Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261016-22388-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.

CARVIN - Rue de la Gare et Avenue de la République Réhabilitation de 56 logements collectifs
Lancement

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

I – CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 27 juin 2025 le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 56 logements situés Rue de la gare et Avenue de la république à Carvin.

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

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

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

Deux ensembles sont ici concernés.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où sont implantés les bâtiments.

- Le premier ensemble immobilier concerné a été construit en 1985 et se situe au 3 Avenue de la République à Carvin.
  Il se compose de trois bâtiments en R+2 de 38 logements collectifs répartis sur 3 entrées.

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T1	T2	T3	T4	Total
Messidor 1		**8**	**5**		**13**
Messidor 2		**8**	**5**		**13**
Floréal	**1**	**3**	**5**	**3**	**12**
Total	**1**	**19**	**15**	**3**	**38**

- Le second ensemble immobilier concerné a été construit en 1985 et se situe au 68 Rue de la gare à Carvin.
  Il se compose de 2 bâtiments en R+2 de 18 logements collectifs répartis sur 2 entrées.

Les typologies des logements sont les suivantes :

	Cellule commerciale	T2	T3	T4	Total Logements (hors cellule commerciale)
Langevin	**1**	**1**	**5**	**1**	**7**
Bourseul		**3**	**8**		**11**
Total	**1**	**4**	**13**	**1**	**18**

Au vu du contexte économique actuel, il a été décidé de regrouper ces deux opérations afin de réaliser des économies d'échelle. De plus, la gestion d'un projet unique et coordonné simplifie les processus administratifs, réduit les doublons et assure une utilisation plus efficace des ressources. Enfin, une réhabilitation uniformisée garantit une meilleure qualité et une homogénéité des résultats

III – RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme travaux :

- **Interventions sur l'enveloppe**

- Mise en place de menuiseries PVC double vitrage avec volets roulants ;
- Isolation et réfection des toitures terrasses ;
- Réfections des balcons et remplacement des gardes corps ;
- Isolation des combles perdus (Langevin, Bourseul) ;
- Isolation des vides sanitaires ;
- Reprise des fissures et épaufrures.

- **Interventions dans les logements**

- Mise en place de ballons thermodynamiques ;
- Mise en place de radiateur basse température ;
- Mise en place d'une VMC Hygro B ;
- Remplacement des équipements sanitaires ;
- Embellissement des pièces humides (sols, murs et plafonds)
- Remplacements des revêtements de sols en pièces sèches ;
- Réfection électrique.

- **Interventions dans les parties communes**

-Pose de faux plafonds acoustiques (messidor 1-2, Floréal);
-Mise en place d'éclairage avec détection de présence intégrée (messidor 1-2, Floréal);
-Remplacement des portes palières et des portes des locaux techniques (messidor 1-2, Floréal);
-Réfection électrique.

- **Intervention cellule commerciale**

-Curage de la cellule commerciale ;
-Réfection des installations électriques ;
-Création d'un point d'eau ;
-Création de WC PMR.

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

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Messidor 1-2	208	D	49	D	**D**	122	C	24	C	**C**
Floréal	194	D	45	D	**D**	122	C	25	C	**C**
Langevin	199	D	47	D	**D**	117	C	23	C	**C**
Bourseul	180	C	35	D	**D**	110	C	18	C	**C**

Le visuel de l'état avant et 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 4,19 €/m² de surface corrigée/mois à 4,44 €.

Cette augmentation représente une hausse moyenne au logement de 25,17 €/mois pour un T2, de 25,06 €/mois pour un T3 et de 31,85 €/mois pour un T4.

- 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 (représentant 50% des gains énergétiques) est estimée en moyenne à 2,82 € / m² / an / locataire pour un gain énergétique évalué à 65,5 kWhep par m²/an, soit une participation de :

T1 : 4,82 € / mois ;
T2 : 6,90 € / mois ;
T3 : 8,61 € / mois ;
T4 : 10,73 € / mois.

Le programme de travaux et les impacts sur le couple loyer / charges ont été présentés aux locataires le 24 octobre 2025. L'accord de concertation a été obtenu à 82 %.

V – BILAN FINANCIER

Le coût de l'opération est de 3 898 821 € TTC soit 68 400 € TTC/logement (comprenant les travaux de la cellule commerciale) suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

*****

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

- ✓ autorisent le lancement 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 n° 2



Réhabilitation résidence Charles BOURSEUL rue de la Gare, 62220 CARVIN			Date: 19/12/24	Echelle:	Phase APD	Indice 0	p.20
MAITRE D'OUVRAGE : PDC HABITAT 4 avenue des Droits de l'Homme 62022 ARRAS	ARCHITECTE: SARL VINCENT CHARRIER ARCHITECTE 12/14 rue Faidherbe 59800 LILLE	BUREAU D'ETUDE: BA BAT ZI 980 avenue Charles Pecqueur 62620 RUITZ	ETAT PROJETE INSERTION			

Annexe n°2

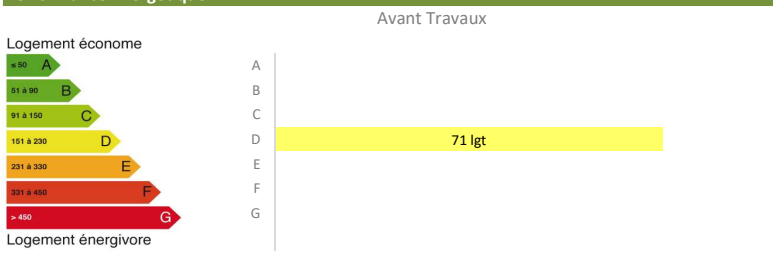
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00661 - S07

18/08/2026 10:54

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00661		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Carvin - Messidor Floréal Langevin Bourseuil		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Réhabilitation de 56 logements et d'une cellule commerciale		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/12/2026		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/03/2028		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	71 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	57 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance	56 lgt
Nb logt Démolis	14 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	1 lgt

Performance Energetique



Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 199,02 Kwh
Cep après travaux 116,93 Kwh
Gain Cep 82,09 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux (avant démol)		Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	300 714	376 040	▲	75 326	68,6%	(46 256)
Participation Locataire/Perf.thermique	0	4 433	▲	4 433	4,0%	
Loyers quittancés	247 528	352 864	▲	30 009	27,3%	(33 690)
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*82,31%*	*93,84%*	▲	*11,52%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(28 622)	(28 622)	▬	0	0,0%	*38 765 €*
Taux Impayés	*11,56%*	*8,11%*	▼	*+3,45%*		*Dégrèvement Tfpb normé éco*
Gain annuel prévisionnel			▲	**109 769**	**100,0%**	*179 695 €*

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**3 898 821**	**100,0%**	**68 400**	**959**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	3 898 821	100,0%	68 400	959
Emprunts	**3 703 880**	**95,0%**	**64 980**	**911**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*3 489 380*	*89,5%*	*61 217*	*859*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*214 500*	*5,5%*	*3 763*	*53*
Fonds propres	**194 941**	**5,0%**	**3 420**	**48**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	68 289	1,75%
Loyer additionnel (cumul €)	1 365 782	35,0%
Temps de retour investissement *1	13 ans	
Temps de couverture emprunts *2	13 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 & Dégrèvements) 11

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	128 314	157 183	201 412	238 770	281 627	6 238 109
Autofinancement après travaux	3 251	23 680	58 302	**81 249**	113 577	
Autofinancement après travaux (cumul)	403 809	478 801	714 836	1 064 548	1 565 643	2 245 234
Loyers quittancés avant travaux	254 697	279 830	307 443	337 781	371 113	9 435 010
Loyers quittancés après travaux	291 833	320 631	352 270	387 032	425 224	10 763 979
Taux d'autofinancement avant travaux	50%	56%	66%	71%	76%	66%
Taux d'autofinancement après travaux	1%	7%	17%	**21%**	27%	21%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	30%	16%	16%	**16%**	18%	21%

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	15 478	13 721	11 867	0	0	0	144 305
Loyers quittancés avant travaux	240 713	254 697	279 830	307 443	337 781	371 113	9 435 010
Taux d'endettement avant travaux	6,4%	5,4%	4,2%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%
Annuités après travaux	189 971	191 918	190 063	178 196	178 196	178 196	5 308 300
Loyers quittancés aprés travaux	262 130	291 833	320 631	352 270	387 032	425 224	10 985 716
Taux d'endettement après travaux	**72,5%**	65,8%	59,3%	50,6%	46,0%	41,9%	

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
4141-1-RES PAUL LANGEVIN-CARVIN	2,10	3,20	91,8%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
4141-2-RES CHARLES BOURSEUIL-CARVIN	2,10	3,10	98,6%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
4371-2-RESIDENCE FLOREAL-CARVIN	2,90	3,00	91,9%	[A,2]	Maintenance	Thermique	0	2,0%
4372-1-RESIDENCE MESSIDOR-CARVIN	2,30	2,80	56,4%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
5156-97-RUE DE LA GARE-CARVIN	1,80	3,40	0,0%	[B,3]	Réhabilitation lourde	Réhab intérieure	0	2,0%