

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9556-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.

**BETHUNE - 25 & 27 Boulevard de Varsovie Réhabilitation de 16 logements
collectifs
Lancement**

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 19 avril 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 16 logements situés Boulevard de Varsovie,

Cette opération est issue de la liste PSP « opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 26 mars 2021.

Le projet porte sur la réhabilitation de 16 logements collectifs situés Boulevard de Varsovie à Béthune et est inscrit dans la convention PRU de la CABBLR mais n'est pas subventionné par l'ANRU.

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

L'ensemble immobilier se compose d'un bâtiment collectif en R+3 et d'une cave R-1
Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où sont implantés les bâtiments.

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T3	T4
Entrée 1	4	4
Entrée 2	4	4
Total	8	8

III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Travaux d'enveloppe

Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Extérieur
Réfection totale de la toiture-terrasse
Remplacement des menuiseries extérieures
Mise en œuvre d'un flocage en sous-face des planchers hauts des sous-sols
Remplacement des portes palières de chaque logement
Révision des blocs-portes

Travaux de ventilation

Obturation des entrées d'air parasites
Remplacement du système de VMC « standard » par un système VMC Hygro

Travaux d'électricité

En logements

Mise aux normes des installations électriques
Remplacement des combinés (interphonie)

En parties communes

Mise aux normes des installations électriques
Remplacement des éclairages et des Blocs autonomes d'éclairage habitation (BAEH)
Remplacement du système d'interphonie

Travaux de plomberie et d'équipements sanitaires

En logements

Réfection de tous les équipements sanitaires
Remplacement des receveurs de douche y compris pare-douche

Remplacement des chutes EU-EV

En parties communes

Raccordement des chutes aux collecteurs existants

Mise en place des compteurs individuels en gaine technique

Travaux d'embellissements

En logements

Réfection des sols dans les pièces humides

Réfection de la peinture des murs et plafonds des pièces humides

Réfection de la faïence en salle de bains et cuisine

Réfection de l'ensemble des sols et des peintures dans les logements vacants

En parties communes

Reprise des recoupements des planchers de gaines techniques

Mise en peinture des murs et des sous-faces d'escaliers dans les parties communes

Mise en peinture des contremarches

Mise en peinture sur paillasse d'escaliers compris limons apparents

Travaux d'amélioration technique en parties communes

Remplacement des menuiseries extérieures

Mise en place d'un habillage coupe-feu entre logement et partie commune

Réfection du trottoir à l'arrière du bâtiment

Travaux de chauffage

Mise en place de robinets d'obturation armés d'incendie

Prolongement des conduits ventouses

Le programme travaux permet de passer d'une performance énergétique E à une performance énergétique C.

Le programme travaux permet de passer d'une performance climatique (Gaz à Effet de Serre) E à une performance climatique C.

INITIAL					PROJET				
CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
318	E	59	E	E	110	C	19	C	C

IV - IMPACT SUR LES LOYERS

L'accord de concertation a été obtenu le 10 Juillet 2024.

Le projet de réhabilitation permettra une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,43 à 3,50 €/m²/an.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de 11,67€/mois pour un T3, 6,67€/mois pour un T4.

L'application de la 3ème ligne de charges :

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.

L'économie d'énergie totale possible est estimée à 18.58 kWh/m²/mois.

Ainsi pour un T3 avec un gain énergétique estimé de 18,58 KWh/m²/mois nous atteindrons un gain total estimé à 1193,1 KWh / mois par logement.

Ainsi pour un T4 avec un gain énergétique estimé de 18,58 KWh/m²/mois nous atteindrons un gain total estimé à 1476,6 KWh / mois par logement.

Ainsi l'application de la troisième ligne de charges se fera sur la base de 50% de cette économie d'énergie totale soit 9,29kwh/m²/mois.

V - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 2 028 753 € TTC soit 126 797 € TTC par logement. Soit une augmentation de 6.1 % du prix de revient par rapport à celui indiqué en faisabilité. Malgré cette augmentation l'opération reste à l'équilibre (annexe 2).

L'opération bénéficie d'une subvention de la CABBALR d'un montant de 96 000 €.

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 tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00002 - S07

21/06/2024 11:32

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00002		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	BETHUNE - 2527 Varsovie - Réhabilitation 16 logements Opti		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	BETHUNE - 2527 Varsovie - Réhabilitation 16 logements colle		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/09/2024		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/09/2025		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	16 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	16 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	16 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 Energie Primaire
Logement économe				
A		A		
B		B		
C		C	16 lgt	Cep avant travaux 327 Kwh
D		D		Cep après travaux 110 Kwh
E	16 lgt	E		Gain Cep 217 Kwh
F		F		
G		G		
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	73 739	75 841	▲ 2 101	13,3%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	1 440	▲ 1 440	9,1%	-
Loyers quittancés	59 971	74 324	▲ 12 252	77,6%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	81,33%	98,00%	▲ 16,67%		CEE-Forcé-
Impayés	(10 675)	(10 675)	0	0,0%	19 300 €
Taux Impayés	17,80%	14,36%	▲ -3,44%		Dégrèvement Tfpb forcé éco et/ou
Gain annuel prévisionnel			▲ 15 793	100,0%	409 000 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	2 028 753	100,0%	126 797	1 765	Loyer additionnel (€/an)	15 071	0,74%
Subventions	248 000	12,2%	15 500	216	Loyer additionnel (cumul €)	301 420	14,9%
dont Rénovation E LLS	152 000	7,5%	9 500	132	Temps de retour investissement *1	31 ans	
dont CABBALR	96 000	4,7%	6 000	84	Informations sur le plan de financement		
Montant net à financer	1 780 753	87,8%	111 297	1 549	Temps de couverture emprunts *2	22 ans	
Emprunts	1 454 753	71,7%	90 922	1 266	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	1 174 753	57,9%	73 422	1 022	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	280 000	13,8%	17 500	244	Info du PF : PF saisi validé par la DF		
Fonds propres	326 000	16,1%	20 375	284	Etat des FP : 16% 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	24 332	27 771	32 147	36 046	40 319	980 060
Autofinancement après travaux	-23 266	-20 858	-17 615	-16 308	-13 140	
Autofinancement après travaux (cumul)	412 995	304 084	210 020	122 837	50 621	-4 358
Loyers quittancés avant travaux	57 630	62 636	67 476	72 691	78 309	2 051 443
Loyers quittancés après travaux	73 647	80 044	86 231	92 895	100 074	2 621 619
Taux d'autofinancement avant travaux	42%	44%	48%	50%	51%	48%
Taux d'autofinancement après travaux	-32%	-26%	-20%	-18%	-13%	0%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	116%	41%	18%	8%	2%	0%

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	896	872	831	0	0	0	9 672
Loyers quittancés avant travaux	54 573	57 630	62 636	67 476	72 691	78 309	2 051 443
Taux d'endettement avant travaux	1,6%	1,5%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Annuités après travaux	69 687	65 298	65 258	64 427	64 427	64 427	1 883 827
Loyers quittancés après travaux	69 741	73 647	80 044	86 231	92 895	100 074	3 064 481
Taux d'endettement après travaux	99,9%	88,7%	81,5%	74,7%	69,4%	64,4%	

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							
333-21-27 BD DE VARSOVIE-BETHUNE	2,30	3,30	81,3%	[B,3]	Réhabilitation	Thermique	0

Annexe 2



Etat projeté