

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20221216-1327-DE-1-1
Date de télétransmission : 19/12/2022
Date de réception préfecture : 19/12/2022

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 DÉCEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame MENU, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur CHERET, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE.

Excusés : Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ.

**ARQUES - Résidence La Garenne Réhabilitation de 18 logements
LANCEMENT**

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



I – CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 15 octobre 2021, le Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 18 logements collectifs de la résidence La Garenne à ARQUES.

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

Une consultation des marchés de travaux a été lancée le 30 juin 2022 et relancée le 23 août 2022 sous réserve de la validation de l'analyse des offres lors de la Commission des Procédures Adaptées du 17 novembre 2022, la notification des marchés de travaux est prévue en décembre 2022 pour un ordre de service au 15 décembre 2022

Une réunion publique a été organisée le 11 octobre 2022 en vue de présenter le projet de réhabilitation aux locataires dans le cadre de la concertation locative. Les locataires ont émis à plus de 50 % un avis favorable aux travaux envisagés. Une information sur la contribution aux travaux d'économie d'énergie a été présentée aux locataires dans le respect des dispositions de l'article R442-27 du CCH.

Une subvention de 180 000€ est accordée par la DDTM dans le cadre du Plan de Relance. Son octroi est soumis aux conditions d'obtenir un accord de Concertation et de délivrer un Ordre de Service de travaux avant le 31 décembre 2022. Le présent lancement est donc proposé sur la base de coûts estimatifs.

Une subvention de 53 784.90€ est accordée par le Conseil Départemental.
Une subvention de 90 000€ est accordée par la CAPSO

II – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme travaux sont :

La rénovation thermique du bâtiment :

- Enveloppe du bâtiment
 - Remplacement des menuiseries extérieures par des châssis PVC avec volets roulants
 - Réfection totale des toitures terrasses (parties communes et terrasses privatives)
 - Réfection totale de la toiture en tuiles et traitement de la charpente
 - Réfection des descentes d'eaux pluviales
 - Isolation des combles en laine soufflée (365mm)
 - Isolation des façades par pose d'un enduit sur isolant (140mm)
 - Suppression des jardinières béton et pose de garde-corps métalliques
- Equipements techniques
 - Remplacement des caissons d'extraction de la VMC collective et

- nettoyage complet des réseaux
- Création d'un local ménage en lieu et place de l'ancien local pour containers alimenté en eau et en électricité
- Création d'un local à vélos en lieu et place du local ménage
- Aménagement d'une aire couverte pour les containers à l'entrée de la résidence

Le bâtiment passera de l'étiquette G à l'étiquette D

La rénovation des parties communes :

- Traitement d'entrée
 - Réfection totale du SAS d'entrée, de l'interphonie, des boîtes aux lettres, des portes et des embellissements
- Circulation et cages d'escalier
 - Remplacement des portes des locaux communs et d'accès aux caves
 - Fermeture de la sous face de l'escalier au rez-de-Chaussée
 - Remplacement de l'éclairage des parties communes
 - Remplacement de l'accès en toiture

La rénovation des logements :

- Equipements sanitaires
 - Mise en place de douches en lieu et place des baignoires dans quelques salles de bains et mise en place de lavabos sur colonne
 - Déplacement au besoin du ballon d'eau chaude, changement des groupes de sécurité et mise en place d'une attente machine à laver
- Embellissements
 - Provision de remplacement de sols souples
 - Provision en peintures
- Equipement techniques
 - Remplacement des radiateurs électriques par des radiateurs à chaleur douce
 - Réfection électrique complète

Le traitement des espaces extérieurs :

- Suivant programme de travaux
 - Une réunion de concertation a eu lieu le 11 octobre 2022 avec les locataires sous forme d'une balade afin de réaliser des préconisations paysagères estimées à 42 000€TTC. Ce montant est inclus dans le coût global de l'opération

III – EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Les évolutions présentées aux locataires sont :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit une augmentation moyenne de 5,75 € par mois pour un T2 et une augmentation moyenne de 7,58€ par mois pour un T3
- Le gain estimé sur les charges de chauffage et d'eau chaude, permettant le calcul de la contribution du locataire à la 3^{ème} ligne de quittance, est de 259 Kwh par mètre carré en moyenne par an.

IV – BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 1 217 224.11€ TTC (67 623.56€ par logement), soit une évolution de 23.14% par rapport au coût présenté en faisabilité.

	FAISABILITE	LANCEMENT
<u>A - PRIX DE REVIENT</u>	935 489,06 €	1 217 224,11 €
Travaux en investissement	815 814,45 €	1 069 867,21 €
Honoraires	80 904,43 €	91 646,90 €
Autres (révisions/avenant/conduites op)	38 770,18 €	55 710,00 €
<u>B - FINANCEMENT</u>	935 489,06 €	1 217 224,11 €
<u>Subventions</u>	180 000,00 €	270 000,00 €
-		
Etat	180 000,00 €	180 000,00 €
Département		0.00 €
Autre subvention		90 000,00 €
<u>Emprunts</u>	690 004,83 €	862 018,42 €
PAM réhabilitation LA	474 004,83 €	529 018,42 €
PAM éco prêt LA	216 000,00 €	333 000,00 €
Action Logement *1		
<u>Fonds Propres</u>	65 484,23 €	85 205,69 €
-		
PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT	51 971,61 €	67 623,56 €

Cet écart est expliqué par :

- L'évolution des coûts des marchés
- La relance de l'appel d'offre suite à des lots infructueux lors du premier appel d'offre

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent le lancement de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité

4192-BAT 1-23 RES LA GARENNE (18)-ARQUES Résidence ...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTR UCTION
4192	1	18	18	0	1985



photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

ARQUES Résidence LA GARENNE 18

Territoire

DT Côte d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Pays de Saint-Omer (CAPSO)

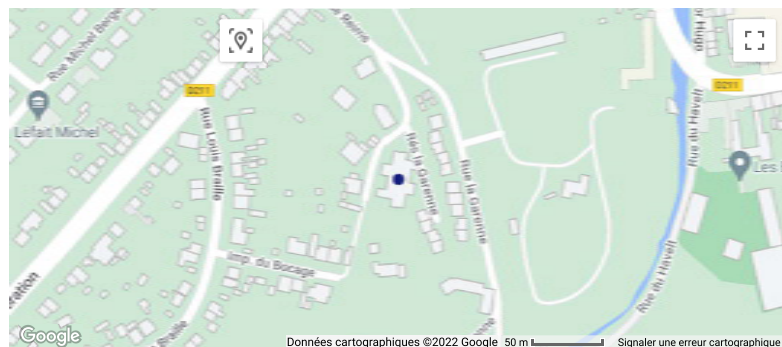
Commune

ARQUES

QPV

Hors QPV

Localisation



Données cartographiques ©2022 Google 50 m Signaler une erreur cartographique

TECHNIQUE 2,4

Extérieur

Cadre de vie	2,7
Présence Espace verts	2,70
État des façades	2,70

Bâtiment

État général du bâtiment	2,3
État des toitures	2,30
Donnée DPE	2,30

Intérieur

Agencement intérieur	2,5
État des équipements intérieurs	2,50
Taux réclamations techniques	2,50

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 4,8 %

26/03/2021 PSP Opérations validées

TERRITOIRE & SOCIAL 2,4

Environnement/équipement

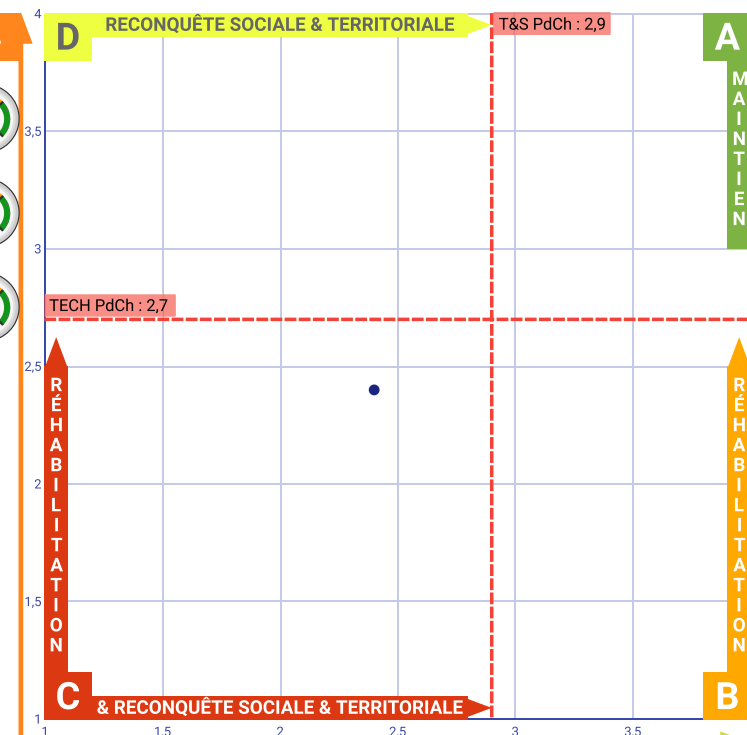
Offre services / équipement proximité	2,4
Espaces publics	2,40
Accessibilité (PDU)	2,40

Dynamique Marché

Pression demande de logement	2,5
Positionnement de l'offre PdCh	2,50
Attractivité territoriale	2,50
Ressenti logement vs loyer	2,50

Attractivité Résidentielle

Densité	2,3
Vie associative (vision terrain)	2,30
Sentiment de sécurité	2,30





FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00307 - S01

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00307	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	ARQUES_La Garenne	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	ARQUES réhabilitation de 18 logements résidence La Garenne	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	31/12/2022	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/12/2023	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	18 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	18 lgt <i>0</i>	Nb logt Réhabilitation Performance	18 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		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		Cep avant travaux 453 Kwh
D		D	18 lgt	Cep après travaux 194 Kwh
E		E		Gain Cep 259 Kwh
F		F		
G	18 lgt	G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		
D		D		
E		E		
F		F		
G		G		
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C		