

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250404-13649-DE-1-1
Date de télétransmission : 09/04/2025
Date de réception préfecture : 09/04/2025

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 4 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.
Monsieur MALFAIT.

**OUTREAU - Résidence Salvador Allende Réhabilitation de 60 logements
collectifs
Faisabilité**

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

I – CONTEXTE

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

L'ensemble immobilier concerné se situe Place Salvador Allende à Outreau.
Les bâtiments ont déjà connu une réhabilitation avec la pose d'une ITE au début des années 2000.

II – PRESENTATION DES LOGEMENTS

Construit en 1957, cet ensemble immobilier se compose de 4 bâtiments collectifs.

1 bâtiment R+2 de 24 logements (12 T2 et 12 T3) répartis sur 4 entrées.
3 bâtiments R+2 de deux entrées de 12 logements (6 T2 et 6 T3).

Pas-de-Calais habitat est propriétaire des parcelles où sont implantés les bâtiments, hormis les voiries et la place centrale.

Le plan de situation, le plan cadastral, ainsi que des visuels sont repris en annexe 1.

III- PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Détail du programme travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Remplacement des menuiseries extérieures ;
 - Réfection et isolation des toitures-terrasses.

La vêtture existante est conservée.

Une reprise des plaques de bardage dégradées en soubassement sera réalisée.

- **Interventions dans les logements**
 - Remplacement des chaudières et des corps de chauffe ;
 - Réalisation d'une VMC ;
 - Remplacement des portes palières ;
 - Réfection électrique.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Mise en conformité du système de désenfumage et des gaines techniques ;
 - Réfection électrique ;
 - Embellissement des sols, murs et plafonds de la cage d'escalier.

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE E à une classe DPE 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
Bâtiment A	232	E	50	E	E	128	C	25	C	C	non	9 500 €		oui
Bâtiment B	238	E	51	E	E	132	C	26	C	C	non	9 500 €		oui
Bâtiment C	238	E	51	E	E	132	C	26	C	C	non	9 500 €		oui
Bâtiment D	238	E	51	E	E	132	C	26	C	C	non	9 500 €		oui

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage à 2,89 € / m² / an.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 0,44 € à 8,35 €.

- L'application de la 3^{ème} ligne de charge.

Dans le cadre des travaux engagés, 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 possibles est estimée en moyenne à 122,58 € au m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

- Soit pour les T2, en moyenne 6,73 € / mois pour un gain total estimé à 13,46 € / mois pour un gain de 105 kWh par m² / an.
- Soit pour les T3, en moyenne 10,33 € / mois pour un gain total estimé à 20,66 € / mois pour un gain de 105 kWh par m² / an.

Une réunion publique de présentation du programme travaux et des impacts sur le couple loyer / charges sera organisée au printemps 2025.

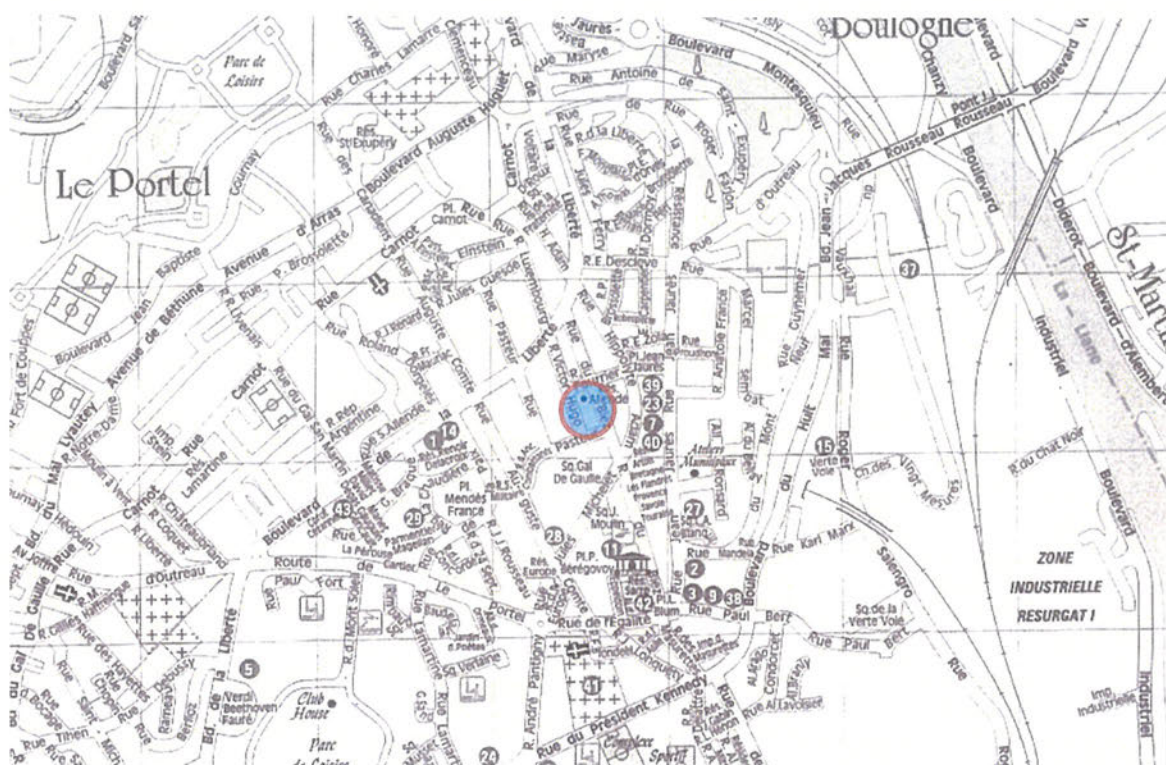
V - BILAN FINANCIER

Le coût de l'opération est estimé à 2 395 782 € TTC, soit 39 930 € au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



Visuels



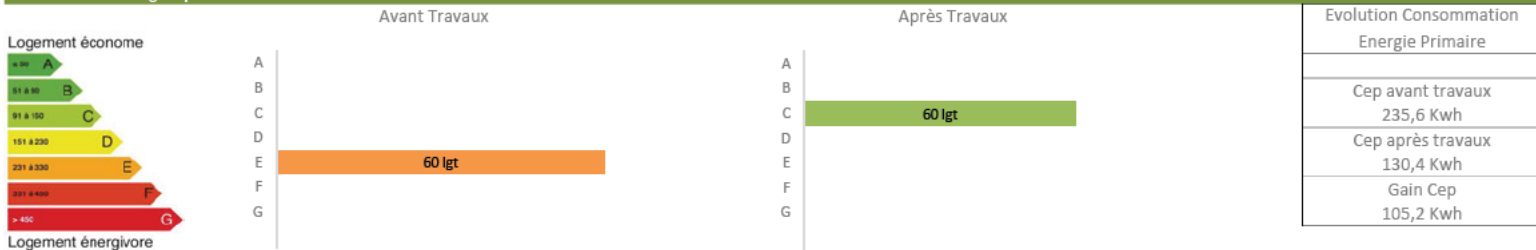


Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00576	
Libellé projet	OUTREAU - Résidence Salvador Allende	
Libellé simulation	Réhabilitation thermique 60 logements collectifs	
Date d'OS	01/01/2025	
Date de MES	01/09/2026	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	60 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	60 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	0
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Thermique
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	60 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	153 008	156 738	▲ 3 730	40,3%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	5 551	▲ 5 551	60,0%	-
Loyers quittancés	152 182	155 887	▼ -24	-0,3%	-
<i>TUC (Taux d'utilisation des capacités)</i>	<i>99,46%</i>	<i>99,46%</i>	▼ 0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(2 588)	(2 588)	■ 0	0,0%	23 372 €
<i>Taux Impayés</i>	<i>1,70%</i>	<i>1,66%</i>	▼ +0,04%		Dégrèvement Tjpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 9 256	100,0%	71 873 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	2 395 782	100,0%	39 930	887	Loyer additionnel (€/an)	3 890	0,16%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	77 809	3,2%
Montant net à financer	2 395 782	100,0%	39 930	887	Temps de retour investissement *1	17 ans	
Emprunts	1 995 782	83,3%	33 263	739	Temps de couverture emprunts *2	14 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	1 425 782	59,5%	23 763	528	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	570 000	23,8%	9 500	211	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	400 000	16,7%	6 667	148	Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		32

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	89 684	108 176	129 886	154 299	182 367	4 104 753
Autofinancement après travaux	-17 443	-9 810	-60	5 108	18 034	
Autofinancement après travaux (cumul)	136 702	71 428	51 261	54 632	117 976	579 615
Loyers quittancés avant travaux	154 516	170 598	188 354	207 958	229 602	5 790 479
Loyers quittancés après travaux	158 631	175 141	193 370	213 496	235 717	5 944 685
Taux d'autofinancement avant travaux	58%	63%	69%	74%	79%	71%
Taux d'autofinancement après travaux	-11%	-6%	0%	2%	8%	10%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	18%	4%	2%	2%	3%	10%

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	742	720	529	0	0	0	8 084
Loyers quittancés avant travaux	145 461	154 516	170 598	188 354	207 958	229 602	5 790 479
Taux d'endettement avant travaux	0,5%	0,5%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Annuités après travaux	103 600	103 578	103 386	102 857	102 857	102 857	2 677 857
Loyers quittancés après travaux	149 335	158 631	175 141	193 370	213 496	235 717	6 042 121
Taux d'endettement après travaux	69,4%	65,3%	59,0%	53,2%	48,2%	43,6%	

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
1091-1-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,30	2,60	100,2%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
1091-2-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,50	2,60	100,0%	[C,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
1091-3-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,20	2,60	98,6%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
1091-4-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,50	2,60	98,4%	[C,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%
1091-5-RES S. ALLENDE-OUTREAU	2,10	2,60	100,0%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%