

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-18259-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.

**FAUQUEMBERGUES - 8 et 10 de la rue des Waranges Réhabilitation de 2
logements individuels mitoyens
Lancement**

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 10 octobre 2025, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité d'une opération de réhabilitation de 2

logements individuels mitoyens situés aux n° 8 et 10 de la rue des Waranges à Fauquembergues.

Les 2 logements ont été acquis l'Office en date du 21 février 2024 et du 9 décembre 2024 en vue de travaux d'amélioration.

La présente délibération porte sur le lancement de l'opération.

II -PROJET

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

Le logement n°10 est un T2 de plain-pied actuellement occupé. Le projet prévoit le passage d'une étiquette DPE F à une étiquette DPE C. Les travaux se feront en site occupé. Le locataire en place, éligible au logement social, a été informé des travaux qui seront réalisés dans le logement, à savoir :

- 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.

Après travaux, la typologie (T2) et la surface habitable du logement (52 m²) resteront inchangées.

Le logement n°08 est un logement en R+1 de 69 m² considéré comme un T4 bien que les 3 chambres soient de surface inférieure à 9 m². Le logement est classé en DPE E. Le projet prévoit la réhabilitation lourde du logement avec notamment le réaménagement des chambres et de la salle de bains à l'étage ainsi que les travaux permettant l'atteinte de la classe DPE C et la reprise de tous les équipements intérieurs et l'ensemble des embellissements.

Après travaux, le logement sera un T3 de 65 m².

Les plans après travaux sont repris en annexe 1.

III – BILAN PREVISIONNEL

Le financement sera type PLUS. Le prix de revient est de 274 537 € TTC, soit de 137 268 € TTC par logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Avec la participation des partenaires suivants :

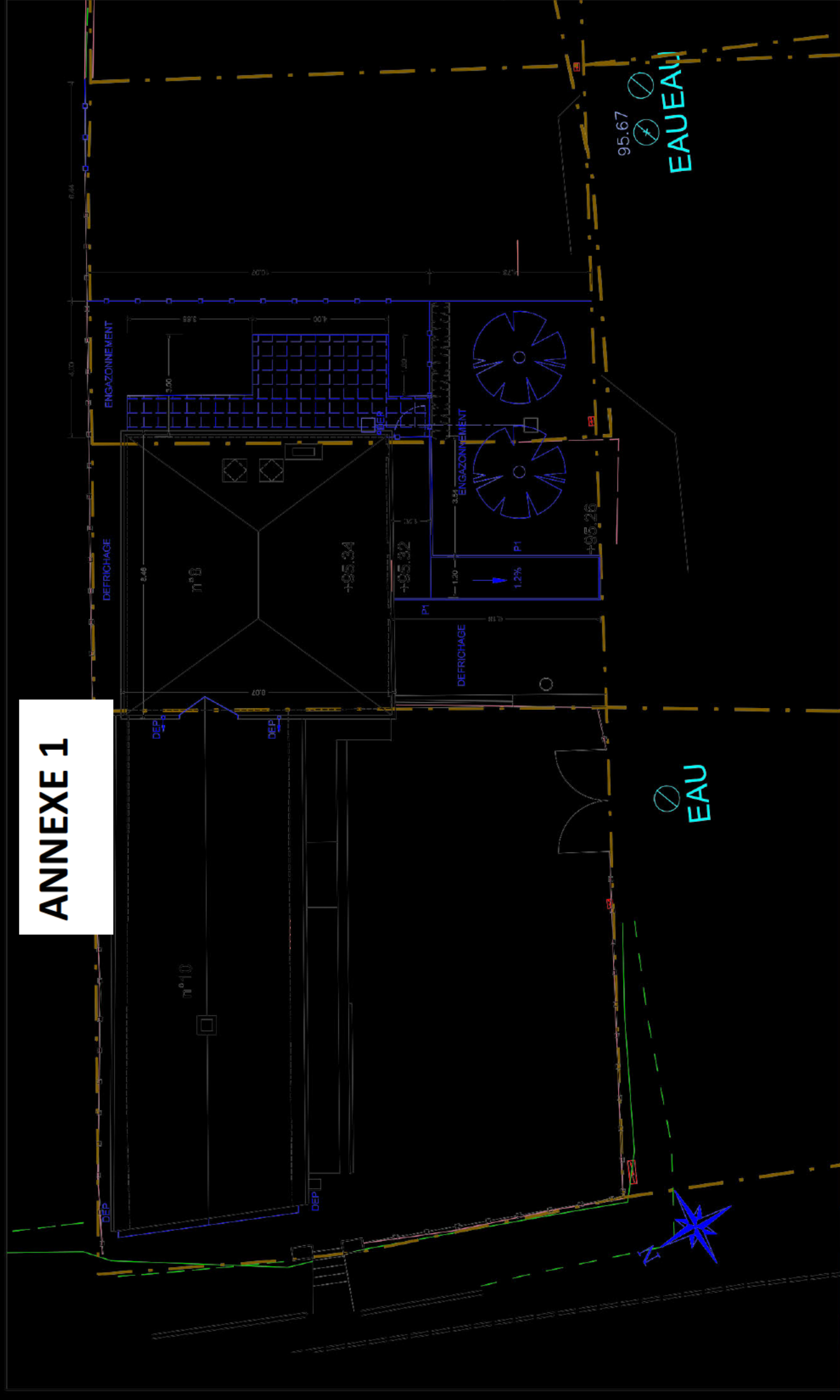
- Etat : 32 000 €
- Communauté d'agglomération des pays de Saint Omer : 13 000 €

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

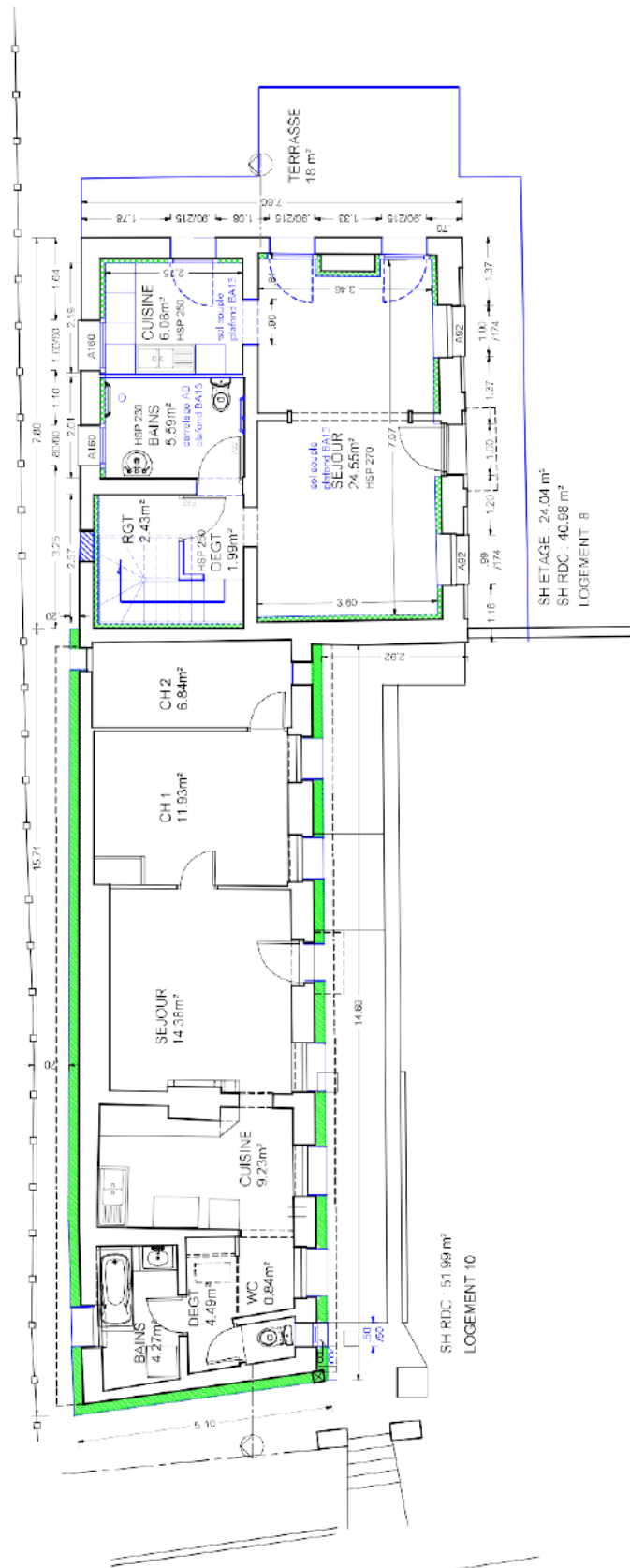
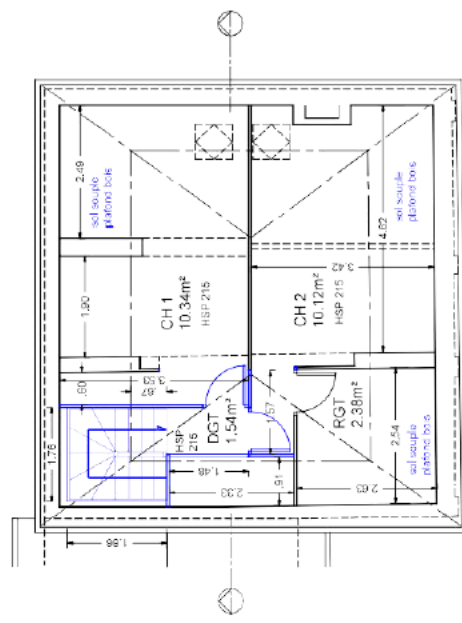
- ✓ autorisent le lancement de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

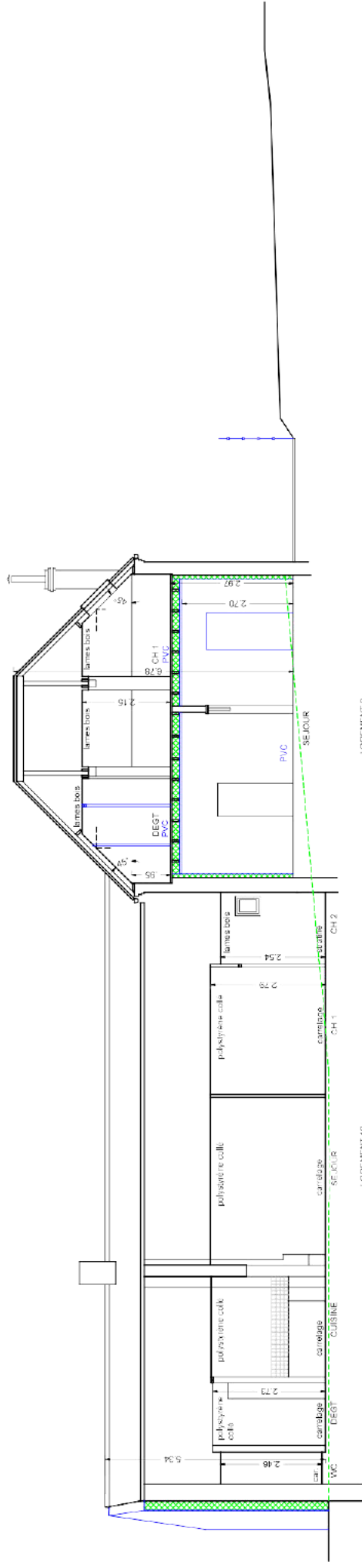
Décision adoptée à l'unanimité

ANNEXE 1



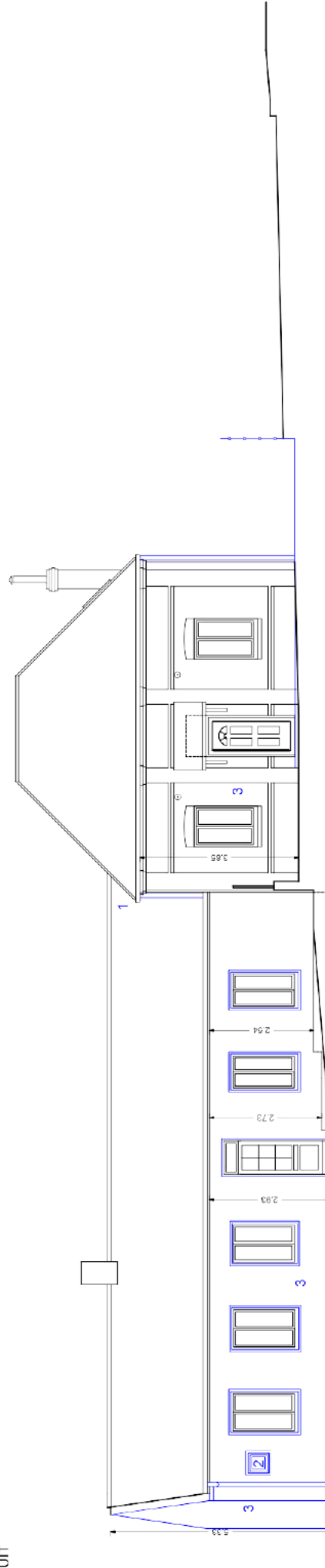
<div><div>05</div><div>02</div><div>15/09/2025</div></div>	<div>2025128</div> <div>PLAN MASSE</div> <div>ETAT PROJET</div> <div>ECHELLE : 1/100</div>	<div>DATE</div> <div>A B C D</div> <div>MODI EA VINS</div>	<div>Acquisition/amélioration de 3 logements individuels sis 6-8-10 rue des Waranges à FAUQUEMBERGUES</div> <div><div>Plan de Cohésion Habitat</div><div>PRODIGES</div><div>172, rue de la République</div></div>	<div><div>ATELIER d'ARCHITECTURES</div><div>de tous A moi</div><div>Carine Ducart</div><div>AS-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100</div><div>20 rue de la République - 59470 CASSEL</div></div>
--	--	--	---	---





COUPE LONGITUDINALE

- 1 TUILES
2 PVC
3 ENDUIT



n°10

B. 2

FACADES AVANT SUD OUEST

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 - S05

30/10/25

Libellé simulation	Fauquembergues - 2 PLUS AA - LANCEMENT			
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00342	S05	Code Opération Investissement	NR
Libellé projet	Fauquembergues - 10 Rue des Warranges PLUS A		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	117
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	117	0	0	0	0	117
Surfaces Utiles	117	0	0	0	0	117
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,15					
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	263 981	0	0	0	0	263 981
Prix de revient TTC Lasmé	274 537	0	0	0	0	274 537
Prix de revient HT par logement	131 991	0	0	0	0	131 991
Prix de revient TTC Lasmé par logement	137 268	0	0	0	0	137 268
Prix de revient HT par m² SH	2 256	0	0	0	0	2 256
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 346	0	0	0	0	2 346
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	211 692	0	0	0		211 692
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	211 692	0	0	0	0	211 692
Subventions d'Etat	32 000	0	0	0	0	32 000
Subventions EPCI	13 000	0	0	0	0	13 000
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	45 000	0	0	0	0	45 000
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	17 845	0	0	0	0	17 845
Total des fonds propres	17 845	0	0	0	0	17 845
Total des financements	274 537	0	0	0	0	274 537
III) Plan de financement en %						
Emprunts	77%	0%	0%	0%	0%	77%
Subventions	16%	0%	0%	0%	0%	16%
Fonds propres	7%	0%	0%	0%	0%	7%
Validation du plan de financement (DF)						Oui

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-256	-268	1 494	2 318	-30	417
Autofinancement cumulé	313	-2 398	4 097	13 517	12 244	9 973
Valorisation de la vente (à l'année)						0
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	313	-2 398	4 097	13 517	12 244	9 973
Variation de trésorerie annuelle	-256	-268	1 494	1 569	-1 525	83
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	313	-2 398	4 097	12 768	10 000	7 395
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						7 395
Total CA net (cumul)	42 735	89 997	198 972	261 651	330 515	489 300
Autofinancement (cumul)	1%	-3%	2%	5%	4%	2%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	1%	-3%	2%	5%	4%	2,0%
Annuités des emprunts	41 341	83 860	169 377	212 421	257 959	358 901
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	97%	93%	85%	81%	78%	73%
EBE	8 227	8 294	9 994	10 704	8 933	10 476

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	61 978	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	110%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	3,63%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,91%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,58%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	3,48%
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	6,54%	Rendement "Critère vente" (Rec annuelles quitt/Pr	3,16%
			En années
			34,38
			28,75
			31,64