

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240419-8317-DE-1-1  
Date de télétransmission : 26/04/2024  
Date de réception préfecture : 26/04/2024

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 19 AVRIL 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusé** : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

SALLAUMINES - Résidence Guislain Réhabilitation de 48 logements  
collectifs  
Faisabilité

---

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

---

#### **I – CONTEXTE**

En date du 07 avril 2023, le Bureau du Conseil d'administration a validé la réhabilitation de 48 logements et la démolition de 24 logements de la résidence Guislain à Sallaumines.

Cette opération est inscrite dans la liste « PMT 2022/2024 » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 26 mars 2021.

La présente délibération porte sur la réhabilitation des 48 logements.

#### **II – PRESENTATION DE LA RESIDENCE**

Les 48 logements sont répartis en 2 bâtiments en R+2.  
Chaque bâtiment reprend 4 entrées de 6 logements (annexe 1).

Les typologies des logements sont les suivantes : 12 T2, 24 T3, 12 T4.

### **III – DESCRIPTION DU PROGRAMME TRAVAUX**

Le programme travaux prévoit notamment :

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

Le bouquet de travaux permet le passage de l'étiquette E à B, soit étiquette initiale de 293 kWhEP/m<sup>2</sup>.an et de 60 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an en GES pour une atteinte après travaux de 81 kWhEP/m<sup>2</sup>.an et 16 kgéqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an en GES.

#### Rénovation de l'enveloppe du bâtiment :

- Réfection de l'isolant en toiture terrasse accessible et non accessible
- Remplacement de l'ITE
- Remplacement des menuiseries extérieures avec 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 avec pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

#### Réhabilitation des logements :

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

### **IV – IMPACT SUR LES LOYERS**

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL passant de 2.92 €/m<sup>2</sup> à 3,14 €/m<sup>2</sup>/mois/logement.
- L'application de la 3<sup>ème</sup> ligne de charges.

Le gain énergétique possible est estimé à 17.67 kWh/m<sup>2</sup>/mois par logement.

Dans le cadre des travaux envisagés, Pas-de-Calais habitat appliquera les dispositions de l'article R442-27 du CCH, relatif à la contribution du locataire pour financer les travaux d'économie d'énergie.

Ainsi la contribution du locataire se fera sur la base de 50% de cette économie d'énergie totale soit 8,84 kWh/m<sup>2</sup>/mois.

Les travaux se dérouleront en site vidé de tout locataire.  
L'accord de concertation n'est donc pas à obtenir.

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

Le coût d'opération est estimé à 5 342 223 € TTC, soit 111 296 €/logement (annexe 2).

\*\*\*\*\*

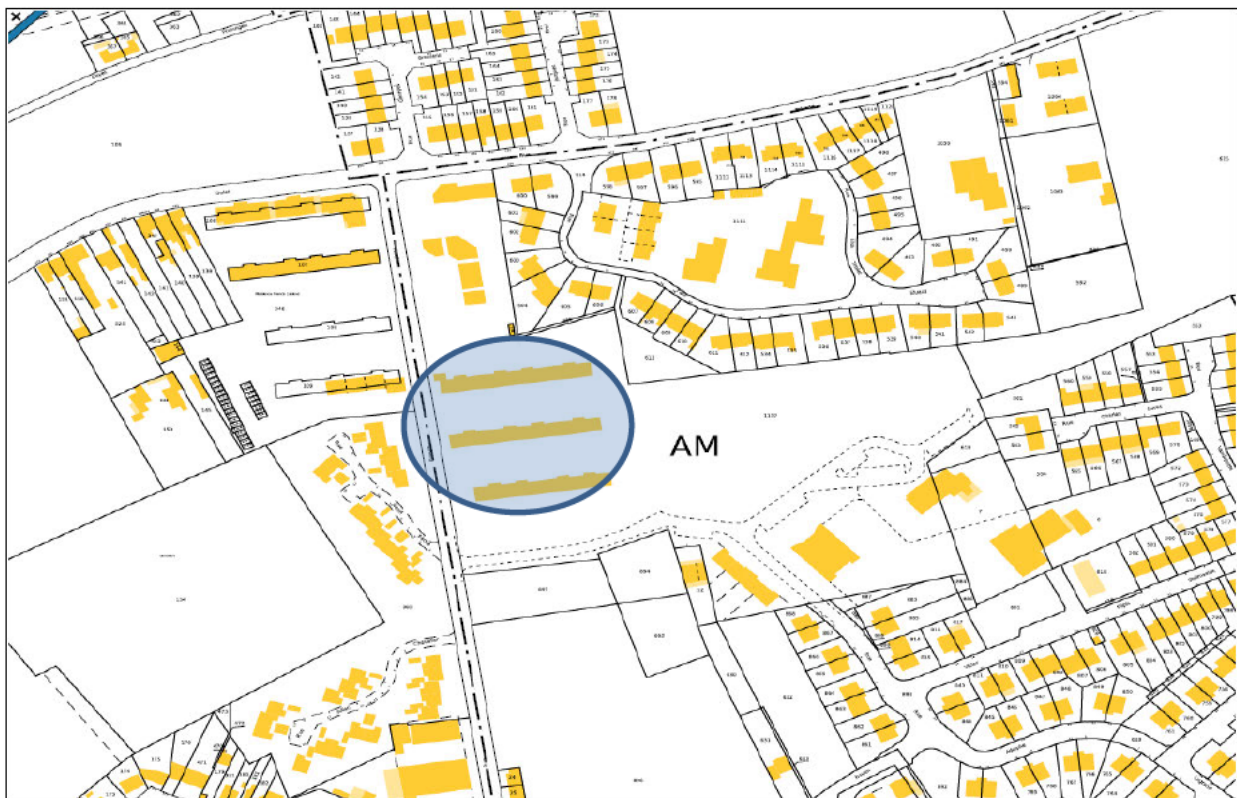
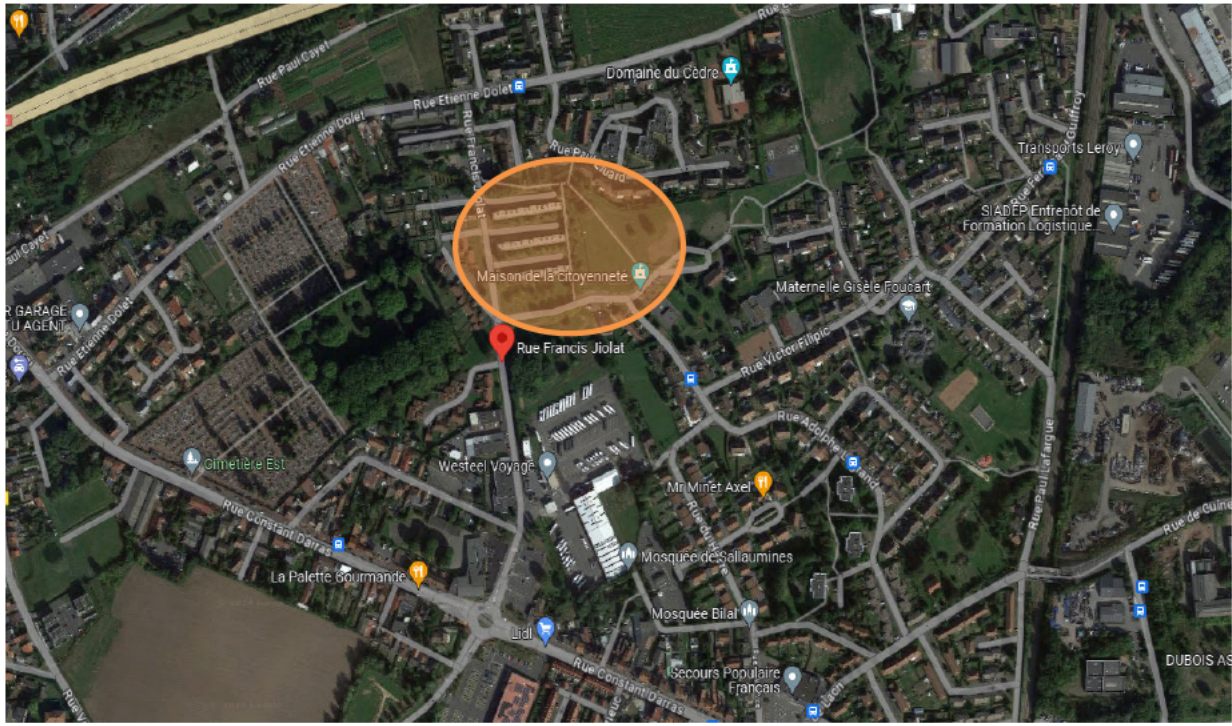
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération.

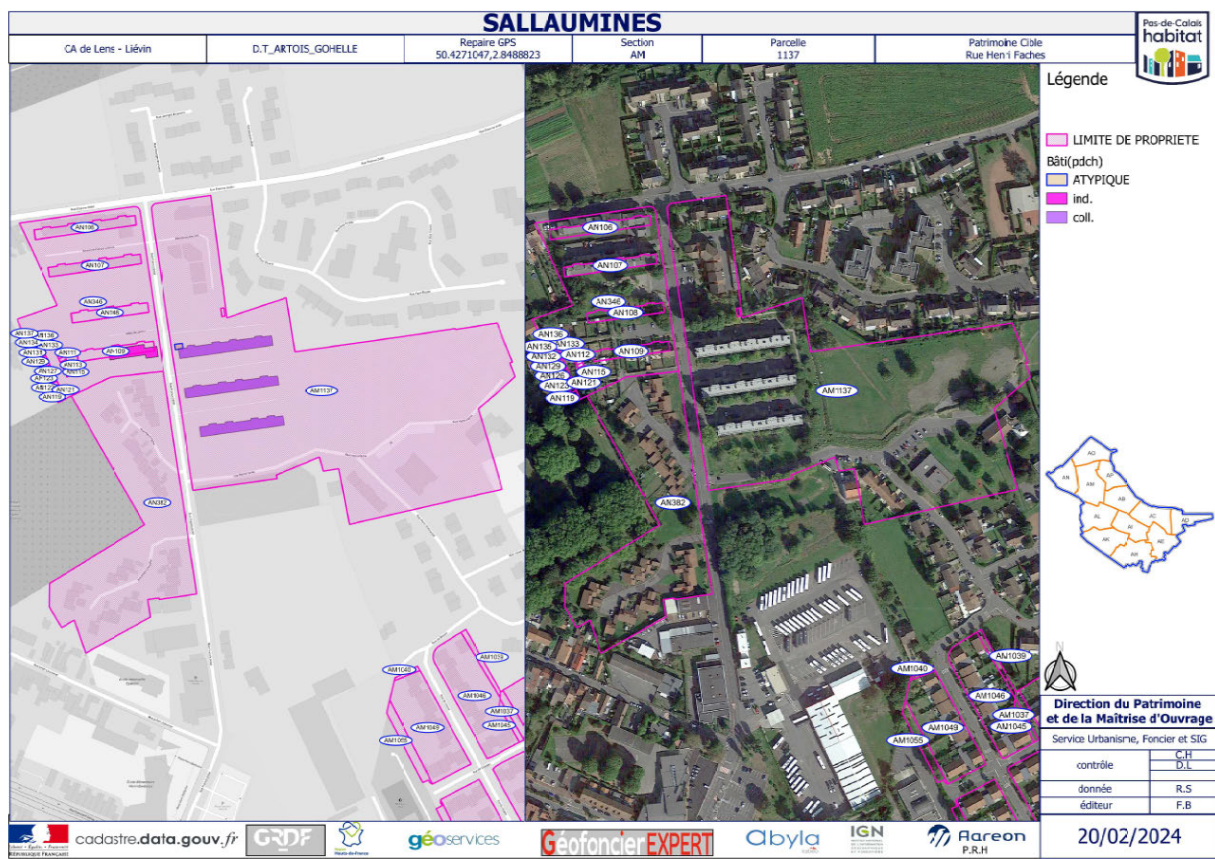
Décision adoptée à l'unanimité

## Annexe 1

### Localisation et Photographie







Bâtiment 1 entrée 1, 2, 3 et 4



Bâtiment 2 entrée 5, 6, 7 et 8



## Visuel après travaux







## Annexe 2



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2023\_00583 - S05

13/03/2024 11:18

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00583		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Sallaumines - Res Guislain - 48 logts - Thermique Faisabilité		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Sallaumines - Rés Guislain 48 logts -Thermique - Faisabilité V		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/03/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/06/2026		Nature des travaux principal	Lourde
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	48 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	48 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	48 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
<b>Logement économe</b> 		<b>Logement énergivore</b> 		Energie Primaire Cep avant travaux 293 Kwh Cep après travaux 81 Kwh Gain Cep 212 Kwh

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

	Avant Travaux	Après Travaux (avant démol)	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	161 718	181 608	▲ 19 890	14,9%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	12 390	▲ 12 390	9,3%	-
Loyers quittancés	58 583	179 792	▲ 101 319	75,8%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	36,23%	99,00%	▲ 62,77%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(9 828)	(9 828)	0	0,0%	34 587 €
Taux Impayés	16,78%	5,47%	▲ -11,31%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 133 599	100,0%	440 733 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	5 342 223	100,0%	111 296	1 950	Loyer additionnel (€/an)	126 380	2,37%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	2 527 607	47,3%
Montant net à financer	5 342 223	100,0%	111 296	1 950	Temps de retour investissement *1	31 ans	
Emprunts	4 701 156	88,0%	97 941	1 716	Temps de couverture emprunts *2	27 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	3 799 156	71,1%	79 149	1 387	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	902 000	16,9%	18 792	329	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	641 067	12,0%	13 356	234	Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Etat des FP :	12% du Prix de revient	

## Autofinancement net avant &amp; après travaux (avec démolition)

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	38 134	45 345	61 213	68 700	76 908	1 788 129
Autofinancement après travaux	-27 571	-12 295	12 051	16 374	35 167	
Autofinancement après travaux (cumul)	587 575	495 613	524 089	571 838	709 190	947 478
Loyers quittancés avant travaux	56 786	61 537	66 293	71 417	76 936	2 016 882
Loyers quittancés après travaux	189 956	205 848	221 756	238 895	257 357	6 728 349
Taux d'autofinancement avant travaux	67%	74%	92%	96%	100%	89%
Taux d'autofinancement après travaux	-15%	-6%	5%	7%	14%	14%

## 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	10 536	10 243	9 048	0	0	0	101 445
Loyers quittancés avant travaux	53 827	56 786	61 537	66 293	71 417	76 936	2 016 882
Taux d'endettement avant travaux	19,6%	18,0%	14,7%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%
Annuités après travaux	223 451	218 458	217 262	208 214	208 214	208 214	6 144 363
Loyers quittancés après travaux	173 368	189 956	205 848	221 756	238 895	257 357	7 214 127
Taux d'endettement après travaux	128,9%	115,0%	105,5%	93,9%	87,2%	80,9%	

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	26,3%	[C,3]	Réhabilitation composants	Lourde	0	1,0%
1141-2-RES V. GUISLAIN-SALLAUMINES	2,70	2,50	46,2%	[C,3]	Réhabilitation composants	Lourde	0	1,0%