

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20251212-18284-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.

**WIMILLE - Résidence Parc Bon Secours Réhabilitation thermique de 160 logements collectifs**  
**Faisabilité**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 04 avril 2025, le bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité de réhabiliter les 160 logements collectifs de la résidence du Parc Bon Secours sur la commune de Wimille.

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

#### **II - PRESENTATION DES LOGEMENTS**

Construit en 1967, l'ensemble immobilier est composé de 8 bâtiments collectifs et se situe dans le quartier du Parc Bon Secours à Wimille.

Il se décompose en :

- 4 bâtiments R+2 de 24 logements (16 T3 et 8 T4) répartis sur 4 entrées.
- 4 bâtiments R+3 d'une entrée de 16 logements (9 T3 et 7 T4).

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des parcelles où sont implantés les bâtiments, hormis les voiries.

Les bâtiments ont déjà connu une réhabilitation avec la pose d'une ITE en 1995. Néanmoins, les bâtiments souffrent de nombreuses infiltrations par les menuiseries et la vêtue.

Le remplacement des chauffe-bains gaz par des ballons électriques est en cours.

### III- PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

#### Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
  - Dépose des plaques de bardage existantes (désamiantage) ;
  - Isolation thermique par l'extérieur ;
  - Remplacement des menuiseries extérieures ;
  - Réfection et isolation des toitures – terrasses ;
  - Réfection des halls d'entrée avec remplacement des portes.
- **Interventions dans les logements**
  - Réalisation d'une VMC ;
  - Remplacement des portes palières ;
  - Mise aux normes actuelles des installations électriques ;
  - Reprise des embellissements des pièces humides.
- **Interventions dans les parties communes**
  - Mise en conformité du système de désenfumage et des gaines techniques ;
  - Réfection électrique.

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

Bâtiment 1	INITIAL					PROJET					LABELS et AIDES			
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	Rénovation énergétique 9500 €/logement	Montant Ecoprêt	...	CEE
Bâtiment 1	287	E	60	E	E	175	C	28	C	C	non	13 500 €		
Bâtiment 2	270	E	60	E	E	168	C	28	C	C	non	9 500 €		
Bâtiment 3	271	E	60	E	E	168	C	28	C	C	non	9 500 €		
Bâtiment 4	237	E	52	E	E	129	C	26	C	C	non	9 500 €		
Bâtiment 5	235	E	52	E	E	129	C	26	C	C	non	9 500 €		
Bâtiment 6	236	E	52	E	E	129	C	26	C	C	non	9 500 €		
Bâtiment 7	234	E	52	E	E	129	C	26	C	C	non	9 500 €		
Bâtiment 8	273	E	60	E	E	168	C	28	C	C	non	9 500 €		

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 à 3,74 €/m<sup>2</sup>/an. Cela représente une augmentation moyenne au logement selon la typologie de 14,51 € à 25,12 €.

- 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 en moyenne à 2,10 € au m<sup>2</sup>/an /locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

- Soit pour les T3, en moyenne 10,48 € / mois pour un gain total estimé à 20,96 € /mois pour un gain de 106 kWhep par m<sup>2</sup>/an.

- Soit pour les T4, en moyenne 12,07 € / mois pour un gain total estimé à 24,14€ /mois pour un gain de 106 kWhep par m<sup>2</sup>/an.

## **V - BILAN FINANCIER**

Le coût de l'opération est estimé à 11 192 495 € TTC, soit 69 953 € 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

# Réhabilitation thermique de 160 Logements

*répartis en 8 bâtiments*

Parc Bon Secours - 62126 WIMILLE

## Mise en Situation

16 octobre 2025



annexe 1



**PAS-DE-CALAIS Habitat**  
4 avenue des droits de l'Homme  
CS 20926  
62022 ARRAS cedex  
**DT SAINT-MARTIN BOULOGNE**  
87 bis Boulevard de la Liberté  
62230 OUTREAU

**Atelier L.C.**

Lieux Communs Architectes

308 rue du Faubourg d'ARRAS - 62400 BETHUNE  
03.21.56.01.78

y.grand@lieuxcommuns.eu



# annexe 2



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2025\_00723 - S02

04/11/2025 10:01

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2025_00723		Code Opération Investissement	0	
Libellé projet	WIMILLE - Parc Bon Secours 160 lgts		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	WIMILLE Parc Bon Secours Réhabilitation 160 lgts		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/09/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	30/09/2029		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	160 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	160 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	160 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	
<b>Logement économe</b>  <b>Logement énergivore</b>		<b>160 lgt</b>		Cep avant travaux 259,35 Kwh Cep après travaux 153,45 Kwh Gain Cep 105,9 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	664 924	701 696	▲ 36 773	44,2%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	21 552	▲ 21 552	25,9%	-
Loyers quittancés	627 209	688 927	▲ 24 945	30,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	94,33%	98,18%	▲ 3,85%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(25 474)	(25 474)	0	0,0%	112 920 €
Taux Impayés	4,06%	3,70%	▼ +0,36%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 83 269	100,0%	218 519 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	11 192 495	100,0%	69 953	1 182	Loyer additionnel (€/an)	64 582	0,58%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	1 291 639	11,5%
Montant net à financer	11 192 495	100,0%	69 953	1 182	Temps de retour investissement *1	17 ans	
Emprunts	11 192 495	100,0%	69 953	1 182	Temps de couverture emprunts *2	17 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	9 576 495	85,6%	59 853	1 011	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	1 616 000	14,4%	10 100	171	*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	437 432	526 209	632 765	749 774	884 025	19 949 163	
Autofinancement après travaux	-34 748	10 981	70 614	112 900	188 939		
Autofinancement après travaux (cumul)	797 802	757 151	988 799	1 421 428	2 208 723	3 418 262	
Loyers quittancés avant travaux	639 238	702 317	771 621	847 764	931 421	23 680 003	
Loyers quittancés après travaux	706 647	776 378	852 991	937 163	1 029 642	26 172 617	
Taux d'autofinancement avant travaux	68%	75%	82%	88%	95%	84%	
Taux d'autofinancement après travaux	-5%	1%	8%	12%	18%	13%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	23%	11%	9%	9%	11%	13%	

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	6 410	5 766	4 900	0	0	0	66 281
Loyers quittancés avant travaux	604 143	639 238	702 317	771 621	847 764	931 421	23 680 003
Taux d'endettement avant travaux	1,1%	0,9%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Annuités après travaux	528 580	539 128	538 263	533 362	533 362	533 362	15 522 599
Loyers quittancés après travaux	667 851	706 647	776 378	852 991	937 163	1 029 642	26 509 027
Taux d'endettement après travaux	79,1%	76,3%	69,3%	62,5%	56,9%	51,8%	

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
1321-1-23 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,80	3,70	100,0%	[A,2]	Maintenance	Thermique	0	2,0%
1321-2-9 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,80	3,70	98,0%	[A,2]	Maintenance	Thermique	0	2,0%
1321-3-7 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,70	3,70	99,1%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
1321-4-16 PARC BON SECOURS-WIMILLE	0,00	0,00	96,6%	0	0	Thermique	0	2,0%
1321-5-14 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,70	3,30	100,0%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%