Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261106-22800-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.

ETAPLES SUR MER - Quartier Renaissance Réhabilitation de 166 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 14 novembre 2025, le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 166 logements collectifs situés rues de la Pierre Trouée et du Mont Levin – Quartier Renaissance à Etaples-sur-Mer.

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 en date du 23 septembre 2022.

Cette opération est inscrite dans le contrat d'objectifs du GIE Corésial.

Une procédure avec négociation a été lancée le 24 juillet 2025 en vue de désigner un groupement de conception-réalisation et s'est achevée le 12 juin 2026 par la désignation en jury du groupement pressenti pour un montant de marché initial de 11 548 053 € HT.

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit entre 1959 et 1968, l'ensemble immobilier concerné se situe sur les rues du Mont Levin et de la Pierre Trouée du quartier Renaissance (QPV).
Constitué de 10 bâtiments répartis sur 24 entrées en R+2 et R+3, il se compose de 67 T3, 75 T4, 16 T5 et 8T6.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des parcelles où sont implantés les bâtiments.

Le visuel de l'état avant travaux est joint en annexe n°2.

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**

- Réalisation d'une isolation par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Réfection et isolation des toitures-terrasses.

- **Interventions dans les logements**

- Remplacement des chaudières et des corps de chauffe de certains bâtiments
- Réalisation d'une VMC
- Remplacement des portes palières
- Réfection électrique
- Remplacement des équipements sanitaires et embellissement des pièces humides, suivant état des lieux.

- **Interventions dans les parties communes**

- Mise en conformité du système de désenfumage et des gaines techniques
- Réfection électrique
- Embellissement des sols, murs et plafonds des cages d'escalier.

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
Alsace Bourgogne Champagne	245	E	64	F	F	114	C	27	C	C
Artois	285	E	58	E	E	130	C	26	C	C
Bretagne	274	E	56	E	E	128	C	24	C	C
Charente	340	F	70	F	F	137	C	26	C	C
Yvelines	238	E	62	E	E	115	C	21	C	C
Dauphiné Esterel	245	E	52	E	E	137	C	25	C	C
Flandres	247	E	53	E	E	137	C	25	C	C

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe n°3.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum réglementaire de la convention APL, soit un passage en moyenne de 2,58€ à 3,36€ /m²/an.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de :

T3	T4	T5	T6
9,39€	10,49€	19,71€	36,89€

- 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 16,24€ au m²/an/locataire, pour un gain énergétique moyen évalué à 135kWhep par m²/an, soit une participation de :

- 13,74 € / mois pour un T3
- 16,44 € / mois pour un T4
- 21,50 € / mois pour un T5
- 24,91 € / mois pour un T6

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges sera organisée au cours du 1er trimestre 2027.

V – PRIX DE REVIENT

Le coût de l'opération est estimé à 13 617 900 € TTC soit 82 036 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe n°1.

*****

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

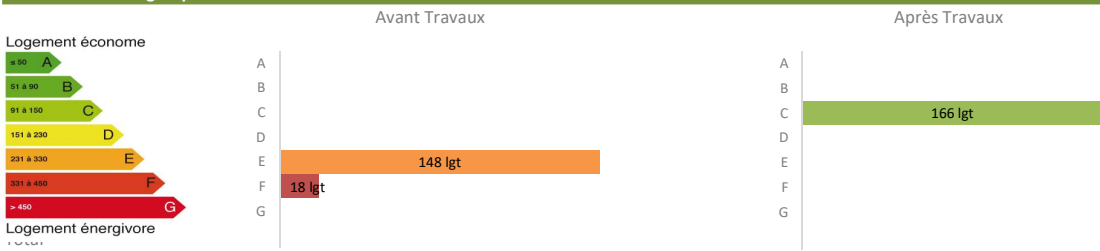
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00655 - S13

27/10/2026 15:51

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00655		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	ETAPLES - Quartier Renaissance		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Quartier Renaissance - Rue de la Pierre Trouée et rue du Mo		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/01/2027		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/01/2029		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	166 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	166 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance	166 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 262,96 Kwh
Cep après travaux 127,92 Kwh
Gain Cep 135,05 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux		Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	723 707	820 702	▲	96 995	56,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	32 359	▲	32 359	18,9%	
Loyers quittancés	669 660	808 315	▲	41 661	24,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*92,53%*	*98,49%*	▲	*5,96%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(35 770)	(35 770)	▬	0	0,0%	*134 998 €*
Taux Impayés	*5,34%*	*4,43%*	▼	*+0,92%*		*Dégrèvement Tfpb normé éco*
Gain annuel prévisionnel			▲	**171 015**	**100,0%**	*216 301 €*

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**13 617 900**	**100,0%**	**82 036**	**1 195**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	13 617 900	100,0%	82 036	1 195
Emprunts	**11 867 900**	**87,1%**	**71 493**	**1 041**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*9 628 900*	*70,7%*	*58 005*	*845*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*2 239 000*	*16,4%*	*13 488*	*196*
Fonds propres	**1 750 000**	**12,9%**	**10 542**	**154**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	100 208	0,74%
Loyer additionnel (cumul €)	2 004 169	14,7%
Temps de retour investissement *1	19 ans	
Temps de couverture emprunts *2	18 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) 33

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	377 948	494 901	614 084	728 583	860 002	18 902 206
Autofinancement après travaux	-111 725	-35 663	39 375	**70 828**	147 138	
Autofinancement après travaux (cumul)	336 907	-8 512	66 267	288 654	866 225	1 868 818
Loyers quittancés avant travaux	658 402	723 372	794 754	873 180	959 345	24 388 719
Loyers quittancés après travaux	766 314	841 934	925 015	1 016 295	1 116 582	28 321 548
Taux d'autofinancement avant travaux	57%	68%	77%	83%	90%	78%
Taux d'autofinancement après travaux	-15%	-4%	4%	**7%**	13%	7%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	9%	0%	1%	**2%**	4%	7%

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	81 486	53 656	19 740	0	0	0	562 539
Loyers quittancés avant travaux	622 255	658 402	723 372	794 754	873 180	959 345	24 388 719
Taux d'endettement avant travaux	13,1%	8,1%	2,7%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%
Annuités après travaux	644 256	616 425	582 509	562 770	562 770	562 770	16 882 857
Loyers quittancés après travaux	705 171	766 314	841 934	925 015	1 016 295	1 116 582	28 678 819
Taux d'endettement après travaux	**91,4%**	80,4%	69,2%	60,8%	55,4%	50,4%	

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
521-1-RES. ALSACE-ETAPLES	2,00	3,10	100,1%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
521-2-RES. BOURGOGNE-ETAPLES	2,00	3,10	99,7%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
521-3-RES. CHAMPAGNE-ETAPLES	2,00	3,10	97,4%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
531-1-RES. ARTOIS-ETAPLES	2,00	3,00	94,4%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
531-2-RES. BRETAGNE-ETAPLES	2,00	3,00	97,9%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%

Annexe 2 – Etat visuel avant travaux



Bâtiments Bourgogne et Yvelines



Bâtiments Bretagne et Charente

Annexe 3 – Etat visuel après travaux



Perspective bâtiments Bourgogne et Yvelines



Perspective bâtiments Dauphiné, Esterel et Flandres