

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-22274-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.

DTAG Remplacement des couvertures 2026

Direction du territoire Artois-gohelle
Rapporteur : M.Pierre HAËM

La dégradation des ardoises et tuiles des couvertures entraîne des infiltrations dans les logements et parties communes provoquant des dommages aux embellissements des patrimoines suivants :

- Lotissement Hortensias, Avenue de la République à Noyelles-sous-Lens construit en 1998 présentant une étiquette énergétique D : 13 logements individuels.
- Résidence Pasteur, Rue Pasteur à Méricourt construite en 1982 présentant une étiquette énergétique C : 12 logements collectifs.
- 28 Garages des résidences Dégreaux et 14 Juillet à Vendin-le-vieil.

Le projet consiste au désamiantage des ardoises puis le remplacement de celles-ci par des ardoises fibrociment. Les tuiles bétons seront remplacées par des tuiles terre cuite et les tôles ondulées amiantées par du bac acier.

Dans le cadre du plan d'action visant à améliorer le cadre de vie des habitants, il est

proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 892 935,05 € TTC.

Eléments Financiers :

- Budget PMT : 930 000,00 € TTC
- Budget lancement : 892 935,05 € TTC.

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2026_00852 - S01

25/08/2026 11:21

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00852	
Libellé projet	I0000480 - Couverture 2026	
Libellé simulation	I0000480 - Couverture 2026	
Date d'OS	15/10/2026	
Date de MES	01/05/2027	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	25 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	25 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	I0000480
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Autres
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	25 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe				
A		A		
B		B		
C	12 lgt	C	12 lgt	Cep avant travaux 179,76 Kwh
D		D		Cep après travaux 179,76 Kwh
E	13 lgt	E	13 lgt	Gain Cep 0 Kwh
F		F		
G		G		
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfjb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	172 984	172 984	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	154 696	154 696	0	0,0%	-
<i>TUC (Taux d'utilisation des capacités)</i>	89,43%	89,43%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(4 390)	(4 390)	0	0,0%	0 €
<i>Taux Impayés</i>	2,84%	2,84%	-0,00%		Dégrèvement Tfjb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	892 935	100,0%	35 717	381	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	892 935	100,0%	35 717	381	Temps de retour investissement *1	6 ans	
Emprunts	803 642	90,0%	32 146	343	Temps de couverture emprunts *2	8 ans	
dont 0	0	0,0%	0	0	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont 0	0	0,0%	0	0	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PrêtMarchéRévisable	803 642	90,0%	32 146	343			
Fonds propres	89 293	10,0%	3 572	38			

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	65 206	139 190	173 886	207 080	245 238	5 071 027
Autofinancement après travaux	-10 603	55 407	81 290	178 523	213 676	
Autofinancement après travaux (cumul)	8 834	110 196	470 997	1 232 804	2 228 887	3 416 410
Loyers quittancés avant travaux	161 896	177 872	195 424	214 708	235 896	5 997 295
Loyers quittancés après travaux	161 896	177 872	195 424	214 708	235 896	5 997 295
Taux d'autofinancement avant travaux	40%	78%	89%	96%	104%	85%
Taux d'autofinancement après travaux	-7%	31%	42%	83%	91%	57%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	1%	7%	18%	34%	47%	57%

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	58 764	58 366	5 960	0	0	0	471 776
Loyers quittancés avant travaux	153 008	161 896	177 872	195 424	214 708	235 896	5 997 295
Taux d'endettement avant travaux	38,4%	36,1%	3,4%	0,0%	0,0%	0,0%	7,9%
Annuités après travaux	127 551	127 154	74 747	68 788	0	0	1 503 589
Loyers quittancés après travaux	153 008	161 896	177 872	195 424	214 708	235 896	5 997 295
Taux d'endettement après travaux	83,4%	78,5%	42,0%	35,2%	0,0%	0,0%	

Notation PSP

	Avant travaux						Après travaux	
	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP	Vacance objectif
Libellé Ensemble-Bâtiment								
1312-99-0-VENDIN LE VIEIL	0,00	0,00	56,4%	0,00	0,00	Autres	0	2,0%
3831-1-32 RUE PASTEUR-MERICOURT	2,30	3,00	78,6%	[8,3]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
5838-97-Lotissement Hortensias-NOYELLES SOUS	0,00	0,00	100,0%	0	0	Autres	0	2,0%

ANNEXE

PHOTOS DES DEGRADATIONS

MERICOURT 30-32 RUE PASTEUR

- Surface couverture : 540 m²
- Détail travaux : réfection des chéneaux, remplacement des fenêtres de toit, réfection couverture tuiles, isolation des combles perdus.
- Enveloppe travaux : 260 000 € TTC



VENDIN-LE-VIEIL – RUES DEGREAUX ET 14 JUILLET

- Surface couverture : 470 m²
- Détail travaux : Désamiantage toiture fibrociment, pose bac acier et remplacement des accessoires, réfection des murs partiellement amiantés
- Enveloppe travaux : 130 000 € TTC



NOYELLES-SOUS-LENS HORTENSIAS

- Surface couverture : 1 250 m²
- Détail travaux : réfection des couvertures ardoises avec isolation et remplacement des fenêtres de toit, remplacement couverture des garages, réfection d'un ITE en pignon
- Enveloppe travaux : 360 000 € TTC





DETAIL DU BUDGET

Travaux :

- Méricourt Pasteur : 264 000 € TTC
- Vendin le vieil : 130 410,50 € TTC
- Noyelles sous Lens Hortensias : 358 851,06 € TTC

Total travaux = 753 261,56 € TTC

Honoraires :

- MOE Méricourt : 21 945€ TTC
- MOE Noyelles sous Lens : 42 350 €TTC
- Diagnostics amiante : 16 729,13 € TTC
- SPS : 7 150 € TTC
- Contrôleur technique : 7 320 € TTC
- Panneaux de chantier : 2 750 € TTC

Total honoraires = 98 244,13 € TTC

Aléas-Révisions :

- Aléas-révisions : 41 429,36 € TTC

TOTAL BUDGET = 892 935,05 € TTC