



## **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 5 SEPTEMBRE 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame DUHEN,  
Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL.

**Excusés** : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.  
Monsieur MALFAIT.

**HENIN-BEAUMONT - Boulevard du Général de Gaulle Réhabilitation de  
107 logements collectifs  
Lancement**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

L'opération s'inscrit dans le cadre de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin validée à l'unanimité lors de la séance du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 27 mars 2020.

Elle 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 26 mars 2021.

Le projet porte sur la réhabilitation et la résidentialisation de 107 logements collectifs.

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

Les résidences Sycomores Aulnes et Marronniers sont situées au 17 Boulevard du Général De Gaulle à Hénin-Beaumont.

Cet ensemble immobilier se compose de trois bâtiments en R+4, R+5 et R+7 comprenant 107 logements répartis en 3 entrées.

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

Les typologies des logements sont les suivantes :

	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>Cellule commerciale</b>
<b>Sycomores</b>	23	11	1	
<b>Aulnes</b>	13	12		1
<b>Marronniers</b>	16	28	3	
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>51</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

### **III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX**

#### **Détail du programme travaux :**

- Travaux d'ordre thermique :
  - Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses ;
  - Isolation des façades par l'extérieur ;
  - Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants ;
  - Isolation du plancher bas du RdC.
- Equipements techniques :
  - Mise en place d'une VMC de type Hygro B ;
  - Remplacement de l'ensemble des radiateurs ;
  - Remplacement des chaudières gaz ;
  - Mise en place de robinets thermostatiques ;
  - Mise en sécurité des installations électriques.
- Traitements des entrées :
  - Remplacement des sols carrelés ;
  - Mise en peinture des murs ;
  - Pose de faux plafonds acoustiques ;
  - Mise en place d'éclairage avec détection de présence intégrée ;
  - Remplacements des équipements (boîtes aux lettres, corbeilles, panneaux d'affichage, etc.).
- Circulation des parties communes :
  - Pose de sols souples en recouvrement ;
  - Mise en peinture des murs et plafonds ;
  - Remplacement des portes palières.
- Dans les pièces humides :

- Remplacements des équipements sanitaires (éviers, meubles évier, douches, baignoires, lavabos, WC) ;
  - Remplacement des revêtements de sols ;
  - Remplacement de la faïence des équipements sanitaires ;
  - Mise en peinture des murs et plafonds.
- Espaces extérieurs :
    - Reprise des espaces verts existants ;
    - Réaménagement des espaces extérieurs ;
    - Reprise des revêtements piétons ;
    - Démolitions des garages existants.
- Sur les balcons
    - Passivation des aciers ;
    - Reprise béton ;
    - Fermeture des balcons pour créations de loggia.

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

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Sycomores	264	E	53	E	E	82	B	15	C	C
Aulnes	271	E	55	E	E	90	B	19	C	C
Marronniers	262	E	53	E	E	79	B	15	C	C

L'état des bâtiments avant et après travaux est joint en annexe 1.

#### IV – EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,37 € à 3,60 €/m<sup>2</sup>/mois.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 11,54 €/mois pour un T2, de 16,76 €/mois pour un T3 et de 20,51 €/mois pour un T4.

- 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 7,51 € au m<sup>2</sup> / an / locataire représentant 50% des gains de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance.

Soit pour un T2, 15,71 € / mois pour un gain total estimé à 31,41 € / mois pour un gain

de 174 kWhep par m<sup>2</sup>/an.

Soit pour un T3, 22,81 € / mois pour un gain total estimé à 45,61 € / mois pour un gain de 174 kWhep par m<sup>2</sup>/an.

Soit pour un T4, 27,91 € / mois pour un gain total estimé à 55,81 € / mois pour un gain de 174 kWhep par m<sup>2</sup>/an.

## **V – BILAN FINANCIER**

Le coût de l'opération est estimé à 7 581 817 € TTC soit 70 858 € TTC/logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Avec la participation des partenaires suivants :

- NPNRU : 199 365 €
- Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin : 513 065 €


\*\*\*\*\*

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 habilité à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité




<b>GROUPE AIP</b> <small>ARCHITECTURE &amp; INGÉNIERIE RESPONSABLES</small>	<b>DCE</b>		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION ET RÉSIDENTIALISATION DE 107 LOGEMENTS RÉSIDENCES AULNES - SYCOMORES - MARRONNIERS HÉNIN BEAUMONT	REHABILITATION TRAITEMENT DES FACADES PALETTE MATERIAUX	NORD  	<b>13</b>
		<b>INDICE A</b>	DATE : JANVIER 2025				



III. RESIDENTIALISATION

VUE DEPUIS LA RUE JEAN- BAPTISTE LEBAS

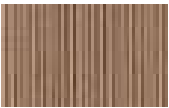


<b>GROUPE AIP</b> <small>ARCHITECTURE &amp; INGÉNIERIE RESPONSABLES</small>	<b>DCE</b>		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION ET RÉSIDENTIALISATION DE 107 LOGEMENTS RÉSIDENCES AULNES - SYCOMORES - MARRONNIERS HÉNIN BEAUMONT	RESIDENTIALISATION VOIE POMPIERS	NORD 	<b>37</b>
		<b>INDICE A</b>	DATE : JANVIER 2025				

## II. REHABILITATION

### TRAITEMENT DES FACADES - PALETTE MATERIAUX

**Bardage Biosourcé NÉOLIFE**  
coloris Sun  
Finition Cover 6  
*Localisation : volumes  
au-dessus  
des passages*



**Enduit mince sur isolant**  
RAL 1019  
*Localisation : fond de balcons  
et de loggias*



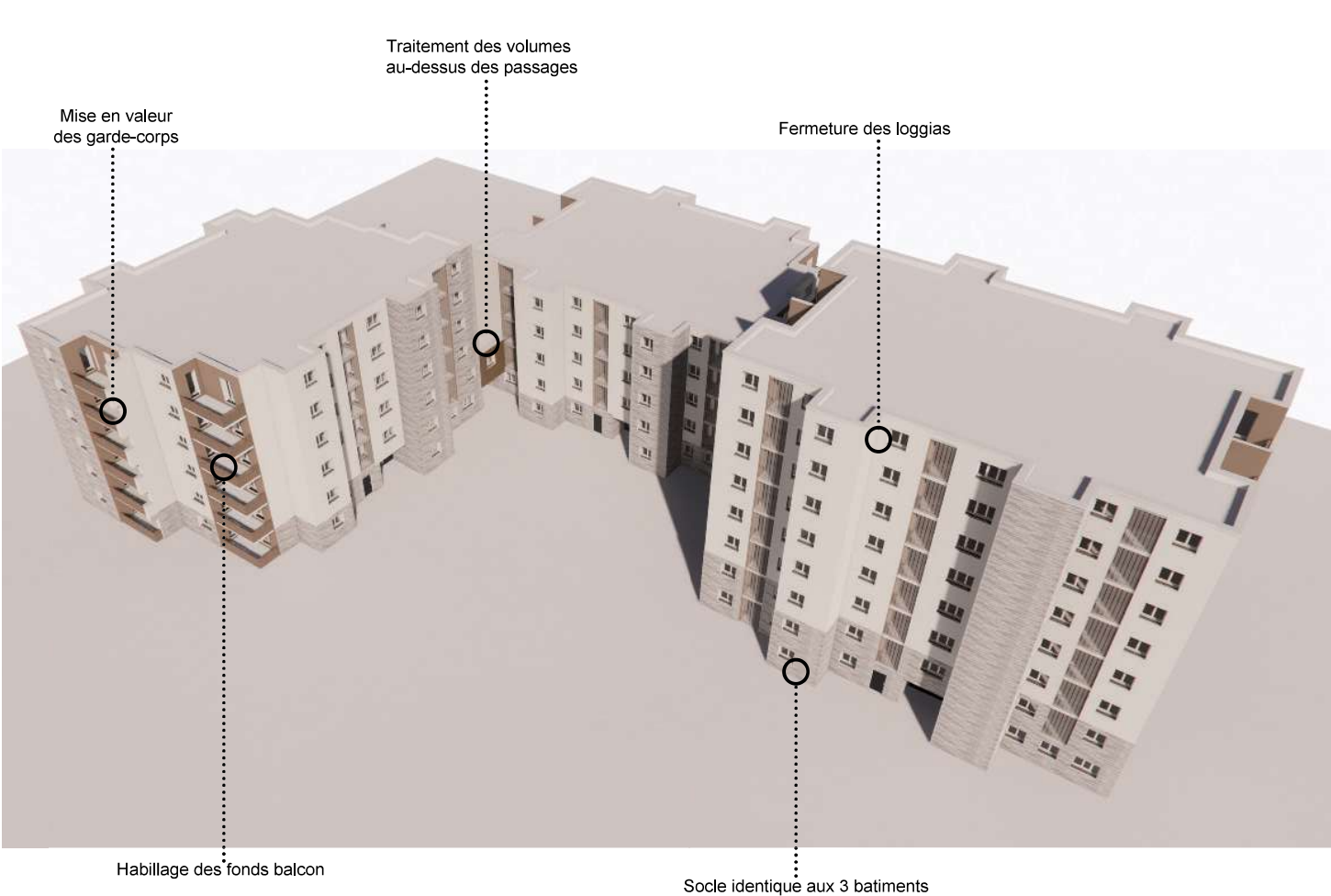
**Bardage Béton à fibres de verre RIEDER**  
Finition lattes Oko Skin  
coloris Ivory et Silvergrey  
*Localisation : RDC,  
certains volumes et creux*



**Enduit mince sur isolant**  
RAL 9001  
*Localisation : Façades  
courantes étages*



**Verre Profilé PILKINGTON**  
Profilit (Produit verrier  
translucide)  
*Localisation : Loggias*



<b>GROUPE AIP</b> <small>ARCHITECTURE &amp; INGÉNIERIE RESPONSABLES</small>	<b>DCE</b>		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION ET RÉSIDENTIALISATION DE 107 LOGEMENTS RÉSIDENCES AULNES - SYCOMORES - MARRONNIERS HÉNIN BEAUMONT	REHABILITATION TRAITEMENT DES FACADES PALETTE MATERIAUX	NORD 	<b>14</b>
		<b>INDICE A</b>	DATE : JANVIER 2025				

## II. REHABILITATION

### TRAITEMENT DES FACADES - DÉTAILS



Fermeture des loggias



Habillage des fonds balcon  
Mise en valeur des garde-corps



Mise en valeur des volumes au-dessus des passages

<b>GROUPE AIP</b> <small>ARCHITECTURE &amp; INGÉNIERIE RESPONSABLES</small>	<b>DCE</b>		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION ET RÉSIDENTIALISATION DE 107 LOGEMENTS RÉSIDENCES AULNES - SYCOMORES - MARRONNIERS HÉNIN BEAUMONT	<b>PROJET</b> <b>TRAITEMENT DES FACADES</b> <b>DETAILS</b>	NORD ▲	<b>17</b>
		<b>INDICE A</b>	DATE : JANVIER 2025				



# Annexe n°2



## FICHE DE SYNTHESE : PROJET\_REHA\_2023\_00550 - S05

01/07/2025 14:57

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2023_00550	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Henin-Beaumont - Sycomores Aulnes Marronniers - 107 logt	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	AO travaux	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/09/2025	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/03/2027	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	107 logt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	107 lgt 0	Nb logt Réhabilitation Performance	107 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	
<b>Logement économe</b> 		<b>Evolution Consommation Energie Primaire</b> Cep avant travaux 264,76 Kwh Cep après travaux 90,55 Kwh Gain Cep 174,21 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	462 370	490 666	▲ 28 295	17,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	25 102	▲ 25 102	15,1%	-
Loyers quittancés	338 177	479 684	▲ 113 212	68,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	73,14%	97,76%	▲ 24,62%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(22 567)	(22 567)	0	0,0%	80 784 €
Taux Impayés	6,67%	4,70%	▼ +1,97%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 166 609	100,0%	397 478 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	7 581 817	100,0%	70 858	1 080	Loyer additionnel (€/an)	148 199	1,95%
Subventions	712 430	9,4%	6 658	101	Loyer additionnel (cumul €)	2 963 980	39,1%
dont NPNRU	199 365	2,6%	1 863	28	Temps de couverture emprunts *2	16 ans	
dont CAHC	513 065	6,8%	4 795	73			
Montant net à financer	6 869 387	90,6%	64 200	978	Temps de retour investissement *1	17 ans	
Emprunts	6 869 387	90,6%	64 200	978			
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	4 675 887	61,7%	43 700	666			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	2 193 500	28,9%	20 500	312			
Fonds propres	0	0,0%	0	0			

\*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)  
 \*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)  
 Info du PF : PF saisi validé par la DF  
 Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements) 11

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	149 992	187 813	259 661	309 251	366 327	7 908 939	
Autofinancement après travaux	10 973	51 002	127 042	155 732	219 311		
Autofinancement après travaux (cumul)	905 998	1 077 201	1 589 351	2 257 187	3 222 282	4 539 264	
Loyers quittancés avant travaux	335 438	370 351	408 897	451 455	498 443	12 571 452	
Loyers quittancés après travaux	492 133	543 355	599 907	662 346	731 284	18 436 189	
Taux d'autofinancement avant travaux	45%	51%	64%	69%	73%	63%	
Taux d'autofinancement après travaux	2%	9%	21%	24%	30%	25%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	38%	22%	20%	20%	22%	25%	

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	35 399	32 869	29 346	0	0	0	352 962
Loyers quittancés avant travaux	316 091	335 438	370 351	408 897	451 455	498 443	12 571 452
Taux d'endettement avant travaux	11,2%	9,8%	7,9%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%
Annuités après travaux	356 397	353 867	350 344	320 997	320 997	320 997	9 661 885
Loyers quittancés après travaux	463 748	492 133	543 355	599 907	662 346	731 284	18 924 972
Taux d'endettement après travaux	76,9%	71,9%	64,5%	53,5%	48,5%	43,9%	

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
1810-15-RES LES SYCOMORES-HENIN BEAUMON	0,00	0,00	63,1%	0,00	0,00	Thermique	0	2,0%
1810-16-RES LES AULNES-HENIN BEAUMONT	2,00	2,70	75,4%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1810-17-RES LES MARRONNIERS-HENIN BEAUMC	2,20	2,70	78,9%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
6661-99-RES DES MARRONNIERS-HENIN BEAUMI	0,00	0,00	0,0%	0	0	Autres	0	2,0%