

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-15449-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.

NOYELLES SOUS LENS Réhabilitation de 59 logements collectifs résidence les Buissonnets Lancement

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 13 décembre 2024 le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de la résidence les Buissonnets composée de 59 logements et située le long de la place Auguste Gallet à Noyelles sous Lens.

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'état de consultation est en cours d'analyse.

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit en 1995, l'ensemble immobilier concerné se situe le long de la place Auguste Gallet à Noyelles sous Lens et se compose d'un bâtiment de 7 entrées disposant de 31 garages.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire du bâti.

Les typologies des logements sont les suivantes : 5 T1 Bis, 22 T2, 24 T3, 5 T4 et 3 T5.

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**
 - Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants ;
 - Remplacement des portes palières ;
 - Isolation des combles ;
 - Rénovation des coursives.
- **Interventions dans les logements**
 - Remplacement des équipements sanitaires ;
 - Remplacement des sols ;
 - Mise en place d'un système de ventilation ;
 - Mise en conformité du réseau électrique et remplacement des radiateurs et des cumulus.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Réfection électrique ;
 - Remplacement des portes ;
 - Embellissement des murs des parties communes.
- **Interventions sur les extérieurs**
 - Remplacements des couvertures des garages ;

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

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe Énergétique	GES	Classe Climat	Classe DEP	CEP	Classe Énergétique	GES	Classe Climat	Classe DEP
Bâtiment A - 4 lgts	262	E	8	B	E	189	D	6	B	D
Bâtiment B - 4 lgts	255	E	8	B	E	175	C	6	B	C
Bâtiment C - 10 lgts	207	D	6	B	D	130	C	4	A	C
Bâtiment D - 7 lgts	237	D	7	B	D	163	C	5	A	C
Bâtiment E - 10 lgts	251	E	8	B	E	174	C	5	A	C
Bâtiment F - 10 lgts	222	D	7	B	D	152	C	4	A	C
Bâtiment G - 15 lgts	259	E	8	B	E	193	D	6	B	D

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

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra

- Une augmentation des loyers au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 3,86 €/m² à 4,16 €/m²/mois/logement.

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges a été organisée le 06 mai 2025 et l'accord de concertation locative a été obtenu.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 3 735 019 € TTC soit 63 305 € TTC suivant la simulation financière reprise en annexe 3.

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



Annexe 3



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00186 - S13

13/05/2025 10:08

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2022_00186		Code Opération Investissement	SY2308798
Libellé projet	186 - Noyelles Sous lens - 38 lgts - 5826-01		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Noyelles Sous lens rés les Buissonnets 59 lgts Lancement		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/09/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/02/2027		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	59 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	59 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	59 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
Logement économe A B C D E F G		A B C D E F G		
59 lgt		59 lgt		Cep avant travaux 242 Kwh
				Cep après travaux 168 Kwh
				Gain Cep 74 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	294 172	313 329	▲ 19 157	23,9%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	— 0	0,0%	-
Loyers quittancés	230 005	310 196	▲ 61 034	76,1%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	78,19%	99,00%	▲ 20,81%		CEE-Normé-580 €/lgt 38 562 €
Impayés	(15 390)	(15 390)	— 0	0,0%	
Taux Impayés	6,69%	4,96%	▼ +1,73%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 80 191	100,0%	308 439 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 735 019	100,0%	63 305	975	Loyer additionnel (€/an)		83 980	2,25%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)		1 679 597	45,0%
Montant net à financer	3 735 019	100,0%	63 305	975	Temps de retour investissement *1		13 ans	
Emprunts	3 361 517	90,0%	56 975	878	Temps de couverture emprunts *2		15 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	3 361 517	90,0%	56 975	878	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	0	0,0%	0	0	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)			
Fonds propres	373 502	10,0%	6 331	98	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	-5 658	157 782	193 664	232 653	277 660	5 107 239	
Autofinancement après travaux	-86 419	78 030	116 017	158 424	208 414		
Autofinancement après travaux (cumul)	111 852	55 593	560 332	1 264 810	2 203 653	3 418 082	
Loyers quittancés avant travaux	239 425	264 345	291 858	322 235	355 773	8 973 113	
Loyers quittancés après travaux	328 223	362 384	400 101	441 744	487 721	12 296 536	
Taux d'autofinancement avant travaux	-2%	60%	66%	72%	78%	57%	
Taux d'autofinancement après travaux	-26%	22%	29%	36%	43%	28%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	7%	2%	11%	17%	23%	28%	

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	144 788	144 471	2 203	0	0	0	1 128 093
Loyers quittancés avant travaux	225 616	239 425	264 345	291 858	322 235	355 773	8 973 113
Taux d'endettement avant travaux	64,2%	60,3%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	12,6%
Annuités après travaux	307 542	307 226	164 957	162 754	162 754	162 754	5 847 972
Loyers quittancés après travaux	309 291	328 223	362 384	400 101	441 744	487 721	12 651 171
Taux d'endettement après travaux	99,4%	93,6%	45,5%	40,7%	36,8%	33,4%	

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
5826-1-Rés. Les Buissonnets-NOYELLES SOUS LEN	2,00	2,10	79,9%	[C,4]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	1,0%
5832-1-Rés. Les Buissonnets-NOYELLES SOUS LEN	2,10	2,10	75,3%	[C,4]	Réhabilitation	Thermique	0	1,0%