



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 10 OCTOBRE 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.

BEUVRY - Résidence du Ballon - 2 Route de Lens Réhabilitation de 155
logements
Faisabilité

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. MATRAJA Joseph

I - CONTEXTE

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 1970, l'ensemble immobilier concerné se situe au 2 Route de Lens et Rue du Ballon à BEUVRY.

La résidence est classée "Architecture Contemporaine Remarquable" par le préfet de Région depuis le 30 juin 2022.

Les 155 logements de l'opération sont répartis dans 3 bâtiments (annexe 1).

- Bâtiment Corot (barre) : 30 logements / 2 entrées ;
- Bâtiment Matisse - Renoir : 53 logements / 2 entrées ;
- Bâtiment Van Gogh - Delacroix - Utrillo : 72 logements / 3 entrées.

Les logements sont répartis comme suit :

- Bâtiment Corot : 10 T2 / 10 T3 / 10 T4 ;
- Bâtiment Matisse - Renoir : 13 T2 / 26 T3 / 14 T4 ;
- Bâtiment Van Gogh - Delacroix - Utrillo : 24 T2 / 36 T3 / 12 T4.

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

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

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Embellissement des façades ;
 - Réfection partielle des toitures terrasses ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures y compris des volets roulants.
- **Interventions dans les logements**
 - Remplacement des portes palières ;
 - Détalonnage des portes de distribution ;
 - Remplacement des corps de chauffe ;
 - Pose d'entrées d'air hygroréglable acoustiques sur les menuiseries ;
 - Pose de VMC hygroréglable type B ;
 - Pose d'un radiateur sèche serviette en SDB ;
 - Remplacement des chaudières à gaz ;
 - Remplacement des équipements sanitaires (évier, lavabo, baignoire, WC, douche) ;
 - Suppression des dalles en polystyrène en plafond de certains logements ;
 - Réfection des sols souples des pièces humides ;
 - Réfection des peintures murs et plafonds des pièces humides ;
 - Réfection des peintures des portes de distribution et des plinthes des pièces humides ;
 - Pose de faïence au droit des équipements des pièces humides ;
 - Contrôle des installations électriques avec travaux de mise en sécurité.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Mise en peinture des portes des circulations verticales ;
 - Mise en peinture des portes techniques ;
 - Installation d'un désenfumage dans les cages d'escalier ;
 - Modification/révision des seuils des portes d'entrée des halls ;
 - Interventions sur les volées d'escalier avec bandes podotactiles d'éveil à la vigilance en partie haute des volées, contraste sur les premières et dernières contremarches de chaque volée, nez de marche antidérapant ;
 - Pose de signalétique ;
 - Pose de sol PVC dans les couloirs des paliers d'étage ;
 - Mise en œuvre de signalétiques sur les paliers d'étage ;
 - Réfection des peintures des circulations verticales y compris garde-corps ;
 - Réfection des colonnes.

- **Interventions dans les parties communes**

- Travaux d'aménagement pour la sécurisation du parking à l'arrière du bâtiment COROT.

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

Résidences du Ballon	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	DPE
COROT	152	D	32	D	D	81	C	15	B	C
DELACROIX - UTRILLO - VAN GOGH	225	D	45	E	D	135	C	27	C	C
RENOIR - MATISSE	228	D	46	E	D	136	C	28	C	C

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 3.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 2,76 € à 2,82 € / m² / an et 3,41 € à 3,50 € / m² / an.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement :

- de 325,28 € à 333,87 € par mois pour le T2 ;
- de 382,25 € à 395,29 € par mois pour le T3 ;
- de 428,76 € à 436,26 € par mois pour le T4.

- L'application de la 3^{ème} 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 3,63 au m²/an/locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- soit pour un T2, 7,34 € / mois pour un gain total estimé à 14,69 € / mois pour un gain de 84,33 kWhep par m²/an.
- soit pour un T3, 10,64 € / mois pour un gain total estimé à 21,29 € / mois pour un gain de 84,33 kWhep par m²/an.
- soit pour un T4, 12,33 € / mois pour un gain total estimé à 24,64 € / mois pour un gain de 84,33 kWhep par m²/an.

Une réunion publique de présentation du Programme de Travaux et des impacts sur le couple loyer / charges sera organisée en décembre 2025.

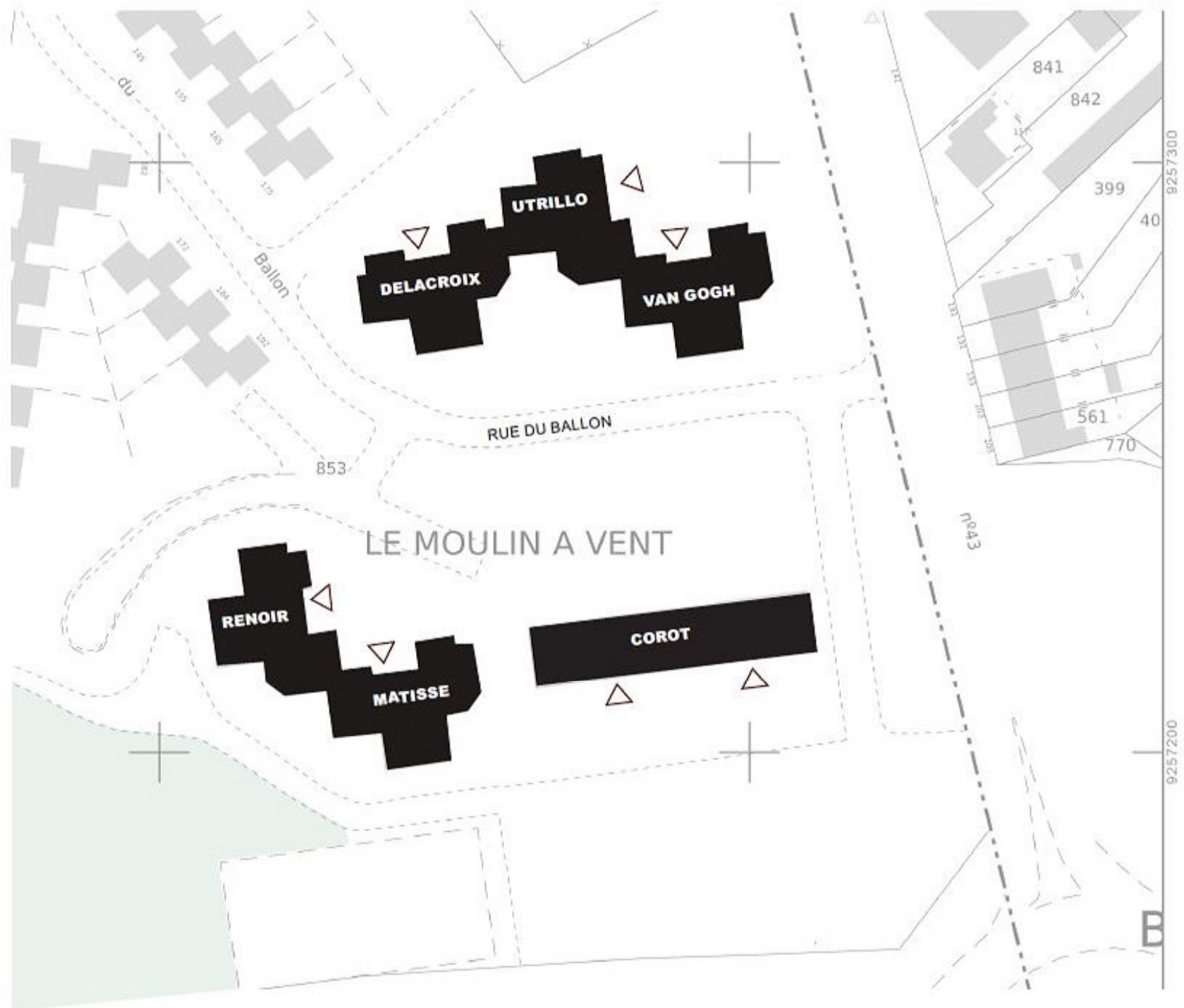
V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 6 055 909 € TTC soit 39 070 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 4.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

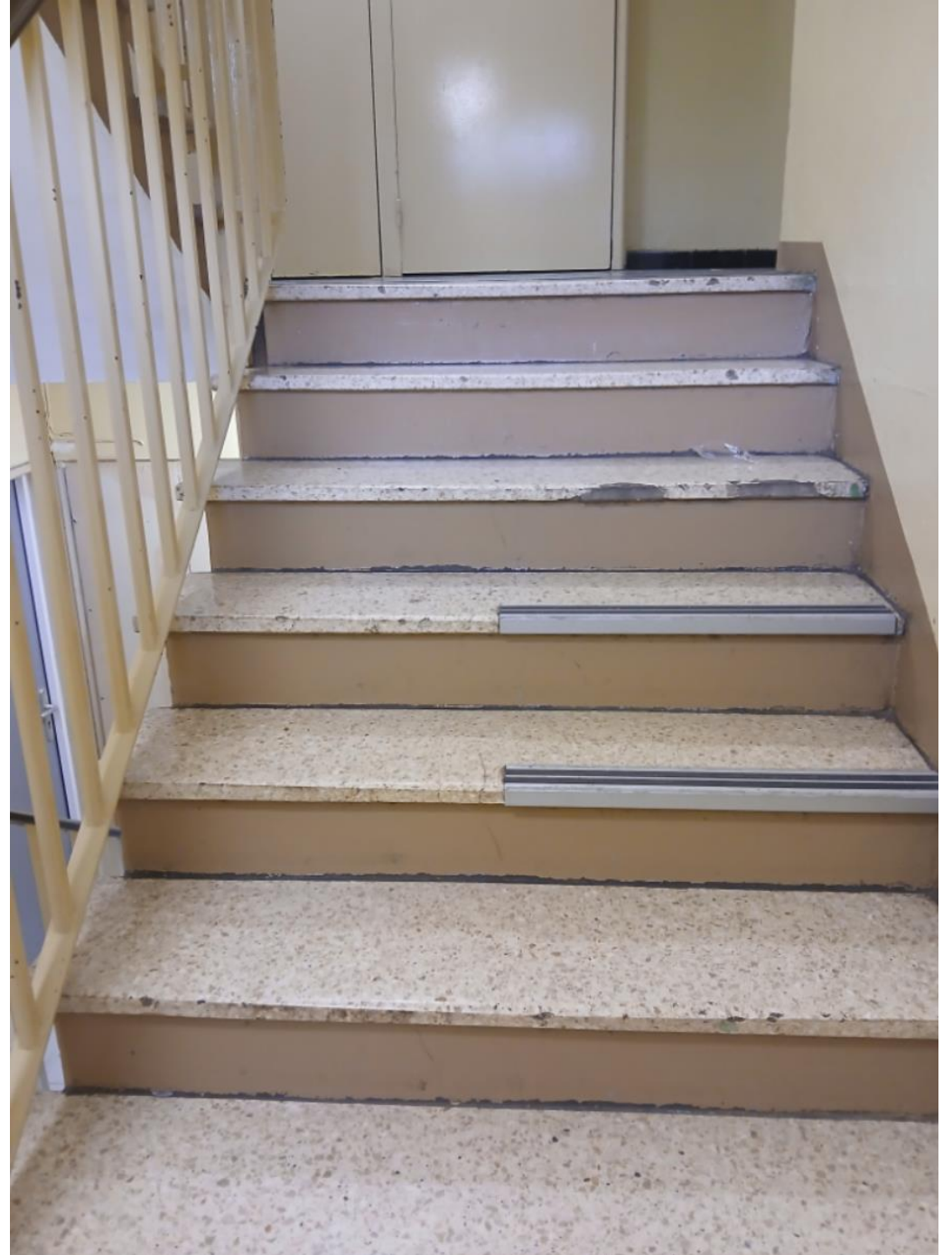






Les Parties Communes





L'intérieur Logement





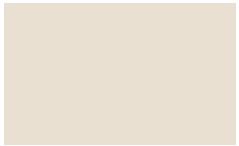
<div><div>GROUPE AIP</div><div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div></div>	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 155 LOGEMENTS COLLECTIFS (3 BATIMENTS) RÉSIDENCE DU BALLON - 62660 BEUVRY	RÉHABILITATION TRAITEMENT DES FAÇADES		29
			DATE : JUILLET 2025				

II. RÉHABILITATION
TRAITEMENT DES FAÇADES - BATIMENTS «GRAPPE» - PALETTE MATÉRIAUX

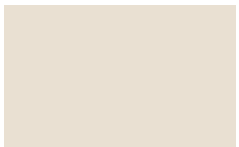
Bardage Brique
modèle Lisse, teinte Lumière
de Rairies Montrieux
Localisation : RDC



Mise en peinture
RAL 9001
Localisation : Façade courante



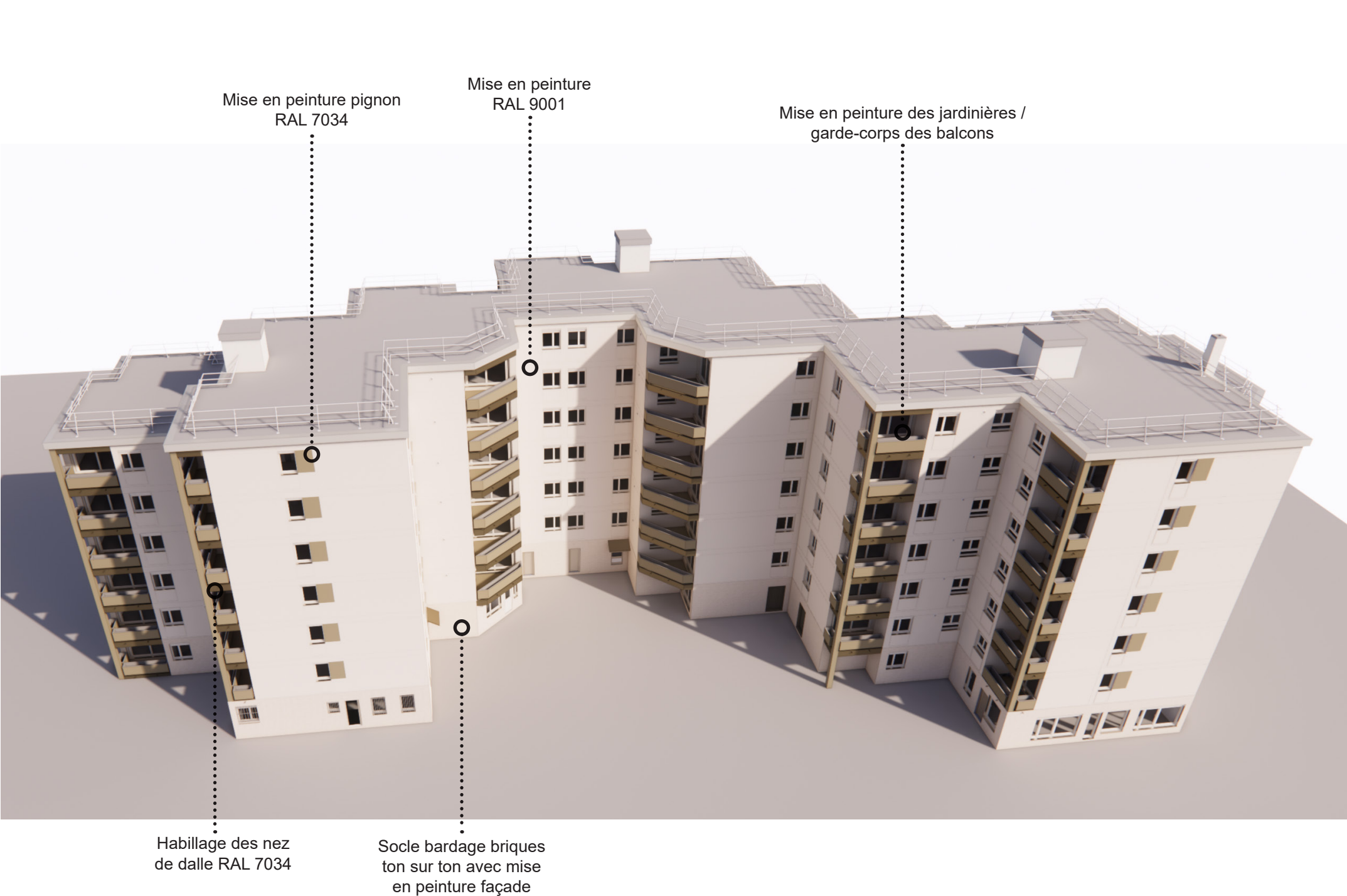
Acier
RAL 9001
*Localisation : Appuis de
toutes les baies*



Acier
RAL 7034
*Localisation : Habillage des
nez de dalle balcons*



Mise en peinture
RAL 7034
*Localisation : pignon,
garde-corps et poteaux balcons*



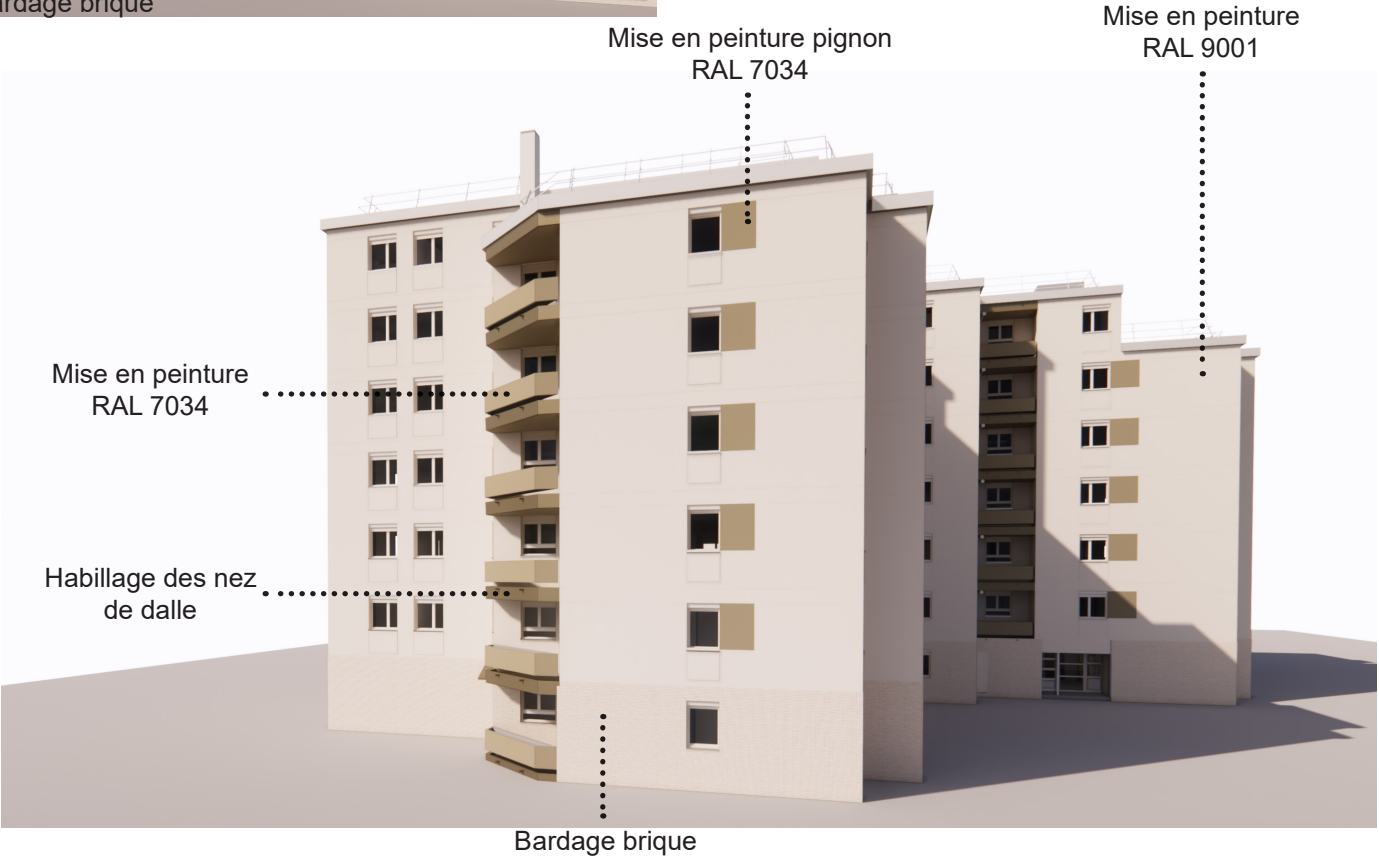
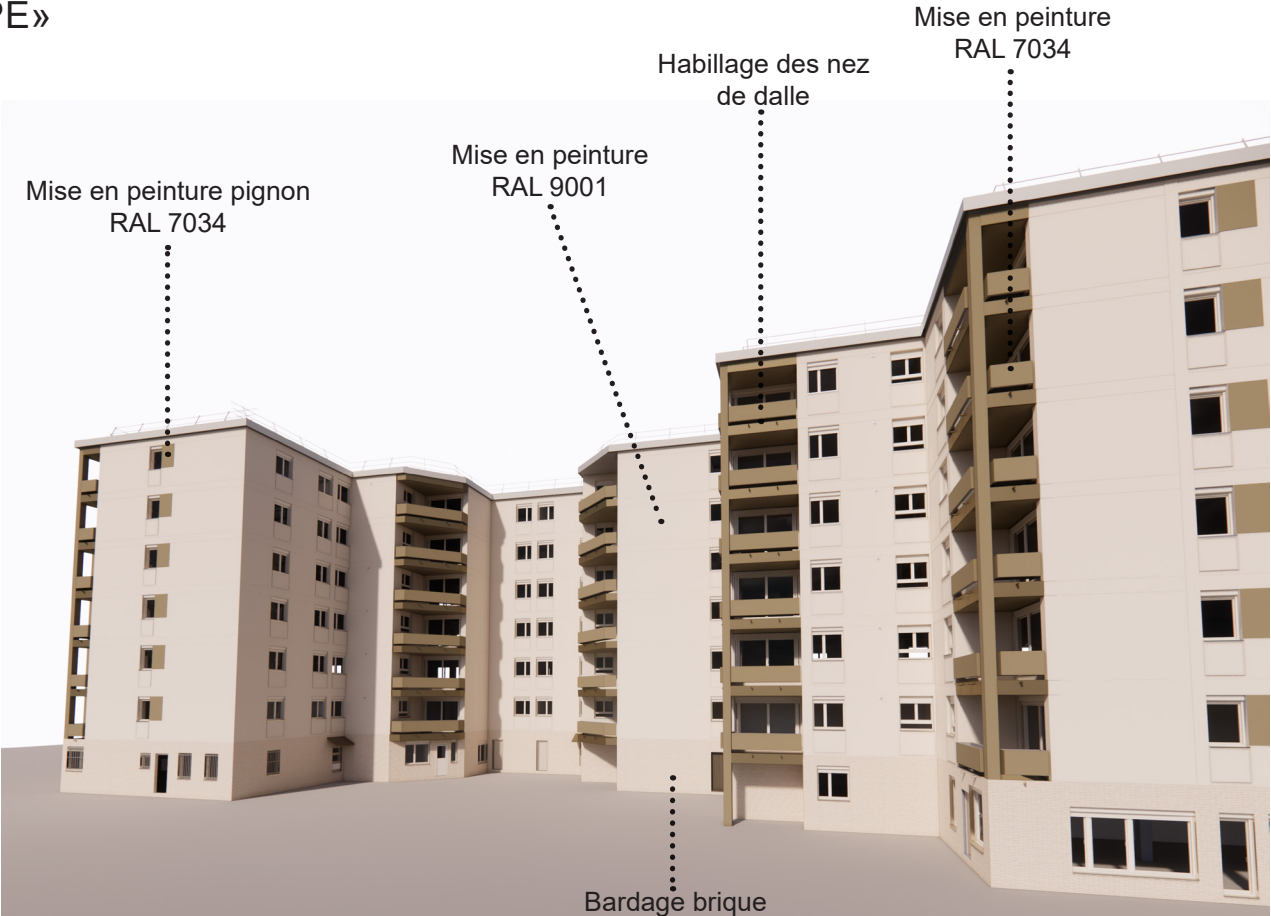
GROUPE AIP <small>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</small>	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 155 LOGEMENTS COLLECTIFS (3 BATIMENTS) RÉSIDENTE DU BALLON - 62660 BEUVRY	RÉHABILITATION TRAITEMENT DES FAÇADES	30
			DATE : JUILLET 2025			

II. RÉHABILITATION
TRAITEMENT DES FAÇADES - BATIMENTS «GRAPPE»



<div>GROUPE AIP</div> <div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div>	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 155 LOGEMENTS COLLECTIFS (3 BATIMENTS) RÉSIDENTE DU BALLON - 62660 BEUVRY	RÉHABILITATION TRAITEMENT DES FAÇADES		31
			DATE : JUILLET 2025				

II. RÉHABILITATION
TRAITEMENT DES FAÇADES - BATIMENTS «GRAPPE»

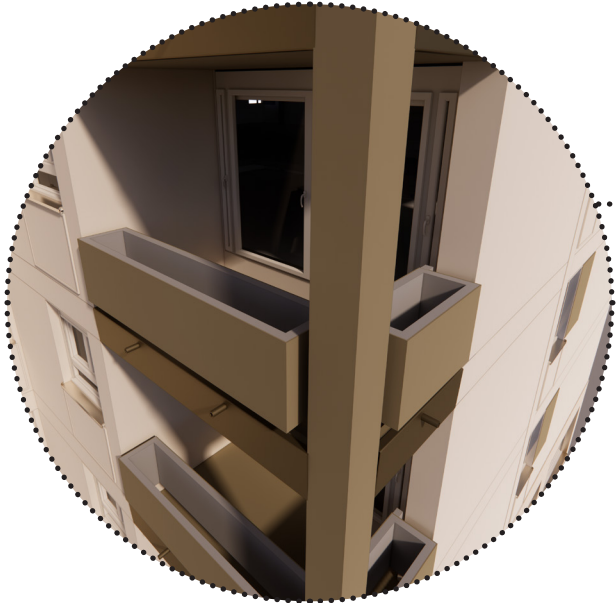


<div>GROUPE AIP</div> <div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div>	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 155 LOGEMENTS COLLECTIFS (3 BATIMENTS) RÉSIDENTE DU BALLON - 62660 BEUVRY	RÉHABILITATION TRAITEMENT DES FAÇADES		32
			DATE : JUILLET 2025				

II. RÉHABILITATION
TRAITEMENT DES FAÇADES - BATIMENTS «GRAPPE»



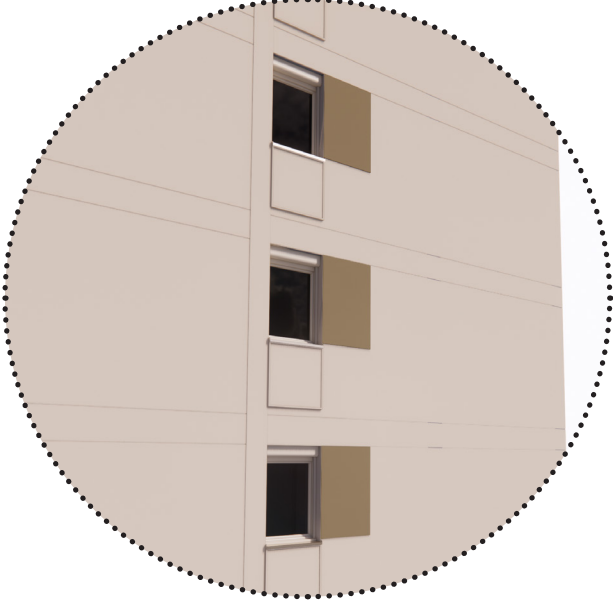
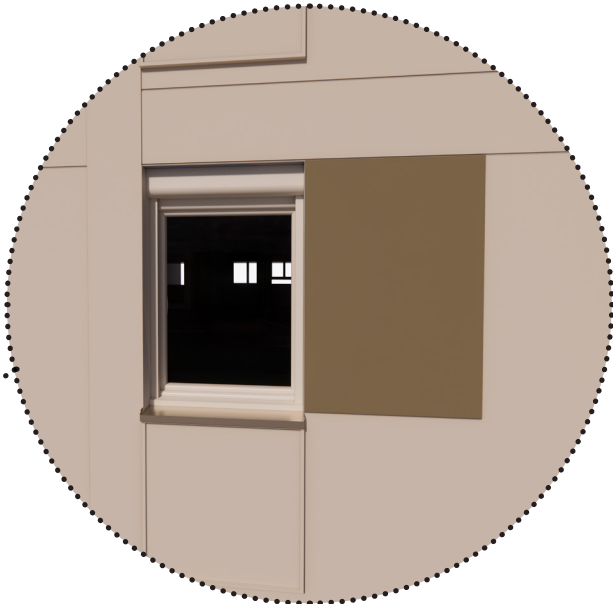
Mise en peinture RAL 7034 sur poteaux et jardinières



Habillage des nez de dalle RAL 7034



Mise en valeur du socle des batiments



Mise en valeur des pignons peu perforés et création d'un rythme en façade par changement de teinte

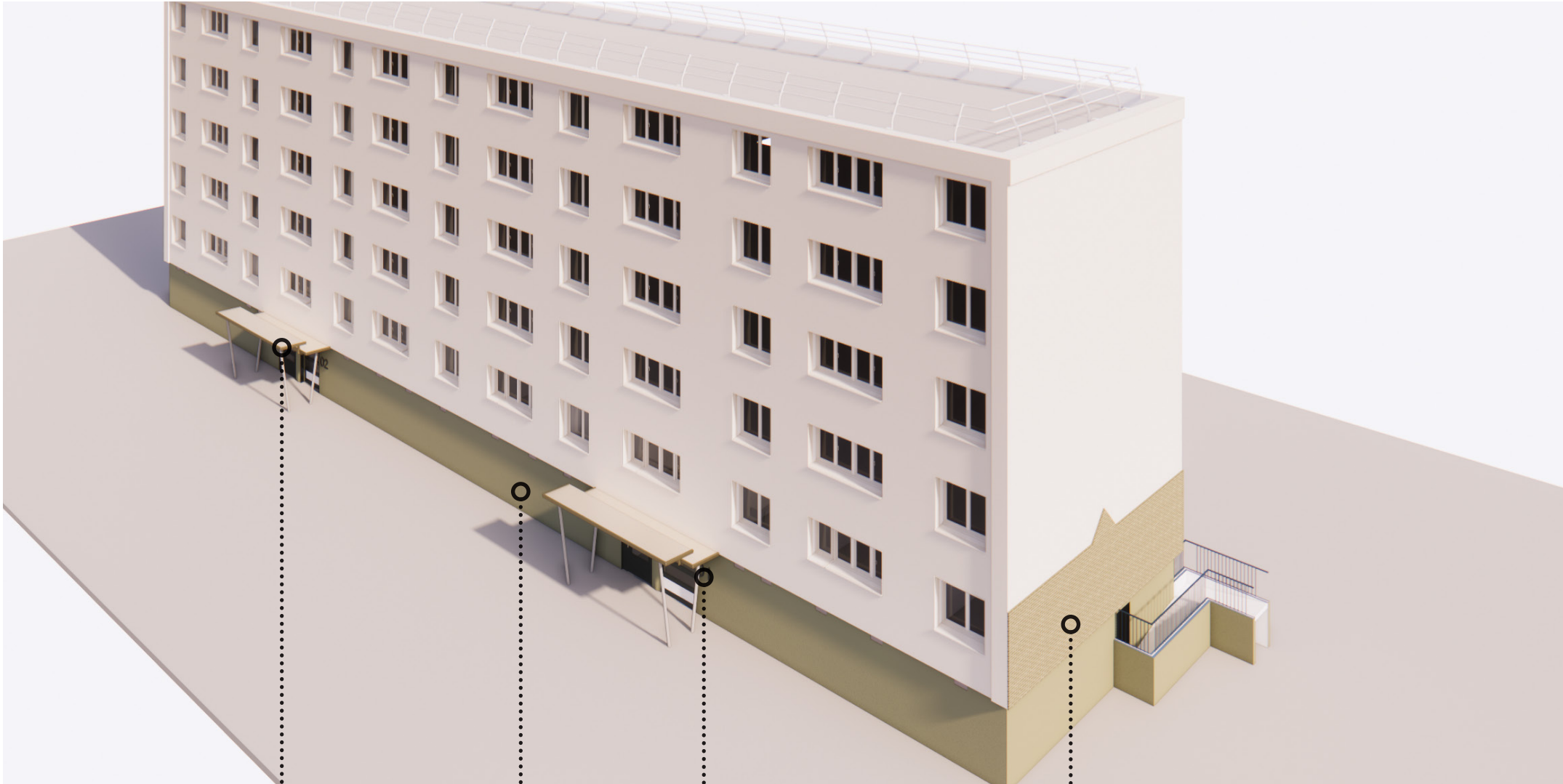
<div><div>GROUPE AIP</div><div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div></div>	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 155 LOGEMENTS COLLECTIFS (3 BATIMENTS) RÉSIDENTE DU BALLON - 62660 BEUVRY	RÉHABILITATION TRAITEMENT DES FAÇADES		33
			DATE : JUILLET 2025				

II. RÉHABILITATION
TRAITEMENT DES FAÇADES - BATIMENT «COROT» - PALETTE MATÉRIAUX

- Peinture Exterieur
RAL 7034

Localisation : Socle du bâtiment, structure métallique auvent, modénature brique
- Aluminium
RAL 7016

Localisation : Portes de hall, signalétique halls



Mise en peinture de la structure métallique du auvent existant RAL 7034

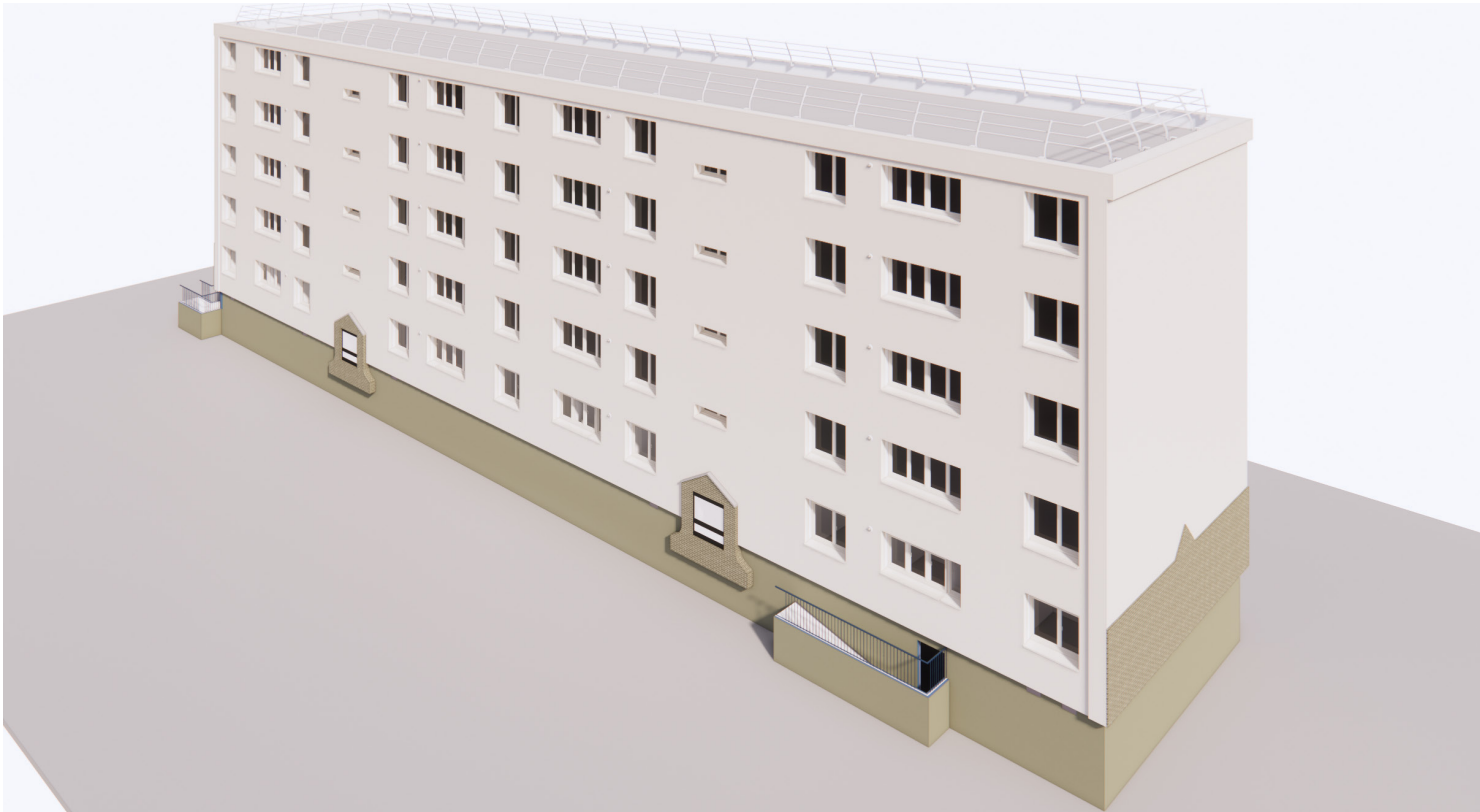
Mise en peinture du socle RAL 7034

Pose signalétique halls RAL 7016

Mise en peinture des briques existantes RAL 7034

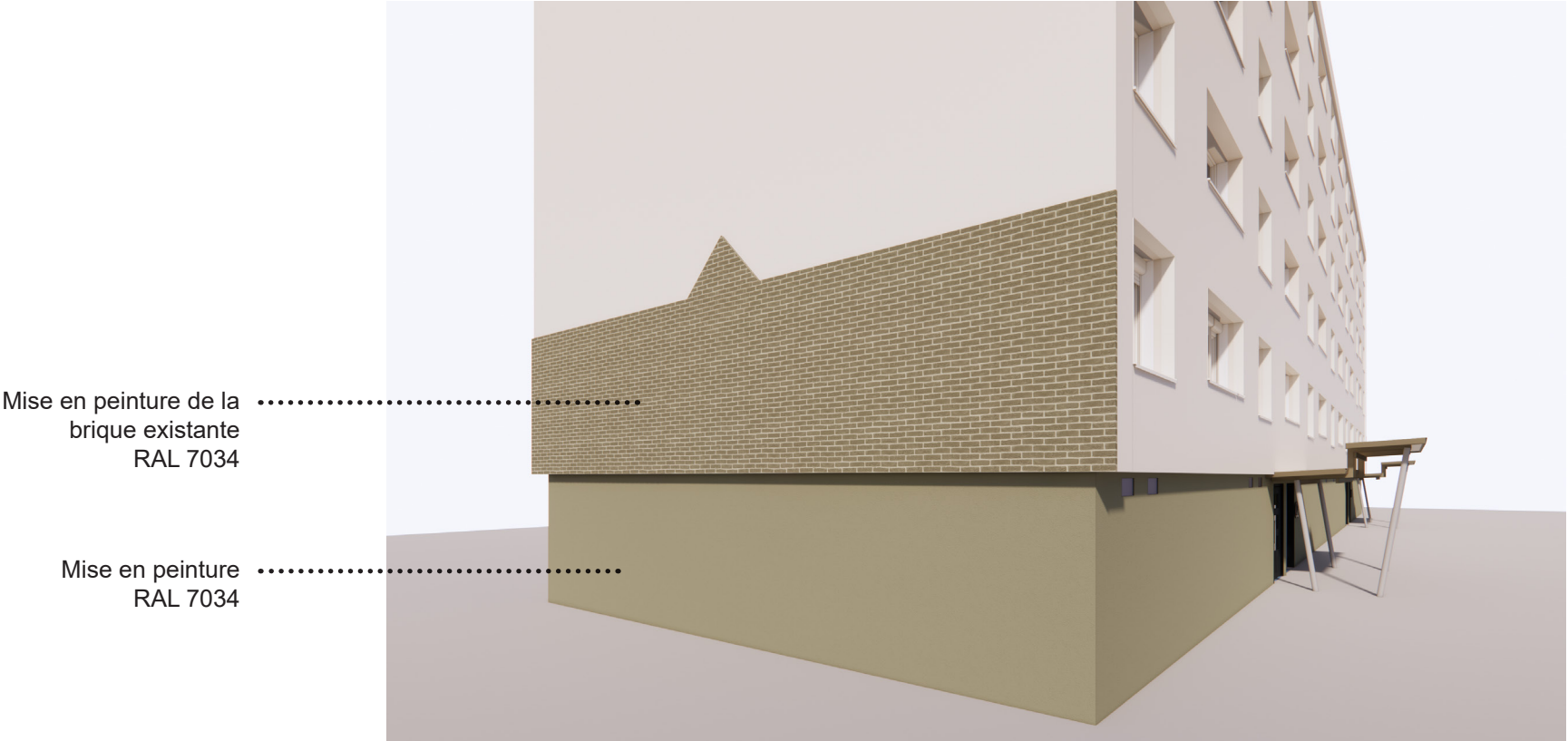
<div>GROUPE AIP</div> <div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div>	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 155 LOGEMENTS COLLECTIFS (3 BATIMENTS) RÉSIDENTE DU BALLON - 62660 BEUVRY	RÉHABILITATION TRAITEMENT DES FAÇADES	36
			DATE : JUILLET 2025			

II. RÉHABILITATION
TRAITEMENT DES FAÇADES - BATIMENT «COROT»



<div><div>GROUPE AIP</div><div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div></div>	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 155 LOGEMENTS COLLECTIFS (3 BATIMENTS) RÉSIDENTE DU BALLON - 62660 BEUVRY	RÉHABILITATION TRAITEMENT DES FAÇADES		37
			DATE : JUILLET 2025				

II. RÉHABILITATION
TRAITEMENT DES FAÇADES - BATIMENTS «COROT»



<div>GROUPE AIP</div> <div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div>	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 155 LOGEMENTS COLLECTIFS (3 BATIMENTS) RÉSIDENTE DU BALLON - 62660 BEUVRY	RÉHABILITATION TRAITEMENT DES FAÇADES		38
			DATE : JUILLET 2025				

Annexe 4



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00613 - S04

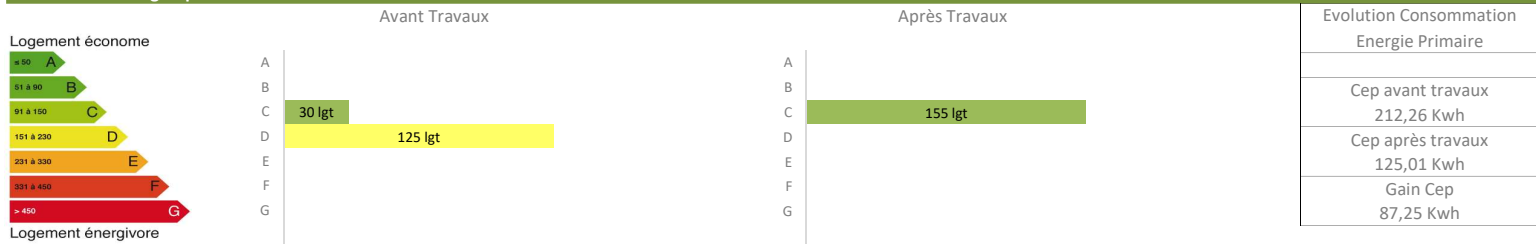
04/09/2025 16:50

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00613		
Libellé projet	BEUVRY - Résidence du Ballon		
Libellé simulation	Réhabilitation de 155 logements collectifs - scénario APS		
Date d'OS	01/12/2025		
Date de MES	01/12/2026		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	155 lgt	<i>Dt restructurés</i>	
Nb logt Réhabilités	155 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	0
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Thermique
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	155 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	742 234	745 699	▲ 3 465	5,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	19 247	▲ 19 247	27,5%	-
Loyers quittancés	680 173	730 871	▲ 47 233	67,5%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	91,64%	98,01%	▲ 6,37%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(57 915)	(57 915)	▬ 0	0,0%	62 523 €
Taux Impayés	8,51%	7,92%	▼ +0,59%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 69 945	100,0%	155 029 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	6 055 909	100,0%	39 070	587	Loyer additionnel (€/an)	53 118	0,88%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	1 062 353	17,5%
Montant net à financer	6 055 909	100,0%	39 070	587	Temps de retour investissement *1	9 ans	
Emprunts	6 055 909	100,0%	39 070	587	Temps de couverture emprunts *2	10 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	4 778 409	78,9%	30 828	463	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 15 ANS	1 277 500	21,1%	8 242	124	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF : Attention : PF saisi non 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	391 828	489 710	599 027	710 270	837 930	18 663 614
Autofinancement après travaux	95 263	167 608	249 259	410 225	513 826	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 026 606	1 713 428	2 792 744	4 567 631	6 923 269	10 938 940
Loyers quittancés avant travaux	658 589	723 578	794 980	873 429	959 618	24 400 499
Loyers quittancés après travaux	713 495	783 902	861 257	946 245	1 039 620	26 432 416
Taux d'autofinancement avant travaux	59%	68%	75%	81%	87%	76%
Taux d'autofinancement après travaux	13%	21%	29%	43%	49%	41%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	30%	24%	25%	29%	33%	41%

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	36 519	28 759	13 033	0	0	0	309 646	
Loyers quittancés avant travaux	623 656	658 589	723 578	794 980	873 429	959 618	24 400 499	
Taux d'endettement avant travaux	5,9%	4,4%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%	
Annuités après travaux	380 666	385 018	369 292	356 258	262 328	262 328	8 258 851	
Loyers quittancés après travaux	675 650	713 495	783 902	861 257	946 245	1 039 620	26 652 231	
Taux d'endettement après travaux	56,3%	54,0%	47,1%	41,4%	27,7%	25,2%		

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
1671-1-RES DU BALLON-BEUVRY	2,40	2,80	92,3%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2521-1-RES MATISSE-BEUVRY	0,00	0,00	89,9%	0	0	Thermique	0	2,0%
2521-2-RES RENOIR-BEUVRY	2,10	2,80	88,6%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2521-4-RES DELACROIX-BEUVRY	0,00	0,00	98,6%	0	0	thermique	0	2,0%
2521-5-RES UTRILLO-BEUVRY	2,40	2,80	91,2%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%