

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240328-7652-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/03/2024
Date de réception préfecture : 29/03/2024

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.

**SAINS EN GOHELLE - Rue Alfred de Musset Réhabilitation de 48
logements collectifs
Faisabilité**

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

I - CONTEXTE

Dans le cadre de l'amélioration de son patrimoine, Pas-de-Calais habitat envisage la réhabilitation de 48 logements collectifs de la résidence Georges Sand.
Le projet se situe le long de la rue Alfred de Musset à Sains en Gohelle.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des parcelles AC 720, 721 et 722.

La résidence Georges Sand se trouve dans un territoire qui présente une forte attractivité résidentielle et où la demande de logements 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 Georges Sand est composée de 2 bâtiments R+3, répartis en 4 entrées de 16 logements (annexe 1).

L'entrée 17 est occupée par l'association EPDAHAA.

Les typologies des logements sont les suivantes : 6 T1 Bis - 18 T2 - 24 T3.

III – DESCRIPTION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment :

- La réhabilitation thermique des bâtiments (remplacement des menuiseries, de l'étanchéité et isolation des sous faces des planchers).
- La rénovation des parties communes
- La rénovation des logements
- La réfection des abords

Le bouquet de travaux permet le passage de l'étiquette énergétique F à D (annexe 2).

RENOVATION DE L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

Réfection de l'isolant en toiture terrasse accessible et non accessible

Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants

Isolation des sous faces des planchers

EQUIPEMENT TECHNIQUE

Mise en place d'un système de ventilation

Mise en conformité du réseau électrique et remplacement des radiateurs

REHABILITATION DES LOGEMENTS

Remplacement des équipements sanitaires

Remplacement des portes palières

Remplacement des sols

Aménagement des abords et refonte du stationnement

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL passant de 3,16 €/m² à 3,38 €/m²/mois/logement.
- L'application de la 3^{ème} 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 14.89 €/mois par locataire (représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance)

Soit pour un T1 bis 4.67 € / mois pour un gain total estimé à 9.34 € / mois par logement.

Soit pour un T2 7.21 € / mois pour un gain total estimé à 14.42 € / mois par logement.

Soit pour un T3 8.69 € / mois pour un gain total estimé à 17.39 € / mois par logement.

V – PRIX DE REVIENT ESTIMATIF

Le coût d'opération est estimé à 2 783 674 € TTC, soit 57 993 €/logements (annexe 3).

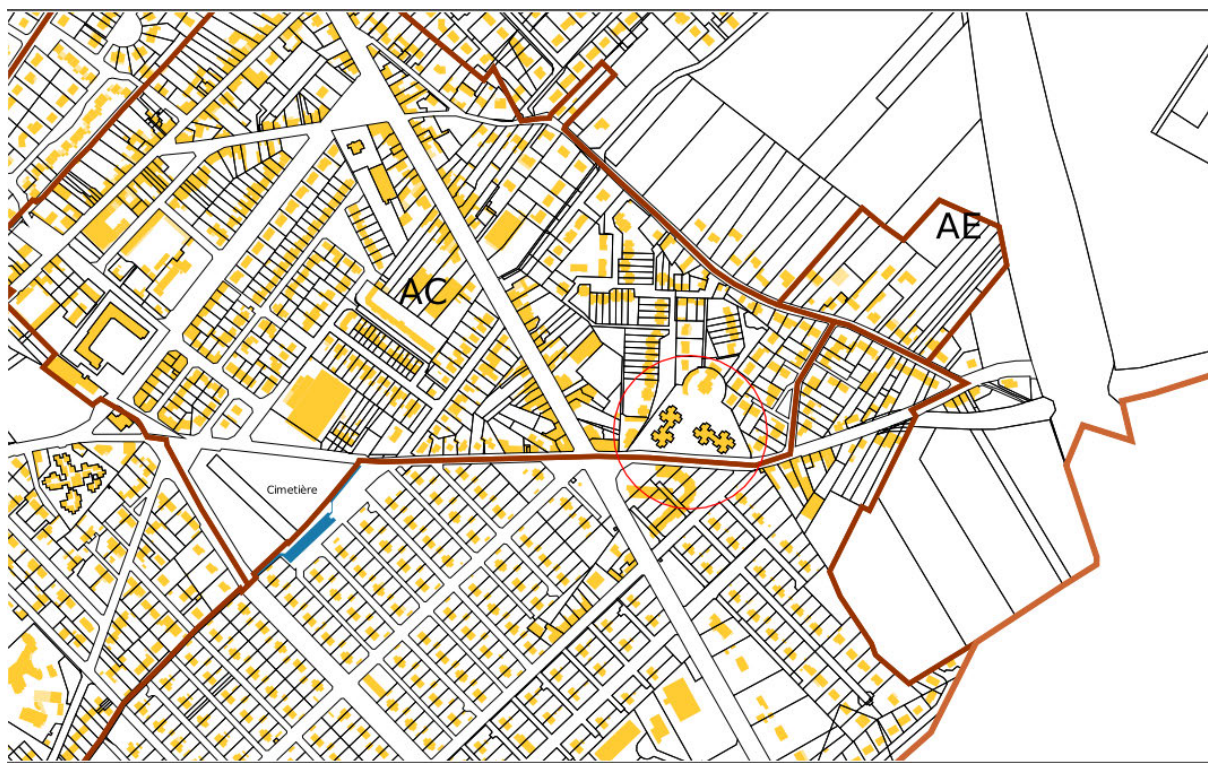
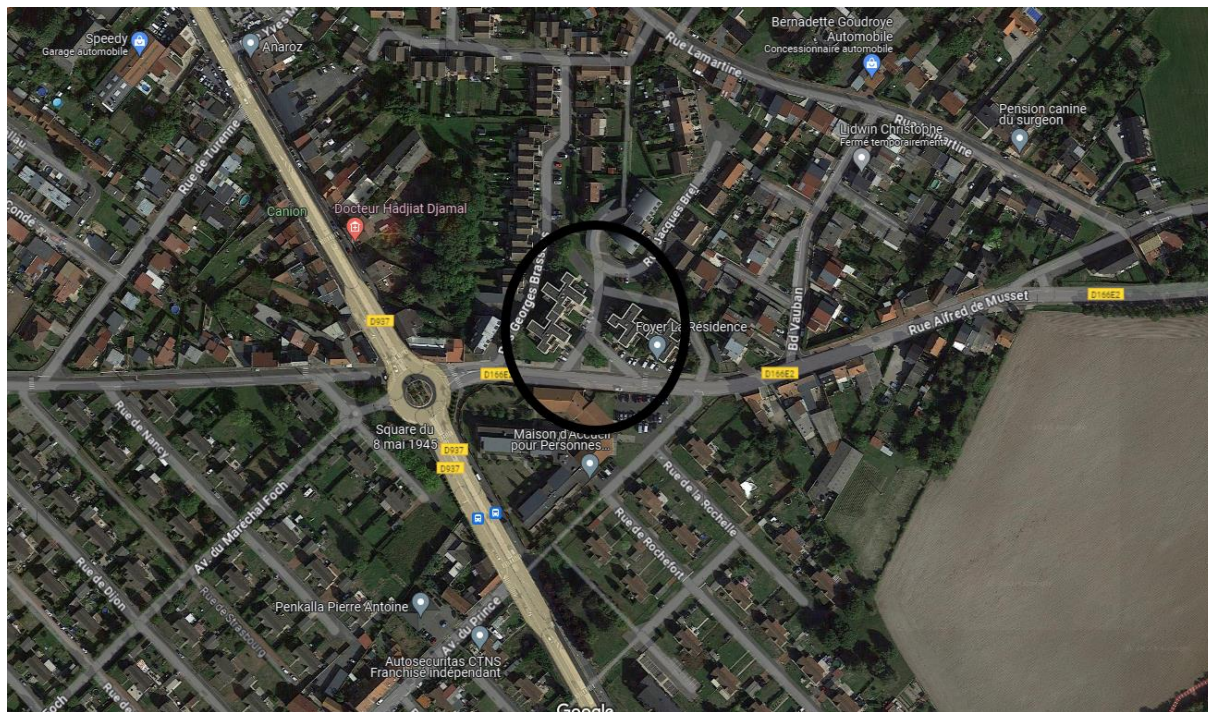
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

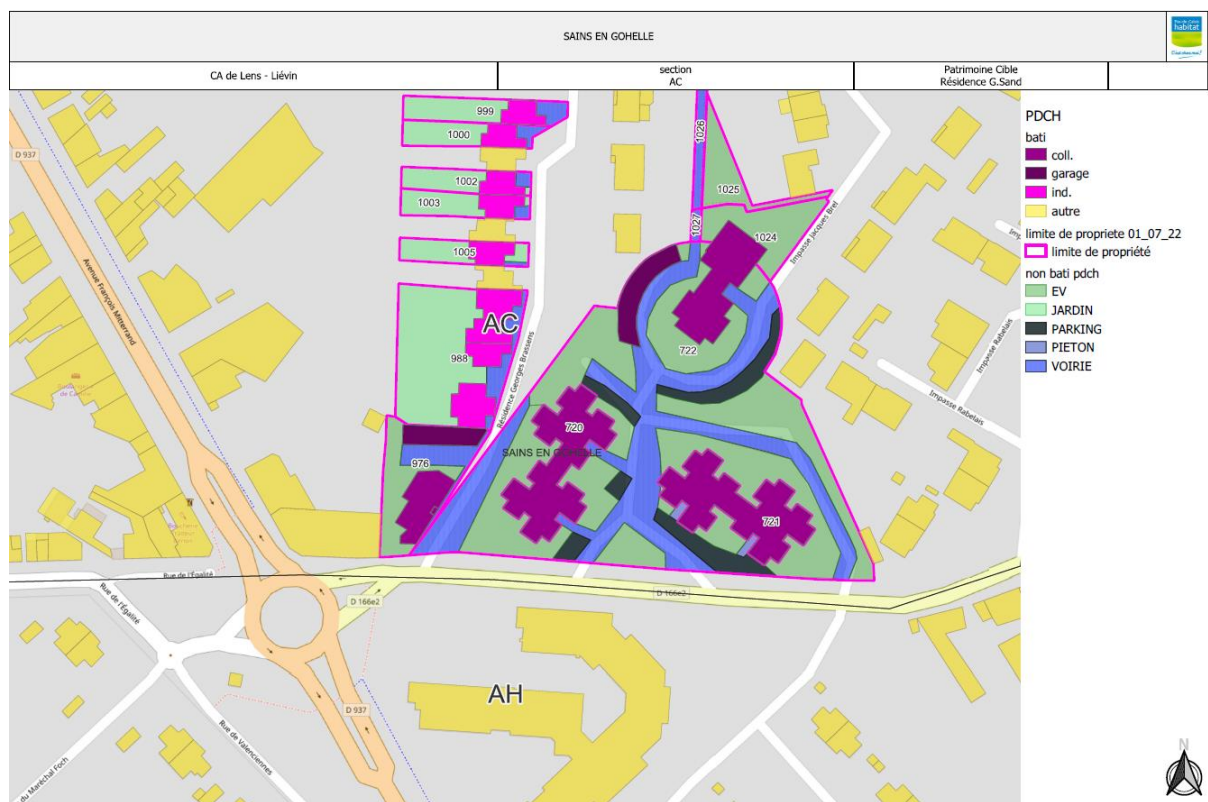
- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1

Localisation et Photographie





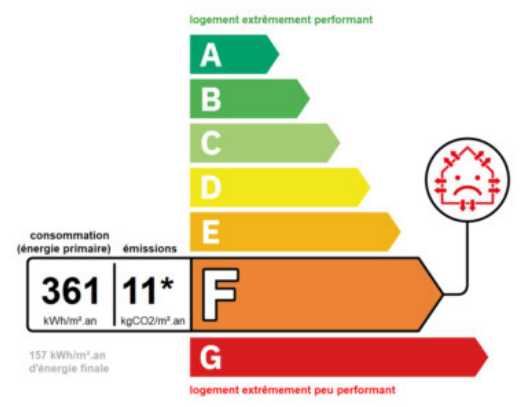
Bâtiment entrée 11 et 13



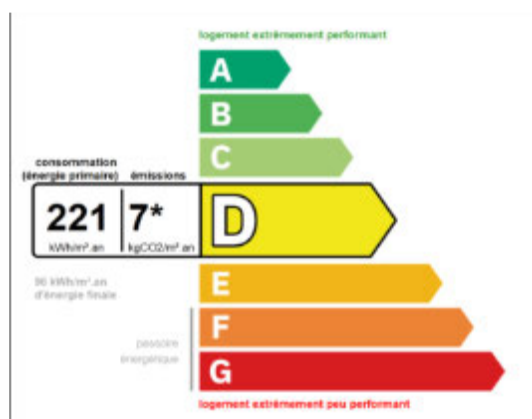
Bâtiment entrée 15 et 17 (EPDAHAA)

Annexe 2

Avant Travaux



Après Travaux



Annexe 2

FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00208 - S10

06/02/2024 16:44

Description	Code projet	Libellé projet	Libellé simulation	Date d'OS	Date de MES	Cat de Prix à l'opportunité	Nb lgt Avt Travaux	Nb lgt Réhabilités	Nb lgt Démolis	Nb lgt Vendus	Code Opération Investissement	Code Opération Démolition	Code Opération Aménagement/Pmt	Déclaration Proposition bureau	Nature des travaux principal	Simulation "figée"	Etat de l'opération	Nb lgt Réhabilitation Performance	Nb lgt Réhabilitation Confort	Nb lgt Réhabilitation Maintien																
				PROJET REHA 2022 00208				208 - Sains En Gohelle - 16 lgt - 2601-03				0				0																				
				208 - Sains En Gohelle - 16 lgt - 2601-03 - APS Scénario n°				01/01/2023				0				0																				
				01/03/2026				NON classifié				NON				Thermique																				
				48 lgt Dt restructurés				48 lgt 0				Travail				48 lgt																				
				0 lgt				0 lgt				0 lgt				0 lgt																				
				0 lgt				0 lgt				0 lgt				0 lgt																				

Performance Energetique				Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire	
Logement économe				A		A		Cep avant travaux	
				B		B		361 Kwh	
				C		C		Cep après travaux	
				D		D		221 Kwh	
				E		E		Gain Cep	
				F		F		140 Kwh	
				G		G			
Logement économe				48 lgt		48 lgt			

Loyers				Avant Travaux		Après Travaux		Impact		% Total		Impact démolition FE	
Loyers quittancés				170 023		181 886		11 862		47,7%		-	
Participation Locataire/Perf.thermique				0		4 288		4 288		17,2%		-	
Loyers quittancés				157 677		178 249		8 710		35,0%		-	
TUC (Taux d'utilisation des capacités)				92,74%		98,00%		5,26%					
Impayés				(6 280)		(6 280)		0		0,0%			
Taux Impayés				3,98%		3,52%		-0,46%					
Gain annuel prévisionnel								24 860		100,0%			

Plan de financement				Total		% du prix		€/lgt		€/m² SH		Rendement après Réhabilitation		En €		% du prix	
Prix de revient TTC Lasmé				2 783 674		100,0%		57 993		1 049		Loyer additionnel (€/an)		21 435		0,77%	
Subventions				96 000		3,4%		2 000		36		Loyer additionnel (cumul €)		428 710		15,4%	
dont Prestataire				96 000		3,4%		2 000		36		Temps de retour investissement *1		17 ans			
Montant net à financer				2 687 674		96,6%		55 993		1 013		Temps de couverture emprunts *2		17 ans			
Emprunts				2 687 674		96,6%		55 993		1 013		*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)					
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS				2 183 674		78,4%		48 493		823		*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)					
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS				504 000		18,1%		10 500		190		Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF					
Fonds propres				0		0,0%		0		0		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				81 347		94 363		116 161		130 298		145 795		3 479 486	
Autofinancement après travaux				-27 781		-18 731		-892		4 739		15 933			
Autofinancement après travaux (cumul)				218 899		107 120		81 758		85 163		141 898		720 654	
Loyers quittancés avant travaux				154 147		167 043		179 953		193 860		208 843		5 474 836	
Loyers quittancés après travaux				176 748		191 536		206 338		222 285		239 464		6 274 205	
Taux d'autofinancement avant travaux				53%		56%		65%		67%		70%		64%	
Taux d'autofinancement après travaux				-16%		-10%		0%		2%		7%		11%	

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				10 959		9 976		8 935		0		0		0		102 125	
Loyers quittancés avant travaux				146 114		154 147		167 043		179 953		193 860		208 843		5 474 836	
Taux d'endettement avant travaux				7,5%		6,3%		5,3%		0,0%		0,0%		0,0%		1,9%	
Annuités après travaux				147 063		143 393		142 351		133 416		133 416		133 416		3 521 215	
Loyers quittancés après travaux				167 538		176 748		191 536		206 338		222 285		239 464		6 478 921	
Taux d'endettement après travaux				87,8%		81,1%		74,3%		64,7%		60,0%		55,7%			

Notation PSP				Avant travaux				Après travaux			
				Note technique		Note territoire/ sociale		Taux d'utilisation des capacités		Classification PSP	
				Action PSP		Nature des travaux par bâtiment		Classification PSP		Vacance objectif	
Libellé Ensemble-Bâtiment											
2601-1-RES. G. SAND-SAINS EN GOHELLE				2,10		2,20		89,7%		[C,3]	
2601-2-RES. G. SAND-SAINS EN GOHELLE				2,10		2,20		90,8%		[C,3]	
2601-3-RES. G. SAND-SAINS EN GOHELLE				2,10		2,20		97,8%		[C,2]	