Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261016-22398-DE-1-1
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 OCTOBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Madame TRIQUET, Monsieur DUCONSEIL, Monsieur GRENIER.

Excusés : Monsieur BARBARIN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MELLICK.

Absent : Monsieur CAGIN.

BIACHE SAINT VAAST - Résidence Artois Réhabilitation de 40 logements Lancement

Direction du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage
Rapporteur : Monsieur Raphaël PENCIOLELLI

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 10 octobre 2025, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité de la réhabilitation de 40 logements se

situant à Biache Saint-Vaast, résidence Artois.
Le projet porte sur la réhabilitation et la résidentialisation de 40 logements.

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

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit en 1980, l'ensemble immobilier concerné se situe résidence d'Artois à Biache Saint-Vaast et se compose de 40 logements intermédiaires répartis sur 16 plots de bâtiments en R+1 et R+2.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle cadastrée AS 606 d'une surface de 11 091 m^2 où sont implantés les bâtiments, y compris la voie unique d'accès à la résidence.

Les typologies des logements sont les suivantes : 8 T2, 16 T3 et 16 T4.

III – RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Le projet de réhabilitation prévoit la requalification complète de la résidence. Elle est aujourd'hui vide d'occupant et subit de nombreuses dégradations rendant inutilisables les équipements techniques en place.

Les interventions se porteront sur l'enveloppe de la structure mais également sur la mise en œuvre d'équipements techniques et l'embellissement complet des logements.

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

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Groupe A	242	E	50	E	E	108	B	3	A	**B**
Groupe B	245	E	50	E	E	108	B	3	A	**B**
Groupe C	242	E	50	E	E	107	B	3	A	**B**
Groupe D	239	E	50	E	E	105	B	3	A	**B**
Groupe E	248	E	52	E	E	110	B	3	A	**B**
Groupe F	242	E	50	E	E	107	B	3	A	**B**

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 1.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet permettra un reconventionnement des loyers en surface utile, avec un financement PLUS pour 28 logements et un financement en PLAI pour 12 logements.

- Taux de loyer PLUS : 6,01 €/m^2SU
- Taux de loyer PLAI : 5,33 €/m^2SU

- L'application de la 3ème 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 3,45 € au m^2/an/locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

Le bâtiment étant vide de toute occupation, une réunion publique de présentation du programme travaux et des impacts sur le couple loyer / charges n'est donc pas nécessaire.

V – BILAN FINANCIER

Le coût de l'opération est estimé à 6 268 594,19 € TTC soit 156 714,85 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Cette opération est inscrite dans le dispositif appelé « Seconde vie », qui permet d'obtenir des avantages économiques très favorables pour l'Office à condition de remettre à niveau les équipements du bâtiment et de le porter en classe DPE B.

Avantages liés au dispositif :

- Prêts conventionnés PLUS/PLAI/PLS sur 40 ans
- TVA à 5,5%
- Ecoprêt à 33 000 € + éventuels bonus
- Dégrèvement TFPB sur 25 ans (jusqu'au 31/12/2026, puis 15 ans).
- Permet de conventionner en loyer à la surface utile.

*****

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ 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 - visuel de l'état avant et après travaux









Annexe 1 - visuel de l'état avant et après travaux





Annexe 2

FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2025_00739 - S04

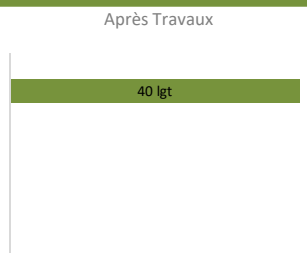
27/08/2026 16:29

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00739		Code Opération Investissement	I0000123	
Libellé projet	Residence Artois - Biache - PC		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Réhabilitation de 40 logements collectifs - Résidence Artois (		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/11/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/09/2028		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	40 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	40 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance	40 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





Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 242 Kwh
Cep après travaux 109 Kwh
Gain Cep 133 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	224 157	242 284	18 128	7,8%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	8 172	8 172	3,5%	
Loyers quittancés	14 581	237 439	204 730	88,6%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*6,50%*	*98,00%*	*91,50%*		*CEE-Forcé-*
Impayés	(1 990)	(1 990)	0	0,0%	*130 000 €*
Taux Impayés	*13,65%*	*0,84%*	*+12,81%*		*Dégrèvement Tfpb normé éco*
Gain annuel prévisionnel			**231 030**	**100,0%**	*924 618 €*

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**6 268 594**	**100,0%**	**156 715**	**2 199**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	6 268 594	100,0%	156 715	2 199
Emprunts	**5 752 352**	**91,8%**	**143 809**	**2 018**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*4 432 352*	*70,7%*	*110 809*	*1 555*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*1 320 000*	*21,1%*	*33 000*	*463*
Fonds propres	**516 242**	**8,2%**	**12 906**	**181**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	233 685	3,73%
Loyer additionnel (cumul €)	4 673 705	74,6%
Temps de retour investissement *1	26 ans	
Temps de couverture emprunts *2	25 ans	

**1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)*
**2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)*
Info du PF : PF saisi validé par la DF
Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrévements) 11

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	-85 312	-71 512	-78 024	-92 273	-108 650	-2 720 406
Autofinancement après travaux	-29 072	18 148	51 285	**74 896**	112 579	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 225 251	1 193 687	1 393 602	1 702 450	2 187 419	2 689 831
Loyers quittancés avant travaux	15 282	16 790	18 447	20 267	22 267	566 108
Loyers quittancés après travaux	258 691	284 219	312 265	343 079	376 934	9 576 598
Taux d'autofinancement avant travaux	-558%	-426%	-423%	-455%	-488%	-481%
Taux d'autofinancement après travaux	-11%	6%	16%	**22%**	30%	28%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	99%	46%	34%	**30%**	29%	28%

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	33 488	32 487	5 865	0	0	0	272 999
Loyers quittancés avant travaux	14 443	15 282	16 790	18 447	20 267	22 267	566 108
Taux d'endettement avant travaux	231,9%	212,6%	34,9%	0,0%	0,0%	0,0%	48,2%
Annuités après travaux	264 221	268 973	242 350	236 486	236 486	236 486	7 125 339
Loyers quittancés après travaux	267 306	282 283	310 138	340 743	374 367	411 309	11 338 745
Taux d'endettement après travaux	**98,8%**	95,3%	78,1%	69,4%	63,2%	57,5%	

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
3701-1-RES ARTOIS-BIACHE SAINT VAAST	1,80	2,60	33,4%	[C,4]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%