

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-10153-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.

ARQUES - 72 rue Adrien DANVERS Réhabilitation de 64 logements
collectifs
Résidence Danvers
Faisabilité

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

I - CONTEXTE

Lors de la séance du 01 juillet 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais a validé l'opportunité pour la réhabilitation thermique de 64 logements collectifs de la résidence Adrien Danvers à Arques ; cette opération était inscrite dans la liste des opérations « PSP validé » délibérée par le Bureau du Conseil d'Administration en date du 6 mars 2021.

II - PRESENTATION DE LA RESIDENCE

Construite en 1964, la résidence DANVERS est une des premières du genre dans l'Audomarois. Elle se compose de 64 logements traversant répartis en 8 entrées entre le R+1 et le R+5. Les rez-de-chaussée comportent les parties communes avec les locaux techniques les celliers privatifs numérotés (un pour chaque logement).

Répartition typologique existante :

	T2	T3	T4	Faux T5	
Entrée 1	4			4	8
Entrée 2		4	4		8
Entrée 3		4	4		8
Entrée 4		4	4		8
Entrée 5		4	4		8
Entrée 6		4	4		8
Entrée 7		4	4		8
Entrée 8	4			4	8
TOTAL	8	24	24	8	64

Le bâtiment est en mauvais état. Le bâtiment a très peu bénéficié de réhabilitations depuis sa construction

III - PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme de travaux pour la réhabilitation sont :

Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades
- Réfection complète de la toiture terrasse
- Isolation de la dalle basse en cave
- Remplacement des portes d'entrée
- Remplacements des menuiseries extérieures avec volet roulant

Interventions dans les logements

- Réfection complète du système de chauffage
- Remplacement des portes palières des logements
- Mise aux normes actuelles des installations électriques
- Remplacement des équipements sanitaires et faïences
- Agrandissement et réfection complète des salles de bains
- Agrandissement des séjours avec la suppression des loggias
- Réfection des sols des logements
- Reprise des embellissements dans les pièces humides, réfection des sols souples dans une partie des chambres et séjours

Interventions dans les parties communes

- Traitements des entrées
- Réfection des installations électriques avec remplacement des contrôles d'accès
- Mise en conformité des gaines techniques
- Mise en peinture des cages d'escaliers

Interventions sur les espaces extérieurs

- Inversion de l'espace de stationnement

- Remplacements des éclairages extérieurs
- Création d'un parc sécurisé par clôture et portillons, avec cheminement piétons.
- Création d'enclos poubelles végétalisé

Ces travaux permettront de passer à l'étiquette énergétique E à l'étiquette B.
(selon la méthode 3CL)

	INITIAL				PROJET			
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe DPE
Résidence DANVERS 64 logements	276	E	60	E	104	B	10	B

IV - EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Le projet de réhabilitation permettra :

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,26 € à 12,77 €/m² en moyenne.

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.

La participation au partage des économies de charges maximale possible est estimée à 31,20 €/mois par locataire (représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance)

Soit un gain moyen par logement de 171 KWh/m² / an

V - BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération de réhabilitation de 64 logements (compris aménagement extérieurs) est estimé à 7 734 642 € TTC soit 120 854 € par logement.
(annexe 2)

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00233 - S14

17/07/2024 16:48

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00233	
Libellé projet	Arques Danvers - 64 lgts - 61-1	
Libellé simulation	Réhabilitation 64 lgts	
Date d'OS	15/02/2025	
Date de MES	15/01/2027	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	64 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	64 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	2 lgt	

Code Opération Investissement	SY1907737
Code Opération Démolition	0
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	64 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux (avant démol)	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	241 575	268 026	▲ 26 451	17,1%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	50 419	▲ 50 419	32,6%	-
Loyers quittancés	158 478	262 666	▲ 77 736	50,3%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	65,60%	98,00%	▲ 32,40%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(14 968)	(14 968)	0	0,0%	54 574 €
Taux Impayés	9,44%	5,70%	▲ -3,75%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 154 607	100,0%	1 237 543 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	7 734 642	100,0%	120 854	1 948	Loyer additionnel (€/an)	108 104	1,40%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	2 162 087	28,0%
Montant net à financer	7 734 642	100,0%	120 854	1 948	Temps de retour investissement *1	32 ans	
Emprunts	7 038 524	91,0%	109 977	1 773	Temps de couverture emprunts *2	29 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	5 598 524	72,4%	87 477	1 410	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	1 440 000	18,6%	22 500	363	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	696 118	9,0%	10 877	175	Info du PF : PF saisi validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		

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	60 648	69 154	78 052	87 504	97 862	2 397 132
Autofinancement après travaux	-75 511	-64 588	-53 135	-102 853	-91 821	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 321 209	975 959	687 415	153 763	-328 100	249 161
Loyers quittancés avant travaux	151 989	164 220	176 911	190 584	205 313	5 385 048
Loyers quittancés après travaux	262 684	280 230	298 016	321 048	345 860	9 115 049
Taux d'autofinancement avant travaux	40%	42%	44%	46%	48%	45%
Taux d'autofinancement après travaux	-29%	-23%	-18%	-32%	-27%	3%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	105%	37%	17%	3%	-4%	3%

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	836	808	280	0	0	0	7 555
Loyers quittancés avant travaux	144 069	151 989	164 220	176 911	190 584	205 313	5 385 048
Taux d'endettement avant travaux	0,6%	0,5%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Annuités après travaux	312 904	312 876	312 348	312 068	312 068	312 068	8 040 681
Loyers quittancés après travaux	238 295	262 684	280 230	298 016	321 048	345 860	10 431 716
Taux d'endettement après travaux	131,3%	119,1%	111,5%	104,7%	97,2%	90,2%	

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								
61-1-72G RUE DANVERS-ARQUES	2,20	2,60	66,1%	[C,3]	Réhabilitation	Lourde	0	2,0%

