

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20260123-19181-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.

**NOEUX LES MINES - 51 impasse Saint-Nicolas Réhabilitation de 45 logements collectifs**  
**Lancement**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 27 juin 2025 le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 45 logements situés impasse Saint-Nicolas à Nœux-Les-Mines.

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 inscrite dans le contrat d'objectifs du GIE Coresial.

## **II - PRESENTATION DES BATIMENTS**

Construit en 1973, l'ensemble immobilier concerné se situe impasse Saint-Nicolas à Nœux-Les-Mines et se compose d'un bâtiment de 45 logements (6 T1, 25 T2, 7 T3 et 7 T4) en R+6 comprenant des caves au sous-sol.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où est implanté le bâtiment.

## **III – RAPPEL 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 avec mise en place de volets roulants ;
- Remplacement des portes d'entrées ;
- Isolation des toitures terrasses ;
- Réfection de l'étanchéité ;
- Mise en place de garde-corps.

- **Interventions dans les logements**

- Mise en place de chaudières gaz à condensation ;
- Mise en place de robinets thermostatique ;
- Mise en place de radiateurs sèche-serviettes ;
- Mise en place de VMC individuelles ;
- Réfection complète des installations électriques ;
- Réfection complète des embellissements des pièces humides ;
- Remplacement des équipements sanitaires.

- **Interventions dans les parties communes**

- Réfection des plafonds des halls ;
- Encastrement des boîtes aux lettres ;
- Embellissement des sols, murs et plafonds ;
- Remplacement des portes palières ;
- Mise en conformité électrique.

- **Interventions sur les extérieurs**

- Reprise complète de la voirie et des parkings ;
- Création d'une rampe d'accès PMR à la résidence ;

- Création d'un nouveau cheminement piéton ;
- Mise en place d'équipements extérieurs ;
- Mise en place de PAV.

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

Noeux-Château	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Scénario 1	314	E	66	E	E	101	B	19	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 3,49 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée/mois à 3,60 €/m<sup>2</sup> de surface corrigée/mois.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 3,62 €/mois pour un T1, de 5,51 €/mois pour un T2, de 6,93 €/mois pour un T3 et de 8,85 €/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 4,59 au m<sup>2</sup> de surface habitable/an/locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

- Soit pour un T1, 12,59 € / mois pour un gain total estimé à 25,18 € / mois pour un gain de 213 kWhep par m<sup>2</sup> de surface habitable/an.
- Soit pour un T2, 19,16 € / mois pour un gain total estimé à 38,32 € / mois pour un gain de 213 kWhep par m<sup>2</sup> de surface habitable/an.
- Soit pour un T3, 24,11 € / mois pour un gain total estimé à 48,21 € / mois pour un gain de 213 kWhep par m<sup>2</sup> de surface habitable/an.
- Soit pour un T4, 30,81 € / mois pour un gain total estimé à 61,62 € / mois pour un gain de 213 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 loyers /charges a été organisée le 30 septembre 2025. L'accord de concertation a été obtenu le 22 octobre 2025.

#### V – BILAN FINANCIER

Le coût de l'opération est de 3 042 121 € TTC soit 67 603 € 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 le lancement de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

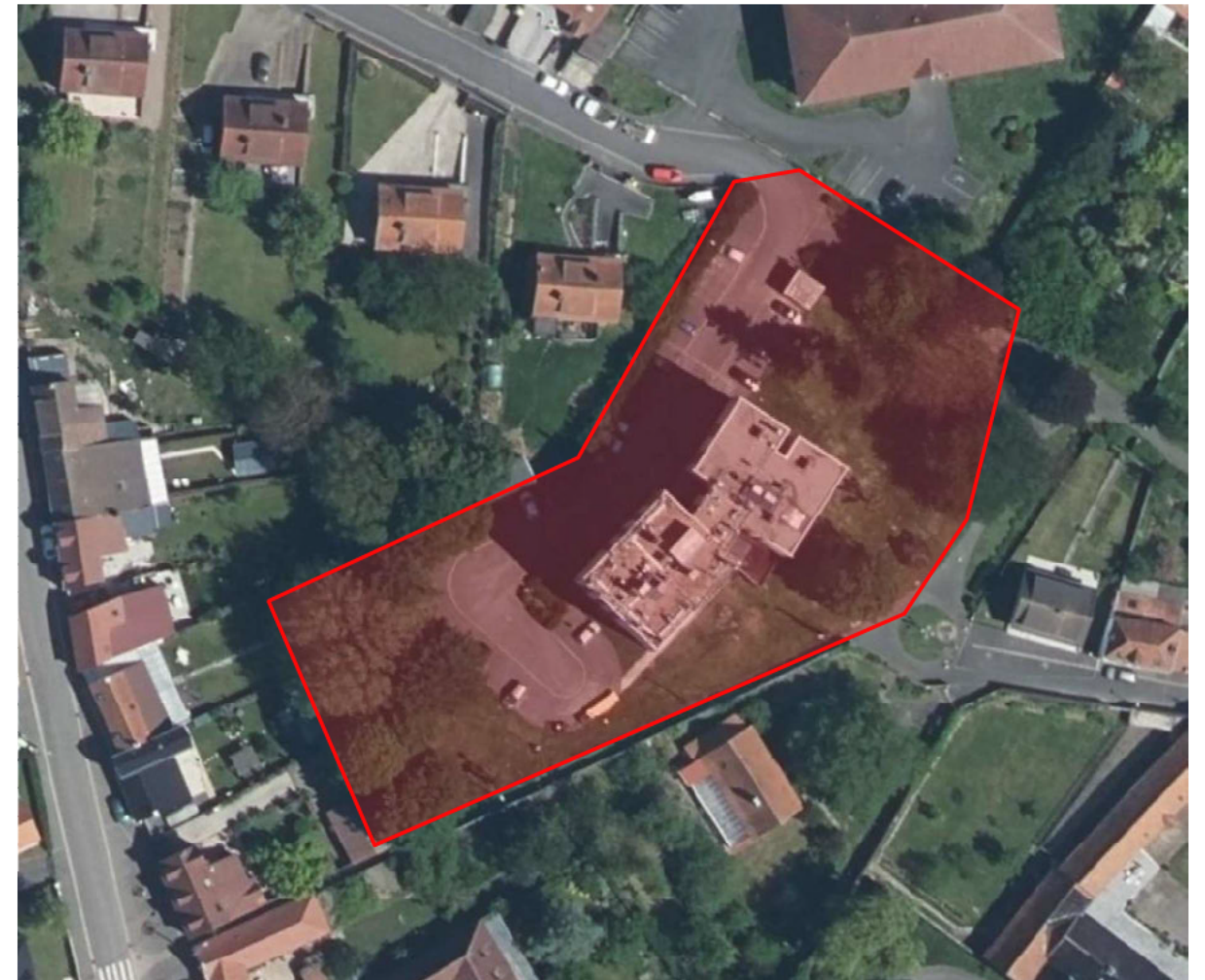
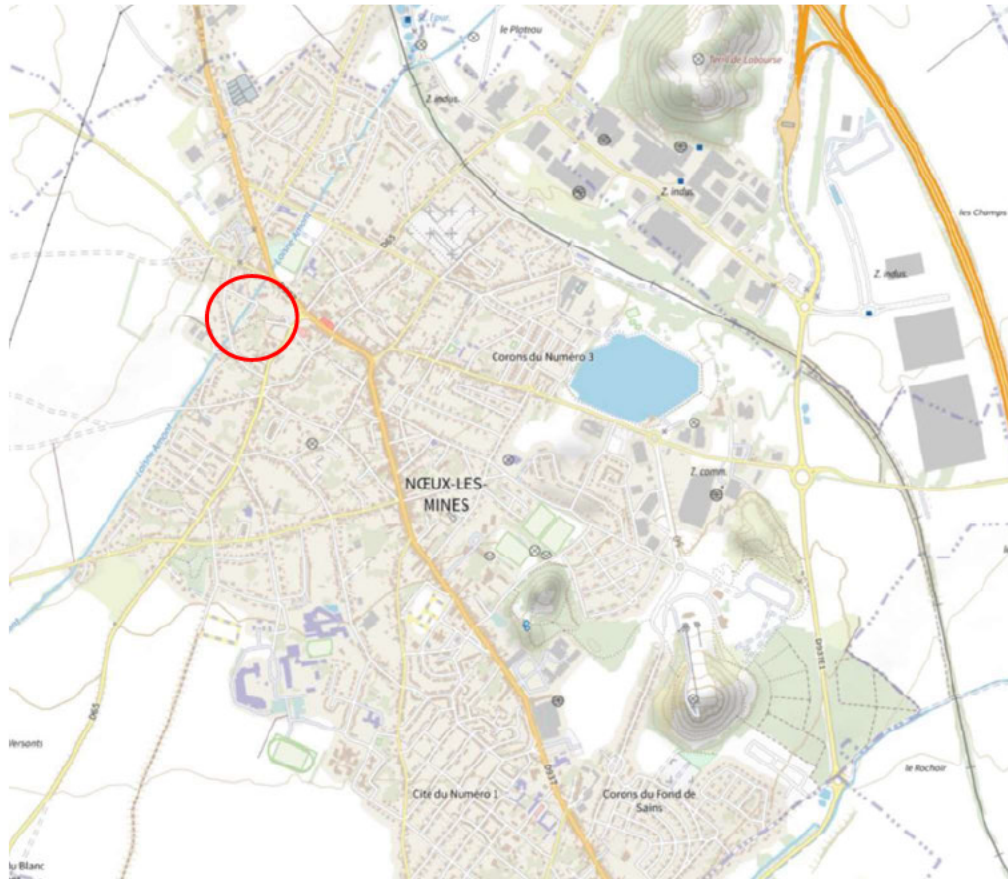
Décision adoptée à l'unanimité



# Localisation



Résidence Le Château  
Impasse Saint Nicolas

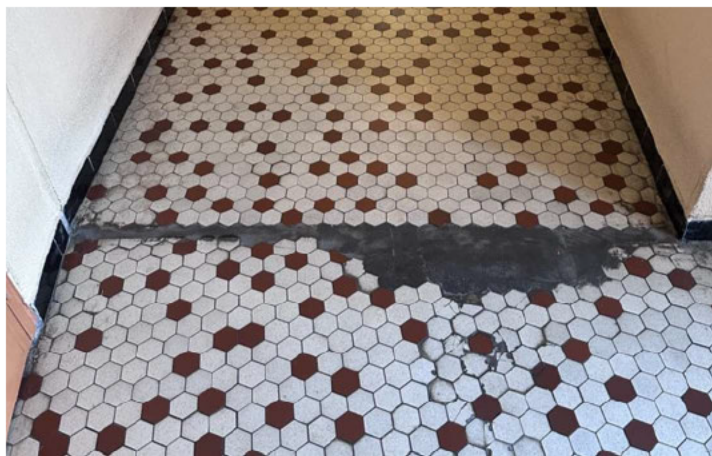


# Etat avant travaux





# Etat avant travaux



# Images





# Images



# Annexe n°2



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2023\_00612 - S03

18/12/2025 11:50

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00612		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	179- Noeux les mines - 45 lgts - 1941-01 option		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Château - Simul AO - LANCEMENT		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/03/2026		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	45 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	45 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	45 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>  Logement économe		<b>Logement énergivore</b>  Logement énergivore		
A B C D E F G		A B C D E F G		
45 lgt		45 lgt		
				Cep avant travaux 314 Kwh
				Cep après travaux 101 Kwh
				Gain Cep 213 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	179 675	226 175	▲ 46 500	69,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	11 289	▲ 11 289	16,9%	-
Loyers quittancés	165 110	220 524	▲ 8 914	13,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	91,89%	97,50%	▲ 5,61%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(8 817)	(8 817)	0	0,0%	33 795 €
Taux Impayés	5,34%	4,00%	▼ +1,34%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 66 703	100,0%	448 713 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 042 121	100,0%	67 603	1 350	Loyer additionnel (€/an)		48 789	1,60%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)		975 790	32,1%
Montant net à financer	3 042 121	100,0%	67 603	1 350	Temps de retour investissement *1		15 ans	
Emprunts	2 972 121	97,7%	66 047	1 318	Temps de couverture emprunts *2		16 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 522 121	82,9%	56 047	1 119	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	450 000	14,8%	10 000	200	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)			
Fonds propres	70 000	2,3%	1 556	31	Info du PF : PF saisi 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	80 374	101 743	149 320	177 381	209 597	4 483 915	
Autofinancement après travaux	3 862	22 462	67 501	80 975	110 053		
Autofinancement après travaux (cumul)	596 301	668 760	951 499	1 305 420	1 795 636	2 446 179	
Loyers quittancés avant travaux	166 617	183 059	201 123	220 970	242 775	6 172 188	
Loyers quittancés après travaux	221 552	243 415	267 435	293 825	322 820	8 124 093	
Taux d'autofinancement avant travaux	48%	56%	74%	80%	86%	73%	
Taux d'autofinancement après travaux	2%	9%	25%	28%	34%	30%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	61%	31%	28%	27%	28%	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	27 021	25 924	23 372	0	0	0	265 710
Loyers quittancés avant travaux	157 470	166 617	183 059	201 123	220 970	242 775	6 172 188
Taux d'endettement avant travaux	17,2%	15,6%	12,8%	0,0%	0,0%	0,0%	4,3%
Annuités après travaux	165 571	167 446	164 894	141 522	141 522	141 522	4 366 870
Loyers quittancés après travaux	184 478	221 552	243 415	267 435	293 825	322 820	8 613 839
Taux d'endettement après travaux	89,8%	75,6%	67,7%	52,9%	48,2%	43,8%	

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
1941-1-RES DU CHATEAU-NOEUX LES MINES	2,00	2,20	97,3%	[C,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%