

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-18025-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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL.

Excusés : Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Madame AIT-CHIKHEBBIH.

**BETHUNE - Résidence Vauban, rues Dunant et Saint Pry Réhabilitation de
167 logements collectifs
Faisabilité**

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

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.

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

II – PRESENTATION DES LOGEMENTS

Construit en 1964, l'ensemble immobilier concerné se situe rue Dunant et rue Saint Pry à Béthune et se compose de 167 logements collectifs répartis sur 8 entrées.

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

Les typologies des logements sont les suivantes :

local site	T1 bis	T2	T3	T4	T5
1	4	13	99	30	20

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Un concours de conception-réalisation est organisé pour répondre au mieux aux attentes de Pas-de-Calais habitat.

Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Isolation et réfection de la toiture terrasse ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures ;
 - Mise en place d'une isolation extérieure et d'un bardage.
- **Interventions dans les logements**
 - Réfection des installations électriques ;
 - Embellissement des pièces humides ;
 - Raccordement de l'ECS au chauffage urbain.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Embellissement des parties communes ;
 - Chemisage des colonnes EU/EV ;
 - Remplacement des éclairages.
- **Interventions sur les extérieurs**
 - Résidentialisation ;
 - Mise en place de PAV ;
 - Création de locaux vélos

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

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de

3,44 € à 3,50 € / m² / an .

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de :

T1 Bis	T2	T3	T4	T5
5,25	4,82	6,92	6,53	5,24

- 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 10,25 €/m²/an / locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- Soit pour un T1 bis, 12,28 € / mois pour un gain total estimé à 24,56 € / mois pour un gain de 146 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T2, 17,43 € / mois pour un gain total estimé à 34,86 € / mois pour un gain de 146 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T3, 25,13€ / mois pour un gain total estimé à 50,26 € / mois pour un gain de 146 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T4, 29,87 € / mois pour un gain total estimé à 59,74 € / mois pour un gain de 146 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T5, 35,08 € / mois pour un gain total estimé à 70,16 € / mois pour un gain de 146 kWhep par m²/an.

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

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 14 435 902 € TTC soit 86 442 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 1.

Avec la participation des partenaires suivants :

- Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane : 120 000 €

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ 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_00584 - S01

07/10/2025 14:36

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2024_00584		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Béthune-Vauban-Réhabilitation 167 logts- S01		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Béthune - VAUBAN - 167 logements collectifs		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	30/01/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	30/12/2026		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	167 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	167 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	167 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		167 lgt		Cep avant travaux 301 Kwh
				Cep après travaux 155 Kwh
				Gain Cep 146 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)				
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total
Loyers quittancés	769 487	811 273	▲ 41 786	26,9%
Participation Locataire/Perf.thermique	0	52 936	▲ 52 936	34,0%
Loyers quittancés	689 482	792 093	▲ 60 824	39,1%
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	89,60%	97,64%	▲ 8,03%	
Impayés	(19 469)	(19 469)	0	0,0%
Taux Impayés	2,82%	2,46%	▼ +0,37%	
Gain annuel prévisionnel			▲ 155 546	100,0%

Plan de financement				Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €
Prix de revient TTC Lasmé	14 435 902	100,0%	86 443	1 433	107 056
Subventions	120 000	0,8%	719	12	2 141 127
dont CABBALR	120 000	0,8%	719	12	
Montant net à financer	14 315 902	99,2%	85 724	1 421	
Emprunts	12 815 902	88,8%	76 742	1 272	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	10 561 402	73,2%	63 242	1 049	
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	2 254 500	15,6%	13 500	224	
Fonds propres	1 500 000	10,4%	8 982	149	

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	456 648	565 331	696 392	825 890	974 519	21 658 100
Autofinancement après travaux	-100 320	-39 116	40 568	56 566	139 002	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 532 091	1 186 559	1 222 823	1 363 617	1 887 734	5 286 242
Loyers quittancés avant travaux	693 553	761 992	837 185	919 798	1 010 563	25 695 897
Loyers quittancés après travaux	804 680	884 085	971 326	1 067 176	1 172 484	29 799 279
Taux d'autofinancement avant travaux	66%	74%	83%	90%	96%	84%
Taux d'autofinancement après travaux	-12%	-4%	4%	5%	12%	18%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	40%	15%	10%	8%	8%	18%

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	52 833	32 866	19 214	0	0	0	408 652
Loyers quittancés avant travaux	656 766	693 553	761 992	837 185	919 798	1 010 563	25 695 897
Taux d'endettement avant travaux	8,0%	4,7%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%
Annuités après travaux	704 244	709 909	696 257	677 043	677 043	677 043	17 685 583
Loyers quittancés après travaux	761 998	804 680	884 085	971 326	1 067 176	1 172 484	31 037 897
Taux d'endettement après travaux	92,4%	88,2%	78,8%	69,7%	63,4%	57,7%	

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
311-1-RESIDENCE VAUBAN-BETHUNE	2,20	2,80	85,8%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
311-2-RESIDENCE VAUBAN-BETHUNE	2,20	2,80	94,0%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%