

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9563-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/09/2024
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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 30 AOÛT 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

ETAPLES SUR MER - Résidence Grand Large Réhabilitation thermique de 46 logements collectifs Lancement

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 17 novembre 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité modificative de la réhabilitation thermique de 46 logements collectifs de la résidence Grand Large à Etaples sur mer. Cette opération 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 – RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme de travaux sont :

Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades

- Remplacement des menuiseries extérieures avec pose de volets roulants,
- Réfection des étanchéités de la toiture-terrasse avec remplacement de l'isolation, création d'acrotères, arasement des souches de cheminée
- Isolation de la dalle basse

Interventions dans les logements

- Installation d'une VMC
- Remplacement des portes palières des logements
- Mise en conformité des installations électriques
- Remplacement des équipements sanitaires et faïences
- Reprise des embellissements dans les pièces humides,

Interventions dans les parties communes

- Remplacement des portes d'entrées avec contrôle d'accès
- Réfection des installations électriques
- Amélioration du système de désenfumage
- Embellissement des halls d'entrée
- Réfection des réseaux d'assainissement en caves et des regards en pied d'immeuble

Ces travaux permettront de passer d'une étiquette énergétique F à C.

	INITIAL					PROJET					LABELS et AIDES		
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	Rénovation énergétique 9500 €/logement	Montant Ecoprêt	CEE
Scénario 1	331,09	F	73	F	F	133	C	28	C	C		20 500 €	

III – EVOLUTION DU COUPLE LOYER /CHARGE

Les évolutions présentées aux locataires de la résidence lors de la réunion publique du 26 juin 2023 sont :

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 2,63 € à 2,69 €/m² en moyenne, soit des loyers allant de 282 € à 307 € pour les T3, et des loyers de 332 € à 348 € 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 en moyenne à 23,95€/m²/an par locataire pour un gain évalué à 198,09 kWhép.

Suite à la réunion publique, l'accord de concertation habitants a été obtenu le 17 juillet 2023 avec 74% d'avis favorable.

IV – BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 3 385 619 € TTC, soit 73 600 € TTC au logement.

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00283 - S03

01/07/2024 13:38

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2022_00283			Code Opération Investissement	0
Libellé projet	ETAPLES - Grand Large 46 logts - 1771			Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	ETAPLES - Grand Large 46 logts - Loyer après travaux : à 2,65			Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/06/2024			Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/06/2026			Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié			Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	46 lgt	Dt restructurés		Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	46 lgt	0		Nb logt Réhabilitation Performance	46 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	
Logement économe Logement économe	A				
	B				
	C				
	D				
	E				
	F				
	G				
			46 lgt	Cep avant travaux	0 Kwh
				Cep après travaux	133 Kwh
				Gain Cep	-133 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	248 583	253 073	▲ 4 491	37,3%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	6 610	▲ 6 610	54,9%	-
Loyers quittancés	242 587	248 012	▲ 934	7,8%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,59%	98,00%	▲ 0,41%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(531)	(531)	— 0	0,0%	37 611 €
Taux Impayés	0,22%	0,21%	▲ -0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 12 035	100,0%	499 379 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 385 619	100,0%	73 600	1 105	Loyer additionnel (€/an)	5 696	0,17%
Subventions	437 000	12,9%	9 500	143	Loyer additionnel (cumul €)	113 916	3,4%
dont rénovation énergétique	437 000	12,9%	9 500	143	Temps de retour investissement *1	14 ans	
Montant net à financer	2 948 619	87,1%	64 100	962	Temps de couverture emprunts *2	12 ans	
Emprunts	2 948 619	87,1%	64 100	962	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM Complém.CDC Taux Révisable 25 ANS	2 005 619	59,2%	43 600	654	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT 25 ANS	943 000	27,9%	20 500	308	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 #VALEUR!		

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	166 528	214 146	253 618	284 509	318 369	7 567 756
Autofinancement après travaux	15 361	55 701	87 522	103 491	128 619	
Autofinancement après travaux (cumul)	799 406	1 022 788	1 412 711	1 884 087	2 475 848	3 869 554
Loyers quittancés avant travaux	257 749	279 312	300 899	324 153	349 205	9 154 451
Loyers quittancés après travaux	263 708	285 771	307 856	331 649	357 280	9 366 127
Taux d'autofinancement avant travaux	65%	77%	84%	88%	91%	83%
Taux d'autofinancement après travaux	6%	19%	28%	31%	36%	41%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	63%	38%	34%	33%	33%	41%

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	35 395	32 959	11 368	0	0	0	251 169
Loyers quittancés avant travaux	244 317	257 749	279 312	300 899	324 153	349 205	9 154 451
Taux d'endettement avant travaux	14,5%	12,8%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
Annuités après travaux	201 066	196 625	175 033	163 666	163 666	163 666	4 344 814
Loyers quittancés après travaux	249 966	263 708	285 771	307 856	331 649	357 280	9 914 930
Taux d'endettement après travaux	80,4%	74,6%	61,2%	53,2%	49,3%	45,8%	

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	Classification PSP	Vacance objectif
1771-1-RES. GRAND LARGE-ETAPLES	2,40	3,00	97,6%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%

