

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-18211-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.

**HENIN-BEAUMONT - Boulevard Jean Moulin, Bâtiments Tilleul et Cyprès
Réhabilitation et résidentialisation de 64 logements collectifs
Dossier NPNRU
Lancement**

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

I - CONTEXTE

L'opération s'inscrit dans le cadre de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin validée à l'unanimité lors de la séance du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 27 mars 2020.

Cette opération est issue de la liste PSP « opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 23 septembre 2022.

Le projet porte sur la réhabilitation et la résidentialisation de 64 logements collectifs.

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

II – PRESENTATION DES BATIMENTS

Les résidences concernées, Tilleuls et Cyprès sont situées Boulevard Jean Moulin à Hénin-Beaumont. Cet ensemble immobilier se compose de deux bâtiments en R+2 et R+5 de 64 logements répartis en 2 entrées.

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

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T2	T3	T4
Tilleuls	13	21	7
Cyprès	8	15	
Total	21	36	7

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment :

- La réhabilitation thermique des bâtiments ;
- La rénovation des parties communes ;
- La résidentialisation ;
- Le passage de l'étiquette D à C (méthode de calcul 3CL).

	INITIAL					PROJET Scénario n°1					LABELS et AIDES			
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	Rénovation énergétique 9500 €/logement	Montant Ecoprêt	EPCI	ANRU
Collectif 1	220	D	35	D	D	79	C	14	C	C	Non	479 500 €	153 440 €	23 555 €
Collectif 2	280	E	55	E	E	86	C	16	C	C	Non	479 500 €	153 440 €	23 555 €

• Rénovation de l'enveloppe des bâtiments

- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses ;
- Isolation de la sous-face de plancher ;
- Isolation des façades par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants.

• Equipements techniques

- Mise en place d'une VMC de type basse pression ;

- Remplacement des radiateurs avec mise en place de robinets thermostatiques ;
- Mise en conformité des installations électriques.

- **Traitement des entrées**

- Remplacement des blocs portes d'entrées ;
- Mise en place de la vidéophonie ;
- Remplacement du système d'éclairage des parties communes (LED) ;
- Embellissement des murs et des sols.

- **Réhabilitation des logements**

- Remplacement des équipements sanitaires ;
- Mise en conformité de l'installation électrique ;
- Remplacement des revêtements de sols des pièces humides.

- **Espaces extérieurs**

- Résidentialisation et aménagement des abords

IV - IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 10,57€/mois/logement.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 8,04€/mois pour un T2, de 10,94€/mois pour un T3 et de 16,22€/mois pour un T4.

- L'application de la 3ème ligne de charges

Dans le cadre des travaux envisagés, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité de faire application des 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 maximale possible est estimée à 15,66 €/mois par locataire (représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance)

- Soit pour un T2, 12,85 € / mois pour un gain total estimé à 25,69 € / mois par logement.
- Soit pour un T3, 16,47 € / mois pour un gain total estimé à 32,95 € / mois par logement.
- Soit pour un T4, 19,93 € / mois pour un gain total estimé à 39,85 € / mois par logement.

Soit un gain moyen par logement de 146 Kw/h/m².

V - PRIX DE REVIENT

Le coût d'opération est estimé à 4 737 675 € TTC, soit 74 026 € TTC / logement (annexe 1).

Avec la participation des partenaires suivants :

- NPNRU : 47 109,25 €
- Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin : 306 880 €

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

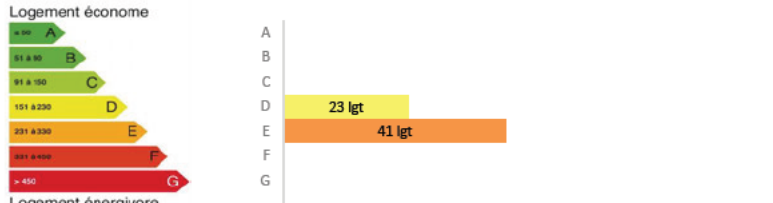
Annexe 1



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00627 - S03

24/09/2025 14:59

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2024_00627	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	HENIN BEAUMONT - RESIDENCES TILLEUL ET CYPRES	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DE 64 LOGEMENT	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/01/2025	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/10/2026	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	64 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	64 lgt <i>0</i>	Nb logt Réhabilitation Performance	64 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	
Logement économe		Evolution Consommation Energie Primaire	
		Cep avant travaux 271,25 Kwh	
		Cep après travaux 104 Kwh	
		Gain Cep 167,25 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	276 219	280 170	▲ 3 952	23,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	12 027	▲ 12 027	72,1%	-
Loyers quittancés	269 903	274 567	▲ 713	4,3%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,71%	98,00%	▲ 0,29%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(4 528)	(4 528)	0	0,0%	51 231 €
Taux Impayés	1,68%	1,65%	▼ +0,03%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 16 691	100,0%	374 109 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	4 737 675	100,0%	74 026	1 239	4 898	0,10%
Subventions	353 989	7,5%	5 531	93	97 951	2,1%
dont RESID ANRU	47 109	1,0%	736	12		
dont EPCI	306 880	6,5%	4 795	80		
Montant net à financer	4 383 686	92,5%	68 495	1 147		
Emprunts	4 383 686	92,5%	68 495	1 147		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	3 424 686	72,3%	53 511	896		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	959 000	20,2%	14 984	251		
Fonds propres	0	0,0%	0	0		

Informations sur le plan de financement	
Temps de couverture emprunts *2	17 ans
Temps de retour investissement *1	18 ans

*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)

*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)

Info du PF : PF saisi validé par la DF

Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements) 11

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	197 405	238 538	291 722	345 861	407 996	9 139 371	
Autofinancement après travaux	3 162	24 347	55 534	72 254	106 251		
Autofinancement après travaux (cumul)	693 365	770 042	983 143	1 285 154	1 746 114	2 395 219	
Loyers quittancés avant travaux	275 598	302 794	332 674	365 502	401 569	10 210 824	
Loyers quittancés après travaux	280 650	308 344	338 771	372 201	408 930	10 397 980	
Taux d'autofinancement avant travaux	72%	79%	88%	95%	102%	90%	
Taux d'autofinancement après travaux	1%	8%	16%	19%	26%	23%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	51%	27%	22%	21%	21%	23%	

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	12 265	7 238	6 345	0	0	0	97 807
Loyers quittancés avant travaux	260 980	275 598	302 794	332 674	365 502	401 569	10 210 824
Taux d'endettement avant travaux	4,7%	2,6%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Annuités après travaux	210 672	214 412	213 520	207 174	207 174	207 174	6 092 812
Loyers quittancés après travaux	265 764	280 650	308 344	338 771	372 201	408 930	10 827 744
Taux d'endettement après travaux	79,3%	76,4%	69,2%	61,2%	55,7%	50,7%	

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
3041-5-RES LES CYPRES-HENIN BEAUMONT	0,00	0,00	98,6%	0,00	0,00	Thermique	0	2,0%
3041-6-RES LES TILLEULS-HENIN BEAUMONT	0,00	0,00	98,9%	0	0	Thermique	0	2,0%