

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-10041-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.

**CAMBRIN - Bd Louis Lesage Réhabilitation de 9 logements collectifs et 4
logements individuels
Résidence de la Paix
Lancement**

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 8 décembre 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 9 logements collectifs et 4 logements individuels de la résidence de la Paix à Cambrin.

Cette opération est inscrite dans la liste « PSP opérations validées » délibérée par le Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 26 mars 2021.

II – RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme de travaux sont :

Interventions sur l'enveloppe

- Réfection de l'isolant en toiture,
- Ravalement des façades,
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants,
- Mise en place d'un système de ventilation.

Interventions dans les logements

- Mise en conformité du réseau électrique,
- Remplacement des équipements sanitaires,
- Remplacements des sols des pièces humides,
- Reprise des peintures des pièces humides,
- Remplacement des faïences.

Interventions sur les abords

- Mise en conformité et raccordement sur le domaine public du réseau d'assainissement.

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 3,43 €/m² à 3,51 €/m².

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

IV – BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 914 721 € TTC, soit 70 363 € 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



- État existant -



- État projeté -



- État existant -



- État projeté -



- État existant -



- État projeté -



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00244 - S06

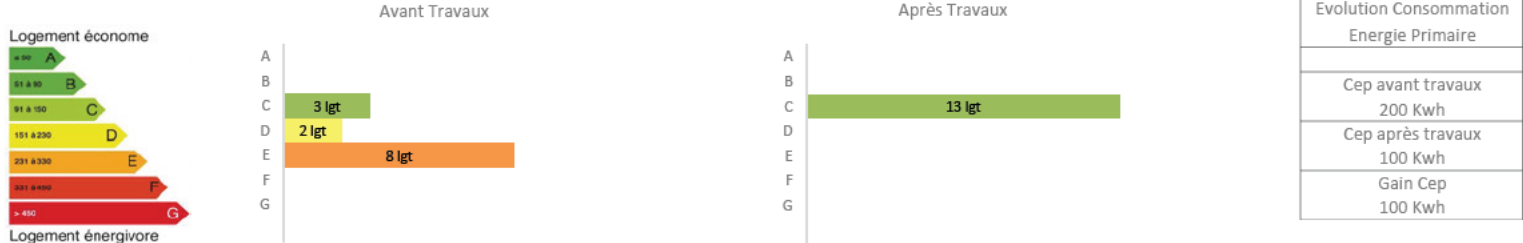
20/06/2024 09:27

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00244	
Libellé projet	CAMBRIN - Bd Lesage - Résidence de la Paix - 9coll et 4 ind -	
Libellé simulation	CAMBRIN - Bd Lesage - Résidence de la Paix - 9coll et 4 ind -	
Date d'OS	01/11/2024	
Date de MES	01/10/2025	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	13 lgt	Dt restructurés
Nb logt Réhabilités	13 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	SY2108249
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Thermique
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	13 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégravement Tffpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	56 630	58 627	▲ 1 997	21,2%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	■ 0	0,0%	-
Loyers quittancés	48 710	58 145	▲ 7 438	78,8%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	86,02%	99,18%	▲ 13,16%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(787)	(787)	■ 0	0,0%	8 923 €
Taux Impayés	1,62%	1,35%	▲ -0,26%		Dégravement Tffpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 9 435	100,0%	51 149 €

Plan de financement

	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	914 721	100,0%	70 363	1 129
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	914 721	100,0%	70 363	1 129
Emprunts	823 249	90,0%	63 327	1 016
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	738 749	80,8%	56 827	912
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	84 500	9,2%	6 500	104
Fonds propres	91 472	10,0%	7 036	113

Rendement après Réhabilitation

	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	9 891	1,08%
Loyer additionnel (cumul €)	197 821	21,6%
Temps de retour investissement *1	17 ans	
Temps de couverture emprunts *2	15 ans	
*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 :	PF saisi validé par la DF	
Etat des FP :	10% 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	20 948	34 423	39 985	44 926	50 344	1 106 635
Autofinancement après travaux	-11 828	887	5 619	9 755	14 402	
Autofinancement après travaux (cumul)	17 707	-21 171	-2 132	38 177	100 678	344 313
Loyers quittancés avant travaux	48 161	52 345	56 390	60 748	65 443	1 714 405
Loyers quittancés après travaux	58 690	63 788	68 718	74 029	79 750	2 088 877
Taux d'autofinancement avant travaux	43%	66%	71%	74%	77%	65%
Taux d'autofinancement après travaux	-20%	1%	8%	13%	18%	16%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	6%	-4%	0%	3%	6%	16%

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	21 175	10 604	1 076	0	0	0	128 689
Loyers quittancés avant travaux	45 607	48 161	52 345	56 390	60 748	65 443	1 714 405
Taux d'endettement avant travaux	46,4%	22,0%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	7,5%
Annuités après travaux	65 325	52 284	42 756	41 680	41 680	41 680	1 187 532
Loyers quittancés après travaux	55 577	58 690	63 788	68 718	74 029	79 750	2 150 992
Taux d'endettement après travaux	117,5%	89,1%	67,0%	60,7%	56,3%	52,3%	

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
5015-1-RES DE LA PAIX-CAMBRIN	2,20	3,30	100,0%	[B,1]	Réhabilitation	Thermique	2,0%
5015-97-RESIDENCE DE LA PAIX-CAMBRIN	2,30	3,50	100,0%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	2,0%
5016-1-RES DE LA PAIX-CAMBRIN	2,00	3,20	66,5%	[B,4]	Rehabilitation lourde	Thermique	2,0%
5016-97-RES DE LA PAIX-CAMBRIN	2,10	3,50	100,0%	[B,1]	Réhabilitation	Thermique	2,0%