

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20231117-5729-DE-1-1  
Date de télétransmission : 28/11/2023  
Date de réception préfecture : 28/11/2023

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 17 NOVEMBRE 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusé** : Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

**ETAPLES SUR MER - Résidence Grand Large Réhabilitation thermique de  
46 logements collectifs  
Faisabilité modificative**

---

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

---

#### **I – CONTEXTE**

L'opération de réhabilitation thermique des 46 logements collectifs de la résidence Grand Large à Etaples sur mer s'inscrit dans la liste « PSP opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 26 mars 2021.

La faisabilité a été validée par le Bureau du Conseil d'administration du 14 octobre 2022.

Au programme de travaux initial, il est proposé d'ajouter l'isolation de la dalle basse au niveau des caves et de compléter les embellissements dans les logements (sols souples dans les chambres et séjour) et dans les parties communes.

Des travaux de réfection des réseaux et regards en pied d'immeuble sont également

proposés suite à l'apparition d'infiltration en caves.

Ces travaux permettront de passer de l'étiquette énergétique F à C.

Une projection visuelle a été présentée en mairie (annexe 1).

## **II – RAPPEL DES TRAVAUX**

### Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures avec pose de volets roulants,
- Réfection des étanchéités de la toiture-terrasse avec remplacement de l'isolation, création d'acrotères, arasement des souches de cheminée
- Isolation de la dalle basse en cave

### Interventions dans les logements

- Installation d'une VMC basse pression
- Remplacement des portes palières des logements
- Mise en conformité des installations électriques
- Remplacement des équipements sanitaires et faïences
- Reprise des embellissements dans les pièces humides,

### Interventions dans les parties communes

- Remplacement des portes d'entrées avec contrôle d'accès
- Réfection des installations électriques
- Amélioration du système de désenfumage
- Embellissement des halls d'entrée

## **III- EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE**

Les évolutions présentées aux locataires de la résidence lors de la réunion publique du 26 juin sont :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 2,92 € à 3,06 €/m<sup>2</sup> en moyenne, soit des loyers allant de 307 € à 321 € pour les T3, et des loyers allant de 377 € à 396 € pour les T4.
- Le gain sur les charges de chauffage et d'eau chaude, permettant le calcul de la contribution du locataire à la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance, est estimé à 26 €/mois pour un T3 et à 32 €/mois pour T4.

Pas de Calais habitat se réserve la possibilité de faire application des dispositions de l'article R442-27 du CCH relatives à la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance.

#### **IV - BILAN FINANCIER**

Le prix de revient de l'opération est estimé à 3 491 637 € TTC (75 905 € par logement), soit une évolution de 21,11 % par rapport au coût présenté en faisabilité, liée au contexte inflationniste des marchés et à l'ajout de l'isolation de la dalle basse du bâtiment (annexe 2).

\*\*\*\*\*

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1







## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2022\_00283 - S01

10/10/2023 09:11

## Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00283	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	ETAPLES - Grand Large 46 logts - 1771	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	ETAPLES - Grand Large 46 logts - Loyer après travaux : à 2,6	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/06/2024	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/06/2026	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	46 lgt Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	46 lgt 0	Nb logt Réhabilitation Performance	46 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	46 lgt	Cep avant travaux 228 Kwh
Logement économe	B	B		Cep après travaux 80,6 Kwh
Logement économe	C	C		Gain Cep 147,4 Kwh
Logement économe	D	D		
Logement économe	E	E		
Logement économe	F	F		
Logement économe	G	G		
Logement énergivore				

## Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	248 583	253 073	▲ 4 491	35,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	7 151	▲ 7 151	56,9%	-
Loyers quittancés	242 587	248 012	▲ 934	7,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,59%	98,00%	▲ 0,41%		
Impayés	(531)	(531)	■ 0	0,0%	
Taux Impayés	0,22%	0,21%	▲ -0,00%		
Gain annuel prévisionnel			▲ 12 576	100,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 491 637	100,0%	75 905	1 139	Loyer additionnel (€/an)	5 696	0,16%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	113 916	3,3%
Montant net à financer	3 491 637	100,0%	75 905	1 139	Temps de retour investissement *1	15 ans	
Emprunts	3 318 637	95,0%	72 144	1 083	Temps de couverture emprunts *2	13 ans	
dont PAM Complém.CDC Taux Révisable 25 ANS	2 881 637	82,5%	62 644	940	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT 25 ANS	437 000	12,5%	9 500	143	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	173 000	5,0%	3 761	56	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Etat des FP : 5% du Prix de revient		

## Autofinancement net avant &amp; après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	166 528	214 146	253 618	284 509	318 369	7 567 756
Autofinancement après travaux	884	40 481	71 521	86 105	110 341	
Autofinancement après travaux (cumul)	809 163	957 945	1 269 443	1 655 600	2 157 772	3 511 778
Loyers quittancés avant travaux	257 749	279 312	300 899	324 153	349 205	9 154 451
Loyers quittancés après travaux	263 708	285 771	307 856	331 649	357 280	9 366 127
Taux d'autofinancement avant travaux	65%	77%	84%	88%	91%	83%
Taux d'autofinancement après travaux	0%	14%	23%	26%	31%	37%

## Endettement avant &amp; après travaux (Annuités/Loyers quittancés)

	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	35 395	32 959	11 368	0	0	0	251 169
Loyers quittancés avant travaux	244 317	257 749	279 312	300 899	324 153	349 205	9 154 451
Taux d'endettement avant travaux	14,5%	12,8%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
Annuités après travaux	215 292	209 975	188 383	177 015	177 015	177 015	4 679 437
Loyers quittancés après travaux	249 966	263 708	285 771	307 856	331 649	357 280	9 981 706
Taux d'endettement après travaux	86,1%	79,6%	65,9%	57,5%	53,4%	49,5%	

## 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
1771-1-RES. GRAND LARGE-ETAPLES	2,40	3,00	97,6%	[B,2]	Rehabilitation	Thermique	0	2,0%