

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230915-4356-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/09/2023
Date de réception préfecture : 21/09/2023

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 15 SEPTEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

HENIN-BEAUMONT - Boulevard du Général de Gaulle et Boulevard Jean
Moulin Réhabilitation de 144 logements collectifs
Résidences Platanes - Peupliers - Saules - Ormes - Oliviers
Lancement

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 06 mai 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité pour la réhabilitation de 144 logements collectifs se situant Boulevard du Général de Gaulle et Boulevard Jean Moulin à Hénin-Beaumont. Cette opération regroupe les résidences Platanes-Peupliers-Saules-Ormes-Oliviers

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

Cette opération est inscrite à la convention Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de la ZAC des deux Villes de la CAHC.

Les marchés de travaux ont été attribués lors de la Commission d' Appel d'Offres du 07 septembre 2023.

L'ordre de service est prévu en Octobre 2023.

Le financement public total sollicité est réparti de la manière suivante :

- Une subvention de 690 480 € est accordée par la CAHC
- Une subvention de 473 684 € est accordée par le Département
- Une subvention de 172 150 € est accordée par la Région au titre de la réhabilitation des cellules commerciales

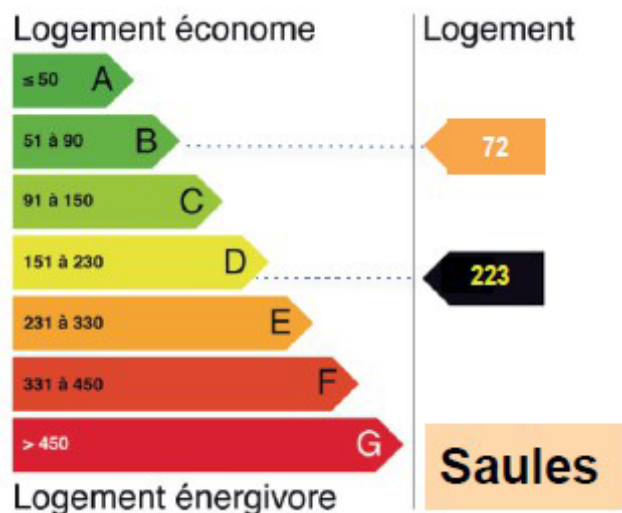
II – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX (annexe 1)

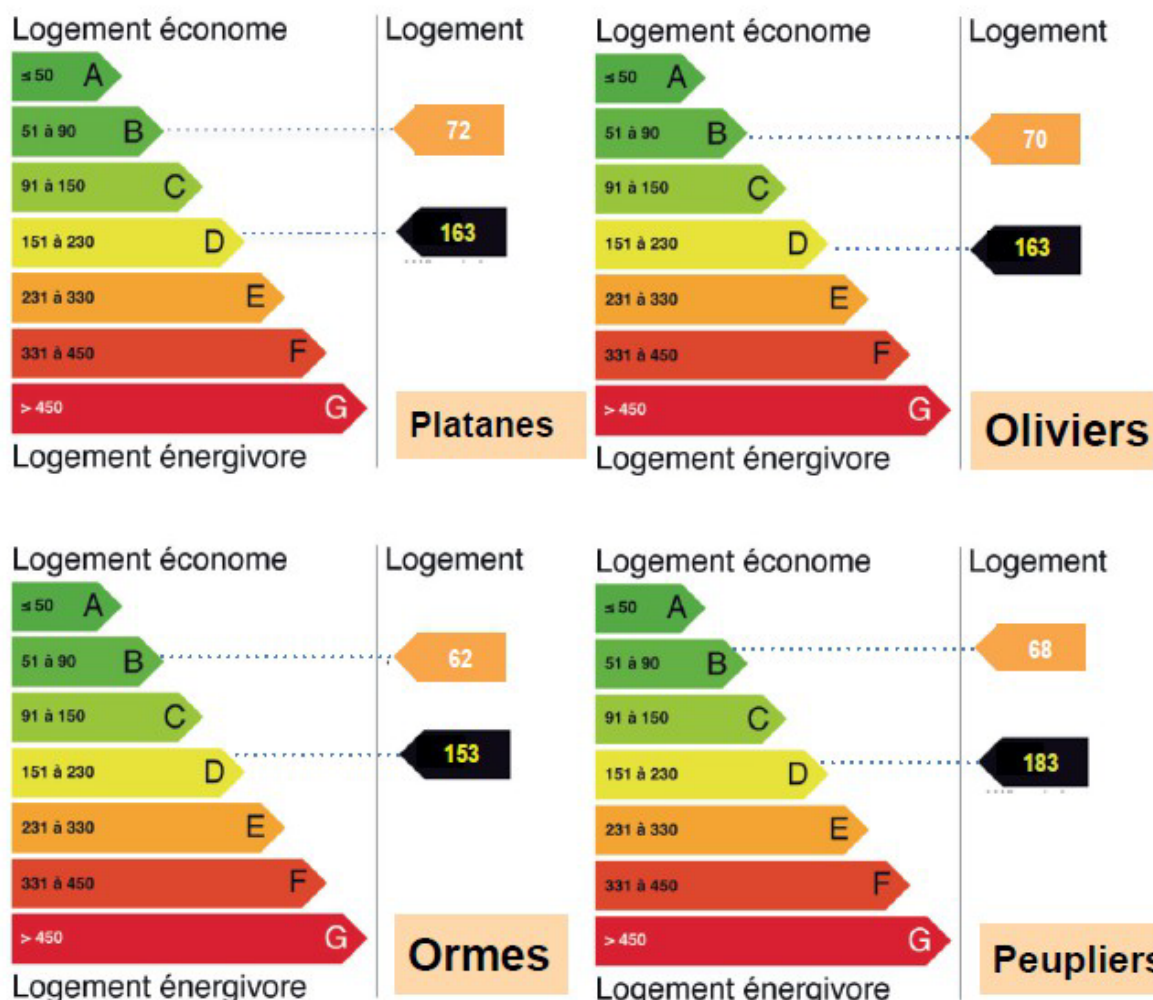
Les principaux objectifs du programme travaux sont :

- Rénovation de l'enveloppe des bâtiments :
 - Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses avec la mise en place de toiture végétalisée sur les résidences Peupliers et Ormes
 - Isolation des façades par l'extérieur
 - Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en œuvre de volets roulants
 - Isolation en sous-face de la dalle du rez-de-chaussée
- Equipements techniques:
 - Remplacement du système de ventilation collective
 - Remplacement des réseaux de distribution de chauffage et d'ECS avec installation de thermostats d'ambiance dans les appartements
 - Réfection complète des installations électriques du logement
- Traitement des entrées:
 - Remplacement des portes de halls d'entrée
 - Remplacement des boîtes aux lettres
 - Installation d'une interphonie et d'un contrôle d'accès par badge
- Circulations des parties communes:
 - Réfection complète de l'électricité et pose de panneaux photovoltaïques pour l'autonomie des parties communes
 - Embellissements des circulations verticales (peintures murs, plafonds)
 - Remplacement des portes palières

- Dans les cuisines:
 - Remplacement de l'évier et du meuble évier
 - Remplacement du revêtement de sol
 - Reprise des embellissements
- Dans les salles de bain:
 - Remplacement des équipements sanitaires
 - Remplacement du revêtement de sol
 - Reprise des embellissements
- Réfection des cellules commerciales :
 - Réfection totale des cellules commerciales vacantes
 - Remplacement des menuiseries extérieures

Passage de l'étiquette D à B





III – EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Les évolutions présentées le 29 mars 2023 aux locataires en réunion publique sont :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit une augmentation moyenne de :
 - o 21 € par mois pour un T2 ;
 - o 28 € par mois pour un T3 ;
 - o 22 € par mois pour un T4.
- 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, de 102 KWh/m²/an, soit une contribution de :
 - o 20,60 € par mois pour un T2 ;
 - o 25,11 € par mois pour un T3 ;
 - o 32,76 € par mois pour un T4 ;

Après analyse, 87,23 % des bulletins recueillis sont favorables au projet d'amélioration. L'accord de concertation locative a été obtenu en juillet 2023.

IV – BILAN FINANCIER (annexe 2)

Le prix de revient de l'opération est porté à 9 399 786 € TTC (65 276,30 € par logement), soit une évolution de 30,50 % par rapport au coût présenté en faisabilité, liée au contexte inflationniste des marchés.

Toutefois, le projet trouve son équilibre financier.

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

Annexe 1





FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00524 - S01

Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00524		
Libellé projet	Hénin-Beaumont - 144 logts		
Libellé simulation	Hénin-Beaumont - 144 logements collectifs - AO		
Date d'OS	01/10/2023		
Date de MES	30/09/2025		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	144 lgt	Dt restructurés	
Nb logt Réhabilités	144 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	0
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Lourde
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	144 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe Logement économe		Après Travaux Logement économe		
	144 lgt		144 lgt	Cep avant travaux 170,15 Kwh
				Cep après travaux 68,25 Kwh
				Gain Cep 101,9 Kwh

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	573 479	682 198	▲ 108 719	68,1%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	20 958	▲ 20 958	13,1%	-
Loyers quittancés	532 117	670 821	▲ 29 984	18,8%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	92,79%	98,33%	▲ 5,54%		
Impayés	(16 276)	(16 276)	0	0,0%	
Taux Impayés	3,06%	2,43%	▲ -0,63%		
Gain annuel prévisionnel			▲ 159 662	100,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient	9 399 786	100,0%	65 276	995
Subventions	1 336 314	14,2%	9 280	141
dont CAHC	690 480	7,3%	4 795	73
dont Région (commerces)	172 150	1,8%	1 195	18
dont Département	473 684	5,0%	3 289	50
Montant net à financer	8 063 472	85,8%	55 996	853
Emprunts	7 405 487	78,8%	51 427	784
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	5 440 487	57,9%	37 781	576
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	1 965 000	20,9%	13 646	208
Fonds propres	657 985	7,0%	4 569	70

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	121 400	1,29%
Loyer additionnel (cumul €)	2 428 006	25,8%

Informations sur le plan de financement

Temps de retour investissement *1	16 ans
Temps de couverture emprunts *2	13 ans
*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF	
Etat des FP : 7% du Prix de revient	7,00%

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	308 623	352 849	426 260	479 630	538 279	12 861 862
Autofinancement après travaux	45 123	87 129	159 078	182 801	238 143	
Autofinancement après travaux (cumul)	981 320	1 330 968	2 026 431	2 839 352	3 916 901	6 908 164
Loyers quittancés avant travaux	514 332	554 081	596 903	643 034	692 730	18 191 070
Loyers quittancés après travaux	643 206	692 916	746 467	804 157	866 305	22 625 787
Taux d'autofinancement avant travaux	60%	64%	71%	75%	78%	71%
Taux d'autofinancement après travaux	7%	13%	21%	23%	27%	31%

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	36 915	26 306	24 919	0	0	0	311 511
Taux d'endettement avant travaux	7,5%	5,1%	4,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%
Annuités après travaux	433 309	422 700	421 313	396 394	396 394	396 394	10 221 359
Taux d'endettement après travaux	74,5%	65,7%	60,8%	53,1%	49,3%	45,8%	

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	Vacance objectif
1810-21-LES ORMES-HENIN BEAUMONT	2,20	2,70	92,7%	[C,2]	Réhabilitation	Lourde	2,0%
1810-22-LES OLIVIER-HENIN BEAUMONT	2,20	2,70	90,5%	[C,3]	Réhabilitation	Lourde	2,0%
1811-1-RES LES PEUPLIERS-HENIN BEAUMONT	1,70	2,70	98,9%	[C,2]	Réhabilitation	Lourde	2,0%
1811-2-RES LES SAULES-HENIN BEAUMONT	1,70	2,70	100,0%	[C,2]	Réhabilitation	Lourde	2,0%
1811-3-RES LES PLATANES-HENIN BEAUMONT	1,70	2,70	88,7%	[C,3]	Réhabilitation	Lourde	2,0%