

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20251114-17756-DE-1-1  
Date de télétransmission : 26/11/2025  
Date de réception préfecture : 26/11/2025

Acte certifié exécutoire

**Bruno FONTALIRAND**  
Directeur général



**Pas de Calais Habitat**  
4, avenue des Droits de l'Homme  
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



## **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 14 NOVEMBRE 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN.

**Excusés** : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.  
Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur MALFAIT.

**ETAPLES SUR MER - Quartier Renaissance Réhabilitation de 166  
logements collectifs  
Faisabilité**

---

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

---

#### **I – CONTEXTE**

Cette opération est issue de 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.

Cette opération est dans le contrat d'objectifs avec mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée au GIE Coresial.

#### **II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Construit entre 1959 et 1968, l'ensemble immobilier concerné se situe sur les rues du Mont Levin et de la Pierre Trouée du quartier Renaissance (QPV) et se compose de 10

bâtiments.

Les bâtiments avec un sous-sol semi-enterré, de 2 à 3 niveaux, comportent 6 à 8 logements par entrée.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des parcelles où sont implantés les bâtiments.

### III- PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

La consultation des travaux a été lancée 24 juillet 2025 en marché de conception-réalisation.

#### Détail du programme travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
  - Réalisation d'une isolation par l'extérieur ;
  - Remplacement des menuiseries extérieures ;
  - Réfection et isolation des toitures-terrasses.
- **Interventions dans les logements**
  - Remplacement des chaudières et des corps de chauffe ;
  - Réalisation d'une VMC ;
  - Remplacement des portes palières ;
  - Réfection électrique ;
  - Remplacement des équipements sanitaires et embellissement des pièces humides.
- **Interventions dans les parties communes**
  - Mise en conformité du système de désenfumage et des gaines techniques ;
  - Réfection électrique ;
  - Embellissement des sols, murs et plafonds de la cage d'escalier.

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE E et F à une classe DPE C.

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Alsace Bourgogne Champagne	245	E	64	F	F	114	C	27	C	C
Artois	285	E	58	E	E	130	C	26	C	C
Bretagne	274	E	56	E	E	128	C	24	C	C
Charente	340	F	70	F	F	137	C	26	C	C
Yvelines	238	E	62	E	E	115	C	21	C	C
Dauphiné Esterel	245	E	52	E	E	137	C	25	C	C
Flandres	247	E	53	E	E	137	C	25	C	C

### IV- IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage en moyenne de 2,58€ /m<sup>2</sup>/an à 3,36€ /m<sup>2</sup>/an.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de :

- 279,95€ /mois à 289,34€ /mois pour un T3 ;
- 312,98€ /mois à 323,47€ /mois pour un T4 ;
- 379,13€ /mois à 445,07€ /mois pour un T5 ;
- 418,30€ /mois à 491,05€ /mois pour un T6.

- L'application de la 3<sup>ème</sup> 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 en moyenne à 194,95 € /an / locataire représentant 50% des gains de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance.

- Soit pour les T3, en moyenne 13,74 € / mois pour un gain total estimé à 27,48€/mois pour un gain de 135 kWhep par m<sup>2</sup>/an.
- Soit pour les T4 en moyenne 16,44 € / mois pour un gain total estimé à 32,88€/mois pour un gain de 134 kWhep par m<sup>2</sup>/an.
- Soit pour les T5 en moyenne 21,50 € / mois pour un gain total estimé à 43,01€/mois pour un gain de 134 kWhep par m<sup>2</sup>/an.
- Soit pour les T6 en moyenne 24,91 € / mois pour un gain total estimé à 49,82€/mois pour un gain de 146 kWhep par m<sup>2</sup>/an.

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges sera organisée en avril 2026.

## **V - BILAN FINANCIER**

Le coût de l'opération est estimé à 13 163 879 € TTC, soit 79 300 € au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 1.

\*\*\*\*\*

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

# annexe 1



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2024\_00655 - S03

06/10/2025 16:05

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2024_00655		Code Opération Investissement	0	
Libellé projet	ETAPLES - Quartier Renaissance		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Quartier Renaissance - Rue de la Pierre Trouée et rue du Mo		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/01/2027		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/01/2029		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	166 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	166 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	166 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	
<b>Logement économe</b>  <b>Logement énergivore</b>		<b>166 lgt</b>		Cep avant travaux	
				262,96 Kwh	
				Cep après travaux	
				127,92 Kwh	
				Gain Cep	
				135,05 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfph)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	723 707	820 702	▲ 96 995	56,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	32 359	▲ 32 359	18,9%	-
Loyers quittancés	669 660	808 315	▲ 41 661	24,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	92,53%	98,49%	▲ 5,96%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(35 770)	(35 770)	0	0,0%	130 497 €
Taux Impayés	5,34%	4,43%	▼ +0,92%		Dégrèvement Tfph normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 171 015	100,0%	209 089 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	13 163 879	100,0%	79 300	1 155	Loyer additionnel (€/an)	100 208 0,76%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	2 004 169 15,2%
Montant net à financer	13 163 879	100,0%	79 300	1 155	Temps de retour investissement *1	19 ans
Emprunts	12 163 879	92,4%	73 276	1 067	Temps de couverture emprunts *2	18 ans
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	9 924 879	75,4%	59 788	871	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	2 239 000	17,0%	13 488	196	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
Fonds propres	1 000 000	7,6%	6 024	88	Info du PF : Attention : PF saisi non 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	377 948	494 901	614 084	728 583	860 002	18 902 206
Autofinancement après travaux	-110 781	-34 620	40 528	72 102	148 546	
Autofinancement après travaux (cumul)	342 015	1 610	81 930	310 440	894 778	1 904 851
Loyers quittancés avant travaux	658 402	723 372	794 754	873 180	959 345	24 388 719
Loyers quittancés après travaux	766 314	841 934	925 015	1 016 295	1 116 582	28 321 548
Taux d'autofinancement avant travaux	57%	68%	77%	83%	90%	78%
Taux d'autofinancement après travaux	-14%	-4%	4%	7%	13%	7%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	9%	0%	1%	2%	4%	7%

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	81 486	53 656	19 740	0	0	0	562 539
Loyers quittancés avant travaux	622 255	658 402	723 372	794 754	873 180	959 345	24 388 719
Taux d'endettement avant travaux	13,1%	8,1%	2,7%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%
Annuités après travaux	658 586	630 756	596 840	577 100	577 100	577 100	17 298 438
Loyers quittancés après travaux	705 171	766 314	841 934	925 015	1 016 295	1 116 582	28 666 907
Taux d'endettement après travaux	93,4%	82,3%	70,9%	62,4%	56,8%	51,7%	

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
521-1-RES. ALSACE-ETAPLES	2,00	3,10	100,1%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
521-2-RES. BOURGOGNE-ETAPLES	2,00	3,10	99,7%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
521-3-RES. CHAMPAGNE-ETAPLES	2,00	3,10	97,4%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
531-1-RES. ARTOIS-ETAPLES	2,00	3,00	94,4%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
531-2-RES. BRETAGNE-ETAPLES	2,00	3,00	97,9%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%