

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20221216-1320-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.

**MARQUISE - Cité HLM Réhabilitation de 39 logements individuels
LANCEMENT**

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



I – CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 6 mai 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 39 logements individuels de la résidence Cité HLM à Marquise.

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 en mai 2022 et relancée en octobre 2022 sous réserve de la validation de l'analyse des offres lors de la Commission des Procédures Adaptées du 15 décembre 2022, la notification des marchés de travaux avec ordre de service est prévue au 19 décembre 2022.

Une réunion publique a été organisée le 6 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 220 000 € 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 128 289 € est accordée par le Conseil Départemental.

II – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme travaux sont :

La rénovation thermique des bâtiments :

- Enveloppe du bâtiment
 - Isolation des façades par l'extérieur
 - Isolation des combles
 - Remplacement des menuiseries avec pose de volets roulants
 - Remplacement des trois portes extérieures

Les logements mitoyens passeront de l'étiquette E à l'étiquette B.

Les logements en pignon passeront de l'étiquette F à l'étiquette C.

La rénovation des logements :

- Equipements sanitaires
 - Remplacement des meubles-évier, lavabos, baignoires et WC
 - Révision des douches existantes
- Embellissements
 - Réfection de l'ensemble des sols
 - Reprise des plafonds, murs et faïences des pièces humides
 - Reprise de certains murs intérieurs et placards de chambres
- Equipements techniques
 - Installation d'une chaudière à condensation, avec réfection du circuit de chauffage et remplacement des corps de chauffe
 - Réalisation d'une Ventilation Mécanique Contrôlée individuelle
 - Réfection de l'installation électrique

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 4,97 € par mois (+ 11,78 € au maximum).
- 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 177 Kwh en moyenne par m² et par an.

IV – BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 3 280 642 € TTC (84 119 € par logement), soit une évolution de 4,98% par rapport au coût présenté en faisabilité.

	FAISABILITE	LANCEMENT
<u>A - PRIX DE REVIENT</u>	3 124 963,00 €	3 280 642,00 €
Travaux en investissement	2 841 580,00 €	2 943 503,00 €
Honoraires	177 988,00 €	184 818,00 €
Autres (révisions/avenant/conduites op)	105 395,00 €	152 321,00 €
<u>B - FINANCEMENT</u>	3 124 963,00 €	3 280 642,00 €
<u>Subventions</u>	506 554,00 €	348 289,00 €
Département	116 554,00 €	128 289,00 €
Plan de Relance	390 000,00 €	220 000,00 €
<u>Emprunts</u>	2 399 662,00 €	2 702 708,00 €
PAM Réhabilitation LA	1 856 162,00 €	2 015 208,00 €
PAM Eco prêt LA	543 500,00 €	687 500,00 €
<u>Fonds Propres</u>	218 747,00 €	229 645,00 €
PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT	80 127,00 €	84 119,00 €

Cet écart est expliqué par :

- L'augmentation des coûts travaux liée à l'évolution des prix (faisabilité basée sur des prix de déc.2021)

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

Filtrer par :

Territoire

Site

Ensemble (s)

Bâtiment (s): 1011-BAT 97-CITE HLM (39)-MARQUISE Cité HLM 39

(1)

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individu...

EPCI

Commune (s): MARQ...

(1)

Hiérarchisation

Catégories

1011-BAT 97-CITE HLM (39)-MARQUISE Cité HLM 39

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1011	97	39	0	39	1956



photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

MARQUISE Cité HLM 39

Territoire

DT Côte d'Opale Audomarois

EPCI

CC de la Terre des Deux Caps

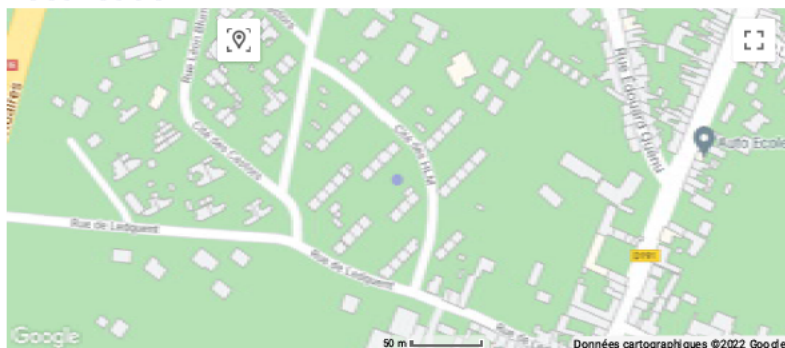
Commune

MARQUISE

QPV

Quartier du mieux-être (QP062001)

Localisation



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

TECHNIQUE

2,6

Extérieur

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

B

3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 92,3 % ENDETTEMENT 2,3 %

26/03/2021 PSP Opérations validées

TERRITOIRE & SOCIAL

Environnement/équipement

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

2,4

Dynamique Marché

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs. loyer

3,9

Attractivité Résidentielle

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité

3,1

Fiche consultée le 07/02/2022

plus d'infos ?

[voir son DIPP](#)[voir sur LORS](#)

notation

1 2 3 4

non disponible