Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261106-22842-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/11/2026
Date de réception préfecture : 10/11/2026

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 6 NOVEMBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MELLICK.

AVION - Boulevard Maurice Thorez, rue Jean Jaurès et Thorezgrad
Réhabilitation de 109 logements collectifs
Faisabilité

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

I – CONTEXTE

Cette opération est inscrite dans la liste « PMT 25 » délibérée par le Bureau du 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

Construit en 1970, l'ensemble immobilier concerné se situe Boulevard Maurice Thorez, rues Jean Jaurès et Thorezgrad à Avion, et se compose de 3 bâtiments collectifs en R+4

de 109 logements.

La répartition des typologies est la suivante :
- Chèvrefeuilles : 15 T3 et 15 T4.
- Acacias : 25 T3 et 25 T4.
- Genêts : 14 T3, 14 T4 et 1 T7.

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

III - PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux :

- **Intervention sur l'enveloppe**

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries ;
- Remplacement des portes d'entrées ;
- Isolation des toitures terrasses (Acacias) ;
- Réfection de l'étanchéité (Acacias) ;
- Mise en œuvre de protection collective en périphérie des toitures terrasses ;
- Remplacement des lanterneaux de désenfumage.

- **Intervention dans les logements**

- Mise en conformité électrique (Chèvrefeuille) ;
- Embellissement des pièces humides selon leur état de vétusté ;
- Recouvrement des faïences ;
- Remplacement des équipements sanitaires usés ;
- Mise en place d'une VMC ;
- Mise en place d'un nouveau réseau de distribution d'eau chaude sanitaire collectif.

- **Intervention dans les parties communes**

- Remplacement des portes palières des logements (Chèvrefeuille) ;
- Mise aux normes des installations électriques ;
- Remplacement des équipements en halls (boîtes aux lettres, …) ;
- Réfection des carrelages dans les halls d'entrées ;
- Remplacement des façades des gaines techniques palières ;
- Peintures en mur et sur les plafonds en cages d'escaliers et sur les paliers des logements.

- **Intervention sur les espaces extérieurs**

- Réfection des enrobés en pied de bâtiments ;
- Reprises des cheminements ;
- Bouchement des portes d'accès au sous-sol.

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
IRIS	229	E	54	E	**E**	94	B	20	C	**C**
PERVENCHES	227	E	53	E	**E**	92	B	19	C	**C**
GIROFLEES	227	E	53	E	**E**	92	B	19	C	**C**

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 3,38 € à 3,64 € / m² de surface corrigée pour les bâtiments Chèvrefeuilles et Genêts.

Ceci représente une augmentation moyenne au logement de 28 €/mois pour un T3, de 31 €/mois pour un T4 et de 59 €/mois pour le T7.

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 2,82 € à 3,04 € / m² de surface corrigée pour le bâtiment Acacias.

Ceci représente une augmentation moyenne au logement de 23 €/mois pour un T3 et de 26 €/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 4,89 € / m² / an pour un gain énergétique évalué à 139 kWhep par m²/an, soit une participation de 26,51 € / mois pour un T3, de 30,43 € / mois pour un T4 et de 56,93 € / mois pour un T7.

La réunion permettant d'informer les locataires du projet de réhabilitation s'est tenue le 10 septembre 2026.

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

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 7 781 136 € TTC, soit 71 387 € TTC par 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 n°2

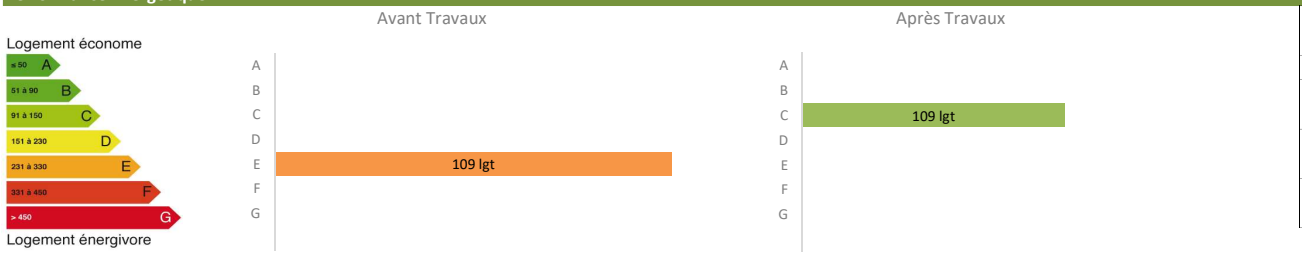
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2025_00750 - S01

10/04/2026 08:34

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00750		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	AVION - Chévrefeuilles - Acacias - Genêts - 109		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Scénario - APS - Batsup		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/03/2027		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/06/2028		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	109 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	109 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance	109 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 230,79 Kwh
Cep après travaux 93,58 Kwh
Gain Cep 137,21 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	483 831	499 342	15 511	12,8%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	18 789	18 789	15,5%	
Loyers quittancés	389 795	492 213	86 907	71,7%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*80,56%*	*98,57%*	*18,01%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(26 798)	(26 798)	0	0,0%	*83 025 €*
Taux Impayés	*6,88%*	*5,44%*	*+1,43%*		*Dégrèvement Tfpb normé éco*
Gain annuel prévisionnel			**121 208**	**100,0%**	*408 519 €*

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**7 781 136**	**100,0%**	**71 387**	**1 013**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	7 781 136	100,0%	71 387	1 013
Emprunts	**7 392 079**	**95,0%**	**67 817**	**962**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*5 920 579*	*76,1%*	*54 317*	*771*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*1 471 500*	*18,9%*	*13 500*	*192*
Fonds propres	**389 057**	**5,0%**	**3 569**	**51**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	107 250	1,38%
Loyer additionnel (cumul €)	2 145 009	27,6%
Temps de retour investissement *1	17 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 : 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	219 371	272 300	327 248	387 712	457 066	10 260 202
Autofinancement après travaux	-13 178	26 778	68 522	**95 079**	148 888	
Autofinancement après travaux (cumul)	846 079	888 511	1 145 067	1 526 922	2 160 039	3 091 463
Loyers quittancés avant travaux	384 287	422 208	463 871	509 645	559 937	14 234 859
Loyers quittancés après travaux	496 590	545 594	599 432	658 584	723 572	18 388 782
Taux d'autofinancement avant travaux	57%	64%	71%	76%	82%	72%
Taux d'autofinancement après travaux	-3%	5%	11%	**14%**	21%	17%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	35%	18%	14%	**14%**	15%	17%

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	10 676	10 330	2 412	0	0	0	93 954
Loyers quittancés avant travaux	363 189	384 287	422 208	463 871	509 645	559 937	14 234 859
Taux d'endettement avant travaux	2,9%	2,7%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
Annuités après travaux	360 798	360 451	352 534	350 122	350 122	350 122	10 247 488
Loyers quittancés aprés travaux	458 575	496 590	545 594	599 432	658 584	723 572	18 888 682
Taux d'endettement après travaux	**78,7%**	72,6%	64,6%	58,4%	53,2%	48,4%	

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
1602-14-LES CHEVREFEUILLES-AVION	2,20	2,90	69,7%	[B,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
1602-15-LES ACACIAS-AVION	2,70	2,90	74,6%	[B,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
1602-16-LES GENETS-AVION	2,70	2,90	94,2%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%