Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261016-22623-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.

VERMELLES - 139-141-143-145 Rue Lamendin Réhabilitation de 48 logements collectifs
Lancement

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

I - CONTEXTE

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 dans le contrat d'objectifs du GIE Coresial.

II – PRESENTATION DES LOGEMENTS

Construit en 1977, l'ensemble immobilier concerné se situe 139, 141, 143 et 145 rue Lamendin à Vermelles et se compose de 4 bâtiments, de 48 logements collectifs en R+3 (8 T2 , 16 T3, 14 T3 Duplex, 8 T4 et 2 T4 Duplex).

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

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

III – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

Détail du programme travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**

- Installation d'une isolation thermique par l'extérieur sous enduit mince sous isolant
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Remplacement de l'isolation thermique par l'extérieur des toitures
- Remplacement de l'étanchéité des toitures terrasses

- **Interventions dans les logements**

- Mise en place d'une VMC hygroréglable basse consommation
- Embellissement intérieurs logements
- Remplacement des portes palières
- Remplacement des têtes thermostatiques suivant étude thermique
- Mise en œuvre d'un thermostat programmable en séjour
- Remplacement des radiateurs en logements
- Mise en place d'un radiateur sèche serviette dans les salles de bains

- **Interventions dans les parties communes**

- Embellissement des parties communes

- **Interventions sur les extérieurs**

- Poussées de fer à reprendre sur les coursives et escaliers extérieurs
- Mise en place de pare-vues en séparatif de terrasses
- Privatisation du parking
- Remplacement des portillons accès terrasses, correspondants aux nouveaux garde-corps.
- Remplacement des batteries de boites à lettres en entrée de résidence.

Comme convenu avec la mairie, une étude sera engagée afin de permettre la rétrocession d'un foncier pour la création de places de stationnement public.

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

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
139 rue Lamendin	249	D	51	E	**E**	118	C	23	C	**C**
141 rue Lamendin	250	E	51	E	**E**	122	C	24	C	**C**
143 rue Lamendin	288	E	59	E	**E**	143	C	29	C	**C**
145 rue Lamendin	289	E	59	E	**E**	142	C	25	C	**C**

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,39 € à 3,64 €/m²/mois.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de
- 15,13 €/mois pour un T2,
- 10,54 € / mois pour un type 3 et type 3 duplex,
- 30,83 € / mois pour un type 4 et type 4 duplex.

- 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 possible est estimée à 5,94 €/m² /an / locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

L'accord de concertation locative a été obtenu avec 77,27% de votes favorables suite à la réunion publique du 26 février 2026.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 2 638 629 €TTC soit 54 971 €TTC au logement 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 1

VERMELLES – Résidence Lamendin

Etat actuel



Etat projeté



Annexe 2

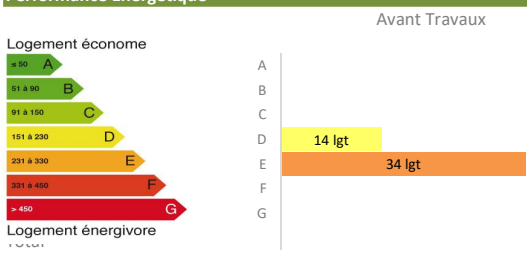
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2025_00691 - S03

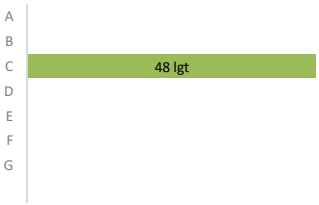
10/09/2026 17:19

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00691		Code Opération Investissement	I0000095	
Libellé projet	VERMELLES - Résidence Lamendin - 48 logements		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	VERMELLES - Lancement		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	02/11/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	02/02/2028		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	48 lgt	*Dt restructurés*	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





Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 265,75 Kwh
Cep après travaux 129,38 Kwh
Gain Cep 136,38 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	202 427	209 851	7 424	23,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	9 320	9 320	28,8%	
Loyers quittancés	183 783	206 802	15 595	48,2%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*90,79%*	*98,55%*	*7,76%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(15 151)	(15 151)	0	0,0%	*25 741 €*
Taux Impayés	*8,24%*	*7,33%*	*+0,92%*		*Dégrèvement Tfpb normé éco*
Gain annuel prévisionnel			**32 338**	**100,0%**	*101 697 €*

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**2 638 629**	**100,0%**	**54 971**	**841**
Subventions	**120 000**	**4,5%**	**2 500**	**38**
dont CABBALR	*120 000*	*4,5%*	*2 500*	*38*
Montant net à financer	2 518 629	95,5%	52 471	802
Emprunts	**2 386 698**	**90,5%**	**49 723**	**760**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*1 882 698*	*71,4%*	*39 223*	*600*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*504 000*	*19,1%*	*10 500*	*161*
Fonds propres	**131 931**	**5,0%**	**2 749**	**42**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	24 170	0,92%
Loyer additionnel (cumul €)	483 394	18,3%

Informations sur le plan de financement

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 : Attention : PF saisi non 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	108 538	132 912	169 102	200 670	236 904	5 181 107
Autofinancement après travaux	24 130	42 157	71 582	**85 751**	113 254	
Autofinancement après travaux (cumul)	305 867	478 350	786 578	1 167 005	1 676 512	2 337 384
Loyers quittancés avant travaux	189 737	208 460	229 031	251 631	276 462	7 028 643
Loyers quittancés après travaux	214 879	236 083	259 379	284 974	313 095	7 959 989
Taux d'autofinancement avant travaux	57%	64%	74%	80%	86%	74%
Taux d'autofinancement après travaux	11%	18%	28%	**30%**	36%	29%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	30%	22%	23%	**24%**	27%	29%

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	46 573	10 332	8 873	0	0	0	179 771
Loyers quittancés avant travaux	179 320	189 737	208 460	229 031	251 631	276 462	7 028 643
Taux d'endettement avant travaux	26,0%	5,4%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%
Annuités après travaux	157 078	123 224	121 765	112 892	112 892	112 892	3 451 250
Loyers quittancés aprés travaux	203 082	214 879	236 083	259 379	284 974	313 095	8 089 338
Taux d'endettement après travaux	**77,3%**	57,3%	51,6%	43,5%	39,6%	36,1%	

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
2691-1-139 RUE LAMENDIN-VERMELLES	2,40	2,40	97,1%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2691-2-143 RUE LAMENDIN-VERMELLES	2,40	2,50	98,0%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2691-4-145 RUE LAMENDIN-VERMELLES	2,40	2,50	99,0%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
2692-3-141 RUE LAMENDIN-VERMELLES	2,30	2,40	91,0%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%