

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240419-8215-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/04/2024
Date de réception préfecture : 26/04/2024

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 19 AVRIL 2024

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.

BETHUNE - 25 & 27 rue de Varsovie Réhabilitation de 16 logements
collectifs
Faisabilité

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

I - CONTEXTE

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 de 16 logements collectifs situés Boulevard de Varsovie à Béthune et est inscrit dans la convention PRU de la CABBLR mais n'est pas subventionné par l'ANRU.

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

L'ensemble immobilier se compose d'un bâtiment collectif en R+3 et d'une cave R-1
Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où sont implantés les bâtiments.

Les typologies des logements sont les suivantes :

Types	T3	T4
Entrée 1	4	4
Entrée 2	4	4
Total	8	8

III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Travaux d'enveloppe

Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur
Réfection totale de la toiture-terrasse
Remplacement des menuiseries extérieures
Mise en œuvre d'un flocage en sous-face des planchers hauts des sous-sols
Remplacement des portes palières de chaque logement
Révision des blocs-portes

Travaux de ventilation

Obturation des entrées d'air parasites
Remplacement du système de VMC « standard » par un système VMC Hygro

Travaux d'électricité

En logements

Mise aux normes des installations électriques
Remplacement des combinés (interphonie)

En parties communes

Mise aux normes des installations électriques
Remplacement des éclairages et des Blocs autonomes d'éclairage habitation (BAEH)
Remplacement du système d'interphonie

Travaux de plomberie et d'équipements sanitaires

En logements

Réfection de tous les équipements sanitaires

Remplacement des receveurs de douche y compris pare-douche
Remplacement des chutes EU-EV

En parties communes

Raccordement des chutes aux collecteurs existants
Mise en place des compteurs individuels en gaine technique

Travaux d'embellissements

En logements

Réfection des sols dans les pièces humides
Réfection de la peinture des murs et plafonds des pièces humides
Réfection de la faïence en salle de bains et cuisine
Réfection de l'ensemble des sols et des peintures dans les logements vacants

En parties communes

Reprise des recoupements des planchers de gaines techniques
Mise en peinture des murs et des sous-faces d'escaliers dans les parties communes
Mise en peinture des contremarches
Mise en peinture sur paillasse d'escaliers compris limons apparents

Travaux d'amélioration technique en parties communes

Remplacement des menuiseries extérieures
Mise en place d'un habillage coupe-feu entre logement et partie commune
Réfection du trottoir à l'arrière du bâtiment

Travaux de chauffage

Mise en place de robinets d'obturation armés d'incendie
Prolongement des conduits ventouses

Le programme travaux permet de passer d'une performance énergétique E à une performance énergétique B.

Le programme travaux permet de passer d'une performance climatique (Gaz à Effet de Serre) D à une performance climatique C.

IV - IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,43 à 3,50 € /m²/an.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de

11,67€/mois pour un T3, 6,67€/mois pour un T4.

L'économie d'énergie totale possible est estimée à 18.58 kWh/m²/mois.

Ainsi pour un T3 avec un gain énergétique estimé de 18,58 kWh/m²/mois nous atteindrons un gain total estimé à 1193,1 kWh / mois par logement.

Ainsi pour un T4 avec un gain énergétique estimé de 18,58 kWh/m²/mois nous atteindrons un gain total estimé à 1476,6 kWh / mois par logement.

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.

Ainsi l'application de la troisième de charges se fera sur la base de 50% de cette économie d'énergie totale soit 9,29kwh/m²/mois.

L'accord de concertation locative sera recherché au moment du lancement de l'opération (validation du prix de revient suite à la consultation des entreprises).

V - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 1 903 756 €TTC soit 118 985 € TTC par logement.

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



Etat projeté