

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-10145-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.

**BETHUNE - 7 bis Boulevard du Luxembourg Réhabilitation de 31
logements collectifs
Lancement**

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 20 Octobre 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 31 logements situés Boulevard du Luxembourg.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane.

Cette opération est issue de la liste PSP «opérations validées» délibérée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 Septembre 2022.

Le quartier a déjà bénéficié de plusieurs rénovations lors des derniers Programme de Renouvellement Urbain. Seuls les bâtiments situés au 7 bis rue du Luxembourg et au

25/27 rue de Varsovie n'ont pas été réhabilités.

Le projet porte donc sur la réhabilitation du 7 bis rue du Luxembourg.

La CAO (commission d'appel d'offres) liée au lancement du projet est programmée le 2 septembre 2024.

II – PRESENTATION DU BATIMENT

Le projet se compose d'un bâtiment en R+8 avec sous-sol. Le premier niveau est composé d'un local commercial occupé par la Poste.

Les typologies de logement sont les suivants : 14 T2 – 17 T3 et 1 T4

III – DESCRIPTION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment :

- La réhabilitation thermique du bâtiment
- La réhabilitation des parties communes
- La réhabilitation des logements

Rénovation de l'enveloppe du bâtiment :

- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des toitures terrasses
- Isolation des façades par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants

Equipement technique :

- Mise en place d'une VMC de type Hygro B
- Mise en place de têtes thermostatiques
- Mise en conformité du réseau électrique

Traitement des entrées :

- Remplacement des blocs portes d'entrée
- Mise en place de la vidéophonie
- Remplacement du système d'éclairage des parties communes
- 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
- Embellissement

Espaces extérieurs :

- réfection des rampes d'accès

Le bouquet de travaux permet le passage de l'étiquette E à C.

INITIAL					PROJET				
CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
311	E	57	E	E	132	C	22	C	C

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

La concertation des locataires est prévue le 3 Septembre 2024.

Le projet de réhabilitation engendre une faible augmentation de loyer suite à l'augmentation de la surface corrigée pour l'installation d'une machine à laver et à la mise au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 3.5€/mois/logement.

Dans le cadre des travaux envisagé, Pas de Calais habitat se réserve la possibilité de faire appliquer les dispositions de l'article R442-27 du CCH relatif à la contribution du locataire pour financer les travaux d'économie d'énergie.

Cet article aboutit à un calcul théorique amenant à une économie de charges d'un montant moyen de 76€/an pour les T2, 115€/an pour les T3 et 152€/an pour les T4.

V – PRIX DE REVIENT ESTIMATIF :

Le coût d'opération est estimé à 2 579 625 € TTC, soit 83 214€/logements. Soit une augmentation de 5.1 % du prix de revient par rapport à celui indiqué en faisabilité. Malgré cette augmentation l'opération reste à l'équilibre.

Une subvention du département d'un montant de 15 363€ est fléchée sur cette opération.

Une subvention de l'EPCI est attribuée à hauteur de 124 000 €

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2023_00546 - S03

21/06/2024 13:36

Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00546	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Béthune - 7 Bis Luxembourg - 31 logements	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Béthune - 7bis rue du Luxembourg - Réhabilitation 31 logem	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/06/2024	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/12/2025	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	31 lgt	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	31 lgt	Nb logt Réhabilitation Performance	31 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 258 Kwh
D		D	31 lgt	Cep après travaux 132 Kwh
E	31 lgt	E		Gain Cep 126 Kwh
F		F		
G		G		
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	137 222	137 881	▲ 659	7,2%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	1 674	▲ 1 674	18,2%	-
Loyers quittancés	127 389	134 901	▲ 6 853	74,6%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	92,83%	97,84%	▲ 5,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(10 844)	(10 844)	0	0,0%	26 633 €
Taux Impayés	8,51%	8,04%	▲ -0,47%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 9 186	100,0%	393 393 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	2 579 625	100,0%	83 214	1 389
Subventions	139 363	5,4%	4 496	75
dont subvention EPCI	124 000	4,8%	4 000	67
dont subvention département	15 363	0,6%	496	8
Montant net à financer	2 440 262	94,6%	78 718	1 314
Emprunts	2 290 262	88,8%	73 879	1 233
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	1 747 762	67,8%	56 379	941
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	542 500	21,0%	17 500	292
Fonds propres	150 000	5,8%	4 839	81

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	7 888	0,31%
Loyer additionnel (cumul €)	157 753	6,1%

Informations sur le plan de financement

Temps de retour investissement *1 22 ans
Temps de couverture emprunts *2 19 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 : PF saisi validé par la DF
Etat des FP : 6% 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	71 579	82 095	93 967	105 360	117 846	2 868 817
Autofinancement après travaux	-31 590	-25 624	-18 559	-13 916	-6 715	
Autofinancement après travaux (cumul)	408 536	268 056	161 207	78 671	30 319	390 528
Loyers quittancés avant travaux	123 777	134 529	144 926	156 127	168 193	4 406 111
Loyers quittancés après travaux	132 160	143 640	154 742	166 701	179 584	4 704 521
Taux d'autofinancement avant travaux	58%	61%	65%	67%	70%	65%
Taux d'autofinancement après travaux	-24%	-18%	-12%	-8%	-4%	8%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	64%	20%	8%	3%	1%	8%

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	2 776	2 055	1 511	0	0	0	23 879
Loyers quittancés avant travaux	117 212	123 777	134 529	144 926	156 127	168 193	4 406 111
Taux d'endettement avant travaux	2,4%	1,7%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Annuités après travaux	122 019	114 428	113 884	112 372	112 372	112 372	2 929 468
Loyers quittancés après travaux	125 150	132 160	143 640	154 742	166 701	179 584	5 138 828
Taux d'endettement après travaux	97,5%	86,6%	79,3%	72,6%	67,4%	62,6%	

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								
333-20-7B BD DU LUXEMBOURG-BETHUNE	2,20	3,10	92,8%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%

ANNEXE 3

