



## 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.

NOEUX LES MINES - Rue de Verquin Réhabilitation de 54 logements  
collectifs  
Lancement

---

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

---

#### I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 15 novembre 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 54 logements situés rue de Verquin à Nœux-Les-Mines.

Cette opération 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.

#### II – PRESENTATION DES LOGEMENTS

Construit en 1969, l'ensemble immobilier se situe rue de Verquin à Nœux-les-Mines et se compose d'un bâtiment collectif en R+4 de 40 logements et d'un bâtiment collectif en R+3 de 14 logements.

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>Entrées 1-3-5-7</b>		20	20
<b>Entrée 9</b>	14		
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

### III – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

#### Détail du programme travaux

- Intervention sur l'enveloppe :
  - Nettoyage et traitement anti-contaminant des façades ;
  - Réfections des enduits ;
  - Mise en peinture des balcons ;
  - Remplacement des portes d'entrées.
  
- Intervention dans les logements :
  - Réfection complète des installations électriques ;
  - Remplacement des équipements sanitaires ;
  - Réfection complète des embellissements en pièces humides (sols, murs, plafonds) ;
  - Réfection des faïences en pièces humides.
  
- Intervention dans mes parties communes :
  - Réfection des plafonds des halls par dalles acoustiques ;
  - Remplacement des équipements en halls (boîtes aux lettres, ...) ;
  - Réfection des carrelages au sol et habillage mural dans les halls d'entrées ;
  - Remplacement des façades de gaines techniques palières ;
  - Peinture des murs, des plafonds en cages d'escaliers et des paliers des logements ;
  - Mise en conformité électrique.

Le programme travaux n'étant pas à caractère thermique, la classe DPE reste inchangé.

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Bâtiment 1	190	D	41	D	D	190	D	41	D	D
Bâtiment 2	178	C	38	D	D	178	C	38	D	D

Le visuel de l'état avant et après travaux est joint en annexe 1.

### IV – IMPACT SUR LES LOYERS

La nature des travaux à réaliser n'ouvrent pas droit à l'application réglementaire du loyer maximum.

Les travaux prévus n'ayant pas un caractère thermique, l'application de la 3ème ligne de quittance n'est donc pas envisageable.

Une réunion publique de présentation du programme travaux a été organisée le 6 mars 2025.

L'accord de concertation locative a été obtenu.

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

Le coût de l'opération est estimé à 1 979 193 € TTC soit 36 652 € 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





Façade existante bâtiment entrées 1 - 3 - 5 - 7



Façade existante bâtiment entrée 9

La résidence Verquin se situe tout au nord de la ville de Noeux-les-Mines. Construite en 1977, la résidence se compose de deux bâtiments. Les bâtiments des entrées 1-3-5-7 ont quatre étages avec des caves en sous-sol et des logements (40) répartis du rez-de-chaussée au quatrième étage. Quant à l'entrée 9, le bâtiment a trois étages avec des caves au troisième étage et des logements (14) répartis du rez-de-chaussée au deuxième étage.

La résidence a fait l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) à la fin des années 2000, et toutes les toitures-terrasses ont été rénovées en 2022.



Volume ascenseur



Entrée

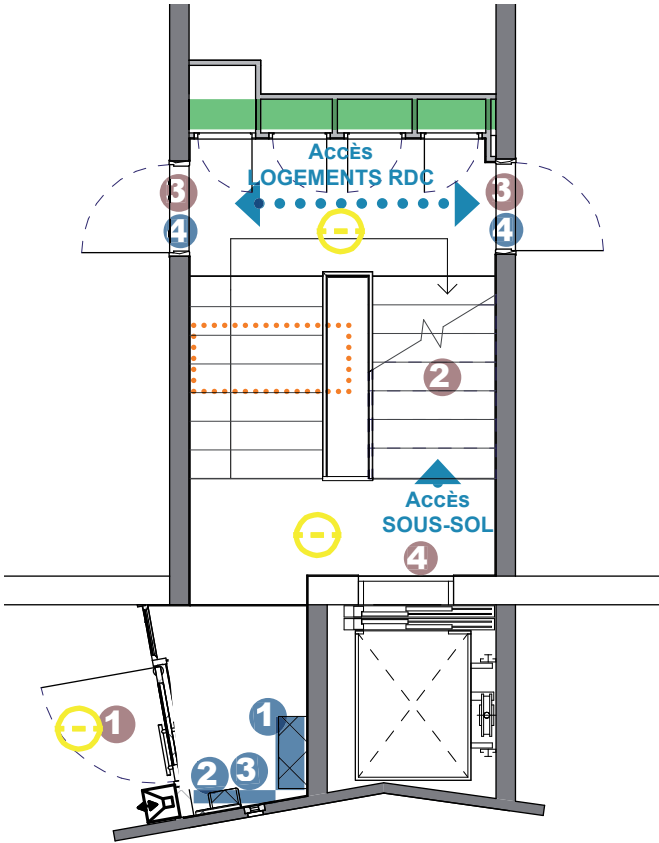


Pignon

<div><div>GROUPE AIP</div><div>ARCHITECTURE &amp; INGÉNIERIE RESPONSABLES</div></div>	DCE		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET NOTICE		11
	IND. A		DATE : FEVRIER 2025				



II. PROJET  
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS  
ETAT EXISTANT - HALL TYPE BATIMENT 1



Légende

- Gaines techniques
- Equipements :

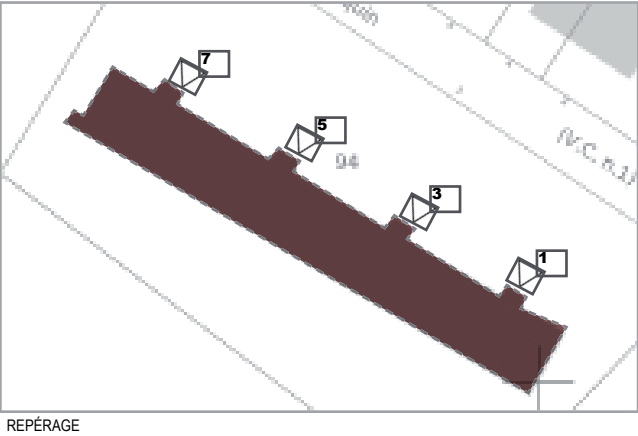
- 1 Boîtes aux lettres
- 2 Corbeille
- 3 Affichage informations
- 4 Numérotation logement

- Eclairage au plafond

Portes :

- 1 Porte de hall vitrée anthracite
- 2 Accès sous-sol
- 3 Porte palière
- 4 Porte ascenseur

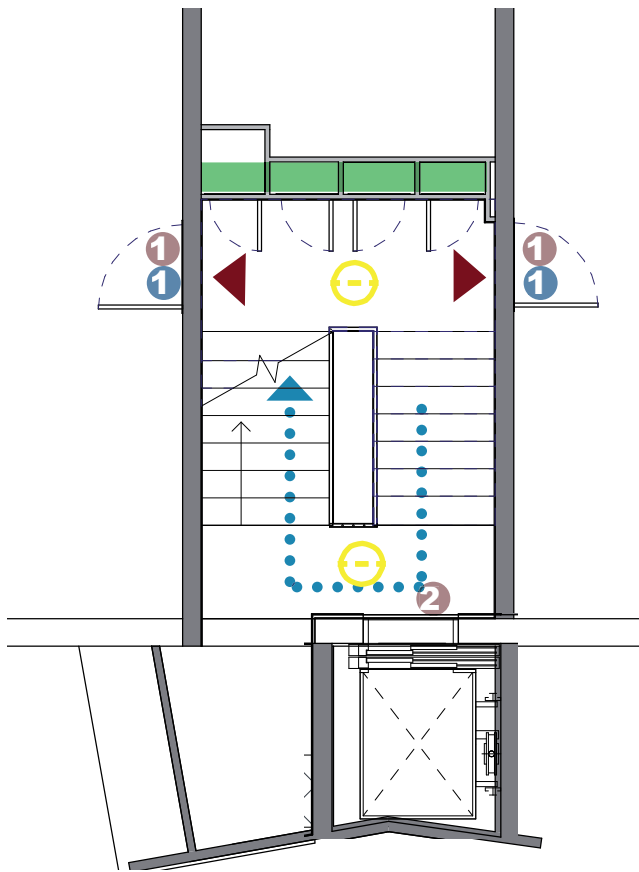
- Tous les halls sont identiques
- Hall de petites dimensions et d'aspect vieillissant :
- Boîtes aux lettres non encastrées
  - Contrôle d'accès + interphonie
  - Carrelage dimension 10x10cm sans tapis encastré
  - Marches avec carrelage
  - Murs peints + murs avec faïence 10x10cm (murs avec équipements et bal)



<b>GROUPE AIP</b> ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	DCE		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS		12
	IND. A		DATE : FEVRIER 2025				



II. PROJET  
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS  
ETAT EXISTANT - PALIER TYPE BATIMENT 1



- Légende
- Gaines techniques
  - Numérotation logement
  - Eclairage au plafond
  - Porte palière
  - Porte d'ascenseur

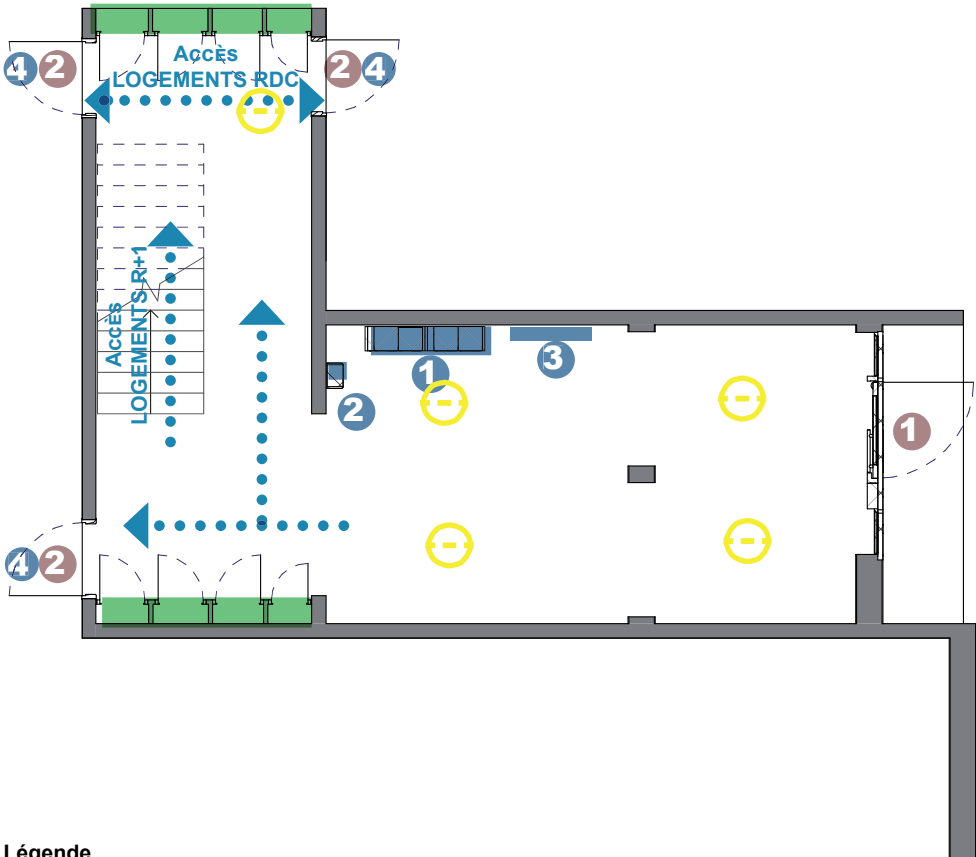
- Les circulations verticales sont identiques
- Marches et paliers avec carrelage
  - Murs peints
  - Présence d'une main courante sur garde-corps central
  - Eclairage par hublot anti vandale
  - Accès toiture par dôme au dernier niveau



<b>GROUPE AIP</b> ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	DCE		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS		13
	IND. A		DATE : FEVRIER 2025				

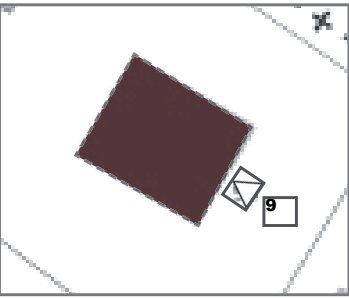


II. PROJET  
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS  
ETAT EXISTANT - HALL TYPE BATIMENT 2



- Légende**
- Gains techniques
- Equipements :
- Boîtes aux lettres
  - Corbeille
  - Affichage informations
  - Numérotation logement
- Eclairage au plafond
- Portes :
- Porte de hall vitrée anthracite
  - Porte palière

- Tous les halls sont identiques**
- Hall de petites dimensions et d'aspect vieillissant :
- Boîtes aux lettres non encastrées
  - Contrôle d'accès + interphonie
  - Carrelage dimension 10x10cm sans tapis encastré
  - Marches avec carrelage
  - Murs peints + murs avec faïence 10x10cm

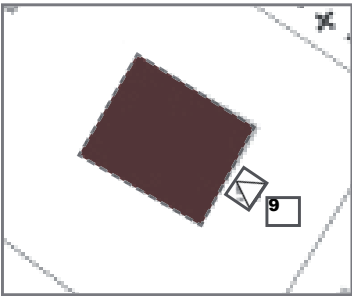


REPÉRAGE

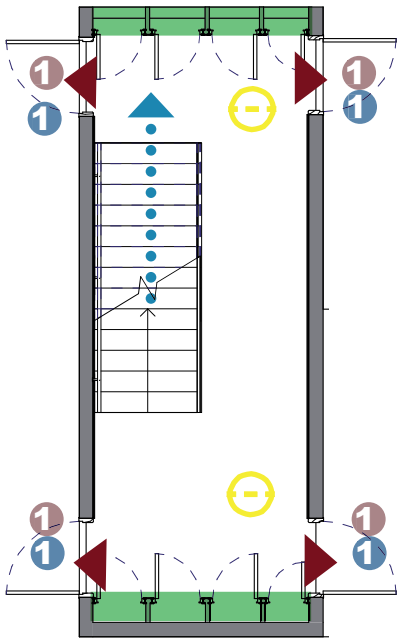
<b>GROUPE AIP</b> ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	DCE		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS		14
	IND. A		DATE : FEVRIER 2025				



II. PROJET  
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS  
ETAT EXISTANT - PALIER TYPE BATIMENT 2



REPÉRAGE



- Légende
- Gaines techniques
  - Numérotation logement
  - Porte palière
  - Eclairage au plafond

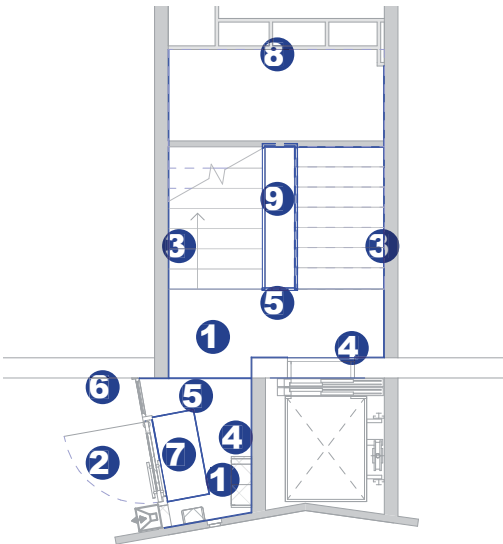
Les circulations verticales sont identiques

- Marches et paliers avec carrelage
- Murs peints
- Présence d'une main courante sur garde-corps central et coté mur
- Eclairage par hublot anti vandale
- Accès toiture par dôme au dernier niveau



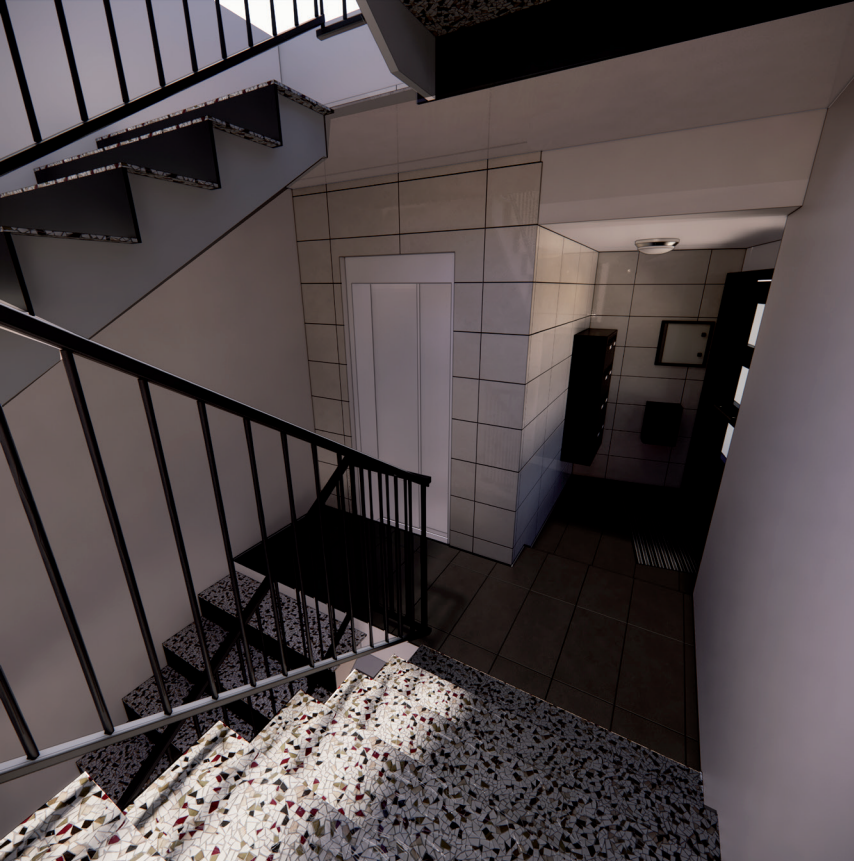
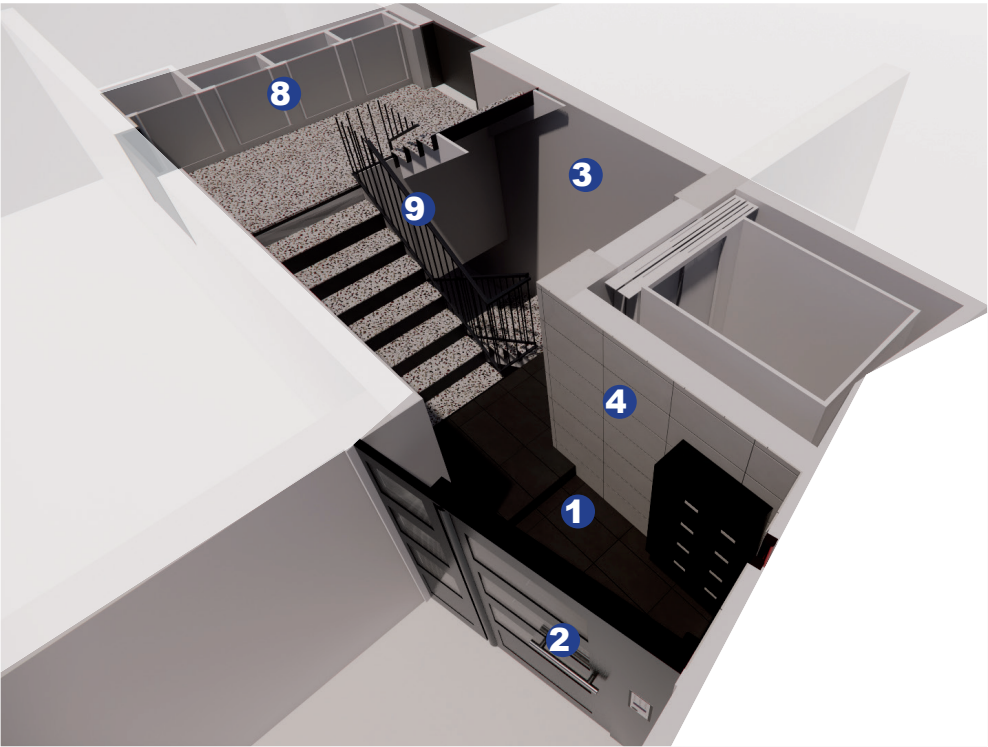
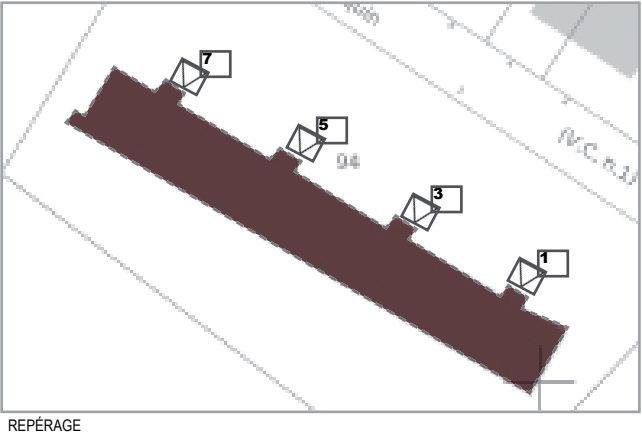
<div>GROUPE AIP</div> <div>ARCHITECTURE &amp; INGÉNIERIE RESPONSABLES</div>	DCE		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS		15
	IND. A		DATE : FEVRIER 2025				

II. PROJET  
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS  
ÉTAT PROJETÉ - HALL TYPE BATIMENT 1



- Matériaux**
- Carrelage sol 30\*60cm - dark grey de chez DESVRES
  - Peinture RAL 9003
- Interventions**
- 1 Mise en oeuvre revêtement de finition de sol Carrelage grès cérame 30 \* 60cm, compris plinthes
  - 2 Remplacement de la porte de hall et de la platine d'interphonie et création d'une pente accès hall
  - 3 Mise en peinture des murs RAL 9003
  - 4 Pose de faïence murale 30\*60 Shades White DESVRES
  - 5 Mise en peinture plafond / sous face escalier
  - 6 Mise en place d'une signalétique extérieur - Numérotation
  - 7 Pose de tapis encastré
  - 8 Mise en peinture des portes de gaines
  - 9 Mise en peinture métallerie

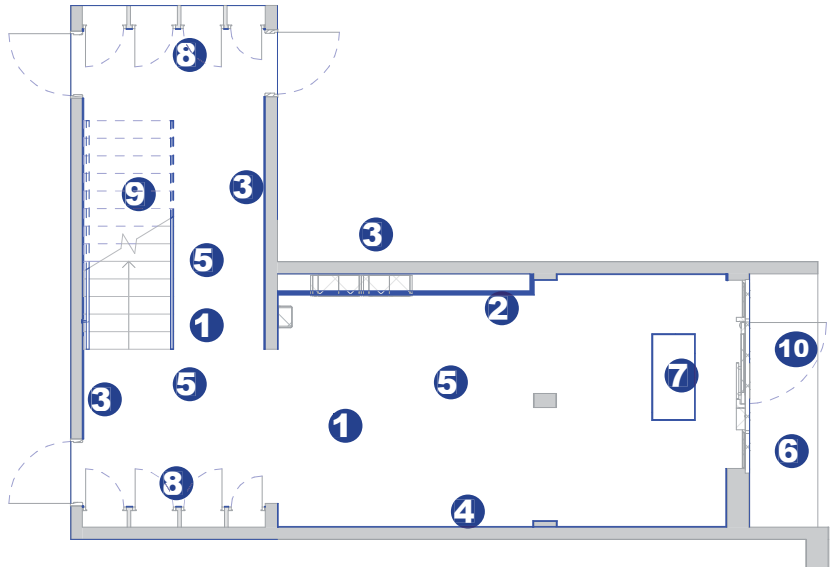
\*



<b>GROUPE AIP</b> ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	DCE		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES			PROJET HALLS ET PALIERS	16
	IND. A		DATE : FEVRIER 2025					



II. PROJET  
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS  
ETAT PROJETÉ - HALL BATIMENT 2



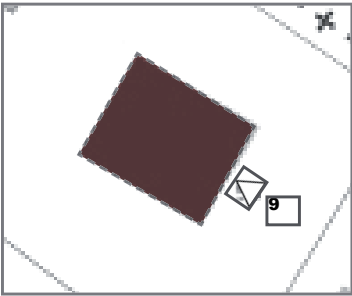
Matériaux

Carrelage sol 30\*60cm - dark grey de chez DESVRES

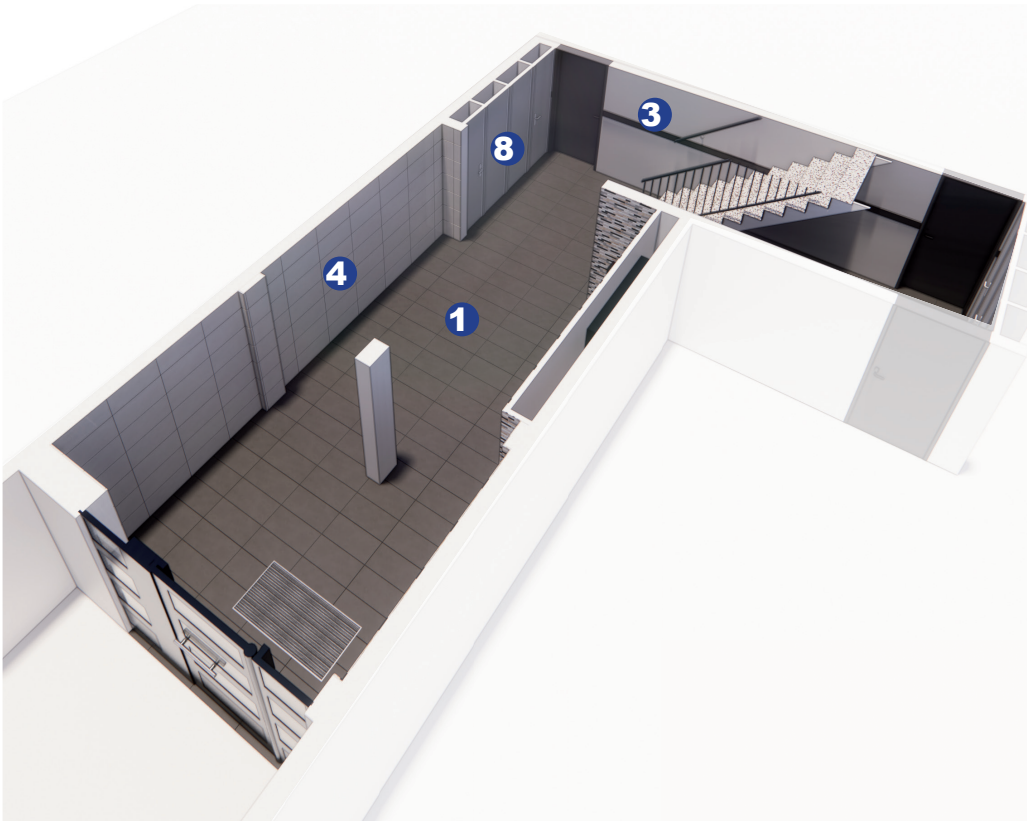
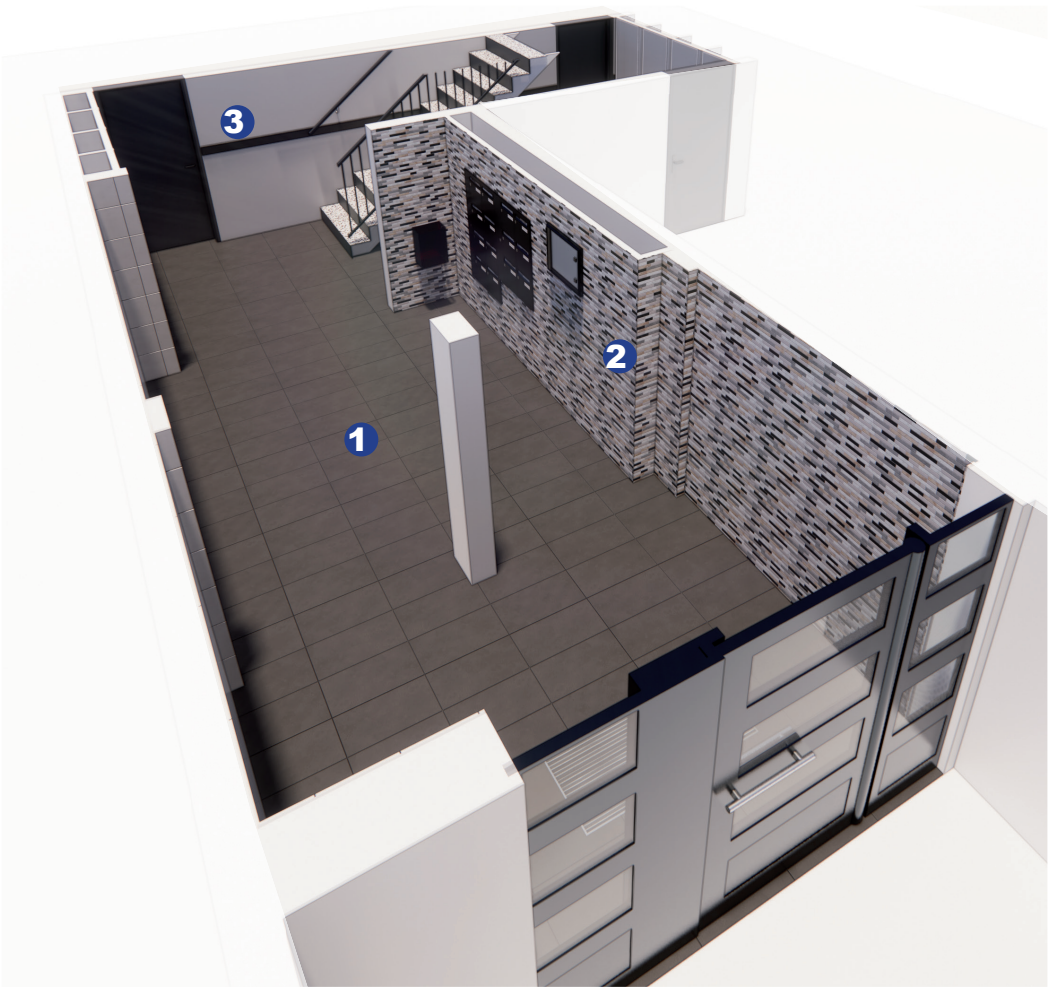
Peinture RAL 9003

Interventions

- 1 Mise en oeuvre revêtement de finition de sol Carrelage grès cérame 30 \* 60cm, compris plinthes
- 2 Pose de faïence murale type mosaïque et encastrement des BAL
- 3 Mise en peinture des murs RAL 9003 / 7035
- 4 Pose de faïence murale 30\*60 Shades White DESVRES
- 5 Mise en peinture plafond / sous face escalier
- 6 Mise en place d'une signalétique extérieur - Numérotation
- 7 Pose de tapis encastré
- 8 Mise en peinture des portes de gaines
- 9 Mise en peinture métallerie
- 10 Remplacement de la porte de hall et de la platine d'interphonie



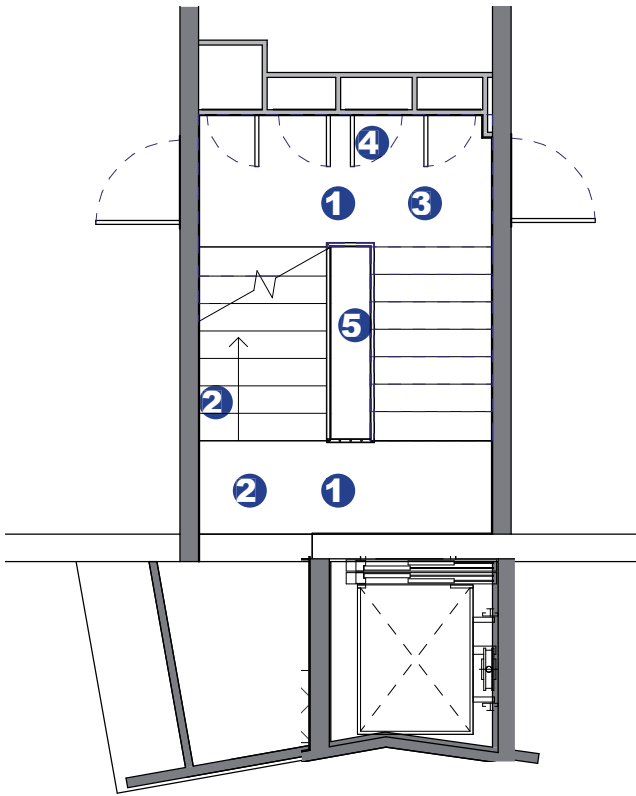
REPÉRAGE



<b>GROUPE AIP</b> ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	DCE		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS		17
	IND. A		DATE : FEVRIER 2025				



II. PROJET  
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS  
ETAT PROJETÉ - PALIER TYPE BATIMENT 1

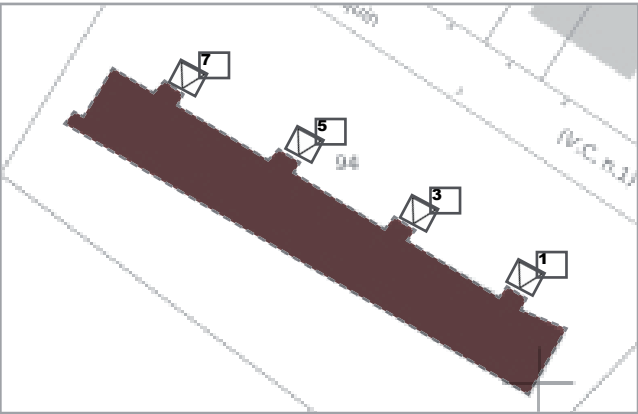


Matériaux

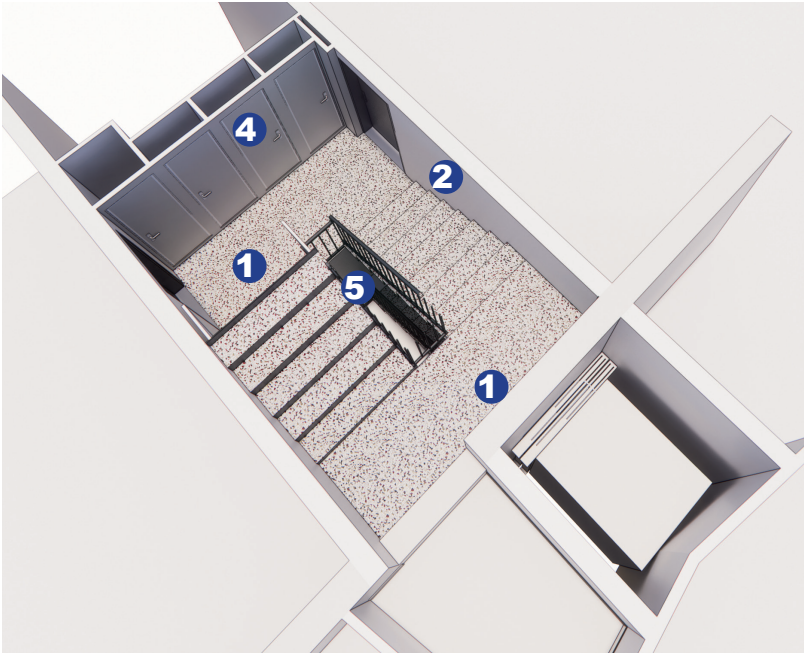
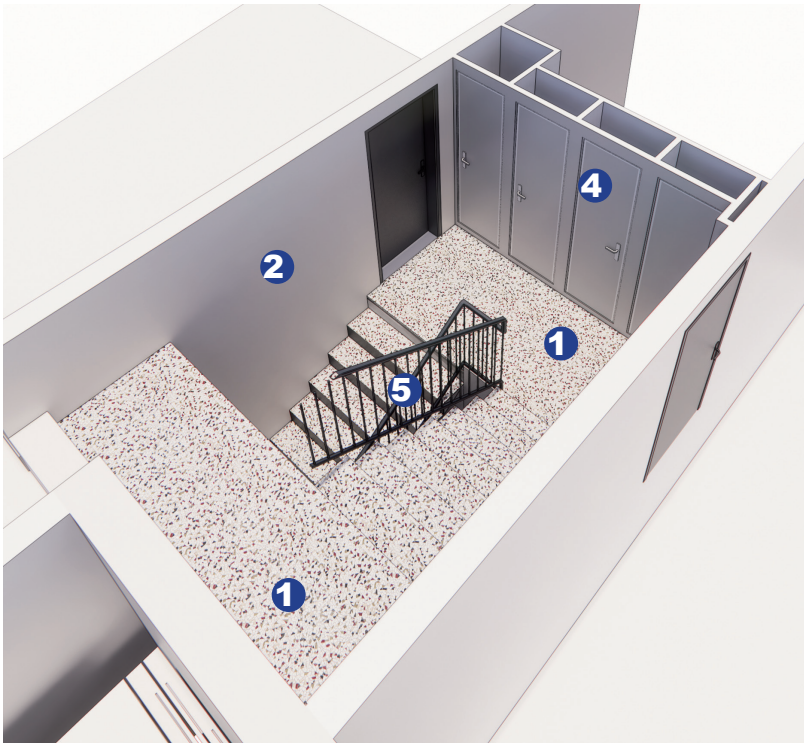
- Sol souple grand trafic
- Peinture RAL 9003

Interventions

- 1 Pose de bandes podotactiles et de nez de marche
- 2 Mise en peinture des murs RAL 9003
- 3 Mise en peinture plafond / sous face escalier
- 4 Mise en peinture des portes de gaines
- 5 Mise en peinture métallerie

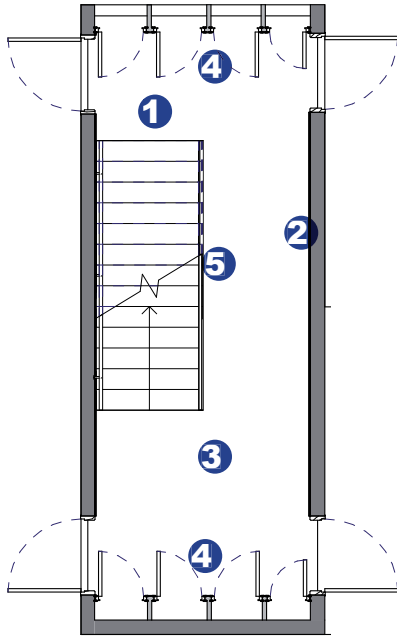


REPÉRAGE



<b>GROUPE AIP</b> ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	DCE		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS		18
	IND. A		DATE : FEVRIER 2025				

II. PROJET  
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS  
ETAT PROJETÉ - PALIER BATIMENT 2

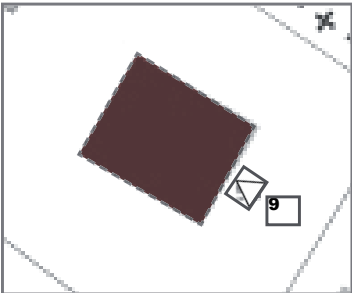


Matériaux

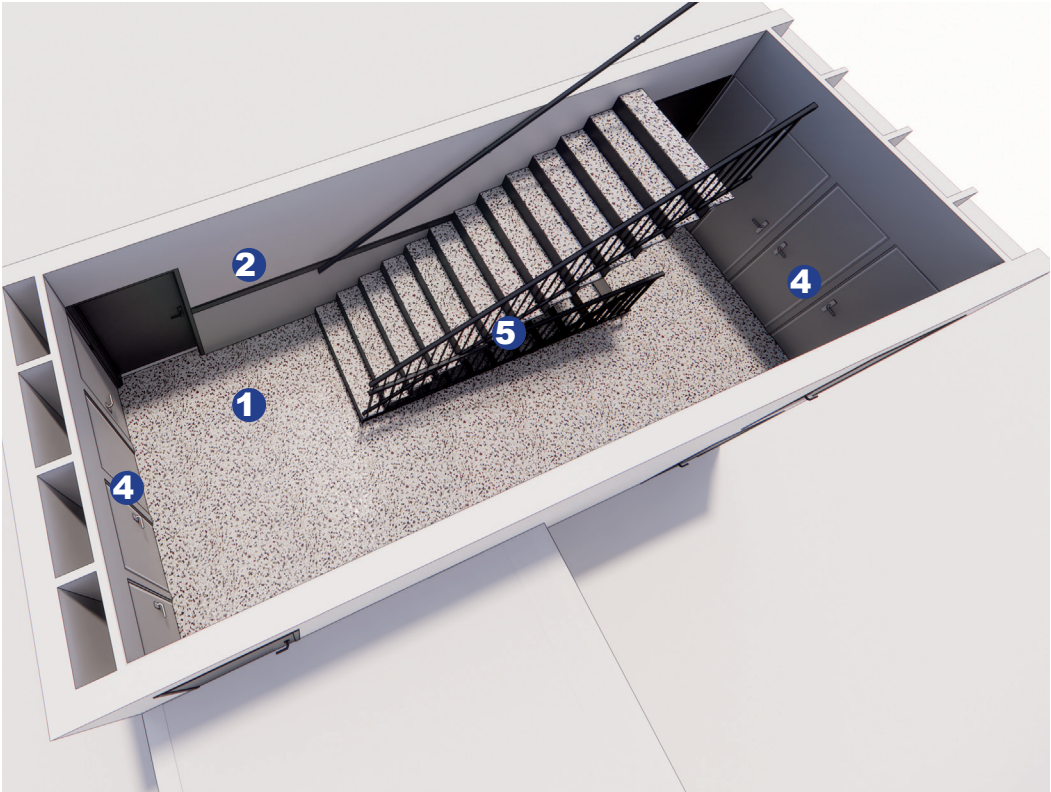
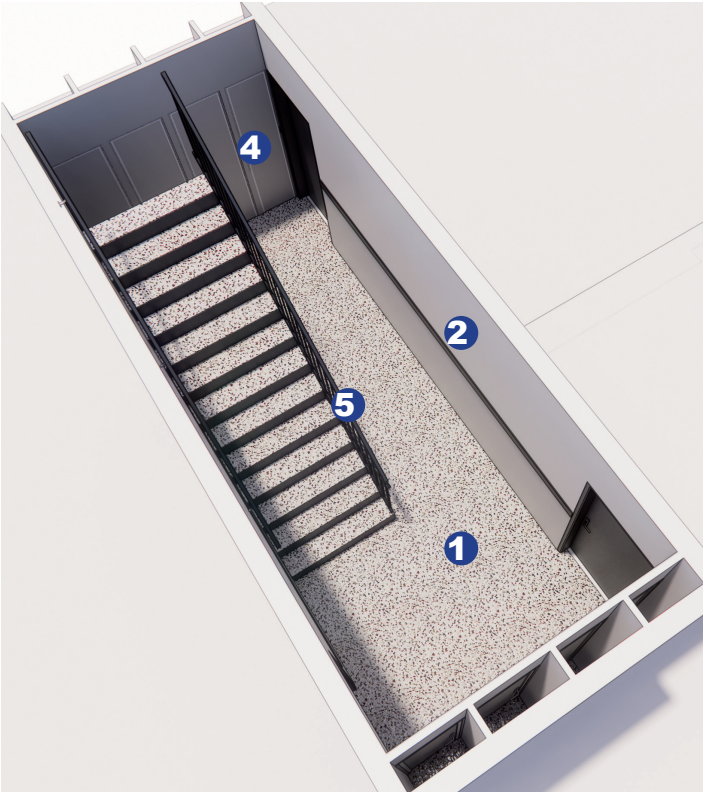
- Sol souple grand trafic
- Peinture RAL 9003

Interventions

- 1 Pose de bandes podotactiles et de nez de marche
- 2 Mise en peinture des murs RAL 9003 / 7035
- 3 Mise en peinture plafond / sous face escalier
- 4 Mise en peinture des portes de gaines
- 5 Mise en peinture metallerie



REPÉRAGE



<b>GROUPE AIP</b> ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	DCE		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION :  RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS		19
	IND. A		DATE : FEVRIER 2025				



# FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2023\_00551 - S11

25/07/2025 17:03

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2023_00551		
Libellé projet	Noeux-Les-Mines - 1-3-5-7-9 Rue de Verquin		
Libellé simulation	Simul DCE retour AO		
Date d'OS	01/05/2025		
Date de MES	01/09/2026		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	54 lgt	<i>Dt restructurés</i>	
Nb logt Réhabilités	54 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	SY2308684
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Autres
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	54 lgt

Performance Energetique				Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire	
Logement économe									
				A		A			
				B		B		Cep avant travaux	
				C		C		181,11 Kwh	
				D	54 lgt	D	54 lgt	Cep après travaux	
				E		E		0 Kwh	
				F		F		Gain Cep	
				G		G		181,11 Kwh	
Logement énergivore									

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	248 480	248 480	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	226 695	226 695	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	91,23%	91,23%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(38 296)	(38 296)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	16,89%	16,89%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	1 979 193	100,0%	36 652	564	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	1 979 193	100,0%	36 652	564	Temps de retour investissement *1	10 ans	
Emprunts	1 959 401	99,0%	36 285	559	Temps de couverture emprunts *2	10 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	1 959 401	99,0%	36 285	559	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont 0	0	0,0%	0	0	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	19 792	1,0%	367	6	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		
					16		

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	119 941	146 460	177 454	211 043	249 696	5 589 011
Autofinancement après travaux	-16 883	-4 757	10 331	26 340	181 652	
Autofinancement après travaux (cumul)	53 180	1 351	23 339	121 826	838 212	1 856 054
Loyers quittancés avant travaux	228 428	252 203	278 453	307 435	339 433	8 560 354
Loyers quittancés après travaux	228 428	252 203	278 453	307 435	339 433	8 560 354
Taux d'autofinancement avant travaux	53%	58%	64%	69%	74%	65%
Taux d'autofinancement après travaux	-7%	-2%	4%	9%	54%	22%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	5%	0%	1%	2%	12%	22%

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	3 597	3 496	1 903	0	0	0	35 554
Loyers quittancés avant travaux	215 042	228 428	252 203	278 453	307 435	339 433	8 560 354
Taux d'endettement avant travaux	1,7%	1,5%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Annuités après travaux	130 478	130 377	128 783	126 880	126 880	0	2 573 160
Loyers quittancés après travaux	215 042	228 428	252 203	278 453	307 435	339 433	8 560 354
Taux d'endettement après travaux	60,7%	57,1%	51,1%	45,6%	41,3%	0,0%	

Notation PSP								
	Avant travaux						Après travaux	
	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP	Vacance objectif
Libellé Ensemble-Bâtiment								
1961-1-7 RUE DE VERQUIN-NOEUX LES MINES	2,20	2,40	88,9%	[C,3]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
1961-2-9 RUE DE VERQUIN-NOEUX LES MINES	2,30	2,20	99,3%	[C,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%