Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261021-17945-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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 OCTOBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

Excusé : Monsieur MELLICK.

HENIN-BEAUMONT - Boulevard John Fitzgerald Kennedy Réhabilitation de 12 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 4 avril 2025 le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 12 logements situés Avenue John Fitzgerald Kennedy.

L'opération de réhabilitation de 12 logements collectifs est inscrite dans la liste «PMT 22/24 » délibérée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 septembre 2022.

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

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

Construit en 1964, l'ensemble immobilier concerné se situe Avenue John Fitzgerald Kennedy à Hénin-Beaumont et se compose d'un bâtiment en R+3 comprenant 12 logements T4 avec des caves et des garages au Rez-De-Chaussée.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'emprise foncière du bâtiment.

Dévolu à la vacance depuis un certain temps (le dernier logement ayant été libéré en septembre 2022), le bâtiment a été victime de multiples actes de vandalisme et d'infiltrations, exigeant ainsi une remise en état générale.

III - RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme travaux :

- **Restructuration**
  - Transformation de 6 T4 en T3 permettant la création de séjour traversant.

- **Intervention sur l'enveloppe**
  - Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ;
  - Replacement des menuiseries ;
  - Remplacement des portes d'entrées ;
  - Isolation des toitures terrasses ;
  - Réfection de l'étanchéité ;
  - Mise en place de garde-corps.

- **Intervention dans les logements**
  - Mise en place d'une PAC Hybride double service ;
  - Mise en place de radiateur avec robinets thermostatique ;
  - Mise en place d'une VMC hygroréglable ;
  - Réfection complète des installations électriques ;
  - Réfection complète des embellissements ;
  - Remplacement des équipements sanitaires ;
  - Réfection des faïences en pièces humides.

- **Intervention dans les parties communes**
  - Réfection des plafonds des halls ;
  - Remplacement des équipements en halls ;
  - Réfection des carrelages au sol et habillage mural dans les halls d'entrées ;

- Peinture des murs, des plafonds en cages d'escaliers et des circulations ;
- Mise en conformité électrique.

- **Intervention sur les extérieurs**

- Reprise des marquages au sol ;
- Création d'un nouveau cheminement piéton ;
- Mise en place d'équipements extérieurs ;
- Plantation d'arbres et de haies.

Il est à noter que ces aménagements sont effectués dans le cadre d'un embellissement paysager d'envergure. La résidentialisation en place permettra ainsi une amélioration du cadre de vie des habitants et une réappropriation des espaces extérieurs.

Le programme 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
Les Mésanges	303	E	63	E	**E**	93	B	2	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 8 logements et un financement en PLAI pour 4 logements.

- Taux de loyer PLUS : 6,12 €/m²SU
- Taux de loyer PLAI : 5,44€/m²SU

- 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 8,84 € au m²/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 de 1 876 886€ TTC soit 156 407 € TTC/logements 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 Bureau :

- ✓ 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°1



EXISTANT



PROJET

INSERTION GRAPHIQUE

Ancely architecte

DCE
06.1

N° AFF. 24-18

2025 01 22

Indice A

PAS-DE-CALAIS HABITAT

RENOVATION DE LA RESIDENCE LES MESANGES

228 - 262, Blvd John Fitzgerald Kennedy - 62110 HENIN-BEAUMONT

ARCHITECTE
SELARL ANCELY Architecte
10, rue Jean Jaurès - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
Tel : 03 20 14 76 02

MAITRE D'OUVRAGE
PAS-DE-CALAIS HABITAT
4, Avenue des Droits de l'Homme - 62022 ARRAS Cedex
Tel :



EXISTANT



PROJET

INSERTION GRAPHIQUE

Ancely architecte

DCE
06.2

N° AFF. 24-18

2025 01 22

Indice A

PAS-DE-CALAIS HABITAT

RENOVATION DE LA RESIDENCE LES MESANGES

228 - 262, Blvd John Fitzgerald Kennedy - 62110 HENIN-BEAUMONT

ARCHITECTE
SELARL ANCELY Architecte
10, rue Jean Jaurès - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
Tel : 03 20 14 76 02

MAITRE D'OUVRAGE
PAS-DE-CALAIS HABITAT
4, Avenue des Droits de l'Homme - 62022 ARRAS Cedex
Tel :

Annexe 2

FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00608 - S07

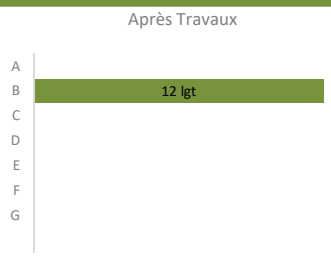
27/08/2026 16:41

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00608		Code Opération Investissement	I0000097	
Libellé projet	Hénin Beaumont - Les Mésanges - 12 lgts		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Simulation SECONDE VIE		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/11/2026		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	12 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	12 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance	12 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 303 Kwh
Cep après travaux 94 Kwh
Gain Cep 209 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	72 841	59 238	-13 603	-21,9%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	4 074	4 074	6,6%	
Loyers quittancés	-	58 053	71 656	115,3%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*0,00%*	*98,00%*	*98,00%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	-	-	0	0,0%	*18 310 €*
Taux Impayés	*0,00%*	*0,00%*	*-0,00%*		*Dégrèvement Tfpb normé éco*
Gain annuel prévisionnel			**62 127**	**100,0%**	*0 €*

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**1 876 886**	**100,0%**	**156 407**	**2 250**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	1 876 886	100,0%	156 407	2 250
Emprunts	**1 407 664**	**75,0%**	**117 305**	**1 688**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*1 011 664*	*53,9%*	*84 305*	*1 213*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*396 000*	*21,1%*	*33 000*	*475*
Fonds propres	**469 221**	**25,0%**	**39 102**	**563**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	85 895	4,58%
Loyer additionnel (cumul €)	1 717 897	91,5%
Temps de retour investissement *1	23 ans	
Temps de couverture emprunts *2	17 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) 22

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	-19 725	-23 760	-28 420	-33 794	-39 979	-900 397
Autofinancement après travaux	16 856	26 661	38 194	**47 442**	62 988	
Autofinancement après travaux (cumul)	154 969	267 963	434 880	644 653	927 664	1 241 952
Loyers quittancés avant travaux	0	0	0	0	0	0
Loyers quittancés après travaux	90 547	99 482	109 298	120 084	131 934	3 330 418
Taux d'autofinancement avant travaux	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taux d'autofinancement après travaux	19%	27%	35%	**40%**	48%	37%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	38%	30%	31%	**32%**	35%	37%

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	0	0	0	0	0	0	0
Loyers quittancés avant travaux	0	0	0	0	0	0	0
Taux d'endettement avant travaux	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Annuités après travaux	56 654	58 062	58 062	58 062	58 062	58 062	1 682 388
Loyers quittancés après travaux	78 442	90 547	99 482	109 298	120 084	131 934	3 349 002
Taux d'endettement après travaux	**72,2%**	64,1%	58,4%	53,1%	48,4%	44,0%	

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
681-1-RES LES MESANGES-HENIN BEAUMONT	2,00	3,30	0,0%	[B,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%