



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.

FAUQUEMBERGUES - 8 et 10 rue de Waranges Réhabilitation de 2
logements individuels mitoyens
Faisabilité

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

I - CONTEXTE

Lors de la séance en date du 23 juin 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé l'acquisition des ensembles immobiliers situés aux N°6, 8 et 10 rue des Waranges à Fauquembergues (62560).

L'acquisition de l'ensemble immobilier situé au n° 10 a été signée le 21 février 2024 auprès de [REDACTED], [REDACTED].

L'acquisition des ensembles immobiliers situés aux n° 6 et 8 a été signée le 9 décembre 2024 auprès de la commune de Fauquembergues.

Le logement n°10 est d'une typologie T2 de 52 m² de surface habitable.
Il est dans un bon état général, classé en étiquette énergétique F sur le DPE.

Le logement n°08 est également de typologie T2 avec une surface habitable de 69 m², classé en étiquette énergétique E sur le DPE.

Le logement n°06, compte tenu de son état de dégradation et de sa volumétrie, est

proposé quant à lui à la démolition.

Dans les faits, si les logements n°08 et n°10 peuvent être réhabilités, le logement n°06 laissera après sa démolition un foncier qui permettra à l'Office de développer 2 logements individuels. A cet effet la commune a anticipé l'aménagement de la voirie, ce qui permet d'envisager leur construction.

En outre, ce projet de construction s'inscrit dans le développement de 5 autres logements individuels de l'autre côté de la rue sur un foncier appartenant à la commune, et donc à terme de pouvoir finaliser cette opération.

Une délibération sera d'ailleurs présentée au bureau du Conseil d'administration avant la fin d'année 2025 pour approbation.

La présente délibération porte bien sur la réhabilitation des logements n°08 et 10.

II – PROJET

Les travaux de réhabilitation permettront l'atteinte de la classe DPE C.

Travaux prévus au logement n°10 :

- Mise en place d'un isolant thermique extérieur ;
- Remplacement des menuiseries bois par les menuiseries en PVC ;
- Réfection de la toiture mitoyenne avec le logement n°8 ;
- Remplacement de la VMC ;
- Remplacement du cumulus par un ballon thermodynamique.

Les travaux se feront en site occupé. Le locataire a été informé des travaux qui seront réalisés.

Travaux prévus au logement n°8 :

- Curage, désamiantage et déplombage ;
- Pose d'une isolation intérieure ;
- Pose de châssis en PVC avec volets roulants ;
- Pose d'un sol souple au rez-de-chaussée et à l'étage ;
- Réfection de l'installation électrique ;
- Installation d'une PAC Air/Eau ;
- Installation d'un ballon ECS ;
- Reprise complète des embellissements ;
- Aménagement des chambres et de la salle de bain à l'étage ;
- Remplacement des appareillages sanitaires ;
- Remplacement des portes intérieures ;

Les plans après travaux sont repris en annexe 1.

III – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 274 023 € TTC.

Le financement retenu est un financement de type PLUS suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Une subvention de 32 000 € est accordée par l'Etat et une subvention de 15 000 € est accordée par la CAPSO.

IV – PLANNING

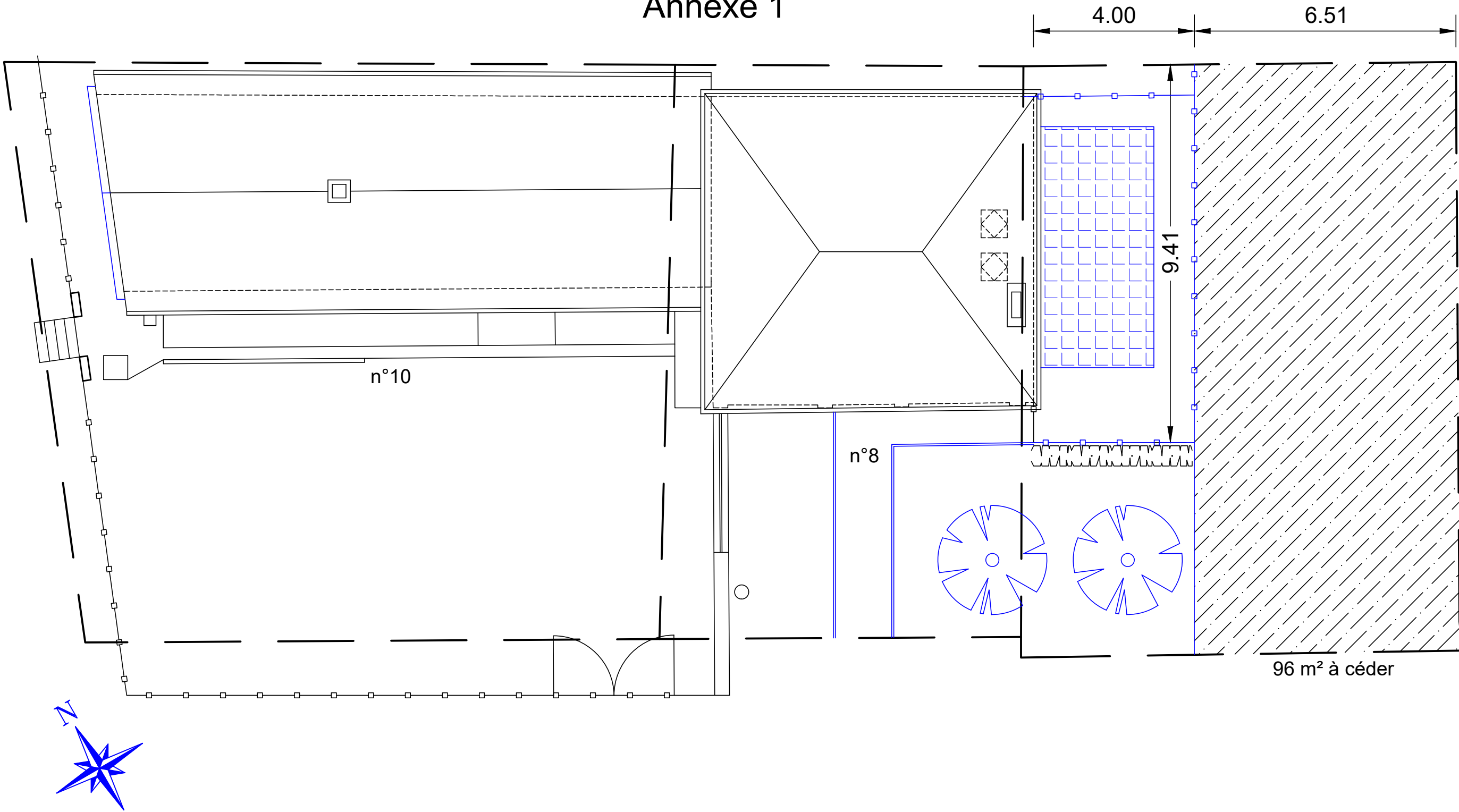
Consultation des entreprises :	4 ^{ème} trimestre 2025
Démarrage des travaux :	4 ^{ème} trimestre 2025
Fin des travaux :	4 ^{ème} trimestre 2026
Mise en service :	1 ^{er} trimestre 2027

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

- ✓ autorisent la poursuite des études.
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute autre personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

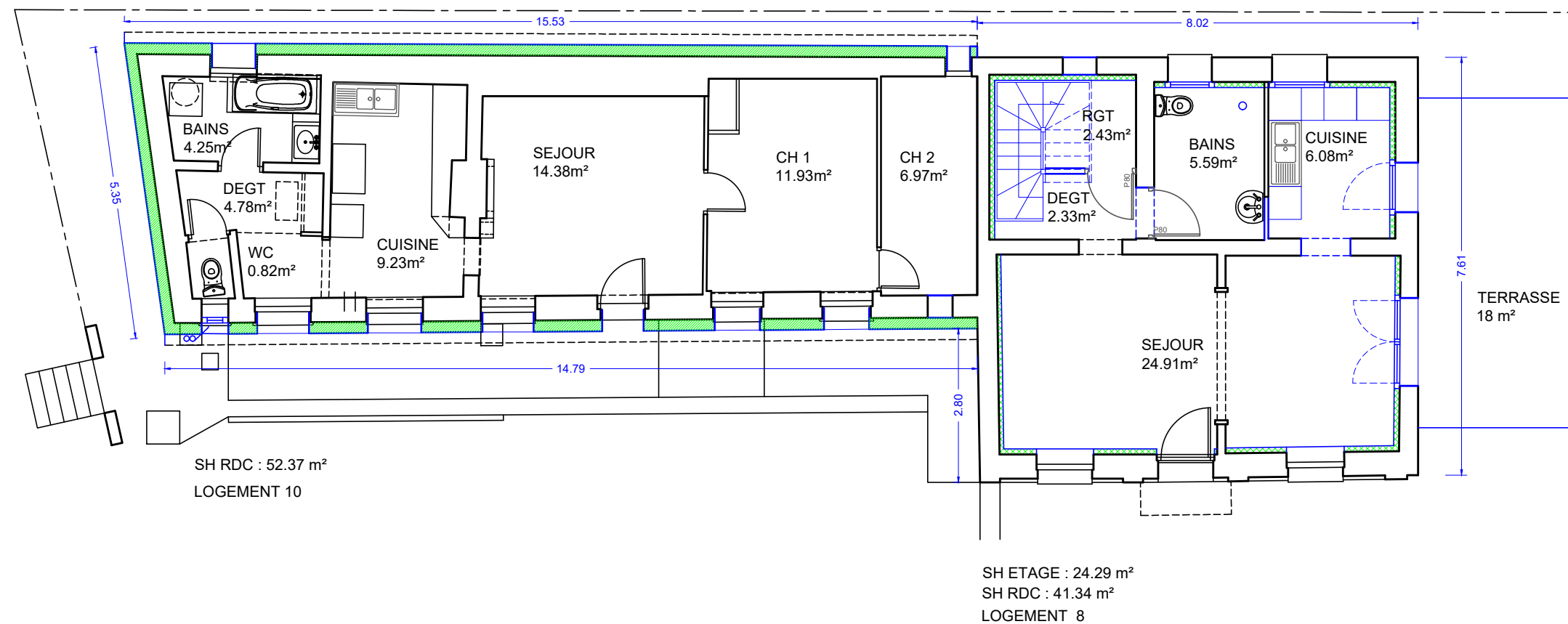
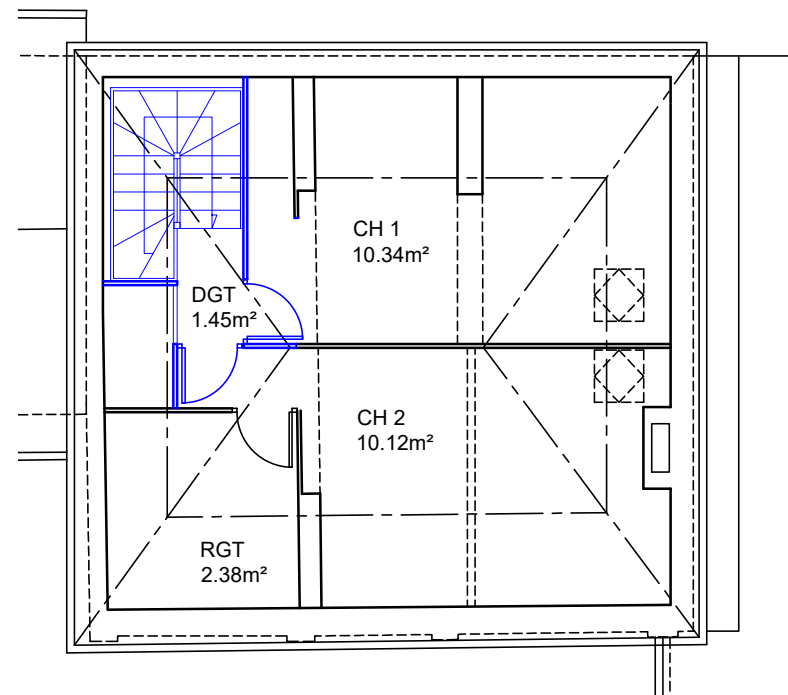
Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1



MODIFICATIONS		DATE	2025128 PLAN MASSE ETAT PROJET ECHELLE : 1/100	01ESQ 15/04/2025
	A			
	B			
	C			
	D			

R+1



RDC

MODIFICATIONS

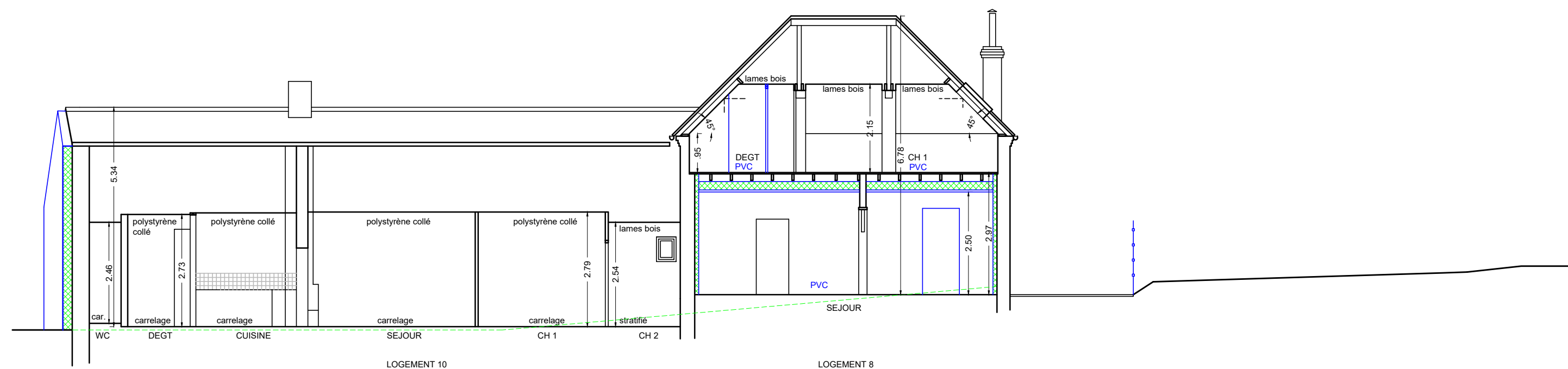
DATE

2025128
VUES EN PLAN
ETAT PROJET

ECHELLE : 1/100

02
ESQ

15/04/2025



COUPE LONGITUDINALE

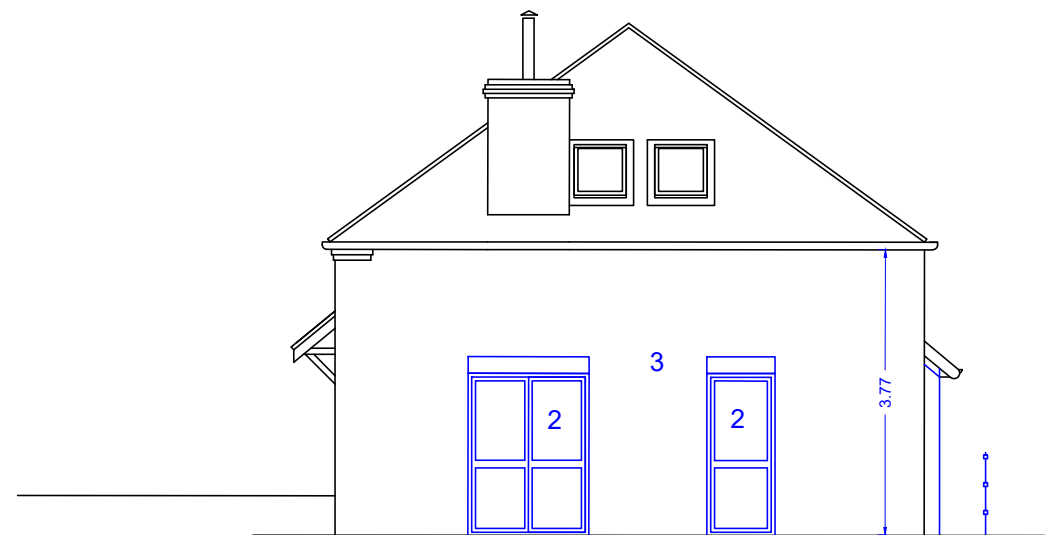
- 1 TUILES
- 2 PVC
- 3 ENDUIT



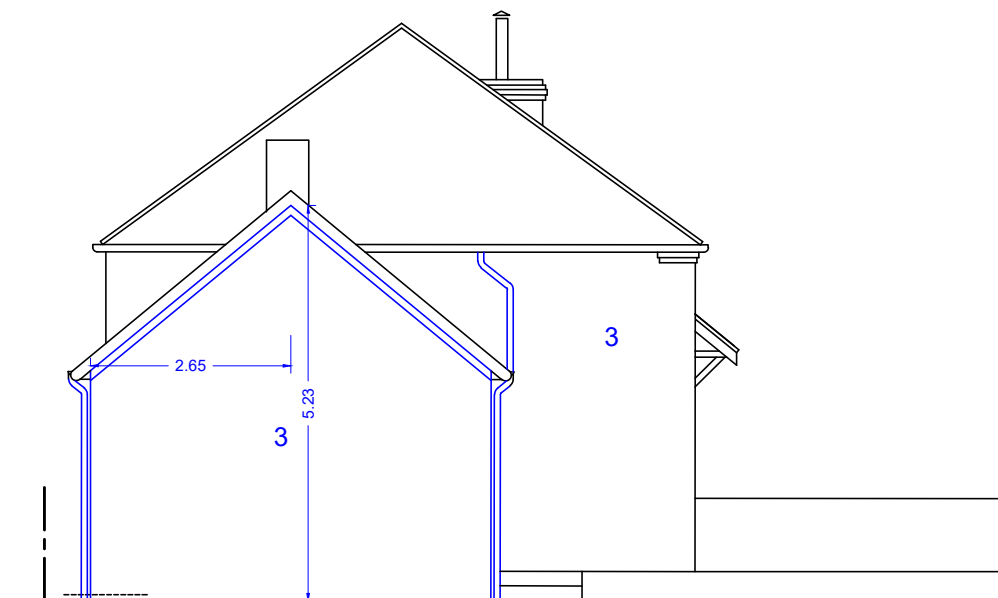
n°10

n°8

FACADES AVANT SUD OUEST

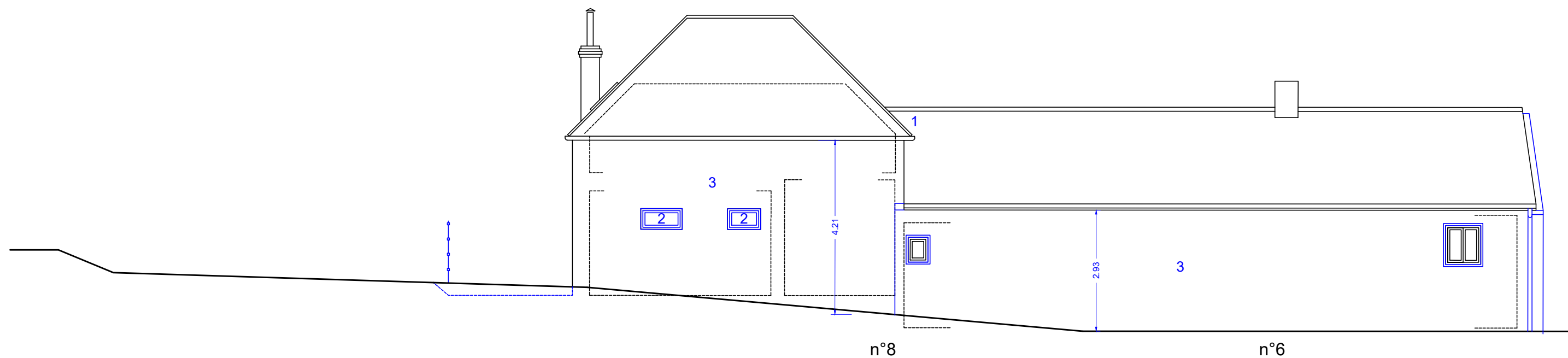


PIGNONS SUD EST



PIGNONS NORD OUEST

1 TUILES
2 PVC
3 ENDUIT



FACADES ARRIERES NORD EST

ANNEXE 2



INDICATEURS DU PROJET

Sommaire

[Contrôle des données \(tests d'équilibres et erreurs\)](#)

Nb de test d'équilibre

1

Description du projet

Fauquembergues - 10 Rue des Warranges PLUS AA -
PROJET_DEVT_2023_00342 - S04

03/09/25

Libellé simulation	Fauquembergues - 2 PLUS AA			
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00342	S04	Code Opération Investissement	NR
Libellé projet	Fauquembergues - 10 Rue des Warranges PLUS AA		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc) Production Patrimonia	
Commune & EPCI	Fauquemberg CC du Canton de Fauquembergues		Nombre de logements	2
Type de projet / développement	Logement acquisition-amélioration		Nombre de commerces & autres	0
Type de logement	Individuel		Nombre de garages ou parkings	0
Performance Thermique	NR		Surfaces Habitables	118
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/12/25	01/07/26	6 mois	Surfaces Utiles
Niveau de décision / Périmètre du programme	2 - Opportunité		PCS	Date de validation Bureau
				14/06/24

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	2	0	0	0	0	2
Surfaces Habitables	118	0	0	0	0	118
Surfaces Utiles	118	0	0	0	0	118
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,13					
Loyers des commerces & Autres (€/mois/Unité)						

Prix de revient & Plan de financement

I) Prix de revient	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total / Moyenne
Prix de revient HT	260 071	0	0	0	0	260 071
Prix de revient TTC Lasmé	274 023	0	0	0	0	274 023
Prix de revient HT par logement	130 035	0	0	0	0	130 036
Prix de revient TTC Lasmé par logement	137 011	0	0	0	0	137 011
Prix de revient HT par m² SH	2 204	0	0	0	0	2 204
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 322	0	0	0	0	2 322
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	213 322	0	0	0		213 322
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	213 322	0	0	0	0	213 322
Subventions d'Etat	32 000	0	0	0	0	32 000
Subventions EPCI	15 000	0	0	0	0	15 000
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	47 000	0	0	0	0	47 000
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	13 701	0	0	0	0	13 701
Total des fonds propres	13 701	0	0	0	0	13 701
Total des financements	274 023	0	0	0	0	274 023
III) Plan de financement en %						
Emprunts	78%	0%	0%	0%	0%	78%
Subventions	17%	0%	0%	0%	0%	17%
Fonds propres	5%	0%	0%	0%	0%	5%
Validation du plan de financement (DF)						Oui

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-264	-270	1 504	2 337	-9	478
Autofinancement cumulé	346	-2 389	4 147	13 645	12 459	10 698
Valorisation de la vente (à l'année)						0
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	346	-2 389	4 147	13 645	12 459	10 698
Variation de trésorerie annuelle	-264	-270	1 504	1 604	-1 473	151
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	346	-2 389	4 147	12 912	10 262	8 174
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						8 174
Total CA net (cumul)	43 009	90 573	200 245	263 325	332 630	492 432
Autofinancement (cumul)	1%	-3%	2%	5%	4%	2%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	1%	-3%	2%	5%	4%	2,2%
Annuités des emprunts	41 659	84 506	170 681	214 056	259 880	361 210
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	97%	93%	85%	81%	78%	73%
EBE	8 284	8 357	10 070	10 788	9 006	10 563

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	66 408	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	111%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	3,73%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,93%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,58%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	7,33%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	3,54%
			28,25