

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20260703-20930-DE-1-1  
Date de télétransmission : 06/07/2026  
Date de réception préfecture : 06/07/2026

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 26 JUIN 2026**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusés** : Monsieur DUBREUCQ qui a donné pouvoir à Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur DUCONSEIL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.  
Madame BOUNY.

#### **BETHUNE - Résidence Bristol Réhabilitation de 61 logements collectifs** **Demande de budget complémentaire**

---

Direction générale

Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I – CONTEXTE**

Lors de la séance du 18 octobre 2024, le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé le lancement de l'opération de réhabilitation de la résidence Bristol située sur la commune de Béthune pour un montant de 4 483 444 € TTC soit 73 499 €

TTC/logement.

Le programme de travaux prévoyait des travaux à caractère thermique, des travaux de maintenance et d'embellissements des parties communes et des logements.

Les travaux ont démarré en avril 2025.

La réception des travaux est prévue fin juin 2026.

Le montant des avenants pour travaux supplémentaires, validés à ce jour à la fois en Commission des Procédures Adaptées (CPA) et en Comité technique (CT) s'élève à la somme de 30 615,45 € TTC.

Ces avenants concernaient :

- L'embellissement des pièces sèches - logement témoin, pour un montant de 7 580 € TTC ;
- Le remplacement des boîtes à lettres pour un montant de 11 457,60 € TTC ;
- La modification du cheminement du réseau gaz aux derniers étages pour un montant de 3 298,91 € TTC ;
- Le déplacement du réseau de ventilation propre à l'entrée 61 pour un montant de 6 595,84 € TTC ;
- La mise en place d'un isolant biosourcé dans les faux plafonds de l'entrée 91 pour un montant de 1 683 € TTC.

A fin juin, 16 logements sont vacants. Bien qu'ils aient déjà fait l'objet d'une première phase de réhabilitation, des travaux d'embellissement complémentaires restent nécessaires. Ils permettront la remise en état définitive de ces logements, au terme d'un chantier de 15 mois.

## **II – DEMANDE DE BUDGET COMPLEMENTAIRE**

Le montant des travaux complémentaires nécessaire pour permettre la remise en location des logements vacants est chiffré à :

- Embellissements : 135 274 € TTC ;
  - Remplacement de 60 portes de distribution : 15 705 € TTC (recours au marché GE/GR) ;
- Soit un total de 150 982 € TTC.

Il est donc demandé l'augmentation du prix de revient de 150 982 € TTC portant ainsi le coût de l'opération à 4 665 140 € TTC (annexe 1).

Il est proposé de recourir à la notification d'un marché de prestations similaires à l'entreprise « Dupriez Naquart », titulaire du lot 05 « Embellissements » pour un montant de 135 274 € TTC.

La date d'achèvement des travaux devra être postérieure à la date de notification du marché de prestations similaires (décalage de la réception à juillet 2026).

Il est proposé de recourir au marché à bons de commande pour le remplacement des portes de distribution.

Le suivi des travaux complémentaire sera réalisé par les services techniques de la Direction Territoriale de Béthune Bruay.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à autoriser l'augmentation du prix de revient de l'opération pour un montant de 150 982 € TTC.

Décision adoptée à l'unanimité

# annexe 1



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2022\_00325 - S09

05/05/2026 11:48

| Description                 |                                                              |                        |                                    |            |  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------|--|
| Code projet                 | PROJET_REHA_2022_00325                                       |                        | Code Opération Investissement      | 0          |  |
| Libellé projet              | Béthune- Bristol - 57logements - préprogrammes               |                        | Code Opération Démolition          | 0          |  |
| Libellé simulation          | Réhabilitation thermique de 61 Logements collectifs - Rue br |                        | Code Opération Aménagement/Pmt     | 0          |  |
| Date d'OS                   | 10/04/2025                                                   |                        | Déclaration Proposition bureau     | NON        |  |
| Date de MES                 | 01/07/2026                                                   |                        | Nature des travaux principal       | Thermique  |  |
| Cat de Prix à l'opportunité | Non classifié                                                |                        | Simulation "figée"                 | Modifiable |  |
| Nb logt Avt Travaux         | 61 lgt                                                       | <i>Dt restructurés</i> | Etat de l'opération                | Travail    |  |
| Nb logt Réhabilités         | 58 lgt                                                       | 0                      | Nb logt Réhabilitation Performance | 58 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><b>Logement énergivore</b> |  | <b>Logement économe</b><br><br><b>Logement énergivore</b> |  |                                         |  |
| 61 lgt                                                    |  | 58 lgt                                                    |  | Cep avant travaux 295 Kwh               |  |
|                                                           |  | 3 lgt                                                     |  | Cep après travaux 112,79 Kwh            |  |
|                                                           |  |                                                           |  | Gain Cep 182,21 Kwh                     |  |

| Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb) |               |               |           |         |                                     |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------|---------|-------------------------------------|
|                                                  | Avant Travaux | Après Travaux | Impact    | % Total | Impact démolition FE                |
| Loyers quittancés                                | 231 457       | 223 056       | ▼ -8 402  | -8,1%   | -                                   |
| Participation Locataire/Perf.thermique           | 0             | 14 532        | ▲ 14 532  | 14,0%   | -                                   |
| Loyers quittancés                                | 126 781       | 215 873       | ▲ 97 494  | 94,1%   | -                                   |
| TUC (Taux d'utilisation des capacités)           | 54,77%        | 96,78%        | ▲ 42,01%  |         | CEE-Forcé-                          |
| Impayés                                          | (15 041)      | (15 041)      | 0         | 0,0%    | 97 741 €                            |
| Taux Impayés                                     | 11,86%        | 6,97%         | ▼ +4,90%  |         | Dégrèvement Tfpb forcé éco et/ou ac |
| Gain annuel prévisionnel                         |               |               | ▲ 103 625 | 100,0%  | 870 249 €                           |

| Plan de financement                         |           |           |        |         | Rendement après Réhabilitation                                              |           |           |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|--------|---------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                             | Total     | % du prix | €/lgt  | €/m² SH |                                                                             | En €      | % du prix |
| Prix de revient TTC Lasmé                   | 4 665 140 | 100,0%    | 80 433 | 1 381   | Loyer additionnel (€/an)                                                    | 93 547    | 2,01%     |
| Subventions                                 | 120 000   | 2,6%      | 2 069  | 36      | Loyer additionnel (cumul €)                                                 | 1 870 947 | 40,1%     |
| dont Réno LLS                               | 120 000   | 2,6%      | 2 069  | 36      | Temps de retour investissement *1                                           | 23 ans    |           |
| Montant net à financer                      | 4 545 140 | 97,4%     | 78 364 | 1 346   | Temps de couverture emprunts *2                                             | 20 ans    |           |
| Emprunts                                    | 3 636 073 | 77,9%     | 62 691 | 1 077   | *1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé) |           |           |
| dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS          | 2 447 073 | 52,5%     | 42 191 | 724     | *2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)        |           |           |
| dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS | 1 189 000 | 25,5%     | 20 500 | 352     | Info du PF : PF saisi validé par la DF                                      |           |           |
| Fonds propres                               | 909 067   | 19,5%     | 15 674 | 269     | 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                | 81 454    | 104 815   | 154 591   | 184 017   | 217 853   | 4 613 384    |  |
| Autofinancement après travaux                | 22 135    | 49 264    | 104 191   | 124 493   | 165 340   |              |  |
| Autofinancement après travaux (cumul)        | 1 296 532 | 1 484 159 | 1 909 520 | 2 460 309 | 3 202 682 | 4 170 061    |  |
| Loyers quittancés avant travaux              | 119 001   | 130 744   | 143 646   | 157 821   | 173 394   | 4 408 951    |  |
| Loyers quittancés après travaux              | 215 489   | 236 753   | 260 115   | 285 783   | 313 984   | 7 983 778    |  |
| Taux d'autofinancement avant travaux         | 68%       | 80%       | 108%      | 117%      | 126%      | 105%         |  |
| Taux d'autofinancement après travaux         | 10%       | 21%       | 40%       | 44%       | 53%       | 52%          |  |
| Taux d'autofinancement après travaux (cumul) | 125%      | 68%       | 56%       | 51%       | 51%       | 52%          |  |

| 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                                         | 30 129     | 28 632  | 24 875  | 0       | 0       | 0       | 315 319        |
| Loyers quittancés avant travaux                                | 112 689    | 119 001 | 130 744 | 143 646 | 157 821 | 173 394 | 4 408 951      |
| Taux d'endettement avant travaux                               | 26,7%      | 24,1%   | 19,0%   | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 7,2%           |
| Annuités après travaux                                         | 192 618    | 198 393 | 194 636 | 169 761 | 169 761 | 169 761 | 5 227 568      |
| Loyers quittancés après travaux                                | 204 059    | 215 489 | 236 753 | 260 115 | 285 783 | 313 984 | 8 961 835      |
| Taux d'endettement après travaux                               | 94,4%      | 92,1%   | 82,2%   | 65,3%   | 59,4%   | 54,1%   |                |

| 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 |
| 301-1-91 RUE BRISTOL-BETHUNE | 2,30           | 3,10                     | 57,8%                            | [8,3]              | Réhabilitation | Thermique                       | 0                  | 2,0%             |
| 301-2-63 RUE BRISTOL-BETHUNE | 2,40           | 2,90                     | 71,4%                            | [8,3]              | Réhabilitation | Thermique                       | 0                  | 2,0%             |