

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-17870-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/12/2025
Date de réception préfecture : 29/12/2025

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 12 DÉCEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

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

AVION - Rue Marcel Cachin Réhabilitation de 110 logements collectifs dans le cadre du NPNRU
Faisabilité

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

I - CONTEXTE

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin validée à l'unanimité lors de la séance du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 06 novembre 2020.

Cette opération est inscrite dans le contrat d'objectifs du GIE Coresial.

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

Construit en 1968, l'ensemble immobilier concerné se situe rue Marcel Cachin à Avion, et se compose de 3 bâtiments collectifs en R+4 de 110 logements.

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

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T3	T4
IRIS	15	15
PERVENCHES	20	20
GIROFLEES	20	20
TOTAL	55	55

III - PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux :

- **Traitement des façades**

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries ;
- Remplacement des portes d'entrées.

- **Couverture**

- Mise en œuvre de protections collectives en périphérie des toitures terrasses ;
- Remplacement des lanterneaux de désenfumage.

- **Travaux en logements pièces humides**

- Reprise des embellissements et des sols souples ;
- Recouvrement des faïences ;
- Remplacement des équipements sanitaires usés ;
- Mise en place d'une VMC Hygro B ;
- Mise en place d'un nouveau réseau de distribution d'eau chaude sanitaire collectif.

- **Travaux en logements pièces sèches**

- Remplacement des portes palières des logements ;
- Mise aux normes des installations électriques.

- **Halls d'entrée / parties communes**

- Réfection des plafonds des halls ;
- Remplacement des équipements en halls (boîtes aux lettres, ...) ;
- Réfection des carrelages au sol et habillage mural dans les halls d'entrées ;
- Remplacement des façades de gaines techniques palières ;
- Peintures en murs, plafonds en cages d'escaliers et paliers des logements ;
- Mise aux normes des installations électriques.

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

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
IRIS	229	E	54	E	E	94	B	20	C	C
PERVENCHES	227	E	53	E	E	92	B	19	C	C
GIROFLEES	227	E	53	E	E	92	B	19	C	C

Le visuel de l'état avant et après travaux est joint en annexe 1.

IV – EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 2,91 € à 3,03 €/m²/mois.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 12,84 €/mois pour un T3, de 14,64 €/mois pour un T4.

- 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 9,21 € au m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- Soit pour un T3, 25,68 € / mois pour un gain total estimé à 51,37 € / mois pour un gain de 135 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T4, 29,48 € / mois pour un gain total estimé à 58,96 € / mois pour un gain de 135 kWhep par m²/an.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 8 177 449 € TTC soit 74 340 € TTC/logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Avec la participation des partenaires suivants :

- ANRU Réhabilitation : 880 000 € HT
- ANRU Résidentialisation : 88 000 € HT
- Action Logement : 2 450 000 € HT

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 n°1



















FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00660 - S03

04/11/2025 09:44

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2024_00660		Code Opération Investissement	SY1907754
Libellé projet	Avion - Pervenches Iris Giroflées - Rehab		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Avion - Les Pervenches - Iris - Giroflées- 110 logts - Faisabilité		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/10/2026		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	31/12/2027		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	110 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	110 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	110 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			Evolution Consommation Energie Primaire	
Avant Travaux		Après Travaux		
Logement économe Logement économe		110 lgt	Cep avant travaux 227,55 Kwh	
			Cep après travaux 92,55 Kwh	
			Gain Cep 135 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	471 889	490 860	▲ 18 971	21,5%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	36 430	▲ 36 430	41,2%	-
Loyers quittancés	429 070	481 043	▲ 33 002	37,3%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	90,93%	98,00%	▲ 7,07%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(28 361)	(28 361)	0	0,0%	88 998 €
Taux Impayés	6,61%	5,90%	▼ +0,71%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 88 402	100,0%	409 239 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix	
Prix de revient TTC Lasmé	8 177 449	100,0%	74 340	1 064	Loyer additionnel (€/an)	54 555 0,67%	
Subventions	968 000	11,8%	8 800	126	Loyer additionnel (cumul €)	1 091 108 13,3%	
dont ANRU Réhab	880 000	10,8%	8 000	115	Temps de couverture emprunts *2	17 ans	
dont ANRU Résid	88 000	1,1%	800	11	Informations sur le plan de financement		
Montant net à financer	7 209 449	88,2%	65 540	938	Temps de retour investissement *1	19 ans	
Emprunts	7 209 449	88,2%	65 540	938			
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	3 274 449	40,0%	29 768	426			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	1 485 000	18,2%	13 500	193			
dont ACTION LOGEMENT	2 450 000	30,0%	22 273	319			
Fonds propres	0	0,0%	0	0			

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

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

Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF
--------------	---

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

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

Info du PF : Attention : PF saisi non 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	393 463	499 473	600 607	713 099	842 348	18 748 902	
Autofinancement après travaux	261 002	167 652	240 355	282 201	579 631		
Autofinancement après travaux (cumul)	2 038 818	3 181 303	4 234 962	5 484 982	7 963 939	11 242 087	
Loyers quittancés avant travaux	415 539	456 544	501 595	551 092	605 474	15 393 271	
Loyers quittancés après travaux	472 304	518 911	570 117	626 376	688 186	17 495 781	
Taux d'autofinancement avant travaux	95%	109%	120%	129%	139%	122%	
Taux d'autofinancement après travaux	55%	32%	42%	45%	84%	64%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	90%	67%	56%	52%	57%	64%	

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	29 522	27 406	3 498	0	0	0	284 363
Loyers quittancés avant travaux	392 725	415 539	456 544	501 595	551 092	605 474	15 393 271
Taux d'endettement avant travaux	7,5%	6,6%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
Annuités après travaux	253 474	256 117	417 861	414 363	414 363	222 587	9 270 578
Loyers quittancés après travaux	446 375	472 304	518 911	570 117	626 376	688 186	18 001 492
Taux d'endettement après travaux	56,8%	54,2%	80,5%	72,7%	66,2%	32,3%	Diff amt/dette avant travaux

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
1602-2-LES PERVENCHES-AVION	2,70	2,90	87,1%	[B,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
1602-3-LES GIROFLEES-AVION	2,50	2,90	93,0%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
1602-4-LES IRIS-AVION	2,50	2,90	95,1%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%