

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230623-3685-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/06/2023
Date de réception préfecture : 27/06/2023

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 23 JUIN 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK, Madame
ROSSIGNOL.

AVION - Rue Dandre Réhabilitation de 12 logements collectifs **Lancement**

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 04 février 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 12 logements collectifs de la résidence rue Dandre à AVION (annexe 1)

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

La notification des marchés interviendra à l'issue de l'autorisation de lancement du Bureau et l'ordre de service est prévu pour septembre 2023

Une subvention de 60 474 € est accordée par le Conseil Départemental.

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 thermique des toitures
 - Isolation en sous-face de plancher
- Equipements techniques
 - Installation d'une VMC individuelle basse pression

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

La rénovation des parties communes :

- Façade
 - Ravalement de façades y compris décapage des enduits endommagés
- Circulation et cages d'escalier
 - Remplacement des portes d'accès aux caves
 - Réfection de l'installation électrique et de l'éclairage
 - Remplacement de l'accès en toiture
 - Embellissements des plafonds des circulations

La rénovation des logements :

- Equipements sanitaires
 - Remplacement des équipements sanitaires ;
 - Réfection des colonnes d'eaux pluviales et d'assainissements (non prévue initialement)
- Embellissements
 - Reprise des embellissements (murs, plafonds et boiserie) des pièces humides ;
 - Remplacement des revêtements de sol des pièces humides ;
- Equipement techniques
 - Remplacement des radiateurs par des radiateurs à chaleur douce
 - Réfection électrique complète

Le traitement des espaces extérieurs :

- Réaménagement des accès aux entrées des bâtiments ;
- Création d'un parking aérien privatif pour les locataires qui le souhaitent
- Réfection et sécurisation de l'accès piéton entre le parking public et l'école ;
- Création d'un espace potager avec une cabane de jardin ;
- Restauration du bosquet et mise en place de clôtures ;
- Création d'un abri pour les containers.

III – EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Les évolutions présentées aux locataires lors de la réunion publique en date du 09 mai 2023, sont :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit une augmentation moyenne de 13 € par mois pour un T4.
- La création d'un parking privatif permettant l'application d'un loyer de 15,54 € par place de stationnement.
- Le gain estimé sur les charges de chauffage et d'eau chaude, permettant le calcul de la contribution du locataire à la 3eme ligne de quittance, est de 123 KWh/m²/an, soit une contribution de 11 € / mois.

Pas-de-Calais habitat a fait le choix de lancer les travaux à l'obtention de l'accord des locataires dont le retour est prévu le 16 juin 2023.

Deux bulletins de vote seront proposés aux locataires, un sur l'accord de la réhabilitation et l'autre sur la résidentialisation.

IV – BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 1 036 092,13€ TTC (86 341,01 € par logement), soit une évolution de 33,51 % par rapport au coût présenté en faisabilité (Annexe 2)

Cet écart est expliqué par :

- L'évolution des coûts des marchés ;
- La réfection des colonnes d'eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales non prévue initialement dans la faisabilité, rendue nécessaire au regard des nombreuses interventions de maintenance et des dégâts occasionnées dans les logements (42 691 € TTC).

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité





FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00309 - S01

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2022_00309		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Dandre - Avion v2		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Rue Dandre - Avion - Appel d'offres		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/09/2023		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/01/2025		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	12 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	12 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	12 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 Logement économe	A	Après Travaux Logement économe	A	
	B		B	
	C		C	
	D		D	
	E		E	
	F		F	
	G		G	
				Cep avant travaux 223 Kwh
				Cep après travaux 106 Kwh
				Gain Cep 117 Kwh

Loyers					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	48 743	54 956	▲ 6 212	40,2%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	5 400	▲ 5 400	34,9%	-
Loyers quittancés	48 743	54 956	— 0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	100,00%	100,00%	— 0,00%		
Impayés (822)		-	▲ 822	5,3%	
Taux Impayés	1,69%	0,00%	▲ -1,69%		
Gain annuel prévisionnel			▲ 15 459	100,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient	1 036 092	100,0%	86 341	970	Loyer additionnel (€/an)	6 267	0,60%
Subventions	60 474	5,8%	5 040	57	Loyer additionnel (cumul €)	125 342	12,1%
dont Département	60 474	5,8%	5 040	57			
Montant net à financer	975 618	94,2%	81 302	914	Temps de retour investissement *1	21 ans	
Emprunts	799 482	77,2%	66 624	749	Temps de couverture emprunts *2	17 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	619 482	59,8%	51 624	580	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	180 000	17,4%	15 000	169	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	176 136	17,0%	14 678	165	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Etat des FP : 17% du Prix de revient > à norme de 7,00%		

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	42 633	48 762	60 608	67 987	76 076	1 811 728	
Autofinancement après travaux	14 495	20 482	32 277	39 528	50 541	1 164 687	
Autofinancement après travaux (cumul)	202 462	292 633	437 134	584 852	767 620	1 164 687	
Loyers quittancés avant travaux	46 779	50 394	54 289	58 485	63 005	1 654 503	
Loyers quittancés après travaux	53 373	57 497	61 941	66 728	71 885	1 882 566	
Taux d'autofinancement avant travaux	91%	97%	112%	116%	121%	110%	
Taux d'autofinancement après travaux	27%	36%	52%	48%	55%	62%	

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	6 627	5 408	5 150	0	0	0	60 029
Taux d'endettement avant travaux	14,8%	11,6%	10,2%	0,0%	0,0%	0,0%	3,6%
Annuités après travaux	49 587	48 368	48 110	42 960	42 960	42 960	1 134 031
Taux d'endettement après travaux	94,0%	85,5%	78,9%	65,4%	60,7%	56,4%	

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
1401-1-21 RUE DANDRE-AVION	2,60	2,60	100,0%	[C,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	0,0%
1401-2-19 RUE DANDRE-AVION	2,60	2,60	100,0%	[C,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	0,0%