Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240223-7067-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/02/2024
Date de réception préfecture : 27/02/2024

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 FÉVRIER 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

HENIN-BEAUMONT - 17 Boulevard du Général De Gaulle Réhabilitation et Résidentialisation de 107 logements collectifs
Bâtiments Sycomores - Aulnes - Marronniers
Faisabilité

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

I- CONTEXTE

L'opération s'inscrit dans le cadre de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin validée à l'unanimité lors de la séance du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat du 27 mars 2020.
Cette opération est issue de la liste PSP «opérations validées» délibérée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 26 mars 2021.
Le projet porte sur la réhabilitation et la résidentialisation de 107 logements collectifs.

II- PRESENTATION DES BATIMENTS

Les résidences Sycomores Aulnes et Marronniers sont situés au 17 Boulevard du Général De Gaulle à Hénin-Beaumont, l'ensemble immobilier se compose de trois bâtiments en R+4 – R+5 et R+7comprennent 107 logements répartis en 3 entrées.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle ou sont implanté les bâtiments.

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T2	**T3**	**T4**	**Cellules commerciales**
Sycomores	**23**	**11**	**1**	
Aulnes	**13**	**12**	**0**	**1**
Marronniers	**16**	**28**	**3**	
Total	**52**	**51**	**4**	**1**

De nombreux désordres sont présents sur les façades (éclats béton, épaufrures, aciers apparent sur les balcons…).

L'état général des parties communes et des logements est dégradé. L'étiquette initiale des bâtiments étant en E une réhabilitation thermique est nécessaire, afin d'améliorer le confort des locataires.

D'autres problématiques sont rencontrées à l'intérieur de la résidence : des disfonctionnements électriques, des sols abîmés, des équipements intérieurs vieillissants.

Des interventions intérieures et extérieures aux logements sont donc nécessaires.

III- PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Détail du programme travaux :

- Des travaux d'ordre thermique :

- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses
- Isolation des façades par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants
- Isolation du plancher bas du RdC

- Equipements techniques :

- Mise en place d'une VMC de type Hygro B
- Remplacement de l'ensemble des radiateurs
- Remplacement des chaudières gaz
- Mise en place de robinets thermostatique
- Mise en conformité des installations électriques

- Traitements des entrées :

- Remplacement des sols carrelés
- Mise en peinture des murs
- Pose de faux plafonds acoustiques
- Mise en place d'éclairage avec détection de présence intégrée
- Remplacements des équipements (boites aux lettres, corbeilles, panneau d'affichage, etc.)

- Circulation des parties communes :

- Pose de sols souples en recouvrement
- Mise en peinture des murs et plafonds
- Remplacement des portes palières

- Dans les pièces humides

- Remplacements des équipements sanitaires (évier, meuble évier, douche, baignoire, lavabos, WC)
- Remplacement des revêtements de sols
- Remplacement de la faïence aux droits des équipements sanitaires
- Mise en peinture des murs et plafonds

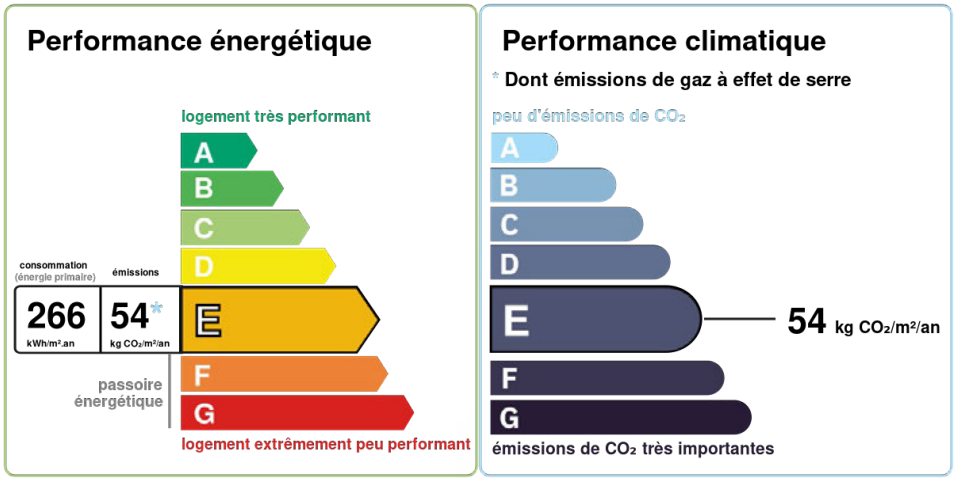
- Espaces extérieurs

- Reprise des espaces verts existants
- Réaménagement des espaces extérieurs
- Reprise des revêtements piétons
- Démolitions des garages existants

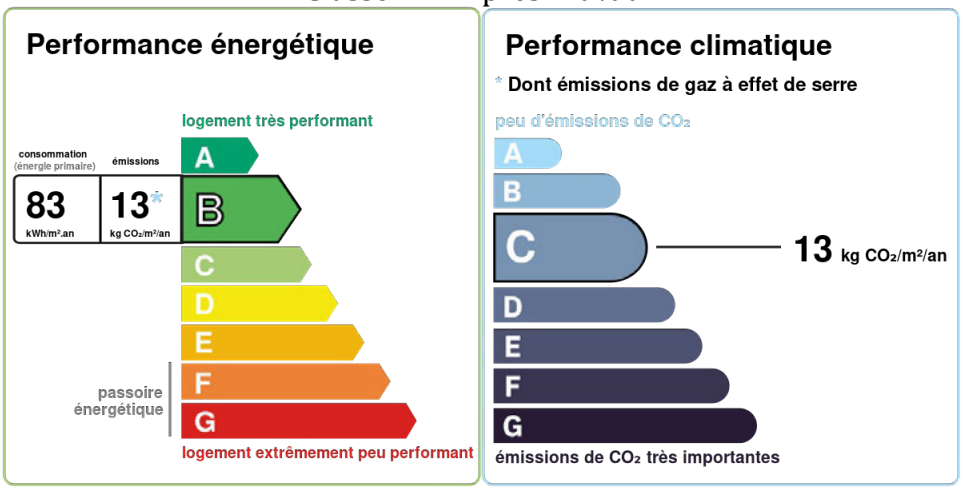
- Sur les balcons

- Passivation des aciers
- Reprise Béton
- Fermeture des balcons pour créations de loggia sur certaines typologies

Classe DPE Avant Travaux



Classe DPE Après Travaux



IV- IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

• Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL, soit un passage de 3,29 à 3,38 € /m²/an

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 8,27€/mois pour un T2, 14,86€/mois pour un T3 et 16,67€/mois pour un T4.

• L'application de la 3ème 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 20,52 €/mois par locataire (représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance).

Soit pour un T2 16,52 € / mois pour un gain total estimé à 33,04€ / mois par logement.

Soit pour un T3 23,91 € / mois pour un gain total estimé à 47,82 € / mois par logement.

Soit pour un T4 29,26 € / mois pour un gain total estimé à 58,52 € / mois par logement.

V- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 6 627 358 € TTC, soit 61 938 € TTC par logement

Avec la participation des partenaires suivants :

- NPNRU : 199 365 €
- Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin : 513 065 €

*****

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité

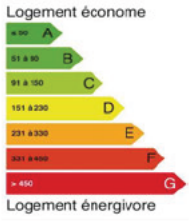
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2023_00550 - S01

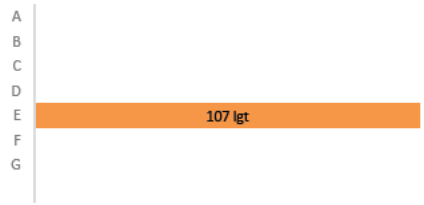
17/01/2024 11:16

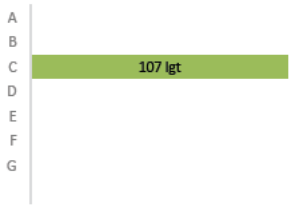
Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00550		Code Opération Investissement		0
Libellé projet	Henin-Beaumont - Sycomores Aulnes Marroniers - 107 logen		Code Opération Démolition		0
Libellé simulation	DIAG AIP Simul 1		Code Opération Aménagement/Pmt		0
Date d'OS	01/12/2024		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/12/2026		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	107 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	107 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance		107 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 264,76 Kwh
Cep après travaux 90,55 Kwh
Gain Cep 174,21 Kwh

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	464 387	488 147	23 760	18,3%	(13 791)
Participation Locataire/Perf.thermique	0	25 102	25 102	19,3%	
Loyers quittancés	369 641	474 572	81 171	62,4%	(10 078)
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*79,60%*	*97,22%*	*17,62%*		
Impayés	(16 673)	(16 673)	0	0,0%	
Taux Impayés	*4,51%*	*3,51%*	*-1,00%*		
Gain annuel prévisionnel			**130 033**	**100,0%**	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**6 627 358**	**100,0%**	**61 938**	**944**
Subventions	**712 430**	**10,7%**	**6 658**	**101**
dont NPNRU	*199 365*	*3,0%*	*1 863*	*28*
dont CAHC	*513 065*	*7,7%*	*4 795*	*73*
Montant net à financer	5 914 928	89,3%	55 280	842
Emprunts	**5 914 928**	**89,3%**	**55 280**	**842**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*3 721 428*	*56,2%*	*34 780*	*530*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*2 193 500*	*33,1%*	*20 500*	*312*
Fonds propres	**0**	**0,0%**	**0**	**0**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	109 984	1,66%
Loyer additionnel (cumul €)	2 199 689	33,2%
Temps de couverture emprunts *2	13 ans	
Temps de retour investissement *1	15 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 : 0% 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	192 603	223 121	274 369	307 771	344 383	8 207 320
Autofinancement après travaux	65 731	99 275	153 723	164 970	205 345	
Autofinancement après travaux (cumul)	614 660	1 044 431	1 727 149	2 477 966	3 422 206	4 581 776
Loyers quittancés avant travaux	365 335	395 900	426 497	459 458	494 967	12 975 606
Loyers quittancés après travaux	469 786	509 089	548 433	590 818	636 479	16 681 425
Taux d'autofinancement avant travaux	53%	56%	64%	67%	70%	63%
Taux d'autofinancement après travaux	14%	20%	28%	28%	32%	27%

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	25 682	23 654	20 968	0	0	0	253 442
Loyers quittancés avant travaux	346 297	365 335	395 900	426 497	459 458	494 967	12 975 606
Taux d'endettement avant travaux	7,4%	6,5%	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%
Annuités après travaux	288 183	280 240	277 555	256 587	256 587	256 587	7 700 366
Loyers quittancés aprés travaux	445 304	469 786	509 089	548 433	590 818	636 479	16 681 425
Taux d'endettement après travaux	64,7%	59,7%	54,5%	46,8%	43,4%	40,3%	

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
1810-15-RES LES SYCOMORES-HENIN BEAUMONT	1,80	2,70	70,2%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1810-16-RES LES AULNES-HENIN BEAUMONT	2,00	2,70	89,1%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1810-17-RES LES MARRONNIERS-HENIN BEAUMO	2,20	2,70	80,5%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
6661-99-RES DES MARRONNIERS-HENIN BEAUM	0,00	0,00	0,0%	0	0	Autres	0	2,0%