

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240328-7504A-DE-1-1  
Date de télétransmission : 02/04/2024  
Date de réception préfecture : 02/04/2024

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 28 MARS 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusés** : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.  
Monsieur MALFAIT.

**DESVRES - Résidence Florimont Cornet Réhabilitation de 32 logements  
collectifs et de 4 logements individuels  
Faisabilité**

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : M. [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 32 logements collectifs et de 4 logements individuels situés rue Florimont Cornet à Desvres.

#### **II - PRESENTATION DES BATIMENTS**

L'ensemble immobilier se compose d'un bâtiment collectif en R+4 de 32 logements de 4 logements individuels.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle sur laquelle sont implantés les bâtiments.

Les typologies des logements sont les suivantes :

	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>	<b>T6</b>
<b>Entrée 1</b>	4	4		
<b>Entrée 2</b>	4	4		
<b>Entrée 3</b>	4	4		
<b>Entrée 4</b>	4	4		
<b>Individuels</b>			2	2
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>16</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### **III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX**

Détail du programme travaux :

#### **TRAITEMENT DES FACADES**

Mise en place d'une ITE

Remplacement des portes d'entrées d'immeubles

Remplacement des menuiseries extérieures

Installation de volets roulants

Bouchement des menuiseries en cages d'escaliers

#### **COUVERTURE**

Réfection de l'étanchéité des toitures terrasses

Mise en œuvre d'un système de ventilation basse pression

Mise en œuvre de protection collective en périphérie des toitures terrasses

Remplacement des lanterneaux de désenfumage avec mises à dimension éventuelles

Démolition de l'édicule de chaufferie

#### **TRAVAUX EN LOGEMENTS PIECES HUMIDES**

(pour les logements non traités dans le cadre du projet de Reconquête)

Réfection des faïences en pièces humides

Réfection des peintures murs et plafonds en pièces humides

Rénovation des sols en pièces humides

Remplacement de l'ensemble des équipements sanitaires

#### **TRAVAUX EN LOGEMENTS PIECES SECHES**

(pour les logements non traités dans le cadre du projet de Reconquête)

Remplacement des portes palières des logements

Mise en conformité électrique

## EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Mise en place d'une VMC basse pression Hygroréglable

Remplacement de la chaudière la plus ancienne

Le projet de développement d'un réseau de chauffage urbain est à l'étude par la communauté de commune de Desvres-Samer.

Le raccordement de la résidence pourra être envisagé.

## HALLS D'ENTREE / PARTIES COMMUNES

Réfection des plafonds des halls par dalles acoustiques

Remplacement des équipements en halls (boîtes aux lettres, ...)

Réfection des carrelages au sol et habillage mural dans les halls d'entrées

Remplacement des façades de gaines techniques palières

Flocage isolant dans les caves des bâtiments

Peintures en murs, plafonds en cages d'escaliers et paliers des logements

Mise en conformité électrique

Le bâtiment est situé en classe énergétique E avant travaux.

Les travaux projetés permettront l'atteinte de de l'étiquette énergétique C (annexe 1).

## IV - IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,14 à 3,38 € /m<sup>2</sup>/an

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 10,91 €/mois pour un T3, 16,93 €/mois pour un T4, 22,34 €/mois pour un T5 et 22,75 €/mois pour un T6.

- 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 4,18 € /m<sup>2</sup>/an par locataire (représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance)

- ✓ Soit pour un T3 10,71 € / mois pour un gain total estimé à 21,43 € / mois par logement.
- ✓ Soit pour un T4 12,72 € / mois pour un gain total estimé à 25,43 € / mois par logement.
- ✓ Soit pour un T5 15,85 € / mois pour un gain total estimé à 31,70 € / mois par logement.
- ✓ Soit pour un T6 17,42 € / mois pour un gain total estimé à 34,84 € / mois par logement.

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 3 322 974 € TTC soit 92 305 € TTC par logement

\*\*\*\*\*

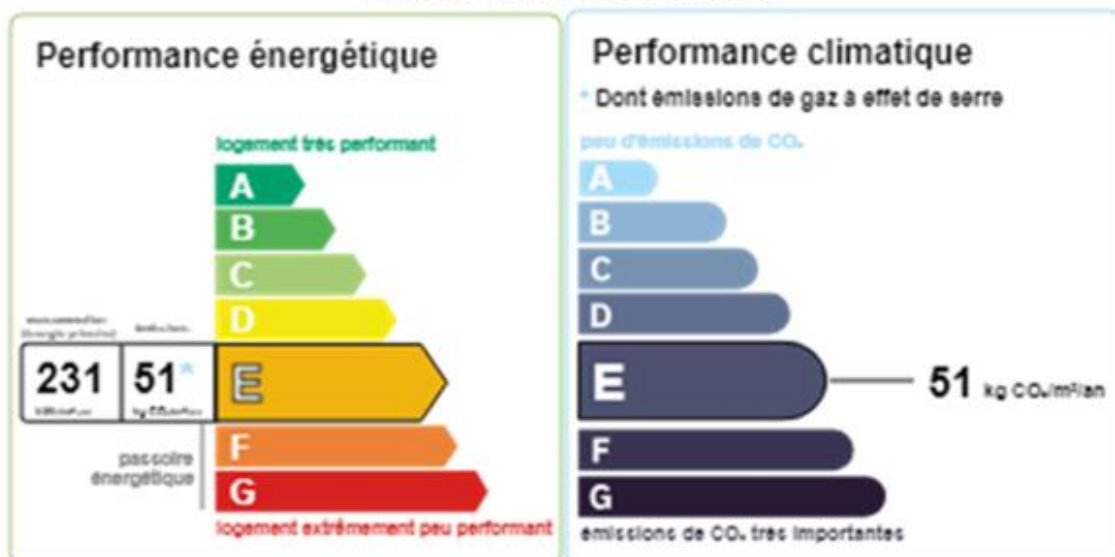
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité

## Annexe 1

### Classe DPE Avant Travaux



### Classe DPE Après Travaux

