

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-18268-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.

**VERMELLES - 139-141-143-145 Rue Lamendin Réhabilitation de 48
logements Collectifs - Gradins Jardins
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 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 aux 139, 141, 143 et 145 rue Lamendin à Vermelles et se compose de 4 bâtiments de 48 logements collectifs en

R+3.

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

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T2	T3	T3 DUPLEX	T4	T4 DUPLEX	TOTAL
139 rue Lamendin		6	2	4	2	14
141 rue Lamendin		6	4	4		14
143 rue Lamendin	4	2	4			10
145 rue Lamendin	4	2	4			10
TOTAL	8	16	14	8	2	48

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**

- Installation d'une isolation thermique par l'extérieur sous enduit mince ;
- Remplacement des menuiseries extérieures ;
- Remplacement de l'isolation thermique par l'extérieur des toitures ;
- Remplacement de l'étanchéité des toitures terrasses.

- **Interventions dans les logements**

- Mise en place d'une VMC hygroréglable basse consommation ;
- Remplacement des portes palières ;
- Remplacement des têtes thermostatiques suivant étude thermique ;
- Mise en œuvre d'un thermostat programmable en séjour ;
- Remplacement des radiateurs des logements ;
- Mise en place d'un radiateur sèche serviette dans les salles de bains.

- **Interventions dans les parties communes**

- Embellissement des parties communes.

- **Interventions sur les extérieurs**

- Poussées de fer à reprendre sur les coursives et les escaliers extérieurs ;
- Suppression des jardinières sur les terrasses et mise en place de garde-corps métalliques barreaudés (en option) ;
- Mise en place de pare-vues en séparatif de terrasses ;
- Privatisation du parking ;
- Remplacement des portillons accès terrasses correspondants aux nouveaux garde-corps.
- Remplacement des batteries de boîtes aux lettres en entrée de résidence.

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

Le visuel de l'état avant travaux (annexe 1) et après travaux (annexe 2) est joint.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,39 € à 3,61 €/m²/mois.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 7,09 €/mois pour un T2, de 11,79 € / mois pour un T3, de 8,59 € / mois pour un T3 Duplex, de 27,16 € / mois pour un T4, et de 39,67 € / mois pour un T4 Duplex.

- L'application de la 3ème 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 5,94 € / m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

- Soit pour un T2 12,88 € / mois pour un gain total estimé à 25,75 € / mois, pour un gain de 137,75 kWhep /an.

- Soit pour un T3, 15,79 € / mois pour un gain total estimé à 31,58 € / mois, pour un gain de 137,75 kWhep /an.

- Soit pour un T3 Duplex, 15,93 € / mois pour un gain total estimé à 31,85 € / mois, pour un gain de 137,75 kWhep /an.

- Soit pour un T4, 20,02 € / mois pour un gain total estimé à 40,04 € / mois, pour un gain de 137,75 kWhep /an.

- Soit pour un T4 Duplex, 18,91 € / mois pour un gain total estimé à 37,81 € / mois, pour un gain de 137,75 kWhep /an.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 3 315 162 € TTC soit 69 066 € TTC au logement, suivant la simulation financière reprise en annexe 3.

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

VERMELLES – Résidence Lamendin

Etat actuel





Bardage composite Weo 35
teinte Teak



Enduit Graté fin PAREXLANKO
Teinte Jaune Paille J50





Bardage composite Weo 35
teinte Teak



Enduit Graté fin PAREXLANKO
Teinte Jaune Paille J50



Réhabilitation et résidentialisation
48 logements collectifs
Perspective 02 - Version b - avec jardinières

APS

139 /143
07

2025.10.27





Bardage composite Weo 35
teinte Teak



Enduit Graté fin PAREXLANKO
Teinte Jaune Paille J50



Réhabilitation et résidentialisation
48 logements collectifs

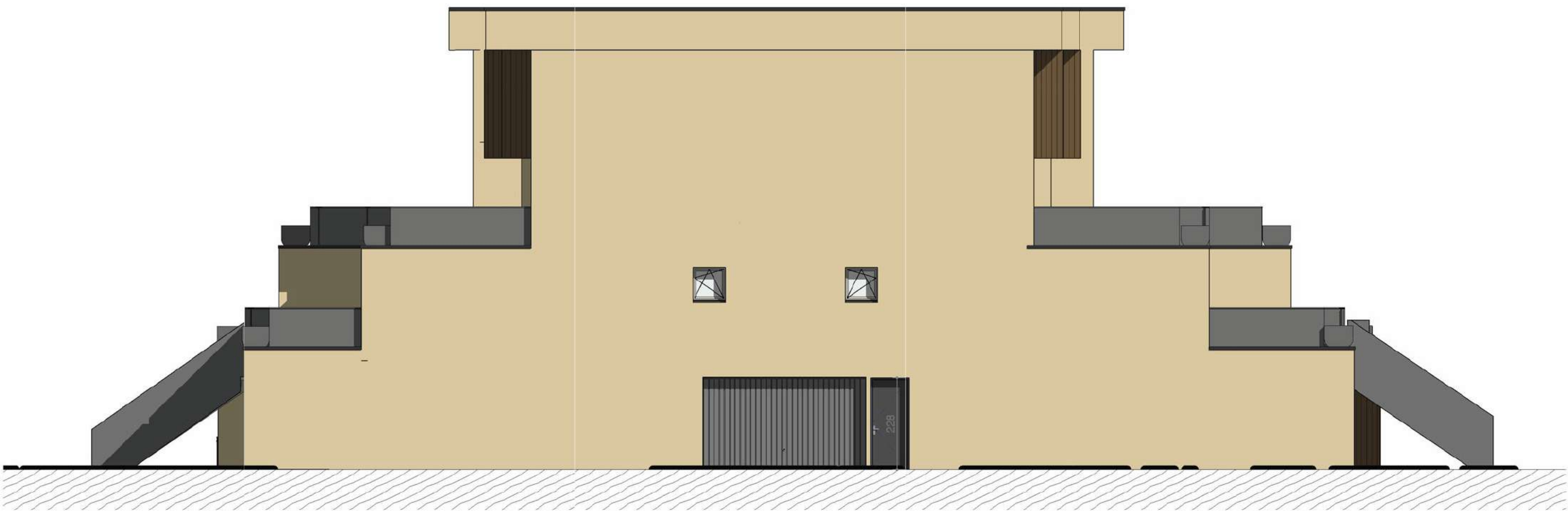
Perspective 03 - Version b - avec jardinières

APS

139 /143
08

2025.10.27





Elévation NORD -139 143
1 : 100



Elévation SUD -139 143
1 : 100



Elévation EST-139 143
1 : 100

- Enduit J50 - Jaune Paille
- Bardage Composite WEO 35 - teinte Teak
- Menuiseries PVC gris foncé
- Garde corps devant le nez de dalle Opalin teinte grise
- Jardinières teinte grise
- Peinture sur Béton , teinte Grise



Elévation OUEST-139 143
1 : 100

Indice	Nature des modifications	Date

Réhabilitation et résidentialisation
48 logements collectifs

139/143-141/145 Rue Lamendin - VERMELLES

Maitre d'Ouvrage
Pas-de-Calais habitat
4 avenue des Droits de l'Homme
62022 ARRAS Cedex



Bureau d'Etude Mandataire
Cochet Dehaene
Technoparc Futura,
62400 Béthune France



Architecte
INK Architectes & Scénographes
32 rue du Triez - 59290 WASQUEHAL
Téléphone : 03 66 72 85 32 - Mail : ink@ink-agence.com





ARCHITECTES & SCÉNOGRAPHES

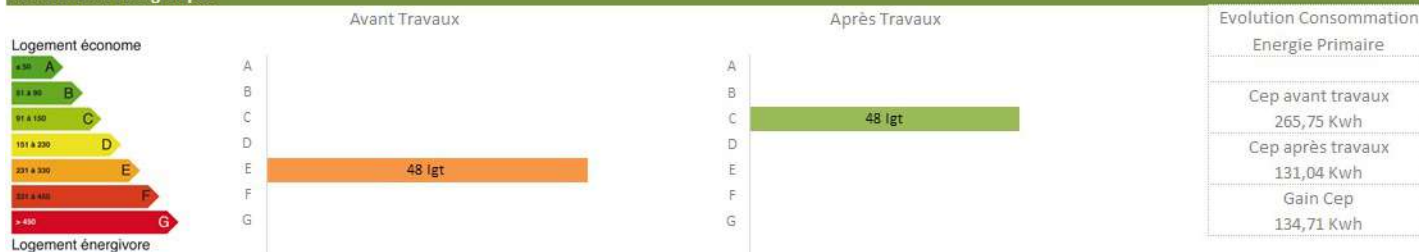
Elévations Projetées
Version b - avec jardinières

APS	Projet N° :	Date:	Echelle :	139 /143
	2507	2025.10.27	1 : 100	05

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00691	Code Opération Investissement	I0000095
Libellé projet	VERMELLES - Résidence Lamendin - 48 logements	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	VERMELLES - Faisabilité	Code Opération Aménagement/Pr	0
Date d'OS	01/05/2026	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/10/2027	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	48 lgt Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	48 lgt 0	Nb logt Réhabilitation Performanc	48 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



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfppb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	202 427	209 851	▲ 7 424	23,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	9 320	▲ 9 320	28,8%	-
Loyers quittancés	183 783	206 802	▲ 15 595	48,2%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	90,79%	98,55%	▲ 7,76%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(15 151)	(15 151)	▼ 0	0,0%	32 340 €
Taux Impayés	8,24%	7,33%	▼ +0,92%		Dégrèvement Tfppb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 32 338	100,0%	127 772 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 315 162	100,0%	69 066	1 056	Loyer additionnel (€/an)	24 170	0,73%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	483 394	14,6%
Montant net à financer	3 315 162	100,0%	69 066	1 056	Temps de retour investissement *1	17 ans	
Emprunts	3 315 162	100,0%	69 066	1 056	Temps de couverture emprunts *2	18 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 811 162	84,8%	58 566	895	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	504 000	15,2%	10 500	161	*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 & Dégrèvement	11	

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	108 538	132 912	169 102	200 670	236 904	5 181 107
Autofinancement après travaux	-20 550	-7 222	17 010	25 439	46 599	
Autofinancement après travaux (cumul)	180 418	115 593	161 554	252 131	441 303	748 148
Loyers quittancés avant travaux	189 737	208 460	229 031	251 631	276 462	7 028 643
Loyers quittancés après travaux	214 879	236 083	259 379	284 974	313 095	7 959 989
Taux d'autofinancement avant travaux	57%	64%	74%	80%	86%	74%
Taux d'autofinancement après travaux	-10%	-3%	7%	9%	15%	9%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	17%	5%	5%	5%	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	46 573	10 332	8 873	0	0	0	179 771
Loyers quittancés avant travaux	179 320	189 737	208 460	229 031	251 631	276 462	7 028 643
Taux d'endettement avant travaux	26,0%	5,4%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
Annuités après travaux	201 103	168 177	166 718	157 845	157 845	157 845	4 753 970
Loyers quittancés après travaux	203 082	214 879	236 083	259 379	284 974	313 095	8 122 503
Taux d'endettement après travaux	99,0%	78,3%	70,6%	60,9%	55,4%	50,4%	

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
2691-1-139 RUE LAMENDIN-VERMELLES	2,40	2,40	97,1%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2691-2-143 RUE LAMENDIN-VERMELLES	2,40	2,50	98,0%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2691-4-145 RUE LAMENDIN-VERMELLES	2,40	2,50	99,0%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2692-3-141 RUE LAMENDIN-VERMELLES	2,30	2,40	91,0%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%