

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241115-11848-DE-1-1  
Date de télétransmission : 20/11/2024  
Date de réception préfecture : 20/11/2024

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 15 NOVEMBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

#### **AVION - Rue Raoul Briquet Réhabilitation de 11 logements Lancement**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 17 mai 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 11 logements situés rue Raoul Briquet à Avion.

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

#### **II - PRESENTATION DU BATIMENT**

La résidence est composée de 11 logements collectifs répartis sur 3 niveaux (R+2) et d'un local commercial.

Les typologies des logements sont les suivantes : 1 T2 - 6 T3 - 4 T4.

Le visuel de l'état avant travaux est joint en annexe 1.

### III – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme sont ;

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

#### Rénovation de l'enveloppe des bâtiments

- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité de la toiture terrasse
- Isolation de la sous-face de plancher du RDC
- Isolation des façades par l'extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures des salles de bains

#### Equipements techniques

- Mise en place d'une VMC de type Hygro B
- Remplacement des radiateurs
- 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, sols et plafonds

#### Réhabilitation des logements

- Mise en conformité de l'installation électrique
- Embellissement des SDB et des WC

#### Espaces extérieurs

- Aménagement des abords et mise en conformité des accès PMR à la résidence et au local associatif.
- Création d'une aire de présentation des poubelles et d'un local vélo
- Remplacement des garde-corps
- Mise en peinture des balcons

L'objectif est d'améliorer la classe DPE des logements, initialement classés en F afin d'atteindre l'étiquette C.

	INITIAL					PROJET Scénario n°1				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
rue Raoul Briquet	389	F	12	C	F	176	C	5	A	C

#### **IV – IMPACT SUR LES LOYERS**

Le projet de réhabilitation permettra ;

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 12,60 € / mois pour un T4, les loyers des T2 et T3 étant au maximum de la convention.
- L'application de la 3<sup>ème</sup> ligne de charges.

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 maximale possible est estimée en moyenne à 8.96 € / m<sup>2</sup>/an par locataire pour un gain de 213Kwep.

Ces évolutions seront présentées aux locataires lors d'une réunion publique à planifier.

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 2.

#### **V – PRIX DE REVIENT ESTIMATIF**

Le coût d'opération est estimé à 1 089 839 € TTC, soit 99 076 €/ logement.

Le xelos est joint en annexe 3.

\*\*\*\*\*

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

## Annexe 1: Visuel de l'état avant travaux



Façade avant



Façade arrière

## Annexe 2: Visuel de l'état après travaux



Façade avant



Façade arrière



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2023\_00560 - S08

02/10/2024 16:18

## Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00560	Code Opération Investissement	SY2308706
Libellé projet	Raoul Briquet - Avion - 11 logements	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Réhabilitation de 11 logements Raoul Briquet Avion Scénario	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	12/12/2024	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/09/2026	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	11 lgt	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	11 lgt	Nb logt Réhabilitation Performance	11 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
<b>Logement économe</b> A B C D E F G <b>Logement énergivore</b>	A	A		
	B	B		Cep avant travaux 389 Kwh
	C	C	11 lgt	Cep après travaux 176 Kwh
	D	D		Gain Cep 213 Kwh
	E	E		
	F	F		
	G	G		

## Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	61 752	61 508	▼ -244	-24,5%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	1 240	▲ 1 240	124,7%	-
Loyers quittancés	62 144	61 899	▼ -2	-0,2%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	100,64%	100,64%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(6 310)	(6 310)	0	0,0%	10 632 €
Taux Impayés	10,15%	10,19%	▲ +0,04%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 995	100,0%	163 476 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	1 089 839	100,0%	99 076	1 431	Loyer additionnel (€/an)	-258	-0,02%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	-5 154	-0,5%
Montant net à financer	1 089 839	100,0%	99 076	1 431	Temps de retour investissement *1	18 ans	
Emprunts	1 089 839	100,0%	99 076	1 431	Temps de couverture emprunts *2	18 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	875 339	80,3%	79 576	1 149	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	214 500	19,7%	19 500	282	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF : PF saisi validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)	11	

## Autofinancement net avant &amp; après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	46 606	56 701	71 401	85 030	100 729	2 231 469
Autofinancement après travaux	-11 540	-7 588	320	5 083	12 336	
Autofinancement après travaux (cumul)	188 912	142 723	130 029	142 993	189 624	521 366
Loyers quittancés avant travaux	68 400	75 519	83 379	92 057	101 638	2 563 275
Loyers quittancés après travaux	68 127	75 218	83 046	91 690	101 233	2 553 061
Taux d'autofinancement avant travaux	68%	75%	86%	92%	99%	87%
Taux d'autofinancement après travaux	-17%	-10%	0%	6%	12%	20%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	58%	21%	12%	9%	9%	20%

## Endettement avant &amp; après travaux (Annuités/Loyers quittancés)

	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	3 374	3 131	2 967	0	0	0	35 306
Loyers quittancés avant travaux	64 391	68 400	75 519	83 379	92 057	101 638	2 563 275
Taux d'endettement avant travaux	5,2%	4,6%	3,9%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
Annuités après travaux	62 096	61 853	61 689	58 722	58 722	58 722	1 503 354
Loyers quittancés après travaux	64 135	68 127	75 218	83 046	91 690	101 233	2 731 173
Taux d'endettement après travaux	96,8%	90,8%	82,0%	70,7%	64,0%	58,0%	

## 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								
2831-1-29 RUE RAOUL BRIQUET-AVION	1,80	2,40	100,6%	[C,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%