

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-10395-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 - rues Rouault Matisse et Renoir Réhabilitation de 296 logements
et démolition de 19 logements
Lancement**

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

I – CONTEXTE

En date 06 novembre 2020, le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé la signature de la Convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté urbaine d'Arras dans le cadre du Nouveau Plan de renouvellement urbain.

La Convention, signée le 01 février 2022, prévoit pour le quartier Baudimont :

- La démolition de 64 logements : 6 maisons individuelles rue Van Gogh, 19 logements (2 entrées) bâtiment Rouault et 39 logements (4 entrées) bâtiment Gauguin rue des Bleuets,
- La réhabilitation de 298 logements locatifs sociaux avec le label BBC rénovation : 80 logements bâtiments Matisse, 79 logements bâtiment Renoir et 139 logements bâtiments Rouault
- La résidentialisation de 219 logements : 139 logements bâtiments Rouault et 80

- logements bâtiments Matisse
- La réhabilitation et l'agrandissement de 103 logements à la Tour Cézanne (R+17)
- La réhabilitation de 42 maisons individuelles

La présente délibération porte sur le lancement de l'opération de réhabilitation et de résidentialisation des logements des bâtiments Matisse 1 et 2, Renoir, Rouault 1, 2 et 3 ainsi que sur la démolition des 19 logements du bâtiment Rouault 1.

Une procédure avec négociation a été lancée le 10 mai 2023 en vue de désigner un groupement de conception réalisation et s'est achevée le 28 juin 2024 par la désignation en jury du groupement composé par Rabot Dutilleul Construction (mandataire)/ Red Cat Architecture (Architecte) / Land Territoires et Paysages (Paysagiste) / Projex ingénierie (Bureau d'Etudes) / Diagobat (Bureau d'Etudes), pour un montant de 19 076 232,00 € HT. (annexes 2 et 3).

II – PRESENTATION DE LA RESIDENCE

Les 317 logements collectifs de la résidence ont été construits en 1960 pendant la période de la Reconstruction. Ils sont répartis en 6 bâtiments en R+4 de conception similaire desservis par 32 entrées (annexe 1).

III – DESCRIPTION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment :

- La réhabilitation de 296 logements au niveau BBC rénovation (annexes 2 et 3)
- La résidentialisation de 296 logements
- La création de 2 logements T6 par la fusion de 4 logements
- L'ajout de balcons en façade arrière sur les 2 bâtiments de la rue Matisse
- Le raccordement de l'eau chaude sanitaire sur le réseau de chauffage urbain
- La démolition de 19 logements des entrées 17-19 du bâtiment Rouault 1.

Le bouquet de travaux permet le passage de l'étiquette D à B, soit étiquette initiale 225 kWhEP/m².an et 28 kgéqCO₂/m².an en GES pour une atteinte après travaux de 97 kWhEP/m².an et 9 kgéqCO₂/m².an en GES.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL de passant de :
 - 2,71 €/m² à 2,80 €/m²/mois/logement.
 - 3,03 €/m² à 3,13 €/m²/mois/logement.
- L'application de la 3^{ème} 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.

Le gain énergétique possible est estimé à 9,97 kWh/m²/mois par logement.

Ainsi la contribution du locataire se fera sur la base de 50% de cette économie d'énergie totale soit 4,99 kWh/m²/mois ou 22,5€/mois en moyenne.

Les travaux se dérouleront en site occupé.

Une réunion publique permettant la présentation aux locataires du projet, le déroulement du chantier en présence du pilote sociale du groupement et l'obtention de l'accord de concertation est à planifier sur le 4^{ème} trimestre de l'année.

V – PLANNING

Lancement des études – phase conception pour une durée 12 mois : Septembre 2024

Réalisation des travaux – phase réalisation pour une durée de 27 mois : Septembre 2025

VI – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient de cette opération de réhabilitation de 297 logements est de 22 611 544,00 €TTC (Annexe 4).

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

- ✓ prennent note de la désignation du groupement RABOT DUTILLEUL comme attributaire du marché de conception réalisation
- ✓ autorisent le lancement de cette opération
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute autre personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité









FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00282 - S16

03/07/2024 18:06

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00282		
Libellé projet	ARRAS - Renoir Matisse Rouault 298 logts		
Libellé simulation	Conception Réal + désamiantage calorifuges - Jury		
Date d'OS	01/11/2024		
Date de MES	01/09/2027		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	317 lgt	Dt restructurés	
Nb logt Réhabilités	296 lgt	-2	
Nb logt Démolis	19 lgt		
Nb logt Vendus	11 lgt		

Code Opération Investissement	SY1907714 SY2208562 SY 2208562 SY
Code Opération Démolition	DE23040001
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Lourde
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	298 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe		296 lgt		
A		A		
B		B		
C		C		Cep avant travaux 224 Kwh
D		D		Cep après travaux 97 Kwh
E		E		Gain Cep 127 Kwh
F		F		
G		G		
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux (avant démol)	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	1 039 635	1 114 270	▲ 74 635	30,1%	(68 393)
Participation Locataire/Perf.thermique	0	79 920	▲ 79 920	32,2%	
Loyers quittancés	946 247	1 114 270	▲ 93 389	37,7%	(53 274)
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	91,02%	100,00%	▲ 8,98%		CEE-Forcé-
Impayés	(94 730)	(94 730)	0	0,0%	277 523 €
Taux Impayés	10,01%	8,50%	▲ -1,51%		Dégrèvement Tfpb forcé éco et/ou
Gain annuel prévisionnel			▲ 247 944	100,0%	1 662 430 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	22 611 544	100,0%	76 390	1 258
Subventions	4 325 028	19,1%	14 612	241
dont ANRU Matisse 1 et 2	370 806	1,6%	1 253	21
dont ANRU Cua 6 bâtiments	1 490 000	6,6%	5 034	83
dont Département Matisse Rouault Renoir	556 500	2,5%	1 880	31
dont ANRU Fonçibilité KCGN	207 230	0,9%	700	12
dont DEMOLITION	658 689	2,9%	2 225	37
dont Subvention CD 62	1 041 803	4,6%	3 520	58
Montant net à financer	18 286 516	80,9%	61 779	1 017
Emprunts	16 025 361	70,9%	54 140	891
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	10 215 750	45,2%	34 513	568
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	4 588 000	20,3%	15 500	255
dont ACTION LOGEMENT	1 221 611	5,4%	4 127	68
Fonds propres	2 261 154	10,0%	7 639	126

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	175 137	0,77%
Loyer additionnel (cumul €)	3 502 737	15,5%
Temps de retour investissement *1	23 ans	
Temps de couverture emprunts *2	16 ans	

Informations sur le plan de financement

*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF
Retour FP (hors CEE/Dégrèvements) : 34 ans

Autofinancement net avant & après travaux (avec démolition et/ou vente)

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	401 649	486 295	549 293	615 959	689 026	16 683 831
Autofinancement après travaux	-36 044	-55 395	846 195	-37 493	110 249	
Autofinancement après travaux (cumul)	2 689 882	2 530 767	3 253 596	2 971 490	3 314 319	4 055 093
Loyers quittancés avant travaux	902 192	974 790	1 050 126	1 131 284	1 218 714	31 965 076
Loyers quittancés après travaux	1 028 859	1 111 649	1 153 058	1 242 171	1 338 171	35 628 619
Taux d'autofinancement avant travaux	45%	50%	52%	54%	57%	52%
Taux d'autofinancement après travaux	-4%	-5%	73%	-3%	8%	11%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	54%	24%	20%	13%	11%	11%

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	32 160	31 173	2 215	0	0	0	245 936
Loyers quittancés avant travaux	855 177	902 192	974 790	1 050 126	1 131 284	1 218 714	31 965 076
Taux d'endettement avant travaux	3,8%	3,5%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%
Annuités après travaux	681 981	680 994	744 606	742 390	742 390	646 767	20 266 664
Loyers quittancés après travaux	975 826	1 028 859	1 111 649	1 153 058	1 242 171	1 338 171	37 605 432
Taux d'endettement après travaux	69,9%	66,2%	67,0%	64,4%	59,8%	48,3%	

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	Vacance objectif
171-1-RES BAUDIMONT-ARRAS	2,10	3,30	89,2%	[B,3]	Réhabilitation	Lourde	0,0%
171-2-RES BAUDIMONT-ARRAS	2,10	3,30	94,9%	[B,2]	Réhabilitation	Lourde	0,0%
171-3-RES BAUDIMONT-ARRAS	2,10	3,30	96,7%	[B,2]	Réhabilitation	Lourde	0,0%
171-4-RES BAUDIMONT-ARRAS	2,20	3,30	89,6%	[B,3]	Réhabilitation	Lourde	0,0%
171-5-RES BAUDIMONT-ARRAS	2,10	3,30	86,1%	[B,3]	Réhabilitation	Lourde	0,0%