Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261106-22025-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.

LENS - Rue Bayle Réhabilitation de 32 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 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 LOGEMEMENTS

Le projet porte sur la réhabilitation de 32 logements situés 26 Rue Bayle à Lens.

Construit dans les années 1990, l'ensemble immobilier concerné se compose d'un bâtiment collectif en R+6 de 32 logements (4 T1 Bis et 28 T2), répartis du R+3 au R+6. Les niveaux situés quant à eux au RDC, au R+1 et au R+2 sont occupés par l'association ADAE.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des emprises des bâtiments et des tours d'échelles.

III - PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux :

- **Travaux à caractère thermique**

- Mise en place d'une ITE sur l'ensemble du bâtiment (panneau mural et briques en rdc) ;
- Remplacement toitures terrasses et mise en place d'un isolant ;
- Remplacement de la VMC par une VMC collective basse pression ;
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants ;
- Remplacement des portes palières ;
- Détalonnage des portes de distribution ;
- Mise en place d'une production d'eau chaude sur le RCU ;
- Suppression du plancher chauffant et mise en place d'un nouveau réseau avec radiateurs ;
- Modification de la sous-station.

- **Travaux à de mise en sécurité**

- Réfection des installations électriques des logements (mise en sécurité) ;
- Mise en place de blocs de secours ;
- Remplacement de la colonne montante de chauffage depuis la sous-station.

- **Travaux d'amélioration du patrimoine**

- Création d'un local vélo au RDC du bâtiment ;
- Suppression des portes SITEX dans les escaliers et mise en place de nouvelles portes pour avoir un accès aux gaines techniques ;
- Embellissements des parties communes sols, murs et plafonds (étages) ;
- Embellissements des Halls d'entrées ;
- Mise en place de la vidéophonie ;
- Remplacement des sols des pièces humides ;
- Remplacement des équipements sanitaires (100% des WC, 100% des éviers et 50% des lavabos) ;
- Remplacement des sols des parties communes.

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE E à une classe DPE C pour les 32 logements.

Etat existant :

	Classe DPE		DPE à l'immeuble à l'état initial en phase etude			
ESI	Type de DPE	Etiquette Energétique à l'immeuble	Consommation d'énergie primaire (kw/m2/an)	Classe CEP	GES(kgCo2/m²/an)	Classe GES
1822-14	Immeuble	E	270	E	9	B

Etat projeté :

	Classe DPE		DPE à l'immeuble après travaux			
ESI	Type de DPE	Etiquette Energétique à l'immeuble	Consommation d'énergie primaire (kw/m2/an)	Classe CEP	GES(kgCo2/m²/an)	Classe GES
1822-14	Immeuble	C	133	C	4	A

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 3,49 €/m² de surface corrigée/mois à 3,55 €.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de
- 6,50 €/mois pour un T1 Bis
- 3,66 €/mois pour un T2.

- 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 2,54 € au m²/an/locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

La réunion permettant d'informer les locataires du projet de réhabilitation a eu lieu le 19 octobre 2026.

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

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 2 293 379 € TTC soit 71 668 € TTC au 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 1



Annexe 1



Les visuels présentés sont susceptibles d'être modifiés au cours du développement du projet.

Annexe 2

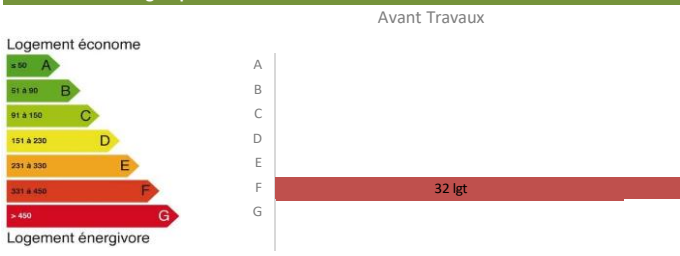
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2026_00820 - S01

02/07/2026 07:55

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00820		Code Opération Investissement	0	
Libellé projet	Lens - 26 rue Pierre Bayle - Pavillon Bouges		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Lens - Pavillon Bourges 26 rue Pierre Bayle		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	31/12/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	31/12/2027		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	32 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	32 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance	32 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 270 Kwh
Cep après travaux 133 Kwh
Gain Cep 137 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	100 241	154 331	54 090	94,5%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	3 128	3 128	5,5%	
Loyers quittancés	97 150	151 244	4	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*96,92%*	*98,00%*	*1,08%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(14 135)	(14 135)	0	0,0%	*23 678 €*
Taux Impayés	*14,55%*	*9,35%*	*+5,20%*		*Dégrèvement Tfpb normé éco*
Gain annuel prévisionnel			**57 222**	**100,0%**	*349 740 €*

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**2 293 379**	**100,0%**	**71 668**	**1 128**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	2 293 379	100,0%	71 668	1 128
Emprunts	**1 990 653**	**86,8%**	**62 208**	**979**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*1 558 653*	*68,0%*	*48 708*	*767*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*432 000*	*18,8%*	*13 500*	*213*
Fonds propres	**302 726**	**13,2%**	**9 460**	**149**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	23 765	1,04%
Loyer additionnel (cumul €)	475 293	20,7%
Temps de retour investissement *1	21 ans	
Temps de couverture emprunts *2	22 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) 12

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	-19 346	28 324	49 509	59 404	70 787	1 169 132
Autofinancement après travaux	-29 850	24 930	54 784	**71 727**	95 300	
Autofinancement après travaux (cumul)	297 965	312 231	549 785	867 020	1 294 864	1 411 680
Loyers quittancés avant travaux	92 497	101 625	111 653	122 671	134 776	3 426 477
Loyers quittancés après travaux	119 695	131 506	144 483	158 740	174 405	4 384 769
Taux d'autofinancement avant travaux	-21%	28%	44%	48%	53%	34%
Taux d'autofinancement après travaux	-25%	19%	38%	**45%**	55%	32%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	56%	27%	30%	**33%**	37%	32%

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	57 628	55 722	12 616	0	0	0	432 785
Loyers quittancés avant travaux	87 419	92 497	101 625	111 653	122 671	134 776	3 426 477
Taux d'endettement avant travaux	65,9%	60,2%	12,4%	0,0%	0,0%	0,0%	12,6%
Annuités après travaux	149 735	149 819	106 713	94 097	94 097	94 097	3 159 616
Loyers quittancés aprés travaux	149 780	174 087	191 266	210 140	230 876	253 659	6 359 273
Taux d'endettement après travaux	**100,0%**	86,1%	55,8%	44,8%	40,8%	37,1%	

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
1822-48-PAVILLON BOURGES-LENS	2,70	2,90	93,2%	[B,1]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%