

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-19198-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.

**HENIN-BEAUMONT - 589 et 627 Boulevard Basly Réhabilitation de 18
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 25/33 » 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 DES LOGEMENTS

Le projet porte sur la réhabilitation de 18 logements (1 T1, 8 T2 et 9 T3) situés aux 589 et 627 Boulevard Emile Basly à Hénin-Beaumont.

Construit en 1957, l'ensemble immobilier concerné se compose de deux bâtiments collectifs en R+2, de 12 et 6 logements.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des emprises des bâtiments et des tours d'échelles.

III - PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux :

- **Intervention sur l'enveloppe**

- Isolation des combles (laine déroulée et pare-vapeur) ;
- Remplacement des menuiseries extérieures des logements avec volets roulants ;
- Remplacement des menuiseries extérieures des parties communes ;
- Réfection de l'étanchéité ;
- Nettoyage des briques des façades et rejointoiement ;
- Travaux de peinture des façades (soubassements, casquettes et corniches).

- **Intervention dans les logements**

- Remplacement de la chaudière et des radiateurs ;
- Remplacement des portes palières ;
- Mise en place d'une VMC individuelle hygroréglable ;
- Reprise des embellissements (sols souples, peintures et faïences) dans les pièces humides ;
- Remplacement des équipements sanitaires (selon état de vétusté) ;
- Mise en sécurité des installations électriques ;
- Installation de volets roulants manuels ;
- Remplacement du système d'interphonie.

- **Intervention dans les parties communes**

- Remplacement des portes d'accès aux caves ;
- Remplacement des lanterneaux de désenfumage ;
- Recoupement des gaines techniques ;
- Amélioration de l'accessibilité des bâtiments (bandes podotactiles et contrastes, nez de marche antidérapants) ;
- Mise en place d'un éclairage à détection ;
- Reprise des embellissements (peintures et sols).

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE E à une classe DPE D pour 12 logements et d'une classe DPE F à une classe DPE D pour 6 logements.

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
589 - 12 Coll	286	E	62	E	E	172	C	35	D	D
627 - 6 Coll	329	E	71	F	F	208	D	43	D	D

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,25 €/m² de surface corrigée par mois à 3,38 €.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 6,20 €/mois pour un T2 et de 4,91 €/mois pour un T3.

Il n'y a pas d'augmentation de loyer pour le logement T1.

- L'application de la 3^{ème} ligne de charge

L'application de la 3^{ème} ligne de quittance n'est applicable qu'aux 12 logements situés au 589 Boulevard Basly.

En effet, la consommation d'énergie primaire après travaux de cet ensemble n'excède pas le seuil requis de 195 Kwhep/an, contrairement à l'ensemble du 627 Boulevard Basly.

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 2,93 € au m²/an/locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- Soit pour un T1, 7,57 €/mois pour un gain total estimé à 15,14 €/mois pour un gain de 136 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T2, 9,53 €/mois pour un gain total estimé à 19,06 €/mois pour un gain de 136 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T3, 12,46 €/mois pour un gain total estimé à 24,92 €/mois pour un gain de 136 kWhep par m²/an.

La réunion permettant d'informer les locataires du projet de réhabilitation s'est tenue le 2 septembre 2026.

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 est estimé à 1 026 558 € TTC soit 57 031 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 1.

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



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2025_00749 - S03

31/03/2026 15:57

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2025_00749		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	HB - E.BASLY - 18 lgt		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	DIAG - BABAT - DPE D - Faisabilité bureau du 13-02-2026		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/09/2026		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	30/09/2027		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	18 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	18 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	18 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				
A		A		
B		B		
C		C		Cep avant travaux 300,33 Kwh
D		D	18 lgt	Cep après travaux 184 Kwh
E	18 lgt	E		Gain Cep 116,33 Kwh
F		F		
G		G		
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	61 234	64 112	▲ 2 878	42,2%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	2 011	▲ 2 011	29,5%	-
Loyers quittancés	58 291	63 100	▲ 1 931	28,3%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	95,19%	98,42%	▲ 3,23%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(2 638)	(2 638)	0	0,0%	10 014 €
Taux Impayés	4,53%	4,18%	▼ +0,34%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 6 820	100,0%	85 546 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	1 026 558	100,0%	57 031	1 280	Loyer additionnel (€/an)		5 025	0,49%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)		100 502	9,8%
Montant net à financer	1 026 558	100,0%	57 031	1 280	Temps de retour investissement *1		18 ans	
Emprunts	769 918	75,0%	42 773	960	Temps de couverture emprunts *2		15 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	526 918	51,3%	29 273	657	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	243 000	23,7%	13 500	303	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)			
Fonds propres	256 639	25,0%	14 258	320	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	28 285	36 389	49 078	58 236	68 744	1 493 310	
Autofinancement après travaux	-11 648	-7 228	1 439	4 008	9 496		
Autofinancement après travaux (cumul)	88 840	42 082	40 302	50 877	86 982	324 467	
Loyers quittancés avant travaux	57 256	62 906	69 113	75 933	83 426	2 120 990	
Loyers quittancés après travaux	62 508	68 677	75 454	82 899	91 080	2 315 072	
Taux d'autofinancement avant travaux	49%	58%	71%	77%	82%	70%	
Taux d'autofinancement après travaux	-19%	-11%	2%	5%	10%	14%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	30%	7%	4%	4%	5%	14%	

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	6 645	6 475	4 738	0	0	0	64 525
Loyers quittancés avant travaux	54 112	57 256	62 906	69 113	75 933	83 426	2 120 990
Taux d'endettement avant travaux	12,3%	11,3%	7,5%	0,0%	0,0%	0,0%	3,0%
Annuités après travaux	46 887	47 486	45 749	41 011	41 011	41 011	1 089 039
Loyers quittancés après travaux	59 077	62 508	68 677	75 454	82 899	91 080	2 412 067
Taux d'endettement après travaux	79,4%	76,0%	66,6%	54,4%	49,5%	45,0%	

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
661-1-589 BD BASLY-HENIN BEAUMONT	3,00	3,20	95,3%	[A,2]	Maintenance	Thermique	0	2,0%
661-2-627 BD BASLY-HENIN BEAUMONT	0,00	0,00	97,9%	0	0	Thermique	0	2,0%