

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241115-11539-DE-1-1  
Date de télétransmission : 20/11/2024  
Date de réception préfecture : 20/11/2024

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 15 NOVEMBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**MONTIGNY EN GOHELLE - Boulevard Jean Moulin Réhabilitation de 86  
logements collectifs  
Lancement**

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 07 juillet 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation et la résidentialisation de 86 logements collectifs se situant boulevard Jean Moulin à Montigny-En-Gohelle. Cette opération regroupe les résidences Ile-De-France, Auvergne et Savoie.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de la Communauté d'Agglomération d'Hénin Carvin (CAHC).

Cette opération est issue de la liste PSP « opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 26 mars 2021.

## II - RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment ;

- La réhabilitation thermique,
- La réhabilitation des parties communes,
- La rénovation des logements,
- La résidentialisation des espaces verts,

Le programme travaux permet de passer d'une performance énergétique C et D à une performance énergétique A et B.

Le programme travaux permet quant à lui de passer d'une classe DPE D à une classe DPE C.

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Ile-De-France	172	C	33	D	D	69	A	12	C	C
Auvergne	177	C	34	D	D	78	B	14	C	C
Savoie	195	D	38	D	D	82	B	15	C	C

Le détail du programme travaux est le suivant ;

- **Rénovation de l'enveloppe des bâtiments** (annexe n°1)

- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses
- Isolation des façades par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en œuvre de volets roulants

- **Equipements techniques**

- Mise en place d'une VMC de type Hygro A
- Remplacement de l'ensemble des radiateurs
- Remplacement des chaudières gaz
- Mise en place de robinets thermostatiques
- Mise en conformité du réseau électrique

- **Traitement des entrées**

- Révision des portes d'entrée des halls
- Remplacement des sols carrelés
- Mise en peinture des murs
- Pose de faux-plafond acoustique
- Mise en place d'éclairage avec détection de présence intégrée
- Remplacement des équipements (notamment les boîtes aux lettres, les corbeilles, les panneaux d'affichage).

- **Circulation des parties communes**

- Pose de sol souple en recouvrement
- Mise en peinture des murs et plafonds
- Remplacement des portes palières

- **Dans les pièces humides**

- Remplacement des équipements sanitaires
- Remplacement du revêtement de sol
- Reprise des embellissements

- **Espaces extérieurs**

- Reprise des espaces verts existants
- Reprise des revêtements piétons
- Création d'un parking
- Mise en place de points d'apports volontaires

- **Sur les balcons**

- Passivation des aciers
- Reprise des enduits
- Remplacement des garde-corps
- Mise en peinture

### **III - IMPACT SUR LES LOYERS**

Les évolutions présentées aux locataires de la résidence lors de la réunion publique du 9 octobre 2024 sont :

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,19 à 3,38 €/m<sup>2</sup>/an, soit un loyer de 244 € pour les T1, des loyers allant de 301€ à 346 € pour les T2, de 351 € à 394 € pour les T3 et de 402 € à 423 € pour les T4.

Dans le cadre des travaux envisagé, 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 3,45€/m<sup>2</sup>/an par locataire pour un gain évalué à 80 kWhép.

### **IV - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le coût d'opération est estimé à 5 632 537 € TTC soit 65 495 € TTC par logement (annexe 2).

L'opération bénéficie d'une subvention de 412 370 € de la part de la CAHC et de 358 592 € de la part du Département.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

✓ autorisent le lancement de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité



# Annexe n°1

Faire ressortir les volumes des balcons

Marquer l'horizontalité et rythmer les fenêtres bandeau

Uniformiser les volumes en arrière plan

Animer les pignons avec les retournements d'angle

Opération | Réhabilitation de 88 logements à Montigny en Gohelle

Maître d'ouvrage | Pas de Calais Habitat

Siège social  
Bureaux  
Mail  
Téléphone

4 av. des Droits de l'Homme 62000 ARRAS  
florian.blache@pasdecalais-hbitat.fr  
...



**VDDT**  
ARCHITECTES  
VDDT ARCHITECTES  
7, Rue Des Tours - 59000 LILLE  
Tél: 03.28.38.12.22 Mail: vddt@vddt.com

Nom du plan | Perspective projet

Emetteur | N° Affaire | 1707.22.TC Dessiné par | S/JM Vérifié par | KB  
Réf fichier | PasdeCalaisHabitat\_Montigny\_APD.dwg  
MOA | PdC Habitat Site | Montigny Emetteur | VDDT Phase | APD Doc. | Zone | Niveau |  
Adresse du projet | résidences Ile de France, Auvergne et Savoie

N°Plan N°Indice

Echelle (Sur A3)

Date  
27.09.23

COPYRIGHT - Le présent document et ses pièces jointes sont et demeurent la propriété de VDDT Architectes. Ils ne peuvent être communiqués à des tiers sans son autorisation écrite.



# annexe n°2



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2023\_00335 - S05

11/10/2024 16:17

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2023_00335	Code Opération Investissement	SY1406308
Libellé projet	Montigny-En-Gohelle - Ile-De-France Auvergne Savoie Estim	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Montigny-En-Gohelle - Ile-De-France Auvergne Savoie - Réha	Code Opération Aménagement/Pmt	SY1907725
Date d'OS	01/12/2024	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/03/2026	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	86 lgt	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	86 lgt	Nb logt Réhabilitation Performance	86 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			
Avant Travaux		Après Travaux	
<b>Logement économe</b> 		<b>Logement énergivore</b> 	
		<b>Evolution Consommation Energie Primaire</b> Cep avant travaux 177,67 Kwh Cep après travaux 73,93 Kwh Gain Cep 103,74 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)				
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total
Loyers quittancés	340 682	369 102	▲ 28 420	50,0%
Participation Locataire/Perf.thermique	0	15 016	▲ 15 016	26,4%
Loyers quittancés	319 648	361 513	▲ 13 445	23,6%
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	93,83%	97,94%	▲ 4,12%	
Impayés	(15 901)	(15 901)	0	0,0%
Taux Impayés	4,97%	4,40%	▲ -0,58%	
Gain annuel prévisionnel			▲ 56 880	100,0%

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	5 632 537	100,0%	65 495	1 084	Loyer additionnel (€/an)	43 373	0,77%
Subventions	770 962	13,7%	8 965	148	Loyer additionnel (cumul €)	867 452	15,4%
dont CAHC	412 370	7,3%	4 795	79	Informations sur le plan de financement		
dont Département	358 592	6,4%	4 170	69			
Montant net à financer	4 861 575	86,3%	56 530	936			
Emprunts	4 861 575	86,3%	56 530	936			
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	3 980 575	70,7%	46 286	766			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	881 000	15,6%	10 244	170			
Fonds propres	0	0,0%	0	0			

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	182 024	243 767	296 047	352 490	417 473	9 162 577
Autofinancement après travaux	6 533	54 594	92 249	116 647	163 251	
Autofinancement après travaux (cumul)	676 933	811 175	1 195 254	1 697 228	2 417 131	3 394 898
Loyers quittancés avant travaux	318 477	351 625	388 222	428 629	473 241	11 934 940
Loyers quittancés après travaux	364 972	402 958	444 899	491 204	542 329	13 665 334
Taux d'autofinancement avant travaux	57%	69%	76%	82%	88%	77%
Taux d'autofinancement après travaux	2%	14%	21%	24%	30%	25%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	39%	22%	21%	21%	22%	25%

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	27 738	24 785	3 465	0	0	0	238 940
Loyers quittancés avant travaux	299 814	318 477	351 625	388 222	428 629	473 241	11 934 940
Taux d'endettement avant travaux	9,3%	7,8%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
Annuités après travaux	258 463	255 510	234 190	230 725	230 725	230 725	6 929 955
Loyers quittancés après travaux	343 202	364 972	402 958	444 899	491 204	542 329	14 055 940
Taux d'endettement après travaux	75,3%	70,0%	58,1%	51,9%	47,0%	42,5%	

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
3042-2-RES ILE DE France-MONTIGNY EN GOHEL	2,10	2,70	93,1%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
3043-3-RES AUVERGNE-MONTIGNY EN GOHELLE	0,00	0,00	94,8%	0	0	Thermique	0	2,0%
3043-4-RES SAVOIE-MONTIGNY EN GOHELLE	2,30	2,70	94,6%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%