

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240614-8948A-DE-1-1
Date de télétransmission : 24/06/2024
Date de réception préfecture : 24/06/2024

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 14 JUIN 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MALFAIT.

**SAINT OMER - Boulevard Pierre Guillaïn Réhabilitation thermique de 180
logements collectifs
Faisabilité**

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

I – CONTEXTE

Cette opération de réhabilitation thermique de 180 logements collectifs de la résidence Pierre Guillaïn à Saint Omer est inscrite dans le plan stratégique du patrimoine tel que délibéré par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 septembre 2022.

II – PRESENTATION DE LA RESIDENCE

Construite entre les années 1957 et 1961, la résidence se compose de 5 bâtiments :

- 3 bâtiments R+5 de 40 logements (10 TII, 20 TIII et 10 TIV) répartis en 2 entrées chacun. Les rez-de-chaussée sont occupés par les parties communes et les caves.

- 2 bâtiments R+3 de 30 logements (6 TII, 18 TIII et 6TIV) répartis en 4 entrées chacun. Les caves sont semi-enterrées.

Les bâtiments sont en quartier QPV.

Les cinq bâtiments se situent le long du boulevard Guillaïn, axe pénétrant de la ville (entrée de ville au niveau du rond-point St Richard) donnant accès au centre-ville.

Malgré un tissu urbain pouvant paraître dense, les bâtiments offrent des vues dégagées sur leur environnement (pavillonnaire sur la façade arrière) et les bâtiments administratifs (en façade avant).

A proximité de bâtiments classés et du centre-ville, l'image du projet devra faire l'objet d'une présentation aux services de l'ABF.

Une première phase de travaux comprenant les réfections d'étanchéité, la mise en place de ventilation mécanique et le remplacement des menuiseries extérieures, a été réalisée en 2020-2021.

Dans ce cadre, la faisabilité du 20 septembre 2019 programmait une deuxième phase de travaux avec la réalisation d'une isolation de l'enveloppe, le traitement des parties communes et l'amélioration du confort intérieur des logements.

III- PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme de travaux sont :

Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades
- Isolation de la dalle basse en cave
- Remplacement des portes d'entrée des bâtiments avec création de sas pour les trois grands bâtiments

Interventions dans les logements

- Réfection complète du système de chauffage avec remplacement des chaudières, radiateurs et installation
- Remplacement des portes palières des logements
- Mise aux normes actuelles des installations électriques
- Remplacement des équipements sanitaires et faïences
- Reprise des embellissements dans les pièces humides, réfection des sols souples dans une partie des chambres et séjours

Interventions dans les parties communes

- Réfection des halls avec reprise du carrelage, remplacement des équipements
- Réfection des installations électriques avec remplacement des contrôles d'accès
- Mise en conformité des gaines techniques

- Embellissement des sols, murs et plafonds de la cage d'escalier et locaux communs

Ces travaux permettront de passer à l'étiquette énergétique C pour les 2 bâtiments R+3 et à l'étiquette B pour les bâtiments R+5

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Bâtiments R+3	283	E	62	F	F	102	C	21	D	D
Bâtiments R+5	241	E	52	E	E	85	B	18	C	C

IV- EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Le projet de réhabilitation permettra :

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,14 € à 3,28 €/m² en moyenne, soit des loyers de 241€ pour les T1, de 240 € à 287 € pour les T2, et de 272 € à 329 € pour les T3, et de 326 € à 380 € pour les T4.

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 (représentant 50% des gains énergétiques) est estimée à 3,90€/m²/an par locataire pour un gain évalué à 181kWh/m² pour les bâtiments R+3 et à 3,36€/m²/an pour un gain évalué à 156kWh/m² sur les bâtiments R+5.

V - BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 9 135 648 € TTC (50 754 € par logement).

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00334 - S01

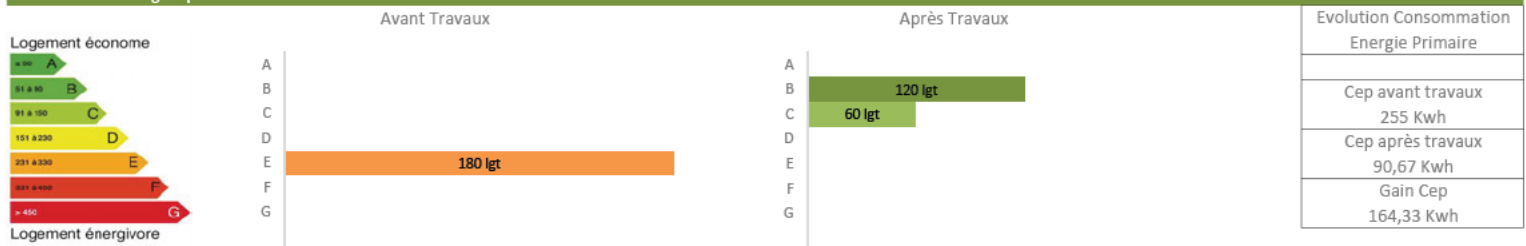
15/05/2024 08:22

Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00334	
Libellé projet	SAINT OMER BD GUILLAIN 180 logements	
Libellé simulation	SAINT OMER BD Guillaïn Réhabilitation thermique de 180 lo	
Date d'OS	01/06/2024	
Date de MES	01/09/2026	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	180 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	180 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	0
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Thermique
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	180 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	621 815	649 300	▲ 27 486	25,6%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	77 075	▲ 77 075	71,7%	-
Loyers quittancés	610 411	640 762	▲ 2 865	2,7%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,17%	98,68%	▲ 0,52%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(12 743)	(12 743)	0	0,0%	98 980 €
Taux Impayés	2,09%	1,99%	▲ -0,10%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 107 426	100,0%	275 126 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	9 135 648	100,0%	50 754	1 024
Subventions	660 000	7,2%	3 667	74
dont PALULOS	480 000	5,3%	2 667	54
dont CAPSO	180 000	2,0%	1 000	20
Montant net à financer	8 475 648	92,8%	47 087	950
Emprunts	8 450 648	92,5%	46 948	947
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	5 600 648	61,3%	31 115	628
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	2 850 000	31,2%	15 833	319
Fonds propres	25 000	0,3%	139	3

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	31 801	0,35%
Loyer additionnel (cumul €)	636 011	7,0%
Temps de retour investissement *1	16 ans	

Informations sur le plan de financement

Temps de couverture emprunts *2 14 ans

*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF

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	370 534	423 514	480 579	459 334	542 605	14 065 570
Autofinancement après travaux	47 699	86 754	129 179	12 123	75 513	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 101 450	1 457 057	2 020 728	1 993 622	2 270 865	4 873 429
Loyers quittancés avant travaux	607 613	658 446	709 334	764 154	823 211	21 580 557
Loyers quittancés après travaux	640 958	694 582	748 262	806 091	868 389	22 763 512
Taux d'autofinancement avant travaux	61%	64%	68%	60%	66%	65%
Taux d'autofinancement après travaux	7%	12%	17%	2%	9%	21%

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	19 304	18 824	16 982	13 966	90 459	69 050	1 083 348
Loyers quittancés avant travaux	575 948	607 613	658 446	709 334	764 154	823 211	21 580 557
Taux d'endettement avant travaux	3,4%	3,1%	2,6%	2,0%	11,8%	8,4%	5,0%
Annuités après travaux	451 445	442 515	440 673	437 657	514 149	492 740	11 684 059
Loyers quittancés après travaux	607 556	640 958	694 582	748 262	806 091	868 389	23 145 848
Taux d'endettement après travaux	74,3%	69,0%	63,4%	58,5%	63,8%	56,7%	

Notation PSP

	Avant travaux					Après travaux	
Libellé Ensemble-Bâtiment	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Vacance objectif
1241-1-10B BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	2,90	99,3%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0
1251-1-8D BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	3,10	99,2%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0
1251-2-12D BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	3,10	98,1%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0
1271-1-4B BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	2,90	98,9%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0
1271-2-6B BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	2,90	95,6%	[B,2]	Renabilitation lourde	Thermique	0