



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.

BIACHE SAINT VAAST - Résidence Artois Réhabilitation de 40 logements Faisabilité

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 12 décembre 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité de la réhabilitation de 40 logements situés sur la commune de Biache Saint Vaast, résidence Artois.

Le projet porte sur la réhabilitation et la résidentialisation de ces 40 logements.

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit en 1980, l'ensemble immobilier concerné se situe résidence d'Artois à Biache Saint Vaast et se compose de 40 logements intermédiaires répartis sur 16 plots de bâtiments en R+1 et R+2.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle cadastrée AS 606 d'une surface de 11 091 m² où sont implantés les bâtiments, y compris la voie unique d'accès à la résidence.

Les typologies des logements sont les suivantes : 8 T2, 16 T3 et 16 T4.

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Le projet de réhabilitation prévoit une requalification complète de la résidence actuellement inoccupée.

Les interventions se porteront sur l'enveloppe de la structure mais également sur la mise en œuvre d'équipements techniques et l'embellissement complet des logements.

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

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Groupe A	242	E	50	E	E	108	B	3	A	B
Groupe B	245	E	50	E	E	108	B	3	A	B
Groupe C	242	E	50	E	E	107	B	3	A	B
Groupe D	239	E	50	E	E	105	B	3	A	B
Groupe E	248	E	52	E	E	110	B	3	A	B
Groupe F	242	E	50	E	E	107	B	3	A	B

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

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 4,07 € à 4,12 € / m² / an.

Ceci représente une augmentation moyenne au logement de 4,65 € /mois pour un T2, 5,18 € /mois pour un T3 et 5,79 € / mois pour un 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 3,45 € au m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- Soit pour un T2, 8,25 € / mois pour un gain total estimé à 16,49 € / mois pour un gain de 80 kWhep par m²/an.

- Soit pour un T3, 9,68 € / mois pour un gain total estimé à 19,37 € / mois pour un gain de 80 kWhep par m²/an.

- Soit pour un T4, 11,80 € / mois pour un gain total estimé à 23,59 € / mois pour un gain de 80 kWhep par m²/an.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 6 055 107 € TTC soit 151 378 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Le projet est éligible au dispositif seconde vie.

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



Insertion 1 - Vue aérienne du projet



Insertion 2 - Vue aérienne du projet – Sud



Insertion 3 - Vue aérienne – Nord



Insertion 4 – Accès Résidence ARTOIS – Vue sur îlot A



Insertion 5 – Vue sur îlot D & E



Insertion 6 – Vue depuis la terrasse logement îlot D



Insertion 7 – Vue sur îlot A & C



Insertion 8 – Vue depuis la coursiue îlot B

Annexe 2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2025_00739 - S02

10/09/2025 08:48

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2025_00739		Code Opération Investissement	I0000123	
Libellé projet	Residence Artois - Biache - PC		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	I0000123 - 2nde vie - Réhabilitation de 40 logements collectifs		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/03/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/09/2027		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	40 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	40 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	40 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 		Logement énergivore 		40 lgt	
				Cep avant travaux 242 Kwh	
				Cep après travaux 109 Kwh	
				Gain Cep 133 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	224 157	242 284	▲ 18 128	7,8%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	8 172	▲ 8 172	3,5%	-
Loyers quittancés	14 581	237 439	▲ 204 730	88,6%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	6,50%	98,00%	▲ 91,50%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(1 990)	(1 990)	0	0,0%	67 266 €
Taux Impayés	13,65%	0,84%	▼ +12,81%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 231 030	100,0%	893 128 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	6 055 107	100,0%	151 378	2 124	Loyer additionnel (€/an)	233 685	3,86%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	4 673 705	77,2%
Montant net à financer	6 055 107	100,0%	151 378	2 124	Temps de retour investissement *1	26 ans	
Emprunts	5 752 351	95,0%	143 809	2 018	Temps de couverture emprunts *2	25 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	4 312 351	71,2%	107 809	1 512	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	1 440 000	23,8%	36 000	505	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	302 755	5,0%	7 569	106	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	-85 312	-71 512	-78 024	-92 273	-108 650	-2 720 406	
Autofinancement après travaux	-26 816	20 642	54 042	77 942	115 946		
Autofinancement après travaux (cumul)	1 137 385	1 117 807	1 330 967	1 654 456	2 155 603	2 675 896	
Loyers quittancés avant travaux	15 282	16 790	18 447	20 267	22 267	566 108	
Loyers quittancés après travaux	258 691	284 219	312 265	343 079	376 934	9 576 598	
Taux d'autofinancement avant travaux	-558%	-426%	-423%	-455%	-488%	-481%	
Taux d'autofinancement après travaux	-10%	7%	17%	23%	31%	28%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	92%	43%	32%	29%	28%	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	33 488	32 487	5 865	0	0	0	272 999
Loyers quittancés avant travaux	14 443	15 282	16 790	18 447	20 267	22 267	566 108
Taux d'endettement avant travaux	231,9%	212,6%	34,9%	0,0%	0,0%	0,0%	48,2%
Annuités après travaux	264 536	269 287	242 665	236 800	236 800	236 800	7 134 455
Loyers quittancés après travaux	267 306	282 283	310 138	340 743	374 367	411 309	11 243 108
Taux d'endettement après travaux	99,0%	95,4%	78,2%	69,5%	63,3%	57,6%	

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
3701-1-RES ARTOIS-BIACHE SAINT VAAST	1,80	2,60	33,4%	[C,4]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%