

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-17858-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.

LENS - Rue Louis Loucheur Réhabilitation et résidentialisation de 33 logements collectifs
Lancement

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

I - CONTEXTE

Dans le cadre de l'amélioration de son patrimoine, Pas-de-Calais habitat a programmé la réhabilitation de 33 logements collectifs situés Résidence Loucheur à Lens.

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 inscrite dans le contrat d'objectifs du GIE Coresial.

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

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

La résidence est composée de 33 logements collectifs répartis sur deux bâtiments en R+2 : 2 T1, 3 T2, 11 T3, 14 T4 et 3 T5.

Pas-de-Calais Habitat n'est pas propriétaire des parcelles sur lesquelles sont implantés les bâtiments, celles-ci sont occupées dans le cadre d'un bail à construction.

Par décision du 6 mai 2022, les membres du bureau ont approuvé la prolongation de ce bail jusqu'au 12 mai 2037.

Cependant, cette échéance ne couvrant pas la durée des futurs prêts à contracter (30 ans), il est nécessaire de proroger le bail afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération et de permettre l'amortissement des travaux de réhabilitation.

La prorogation devra au minimum couvrir la durée totale des prêts, soit au moins 18 années supplémentaires.

Les échanges entre le CCAS de Lens et le service foncier de Pas-de-Calais Habitat sont, à ce stade, engagés mais pas encore finalisés. Afin de sécuriser juridiquement l'opération, il est précisé aux membres du bureau que les ordres de service relatifs aux travaux ne seront émis qu'à l'issue de la phase de préparation et après la conclusion d'un accord portant sur la prorogation du bail actuel ainsi que sur ses modalités.

III - PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux prévoit notamment :

- La réhabilitation thermique des bâtiments
- La résidentialisation

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

	INITIAL					PROJET Scénario n°1				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Collectif 1	298	E	35	E	E	79	C	14	C	C
Collectif 2	295	E	55	E	E	86	C	16	C	C

Détail du programme travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Isolation de la sous-face de plancher ;
 - Isolation des façades par l'extérieur ;
 - Mise en place d'une isolation par l'extérieur ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures.
- **Interventions sur les équipements techniques**
 - Mise en place d'une VMC de type hygro B ;
 - Remplacement des radiateurs ;

- Mise en conformité des coffrets Gaz.
- **Interventions dans les logements**
 - Mise en sécurité des installations électriques des logements occupés ;
 - Mise en conformité des installations électriques des logements vacants.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Remplacement des blocs portes d'entrées ;
 - Mise en place de la vidéophonie ;
 - Remplacement du système d'éclairage des parties communes (LED) ;
 - Remplacement des boîtes aux lettres.
- **Interventions sur les extérieurs**
 - Remplacement des ensembles d'entrées ;
 - Aménagement des abords ;
 - Modification des réseaux gaz en façade.

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

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,31€ à 3,50 € / m² /mois.

Soit une augmentation moyenne de 2,51 €/mois pour un T1, de 4,32 €/mois pour un T2, de 5,35 €/mois pour un T3, de 6,32 €/mois pour un T4, et de 7,41 €/mois pour un T5.

- 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 0,25 € m² / mois / locataire, représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- Soit en moyenne pour un T1, 7,99 €/mois pour un gain total estimé à 15,98 €/mois.
- Soit en moyenne pour un T2, 13,30 €/mois pour un gain total estimé à 26,60 €/mois.
- Soit en moyenne pour un T3, 16,45 €/mois pour un gain total estimé à 32,90 €/mois.
- Soit en moyenne pour un T4, 19,46 €/mois pour un gain total estimé à 38,93 €/mois.
- Soit en moyenne pour un T5, 22,79 €/mois pour un gain total estimé à 45,58 €/mois.

V – PRIX DE REVIENT

Le coût de l'opération est de 2 947 023€ TTC soit 89 304 € TTC par logement suivant l'analyse financière reprise en annexe 2.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau:

- ✓ 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: Visuels







annexe 2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00006 - S15

18/11/2025 11:28

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00006		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Résidence Loucheur - LENS - 33 logements		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Etiquette "C" ITE avec vacants / avec embellissement / avec		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/07/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/09/2026		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	33 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	33 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	33 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		 33 lgt		
				Cep avant travaux
				243,45 Kwh
				Cep après travaux
				97,73 Kwh
				Gain Cep
				145,73 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	149 601	154 524	▲ 4 922	4,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	6 942	▲ 6 942	6,2%	-
Loyers quittancés	47 213	151 433	▲ 99 297	89,3%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	31,56%	98,00%	▲ 66,44%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés (2 071)		(2 071)	0	0,0%	28 749 €
Taux Impayés	4,39%	1,37%	▼ +3,02%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 111 162	100,0%	222 853 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	2 947 023	100,0%	89 304	1 261	Loyer additionnel (€/an)	109 431	3,71%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	2 188 613	74,3%
Montant net à financer	2 947 023	100,0%	89 304	1 261	Temps de retour investissement *1	20 ans	
Emprunts	2 947 023	100,0%	89 304	1 261	Temps de couverture emprunts *2	21 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 501 523	84,9%	75 804	1 070	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	445 500	15,1%	13 500	191	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	0	0,0%	0	0	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	-10 608	-4 498	-3 726	-4 225	-5 037	-198 566	
Autofinancement après travaux	-25 284	-9 064	4 033	10 824	27 051		
Autofinancement après travaux (cumul)	291 360	206 973	201 128	227 272	328 892	520 986	
Loyers quittancés avant travaux	45 779	50 296	55 259	60 712	66 704	1 696 091	
Loyers quittancés après travaux	158 649	174 304	191 504	210 402	231 164	5 877 884	
Taux d'autofinancement avant travaux	-23%	-9%	-7%	-7%	-8%	-12%	
Taux d'autofinancement après travaux	-16%	-5%	2%	5%	12%	9%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	38%	13%	8%	6%	7%	9%	

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	13 175	8 723	1 591	188	0	0	91 790
Loyers quittancés avant travaux	43 351	45 779	50 296	55 259	60 712	66 704	1 696 091
Taux d'endettement avant travaux	30,4%	19,1%	3,2%	0,3%	0,0%	0,0%	5,4%
Annuités après travaux	147 612	149 053	141 921	140 519	140 330	140 330	4 152 599
Loyers quittancés après travaux	150 234	158 649	174 304	191 504	210 402	231 164	6 132 103
Taux d'endettement après travaux	98,3%	94,0%	81,4%	73,4%	66,7%	60,7%	

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
2871-1-RES L. LOUCHEUR-LENS	0,00	0,00	39,5%	0,00	0,00	Thermique	0	2,0%
2871-2-RES L. LOUCHEUR-LENS	2,20	2,60	27,8%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%