

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230623-3022-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.

ETAPLES - rue de la Pierre Trouée Réhabilitation de 36 logements  
collectifs  
Alsace - Bourgogne-Champagne  
Faisabilité

---

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

---

#### **I – PRESENTATION DU QUARTIER**

Les trois bâtiments ciblés, nommés Alsace, Bourgogne et Champagne s'inscrivent dans le quartier Renaissance à ETAPLES. Les 3 bâtiments ont été construits en 1959. Un projet de rétrocession des voiries est engagé sur le quartier (annexe 1).

Ces trois bâtiments sont issus de la liste « PSP Opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration lors de la séance du 26 mars 2021.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble des bâtiments collectifs, logements individuels, parkings, voiries et espaces verts (annexe 2).

Les trois bâtiments concernés sont situés au Nord-Est du quartier au bord de la rue de

la Pierre Trouée.

L'association « Campagne Services » gère l'entretien du site depuis 2022

## **II – PRESENTATION DES BATIMENTS**

Chaque bâtiment comporte 12 logements répartis sur 2 entrées en R+2 avec des caves privatives semi enterrées. Chaque entrée possède 3T3 et 3T4 en demi-niveau depuis l'accès à la rue.

Outre des façades et des caves en bon état général ainsi que l'absence d'amiante, l'état général des parties communes et des logements est dégradé. Les toitures sont à refaire en totalité. L'étiquette initiale des bâtiments étant en E, une réhabilitation thermique est nécessaire, afin d'améliorer le confort de nos locataires.

D'autres problématiques sont rencontrées par les résidents : la présence d'humidité, des dysfonctionnements électriques, des sols abîmés, des équipements intérieurs vieillissants.

Il est à noter que les surfaces des logements sont petites par rapport aux typologies proposées : 47m<sup>2</sup> de surface habitable pour un type 3 et 56m<sup>2</sup> de surface habitable pour un type 4.

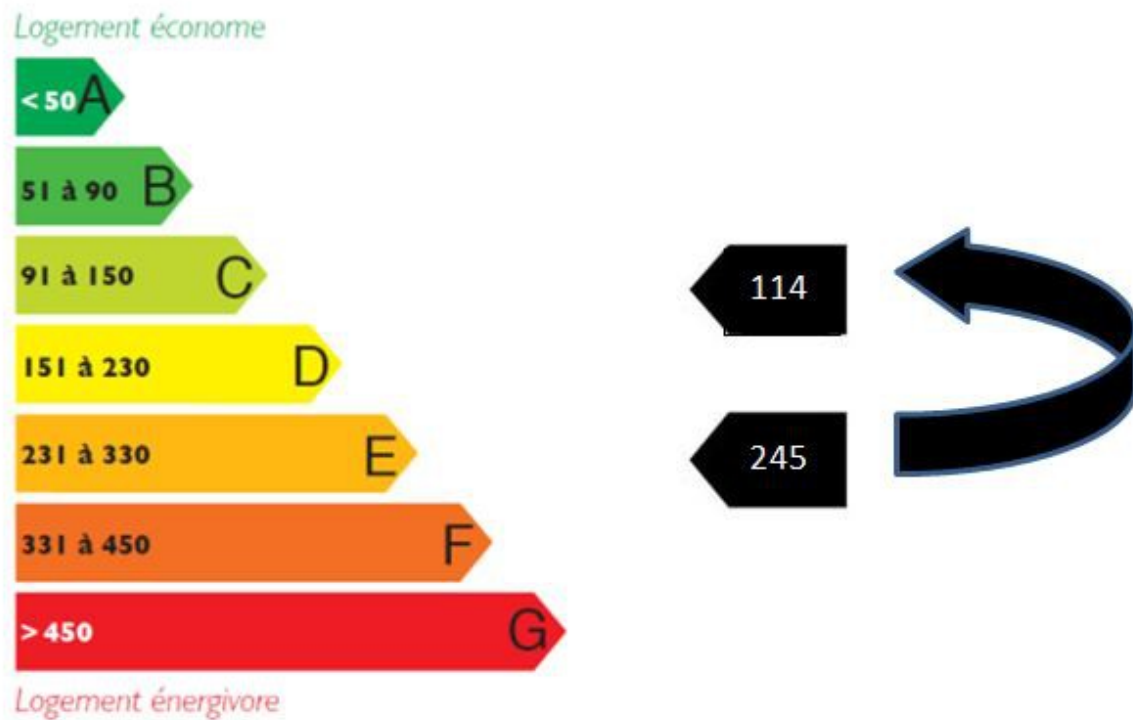
Des interventions intérieures et extérieures aux logements sont donc nécessaires.

## **III – PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX**

Le programme travaux prévoit notamment :

- Des travaux à caractère thermique
- Une réfection électrique
- La mise en place de chaudières à condensation et de thermostats d'ambiance
- Le remplacement des portes palières
- La mise en place d'une VMC
- La dépose des dalles en polystyrène au plafond
- La réfection des salles de bain et le remplacement des éviers

Le bouquet de travaux permet le passage de l'étiquette E à l'étiquette C



Détail du programme travaux :

- Des travaux d'ordre thermique :
  - Mise en place d'une isolation par l'extérieur
  - Remplacement des menuiseries extérieures en PVC avec occultation
  - Réfection totale de la toiture
- Les travaux en parties communes :
  - Réfection de l'installation électrique
  - Remplacement des menuiseries extérieures
  - Réfection du plafond
- La réfection des logements :
  - Remplacement des portes palières
  - Dans les salles de bain
    - Remplacement des équipements sanitaires et faïences
    - Mise en place d'une machine à laver
    - Remplacement des revêtements de sol
  - Dans la cuisine
    - Remplacement de l'évier, du meuble évier et faïences
    - Remplacement des revêtements de sol.
  - Suppression des dalles polystyrène au plafond
  - Mise aux normes actuelles des installations électriques
  - Installation d'une VMC

- Mise en place d'une chaudière à condensation et de thermostats d'ambiance

#### **IV – IMPACT SUR LES LOYERS**

Le projet de réhabilitation entraîne:

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 2.94 à 3.17 € /m<sup>2</sup> en moyenne/an

Celle-ci représente une augmentation moyenne au logement de 11€/mois pour un T3 et 14€/mois pour un T4

- L'application de la 3<sup>ème</sup> ligne de charges

Dans le cadre des travaux envisagés, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité de faire application des dispositions de l'article R442-27 du CCH, relatif à la contribution du locataire pour financer les travaux d'économie d'énergie.

La participation au partage des économies de charges maximale possible est estimée à 23.50 € / mois par locataire (représentant 50% des gains de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance)  
Soit 282.3 € / an pour un gain total estimé à 564.61 € / an par logement.

#### **V- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le coût d'opération est estimé à 2 018 180 €TTC, soit 56 061 € TTC par logement (annexe 3).

\*\*\*\*\*

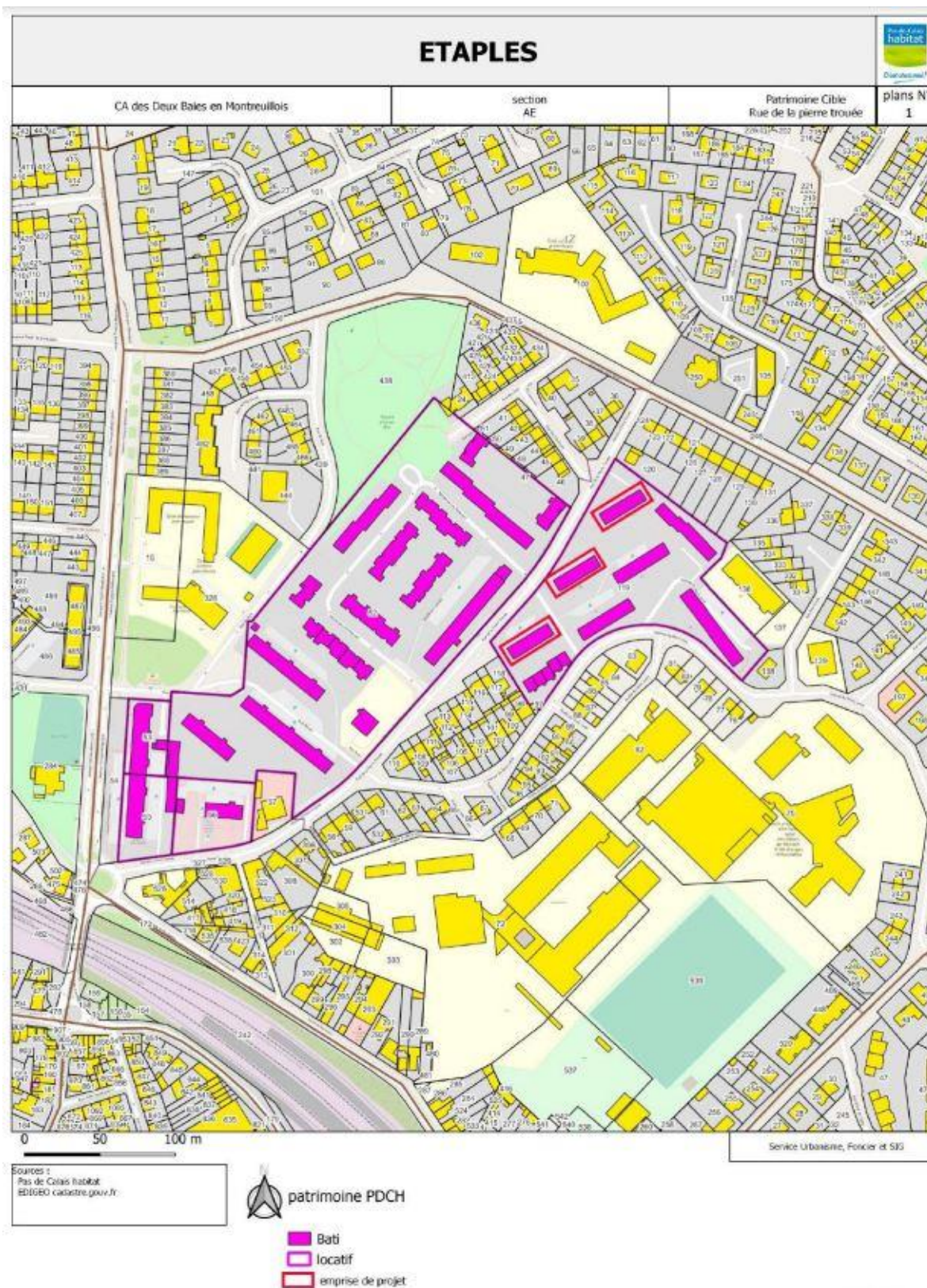
Au vu des éléments proposés et après avoir en délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent la poursuite de cette opération

Décision adoptée à l'unanimité









## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2022\_00287 - S03

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2022_00287	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	ETAPLES rue de la pierre trouée Bourgogne Alsace Champag	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	ETAPLES rue de la pierre trouée Bourgogne Alsace Champag	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	15/10/2023	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	31/12/2024	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	36 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	36 lgt <i>0</i>	Nb logt Réhabilitation Performance	36 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	
<b>Logement économe</b> 		<b>Evolution Consommation Energie Primaire</b> Cep avant travaux 245 Kwh Cep après travaux 114 Kwh Gain Cep 131 Kwh	
36 lgt		36 lgt	

Loyers					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	113 732	119 690	▲ 5 958	29,5%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	10 976	▲ 10 976	54,3%	-
Loyers quittancés	110 462	119 690	▲ 3 269	16,2%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,13%	100,00%	▲ 2,87%		
Impayés	(4 145)	(4 145)	0	0,0%	
Taux Impayés	3,75%	3,46%	▲ -0,29%		
Gain annuel prévisionnel			▲ 20 203	100,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient	2 018 180	100,0%	56 061	1 072	Loyer additionnel (€/an)	9 670	0,48%
Subventions	118 421	5,9%	3 289	63	Loyer additionnel (cumul €)	193 390	9,6%
dont département	118 421	5,9%	3 289	63			
Montant net à financer	1 899 759	94,1%	52 771	1 009	Temps de retour investissement *1	19 ans	
Emprunts	1 556 668	77,1%	43 241	827	Temps de couverture emprunts *2	15 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	1 034 668	51,3%	28 741	550	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	522 000	25,9%	14 500	277	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)		
Fonds propres	343 091	17,0%	9 530	182	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	59 763	67 751	76 690	86 382	97 043	2 338 395	
Autofinancement après travaux	-6 046	223	7 481	331	7 494		
Autofinancement après travaux (cumul)	172 711	160 961	183 354	172 077	194 860	594 020	
Loyers quittancés avant travaux	103 454	111 449	120 062	129 341	139 337	3 658 980	
Loyers quittancés après travaux	113 247	121 999	131 428	141 585	152 528	4 004 981	
Taux d'autofinancement avant travaux	58%	61%	64%	67%	70%	64%	
Taux d'autofinancement après travaux	-5%	0%	6%	0%	5%	15%	

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	7 735	143	138	0	0	0	31 030
Taux d'endettement avant travaux	7,8%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Annuités après travaux	90 495	82 904	82 899	82 761	82 761	82 761	2 100 048
Taux d'endettement après travaux	83,6%	73,2%	68,0%	63,0%	58,5%	54,3%	

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
521-1-RES. ALSACE-ETAPLES	2,00	3,10	99,7%	[B,1]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	0,0%
521-2-RES. BOURGOGNE-ETAPLES	2,00	3,10	98,7%	[B,1]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	0,0%
521-3-RES. CHAMPAGNE-ETAPLES	2,00	3,10	93,1%	[B,1]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	0,0%



Filtrer par :

Territoire: DT Cote d'Opale Auc... (1) ▾

Site ▾

Ensemble (s): 521-ETAPLES Cité BEL AIR 39 (1) ▾

Bâtiment (s): 521-BAT 1-RES. ALSACE (12)-ETAPLES Cité BEL AIR 39 (1) ▾

## Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▾

EPCI ▾

Commune (s): ETAPLES (1) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

## 521-BAT 1-RES. ALSACE (12)-ETAPLES Cité BEL AIR 39

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
521	1	12	12	0	1959

[proposer une photo](#)

photo d'illustration de l'ensemble

## Nom d'ENSEMBLE

ETAPLES Cité BEL AIR 39

## Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

## EPCI

CA des Deux Baies en Montreuillois

## Commune

ETAPLES

## QPV

Quartier de la Renaissance

## TECHNIQUE

2,0

## Extérieur

2,4

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

## Bâtiment

2,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

## Intérieur

1,3

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

## CATÉGORIES

B 1

## Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

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

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Rentabilité faible / endettement fort : investissements minimum

RENDEMENT 100,0 % ENDETTEMENT 64,2 %

26 mars 2021 PSP Opérations validées

## TERRITOIRE &amp; SOCIAL

3,1

## Environnement/équipement

2,8

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

## Dynamique Marché

3,4

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

## Attractivité Résidentielle

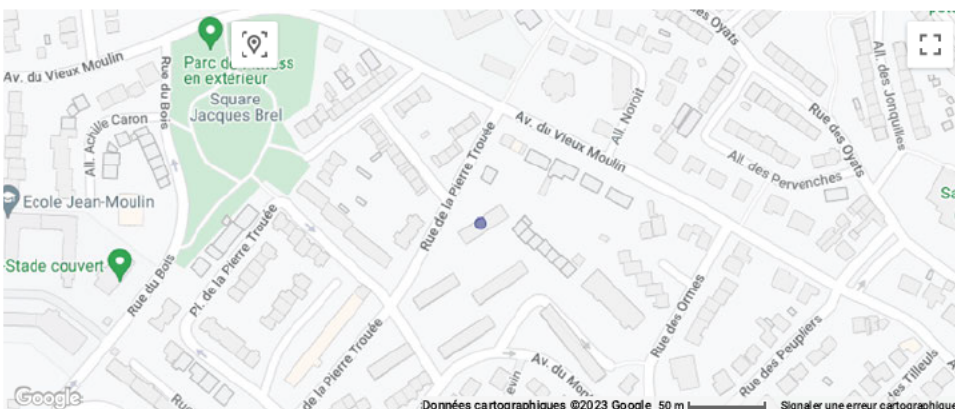
3,0

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité

notation 1 2 3 4 non disponible



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

[DIPP](#)[CartoDIPP](#)[QBS](#)

Fiche consultée le 20/03/2023



Filtrer par :

Territoire: DT Cote d'Opale Auc... (1) ▾

Site ▾

Ensemble (s): 521-ETAPLES Cité BEL AIR 39 (1) ▾

Bâtiment (s): 521-BAT 2-RES. BOURGOGNE (12)-ETAPLES Cité BEL AIR 39 (1) ▾

## Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▾

EPCI ▾

Commune (s): ETAPLES (1) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

## 521-BAT 2-RES. BOURGOGNE (12)-ETAPLES Cité BEL AIR 39

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
521	2	12	12	0	1959

[proposer une photo](#)

photo d'illustration de l'ensemble

## Nom d'ENSEMBLE

ETAPLES Cité BEL AIR 39

## Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

## EPCI

CA des Deux Baies en Montreuillois

## Commune

ETAPLES

## QPV

Quartier de la Renaissance

## TECHNIQUE

2,0

## Extérieur

2,4

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

## Bâtiment

2,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

## Intérieur

1,3

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

## CATÉGORIES

B 1

## Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

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

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité faible / endettement fort : investissements minimum

RENDEMENT 100,0 % ENDETTEMENT 64,5 %

26 mars 2021 PSP Opérations validées

## TERRITOIRE &amp; SOCIAL

3,1

## Environnement/équipement

2,8

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

## Dynamique Marché

3,4

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

## Attractivité Résidentielle

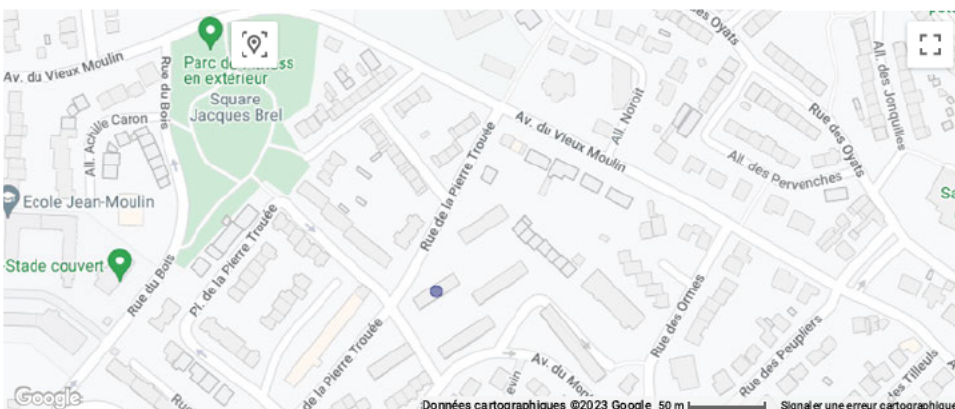
3,0

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité

notation 1 2 3 4 non disponible



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

[DIPP](#)[CartoDIPP](#)[QBS](#)

Fiche consultée le 20/03/2023

Filtrer par :

Territoire: DT Cote d'Opale Aud... (1) ▾

Site ▾

Ensemble (s): 521-ETAPLES Cité BEL AIR 39 (1) ▾

Bâtiment (s): 521-BAT 3-RES. CHAMPAGNE (12)-ETAPLES Cité BEL AIR 39 (1) ▾

## Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▾

EPCI ▾

Commune (s): ETAPLES (1) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

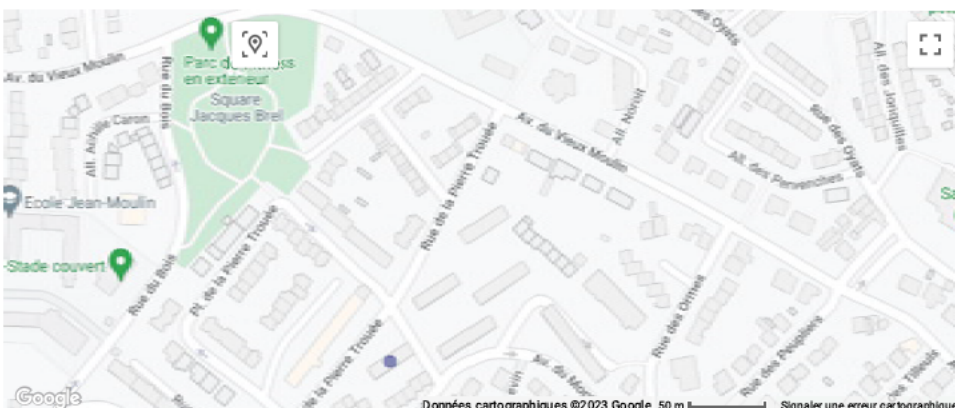
## 521-BAT 3-RES. CHAMPAGNE (12)-ETAPLES Cité BEL AIR 39

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
521	3	12	12	0	1959



proposer une photo

photo d'illustration de l'ensemble



Données cartographiques ©2023 Google 50 m Signaler une erreur cartographique

[DIPP](#)[CartoDIPP](#)[QBS](#)

DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

## TECHNIQUE

2,0

## Extérieur

2,4

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

## Bâtiment

2,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

## Intérieur

1,3

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

## CATÉGORIES

B

4

## Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

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

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité faible / endettement fort : investissements minimum

RENDEMENT 91,0 % ENDETTEMENT 64,0 %

26 mars 2021 PSP Opérations validées

## TERRITOIRE &amp; SOCIAL

3,1

## Environnement/équipement

2,8

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

## Dynamique Marché

3,4

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

## Attractivité Résidentielle

3,0

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité

notation 1 2 3 4 non disponible

Fiche consultée le 20/03/2023