

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-21842-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/09/2026
Date de réception préfecture : 21/09/2026

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 11 SEPTEMBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MELLICK.

**AUCHEL - Résidence Les Provinces Réhabilitation de 127 logements
collectifs
Faisabilité**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M.Raphaël PENCIOLELLI

I - CONTEXTE

Cette opération est inscrite dans la liste « PMT 22/24 » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 23 septembre 2022.

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

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit entre 1967 et 1972, l'ensemble immobilier concerné se situe rue Lemathe et rue de la Fraternité à AUCHEL et se compose de 10 bâtiments, soit 3 bâtiments de 2 entrées (1 R+7 et 2 R+4) et 7 bâtiments d'1 entrée (R+3), soit 127 logements collectifs (annexe 1).

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'emprise foncière des bâtiments.

Pour mémoire, les travaux réalisés par le service maintenance sur cette résidence depuis 5 ans s'élèvent à 1 269 986 € TTC soit 10 000 € TTC au logement :

Reconquête - 2024-2025-2026 (22 logements)	506 000 €
Etanchéité Franche Comté Maine Nivernais - 2025	237 746 €
Etanchéité Champagne - 2024	149 717 €
Etanchéité Poitou - 2023	92 043 €
Chauffe Bains des bâtiments Picardie, Anjou, Bourgogne, Poitou, Champagne, Franche Comte, Nivernais, Savoie et Maine - 2022 (95 logements)	147 476 €
Porte Palières - 2021 (127 logements)	137 004 €
	1 269 986 €

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Il est prévu la réhabilitation de 10 bâtiments soit au total 127 logements.

Le programme de travaux intégrera une tranche conditionnelle spécifiquement dédiée au bâtiment Champagne.

En effet, ce bâtiment enregistre actuellement un taux de vacance critique de 60 % (soit 12 logements vacants sur 20), impactant le taux de vacance global de la résidence qui s'établit à 32 %.

Par conséquent, l'engagement des travaux de réhabilitation sur le bâtiment Champagne sera conditionné à l'atteinte d'un objectif de relocation des logements réhabilités sur les autres bâtiments.

À défaut d'atteindre cet objectif, le bâtiment Champagne sera exclu du programme de réhabilitation et voué à la démolition.

Détail du programme de travaux

Interventions sur l'enveloppe

- Mise en place d'une ITE ;
- Remplacement des menuiseries extérieures ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable ;
- Réfection des toitures terrasses.

Interventions dans les logements

- Réfection électrique des logements ;
- Remplacement des équipements sanitaires (60%) ;
- Remplacement des revêtements de sols des pièces humides (60%) ;
- Réfection des plafonds (100% des derniers niveaux / 100% des pièces humides).

Interventions dans les parties communes

- Réfection des halls d'entrée et des parties communes.

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

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 2.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,62 € de m²/ surface corrigée / mois à 3,71 €.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 6,86 €/ mois pour les T3, de 7,66 € par mois pour les T4.

- 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 (représentant 50% des gains énergétiques) est estimée à 5,48 €/m²/an/locataire pour un gain énergétique évalué à 139 kwhep par m²/an, soit une participation de :

- T2 : 12,56 € / mois ;
- T3 : 14,01€ / mois ;
- T4 : 17,35 € / mois ;
- T5 : 19,89 € / mois.

La réunion permettant d'informer les locataires du projet de réhabilitation s'est tenue le 25 février.

Une réunion de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges sera organisée ultérieurement en vue d'obtenir l'accord de concertation.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération de réhabilitation de la totalité des bâtiments (127 logements) est estimé à 9 053 555 € TTC soit 71 288 € TTC au logement (annexe 3).

Si le bâtiment Champagne doit être démoli, le coût de l'opération de réhabilitation de 107 logements est estimé à 7 911 922 € TTC soit 73 943 €TTC au logement (annexe 4).

Le coût de démolition du bâtiment champagne est estimé à 342 200 € TTC.

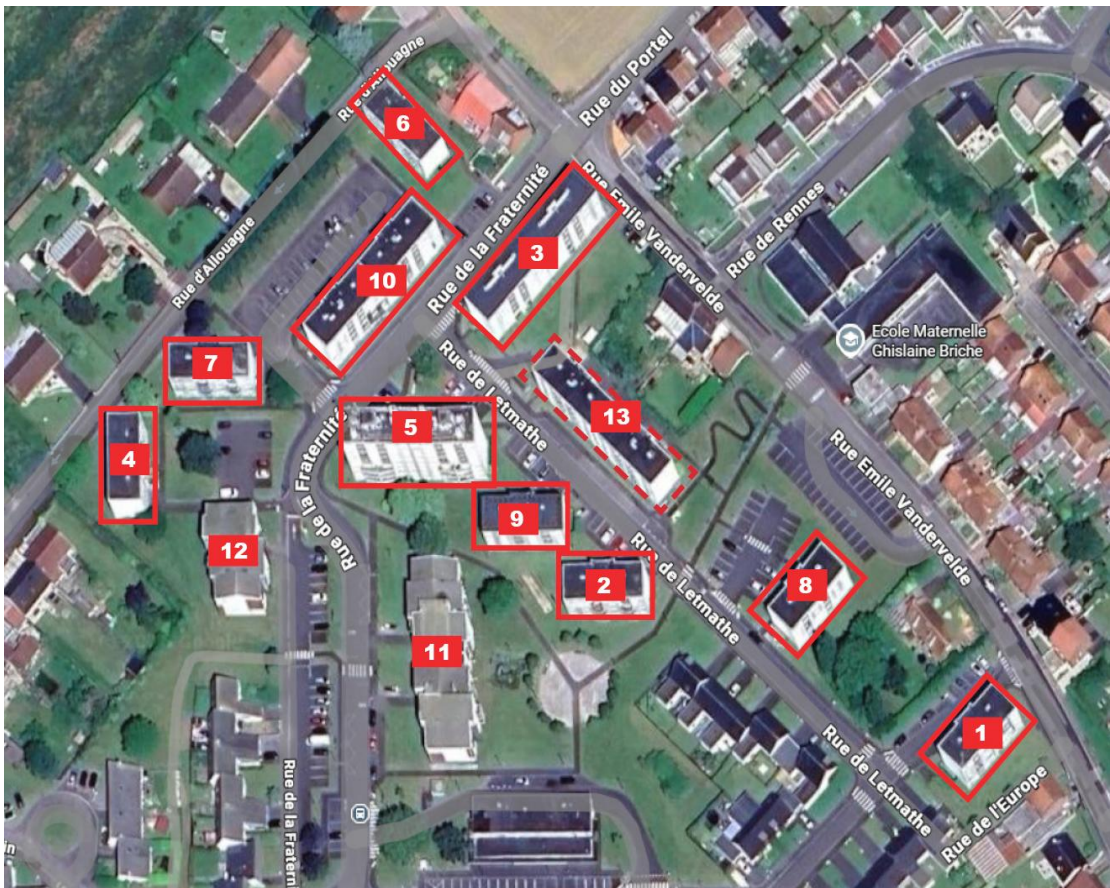
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ 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

		Total
1	Rés. ANJOU - 1 entrée - R+3	8
2	Rés. BOURGOGNE - 1 entrée - R+3	8
3	Rés. CHAMPAGNE - 2 entrées - R+4	20
4	Rés. FRANCHE-COMTÉ - 1 entrée - R+3	8
5	Rés. LORRAINE - 2 entrées - R+7	32
6	Rés. MAINE - 1 entrée - R+3	8
7	Rés. NIVERNAIS - 1 entrée - R+3	8
8	Rés. PICARDIE - 1 entrée - R+3	8
9	Rés. POITOU - 1 entrée - R+3	8
10	Rés. SAVOIE - 2 entrées - R+4	19
	TOTAL LOGEMENTS RÉHABILITÉS	127
11	Rés. Aquitaine RÉHABILITÉE en 2014	30
12	Rés. Provence RÉHABILITÉE en 2014	15
13	Rés Ile-de-france DÉMOLIE en juin 2025	
	TOTAL LOGEMENTS DANS LE QUARTIER	172



Annexe 2



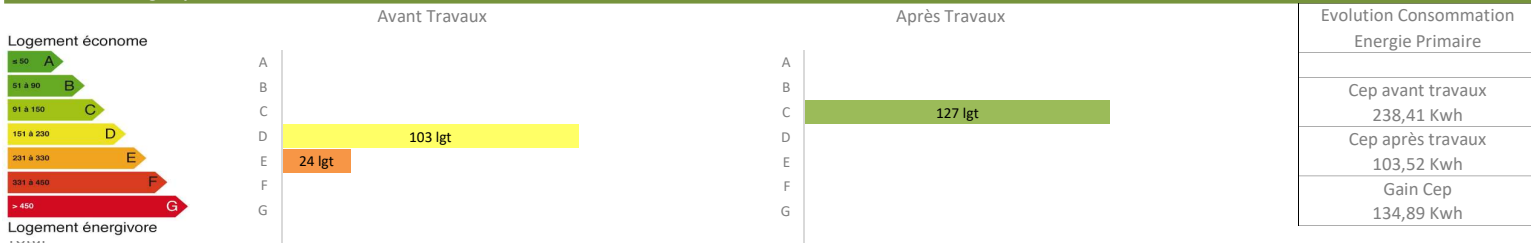


Les visuels présentés sont susceptibles d'être modifiés au cours du développement du projet



Description			
Code projet	PROJET_REHA_2023_00428		Code Opération Investissement 10000293
Libellé projet	AUCHEL - Cité des Provinces 127 logts - 271 272 273		Code Opération Démolition 0
Libellé simulation	AUCHEL - Cité des Provinces 127 logts - 271 272 273 - Pas de		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	127 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération Travail
Nb logt Réhabilités	127 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance 127 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



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	634 356	656 258	▲ 21 902	8,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	60 501	▲ 60 501	22,0%	-
Loyers quittancés	408 963	623 445	▲ 192 581	70,0%	-
<i>TUC (Taux d'utilisation des capacités)</i>	64,47%	95,00%	▲ 30,53%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(63 595)	(63 595)	0	0,0%	90 359 €
<i>Taux Impayés</i>	15,55%	10,20%	▼ +5,35%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 274 984	100,0%	185 211 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	9 053 555	100,0%	71 288	1 068	Loyer additionnel (€/an)	225 112	2,49%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	4 502 235	49,7%
Montant net à financer	9 053 555	100,0%	71 288	1 068	Temps de retour investissement *1	16 ans	
Emprunts	8 600 877	95,0%	67 723	1 014	Temps de couverture emprunts *2	15 ans	
<i>dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS</i>	7 267 377	80,3%	57 223	857	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
<i>dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS</i>	1 333 500	14,7%	10 500	157	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	452 678	5,0%	3 564	53	Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF	
					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	120 747	173 867	231 837	275 059	324 624	6 945 215
Autofinancement après travaux	-2 639	61 668	134 386	130 323	196 712	
Autofinancement après travaux (cumul)	742 587	893 746	1 440 651	1 976 656	2 822 918	4 036 802
Loyers quittancés avant travaux	400 493	440 013	483 433	531 138	583 551	14 835 180
Loyers quittancés après travaux	635 678	698 406	767 325	843 044	926 235	23 545 050
Taux d'autofinancement avant travaux	30%	40%	48%	52%	56%	47%
Taux d'autofinancement après travaux	0%	9%	18%	15%	21%	17%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	24%	14%	14%	14%	15%	17%

Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittancés)

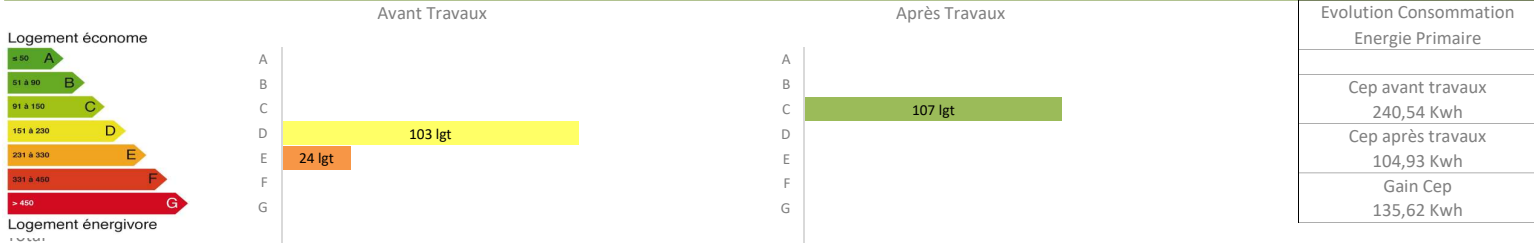
	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	46 471	44 476	20 681	0	0	0	421 884
Loyers quittancés avant travaux	378 506	400 493	440 013	483 433	531 138	583 551	14 835 180
Taux d'endettement avant travaux	12,3%	11,1%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%
Annuités après travaux	455 849	453 854	430 059	409 378	409 378	409 378	12 293 841
Loyers quittancés après travaux	600 779	635 678	698 406	767 325	843 044	926 235	23 825 305
Taux d'endettement après travaux	75,9%	71,4%	61,6%	53,4%	48,6%	44,2%	

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
271-15-PICARDIE-AUCHEL	2,50	2,80	79,8%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
271-16-ANJOU-AUCHEL	2,60	2,80	58,6%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
272-12-BAT CHAMPAGNE-AUCHEL	2,30	2,80	42,7%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
272-5-BAT BOURGOGNE-AUCHEL	2,50	2,80	88,8%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
272-6-BAT POITOU-AUCHEL	2,50	2,80	36,8%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
272-7-BAT LORRAINE-AUCHEL	2,60	2,60	86,6%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
273-10-BAT SAVOIE-AUCHEL	2,50	2,80	82,2%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
273-11-BT MAINE-AUCHEL	2,60	2,80	80,1%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
273-8-BAT FRANCHE-COMTE-AUCHEL	2,60	2,80	80,3%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
273-9-BAT NIVERNAIS-AUCHEL	2,50	2,80	93,1%	[C,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2023_00428	Code Opération Investissement	I0000293
Libellé projet	AUCHEL - Cité des Provinces 127 logts - 271 272 273	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	AUCHEL - Cité des Provinces 127 logts - Façade EMI - MYRAL	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	127 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	107 lgt <i>0</i>	Nb logt Réhabilitation Performance	107 lgt
Nb logt Démolis	20 lgt	Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux (avant démol)	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	634 356	635 005	▲ 649	0,4%	(104 424)
Participation Locataire/Perf.thermique	0	19 875	▲ 19 875	12,4%	
Loyers quittancés	408 963	549 633	▲ 140 022	87,2%	(39 275)
<i>TUC (Taux d'utilisation des capacités)</i>	64,47%	86,56%	▲ 22,09%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(63 595)	(63 595)	0	0,0%	78 477 €
<i>Taux Impayés</i>	15,55%	11,57%	▼ +3,98%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 160 545	100,0%	186 298 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	7 911 922	100,0%	73 943	1 132	Loyer additionnel (€/an)	148 368	1,88%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	2 967 362	37,5%
Montant net à financer	7 911 922	100,0%	73 943	1 132	Temps de retour investissement *1	16 ans	
Emprunts	6 250 418	79,0%	58 415	894	Temps de couverture emprunts *2	13 ans	
<i>dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS</i>	5 126 918	64,8%	47 915	733	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
<i>dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS</i>	1 123 500	14,2%	10 500	161	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	1 661 504	21,0%	15 528	238	Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF	

Autofinancement net avant & après travaux (avec démolition et/ou vente)

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	120 747	173 867	231 837	275 059	324 624	6 945 215	
Autofinancement après travaux	-43 821	5 438	60 135	79 724	126 524		
Autofinancement après travaux (cumul)	84 762	-13 582	199 031	516 312	1 052 106	1 847 394	
Loyers quittancés avant travaux	400 493	440 013	483 433	531 138	583 551	14 835 180	
Loyers quittancés après travaux	512 396	562 959	618 511	679 545	746 603	18 993 872	
Taux d'autofinancement avant travaux	30%	40%	48%	52%	56%	47%	
Taux d'autofinancement après travaux	-9%	1%	10%	12%	17%	10%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	3%	0%	2%	5%	7%	10%	

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	46 471	44 476	20 681	0	0	0	421 884	
Loyers quittancés avant travaux	378 506	400 493	440 013	483 433	531 138	583 551	14 835 180	
Taux d'endettement avant travaux	12,3%	11,1%	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%	2,8%	
Annuités après travaux	343 157	341 162	317 367	296 686	296 686	296 686	9 025 780	
Loyers quittancés après travaux	486 420	512 396	562 959	618 511	679 545	746 603	19 263 148	
Taux d'endettement après travaux	70,5%	66,6%	56,4%	48,0%	43,7%	39,7%		

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
271-15-PICARDIE-AUCHEL	2,50	2,80	79,8%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
271-16-ANJOU-AUCHEL	2,60	2,80	58,6%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
272-12-BAT CHAMPAGNE-AUCHEL	2,30	2,80	42,7%	[C,3]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
272-5-BAT BOURGOGNE-AUCHEL	2,50	2,80	88,8%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
272-6-BAT POITOU-AUCHEL	2,50	2,80	36,8%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
272-7-BAT LORRAINE-AUCHEL	2,60	2,60	86,6%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
273-10-BAT SAVOIE-AUCHEL	2,50	2,80	82,2%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
273-11-BT MAINE-AUCHEL	2,60	2,80	80,1%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
273-8-BAT FRANCHE-COMTE-AUCHEL	2,60	2,80	80,3%	[C,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%
273-9-BAT NIVERNAIS-AUCHEL	2,50	2,80	93,1%	[C,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	5,0%