



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.

LOOS EN GOHELLE et GRENAY - Cité de Belgique Réhabilitation de 39
logements en 37 logements individuels dans le cadre de l'ERBM
Lancement

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance du 30 août 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de réhabiliter les 39 logements de la Cité de Belgique au titre de l'ERBM.

Après travaux, le nombre de logements passera de 39 à 37 logements (regroupement de 4 logements en 2 logements).

Cette première phase de travaux s'inscrit dans un projet de renouvellement urbain de la cité avec la vente de 5 logements mitoyens et la démolition de 92 logements en vue d'une reconstruction de 76 logements locatifs sociaux et de 42 logements en accession sociale.

La présente délibération porte sur le lancement de la réhabilitation des 39 logements en 37 logements au titre de l'ERBM dont le plan masse, situé en annexe de la présente, permet d'identifier les différentes catégories de logements.

II - PRESENTATION DE L'OPERATION

Les logements bénéficieront d'une amélioration thermique de leur enveloppe grâce à :

- L'isolation des façades par l'intérieur, des combles, des planchers hauts des caves, des cloisons d'échiffres des escaliers et des sous-faces des escaliers ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures, des blocs-portes d'entrée principale ;
- La création de portes fenêtres pour un accès au jardin des logements matérialisés A, B, D, E, N, O, U (annexe 1 – plan masse).
- La mise en œuvre d'une porte isolante pour accéder à la cave ;
- Le remplacement du système de chauffage avec l'installation d'une chaudière ou d'une pompe à chaleur et d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC).

Les équipements des logements seront également améliorés par :

- La réfection de l'installation électrique ;
- Le remplacement des équipements sanitaires ;
- Le remplacement des sols souples aux étages ;
- Le remplacement des carrelages au rez-de-chaussée ;
- Le remplacement des faïences des appareils sanitaires ;
- Le remplacement, selon le diagnostic réalisé, des portes de distribution, des marches d'escalier ;
- La mise en œuvre de mains courantes dans les escaliers ;
- Le remplacement des gouttières, des descentes d'eau de pluie et des accessoires suivant le diagnostic réalisé ;
- La mise en peinture des murs et des plafonds.

Les logements seront adaptés ou modifiés suivant la classification du plan masse :

- A : L'aménagement du grenier pour la création d'une chambre et d'une salle d'eau ;
- B : L'aménagement du grenier pour la création de deux chambres ;
- C : La redistribution et la modification intérieure des pièces ;
- E & O : Le regroupement de 2 logements en 1, avec une nouvelle distribution des pièces en rez-de-chaussée et à l'étage ;
- N & U : La création de nouvelles cloisons de distribution des pièces en rez-de-chaussée et à l'étage.

Des travaux d'assainissement et d'espaces extérieurs seront réalisés selon le diagnostic :

- La suppression ou la taille de la végétalisation trop volumineuse ;
- Le remplacement des boîtes aux lettres ;
- La remise en état des réseaux d'assainissement (eaux vannes et eaux usées) dégradés ou leur remplacement ;
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- La création d'une aire de stationnement si non existante ;
- La réfection des accès piétons ou création si non existants ;
- La mise en œuvre de clôtures en façade avant si non existantes ;
- La mise en œuvre des portails-portillons si non existants.

Les travaux se feront en site inoccupé avec l'organisation d'opérations tiroir.

III – IMPACT SUR LES LOYERS

Suite à la réunion publique organisée le 26 septembre 2024, une rencontre a eu lieu avec les locataires entre le 26 septembre et le 20 novembre pour leur expliquer la nature des travaux, le montant du loyer et des charges après travaux.

Chaque rencontre avait été préparée afin de proposer la meilleure orientation pour le locataire (maintien ou relogement) en fonction de la future typologie du logement.

Sur les 35 logements occupés, 21 familles ont été rencontrées.

Ces 21 familles ont émis un vote favorable au projet (taux de 60% sur la totalité de la résidence).

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL passant de 6,29 €/m² à 6,33 €/m²/mois/logement ;
- Suivant les cas, une baisse ou une hausse de la surface utile du logement (perte de surface liée à l'isolation par l'intérieur ou augmentation de la surface liée à l'aménagement de pièces dans les combles) ;
- L'application de la 3^{ème} ligne de charges.

Dans le cadre des travaux envisagés, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité de faire application des dispositions de l'article R442-27 du CCH, relatif à la contribution du locataire pour financer les travaux d'économie d'énergie.

Pour les 23 logements construits avant 1948, la participation au partage des économies de charges maximale est estimée forfaitairement à 15€/mois pour les logements T2 et T3 et à 20€/mois pour un T4 et plus.

Pour les 14 logements construits après 1948, la participation au partage des économies de charges maximale possible est estimée suivant la méthode ThCex à 32,44 €.

IV – PLANNING

La notification des marchés de travaux est prévue en septembre 2025 pour une durée de 18 mois.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel pour la réhabilitation des 37 logements est estimé à 6 485 306 € TTC, soit 175 279 €/logements (annexe 2).

La prorogation des baux emphytéotiques est nécessaire pour s'aligner sur le plan de financement et la durée d'amortissement des futurs prêts. À ce titre, Maisons & Cités a

déjà donné son accord de principe.

Avec la participation des partenaires suivants :

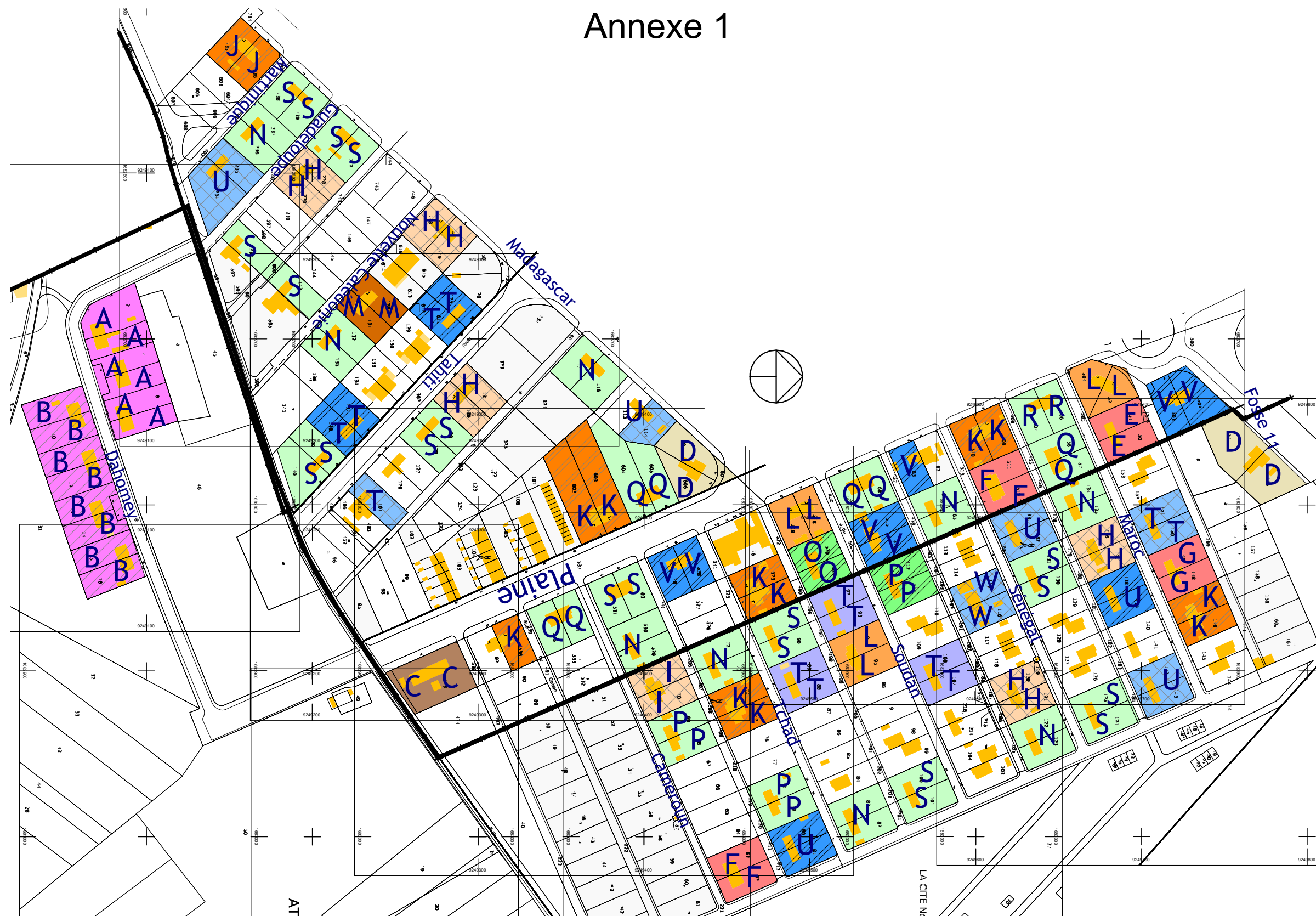
- ERBM : 633 000 €
- Communauté d'Agglomération de Lens Liévin : 376 000 €

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 SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00537 - S17

29/07/2025 13:55

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2022_00537		Code Opération Investissement	SY2208567	
Libellé projet	ERBM Cité de Belgique		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	39 lgt ERBM-5 ventes -suite AO compris gestion EP parcelle		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/11/2025		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 lgt Avt Travaux	39 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail	
Nb lgt Réhabilités	37 lgt	-2	Nb lgt Réhabilitation Performance	39 lgt	
Nb lgt Démolis	0 lgt		Nb lgt Réhabilitation Confort	0 lgt	
Nb lgt Vendus	5 lgt		Nb lgt Réhabilitation Maintien	0 lgt	

Performance Energetique					
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire	
Logement économe Logement énergivore		37 lgt		Cep avant travaux 300 Kwh Cep après travaux 104 Kwh Gain Cep 196 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	191 453	292 618	▲ 101 165	72,3%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	10 850	▲ 10 850	7,8%	-
Loyers quittancés	163 606	292 618	▲ 27 846	19,9%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	85,46%	100,00%	▲ 14,54%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(19 645)	(19 645)	■ 0	0,0%	63 266 €
Taux Impayés	12,01%	6,71%	▼ +5,29%		Dégrèvement Tfpb forcé éco et/ou acs
Gain annuel prévisionnel			▲ 139 861	100,0%	545 000 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	6 485 306	100,0%	175 279	2 361	Loyer additionnel (€/an)	125 403	1,93%
Subventions	1 009 000	15,6%	27 270	367	Loyer additionnel (cumul €)	2 508 051	38,7%
dont ERBM	633 000	9,8%	17 108	230	Temps de couverture emprunts *2	16 ans	
dont CALL	376 000	5,8%	10 162	137	Informations sur le plan de financement		
Montant net à financer	5 476 306	84,4%	148 008	1 993	Temps de retour investissement *1	23 ans	
Emprunts	3 854 979	59,4%	104 189	1 403	*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 : Attention : PF saisi non validé par la DF Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements) 32		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	3 503 479	54,0%	94 689	1 275			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	351 500	5,4%	9 500	128			
Fonds propres	1 621 326	25,0%	43 820	590			

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	15 143	28 951	133 916	161 145	192 593	3 422 616	
Autofinancement après travaux	-45 447	-27 094	72 080	96 082	135 642		
Autofinancement après travaux (cumul)	719 883	545 222	775 084	1 186 575	1 782 976	2 598 419	
Loyers quittancés avant travaux	169 249	186 865	206 314	227 787	251 495	6 343 076	
Loyers quittancés après travaux	269 931	298 025	329 044	363 291	401 103	9 935 810	
Taux d'autofinancement avant travaux	9%	15%	65%	71%	77%	54%	
Taux d'autofinancement après travaux	-17%	-9%	22%	26%	34%	26%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	56%	18%	16%	17%	20%	23%	

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	85 159	84 513	83 082	0	0	0	927 534
Loyers quittancés avant travaux	159 487	169 249	186 865	206 314	227 787	251 495	6 343 076
Taux d'endettement avant travaux	53,4%	49,9%	44,5%	0,0%	0,0%	0,0%	14,6%
Annuités après travaux	269 947	269 301	267 870	184 788	184 788	184 788	6 286 384
Loyers quittancés après travaux	184 602	269 931	298 025	329 044	363 291	401 103	10 557 458
Taux d'endettement après travaux	146,2%	99,8%	89,9%	56,2%	50,9%	46,1%	

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
5628-97-RUE DU SENEGAL-GRENAY	0,00	0,00	100,0%	0,00	0,00	Thermique	0	0,0%
5630-97-RUE DU TCHAD-GRENAY	0,00	0,00	91,8%	0	0	Thermique	0	0,0%
5642-97-RUE DU TCHAD-LOOS EN GOHELLE	0,00	0,00	72,3%	0	0	Thermique	0	0,0%