

### Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**

La résidence a connu une réhabilitation avec la pose d'une ITE au début des années 2000. Suite au diagnostic thermique et technique, il a été proposé de conserver la vêtue existante. Un nettoyage et une reprise des plaques de bardage abîmées en soubassement seront réalisés.

- Remplacement des menuiseries extérieures ;
- Réfection et isolation des toitures-terrasses.

- **Interventions dans les logements**

- Remplacement des chaudières et des corps de chauffe ;
- Création d'une ventilation mécanique individuelle ;
- Remplacement des portes palières ;
- Réfection électrique.

- **Interventions dans les parties communes**

- Mise en conformité du système de désenfumage et des gaines techniques ;
- Réfection électrique ;
- Embellissements des sols, murs et plafonds des cages d'escalier.

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE E 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
Entrées 3,4,5 et 6	248	E	53	E	E	119	C	23	C	C	non	13 500 €	oui
Entrées 7 et 8	255	E	55	E	E	124	C	25	C	C	non	13 500 €	oui
Entrées 1 et 2	255	E	55	E	E	124	C	25	C	C	non	13 500 €	oui
Entrées 9 et 10	255	E	55	E	E	124	C	25	C	C	non	13 500 €	oui

## 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 4 € pour les T2 et 5,20 € pour les T3.
- 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 3,99 € au m<sup>2</sup>/an pour un gain de 185 Kwep.

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges a été organisée le 21 mai 2025.

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

Le coût de l'opération est estimé à 2 317 615 € TTC soit 38 627 € 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 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\_2024\_00576 - S08

12/05/2025 17:07

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2024_00576		Code Opération Investissement	SY2308785
Libellé projet	OUTREAU - Résidence Salvador Allende		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Réhabilitation thermique 60 logements collectifs		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/01/2025		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	60 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	60 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	60 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			Evolution Consommation Energie Primaire	
Avant Travaux		Après Travaux		
<b>Logement économe</b>  <b>Logement énergivore</b>		60 lgt	Cep avant travaux	253,6 Kwh
			Cep après travaux	123 Kwh
			Gain Cep	130,6 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrévement Tfph)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	153 008	156 738	▲ 3 730	40,3%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	5 551	▲ 5 551	60,0%	-
Loyers quittancés	152 182	155 887	▼ -24	-0,3%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,46%	99,46%	▼ 0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(2 588)	(2 588)	0	0,0%	22 609 €
Taux Impayés	1,70%	1,66%	▼ +0,04%		Dégrévement Tfph normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 9 256	100,0%	69 528 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	2 317 615	100,0%	38 627	858	Loyer additionnel (€/an)	3 890 0,17%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	77 809 3,4%
Montant net à financer	2 317 615	100,0%	38 627	858	Temps de retour investissement *1	16 ans
Emprunts	1 995 782	86,1%	33 263	739	Temps de couverture emprunts *2	14 ans
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	1 425 782	61,5%	23 763	528	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	570 000	24,6%	9 500	211	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
Fonds propres	321 833	13,9%	5 364	119	Info du PF : PF saisi validé par la DF	
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrévements)	

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	89 684	108 176	129 886	154 299	182 367	4 104 753
Autofinancement après travaux	-15 792	-7 985	1 957	7 337	20 497	
Autofinancement après travaux (cumul)	140 201	83 697	73 222	87 305	162 488	637 210
Loyers quittancés avant travaux	154 516	170 598	188 354	207 958	229 602	5 790 479
Loyers quittancés après travaux	158 631	175 141	193 370	213 496	235 717	5 944 685
Taux d'autofinancement avant travaux	58%	63%	69%	74%	79%	71%
Taux d'autofinancement après travaux	-10%	-5%	1%	3%	9%	11%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	18%	5%	3%	2%	3%	11%

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	742	720	529	0	0	0	8 084
Loyers quittancés avant travaux	145 461	154 516	170 598	188 354	207 958	229 602	5 790 479
Taux d'endettement avant travaux	0,5%	0,5%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Annuités après travaux	103 600	103 578	103 386	102 857	102 857	102 857	2 677 857
Loyers quittancés après travaux	149 335	158 631	175 141	193 370	213 496	235 717	6 038 942
Taux d'endettement après travaux	69,4%	65,3%	59,0%	53,2%	48,2%	43,6%	

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
1091-1-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,30	2,60	100,2%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
1091-2-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,50	2,60	100,0%	[C,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
1091-3-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,20	2,60	98,6%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
1091-4-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,50	2,60	98,4%	[C,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
1091-5-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,10	2,60	100,0%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%