

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20260911-21984-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.

**MAZINGARBE - 24, 26 et 28 Boulevard Basly Réhabilitation de 48  
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 » 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 48 logements situés aux 24, 26 et 28 Boulevard Basly à Mazingarbe.

Construit dans les années 1980, l'ensemble immobilier concerné se compose de trois bâtiments collectifs en R+3 de 48 logements (18 T2 et 30 T3).

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 :**

- **Travaux à caractère thermique**

- Mise en place d'une ITE (enduit mince sur isolant) ;
- Remplacement des toitures terrasses et mise en place d'un isolant ;
- Remplacement de la VMC par une VMC collective basse pression ;
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place des volets roulants ;
- Remplacement des portes palières ;
- Remplacement des ensembles d'entrée et création d'un SAS ;
- Détalonnages des portes de distribution.

- **Travaux à de mise en sécurité**

- Réfection des installations électriques des logements afin de résoudre les problèmes d'absence de mise à la terre et de non-respect des volumes de sécurité dans les salles de bains ;
- Dépose des ensembles métalliques devant les entrées ;
- Rehausse des acrotères ;
- Mise en place des protections collectives en toiture ;
- Remplacement des garde-corps non pérennes ;
- Encoffrement du tableau VMC en partie commune ;
- Encoffrement des gaines et des chutes en cuisine avec mise en place des bouchements coupe-feu et déplacement des ballons d'eau chaude ;
- Mise en place de blocs de secours ;
- Amélioration de l'accès PMR au droit des entrées.

- **Travaux de pérennité du patrimoine**

- Dépose des ensembles métalliques devant les entrées ;
- Traitements des infiltrations des balcons ;
- Traitement des pieds de bâtiments en vide sanitaire pour répondre à la problématique de remontées de rongeurs.

- **Travaux d'amélioration du patrimoine**

- Embellissements des halls d'entrées (hors BAL) ;
- Mise en place de la vidéophonie ;
- Traitements des contres marches pour répondre à l'accessibilité PMR ;
- Remplacement des sols des pièces humides ;
- Remplacement des équipements sanitaires ;
- Remplacement des radiateurs à accumulation par des radiateurs à eau chaude.

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE F, G et F à une classe C.

**Etat existant :**

|          | DPE à l'immeuble à l'état initial en phase etude |            |                                            |            |                   |            |
|----------|--------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|------------|-------------------|------------|
| ES       | Type de DPE                                      | Classe DPE | Consommation d'énergie primaire (kw/m2/an) | Classe DPE | GES (kgCo2/m²/an) | Classe GES |
| 03221-01 | Immeuble                                         | F          | 414                                        | F          | 13                | C          |
| 03221-02 | Immeuble                                         | F          | 411                                        | F          | 13                | C          |
| 03221-03 | Immeuble                                         | F          | 405                                        | F          | 13                | C          |

**Etat projeté :**

|          | DPE à l'immeuble après travaux en phase etude |            |                                            |            |                   |            |
|----------|-----------------------------------------------|------------|--------------------------------------------|------------|-------------------|------------|
| ES       | Type de DPE                                   | Classe DPE | Consommation d'énergie primaire (kw/m2/an) | Classe DPE | GES (kgCo2/m²/an) | Classe GES |
| 03221-01 | Immeuble                                      | C          | 126                                        | C          | 4                 | A          |
| 03221-02 | Immeuble                                      | C          | 133                                        | C          | 5                 | A          |
| 03221-03 | Immeuble                                      | C          | 135                                        | C          | 5                 | A          |

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 3,46 €/m² de surface corrigée/mois à 3,78 €.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 15,28 €/mois pour un T2 et de 18,69 €/mois pour un T3.

- L'application de la 3<sup>ème</sup> 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 2,84 € au m²/an/locataire, représentant 50% des gains de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance.

- Soit pour un T2, 40,46 €/mois pour un gain total estimé à 80,92 €/mois pour un gain de 380 kWh par m²/an.
- Soit pour un T3, 50,60 €/mois pour un gain total estimé à 100,60 €/mois pour

un gain de 380 kWh<sub>ep</sub> par m<sup>2</sup>/an.

La réunion permettant d'informer les locataire du projet de réhabilitation a eu lieu le 13 juillet.

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

#### **V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le coût de l'opération est estimé à 3 349 203 € TTC soit 69 775 € 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



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

## Annexe 1



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

## Annexe 2



### FICHE DE SYNTHESE : PROJET\_REHA\_2026\_00775 - S01

02/06/2026 10:54

| Description                 |                                               |                        |                                    |            |  |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------|--|
| Code projet                 | PROJET_REHA_2026_00775                        |                        | Code Opération Investissement      | 0          |  |
| Libellé projet              | MAZINGARBE - EMILIEENNE MOREAU - 48 LOGEMENTS |                        | Code Opération Démolition          | 0          |  |
| Libellé simulation          | Base                                          |                        | Code Opération Aménagement/Pmt     | 0          |  |
| Date d'OS                   | 01/10/2026                                    |                        | Déclaration Proposition bureau     | NON        |  |
| Date de MES                 | 01/10/2027                                    |                        | Nature des travaux principal       | Thermique  |  |
| Cat de Prix à l'opportunité | Non classifié                                 |                        | Simulation "figée"                 | Modifiable |  |
| Nb logt Avt Travaux         | 48 lgt                                        | <i>Dt restructurés</i> | Etat de l'opération                | Travail    |  |
| Nb logt Réhabilités         | 48 lgt                                        | 0                      | Nb logt Réhabilitation Performance | 48 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> |  | Cep avant travaux<br>391 Kwh<br>Cep après travaux<br>131,33 Kwh<br>Gain Cep<br>259,67 Kwh |  |

| Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb) |               |               |          |         |                            |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|----------|---------|----------------------------|
|                                                  | Avant Travaux | Après Travaux | Impact   | % Total | Impact démolition FE       |
| Loyers quittancés                                | 190 699       | 199 260       | ▲ 8 561  | 25,2%   | -                          |
| Participation Locataire/Perf.thermique           | 0             | 25 206        | ▲ 25 206 | 74,2%   | -                          |
| Loyers quittancés                                | 188 509       | 197 282       | ▲ 212    | 0,6%    | -                          |
| TUC (Taux d'utilisation des capacités)           | 98,85%        | 99,01%        | ▲ 0,16%  |         | CEE-Normé-580 €/lgt        |
| Impayés                                          | (28 570)      | (28 570)      | ■ 0      | 0,0%    | 32 672 €                   |
| Taux Impayés                                     | 15,16%        | 14,48%        | ▼ +0,67% |         | Dégrèvement Tfpb normé éco |
| <b>Gain annuel prévisionnel</b>                  |               |               | ▲ 33 979 | 100,0%  | 167 460 €                  |

| Plan de financement                         | Total            | % du prix    | €/lgt         | €/m² SH    | Rendement après Réhabilitation                                              | En €    | % du prix |
|---------------------------------------------|------------------|--------------|---------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Prix de revient TTC Lasmé                   | 3 349 203        | 100,0%       | 69 775        | 1 139      | Loyer additionnel (€/an)                                                    | 9 190   | 0,27%     |
| Subventions                                 | 0                | 0,0%         | 0             | 0          | Loyer additionnel (cumul €)                                                 | 183 808 | 5,5%      |
| <b>Montant net à financer</b>               | 3 349 203        | 100,0%       | 69 775        | 1 139      | Temps de retour investissement *1                                           | 18 ans  |           |
| <b>Emprunts</b>                             | <b>2 813 330</b> | <b>84,0%</b> | <b>58 611</b> | <b>956</b> | Temps de couverture emprunts *2                                             | 16 ans  |           |
| dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS          | 1 845 330        | 55,1%        | 38 444        | 627        | *1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé) |         |           |
| dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS | 968 000          | 28,9%        | 20 167        | 329        | *2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)        |         |           |
| <b>Fonds propres</b>                        | <b>535 872</b>   | <b>16,0%</b> | <b>11 164</b> | <b>182</b> | 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                | 103 053 | 124 033 | 150 893 | 178 769 | 210 745 | 4 739 634    |  |
| Autofinancement après travaux                | -7 895  | 2 321   | 17 375  | 4 720   | 19 591  |              |  |
| Autofinancement après travaux (cumul)        | 330 398 | 320 778 | 377 721 | 375 764 | 442 875 | 593 065      |  |
| Loyers quittancés avant travaux              | 189 364 | 208 051 | 228 581 | 251 137 | 275 919 | 7 014 837    |  |
| Loyers quittancés après travaux              | 198 946 | 218 578 | 240 147 | 263 845 | 289 881 | 7 369 361    |  |
| Taux d'autofinancement avant travaux         | 54%     | 60%     | 66%     | 71%     | 76%     | 68%          |  |
| Taux d'autofinancement après travaux         | -4%     | 1%      | 7%      | 2%      | 7%      | 8%           |  |
| Taux d'autofinancement après travaux (cumul) | 34%     | 16%     | 12%     | 8%      | 8%      | 8%           |  |

| 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                                         | 2 943      | 2 844   | 2 682   | 0       | 0       | 0       | 34 574         |
| Loyers quittancés avant travaux                                | 178 968    | 189 364 | 208 051 | 228 581 | 251 137 | 275 919 | 7 014 837      |
| Taux d'endettement avant travaux                               | 1,6%       | 1,5%    | 1,3%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,5%           |
| Annuités après travaux                                         | 131 224    | 133 939 | 133 777 | 131 095 | 131 095 | 131 095 | 3 833 512      |
| Loyers quittancés après travaux                                | 188 024    | 198 946 | 218 578 | 240 147 | 263 845 | 289 881 | 7 572 496      |
| Taux d'endettement après travaux                               | 69,8%      | 67,3%   | 61,2%   | 54,6%   | 49,7%   | 45,2%   |                |

| Notation PSP                             |                |                             |                                     |                    |                          |                                    |                    |                     |
|------------------------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|---------------------|
|                                          | Avant travaux  |                             |                                     |                    |                          | Après travaux                      |                    |                     |
| Libellé Ensemble-Bâtiment                | Note technique | Note territoire/<br>sociale | Taux d'utilisation<br>des capacités | Classification PSP | Action PSP               | Nature des travaux par<br>bâtiment | Classification PSP | Vacance<br>objectif |
| 3221-1-RES. EMILIEENNE MOREAU-MAZINGARBE | 2,80           | 2,10                        | 100,0%                              | [D,2]              | Réhabilitation<br>légère | Thermique                          | 0                  | 2,0%                |
| 3221-2-RES. EMILIEENNE MOREAU-MAZINGARBE | 0,00           | 0,00                        | 94,8%                               | 0                  | 0                        | Thermique                          | 0                  | 2,0%                |
| 3221-3-RES. EMILIEENNE MOREAU-MAZINGARBE | 0,00           | 0,00                        | 94,9%                               | 0                  | 0                        | Thermique                          | 0                  | 2,0%                |