

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-10109-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/09/2024
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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 30 AOÛT 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

AVION - Rue Romain Rolland et Martin du Gard Réhabilitation de 50 logements collectifs dans le cadre du NPNRU
Bâtiment Cyclamen et Edelweiss
Lancement

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

I - CONTEXTE

Le conseil d'administration de Pas de Calais habitat a validé, lors de la séance du 06 novembre 2020, la convention NPNRU du territoire de la CALL.

Lors de sa séance en date du 6 mai 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas de Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation des bâtiments Edelweiss (30 logements) et Cyclamens (20 logements) à Avion.

Cette opération est inscrite dans le plan de Renouvellement urbain de la ville d'Avion.

II – RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme de travaux sont :

Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades,
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants,
- Réfection, de l'étanchéité des toitures avec remplacement de l'isolation,
- Isolation de la dalle haute du sous-sol.

Interventions sur les équipements techniques

- Mise en place d'une production d'eau chaude collective et suppression du gaz,
- Mise en place d'une VMC,
- Réfection des colonnes montantes de chauffage,
- Abandon du plancher chauffant et pose de radiateur,
- Mise en place d'ascenseur sur le bâtiment Edelweiss,
- Récupérations des eaux de pluies par le biais de caisson drainant.

Interventions sur les parties communes

- Réaménagement des halls d'entrée,
- Embellissement des sols, murs et plafonds,
- Réfection des installations électriques,
- Réfection des colonnes EF/EU/EV.

Interventions dans les logements

- Remplacement des portes palières,
- Mise en conformité des installations électriques,
- Remplacements des appareils sanitaires et de la faïence,
- Réaménagement des salles de bains,
- Suppression des loggias intérieures,
- Remplacement des revêtements de sol,
- Reprise de l'ensemble des peintures.

Ces travaux permettront de passer d'une étiquette énergétique E à C.

III – EVOLUTION DU COUPLE LOYER /CHARGE

Le projet de réhabilitation permet une mise à jour du taux de loyer moyen de 2,85 €/m² à 3,27 €/m² pour le bâtiment Cyclamens et de 2,51 €/m² à 2,66 €/m² pour le bâtiment Edelweiss.

Dans le cadre des travaux envisagés, Pas de Calais habitat se réserve la possibilité de faire application des 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 (représentant 50% des gains énergétiques) est estimée en moyenne à 25 €/m²/an par locataire pour un gain évalué à 203,8 kWhep /m²/an.

Suite à la réunion publique, l'accord de concertation habitants a été obtenu le 12 avril 2023 avec 100 % d'avis favorable.

IV – BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 6 075 978 € TTC, soit 121 520 € TTC au logement.

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



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2022_00308 - S15

03/07/2024 17:37

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00308		Code Opération Investissement	SY1907755	
Libellé projet	Avion - Cyclamen Edelweiss - Rehab 50 logements		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Avion - Cyclamen Edelweiss - Rehab 50 logements - 1602-22		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/11/2024		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/03/2026		Nature des travaux principal	Lourde	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	50 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	50 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	50 lgt	
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt	
Nb logt Vendus	2 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt	

Performance Energetique

Avant Travaux			Après Travaux			Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe						
50 kWh	A		A			
51 à 90	B		B			
91 à 100	C		C			
101 à 230	D		D			
231 à 330	E		E			
331 à 450	F		F			
> 450	G		G			
Logement énergivore						
			50 lgt			Cep avant travaux 320 Kwh
						Cep après travaux 104 Kwh
						Gain Cep 216 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	175 089	195 364	▲ 20 276	12,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	44 876	▲ 44 876	27,5%	-
Loyers quittancés	73 181	191 457	▲ 98 000	60,1%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	41,80%	98,00%	▲ 56,20%		CEE-Forcé- 49 735 €
Impayés	(2 692)	(2 692)	— 0	0,0%	Dégrèvement Tfpb forcé éco et/ou
Taux Impayés	3,68%	1,41%	▲ -2,27%		473 400 €
Gain annuel prévisionnel			▲ 163 152	100,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	6 075 978	100,0%	121 520	1 692	Loyer additionnel (€/an)	123 238	2,03%
Subventions	898 947	14,8%	17 979	250	Loyer additionnel (cumul €)	2 464 751	40,6%
dont ANRU	400 000	6,6%	8 000	111	Temps de couverture emprunts *2	26 ans	
dont EPCI	150 000	2,5%	3 000	42	Informations sur le plan de financement		
dont Departement	319 947	5,3%	6 399	89	Temps de retour investissement *1	33 ans	
dont CALL	29 000	0,5%	580	8	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Montant net à financer	5 177 031	85,2%	103 541	1 442	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Emprunts	4 873 232	80,2%	97 465	1 357	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 748 232	45,2%	54 965	766	Retour FP (hors CEE/Dégrèvements) : 35 ans		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	1 025 000	16,9%	20 500	286			
dont ACTION LOGEMENT	1 100 000	18,1%	22 000	306			
Fonds propres	303 799	5,0%	6 076	85			

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	7 283	8 246	9 281	10 416	11 661	271 043
Autofinancement après travaux	15 646	-56 592	189 130	-81 411	12 940	
Autofinancement après travaux (cumul)	818 819	766 393	746 034	323 609	279 586	387 337
Loyers quittancés avant travaux	71 248	77 209	83 176	89 604	96 529	2 530 519
Loyers quittancés après travaux	201 195	218 027	225 482	242 908	261 681	6 957 707
Taux d'autofinancement avant travaux	10%	11%	11%	12%	12%	11%
Taux d'autofinancement après travaux	8%	-26%	84%	-34%	5%	6%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	86%	38%	24%	7%	5%	5%

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	7 213	0	0	0	0	0	15 034
Loyers quittancés avant travaux	67 535	71 248	77 209	83 176	89 604	96 529	2 530 519
Taux d'endettement avant travaux	10,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
Annuités après travaux	179 321	168 335	251 689	251 689	251 689	165 585	5 959 369
Loyers quittancés après travaux	184 063	201 195	218 027	225 482	242 908	261 681	7 492 351
Taux d'endettement après travaux	97,4%	83,7%	115,4%	111,6%	103,6%	63,3%	

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	Vacance objectif
Libellé Ensemble-Bâtiment						Classification PSP	
1601-25-LES CYCLAMENS-AVION	2,40	2,90	64,4%	[B,3]	Réhabilitation	Lourde	0 2,0%
1602-22-LES EDELWEISS-AVION	2,70	2,90	23,3%	[B,4]	Réhabilitation composants	Lourde	0 2,0%