Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231208-6190-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de réception préfecture : 13/12/2023

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 8 DÉCEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

CAMBRIN - Résidence de la paix Réhabilitation de 13 logements Faisabilité

Direction du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [redacted]

I – CONTEXTE

Dans le cadre de l'amélioration de son patrimoine, Pas-de-Calais habitat envisage la réhabilitation de 9 logements collectifs et 4 logements individuels de la résidence de la Paix. Le projet se situe le long du boulevard Louis Lesage à CAMBRIN (62149).

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des parcelles AZ 185, 187, 188 et 189.

Rachetée en 1996, la résidence de la Paix se trouve dans un territoire qui présente une forte attractivité résidentielle et où la demande de logement ne cesse de s'intensifier.

Cette opération est inscrite dans la liste « PSP opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 26 mars 2021.

II – PRESENTATION DU BATIMENT

La résidence est composée de 9 logements collectifs répartis sur 3 niveaux (R+2) possédant une cave en sous-sol et de 4 logements individuels.

Les typologies des logements sont les suivantes : 1 T1 Bis - 4 T2 - 5 T3 - 2 T4 – 1 T5

III – DESCRIPTION DU PROGRAMME TRAVAUX

L'objectif est d'améliorer la performance énergétique des logements, initialement classés en D et en E, afin d'atteindre l'étiquette énergétique C.

Rénovation de l'enveloppe du bâtiment :

- Réfection de l'isolant en toiture
- Ravalement des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants

Equipement technique :

- Mise en place d'un système de ventilation
- Remise à niveau des installations électriques

Réhabilitation des logements :

- Remplacement des équipements sanitaires
- Option : remplacement des portes palières
- Embellissement

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permet une mise à jour du taux de loyer moyen de 3,43 €/m² à 3,51 €/m².

V – PRIX DE REVIENT ESTIMATIF

Le coût d'opération est estimé à 857 209 € TTC, soit 65 939 €/logement.

Une subvention de la CABBALR d'un montant de 28 000€ est fléchée sur cette opération.

*****

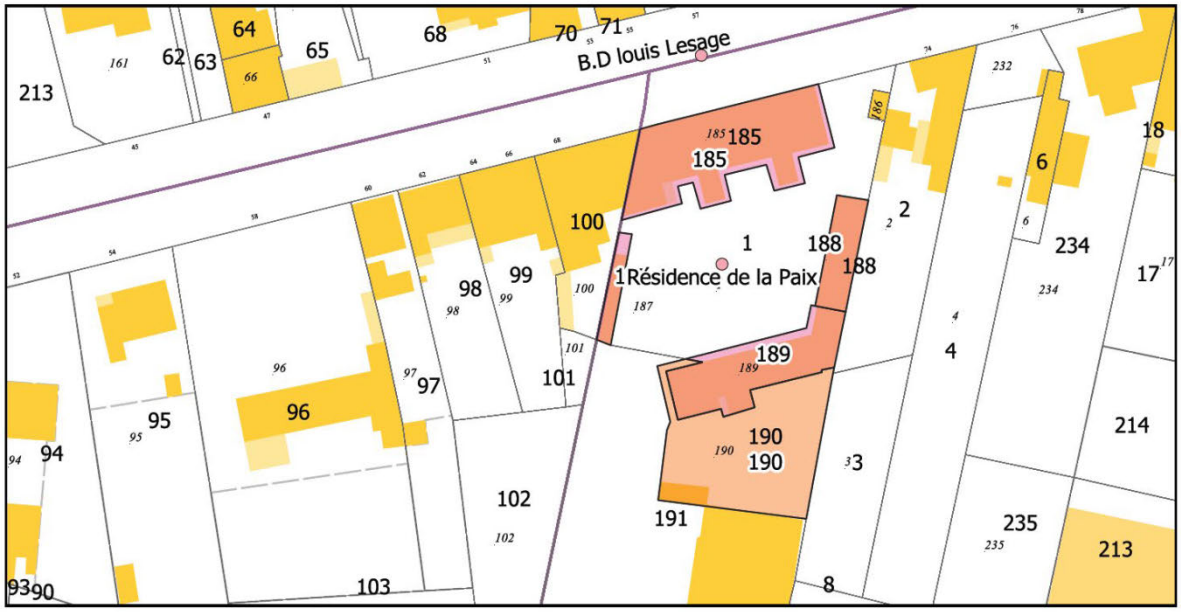
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1 : Localisation et Photographie

Patrimoine PdCh				
Cambrin				
Adresse : residance de la Paix	Date : 29/07/2021	Cde Postal :62149 Cde insee :62200	Section : Ac	9 Lgts collectifs 4 Lgts individuel



Sources :
Pas de Calais habitat
EDIGEO cadastre.gouv.fr

N

VRD-EV

bâti

Bâtiment Collectif

Bâtiment Individuel

FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2022_00244 - S04

24/10/2023 10:28

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00244		Code Opération Investissement	SY2108249	
Libellé projet	CAMBRIN - Bd Lesage - Résidence de la Paix - 9coll et 4 ind -		Code Opération Démolition		0
Libellé simulation	CAMBRIN - Bd Lesage - Résidence de la Paix - 9coll et 4 ind -		Code Opération Aménagement/Pmt		0
Date d'OS	01/04/2024		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	13 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	13 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance		13 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

Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 200 Kwh
Cep après travaux 100 Kwh
Gain Cep 100 Kwh

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	56 630	58 627	1 997	18,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	1 267	1 267	11,8%	
Loyers quittancés	48 710	58 145	7 438	69,5%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*86,02%*	*99,18%*	*13,16%*		
Impayés	(787)	(787)	0	0,0%	
Taux Impayés	*1,62%*	*1,35%*	*-0,26%*		
Gain annuel prévisionnel			**10 702**	**100,0%**	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**857 209**	**100,0%**	**65 939**	**1 058**
Subventions	**28 000**	**3,3%**	**2 154**	**35**
dont CABALAIR Collectif	*28 000*	*3,3%*	*2 154*	*35*
Montant net à financer	829 209	96,7%	63 785	1 024
Emprunts	**743 209**	**86,7%**	**57 170**	**918**
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	*632 709*	*73,8%*	*48 670*	*781*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*110 500*	*12,9%*	*8 500*	*136*
Fonds propres	**86 000**	**10,0%**	**6 615**	**106**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	9 891	1,15%
Loyer additionnel (cumul €)	197 821	23,1%
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 : 10% du Prix de revient

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	20 948	34 423	39 985	44 926	50 344	1 106 635
Autofinancement après travaux	-5 752	7 275	12 334	15 490	20 430	
Autofinancement après travaux (cumul)	49 384	41 817	93 773	162 190	254 242	506 516
Loyers quittancés avant travaux	48 161	52 345	56 390	60 748	65 443	1 714 405
Loyers quittancés après travaux	58 690	63 788	68 718	74 029	79 750	2 088 877
Taux d'autofinancement avant travaux	43%	66%	71%	74%	77%	65%
Taux d'autofinancement après travaux	-10%	11%	18%	21%	26%	24%

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	21 175	10 604	1 076	0	0	0	128 689
Loyers quittancés avant travaux	45 607	48 161	52 345	56 390	60 748	65 443	1 714 405
Taux d'endettement avant travaux	46,4%	22,0%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%
Annuités après travaux	60 634	47 833	38 305	37 229	37 229	37 229	1 080 124
Loyers quittancés aprés travaux	55 577	58 690	63 788	68 718	74 029	79 750	2 157 903
Taux d'endettement après travaux	109,1%	81,5%	60,0%	54,2%	50,3%	46,7%	

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
5015-1-RES DE LA PAIX-CAMBRIN	2,20	3,30	100,0%	[B,1]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
5015-97-RESIDENCE DE LA PAIX-CAMBRIN	2,30	3,50	100,0%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
5016-1-RES DE LA PAIX-CAMBRIN	2,00	3,20	66,5%	[B,4]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
5016-97-RES DE LA PAIX-CAMBRIN	2,10	3,50	100,0%	[B,1]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%