

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260123-19205-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.

MONTIGNY EN GOHELLE - Boulevard Jean Moulin, Bâtiments Provence, Aquitaine et Franche-Comté NPNRU - Réhabilitation et résidentialisation de 99 logements collectifs
Faisabilité

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

I – CONTEXTE

L'opération s'inscrit dans le cadre de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin validée à

l'unanimité lors de la séance du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 27 mars 2020.

Cette opération est issue de la liste PSP « opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 26 mars 2021.

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

II - PRESENTATION DES LOGEMENTS

Construit en 1976, l'ensemble immobilier concerné se situe Boulevard Jean Moulin à Montigny-En-Gohelle et se compose de 3 bâtiments collectifs (Provence, Aquitaine et Franche-Comté) en R+3, R+5 et R+7 pour un total de 99 logements.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'emprise des bâtiments et des tours d'échelles.

Les typologies et la répartition des logements sont les suivantes :

	T2	T3	T4
PROVENCE	16	13	3
AQUITAINE	14	27	3
FRANCHE-COMTE	8	14	1
TOTAL	38	54	7

III - PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux :

- **Intervention sur l'enveloppe**
 - Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ;
 - Remplacement des menuiseries ;
 - Remplacement des portes d'entrées ;
 - Isolation des toitures terrasses ;
 - Réfection de l'étanchéité ;
 - Mise en œuvre de protection collective en périphérie des toitures terrasses ;
 - Remplacement des lanterneaux de désenfumage.
- **Intervention dans les logements**
 - Mise en conformité électrique ;
 - Embellissement des pièces humides ;
 - Recouvrement des faïences ;
 - Remplacement des équipements sanitaires usés ;
 - Mise en place d'une VMC ;
 - Réfection du réseau de distribution d'eau chaude sanitaire.

- **Intervention dans les parties communes**

- Remplacement des portes palières des logements ;
- Mise aux normes des installations électrique ;
- Remplacement des équipements en halls (boîtes aux lettres, ...) ;
- Réfection des carrelages dans les halls d'entrées ;
- Remplacement des façades de gaines techniques palières ;
- Peintures en murs, plafonds en cages d'escaliers et paliers des logements ;
- Mise aux normes des installations électriques.

- **Intervention sur les espaces extérieurs**

- Démolition des garages ;
- Réfection des enrobés du parking ;
- Reprises des cheminements ;
- Mise en place de PAV.

- **Intervention sur les commerces**

- Remplacement des enseignes ;
- Réfection des façades ;
- Remplacement de menuiseries extérieures.

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

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
PROVENCE	311	E	65	E	E	102	B	19	C	C
AQUITAINE	326	E	68	E	E	89	B	17	C	C
FRANCHE-COMTE	353	F	74	F	F	96	B	18	C	C

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 d'un montant de loyer moyen de 3,20 €/m² de surface corrigée/mois à un montant de 3,38 €/m² de surface corrigée/mois.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 16,07 €/mois pour un T2, de 20,96 €/mois pour un T3 et de 23,58 €/mois pour un 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 5,01 € au m² de surface habitable/ an/ locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

- Soit pour un T2, 20,97 €/mois pour un gain total estimé à 41,94 €/mois pour un gain de 233 kWhep par m² de surface habitable/an.
- Soit pour un T3, 30,45 € / mois pour un gain total estimé à 60,90 € / mois pour un gain de 233 kWhep par m² de surface habitable/an.
- Soit pour un T4, 37,26 € / mois pour un gain total estimé à 74,52 € / mois pour un gain de 233 kWhep par m² de surface habitable/an.

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges sera organisée au 2^{ème} trimestre 2026.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 7 158 295 €TTC soit 72 306 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Avec la participation des partenaires suivants :

- CAHC : 474 705 € HT
- ANRU COMMERCES : 103 400 € HT

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 n°1









Annexe n°2



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00662 - S02

23/12/2025 10:12

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2024_00662		Code Opération Investissement	0	
Libellé projet	Montigny-En-Gohelle - Provence Aquitaine Franche-Comté -		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	PAFC - DIAG BAT'SUP		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/09/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/03/2028		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		
Logement économe Logement énergivore			Evolution Consommation Energie Primaire Cep avant travaux 327,42 Kwh Cep après travaux 94,83 Kwh Gain Cep 232,6 Kwh		
76 lgt 23 lgt			99 lgt		

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	435 420	512 099	▲ 76 679	40,1%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	16 133	▲ 16 133	8,4%	-
Loyers quittancés	310 734	486 032	▲ 98 619	51,5%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	71,36%	94,91%	▲ 23,55%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(17 412)	(17 412)	0	0,0%	76 300 €
Taux Impayés	5,60%	3,58%	▼ +2,02%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 191 431	100,0%	376 374 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	7 158 295	100,0%	72 306	1 143	Loyer additionnel (€/an)	173 607	2,43%
Subventions	578 105	8,1%	5 839	92	Loyer additionnel (cumul €)	3 472 143	48,5%
dont CAHC	474 705	6,6%	4 795	76	Temps de retour investissement *1	16 ans	
dont NPNRU Commerces	103 400	1,4%	1 044	17	Informations sur le plan de financement		
Montant net à financer	6 580 190	91,9%	66 467	1 051	Temps de couverture emprunts *2	15 ans	
Emprunts	6 580 190	91,9%	66 467	1 051	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	4 579 690	64,0%	46 259	731	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	2 000 500	27,9%	20 207	319	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)	11	

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	154 541	191 193	243 801	288 960	340 754	7 539 525
Autofinancement après travaux	45 224	88 981	151 277	191 507	257 721	
Autofinancement après travaux (cumul)	940 437	1 292 004	1 932 231	2 773 621	3 925 516	5 442 261
Loyers quittancés avant travaux	308 464	338 902	372 345	409 088	449 456	11 426 762
Loyers quittancés après travaux	494 851	543 682	597 332	656 277	721 038	18 216 333
Taux d'autofinancement avant travaux	50%	56%	65%	71%	76%	66%
Taux d'autofinancement après travaux	9%	16%	25%	29%	36%	30%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	41%	26%	25%	25%	27%	30%

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	19 554	17 593	13 599	0	0	0	186 617
Loyers quittancés avant travaux	291 529	308 464	338 902	372 345	409 088	449 456	11 426 762
Taux d'endettement avant travaux	6,7%	5,7%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%
Annuités après travaux	320 990	325 609	321 615	308 016	308 016	308 016	9 112 493
Loyers quittancés après travaux	432 134	494 851	543 682	597 332	656 277	721 038	18 675 796
Taux d'endettement après travaux	74,3%	65,8%	59,2%	51,6%	46,9%	42,7%	

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
1813-18-RES AQUITAINE-MONTIGNY EN GOHELL	1,90	2,70	66,4%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1813-19-RES FRANCHE COMTE-MONTIGNY EN G	1,70	2,70	100,0%	[C,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1813-20-RES. PROVENCE-MONTIGNY EN GOHELL	1,70	2,70	70,4%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%