

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250124-12661-DE-1-1  
Date de télétransmission : 06/02/2025  
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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 24 JANVIER 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusés** : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame  
ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

**SAINT-MARTIN-LEZ-BOULOGNE - Rue du Maréchal Leclerc Réhabilitation  
de 254 logements collectifs  
Faisabilité**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

L'opération de réhabilitation des 254 logements collectifs de la résidence Maréchal Leclerc à Saint-Martin-lez-Boulogne est inscrite dans la liste des opérations du « PMT 22/24 » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 23 septembre 2022.

#### **II - PRESENTATION DE LA RESIDENCE**

La résidence est composée de 254 logements collectifs répartis sur 14 bâtiments (R+3 et R+4).

La dernière réhabilitation a eu lieu en 2002 et portait essentiellement sur des travaux « intérieurs logements ».

Des travaux de confortement des balcons ont été engagés en 2023.

### III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme travaux pour la réhabilitation sont :

#### Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades ;
- Réfection complète de la toiture terrasse ;
- Isolation de la dalle basse en cave ;
- Remplacement des menuiseries extérieures avec volet roulant.

#### Interventions dans les logements

- Mise en place d'une VMC collective ;
- Remplacement des chauffe-bains ;
- Abandon du chauffage au sol vétuste par la mise en place de radiateurs.

Ces travaux permettront de passer de l'étiquette DPE E à l'étiquette DPE C (selon la méthode 3CL).

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Résidence	251	E	51	E	E	149	C	26	C	C

### IV - EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

- Le projet de réhabilitation permettra :

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,27 € à 3,40 €/m<sup>2</sup>.

Dans le cadre des travaux envisagés, 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 14 €/mois par locataire pour un gain énergétique évalué à 102 Kwh/m<sup>2</sup>/an.

### V - BILAN FINANCIER

Le prix de revient de cette opération de réhabilitation de 254 logements est estimé à 18 757 611 € TTC, soit 73 849 € par logement.

La simulation tient compte des travaux réalisés sur les balcons.

\*\*\*\*\*

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.

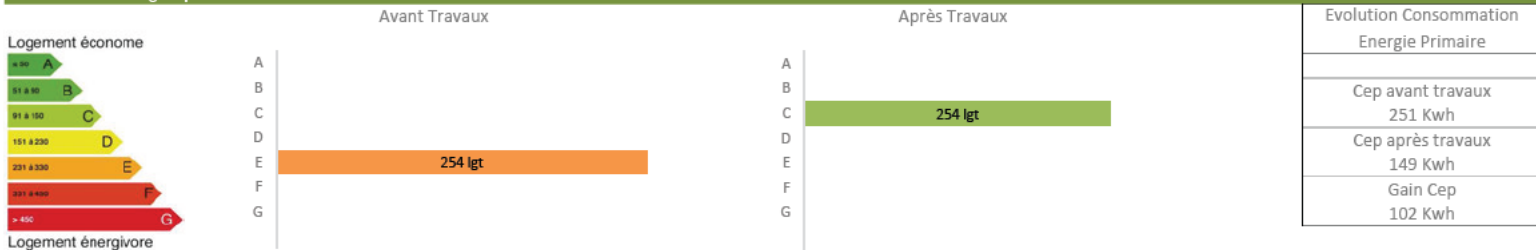
Décision adoptée à l'unanimité

### Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00338	
Libellé projet	Saint Martin Boulogne - Résidence Maréchal Leclerc	
Libellé simulation	Pre programme	
Date d'OS	01/09/2024	
Date de MES	01/09/2026	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	254 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	254 lgt	<i>0</i>
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	SY2208538
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Thermique
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	254 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

## Performance Energetique



## Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	1 153 766	1 191 708	▲ 37 942	47,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	38 710	▲ 38 710	48,7%	-
Loyers quittancés	1 140 187	1 180 969	▲ 2 840	3,6%	-
<i>TUC (Taux d'utilisation des capacités)</i>	<i>98,82%</i>	<i>99,10%</i>	▲ 0,28%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(42 158)	(42 158)	▬ 0	0,0%	187 878 €
<i>Taux Impayés</i>	<i>3,70%</i>	<i>3,57%</i>	▼ +0,13%		Dégrèvement Tjpb normé éco
<b>Gain annuel prévisionnel</b>			▲ 79 492	<b>100,0%</b>	<b>236 550 €</b>

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	18 757 611	100,0%	73 849	1 081	Loyer additionnel (€/an)	42 821	0,23%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	856 428	4,6%
Montant net à financer	18 757 611	100,0%	73 849	1 081	Temps de retour investissement *1	17 ans	
Emprunts	18 757 611	100,0%	73 849	1 081	Temps de couverture emprunts *2	17 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	16 344 611	87,1%	64 349	942	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	2 413 000	12,9%	9 500	139	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		
							11

## Autofinancement net avant &amp; après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	806 064	995 889	1 242 798	1 479 686	1 752 482	38 802 120
Autofinancement après travaux	-59 684	43 620	195 379	285 275	438 550	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 160 976	1 163 437	1 831 184	2 991 798	4 867 246	7 594 092
Loyers quittancés avant travaux	1 183 332	1 306 494	1 442 475	1 592 609	1 758 369	44 345 371
Loyers quittancés après travaux	1 228 624	1 356 501	1 497 686	1 653 567	1 825 671	46 042 699
Taux d'autofinancement avant travaux	68%	76%	86%	93%	100%	87%
Taux d'autofinancement après travaux	-5%	3%	13%	17%	24%	16%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	20%	9%	9%	11%	13%	16%

### 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	65 418	60 077	43 190	0	0	0	649 421
Loyers quittancés avant travaux	1 113 988	1 183 332	1 306 494	1 442 475	1 592 609	1 758 369	44 345 371
Taux d'endettement avant travaux	5,9%	5,1%	3,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%
Annuités après travaux	960 846	955 506	938 618	895 428	895 428	895 428	26 616 845
Loyers quittancés après travaux	1 156 626	1 228 624	1 356 501	1 497 686	1 653 567	1 825 671	46 476 889
Taux d'endettement après travaux	83,1%	77,8%	69,2%	59,8%	54,2%	49,0%	

## 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
2021-1-3 RES MAL LECLERC-SAINT MARTIN BOUL	2,70	3,20	99,2%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
2021-10-RESIDENCE MARECHAL LECLERC-SAINT M	2,80	3,40	100,0%	[A,2]	Maintenance	Thermique	0	2,0%
2021-11-24 RES MAL LECLERC-SAINT MARTIN BO	2,80	3,20	96,9%	[A,2]	Maintenance	Thermique	0	2,0%
2021-13-16 RES MAL LECLERC-SAINT MARTIN BO	2,70	3,20	98,6%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
2021-14-RES MARECHAL LECLERC-SAINT MARTIN	2,50	3,20	99,3%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%