

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20260123-19164-DE-1-1  
Date de télétransmission : 09/02/2026  
Date de réception préfecture : 09/02/2026

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 23 JANVIER 2026**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Monsieur DUONSEIL, Monsieur FLAMENT.

**Excusés** : Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame TRIQUET qui a donné pouvoir à Madame DUHEN.

**CAMIERS - Résidence du Bosquet Réhabilitation de 14 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 dans le contrat d'objectifs avec mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée au GIE Coresial.

## II – PRESENTATION DES LOGEMENTS

Construit en 1972, l'ensemble immobilier concerné se situe 1 résidence Bosquet à CAMIERS et se compose d'un bâtiment en R+3 de 14 logements avec 7 T3 et 7 T4.

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

## III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

### Détail du programme de travaux

#### • Interventions sur l'enveloppe

- Révision complète de la toiture terrasse ;
- Mise en place d'une ITE ;
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures.

#### • Interventions dans les logements

- Remplacement des radiateurs ;
- Remplacement des portes palières ;
- Création d'une VMC ;
- Remplacement des WC et lavabos ;
- Remplacement des sols des WC ;
- Mise en conformité de l'électricité.

#### • Interventions dans les parties communes

- Remplacement de la porte d'entrée et des portes de services ;
- Embellissements des parties communes (peinture murs et plafonds) ;
- Remplacement de l'interphonie.

#### • Interventions en parties extérieures

- Création d'un enclos conteneurs.

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 |
| Scénario 1 | 252     | E                  | 35  | E             | E          | 163    | C                  | 16  | C             | C          | non                                    | 6 500 €         |     |

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

## IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,46 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée/mois à 3,65 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée/mois.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 19,90 €/mois pour les T3 et de 22,58 €/mois pour les T4.

- 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 1,92 € au m<sup>2</sup> de surface habitable/an/locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

- Soit pour un T3, 9,46 €/mois pour un gain total estimé à 18,92€/mois pour un gain de 89 kWhep par m<sup>2</sup> de surface habitable/an.
- Soit pour un T4, 11,64 €/mois pour un gain total estimé à 23,27 €/mois pour un gain de 89 kWhep par m<sup>2</sup> de surface habitable/an.

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges sera organisée.

## **V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le coût de l'opération est estimé à 940 701 € TTC soit 67 193 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ 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



Enduit  
Blanc flumet - Seigneurie



Bardage neolife  
Sand RAL 1019 - Neolife



Peinture  
Brun amapa - Seigneurie



Enduit  
Blanc flumet - Seigneurie



Bardage neolife  
Sand RAL 1019 - Neolife



Peinture  
Brun amapa - Seigneurie





Enduit  
Blanc flumet - Seigneurie



Bardage neolife  
Sand RAL 1019 - Neolife



Peinture  
Brun amapa - Seigneurie



**Cabinet Cochet Dehaene**  
Technoparc Futura, 62400 BETHUNE  
03 21 68 70 70

**CAMIERS**  
**Résidence du Bosquet**  
Version 1 - Insertion

**Echelle :**

**Date :** 27/08/2025

Plan .03

# annexe 2



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2022\_00076 - S08

18/12/2025 13:38

| Description                 |  |                        |                                    |            |
|-----------------------------|--|------------------------|------------------------------------|------------|
| Code projet                 | PROJET_REHA_2022_00076                                     |                        | Code Opération Investissement      | 0          |
| Libellé projet              | 076 - Camiers - Rue du Bosquet 14 lgts - 1681-01           |                        | Code Opération Démolition          | 0          |
| Libellé simulation          | Camiers Rue du Bosquet 14 lgts suite à AER Scénario 3 70K€ |                        | Code Opération Aménagement/Pmt     | 0          |
| Date d'OS                   | 01/06/2025   |                        | Déclaration Proposition bureau     | NON        |
| Date de MES                 | 01/06/2026   |                        | Nature des travaux principal       | Thermique  |
| Cat de Prix à l'opportunité | Non classifié  |                        | Simulation "figée"                 | Modifiable |
| Nb logt Avt Travaux         | 14 lgt   | <i>Dt restructurés</i> | Etat de l'opération                | Travail    |
| Nb logt Réhabilités         | 14 lgt   | 0                      | Nb logt Réhabilitation Performance | 14 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><br><br>A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G<br><b>Logement énergivore</b> |  | A<br>B<br>C<br>D<br>E<br>F<br>G |  |   |
| 14 lgt   |  | 14 lgt                          |  | Cep avant travaux 252 Kwh               |
|  |  |                                 |  | Cep après travaux 163 Kwh               |
|  |  |                                 |  | Gain Cep 89 Kwh                         |

| Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb) |               |               |          |         |                            |
|--|---------------|---------------|----------|---------|----------------------------|
|  | Avant Travaux | Après Travaux | Impact   | % Total | Impact démolition FE       |
| Loyers quittancés                                | 65 237        | 68 726        | ▲ 3 489  | 19,0%   | -                          |
| Participation Locataire/Perf.thermique           | 0             | 1 772         | ▲ 1 772  | 9,6%    | -                          |
| Loyers quittancés                                | 50 762        | 67 352        | ▲ 13 101 | 71,3%   | -                          |
| TUC (Taux d'utilisation des capacités)           | 77,81%        | 98,00%        | ▲ 20,19% |         | CEE-Normé-580 €/lgt        |
| Impayés  | (8 372)       | (8 372)       | 0        | 0,0%    | 9 177 €                    |
| Taux Impayés                                     | 16,49%        | 12,43%        | ▼ +4,06% |         | Dégrèvement Tfpb normé éco |
| Gain annuel prévisionnel                         |               |               | ▲ 18 361 | 100,0%  | 141 105 €                  |

| Plan de financement                         |         |           |        |         | Rendement après Réhabilitation  |               |
|---|---------|-----------|--------|---------|---|---------------|
|   | Total   | % du prix | €/lgt  | €/m² SH | En €  | % du prix     |
| Prix de revient TTC Lasmé                   | 940 701 | 100,0%    | 67 193 | 1 018   | Loyer additionnel (€/an)  | 17 408 1,85%  |
| Subventions                                 | 0       | 0,0%      | 0      | 0       | Loyer additionnel (cumul €)   | 348 164 37,0% |
| Montant net à financer                      | 940 701 | 100,0%    | 67 193 | 1 018   | Temps de retour investissement *1   | 15 ans        |
| Emprunts                                    | 940 701 | 100,0%    | 67 193 | 1 018   | Temps de couverture emprunts *2   | 15 ans        |
| dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS          | 849 701 | 90,3%     | 60 693 | 919     | *1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé) |               |
| dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS | 91 000  | 9,7%      | 6 500  | 98      | *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                | 23 793  | 28 821  | 35 616  | 42 692  | 50 334  | 1 120 793    |
| Autofinancement après travaux                | -6 579  | -2 917  | 2 547   | 6 414   | 12 665  |              |
| Autofinancement après travaux (cumul)        | 181 257 | 159 050 | 159 946 | 181 212 | 231 587 | 529 861      |
| Loyers quittancés avant travaux              | 51 150  | 56 198  | 61 743  | 67 836  | 74 530  | 1 895 093    |
| Loyers quittancés après travaux              | 69 117  | 75 937  | 83 431  | 91 664  | 100 709 | 2 560 533    |
| Taux d'autofinancement avant travaux         | 47%     | 51%     | 58%     | 63%     | 68%     | 59%          |
| Taux d'autofinancement après travaux         | -10%    | -4%     | 3%      | 7%      | 13%     | 21%          |
| Taux d'autofinancement après travaux (cumul) | 54%     | 23%     | 15%     | 12%     | 11%     | 21%          |

| 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   | 1 708      | 1 630  | 1 500  | 413    | 0      | 0       | 20 922         |
| Loyers quittancés avant travaux                                | 48 437     | 51 150 | 56 198 | 61 743 | 67 836 | 74 530  | 1 895 093      |
| Taux d'endettement avant travaux                               | 3,5%       | 3,2%   | 2,7%   | 0,7%   | 0,0%   | 0,0%    | 1,1%           |
| Annuités après travaux   | 51 000     | 52 803 | 52 673 | 51 586 | 51 173 | 51 173  | 1 297 449      |
| Loyers quittancés après travaux                                | 65 451     | 69 117 | 75 937 | 83 431 | 91 664 | 100 709 | 2 712 378      |
| Taux d'endettement après travaux                               | 77,9%      | 76,4%  | 69,4%  | 61,8%  | 55,8%  | 50,8%   |                |

| 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 |
| 1681-1-RES DU BOSQUET-CAMIERS | 2,20           | 2,30                     | 86,2%                            | [C,3]              | Réhabilitation | Thermique                       | 0                  | 2,0%             |