

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-10110-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.

**HENIN-BEAUMONT - Boulevard Jean Moulin Réhabilitation et
résidentialisation de 64 logements collectifs
Bâtiments Tilleul et Cyprès dans le cadre du NPNRU
Faisabilité**

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

I - CONTEXTE

L'opération s'inscrit dans le cadre de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin validée à l'unanimité lors de la séance du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat du 27 mars 2020.

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 et la résidentialisation de 64 logements collectifs.

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

Les résidences Tilleuls et Cyprès sont situés Boulevard Jean Moulin à Hénin-Beaumont, l'ensemble immobilier se compose de deux bâtiments en R+2 et R+5 comprenant 64 logements répartis en 2 entrées.

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

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T2	T3	T4	T5
Tilleuls	13	21	7	0
Cyprès	8	15	0	0
Total	21	36	7	5

III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment :

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

Le bouquet de travaux permet le passage de l'étiquette D et E à C (méthode de calcul 3CL).

	INITIAL					PROJET Scénario n°1					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	EPCI	ANRU
Collectif 1	220	D	35	D	D	79	C	14	C	C	Non	479 500 €	153 440 €	23 555 €
Collectif 2	280	E	55	E	E	86	C	16	C	C	Non	479 500 €	153 440 €	23 555 €

Rénovation de l'enveloppe des bâtiments :

- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasse.
- Isolation de la sous-face de plancher
- Isolation des façades par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants

Equipements techniques :

- Mise en place d'une VMC de type basse pression
- Remplacement des radiateurs avec mise en place de robinets thermostatiques
- 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 et sols

Réhabilitation des logements :

- Remplacement des équipements sanitaires
- Mise en conformité de l'installation électrique
- Option : remplacement de l'ensemble des revêtements de sols

Espaces extérieurs :

- Résidentialisation et aménagement des abords

IV - IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 10,57€/mois/logement.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 8,04€/mois pour un T2, 10,94€/mois pour un T3 et 16,22€/mois pour un T4.

- 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 15,66 €/mois par locataire (représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance)

Soit pour un T2 12,85 € / mois pour un gain total estimé à 25,69 € / mois par logement.

Soit pour un T3 16,47 € / mois pour un gain total estimé à 32,95 € / mois par logement.

Soit pour un T4 19,93 € / mois pour un gain total estimé à 39,85 € / mois par logement.

Soit un gain moyen par logement de 146 KWh/m² / an

V - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 4 700 109 € TTC, soit 73 439 € / logements.

Avec la participation des partenaires suivants :

- NPNRU : 47 109,25 €
- Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin : 306 880 €

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



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00627 - S01

19/06/2024 08:54

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00627	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	HENIN BEAUMONT - RESIDENCES TILLEUL ET CYPRES	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION DE 64 LOGEMENT	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/01/2025	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/10/2026	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	64 lgt	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	64 lgt	Nb logt Réhabilitation Performance	64 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				
A		A		
B		B		
C		C		Cep avant travaux
D		D		271,25 Kwh
E		E		Cep après travaux
F		F		104 Kwh
G		G		Gain Cep
				167,25 Kwh
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrevement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	243 358	252 902	▲ 9 544	44,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	12 027	▲ 12 027	56,0%	-
Loyers quittancés	241 256	250 718	▼ -82	-0,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,14%	99,14%	▲ 0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(5 163)	(5 163)	0	0,0%	50 825 €
Taux Impayés	2,14%	2,06%	▲ -0,08%		Dégrevement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 21 489	100,0%	371 142 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	4 700 109	100,0%	73 439	1 229	Loyer additionnel (€/an)	9 935	0,21%
Subventions	353 989	7,5%	5 531	93	Loyer additionnel (cumul €)	198 699	4,2%
dont RESID ANRU	47 109	1,0%	736	12	Temps de couverture emprunts *2	18 ans	
dont EPCI	306 880	6,5%	4 795	80	Informations sur le plan de financement		
Montant net à financer	4 346 120	92,5%	67 908	1 137	Temps de retour investissement *1	20 ans	
Emprunts	4 228 617	90,0%	66 072	1 106	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	3 269 617	69,6%	51 088	855	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	959 000	20,4%	14 984	251	Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF	
Fonds propres	117 503	2,5%	1 836	31	Etat des FP :	3% 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	165 800	189 168	216 796	243 076	271 879	6 623 833
Autofinancement après travaux	-1 814	13 771	33 217	38 377	57 624	
Autofinancement après travaux (cumul)	641 452	679 353	811 806	968 626	1 217 366	1 569 232
Loyers quittancés avant travaux	248 444	269 229	290 036	312 452	336 599	8 823 980
Loyers quittancés après travaux	258 840	280 494	302 172	325 525	350 683	9 193 196
Taux d'autofinancement avant travaux	67%	70%	75%	78%	81%	75%
Taux d'autofinancement après travaux	-1%	5%	11%	12%	16%	17%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	51%	26%	20%	17%	17%	17%

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	8 502	4 488	3 679	0	0	0	53 525
Loyers quittancés avant travaux	235 497	248 444	269 229	290 036	312 452	336 599	8 823 980
Taux d'endettement avant travaux	3,6%	1,8%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
Annuités après travaux	199 265	191 023	190 214	186 534	186 534	186 534	5 467 250
Loyers quittancés après travaux	245 351	258 840	280 494	302 172	325 525	350 683	9 624 447
Taux d'endettement après travaux	81,2%	73,8%	67,8%	61,7%	57,3%	53,2%	

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								
3041-5-RES LES CYPRES-HENIN BEAUMONT	2,00	2,70	98,1%	[C,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
3041-6-RES LES TILLEULS-HENIN BEAUMONT	2,00	2,70	99,7%	[C,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%