

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240328-7643-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.

**BETHUNE - Rue de Bristol Réhabilitation de 61 logements collectifs**  
**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 61 logements collectifs situés rue Bristol à Béthune.

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

L'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments collectifs en R+4.

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

Les typologies des logements sont les suivantes :

	<b>T1</b>	<b>T1 Bis</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T5</b>
<b>Entrée 1</b>	3	9	3	2	2
<b>Entrée 2</b>	3			6	3
<b>Entrée 3</b>			10		
<b>Entrée 4</b>			5	5	
<b>Entrée 5</b>			5		5
<b>Total</b>	<b>15</b>		<b>23</b>	<b>13</b>	<b>10</b>

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

Détail du programme travaux :

- **TRAVAUX D'ENVELOPPE**

Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur

Réfection totale de la toiture avec isolation des combles

Remplacement des menuiseries extérieures

Mise en œuvre d'un flochage en sous-face des planchers hauts des sous-sols

Réfection du calorifugeage des réseaux en sous-sol

- **TRAVAUX DE VENTILATION**

Installation d'un système de ventilation Hygro B basse pression

Obturation des entrées d'air parasites

Remplacement du système de VMC « standard » par un système VMC Hygro B

- **TRAVAUX D'ELECTRICITE**

- En logements

Mise aux normes des installations électriques

- En parties communes

Mise aux normes des installations électriques

Remplacement des éclairages et des Blocs autonomes d'éclairage habitation (BAEH)

- **TRAVAUX DE PLOMBERIE ET D'EQUIPEMENT SANITAIRES**

- En logements

Réfection de tous les équipements sanitaires

Remplacement des chutes EU-EV

- En parties communes

## Remplacement des collecteurs en sous-sols

- TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT ET DE PLATRERIE

- En logements

Réfection des sols dans les pièces humides

Réfection de la peinture des murs et plafonds des pièces humides

Abaissement et isolation des faux plafonds dans les derniers étages

Réfection de la peinture et des murs et plafonds dans tous les logements R+4

Réfection des sols dans toutes les pièces des logements R+4

- En parties communes

Remplacement des façades de gaines techniques

Révision des façades de gaines techniques et remplacement le cas échéant

Reprise des recouvrements des planchers de gaines techniques

Mise en peinture des murs et des sous-faces d'escaliers dans les parties communes

Réfection des faux plafonds dans les parties communes situés aux derniers étages, y compris création de trappe d'accès aux combles

Recouvrement des sols de paliers et demi-palier des parties communes

Recouvrement des marches d'escaliers dans les parties communes avec mise en place de plots Visio-Tactiles sur les premières et dernières marches de chaque volée d'escalier

- TRAVAUX D'AMELIORATION TECHNIQUE DES PARTIES COMMUNES

Remplacement des menuiseries extérieures des demi-paliers par des modèles pare flamme

Création de lanterneaux de désenfumage dans les entrées 89-90-91

Remplacement des lanterneaux de désenfumage dans les entrées 61 et 63

- TRAVAUX DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE (Y COMPRIS RESEAU DE CHALEUR)

Remplacement de la distribution de chaleur par réseau bi-tube, y compris calorifuge

Mise en place de radiateurs, y compris robinets thermostatiques

Prolongement des conduits ventouses

Remplacement des équipements de production ECS (ballons ou chauffe-bain)

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 3,09 à 7,84 € /m<sup>2</sup>/an

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 3,76€/mois pour un T1, 2,60€/mois pour un T1bis, 13,20€/mois pour un T3, 8,12€/mois pour un T4 et 5,08€/mois pour un T5.

- 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 T1 8,82 € / mois pour un gain total estimé à 17,65 € / mois par logement.

Soit pour un T1bis 7,15 € / mois pour un gain total estimé à 14,31 € / mois par logement.

- Soit pour un T3 18,77 € / mois pour un gain total estimé à 37,54 € / mois par logement.
- Soit pour un T4 24,55 € / mois pour un gain total estimé à 49,11 € / mois par logement.
- Soit pour un T5 26,80 € / mois pour un gain total estimé à 53,60 € / 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 4 779 669 € TTC soit 78 355 € TTC par logement

\*\*\*\*\*

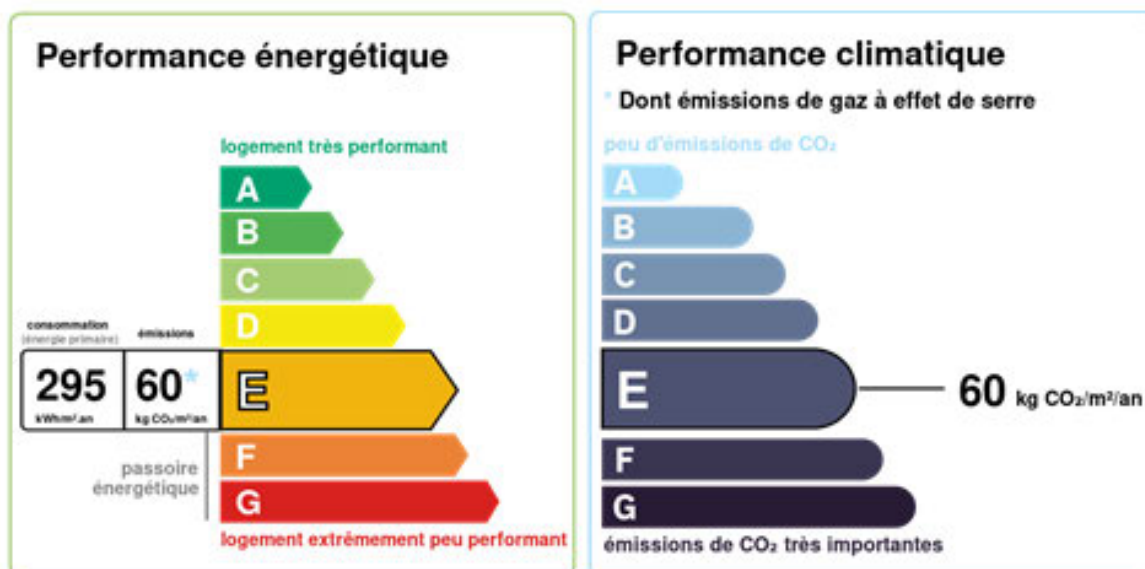
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

✓ autorisent la poursuite de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité

## Annexe 1

### Classe DPE Avant Travaux



### Classe DPE Après Travaux

