



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 09 SEPTEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN, ROSSIGNOL
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

LUMBRES – Résidences Guy Mollet et François Havet
Réhabilitation thermique de 15 logements individuels
Réhabilitation intérieure de 16 logements collectifs
Faisabilité

Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage
Rapporteur : Joseph MATRAJA

CONTEXTE

Dans le cadre du projet d'amélioration de son patrimoine, Pas-de-Calais habitat envisage la réhabilitation thermique des 15 logements individuels de la résidence Mollet, et la réhabilitation intérieure des 16 logements collectifs de la résidence Havet.

Ces deux résidences sont issues de la liste « PSP opérations validées » délibérée par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 26 mars 2021, et ont fait l'objet d'une délibération de préprogramme validée par le Bureau du 4 juin 2021.

I - PRESENTATION DU QUARTIER

Les résidences François Havet et Guy Mollet sont localisées le long de la rue Louis le Sénéchal à Lumbres. Elles se situent dans un cadre verdoyant, en retrait du centre-ville, tout en étant proches : à moins de 500 m des écoles, commerces et services de proximité.



II – PRESENTATION DES BATIMENTS

La résidence Guy Mollet a été construite en 1976. Les logements de plain-pied, se composent de 9 TV, 5 TIV et 1 TIII. La majeure partie des logements est occupée par des personnes âgées.

Les entrées des logements se font soit par la rue, soit par un cheminement arrière peu praticable.

Les logements disposent de très larges baies bien orientées, mais posant des problèmes d'étanchéité et de manœuvre.

La ventilation des logements se fait naturellement. Deux logements ont fait l'objet de la mise en place d'une VMC individuelle.

Les chaudières ont été remplacées en 2013.

La résidence François Havet a été construite en 1984, au sein d'un ensemble de logements individuels dénommé « Lotissement Cannone ».

Le bâtiment se compose de 3 TII, 10 TIII et de 3 TIV, répartis sur 3 niveaux. Les parties communes sont spacieuses mais vieillottes. Les logements ont des agencements très différents selon leur typologie ou localisation dans le bâtiment (nombre de celliers, longueur de couloir).

Les menuiseries sont en bois, hormis les portes-fenêtres des terrasses privatives.

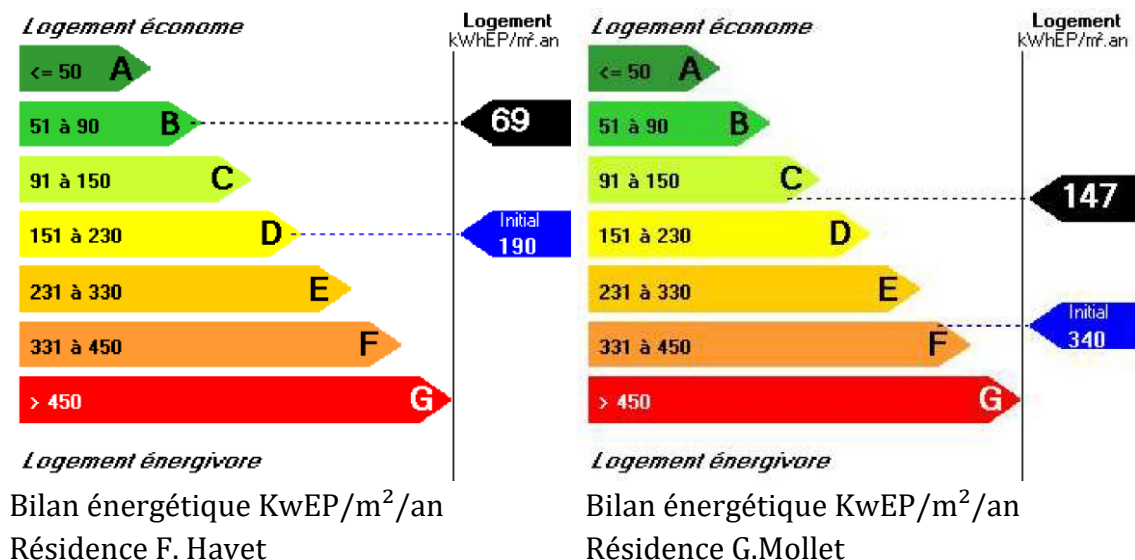
Les chaudières ont été remplacées en 2020.

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme de travaux prévoit principalement la réhabilitation thermique avec une isolation par l'extérieur, pour la résidence G. Mollet.

L'ensemble des travaux permettra le passage de l'étiquette E à l'étiquette C pour la majorité des logements individuels. Les 5 logements de type IV sont actuellement en étiquette F et passeront en étiquette C.

Pour la résidence F. Havet, les travaux permettront le passage de l'étiquette D à l'étiquette C.



Détail du programme de travaux sur la résidence Mollet :

Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures avec pose de volets roulants, y compris portes d'entrée
- Réfection des étanchéités des toitures-terrasses avec remplacement de l'isolation

Interventions dans les logements

- Isolation intérieure entre garage et cuisine
- Installation d'une VMC
- Mise en conformité des installations électriques
- Remplacement des appareils sanitaires et faïences
- Remplacement des radiateurs avec pose de robinets thermostatiques
- Reprise des embellissements
- Aménagement des cheminements et accès extérieurs des logements

Détail du programme de travaux sur la résidence Havet :

Interventions sur l'enveloppe

- Remplacement des menuiseries extérieures avec pose de volets roulants
- Réfection des étanchéités des toitures-terrasses avec remplacement de l'isolation
- Isolation des parties en combles
- Ravalement des façades

Interventions dans les parties communes

- Remplacement des portes d'entrées avec contrôle d'accès
- Réfection des installations électriques
- Réfection de la VMC collective
- Réfection du système de désenfumage
- Embellissement des sols, murs et plafonds de la cage d'escalier et locaux communs
- Création d'un PAV extérieur

Interventions dans les logements

- Remplacement des portes palières des logements
- Mise en conformité des installations électriques
- Remplacement des appareils sanitaires et faïences
- Remplacement des radiateurs avec pose de robinets thermostatiques
- Reprise des embellissements

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le programme de travaux permet une mise à jour des décomptes de surfaces corrigées et une valorisation des équipements mis en place.

La mise à jour tient compte notamment de :

- ⇒ l'ajout d'un siphon de machines à laver (+0,40 m²SC/lgt)
- ⇒ Le remplacement des baignoires par des douches (-2m²SC/lgt) sur la résidence Guy Mollet

Le projet de réhabilitation permet :

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 2,95 € à 3,06 €/m² pour la résidence Guy Mollet, soit des loyers allant de 332 € à 410 € par mois.

Composition des bâtiments par type et m² :

Résidence G. Mollet

. 1 T3 = 65 m² au logement

. 5 T4 = 79 m² au logement

. 9 T5 = 92 m² au logement

Résidence F. Havet

. 3 T2 = 55 m² au logement

. 10 T3 = 74 m² au logement

. 3 T4 = 89 m² au logement

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,86 € à 3,99 €/m², pour la résidence François Havet, soit des loyers allant de 380 € à 529 € par mois.

Le calcul des certificats d'économies d'énergies a été réalisé : le montant des CEE a été évalué à 34 465 € pour la résidence G. Mollet.

L'application de la 3^{ème} ligne de quittance

Dans le cadre des travaux envisagés, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité de faire application des 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 maximale possible est estimée à 41 €/mois pour un T3, 56 €/mois pour T4 et 57€ /mois pour un T5 sur la résidence Mollet.

V - POSITIONNEMENT COMMERCIAL

Le niveau de loyer et de charges après travaux a reçu un avis favorable du service commercial.

Actuellement, les taux d'occupation des logements sont de :

- 75 % pour François Havet (12 logements occupés sur 16)
- 93 % pour Guy Mollet (14 logements occupés sur 15)

La première phase de concertation a été lancée au printemps, avec recueil des avis des résidents. Une première restitution des retours questionnaires a été diffusée auprès des locataires courant mai.

La deuxième phase avec présentation du programme de travaux est programmée en octobre 2022.

VI- PLANNING

- Dépôt de la DP : octobre 2022
- Appel d'offres : novembre-décembre 2022
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2023 pour une durée de 18 mois

Sous réserve d'appel d'offres fructueux.

VII- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 1 935 434 € TTC, soit 62 433 € TTC par logement.

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité.

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00271	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	LUMBRES - Mollet 15lgs - havet 15 lgs	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	LUMBRES - Résidences Guy Mollet 15 ind. Et François Havet	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/04/2023	Nature des travaux principal	Réhab Int+Façades
Date de MES	30/12/2024	Simulation "figée"	Modifiable
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Avt Travaux	31 lgt <i>De restructurés</i>	Nb logt Réhabilitation Performance	15 lgt
Nb logt Réhabilités	31 lgt <i>0</i>	Nb logt Réhabilitation Confort	16 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt		

Performance Energetique

	Avant Travaux	Après Travaux	Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe	A	A	
Logement B	B	B	
Logement C	C	C	
Logement D	D	D	
Logement E	E	E	
Logement F	F	F	
Logement énergivore	G	G	
	16 lgt	31 lgt	
			Cep avant travaux 272,12 Kwh
			Cep après travaux 142,1 Kwh
			Gain Cep 130,25 Kwh

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	142 727	151 060	▲ 8 333	53,9%	*
Participation Locataire/Perf.thermique	0	4 617	▲ 4 617	29,9%	
Loyers quittances	137 192	148 039	▲ 2 514	16,3%	
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,72%	98,00%	▲ 1,28%		
Impayés	(3 959)	(3 959)	0	0,0%	
Taux Impayés	2,86%	2,67%	▲ -0,21%		
Gain annuel prévisionnel			▲ 15 464	100,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient	1 935 434	100,0%	62 433	313	Loyer additionnel (€/an)	11 330	0,59%
Subventions	92 630	4,8%	2 988	15	Loyer additionnel (cumul €)	2 6 608	11,7%
dont Subvention Département	92 630	4,8%	2 988	15			
Montant net à financer	1 842 805	95,2%	59 445	298	Temps de retour investissement *1	14 ans	
Emprunts	1 706 197	88,2%	55 035	276	Temps de couverture emprunts *2	17 ans	
dont PMA CDC Taux Réversible 20 ANS	1 458 597	75,4%	47 057	236	*1 - Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)		
dont PMA CDC ECG PACT Taux Réversible 20 ANS	247 500	12,8%	7 984	40	*2 - Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)		
Fonds propres	136 708	7,1%	4 410	22			

Auto-financement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Auto-financement avant travaux	106 733	120 267	131 539	154 487	173 092	4 225 069
Auto-financement après travaux	20 703	31 563	40 940	50 802	68 784	168 784
Auto-financement après travaux (cumul)	322 593	458 182	630 982	853 237	1 156 642	2 465 729
Loyers quittancés avant travaux	136 858	147 435	158 830	171 105	184 328	4 810 454
Loyers quittancés après travaux	148 371	159 837	172 190	185 498	199 834	5 246 451
Taux d'auto-financement avant travaux	78%	82%	87%	90%	91%	87%
Taux d'auto-financement après travaux	14%	20%	24%	27%	31%	47%

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	1 897	1 441	1 374	0	0	0	19 887
Taux d'endettement avant travaux	1,4%	1,1%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Annuités après travaux	100 796	100 340	100 273	102 821	100 060	0	2 034 679
Taux d'endettement après travaux	71,0%	67,6%	62,7%	59,7%	53,0%	0,0%	

Notation PSP

		Avant travaux	Après travaux				
Libellé Ensemble-Bâtiment	Note technique	Note de rentabilité sociale	Taux d'attribution des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP
2361-97-RES GUY MOLLET-LUMBRES	2,90	3,20	92,6%	[A,2]	Maintenance	Thermique	0
4151-1-17 LOTISSEMENT CANNON-LUMBRES	2,20	2,70	100,0%	[C,2]	Réhabilitation	Réhab Int+Façades	0
							2,0%