



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 18 NOVEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY

LIBERCOURT LES CHARMILLES – Salle de convivialité
Faisabilité/Lancement

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

Le projet consiste en la création d'une salle de convivialité dans le béguinage Les Charmilles à LIBERCOURT.

Lors de sa séance en date du 28 février 2020, le Bureau a validé la note d'opportunité et le changement d'usage de ce logement T4, initialement dédié au gardien du site, en un logement T2 et une salle de convivialité pour les locataires des 25 logements de la résidence.

Par arrêté en date du 23 septembre 2022, le préfet a autorisé le changement d'usage.

Cette opération entre dans le cadre de la convention TFPB 2021-2022.

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

- ✓ autorisent le lancement de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité.

habitat

FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00268 - S02

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00268		
Libellé projet	Libercourt Les Charmilles		
Libellé simulation	Libercourt Transformation d'un logement t4 en 1 t2 et une s		
Date d'OS	01/10/2022		
Date de MES	31/12/2022		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	25 lgt	Dt restructurés	
Nb logt Réhabilités	1 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	SM1907681
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Rénovation légère
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	1 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique

Logement économe

A

B

C

D

E

F

G

101 kWh/m²/an

201 kWh/m²/an

301 kWh/m²/an

401 kWh/m²/an

501 kWh/m²/an

601 kWh/m²/an

701 kWh/m²/an

Avant Travaux

Après Travaux

Evolution Consommation Energie Primaire

Cep avant travaux

Cep après travaux

Gain Cep

200 Kwh

130 Kwh

70 Kwh

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	101 377	101 377	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	100 359	100 359	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,00%	99,00%	0,00%		
Impayés	(7 620)	(7 620)	0	0,0%	
Taux Impayés	7,59%	7,59%	-0,00%		
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	

Plan de financement

	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient	60 244	100,0%	60 244	964
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	60 244	100,0%	60 244	964
Emprunts	50 003	83,0%	50 003	800
dont PrêtMarchéFixe	50 003	83,0%	50 003	800
Fonds propres	10 241	17,0%	10 241	164

Rendement après Réhabilitation

Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	1 ans	
Temps de couverture emprunts *2	9 ans	

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	19 853	29 471	36 837	80 500	91 471	1 557 849
Autofinancement après travaux	15 187	24 566	31 681	79 650	90 576	
Autofinancement après travaux (cumul)	71 547	175 236	319 091	554 452	985 055	1 473 582
Loyers quittancés avant travaux	104 205	112 258	120 934	130 280	140 349	3 685 548
Loyers quittancés après travaux	104 205	112 258	120 934	130 280	140 349	3 685 548
Taux d'autofinancement avant travaux	19%	26%	30%	62%	65%	42%
Taux d'autofinancement après travaux	15%	22%	26%	61%	65%	40%

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	45 324	46 075	42 988	42 988	7 893	7 893	923 778
Taux d'endettement avant travaux	45,5%	44,2%	38,3%	35,5%	6,1%	5,6%	25,1%
Annuités après travaux	49 737	50 488	47 401	47 401	7 893	7 893	989 970
Taux d'endettement après travaux	49,9%	48,5%	42,2%	39,2%	6,1%	5,6%	

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
5917-97-RÉSIDENTE DES CHARMILLES-LIBERCOU	3,10	2,90	99,0%	[A,1]	Maintenance	Rénovation légère	0	1,0%

Service Habitat Renouvellement Urbain

ARRAS, le **23 SEP. 2022**

ARRÊTE PRÉFECTORAL PORTANT AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L443-11 avant dernier alinéa ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de Monsieur Jacques BILLANT, en qualité de Préfet du Pas-de-Calais (hors classe) à compter du 10 août 2022 ;

Vu le décret du 5 septembre 2019 portant nomination de Monsieur Alain CASTANIER, administrateur général détaché en qualité de sous-préfet hors classe, en qualité de secrétaire général de la Préfecture du Pas-de-Calais ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-10-73 du 10 août 2022 accordant délégation de signature à M Alain CASTANIER, secrétaire général de la préfecture du Pas-de-Calais ;

Vu la circulaire n°98-96 du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements locatifs sociaux, à la programmation des logements PLA construction-démolition et au changement d'usage de logements locatifs sociaux ;

Vu la circulaire n°2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais Habitat en date du 28 février 2020 par laquelle il a été décidé de procéder au changement d'usage d'une partie du logement de type T4 situé au n°1 résidence les Charmilles sur le territoire de la commune de Libercourt et de le transformer en logement de type T2 afin permettre la création d'une salle de convivialité au sein de ce béguinage ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Libercourt en date du 11 décembre 2020 donnant un avis favorable à ce projet ;

Sur la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais et du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer :

Arrête

Article 1^{er} : Sans préjudice des dispositions du Titre III du Livre IV du Code de l'Urbanisme, la Société Pas-de-Calais Habitat est autorisée à procéder au changement d'usage d'une partie (37 m²) du logement de type T4 situé au n°1 résidence les Charmilles sur le territoire de la commune de Libercourt et de le transformer en logement de type T2 afin permettre la création d'une salle de convivialité au sein de ce béguinage.

Article 2 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais, Monsieur le Maire de la commune de Libercourt et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la société Pas-de-Calais Habitat.

Le préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Alain CASTANIER