

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241018-11202A-DE-1-1
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 18 OCTOBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur GLORIAN, Monsieur DHAUSSY qui a donné pouvoir à Monsieur MALFAIT, Monsieur DUBREUCQ qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON.
Madame LEFEBVRE, Monsieur PILCH.

SALLAUMINES - Rue Jiolat Réhabilitation de 48 logements collectifs
Lancement

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 19 avril 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 48 logements

collectifs de la résidence Guislain (opération en site non occupé).

Le projet se situe le long de la rue Francis Jiolat à Sallaumines (62430).

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

II – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme travaux sont :

- La réhabilitation thermique des bâtiments ;
- La rénovation des parties communes ;
- La rénovation des logements ;
- La réfection des abords.

Rénovation de l'enveloppe du bâtiment (annexe 1)

- Réfection de l'isolant en toitures terrasses accessibles et non accessibles ;
- Remplacement de l'ITE ;
- Remplacement des menuiseries extérieures avec la mise en place de volets roulants.

Equipement technique

- Mise en place d'un système de ventilation ;
- Mise en conformité du réseau électrique ;
- Mise en place d'une chaudière collective ;

Réhabilitation des logements

- Remplacement des équipements sanitaires ;
- Remplacement des portes palières ;
- Réfection complète des logements ;
- Aménagement des abords et refonte du stationnement.

Ces travaux permettront de passer d'une étiquette DPE E 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
Guislain	307	E	37	D	E	96	C	22	C	C	Non	17 500 €		/ €

III – EVOLUTION DU COUPLE LOYER /CHARGE

Le projet de réhabilitation permettra une augmentation de la surface corrigée et l'application du maximum réglementaire des loyers de la convention APL passant ainsi de 2.92 €/m² à 3,14 €/m²/mois/logement, soit un niveau de loyer de 275 euros pour un T2, de 322 euros pour un T3 et de 355 euros pour un T4.

Dans le cadre des travaux envisagés, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité d'appliquer les 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 maximales (représentant 50% des gains énergétiques) est estimée en moyenne à 21,32 €/m²/an par locataire pour un gain évalué à 211 kWh/m²/an.

Les travaux se feront en site non occupé.
L'accord de concertation ne sera pas recherché.

IV – BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 5 257 322 € TTC, soit 109 528 € TTC au logement (annexe 2).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent le lancement de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1



Annexe 2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00583 - S07

10/09/2024 17:05

Description		
Code projet	PROJET_REHA_2023_00583	
Libellé projet	Sallaumines - Res Guislain - 48 logts - Thermique Faisabilité	
Libellé simulation	Sallaumines - Rés Guislain 48 logts -Thermique - Lancement	
Date d'OS	01/12/2024	
Date de MES	01/06/2026	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	48 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	48 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	SY2208553
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Lourde
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	48 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique			Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire	
Logement économe			A		A			
			B		B		Cep avant travaux	
			C		C		307 Kwh	
			D		D		Cep après travaux	
			E		E		96 Kwh	
			F		F		Gain Cep	
			G		G		211 Kwh	
Logement énergivore								

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	164 715	176 442	▲ 11 727	8,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	12 390	▲ 12 390	9,2%	-
Loyers quittancés	51 661	174 677	▲ 111 290	82,2%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	31,36%	99,00%	▲ 67,64%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(7 305)	(7 305)	0	0,0%	34 037 €
Taux Impayés	14,14%	4,18%	▲ -9,96%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 135 406	100,0%	433 729 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	5 257 322	100,0%	109 528	1 919	Loyer additionnel (€/an)		128 832	2,45%
Subventions	456 000	8,7%	9 500	166	Loyer additionnel (cumul €)		2 576 644	49,0%
dont Subvention réno énergétique	456 000	8,7%	9 500	166	Temps de retour investissement *1		31 ans	
Montant net à financer	4 801 322	91,3%	100 028	1 752	Temps de couverture emprunts *2		26 ans	
Emprunts	4 275 590	81,3%	89 075	1 560	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)			
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	3 435 590	65,3%	71 575	1 254	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	840 000	16,0%	17 500	307	Info du PF : PF saisi validé par la DF			
Fonds propres	525 732	10,0%	10 953	192	Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)			

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	34 339	43 839	63 496	75 852	90 104	1 912 876	
Autofinancement après travaux	-22 093	-3 586	27 583	40 820	71 499		
Autofinancement après travaux (cumul)	614 560	556 505	638 774	789 943	1 083 857	1 548 767	
Loyers quittancés avant travaux	49 098	54 209	59 851	66 080	72 958	1 839 961	
Loyers quittancés après travaux	185 719	205 048	226 390	249 953	275 968	6 952 953	
Taux d'autofinancement avant travaux	70%	81%	106%	115%	124%	104%	
Taux d'autofinancement après travaux	-12%	-2%	12%	16%	26%	22%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	69%	30%	22%	19%	20%	22%	

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	11 151	10 367	9 158	0	0	0	113 168
Loyers quittancés avant travaux	46 221	49 098	54 209	59 851	66 080	72 958	1 839 961
Taux d'endettement avant travaux	24,1%	21,1%	16,9%	0,0%	0,0%	0,0%	6,2%
Annuités après travaux	213 721	212 937	211 728	202 570	202 570	202 570	5 987 692
Loyers quittancés après travaux	174 835	185 719	205 048	226 390	249 953	275 968	7 431 478
Taux d'endettement après travaux	122,2%	114,7%	103,3%	89,5%	81,0%	73,4%	

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
1141-1-RES V. GUISLAIN-SALLAUMINES	2,60	2,50	22,1%	[C,3]	Réhabilitation composants	Lourde	0	1,0%
1141-2-RES V. GUISLAIN-SALLAUMINES	2,70	2,50	40,3%	[C,3]	Réhabilitation composants	Lourde	0	1,0%