

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240517-8558-DE-1-1
Date de télétransmission : 23/05/2024
Date de réception préfecture : 23/05/2024

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 17 MAI 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.

AVION - Résidence Raoul Briquet Réhabilitation de 11 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 programme la réhabilitation de 11 logements collectifs, rue Raoul Briquet à Avion.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de la parcelle AR 660.

Cette opération est inscrite dans la liste « PMT 22-24 » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 23 septembre 2022.

II – PRESENTATION DU BATIMENT

La résidence est composée de 11 logements collectifs répartis sur 3 niveaux (R+2) et d'un local commercial.

Les typologies des logements sont les suivantes : 1 T2 - 6 T3 - 4 T4

III – DESCRIPTION DU PROGRAMME TRAVAUX

L'objectif est d'améliorer la classe DPE des logements, initialement classés en F, afin d'atteindre l'étiquette C

	INITIAL					PROJET Scénario n°1				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
rue Raoul Briquet	389	F	12	C	F	176	C	5	A	C

A noter que l'accord de concertation sera recherché avant le lancement de l'opération.

Le programme travaux prévoit notamment :

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

Rénovation de l'enveloppe des bâtiments :

- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité de la toiture terrasse
- Isolation de la sous-face de plancher
- Isolation des façades par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures des salles de bains

Equipements techniques :

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

Traitement des entrées :

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

Réhabilitation des logements :

- Mise en conformité de l'installation électrique

- Embellissement

Espaces extérieurs :

- Aménagement des abords et mise en conformité des accès PMR à la résidence et au local associatif.
- Création d'une aire de présentation des poubelles et d'un local vélo

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 12,60€/mois pour un T4. Les loyers des T2 et T3 étant au maximum de la convention.
- 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 18,79 €/mois par locataire (représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance)

Soit pour un T2 8,09 € / mois pour un gain total estimé à 16,18 € / mois par logement.

Soit pour un T3 9,66 € / mois pour un gain total estimé à 19,32 € / mois par logement.

Soit pour un T4 11,68 € / mois pour un gain total estimé à 23,35 € / mois par logement.

V – PRIX DE REVIENT ESTIMATIF

Le coût d'opération est estimé à 999 714 € TTC, soit 90 883 € / logement.

Avec la participation des partenaires suivants :

- Etat : 104 500 € (rénovation énergétique)

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

- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération.

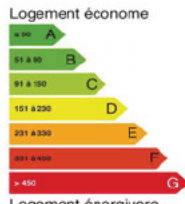
Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00560 - S04

23/04/2024 12:19

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2023_00560		Code Opération Investissement	0	
Libellé projet	Raoul Briquet - Avion - 11 logements		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Réhabilitation de 11 logements Raoul Briquet Avion Scénario		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/11/2024		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/09/2026		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	11 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	11 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	11 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		Avant Travaux	Après Travaux	Evolution Consommation Energie Primaire
	A			
	B			Cep avant travaux 389 Kwh
	C		11 lgt	Cep après travaux 176 Kwh
	D			Gain Cep 213 Kwh
	E			
	F	11 lgt		
	G			

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	58 224	58 791	▲ 567	31,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	1 240	▲ 1 240	68,6%	-
Loyers quittancés	58 224	58 791	▲ 0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	100,00%	100,00%	▲ 0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(122)	(122)	▲ 0	0,0%	9 752 €
Taux Impayés	0,21%	0,21%	▲ -0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 1 807	100,0%	149 957 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	999 714	100,0%	90 883	1 312	Loyer additionnel (€/an)	595	0,06%
Subventions	104 500	10,5%	9 500	137	Loyer additionnel (cumul €)	11 905	1,2%
dont Rénovation énergétique LLS	104 500	10,5%	9 500	137	Temps de retour investissement *1	17 ans	
Montant net à financer	895 214	89,5%	81 383	1 175	Temps de couverture emprunts *2	15 ans	
Emprunts	885 217	88,5%	80 474	1 162	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM Complém.CDC Taux Révisable 25 ANS	670 717	67,1%	60 974	880	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	214 500	21,5%	19 500	282	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
Fonds propres	9 997	1,0%	909	13	Etat des FP : 1% 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	46 666	53 340	63 269	70 951	79 370	1 917 688	
Autofinancement après travaux	3 726	8 247	15 911	19 920	25 780		
Autofinancement après travaux (cumul)	232 289	264 700	333 626	422 506	539 427	870 490	
Loyers quittancés avant travaux	63 093	68 371	73 656	79 348	85 480	2 240 873	
Loyers quittancés après travaux	63 716	69 046	74 383	80 131	86 324	2 262 995	
Taux d'autofinancement avant travaux	74%	78%	86%	89%	93%	86%	
Taux d'autofinancement après travaux	6%	12%	21%	25%	30%	38%	

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	3 197	3 098	2 934	0	0	0	31 897
Loyers quittancés avant travaux	59 805	63 093	68 371	73 656	79 348	85 480	2 240 873
Taux d'endettement avant travaux	5,3%	4,9%	4,3%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
Annuités après travaux	48 885	47 901	47 736	44 802	44 802	44 802	1 152 843
Loyers quittancés après travaux	60 395	63 716	69 046	74 383	80 131	86 324	2 426 219
Taux d'endettement après travaux	80,9%	75,2%	69,1%	60,2%	55,9%	51,9%	

Notation PSP								
Libellé Ensemble-Bâtiment	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
2831-1-29 RUE RAOUL BRIQUET-AVION	1,80	2,40	100,0%	[C,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%

ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES
REHABILITATION

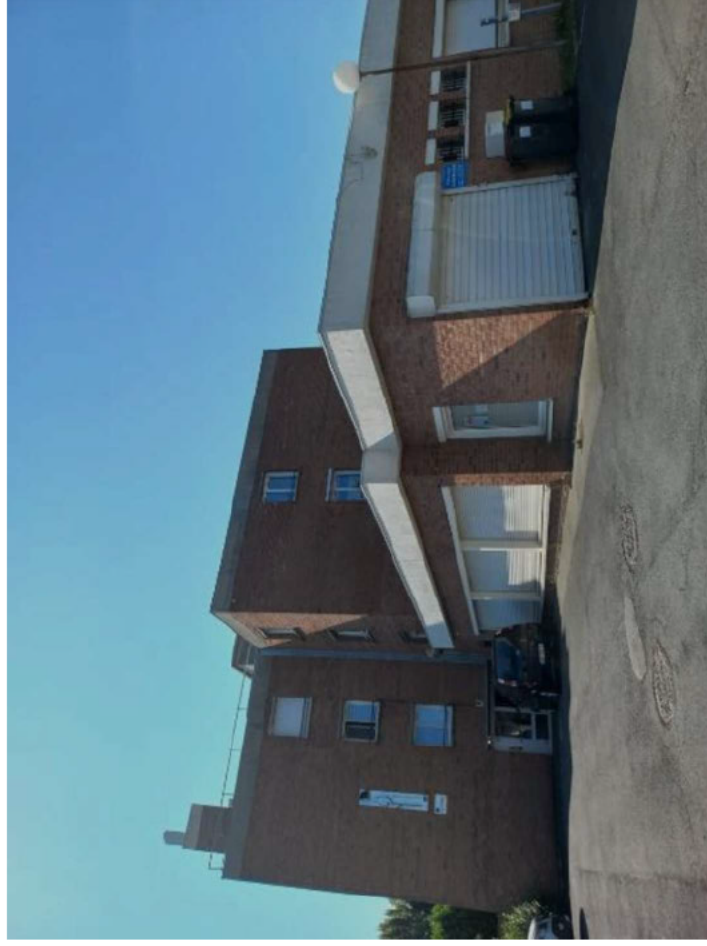
QPV	NON
CONVENTION NPNRU	NON
CONVENTION APL	OUI
PLS	NON

LIBELLE OPERATION : AVION - RUE RAOUL BRIQUET
Nombre de logements : 11
Code Opération MAIN :

14571,25

14571,25			Phase Faisabilité										
			FICHE DE FAISABILITE		REHABILITATION			REHABILITATION THERMIQUE			AUTRE (DEMOL/ RESID/etc.)		
					TVA finale 10%			TVA finale 5,5%			TVA finale 20%		
					MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT
DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché											
Lot 1 GO / ITE / Intérieurs		estimation	470 334,35	505 202,74	200 000,00	10,0%	220 000,00	270 334,35	5,5%	285 202,74	0,00		0,00
Lot 2 ETANCHEITE		estimation	73 616,50	77 665,41	0,00	10,0%	0,00	73 616,50	5,5%	77 665,41	0,00		0,00
Lot 3 MENUISERIES EXTERIEURES + INT			67 621,00	71 908,10	12 621,00	10,0%	13 883,10	55 000,00	5,5%	58 025,00	0,00		0,00
Lot 4 CVC			71 855,00	75 807,03	0,00	10,0%	0,00	71 855,00	5,5%	75 807,03	0,00		0,00
Lot 5 ELECTRICITE			99 115,00	109 026,50	99 115,00	10,0%	109 026,50	0,00	5,5%	0,00	0,00		0,00
Lot VRD			3 500,00	4 200,00	0,00	10,0%	0,00	0,00		0,00	3 500,00	20,0%	4 200,00
Lot 10 Marché à bon de commande ou procédure adaptée			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL			786 041,85	843 809,77	311 736,00		342 909,60	470 805,85		496 700,17	3 500,00		4 200,00
Maitrise d'œuvre	BA BAT		14 960,00	16 456,00	14 960,00	10,0%	16 456,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Architecte	CHARRIER		44 880,00	49 368,00	44 880,00	10,0%	49 368,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Forfait définitif			2 000,00	2 200,00	2 000,00	10,0%	2 200,00						
DIAG BV	BUREAU VERITAS	bdc 358741	6 200,00	7 440,00	6 200,00	20,0%	7 440,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Contrôle technique			5 959,20	7 151,04	5 959,20	20,0%	7 151,04	0,00		0,00	0,00		0,00
SPS			3 810,00	4 572,00	3 810,00	20,0%	4 572,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Diagnostic amiante			7 337,80	8 805,36	7 337,80	20,0%	8 805,36	0,00		0,00	0,00		0,00
Panneau de déclaration préalable		estimation	800,00	960,00	800,00	20,0%	960,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Panneau de chantier		estimation	1 500,00	1 800,00	1 500,00	20,0%	1 800,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Constat d'huissier		estimation	1 000,00	1 200,00	1 000,00	20,0%	1 200,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Certification Prestaterre		bdc 368856	2 132,00	2 558,40	2 132,00	20,0%	2 558,40	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL			90 579,00	102 510,80	90 579,00		102 510,80	0,00		0,00	0,00		0,00
Charge foncière			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Terrain			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
TLE			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Notaire			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Sondages			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Géomètre	BOGAERT		5 575,60	6 690,72	0,00	0,0%	0,00	0,00		0,00	5 575,60	20,0%	6 690,72
Nettoyage du chantier			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Eclairage public			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Branchement électrique			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Branchement gaz			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Branchement eau			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
France Telecom			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Espaces Verts privatifs et clôtures			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Lot 5 VRD			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
VRD Honoraires			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
Cablage Télédistribution			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
etc.			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL			5 575,60	6 690,72	0,00		0,00	0,00		0,00	5 575,60		6 690,72
Actualisation / Révisions = (Bât+Honoraires)*0.03*(270/360)			19 723,97	21 292,00	9 052,09	10,0%	9 957,30	10 593,13	5,5%	11 175,75	78,75	20,0%	94,50
Aléas = 1% Global			8 821,96	9 530,00	4 023,15	10,0%	4 425,47	4 708,06	5,5%	4 967,00	90,76	20,0%	108,91
Conduite d'opération MAIN = 1.8% Total			15 800,00	15 800,00	5 230,10		5 230,10	8 474,51		8 474,51	163,36		163,36
SOUS TOTAL			44 345,93	46 702,00	18 305,33		19 612,86	23 775,70		24 617,26	332,87		366,77
TOTAL GENERAL			926 542,38	999 713,29	420 620,33		465 033,26	494 581,55		521 317,43	9 408,47		11 257,49

Visuel avant travaux



Façade avant

Façade arrière



Visuel après travaux



Façade arrière