

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250425-14481-DE-1-1
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

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 25 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame
ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

**ROUVROY - Résidence Varsovie - Bâtiment Copernic Réhabilitation
thermique de 30 logements collectifs
Lancement**

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du vendredi 28 février 2025, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation thermique de 30 logements collectifs du bâtiment Copernic situés dans la résidence Varsovie à Rouvroy

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 du 23 septembre 2022.

II – PRESENTATION DES LOGEMENTS

Construit en 1973, l'ensemble immobilier concerné se situe résidence Varsovie, bâtiment Copernic à Rouvroy. La résidence est composée de 30 logements collectifs répartis sur 5 niveaux.

Les typologies des logements sont les suivantes : 4 T2, 16 T3 et 10 T4.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où sont implantés les bâtiments.

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

III – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

Détail du programme travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Isolation de la sous-face de plancher ;
 - Isolation des façades par l'extérieur et mise en place d'un enduit mince sur isolant ;
 - Remplacement des menuiseries extérieures
- **Interventions sur les équipements techniques**
 - Mise en place d'une VMC de type Hygro B ;
 - Remplacement des radiateurs ;
 - Mise en conformité des installations électriques ;
 - Mise en conformité des coffrets gaz.
- **Interventions dans les logements**
 - Mise en conformité de l'installation électrique ;
 - Remplacement des baignoires et mise en place de pare-bains ;
 - Remplacement des WC ;
 - Remplacement des meubles éviers ;
 - Remplacements des descentes EU/EV dans les logements ;
 - Embellissement (SDB, WC et cuisine) ;
 - Remplacement des sols ;
 - Remplacement des sols des logements vacants ;
- **Interventions dans les parties communes**
 - Remplacement des blocs portes d'entrées ;
 - Mise en place de la vidéophonie ;
 - Remplacement du système d'éclairage des parties communes (LED) ;
 - Remplacement des mains courantes ;
 - Mise en place de bande podotactile ;
 - Remplacement des boîtes aux lettres.
- **Interventions sur les extérieurs**
 - Remplacement des ensembles d'entrées ;
 - Création d'un enclos pour les poubelles.

Le programme travaux permet de passer d'une classe DPE E à une classe DPE C

CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
256	E	35	E	E	139	C	8	B	C

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

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,24 € à 3,50 € / m² / an.
- 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 à 7,39 € m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

Soit pour un T2, 10,59 € / mois pour un gain total estimé à 21,18 € / mois.

Soit pour un T3, 13,26 € / mois pour un gain total estimé à 26,52 € / mois.

Soit pour un T4, 16,25 € / mois pour un gain total estimé à 32,51 € / mois.

La concertation locative a eu lieu le 11 avril 2025.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 2 107 641 TTC soit 70 255 € au logement TTC suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

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 tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Façade avant / avant travaux



Façade arrière / avant travaux



Façade avant / après travaux



Façade arrière/ après travaux





FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00564 - S05

12/03/2025 14:06

Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00564
Libellé projet	Varsovie - Rouvroy - 30 Logements
Libellé simulation	Etiquette C
Date d'OS	01/12/2024
Date de MES	01/12/2025
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié
Nb logt Avt Travaux	30 lgt <i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	30 lgt <i>0</i>
Nb logt Démolis	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt

Code Opération Investissement	SY1406305
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	30 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe				Energie Primaire
A		A		
B		B		
C		C		Cep avant travaux
D		D		256 Kwh
E		E		Cep après travaux
F		F		139 Kwh
G		G		Gain Cep
				117 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	122 762	129 282	▲ 6 519	22,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	2 419	▲ 2 419	8,4%	-
Loyers quittancés	100 412	126 696	▲ 19 765	68,9%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	81,79%	98,00%	▲ 16,21%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(4 595)	(4 595)	0	0,0%	21 760 €
Taux Impayés	4,58%	3,63%	▼ +0,95%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 28 703	100,0%	321 415 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	2 107 641	100,0%	70 255	1 069	Loyer additionnel (€/an)	27 580	1,31%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	551 594	26,2%
Montant net à financer	2 107 641	100,0%	70 255	1 069	Temps de retour investissement *1	19 ans	
Emprunts	2 107 641	100,0%	70 255	1 069	Temps de couverture emprunts *2	19 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	1 702 641	80,8%	56 755	863	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	405 000	19,2%	13 500	205	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
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	55 379	67 031	82 822	98 486	116 509	2 599 505
Autofinancement après travaux	-10 406	-2 514	9 452	18 604	32 477	
Autofinancement après travaux (cumul)	411 663	382 663	407 121	476 182	609 823	820 733
Loyers quittancés avant travaux	97 338	107 469	118 654	131 004	144 639	3 647 200
Loyers quittancés après travaux	126 889	140 096	154 677	170 776	188 551	4 754 093
Taux d'autofinancement avant travaux	57%	62%	70%	75%	81%	71%
Taux d'autofinancement après travaux	-8%	-2%	6%	11%	17%	17%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	68%	30%	20%	17%	16%	17%

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	2 410	2 350	2 251	0	0	0	25 945
Loyers quittancés avant travaux	91 454	97 338	107 469	118 654	131 004	144 639	3 647 200
Taux d'endettement avant travaux	2,6%	2,4%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
Annuités après travaux	110 745	102 255	102 155	99 904	99 904	99 904	2 931 599
Loyers quittancés après travaux	119 220	126 889	140 096	154 677	170 776	188 551	5 108 456
Taux d'endettement après travaux	92,9%	80,6%	72,9%	64,6%	58,5%	53,0%	

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								
2011-1-3 PAVILLON COPERNIC-ROUVROY	1,70	2,70	81,8%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%