Bruno FONTALIRAND
Directeur général

Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240223-7217-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/02/2024
Date de réception préfecture : 27/02/2024

Acte certifié exécutoire

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 - Boulevard Jean Moulin Réhabilitation et résidentialisation de 107 logements collectifs
Bâtiments Ebènes - Hêtres - Frênes - Erables
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 Ebènes, Hêtres, Erables et Frênes sont situés Boulevard Jean Moulin à Hénin-Beaumont, l'ensemble immobilier se compose de quatre bâtiments en R+1 – R+3 – R+5 et R+7comprennent 107 logements répartis en 4 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
Ebènes	19	17	9	2
Hêtres	7	6	6	2
Erables	4	2	5	
Frênes	10	17	5	1
Total	40	42	25	5

III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment :

- La réhabilitation thermique des bâtiments
- La rénovation des parties communes
- La rénovation des logements
- La résidentialisation

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

- <u>Rénovation de l'enveloppe des bâtiments :</u>

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

- <u>Equipements techniques :</u>

- Mise en place d'une VMC de type Hygro B
- Remplacement des radiateurs avec mise en place de robinets thermostatiques
- Mise en conformité des installations électriques

- <u>Traitement des entrées :</u>

- Remplacement des blocs portes d'entrées

- Mise en place de la vidéophonie
- Remplacement du système d'éclairage des parties communes (LED)
- Embellissement des murs et sols

- <u>Réhabilitation des logements :</u>

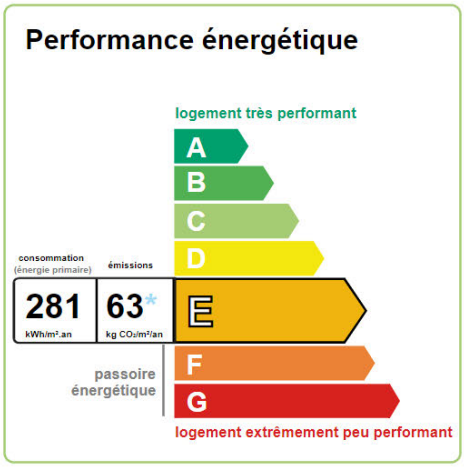
- Remplacement des équipements sanitaires
- Mise en conformité de l'installation électrique
- Option : remplacement de l'ensemble des revêtements de sols
- Embellissement

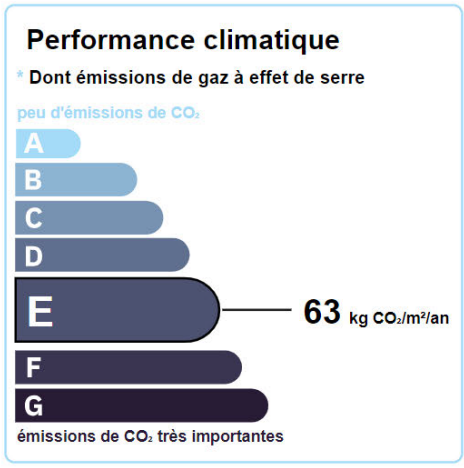
- <u>Espaces extérieurs :</u>

- Résidentialisation et aménagement des abords
- Suppression des garages

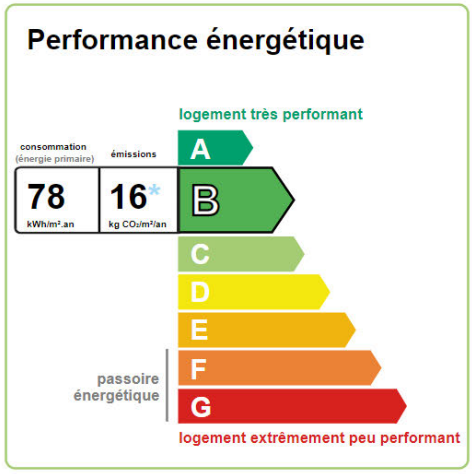
- <u>Cellules commerciales vacantes :</u>

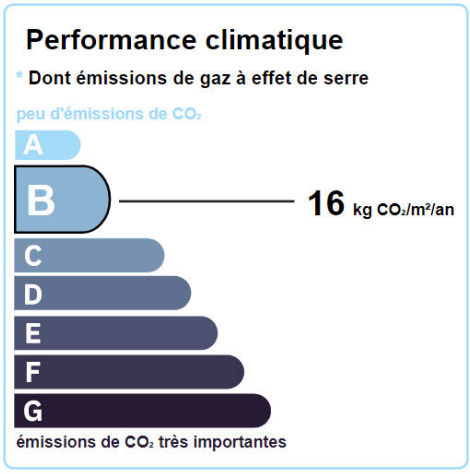
- Réfection complète des cellules





DPE avant travaux





DPE après travaux

IV - IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 8,81€/mois/logement.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 6,75€/mois pour un T2, 8,50€/mois pour un T3 et 9,61€/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 23,68 €/mois par locataire (représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance)

Soit pour un T2 19,28 € / mois pour un gain total estimé à 38,55 € / mois par logement.

Soit pour un T3 24,81 € / mois pour un gain total estimé à 49,62 € / mois par logement.

Soit pour un T4 29,13 € / mois pour un gain total estimé à 58,25 € / mois par logement.

V - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 9 237 422 € TTC, soit 86 331 €/ logements.

Avec la participation des partenaires suivants :

- NPNRU : 170 570,51 €
- Agence Nationale de la Cohésion des Territoires : 155 087 €
- Région : 207 900 €
- 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

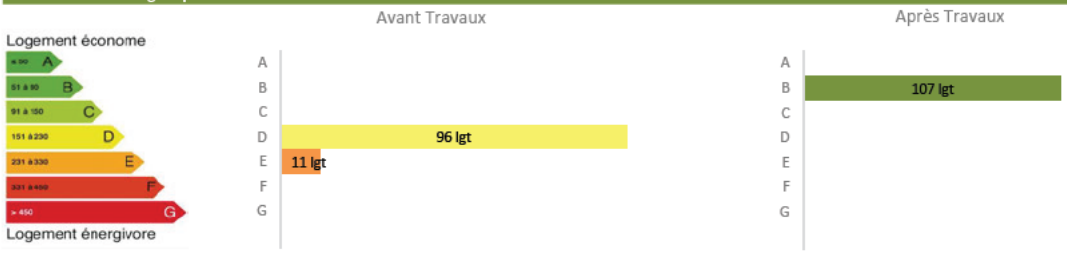
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2023_00571 - S03

15/01/2024 15:01

Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00571		Code Opération Investissement		0
Libellé projet	HENIN-BEAUMONT - Ebenes-Hetres-Erables-Frênes		Code Opération Démolition		0
Libellé simulation	Phase APS + résid et commerces		Code Opération Aménagement/Pmt		0
Date d'OS	01/11/2024		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/03/2026		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 276,5 Kwh
Cep après travaux 76,26 Kwh
Gain Cep 200,23 Kwh

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	490 521	517 563	27 042	25,9%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	30 412	30 412	29,2%	
Loyers quittancés	430 916	504 754	46 797	44,9%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*87,85%*	*97,53%*	*9,68%*		
Impayés	(359)	(359)	0	0,0%	
Taux Impayés	*0,08%*	*0,07%*	*-0,01%*		
Gain annuel prévisionnel			**104 250**	**100,0%**	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**9 237 422**	**100,0%**	**86 331**	**1 297**
Subventions	**1 109 623**	**12,0%**	**10 370**	**156**
dont ETAT - ANCT	*155 087*	*1,7%*	*1 449*	*22*
dont ANRU - Résidentialisation	*170 571*	*1,8%*	*1 594*	*24*
dont CAHC	*513 065*	*5,6%*	*4 795*	*72*
dont Région - vocation économique	*270 900*	*2,9%*	*2 532*	*38*
Montant net à financer	8 127 799	88,0%	75 961	1 141
Emprunts	**8 127 799**	**88,0%**	**75 961**	**1 141**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*5 569 299*	*60,3%*	*52 050*	*782*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	*2 558 500*	*27,7%*	*23 911*	*359*
Fonds propres	**0**	**0,0%**	**0**	**0**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	77 326	0,84%
Loyer additionnel (cumul €)	1 546 526	16,7%
Temps de retour investissement *1	20 ans	
Temps de couverture emprunts *2	17 ans	

Informations sur le plan de financement

**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	285 377	328 022	389 928	437 294	489 208	11 793 108
Autofinancement après travaux	31 308	67 661	122 953	132 073	176 154	
Autofinancement après travaux (cumul)	567 577	833 089	1 371 147	1 950 957	2 741 597	3 767 898
Loyers quittancés avant travaux	436 099	472 584	509 107	548 453	590 839	15 488 917
Loyers quittancés après travaux	517 224	560 496	603 813	650 478	700 750	18 366 043
Taux d'autofinancement avant travaux	65%	69%	77%	80%	83%	76%
Taux d'autofinancement après travaux	6%	12%	20%	20%	25%	21%

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	27 388	21 350	18 742	0	0	0	223 010
Loyers quittancés avant travaux	413 373	436 099	472 584	509 107	548 453	590 839	15 488 917
Taux d'endettement avant travaux	6,6%	4,9%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
Annuités après travaux	390 413	376 248	373 639	354 898	354 898	354 898	10 523 175
Loyers quittancés après travaux	490 270	517 224	560 496	603 813	650 478	700 750	18 366 043
Taux d'endettement après travaux	79,6%	72,7%	66,7%	58,8%	54,6%	50,6%	

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
1811-4-RES LES EBENES-HENIN BEAUMONT	2,20	2,70	93,9%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
1811-5-RES LES HETRES-HENIN BEAUMONT	2,20	2,70	91,8%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
1811-6-RES LES FRENES-HENIN BEAUMONT	2,00	2,70	74,6%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1811-7-RES LES ERABLES-HENIN BEAUMONT	1,70	2,90	98,1%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%

TRAITEMENT DES FAÇADES

01 SOCLE

MATÉRIAUX PÉRENNES ET DURABLES, QUI PEUVENT ÊTRE AJOURÉS
TEINTE DES MENUISERIES SUIVANT LA COULEUR DU MATÉRIAU DU SOCLE

NEOLIFE

02 HOMOGÉNÉITÉ DES FAÇADES

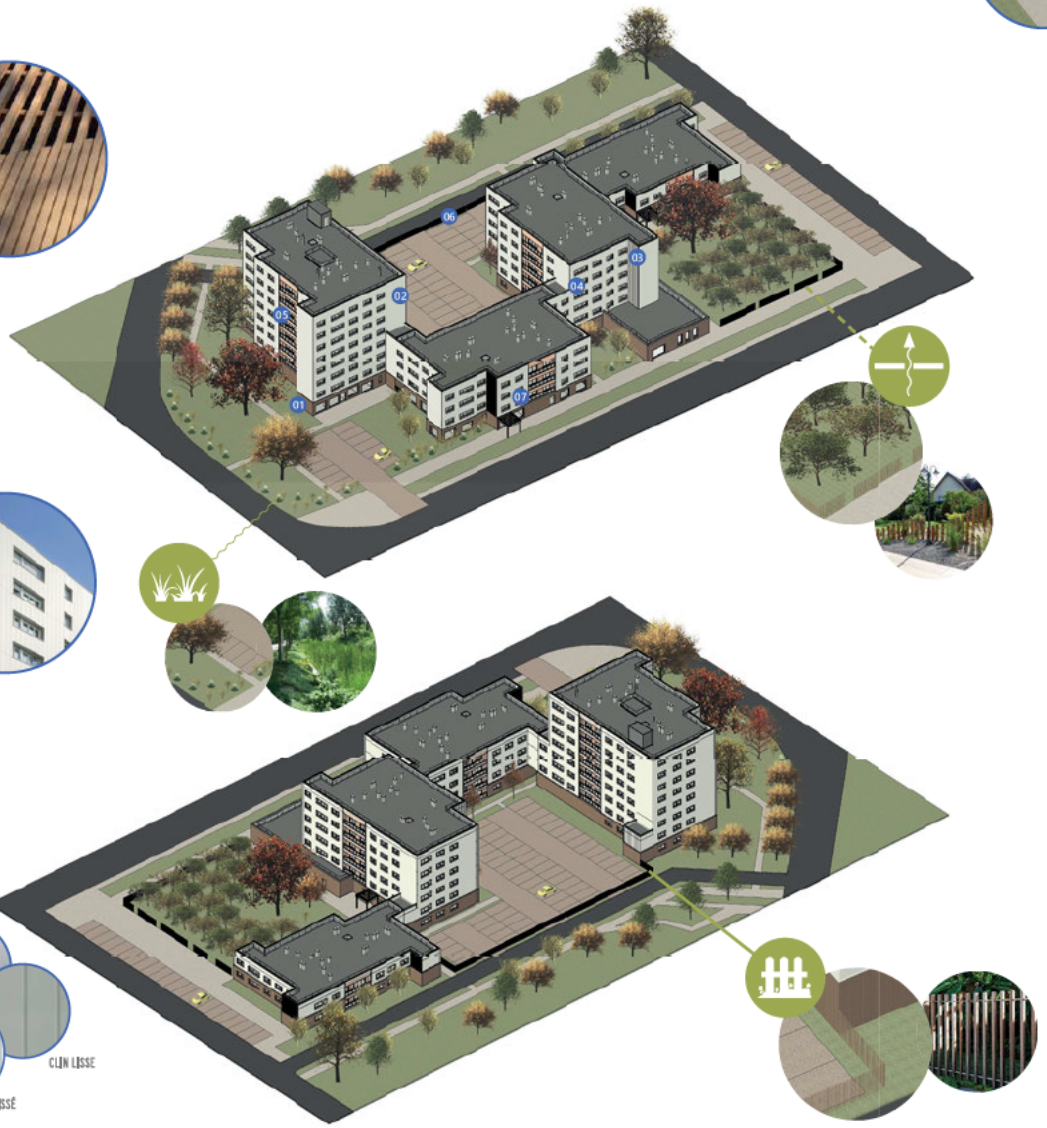
BARDAGE BSO MYRAL POUR LE TRAITEMENT DES FAÇADES COURANTES
TEINTE CHAMPAGNE

MYRAL

03 VALORISATION DE LA VOLUMÉTRIE

DISTINCTION DES REDENTS PAR UN MYRAL AYANT DES ÉPINES PLUS OU MOINS DENSES SELON LA LOCALISATION DES RÉSIDENCES : JOINT DEBOUT, CLIN LISSE, PLISSÉ

JOINT DEBOUT
CLIN LISSE
PLISSÉ



PLUS VALUE D'USAGE

04 ENTRÉES

TRAVAIL VOLUMÉTRIQUE AUTOUR DE L'AUVENT D'ENTRÉE : STRUCTURE BOIS EN COHÉRENCE AVEC LE TRAITEMENT DU SOCLE

05 ESPACES EXTÉRIEURS

TRAITEMENT INTÉRIEUR DES LOGGIAS EN ENDUIT AVEC UNE DIFFÉRENCIATION DE LA TEINTE PAR RAPPORT À LA FAÇADE COURANTE
TEINTE TERRACOTTA

GARDE-CORPS MICROPERFORÉ MÉTALLIQUE SUIVANT LA TEINTE DES LOGGIAS

06 RÉSIDENTIALISATION

CLÔTURE EN COMPOSITE OU BOIS EN CONTINUITÉ DU SOCLE

07 CONFORT D'ÉTÉ

TRAVAIL D'UN ÉBRASEMENT ÉPAIS SUR LES MENUISERIES AU SUD POUR CONFORT D'ÉTÉ

Pas-de-Calais habitat

VILLE d'HENIN BEAUMONT
Réhabilitation de logements collectifs et cellules commerciales

Résidences EBENES - HETRES - ERABLES - FRENES

BATIMENTS EBENES, HÊTRES, ERABLES, FRENES
AXONOMETRIES PROJET

DESSIN :	PHASE :	ECHELLE :	DATE :	PLAN :
PG	APS		14 DECEMBRE 2023	P.8
DATE:	MODIFICATION / OBJET:			INDICE:

Architecte :

REDCAT ARCHITECTURE

Bureau d'études techniques :

NORTEC ingénierie