

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9557-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.

ARRAS - 1-3-5 Rue Puvis de Chavannes Réhabilitation de 42 logements
collectifs
Faisabilité

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

I-CONTEXTE

Le projet porte sur la réhabilitation de 42 logements collectifs.

II-PRESENTATION DU BATIMENT

Le bâtiment, dit « B », ciblé par la réhabilitation est situé rue Puvis de Chavannes de la commune d'Arras, l'ensemble immobilier se compose d'un bâtiment collectif en R+3 Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où sont implantés les bâtiments.

Le bâtiment « A » a été démoli.

Les typologies des logements sont les suivantes : 20 T2 – 16 T3 – 6 T4.

	T2	T3	T4
Entrée 1		8	3
Entrée 2	20		
Entrée 3		8	3
Total	20	16	6

Le bâtiment est classé en étiquette D.

III- PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment :

TRAITEMENT DES FACADES

- Réparation des bétons
- Réparations des balcons
- Peinture des coursives en sous-face
- Peinture étanche sur les balcons
- Dépose de l'auvent métallique

COUVERTURE

- Réfection de l'étanchéité des toitures terrasses

TRAVAUX EN LOGEMENTS

- Réfection des faïences en pièces humides
- Réfection des peintures murs et plafonds en pièces humides
- Remplacement des sols souples en pièces humides
- Remplacement des équipements sanitaires (50 %)
- Mise en conformité électrique des logements
- Mise en place de la VMC

HALLS D'ENTREE / PARTIES COMMUNES

- Remplacement des façades gaines techniques
- Remplacement portes métalliques extérieures
- Réfection du carrelage dans les parties communes
- Cloisonnement des caves
- Remplacement des garde-corps en pignon
- Mise en conformité électrique

IV- IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation n'étant pas à vocation thermique, il n'y aura donc pas d'impact sur les loyers.

V- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 1 712 682 € TTC soit 40 778 € TTC par logement.

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

✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00013 - S09

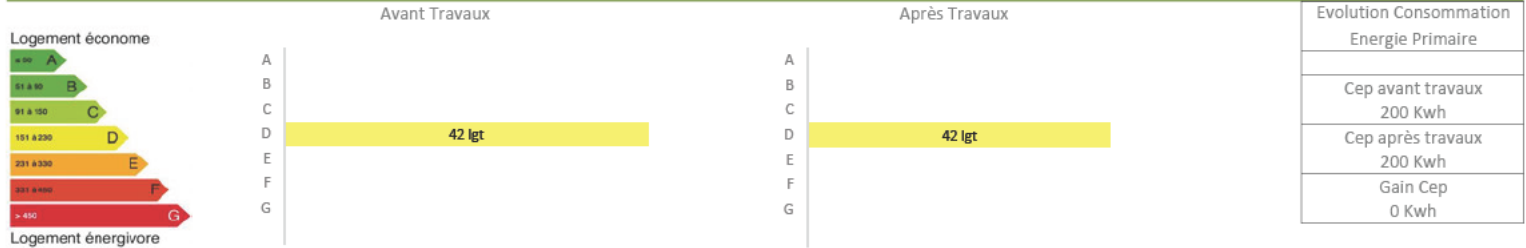
21/06/2024 14:19

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00013		
Libellé projet	013-Arras Puvis de Chavanne 42- 191-02		
Libellé simulation	013-Arras Puvis de Chavanne 42- 191-01 - Maintien		
Date d'OS	01/06/2024		
Date de MES	01/06/2025		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	42 lgt	Dt restructurés	
Nb logt Réhabilités	42 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	SY2208437		
Code Opération Démolition	0		
Code Opération Aménagement/Pmt	0		
Déclaration Proposition bureau	NON		
Nature des travaux principal	Réhab int+Façades		
Simulation "figée"	Modifiable		
Etat de l'opération	Travail		
Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt		
Nb logt Réhabilitation Confort	42 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 quittanceables	144 079	153 379	▲ 9 300	100,2%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	▬ 0	0,0%	-
Loyers quittancés	143 815	153 097	▼ -17	-0,2%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,82%	99,82%	▬ 0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés (90)		(90)	▬ 0	0,0%	0 €
Taux Impayés	0,06%	0,06%	▲ -0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 9 282	100,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	1 712 682	100,0%	40 778	702	Loyer additionnel (€/an)	9 642	0,56%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	192 840	11,3%
Montant net à financer	1 712 682	100,0%	40 778	702	Temps de retour investissement *1	12 ans	
Emprunts	1 712 682	100,0%	40 778	702	Temps de couverture emprunts *2	12 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	1 712 682	100,0%	40 778	702	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF : PF saisi validé par la DF		
					Etat des FP : 0% du Prix de revient		

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	96 253	109 854	126 871	142 273	159 155	3 847 958
Autofinancement après travaux	-3 622	5 698	18 186	28 890	150 423	
Autofinancement après travaux (cumul)	63 658	73 963	141 794	264 336	875 866	1 684 437
Loyers quittancés avant travaux	147 133	159 914	172 273	185 587	199 930	5 237 515
Loyers quittancés après travaux	157 492	171 173	184 401	198 653	214 005	5 604 090
Taux d'autofinancement avant travaux	65%	69%	74%	77%	80%	73%
Taux d'autofinancement après travaux	-2%	3%	10%	15%	70%	30%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	8%	5%	6%	8%	20%	30%

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	3 244	3 156	3 010	0	0	0	58 001
Loyers quittancés avant travaux	139 329	147 133	159 914	172 273	185 587	199 930	5 237 515
Taux d'endettement avant travaux	2,3%	2,1%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
Annuités après travaux	114 138	108 912	108 765	105 756	105 756	0	2 179 893
Loyers quittancés après travaux	149 138	157 492	171 173	184 401	198 653	214 005	5 604 090
Taux d'endettement après travaux	76,5%	69,2%	63,5%	57,4%	53,2%	0,0%	

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								
191-1-R PUVIS CHAVANNES-ARRAS	2,50	2,90	99,8%	[B,2]	Réhabilitation composants	Réhab int+Façades	0	0,0%