



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

SAINT-NICOLAS – Résidences Kemmel Cassel Gris Nez
Réhabilitation de 172 logements et des parties communes
Faisabilité

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

CONTEXTE

Ce projet est inscrit dans la convention Pluriannuelle de Renouvellement Urbain de la CUA.

Les résidences Kemmel, Cassel et Gris Nez sont situées au 268 Rue de la Paix à Saint-Nicolas. L'ensemble immobilier se compose de trois bâtiments en R+10 - R+12 - R+14, il comporte 172 logements collectifs desservis par 3 entrées.

La répartition des logements est :

- 48 appartements Type II.
- 94 appartements Type III.
- 30 appartements Type IV.

Ces résidences ont été livrées en 1971.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de la parcelle n°566 de 1 593 m²

I- DESCRIPTION DU PROJET

La réhabilitation concernera les 172 logements collectifs composant les résidences Kemmel / Cassel / Gris Nez à SAINT-NICOLAS.

Programme des travaux envisagé :

Façades :

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures avec volet roulant

Rénovation des logements :

- Rénovation des installations électriques
- Remplacement des revêtements de sols
- Remplacement des portes d'entrée des logements
- Réfection des salles de bains
- Remplacement des équipements sanitaires
- Remplacement du système de ventilation
- Remplacement des radiateurs

Rénovation des parties communes:

- Reprise des embellissements des halls d'entrées et des circulations verticales (peintures murs, plafonds, tuyauteries apparentes, garde-corps et mains courantes).
- Création d'une colonne sèche
- Remplacement des portes d'entrée avec contrôle d'accès et interphonie
- Rénovation des installations électriques
- Création d'un local 2 roues motorisées
- Création d'un local vélo

Travaux extérieurs :

- Réfection complète des toitures terrasses

La maîtrise d'œuvre de cette opération a été confiée à ETNAP en cotraitance avec OPTERE.

Une certification HPE Rénovation a été confiée à PRESTATERRE. La réhabilitation permettra d'améliorer l'étiquette énergétique des logements.

La notification des marchés est prévue en février 2023. Le démarrage des travaux est envisagé fin 1^{er} trimestre 2023.

La durée prévisionnelle de chantier est de 24 mois.

Au vu du contexte climatique actuel et des différentes évolutions de la réglementation thermique, il sera laissé la possibilité d'étudier la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) dans un second temps, afin d'améliorer davantage les étiquettes énergétiques.

II- IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permet une augmentation des loyers d'un taux moyen de 2.78 € à 2.98 € / m².

III- PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 5 210 736 €TTC, soit 30 295€ TTC par logement.

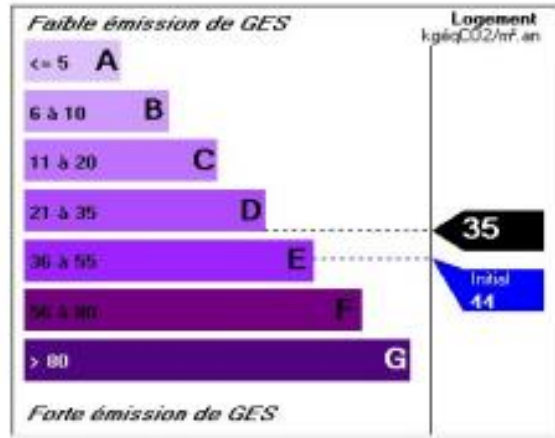
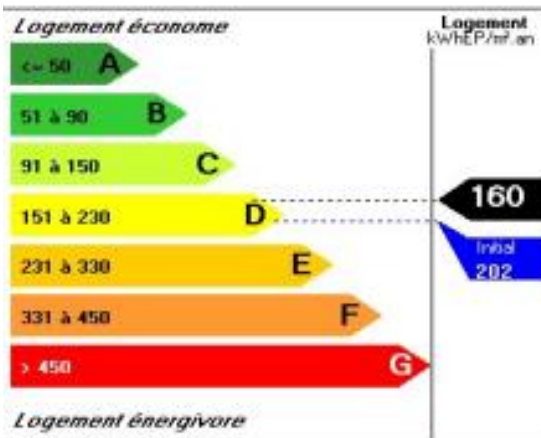
Le gain énergétique étant inférieur à 40 %, pas de possibilité de prétendre à l'éco-prêt.

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

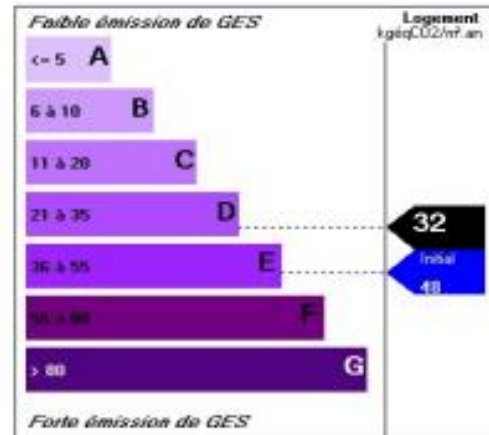
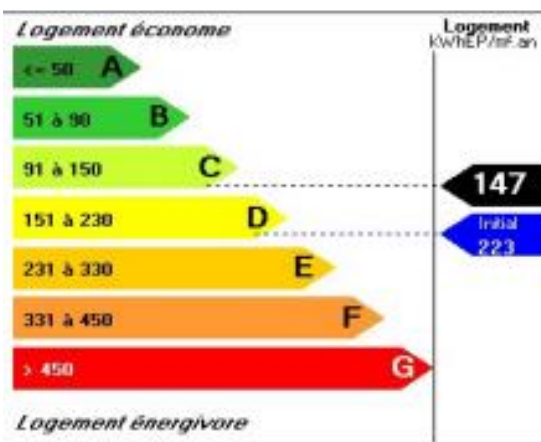
✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité.

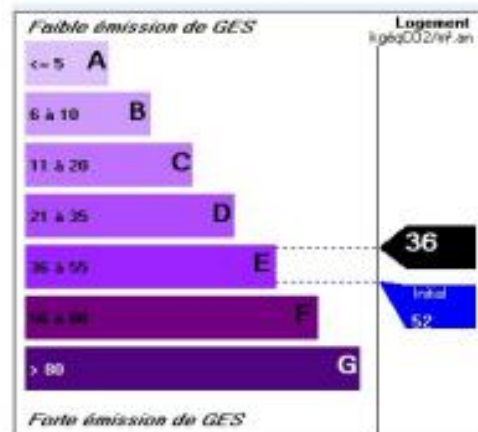
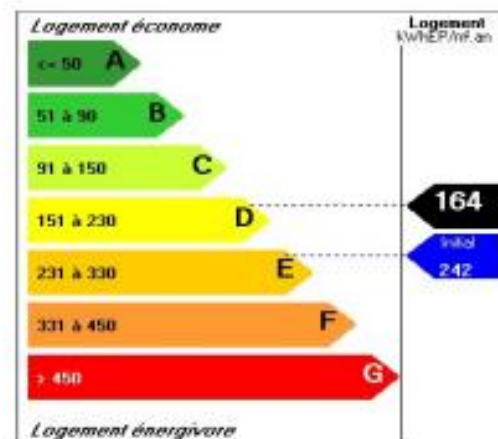
Bâtiment GRIS NEZ



Bâtiment CASSEL



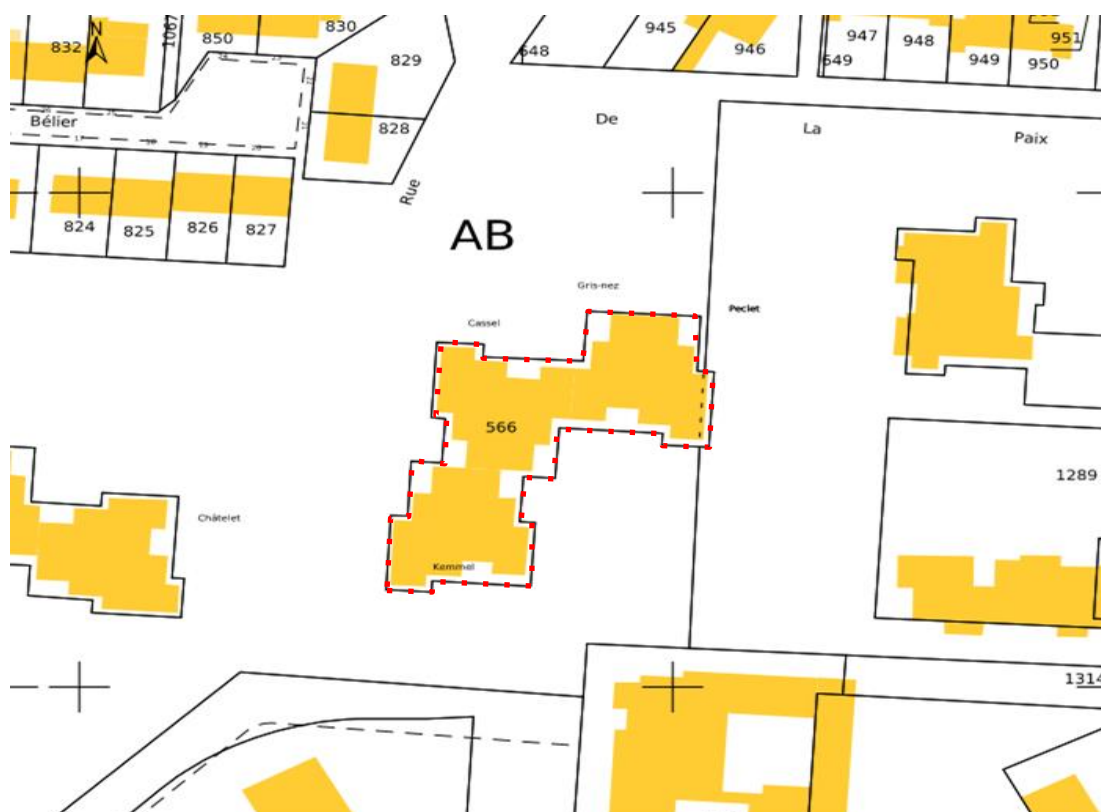
Bâtiment KEMMEL







Situation du projet



habitat														
FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00253 - S01														
Description														
Code projet	PROJET_REHA_2022_00253				Code Opération Investissement		0							
Libellé projet	Saint Nicolas - Kemmel Cassel Gris Nez - Réhab. 172 Col.				Code Opération Démolition		0							
Libellé simulation	SAINT-NICOLAS - KCGN - Réhab 172 col				Code Opération Aménagement/Pmt		0							
Date d'OS	01/12/2022													
Date de MES	01/06/2024													
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié				Nature des travaux principal		Thermique							
Nb logt Avt Travaux	172 lgt Dt restructurés				Simulation "figée"		Modifiable							
Nb logt Réhabilités	172 lgt 0				Etat de l'opération		Travail							
Nb logt Démolis	0 lgt				Nb logt Réhabilitation Performance		172 lgt							
Nb logt Vendus	0 lgt				Nb logt Réhabilitation Confort		0 lgt							
					Nb logt Réhabilitation Maintien		0 lgt							
Performance Energetique														
Avant Travaux					Après Travaux									
<div>Logement économe</div> <div><div>A</div><div>B</div><div>C</div><div>D</div><div>E</div><div>F</div><div>G</div></div> <div>62 lgt</div> <div>110 lgt</div>					<div><div>A</div><div>B</div><div>C</div><div>D</div><div>E</div><div>F</div><div>G</div></div> <div>58 lgt</div> <div>114 lgt</div>					<div>Evolution Consommation</div> <div>Energie Primaire</div> <div>Cep avant travaux</div> <div>247,56 Kwh</div> <div>Cep après travaux</div> <div>157,06 Kwh</div> <div>Gain Cep</div> <div>90,5 Kwh</div>				
Loyers														
		Avant Travaux		Après Travaux		Impact		% Total						
Loyers quittancés		653 048		694 315		▲ 41 266		51,8%						
Participation Locataire/Perf.thermique		0		44 166		▲ 44 166		55,4%						
Loyers quittancés		644 871		680 428		▼ -5 709		-7,2%						
TUC (Taux d'utilisation des capacités)		98,75%		98,00%		▼ -0,75%								
Impayés		(23 557)		(23 557)		0		0,0%						
Taux Impayés		3,65%		3,46%		▲ -0,19%								
Gain annuel prévisionnel						▲ 79 724		100,0%						
Plan de financement		Total		% du prix		€/lgt		€/m² SH						
Prix de revient		5 210 429		100,0%		30 293		447						
Subventions		521 043		10,0%		3 029		45						
dont Subvention		521 043		10,0%		3 029		45						
Montant net à financer		4 689 386		90,0%		27 264		402						
Emprunts		4 324 656		83,0%		25 143		371						
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS		4 324 656		83,0%		25 143		371						
Fonds propres		364 730		7,0%		2 121		31						
Autofinancement net avant & après travaux														
		5 ans		10 ans		15 ans		20 ans						
Autofinancement avant travaux		373 365		437 959		522 389		587 591						
Autofinancement après travaux		239 461		303 584		373 537		382 855						
Autofinancement après travaux (cumul)		1 727 335		3 135 152		4 802 945		6 587 629						
Loyers quittancés avant travaux		629 752		678 422		730 853		787 336						
Loyers quittancés après travaux		667 492		719 078		774 651		834 519						
Taux d'autofinancement avant travaux		59%		65%		71%		75%						
Taux d'autofinancement après travaux		36%		42%		48%		46%						
Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittancés)														
		1ère année		5 ans		10 ans		15 ans						
Annuités avant travaux		39 150		37 987		25 959		0						
Taux d'endettement avant travaux		6,5%		6,0%		3,8%		0,0%						
Annuités après travaux		250 396		249 233		237 205		224 985						
Taux d'endettement après travaux		39,2%		37,3%		33,0%		29,0%						
Notation PSP														
		Avant travaux					Après travaux							
Libellé Ensemble-Bâtiment		Note technique		Note territoire/ sociale		Taux d'utilisation des capacités		Classification PSP						
1583-17-LE KEMMEL-SAINT NICOLAS		2,20		2,80		99,3%		[C,2]						
1583-18-LE CASSEL-SAINT NICOLAS		2,20		2,80		98,2%		[C,2]						
1583-19-LE GRIS NEZ-SAINT NICOLAS		2,20		2,80		98,7%		[C,2]						



PSP

Plan Stratégique Patrimonial

Filtrer par :

Territoire: DT Arras (1)

Site

Ensemble (s)

Bâtiment (s): 1583-BAT 18-LE CASSEL (58)-SAINT NICOLAS NOUVELLES RES... (1)

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individu...

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

Marketing - OB - v.6.5 - 26/03/2021

1583-BAT 18-LE CASSEL (58)-SAINT NICOLAS NOUVELLE...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1583	18	58	58	0	1976



Nom d'ENSEMBLE

SAINT NICOLAS NOUVELLES RESI...

Territoire

DT Arras

EPCI

CU d'Arras

Commune

SAINT NICOLAS

QPV

Nouvelles Résidences (QP062064)

Localisation



TECHNIQUE

2,2

Extérieur

Cadre de vie	3,0
Présence Espace verts	
État des façades	

Bâtiment

État général du bâtiment	1,7
État des toitures	
Donnée DPE	

Intérieur

Agencement intérieur	2,8
État des équipements intérieurs	
Taux réclamations techniques	

CATÉGORIES

C 2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales faibles : politiques sociale et territoriale de reconquête

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 100,0 % ENDETTEMENT 10,7 %

26/03/2021 PSP Opérations validées

TERRITOIRE & SOCIAL

2,8

Environnement/équipement

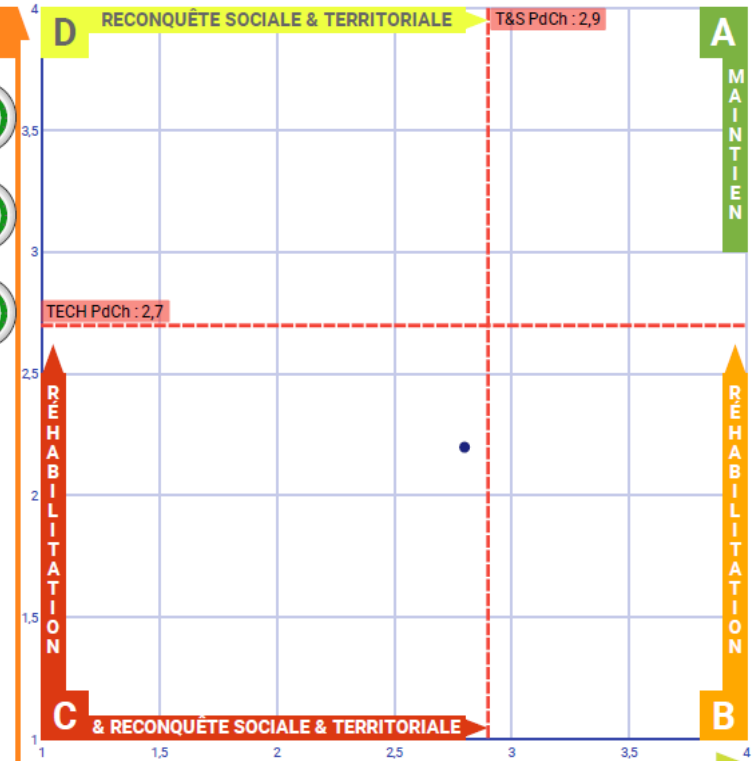
Offre services / équipement proximité	3,2
Espaces publics	
Accessibilité (PDU)	

Dynamique Marché

Pression demande de logement	2,8
Positionnement de l'offre PdCh	
Attractivité territoriale	
Ressenti logement vs loyer	

Attractivité Résidentielle

Densité	2,6
Vie associative (vision terrain)	
Sentiment de sécurité	



Filtrer par :

Territoire: DT Arras (1) ▼

Site ▼

Ensemble (s) ▼

Bâtiment (s): 1583-BAT 19-LE GRIS NEZ (52)-SAINT NICOLAS NOUVELLES RE... (1) ▼

Marketing - OB - v.6.5 - 26/03/2021

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individu... ▼

EPCI ▼

Commune (s) ▼

Hiérarchisation ▼

Catégories ▼

1583-BAT 19-LE GRIS NEZ (52)-SAINT NICOLAS NOUVELL...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTR UCTION
1583	19	52	52	0	1976



photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

SAINT NICOLAS NOUVELLES RESI...

Territoire

DT Arras

EPCI

CU d'Arras

Commune

SAINT NICOLAS

QPV

Nouvelles Résidences (QP062064)

Localisation



TECHNIQUE

2,2

Extérieur

Cadre de vie	3,0
Présence Espace verts	
État des façades	

Bâtiment

État général du bâtiment	1,7
État des toitures	
Donnée DPE	

Intérieur

Agencement intérieur	2,8
État des équipements intérieurs	
Taux réclamations techniques	

CATÉGORIES

C 2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales faibles : politiques sociale et territoriale de reconquête

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien
Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 100,0 % **ENDETTEMENT** 8,5 %
26/03/2021 PSP Opérations validées

TERRITOIRE & SOCIAL

2,8

Environnement/équipement

3,2

Offre services / équipement proximité	
Espaces publics	
Accessibilité (PDU)	

Dynamique Marché

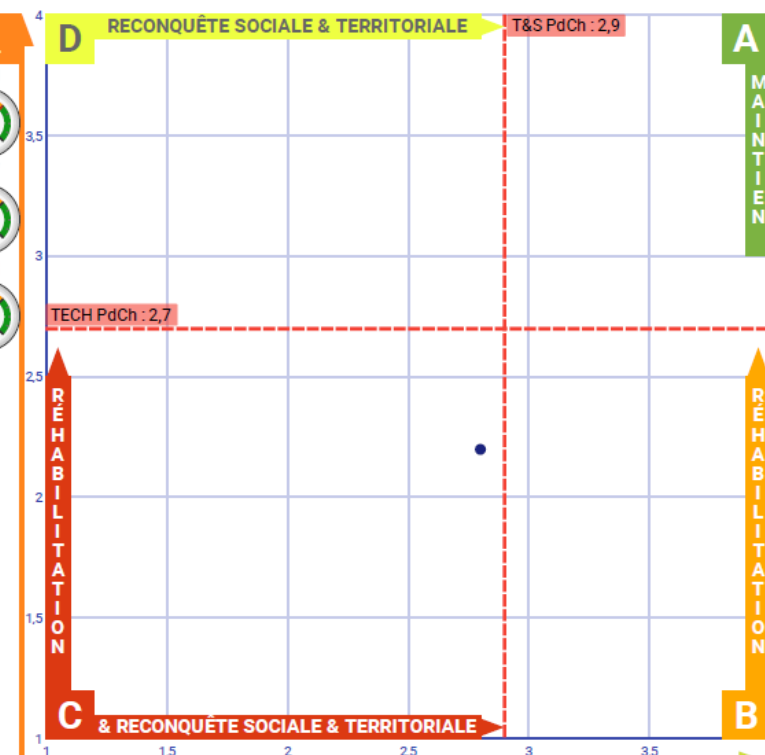
2,8

Pression demande de logement	
Positionnement de l'offre PdCh	
Attractivité territoriale	
Ressenti logement vs loyer	

Attractivité Résidentielle

2,6

Densité	
Vie associative (vision terrain)	
Sentiment de sécurité	



Filtrer par :

Territoire: DT Arras (1) ▼

Site ▼

Ensemble (s) ▼

Bâtiment (s): 1583-BAT 17-LE KEMMEL (62)-SAINT NICOLAS NOUVELLES RE... (1) ▼

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individu... ▼

EPCI ▼

Commune (s) ▼

Hiérarchisation ▼

Catégories ▼

Marketing - OB - v.6.5 - 26/03/2021

1583-BAT 17-LE KEMMEL (62)-SAINT NICOLAS NOUVELLE...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1583	17	62	62	0	1976



photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

SAINT NICOLAS NOUVELLES RESI...

Territoire

DT Arras

EPCI

CU d'Arras

Commune

SAINT NICOLAS

QPV

Nouvelles Résidences (QP062064)

Localisation



TECHNIQUE

2,2

Extérieur

Cadre de vie	3,0
Présence Espace verts	
État des façades	

Bâtiment

État général du bâtiment	1,7
État des toitures	
Donnée DPE	

Intérieur

Agencement intérieur	2,8
État des équipements intérieurs	
Taux réclamations techniques	

CATÉGORIES

C 2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales faibles : politiques sociale et territoriale de reconquête

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 100,0 % ENDETTEMENT 10,5 %

26/03/2021 PSP Opérations validées

TERRITOIRE & SOCIAL

2,8

Environnement/équipement

3,2

Offre services / équipement proximité	
Espaces publics	
Accessibilité (PDU)	

Dynamique Marché

2,8

Pression demande de logement	
Positionnement de l'offre PdCh	
Attractivité territoriale	
Ressenti logement vs loyer	

Attractivité Résidentielle

2,6

Densité	
Vie associative (vision terrain)	
Sentiment de sécurité	

