

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241213-12204-DE-1-1
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 13 DÉCEMBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

NOYELLES SOUS LENS - Les Buissonnets Réhabilitation de 59 logements collectifs **Faisabilité**

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

I - CONTEXTE

Dans le cadre de l'amélioration de son patrimoine, Pas-de-Calais habitat envisage la réhabilitation de 59 logements collectifs de la résidence les Buissonnets. Le projet se situe le long de la place Auguste Gallet à Noyelles sous Lens.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de la parcelle AB 860.

La résidence les Buissonnets se trouve dans un territoire qui présente une forte attractivité résidentielle et où la demande de logements ne cesse de s'intensifier.

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 les Buissonnets est composée d'un bâtiment R+3, réparti en 7 entrées de A à G et disposant de 31 garages (annexe 1).

Les typologies des logements sont les suivantes : 5 T1 Bis - 22 T2 - 24 T3, 5 T4 et 3 T5.

III – DESCRIPTION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment :

- La réhabilitation thermique des bâtiments (remplacement des menuiseries, des portes palières et isolation des combles) ;
- La rénovation des coursives ;
- La rénovation des logements.

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

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe Énergétique	GES	Classe Climat	Classe DEP	CEP	Classe Énergétique	GES	Classe Climat	Classe DEP
Bâtiment A - 4 lgts	262	E	8	B	E	189	D	6	B	D
Bâtiment B - 4 lgts	255	E	8	B	E	175	C	6	B	C
Bâtiment C - 10 lgts	207	D	6	B	D	130	C	4	A	C
Bâtiment D - 7 lgts	237	D	7	B	D	163	C	5	A	C
Bâtiment E - 10 lgts	251	E	8	B	E	174	C	5	A	C
Bâtiment F - 10 lgts	222	D	7	B	D	152	C	4	A	C
Bâtiment G - 15 lgts	259	E	8	B	E	193	D	6	B	D

Rénovation de l'enveloppe du bâtiment

- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants
- Remplacement des portes palières
- Isolation des combles
- Rénovation des coursives

Équipement technique

- Mise en place d'un système de ventilation
- Mise en conformité du réseau électrique et remplacement des radiateurs et des cumulus

Réhabilitation des logements

- Remplacement des équipements sanitaires
- Remplacement des sols des pièces humides
- Mise en peinture des pièces humides

Réhabilitation des garages

- Remplacement des couvertures

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL passant de 3,90 €/m² à 4,16 €/m²/mois/logement ;
- L'application de la 3^{ème} 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.

V – PRIX DE REVIENT ESTIMATIF

Le coût d'opération est estimé à 3 443 667 € TTC, soit 58 367 €/logements (annexe 2).

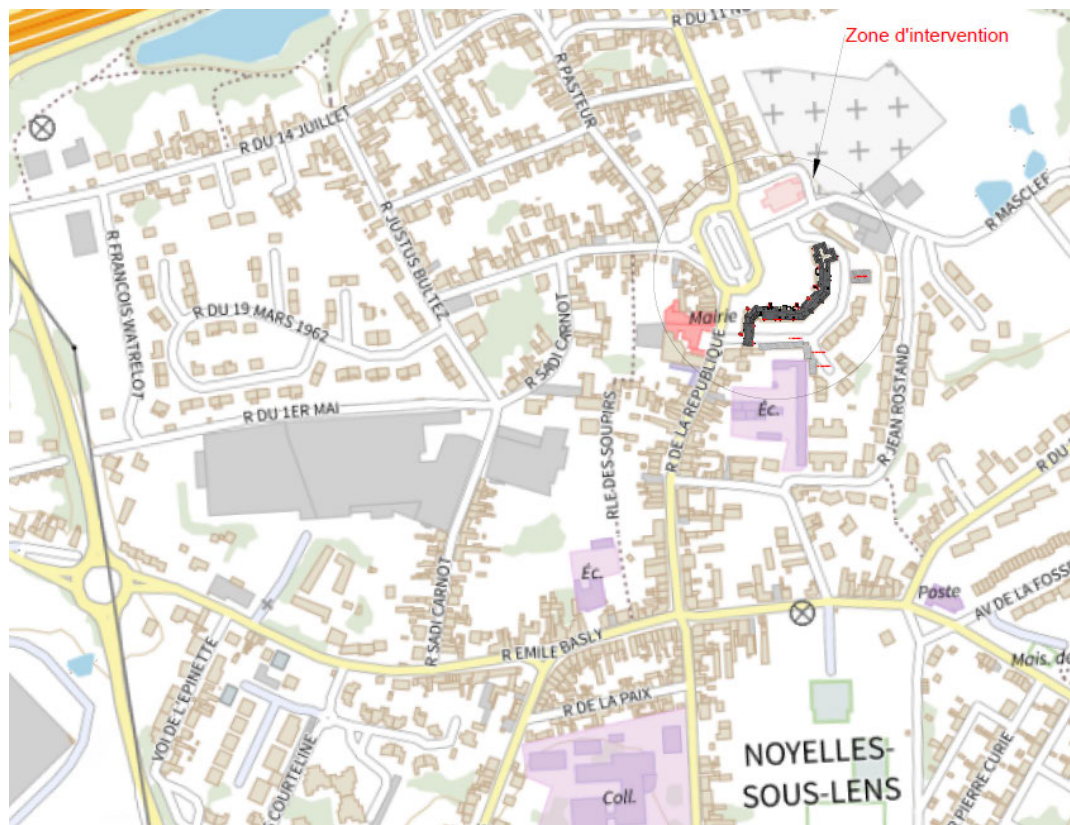
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1

Localisation et Photographie





FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2022_00186 - S10

05/11/2024 17:16

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2022_00186			Code Opération Investissement	0
Libellé projet	186 - Noyelles Sous lens - 38 lgts - 5826-01			Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Noyelles Sous lens rés les Buissonnets 59 logts APS Scenario			Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/06/2025			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	59 lgt	Dt restructurés		Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	59 lgt	0		Nb logt Réhabilitation Performance	59 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				
		59 lgt	59 lgt	Cep avant travaux	242 Kwh
				Cep après travaux	168 Kwh
				Gain Cep	74 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	294 172	313 329	▲ 19 157	23,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	3 745	▲ 3 745	4,6%	-
Loyers quittancés	230 005	307 062	▲ 57 900	71,7%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	78,19%	98,00%	▲ 19,81%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(15 390)	(15 390)	0	0,0%	35 554 €
Taux Impayés	6,69%	5,01%	▲ -1,68%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 80 803	100,0%	284 380 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 443 667	100,0%	58 367	899	Loyer additionnel (€/an)		80 692	2,34%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)		1 613 842	46,9%
Montant net à financer	3 443 667	100,0%	58 367	899	Temps de retour investissement *1		12 ans	
Emprunts	3 443 667	100,0%	58 367	899	Temps de couverture emprunts *2		16 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	3 417 667	99,2%	57 927	892	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	26 000	0,8%	441	7	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)			
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF			
					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	-5 232	155 370	191 046	229 826	274 609	4 900 436
Autofinancement après travaux	-105 939	53 221	88 258	123 283	169 176	
Autofinancement après travaux (cumul)	9 204	-300 139	69 636	605 919	1 356 946	3 148 424
Loyers quittancés avant travaux	240 129	265 122	292 716	323 183	356 820	8 998 850
Loyers quittancés après travaux	325 708	359 608	397 036	438 360	483 985	12 201 453
Taux d'autofinancement avant travaux	-2%	59%	65%	71%	77%	54%
Taux d'autofinancement après travaux	-33%	15%	22%	28%	35%	26%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	1%	-9%	1%	8%	14%	26%

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	145 786	144 535	2 235	0	0	0	1 275 668
Loyers quittancés avant travaux	226 058	240 129	265 122	292 716	323 183	356 820	8 998 850
Taux d'endettement avant travaux	64,5%	60,2%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	14,2%
Annuités après travaux	334 704	333 453	191 153	188 918	188 918	188 918	5 998 626
Loyers quittancés après travaux	306 621	325 708	359 608	397 036	438 360	483 985	12 528 745
Taux d'endettement après travaux	109,2%	102,4%	53,2%	47,6%	43,1%	39,0%	

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
5826-1-Rés. Les Buissonnets-NOYELLES SOUS LENS	2,00	2,10	79,9%	[C,4]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
5832-1-Rés. Les Buissonnets-NOYELLES SOUS LENS	2,10	2,10	75,3%	[C,4]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%