

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-18153-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.

LIEVIN - Résidences Genêts, Lilas, Magnolias, Lauriers et Cèdres
Réhabilitation de 99 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 inscrite dans le contrat d'objectifs du GIE Coresial.

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit en 1977, l'ensemble immobilier concerné se situe avenue de la Résistance et rue des Robiniers à Liévin.

Le projet porte sur la réhabilitation de 99 logements collectifs répartis sur 5 bâtiments en R+2, nommés Genêts, Lilas, Magnolias, Lauriers et Cèdres.

La résidence a été construite sur le modèle « Maisons Gradins Jardins » permettant une relation privilégiée entre espace intérieur et extérieur. Depuis 2021, la résidence a obtenu le label « Architecture Contemporaine Remarquable ».

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle reprise au cadastre sous les références AI 227 d'une surface de 1 894 m² et AI 229 d'une surface de 2 985 m² où sont implantés les bâtiments, y compris les voies d'accès aux garages de la résidence.

Les typologies des logements sont les suivantes : 34 T2, 55 T3 (dont 34 en duplex) et 10 T4 (dont 2 en duplex).

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Suite aux études techniques qui ont été menées, il est proposé un projet de réhabilitation prévoyant la requalification de la résidence afin de pouvoir résorber les nombreuses pathologies structurelles des bâtiments puisque ceux-ci présentent des infiltrations importantes au niveau de toutes les terrasses, des pignons et des menuiseries extérieures.

Dans le cadre de l'amélioration du confort des résidents, des travaux énergétiques seront également mis en œuvre.

Détail du programme travaux

- **Intervention sur l'enveloppe**

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

- **Intervention dans les logements**

- Mise en place d'une VMC de type Hygro B ;
- Mise en sécurité des installations électriques.

- **Intervention dans les parties communes**

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

- **Intervention dans les parties communes**

- Aménagement des abords ;
- Réfection des voies d'accès.

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE D 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
Lilas	203	D	38	D	D	134	C	25	C	C
Genêts	220	D	42	D	D	145	C	28	C	C
Cèdres	203	D	38	D	D	132	C	25	C	C
Magnolias	201	D	35	D	D	127	C	23	C	C
Lauriers	202	D	35	D	D	128	C	23	C	C

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

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra l'augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,24 € à 3,38 € / m² / an.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 5,36 € /mois pour un T2, de 5,84€ /mois pour un T3 et de 8,26€ / mois pour un T4.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 5 170 303 € TTC soit 52 225 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

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 1 – Perspectives avant / après

LIEVIN

Réhabilitation de 99 logements collectifs

Résidence dit Gradins Jardins



annexe 2



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2022_00150 - S08

03/11/2025 11:31

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2022_00150		Code Opération Investissement	SY1005175
Libellé projet	150 - Liévin - 15 lgts - 2581-01		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Liévin rés Magnolias Cèdres 99 logts - Suite à CI - FAISABILITE		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/06/2026		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/06/2028		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	99 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	99 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	99 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		99 lgt		
				Cep avant travaux 204,91 Kwh
				Cep après travaux 132,37 Kwh
				Gain Cep 72,54 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	381 280	414 434	▲ 33 155	71,9%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	■ 0	0,0%	-
Loyers quittancés	360 034	406 146	▲ 12 957	28,1%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	94,43%	98,00%	▲ 3,57%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(30 278)	(30 278)	■ 0	0,0%	52 912 €
Taux Impayés	8,41%	7,45%	▼ +0,95%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 46 112	100,0%	159 345 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	5 170 303	100,0%	52 225	848	Loyer additionnel (€/an)	47 457 0,92%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	949 134 18,4%
Montant net à financer	5 170 303	100,0%	52 225	848	Temps de retour investissement *1	14 ans
Emprunts	5 170 303	100,0%	52 225	848	Temps de couverture emprunts *2	15 ans
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	5 170 303	100,0%	52 225	848	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
dont 0	0	0,0%	0	0	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)	

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	185 922	243 160	310 698	368 648	435 152	9 510 319
Autofinancement après travaux	-27 119	12 598	61 252	98 863	143 471	
Autofinancement après travaux (cumul)	342 126	315 502	521 748	938 234	1 563 379	2 435 212
Loyers quittancés avant travaux	362 139	397 874	437 136	480 273	527 666	13 415 119
Loyers quittancés après travaux	412 503	453 209	497 931	547 067	601 051	15 261 230
Taux d'autofinancement avant travaux	51%	61%	71%	77%	82%	71%
Taux d'autofinancement après travaux	-7%	3%	12%	18%	24%	16%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	17%	8%	8%	10%	13%	16%

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	38 958	33 718	17 825	0	0	0	349 501
Loyers quittancés avant travaux	342 257	362 139	397 874	437 136	480 273	527 666	13 415 119
Taux d'endettement avant travaux	11,4%	9,3%	4,5%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
Annuités après travaux	284 118	284 049	268 155	250 330	250 330	250 330	7 603 911
Loyers quittancés après travaux	384 556	412 503	453 209	497 931	547 067	601 051	15 476 671
Taux d'endettement après travaux	73,9%	68,9%	59,2%	50,3%	45,8%	41,6%	

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
2581-1-RES. LES GENETS-LIEVIN	2,40	2,80	94,1%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2581-2-RES. LES LILAS-LIEVIN	2,50	3,00	100,0%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
2581-3-RES. LES CEDRES-LIEVIN	0,00	0,00	89,7%	0	0	Thermique	0	2,0%
2581-4-RES. LES MAGNOLIAS-LIEVIN	2,20	3,00	78,2%	[B,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2581-5-RES. LES LAURIERS-LIEVIN	2,00	3,00	80,1%	[B,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%