

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-18256-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.

VITRY EN ARTOIS - Résidence Jacques Prévert Réhabilitation de 23 logements (21 collectifs et 2 individuels)
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

Le projet porte sur la réhabilitation de 23 logements se situant rue Jacques Prévert à Vitry-en-Artois

Construit en 1986, l'ensemble immobilier concerné se compose de 23 logements (21 collectifs et 2 individuels) répartis sur deux bâtiments en R+2 desservis par six entrées (1, 2, 3, 4, 1bis, 2bis, 9 et 11).

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

Les typologies des logements sont les suivantes : 10 T2, 9 T3 et 4 T4.

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

La réhabilitation des logements classés en D apparaît nécessaire au regard de l'état actuel du bâtiment lequel requiert un renforcement structurel ainsi qu'un traitement des problèmes d'étanchéité, afin d'assurer la pérennité de l'ouvrage et d'améliorer durablement la qualité du parc résidentiel.

Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Traitement des façades en enduit ;
 - Réfection des accessoires de couvertures (gouttières, descentes et dauphins) ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures et des blocs portes palières ;
 - Remplacement des gardes corps des terrasses privatives ;
 - Reprise des seuils de baies vitrées pour l'accès terrasse.
- **Interventions dans les logements**
 - Réfection de l'isolation des combles et de l'étanchéité des terrasses privatives ;
 - Réfection complète des installations électriques ;
 - Mise en place d'un système de VMC hydroréglable B par entrée de bâtiment ;
 - Remplacement des Vélux communs par des Vélux de désenfumage avec volets roulants ;
 - Remplacement des portes des logements individuels ;
 - Remplacement des portes des celliers individuels ;
 - Embellissement des murs et des plafonds en pièces humides ;
 - Embellissement des sols existants par un revêtement par lames à 100%.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Réfection complète des installations électriques ;
 - Travaux de sécurité incendie avec le remplacement du désenfumage ;
 - Embellissement des murs, sols et plafonds ;
 - Remplacement des portes de hall ;
 - Réfection de la vidéophonie/interphonie et du contrôle d'accès.

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE D à une classe DPE C pour 16 logements et d'une classe DPE E à une classe DPE D pour 7 logements.

	INITIAL					PROJET Scénario n°1				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Bâtiment 1 - 6 Coll	195	D	38	D	D	120	C	24	C	C
Bâtiment 2 - 7 Coll	261	E	53	E	E	164	C	34	D	D
Bâtiment 3 - 8 Coll	228	D	46	D	D	145	B	30	C	C
Bâtiment 4 - 2 Ind	170	C	34	D	D	101	B	20	C	C

Le visuel de l'état avant et 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 4,15 € à 4,27 € / m² / an.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 6,95 €/mois pour les T2, de 9,13 €/mois pour les T3 et de 15,01 €/mois pour les T4.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 963 799 € TTC soit 41 904,30 € 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



annexe 2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00659 - S05

22/10/2025 09:42

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2024_00659		Code Opération Investissement	0	
Libellé projet	Rue J.Prévert - VITRY EN ARTOIS - 21 coll. + 2 ind.		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	VITRY EN ARTOIS - Résidence J.Prévert - 21 coll. + 2 ind. - SIN		Code Opération Aménagement/Pmt	I0000081	
Date d'OS	01/04/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/06/2027		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	23 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	23 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	23 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 			
2 lgt		21 lgt		Cep avant travaux	
15 lgt				226,13 Kwh	
6 lgt				Cep après travaux	
				132,7 Kwh	
				Gain Cep	
				93,43 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	119 961	124 175	▲ 4 214	63,1%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	■ 0	0,0%	-
Loyers quittancés	115 009	121 691	▲ 2 468	36,9%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	95,87%	98,00%	▲ 2,13%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(6 479)	(6 479)	■ 0	0,0%	9 402 €
Taux Impayés	5,63%	5,32%	▼ +0,31%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 6 682	100,0%	72 422 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	963 799	100,0%	41 904	671	Loyer additionnel (€/an)	7 016	0,73%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	140 315	14,6%
Montant net à financer	963 799	100,0%	41 904	671	Temps de retour investissement *1	8 ans	
Emprunts	963 799	100,0%	41 904	671	Temps de couverture emprunts *2	9 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	963 799	100,0%	41 904	671	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	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	82 932	100 550	123 007	145 875	172 126	3 847 176	
Autofinancement après travaux	35 459	48 797	66 595	84 392	105 123		
Autofinancement après travaux (cumul)	292 444	508 422	808 727	1 193 997	1 676 898	2 493 665	
Loyers quittancés avant travaux	118 227	129 894	142 712	156 794	172 267	4 379 622	
Loyers quittancés après travaux	125 525	137 912	151 521	166 473	182 900	4 649 963	
Taux d'autofinancement avant travaux	70%	77%	86%	93%	100%	88%	
Taux d'autofinancement après travaux	28%	35%	44%	51%	57%	54%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	48%	40%	40%	43%	46%	54%	

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	10 596	3 231	2 594	0	0	0	46 989
Loyers quittancés avant travaux	111 736	118 227	129 894	142 712	156 794	172 267	4 379 622
Taux d'endettement avant travaux	9,5%	2,7%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
Annuités après travaux	62 544	56 142	55 506	52 911	52 911	52 911	1 368 807
Loyers quittancés après travaux	118 634	125 525	137 912	151 521	166 473	182 900	4 733 014
Taux d'endettement après travaux	52,7%	44,7%	40,2%	34,9%	31,8%	28,9%	

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
4302-1-4 RES. J. PREVERT-VITRY EN ARTOIS	2,00	2,90	100,0%	[8,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
4302-2-2 BIS RES. J. PREVERT-VITRY EN ARTOIS	2,00	2,90	100,0%	[8,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
4302-97-RUE J. PREVERT-VITRY EN ARTOIS	2,10	3,10	100,0%	[8,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%