

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260626-20783-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 26 JUIN 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame DUHEN,
Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL.

Excusé : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

SAINT POL SUR TERNOISE - Rue Jean Moulin, Bâtiments Alouettes et
Chardonnerets Réhabilitation de 59 logements collectifs
Faisabilité

Direction générale

Rapporteur : M. [REDACTED]

I - CONTEXTE

Cette opération est inscrite dans la liste « PMT 25 » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 14 mars 2025.

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

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit en 1970, l'ensemble immobilier concerné se situe rue Jean Moulin et Cité Bouillez sur la commune de St Pol sur Ternoise et se compose de deux bâtiments en R+3 de 59 logements collectifs répartis en 5 entrées.

Les typologies des logements sont les suivantes : 9 T2, 24 T3, 18 T4 et 8 T5.

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**
 - Mise en place d'une ITE ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures.
- **Interventions dans les logements**
 - Mise en place d'une VMC collective basse pression ;
 - Remplacements des chauffes bains gaz par des chauffes bains électriques ;
 - Mise en place de robinets thermostatiques ;
 - Remplacement des sanitaires et embellissements des pièces humides ;
 - Réfection des logements vacants ;
 - Réfection électrique des logements.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Mise en place de la vidéophonie ;
 - Embellissement des halls d'entrées et des circulations.

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

Etat existant :

ENS	GED	DPE Immeuble Initial - Etudes				
	DPE IMMEUBLE	CEP	Classe CEP	GES	Classe GES	Classe DPE
02041 -02	E	247	D	54	E	E
02041-03	E	283	E	64	E	E

Etat projeté :

ENS	GED	DPE Immeuble Initial - Etudes				
	DPE IMMEUBLE	CEP	Classe CEP	GES	Classe GES	Classe DPE
02041 -02	C	149	C	22	C	C
02041-03	C	142	C	20	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 de 3,56 €/m² de surface corrigée / mois à 3,65 €.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 15 € pour un T2, de 5 € pour un T3, de 5 € pour un T4 et aucune augmentation pour les T5.

- L'application de la 3^{ème} 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 2.37€ / m² / an / locataire, représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- Soit pour un T2, 9 € / mois pour un gain total estimé à 18 € / mois pour un gain de 98 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T3, 12 € / mois pour un gain total estimé à 24 € / mois pour un gain de 98 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T4, 15 € / mois pour un gain total estimé à 30 € / mois pour un gain de 98 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T5, 18 € / mois pour un gain total estimé à 36 € / mois pour un gain de 98 kWhep par m²/an.

La réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges a eu lieu le 19 juin 2026.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 3 503 657 € TTC soit 59 384 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

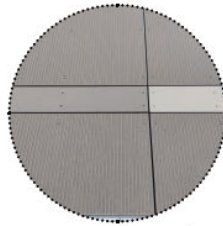
- ✓ autorisent la poursuite de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1



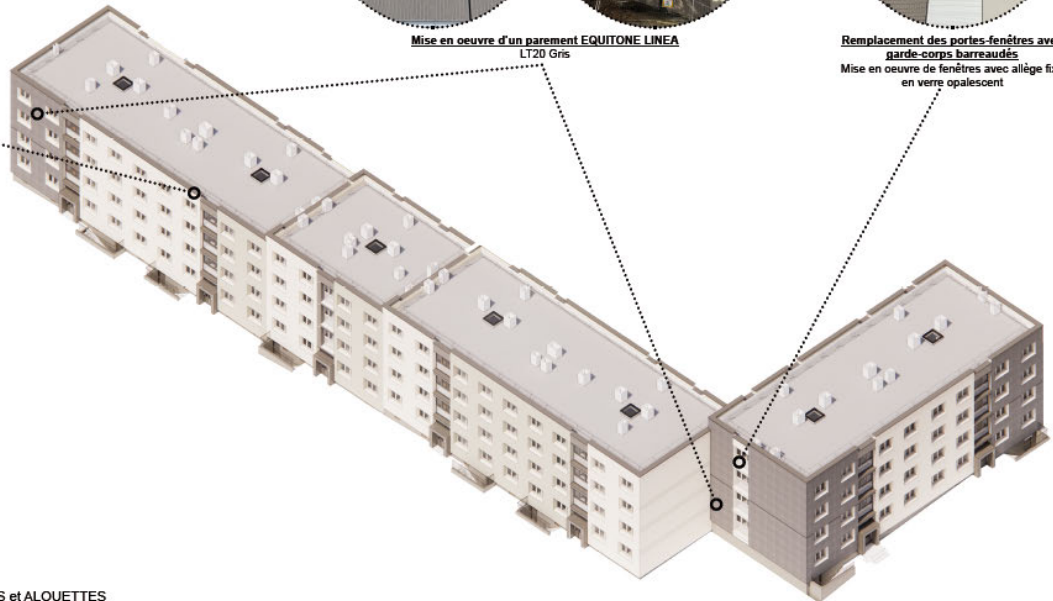
Création d'un rythme par la réhausse ponctuelle d'acrotère
Création de garde-corps maçonné au droit des acrotères



Mise en oeuvre d'un parement EQUITONE LINEA
LT20 Gris



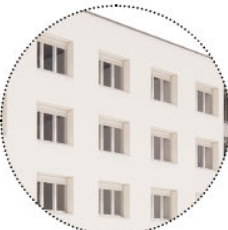
Remplacement des portes-fenêtres avec garde-corps barreaudés
Mise en oeuvre de fenêtres avec allège fixe en verre opalescent



Axonométrie des bâtiments CHARDONNERETS et ALOUETTES



Valorisation des halls d'entrée
Habillage des auvents bardage aluminium
Remplacement des portes de hall
Numérotation des halls



Mise en oeuvre d'une ITE
Suppression du rythme de façade existant par la mise en oeuvre de différents épaisseurs d'isolant (allège en retrait, nez de dalle et acrotère en débord)



Remplacement des menuiseries de loggias AVANT
Menuiseries loggia aluminium RAL 7039 (allège verre opalescent + volet roulant)
Capotage aluminium RAL 7039 des nez de dalle
Appui aluminium RAL 7039



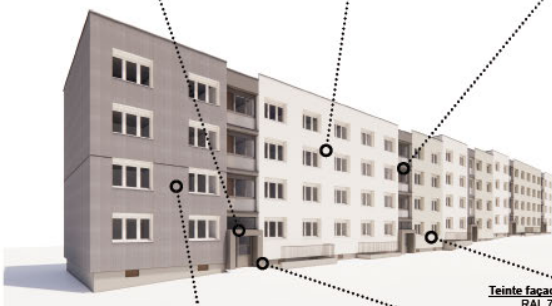
Remplacement des menuiseries de loggias ARRIERE
Menuiseries loggia aluminium RAL 7039 (volet roulant)
Encadrement aluminium RAL 7039
Appui aluminium RAL 7039



Création d'un rythme par la réhausse ponctuelle d'acrotère
Création de garde-corps maçonné au droit des acrotères



Remplacement des portes-fenêtres avec garde-corps barreaudés
Mise en oeuvre de fenêtres avec allège fixe en verre opalescent



Parement EQUITONE LINEA
LT20 Gris

Bardage aluminium
RAL 7039 gris quartz

Teinte façade courante enduit
RAL 7032 gris silex



Teinte façade courante enduit
RAL 9001 blanc crème

Mise en peinture soubassement / muret
RAL 7030 gris pierre

Perspective façades d'accès CHARDONNERETS

Perspective façades arrière

annexe 2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2025_00781 - S01

10/04/2026 16:10

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2025_00781		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Saint Pol sur Ternoise - Chardonnerets Alouettes		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Saint Pol sur ternoise - Chardonneret Alouettes		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/03/2027		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/03/2029		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	59 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	59 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	59 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
Logement économe Logement économe		Après Travaux Logement économe		
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
43 lgt		59 lgt		Cep avant travaux 258,39 Kwh
16 lgt				Cep après travaux 147,1 Kwh
				Gain Cep 111,29 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)				
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total
Loyers quittancés	274 125	287 509	▲ 13 384	21,3%
Participation Locataire/Perf.thermique	0	11 328	▲ 11 328	18,0%
Loyers quittancés	230 109	281 759	▲ 38 266	60,8%
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	83,94%	98,00%	▲ 14,06%	
Impayés	(34 505)	(34 505)	0	0,0%
Taux Impayés	15,00%	12,25%	▼ +2,75%	
Gain annuel prévisionnel			▲ 62 977	100,0%

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 503 657	100,0%	59 384	878	Loyer additionnel (€/an)	54 456 1,55%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	1 089 113 31,1%
Montant net à financer	3 503 657	100,0%	59 384	878	Temps de retour investissement *1	13 ans
Emprunts	3 353 657	95,7%	56 842	841	Temps de couverture emprunts *2	13 ans
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 906 157	82,9%	49 257	729	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	447 500	12,8%	7 585	112	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
Fonds propres	150 000	4,3%	2 542	38	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	111 300	136 435	175 505	208 130	245 562	5 412 269
Autofinancement après travaux	13 266	33 825	68 405	84 293	116 307	
Autofinancement après travaux (cumul)	596 561	723 125	988 826	1 354 254	1 869 662	2 654 394
Loyers quittancés avant travaux	231 681	254 543	279 661	307 258	337 578	8 582 001
Loyers quittancés après travaux	288 316	316 767	348 025	382 368	420 099	10 684 517
Taux d'autofinancement avant travaux	48%	54%	63%	68%	73%	63%
Taux d'autofinancement après travaux	5%	11%	20%	22%	28%	25%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	43%	25%	22%	21%	22%	25%

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	13 754	12 798	11 224	0	0	0	154 592
Loyers quittancés avant travaux	218 962	231 681	254 543	279 661	307 258	337 578	8 582 001
Taux d'endettement avant travaux	6,3%	5,5%	4,4%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
Annuités après travaux	176 715	175 759	174 185	162 961	162 961	162 961	4 791 451
Loyers quittancés après travaux	277 027	288 316	316 767	348 025	382 368	420 099	11 029 295
Taux d'endettement après travaux	63,8%	61,0%	55,0%	46,8%	42,6%	38,8%	

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
2041-2-LES CHARDONNERETS-SAINT POL SUR TERNOISE	2,40	3,30	86,7%	[B,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2041-3-LES ALOUETTES-SAINT POL SUR TERNOISE	2,50	3,30	92,9%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%