

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9424-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 - 1A Avenue de Madrid Réfection étanchéité toiture terrasse et
remplacement réseau V.M.C**

Direction du territoire de béthune-bruay
Rapporteur : M. [REDACTED]

CONTEXTE

La dégradation de l'étanchéité de la toiture terrasse entraîne des infiltrations dans les logements et la partie commune provoquant des dommages aux embellissements de l'immeuble situé :

1 A avenue de Madrid à Béthune : 32 logements

Le projet consiste au remplacement du complexe d'étanchéité de la toiture terrasse ainsi que du réseau V.M.C.

L'isolant actuel de 80 mm sera remplacé par un isolant polyuréthane de 120 mm avec une résistance thermique de 5.20.

Cette terrasse fera l'objet d'un contrat d'entretien.

Dans le cadre du plan d'action visant à améliorer le cadre de vie des habitants ainsi que la performance énergétique de l'immeuble, il est donc proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 122 924.48€

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

- ✓ autorisent le lancement de cette opération

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00625 - S01

28/05/2024 08:37

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00625
Libellé projet	BETHUNE - 1A Avenue de Madrid Etanchéité 2024
Libellé simulation	BETHUNE - 1A Avenue de Madrid Etanchéité 2024
Date d'OS	01/10/2024
Date de MES	15/12/2024
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié
Nb logt Avt Travaux	32 lgt Dt restructurés
Nb logt Réhabilités	32 lgt 0
Nb logt Démolis	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt

Code Opération Investissement	0
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Autres
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	32 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe				Energie Primaire
A		A		
B		B		Cep avant travaux
C		C		200 Kwh
D		D		Cep après travaux
E		E		200 Kwh
F		F		Gain Cep
G		G		0 Kwh
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittanceables	135 482	135 482	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittanceables	130 982	130 982	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,68%	96,68%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(20 317)	(20 317)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	15,51%	15,51%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	122 924	100,0%	3 841	69	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	122 924	100,0%	3 841	69	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	102 027	83,0%	3 188	57	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PrêtMarchéRévisable	102 027	83,0%	3 188	57	*1 : Prix de revient / Loyers quittanceables après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	20 898	17,0%	653	12	Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Etat des FP :	17% du Prix de revient > à norme de	

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	64 449	74 617	90 348	101 348	113 406	2 701 267
Autofinancement après travaux	54 501	64 157	79 351	99 497	111 459	
Autofinancement après travaux (cumul)	263 347	564 824	925 611	1 391 547	1 924 479	2 520 614
Loyers quittanceables avant travaux	133 443	145 463	156 705	168 816	181 863	4 758 561
Loyers quittanceables après travaux	133 443	145 463	156 705	168 816	181 863	4 758 561
Taux d'autofinancement avant travaux	48%	51%	58%	60%	62%	57%
Taux d'autofinancement après travaux	41%	44%	51%	59%	61%	53%

Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittanceables)

	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	6 760	6 426	5 869	0	0	0	80 492
Loyers quittanceables avant travaux	125 870	133 443	145 463	156 705	168 816	181 863	4 758 561
Taux d'endettement avant travaux	5,4%	4,8%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,7%
Annuités après travaux	16 136	15 802	15 246	9 376	0	0	221 138
Loyers quittanceables après travaux	125 870	133 443	145 463	156 705	168 816	181 863	4 758 561
Taux d'endettement après travaux	12,8%	11,8%	10,5%	6,0%	0,0%	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								
332-36-1A AV DE MADRID-BETHUNE	1,90	3,10	96,7%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Autres	0	2,0%

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

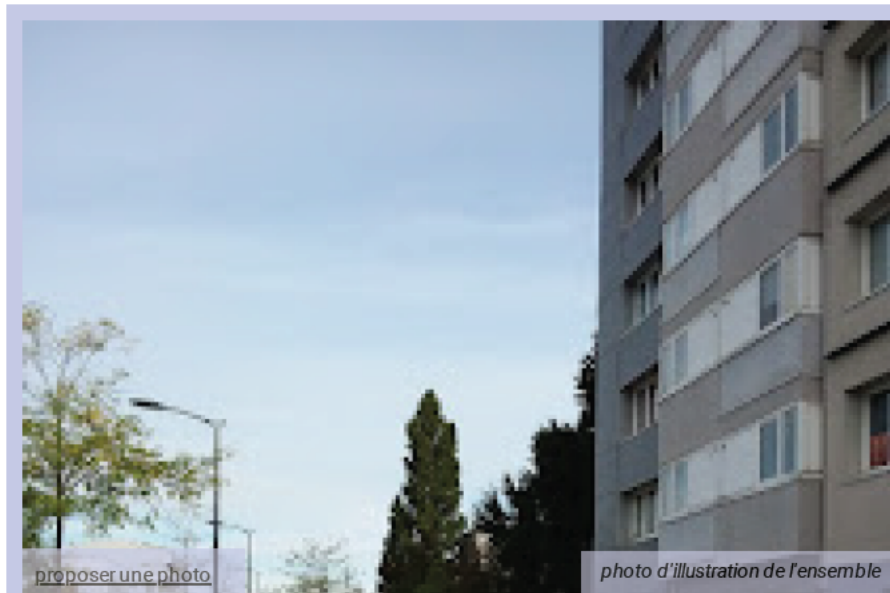
Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

332-BAT 36-1A AV DE MADRID (32)-BETHUNE Quartier MONT LIEBAUT 337

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
332	36	32	32	0	1 965



Nom d'ENSEMBLE

BETHUNE Quartier MONT LIEBAUT 337

Territoire

DT Bethune Bruay

EPCI

CA de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane

Commune

BETHUNE

QPV

Quartier du Mont Liébaut

TECHNIQUE

1,9

Extérieur

2,7

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

1,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,5

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

B

3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT

89,7 %

ENDETTEMENT

1,8 %

26 mars 2021

PSP 2022 2024

TERRITOIRE & SOCIAL

3,1

Environnement/équipement

4,0

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

3,4

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

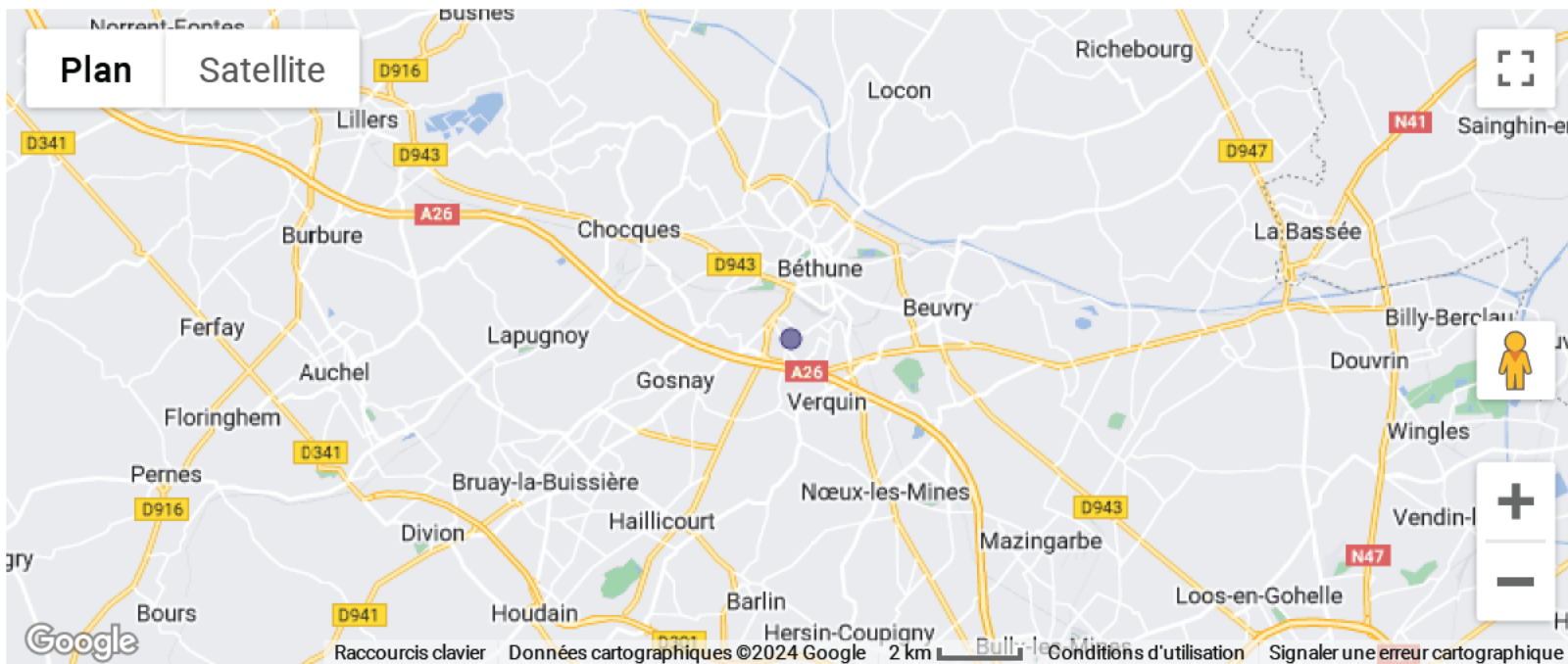
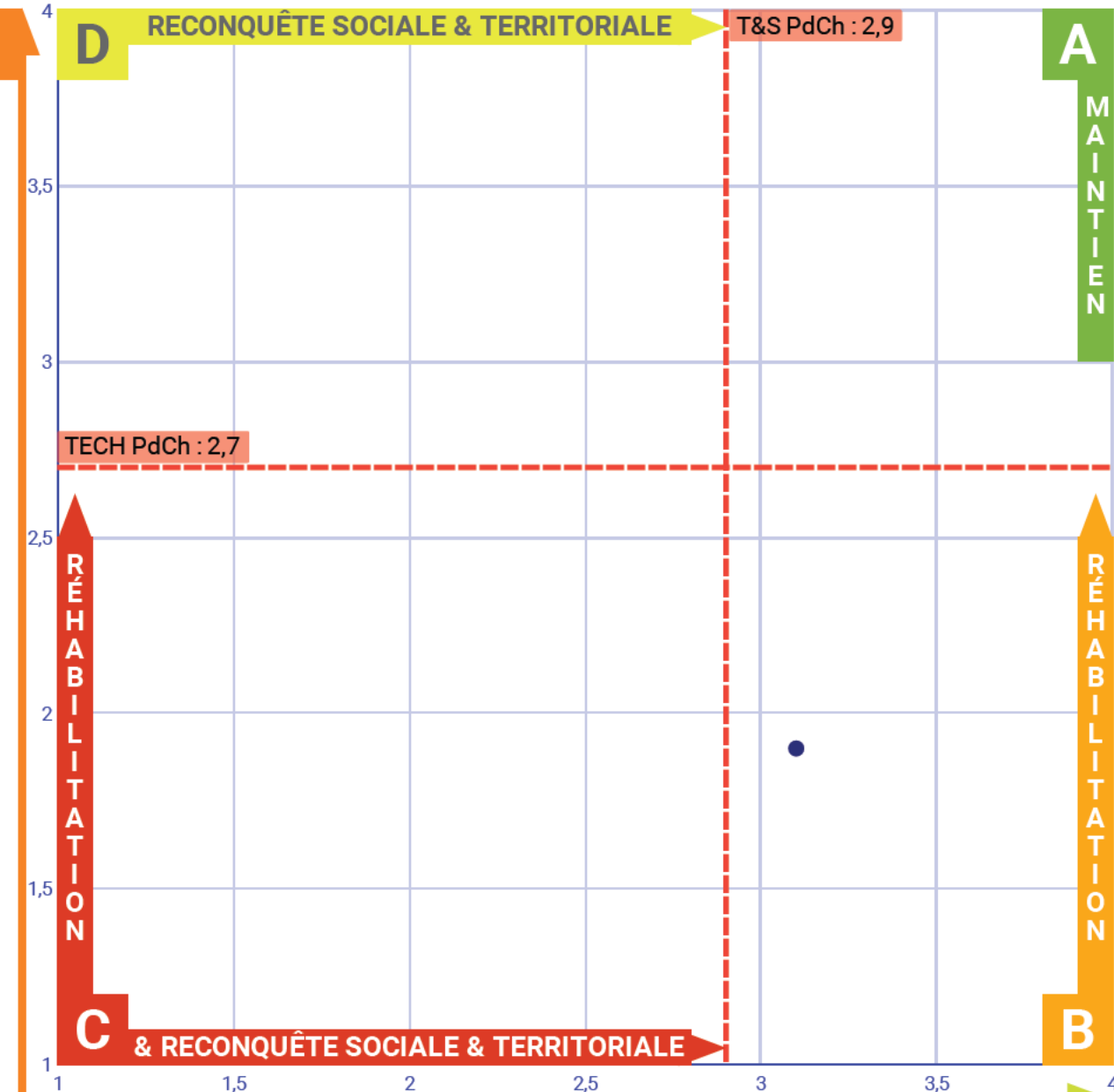
Attractivité Résidentielle

2,6

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



BUREAU VERITAS SOLUTIONS
27 rue du chargement
59 666 VILLENEUVE D'ASCQ

N° Affaire : 7293935-1

PAS DE CALAIS HABITAT
68 Boulevard Faidherbe
62 022 ARRAS

Mission : DIAGNOSTIC TERRASSE
Date du rapport : 09/02/2020

DIAGNOSTIC TERRASSE

Site : 1A AV DE MADRID
Adresse: 1A AV DE MADRID
BETHUNE



Chargé d'Affaires

Gaetan DELISSEN

INFORMATIONS GENERALES

Nom du site (LADR2) : 1A AV DE MADRID

Adresse (LADR3) : 1A AV DE MADRID

Ville (LLCOM) : BETHUNE

BATI : 332

MNTE : 36

Intervenant : Gaelan DELISSEN

Personne accompagnante : AUCUNE



Façade



MODE D'ACCES

TYPE D'ACCES	photo	Commentaire
porte entrée		

ÉTANCHÉITÉ MULTICOUCHE

TYPE	Etat	Photo	Préconisations
B30813 Isolé-Auto-protégé			

ÉTANCHÉITÉ ASPHALTE

Type	Etat	Préconisations
------	------	----------------

ÉTANCHÉITÉ PLASTIQUE SOUDE

Type	Etat	Photo	Préconisations

REMONTÉE étanchéité et engravures

Etat	Commentaire	Préconisations
Neufs		

ANTENNES

V00112 Antenne râteau collective	V00122 Antenne parabolique collective	Commentaires	Préconisations

Antenne Opérateurs

Nombre	Commentaire	Préconisations
4		

Armoires Opérateurs

Présence	Commentaire	Préconisations
OUI		

H70111 Panneaux photovoltaïque

Présence	Commentaire	Préconisations
NON		

Edicule Machinerie ascenseur

Machinerie ascenseur	Chauffage (Lyre)	Chaufferie	Escalier	Préconisations	Commentaires
OUI	NON	NON	NON		

J50721 Groupe VMC Collectif

Etat	Commentaire	Préconisations
Non		

Paratonnerre

Présence	Commentaire	Préconisations
OUI		

Sortie Chauffage

Présence	Commentaire	Préconisations
OUI		

F00511 Acrotères béton brute

Etat	Commentaire	Préconisations
Moins	aciers visibles	

B30431 Couvertine acrotère

Etat	Commentaire	Préconisations
SANS OBJET		

Pares graviers Crapaudines

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire

Entrées EP

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
Plus			

Trop Plein

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire


Les Cheneaux

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire

B40121 Lanterneaux Skydom ouvrant

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
Plus			


Chemin de Cables

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
Plus			


Joint de dilatation

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
SANS OBJET			


Conduit de ventilation chapeau couronnement

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
Bon			

Maçonnerie

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
Moyen bon			

Garde corps vissé

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
Bon			

Garde corps autoporté

Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
SANS OBJET			

Ligne de vie et points d'ancrage

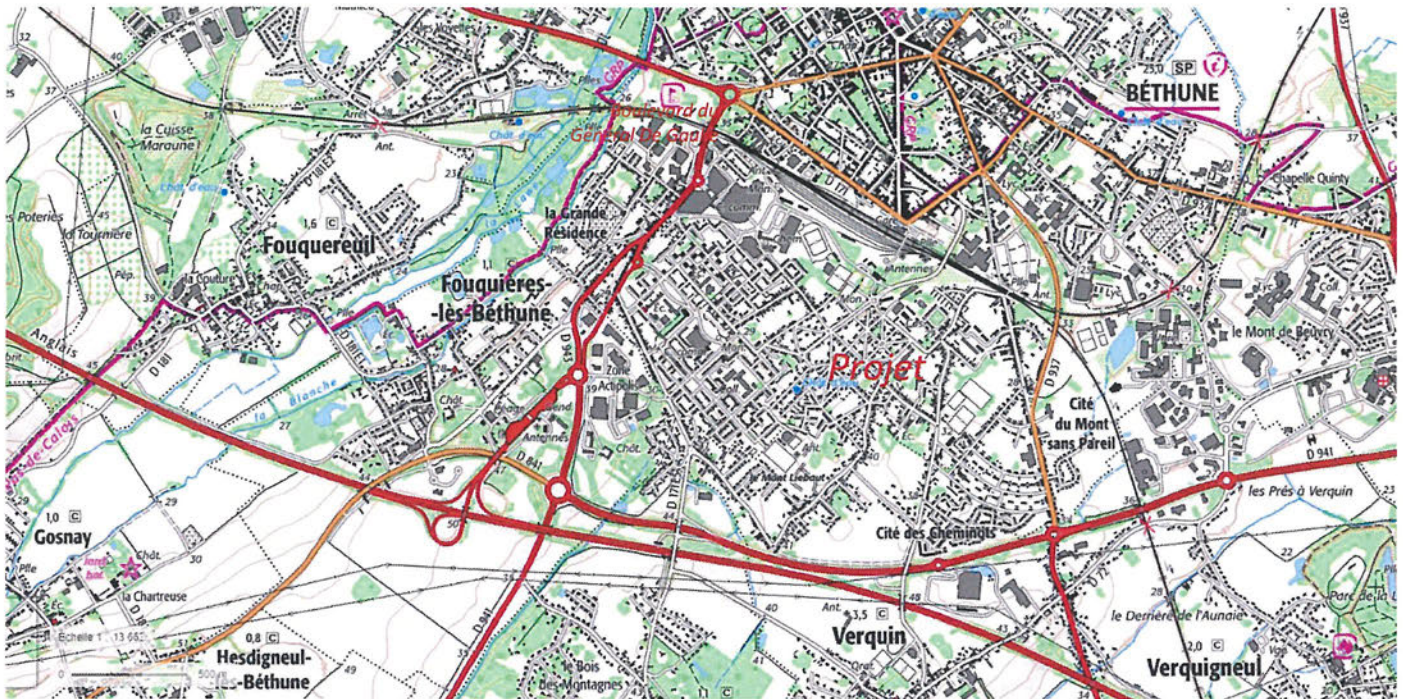
Etat	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
SANS OBJET			

Nettoyage à faire

Avis	Photo	Préconisation(s)	Commentaire
OUI			

Travaux à réaliser

Avis	Préconisation(s)	Délai préconisé (mois)	Commentaire
OUI	Refection toiture	36	



Plan de situation

DP01
avril 2024

Rénovation des étanchéités en toiture terrasse d'un logement collectif

1a avenue de Madrid
62400 BETHUNE



AW

Section : AW
 Feuille : 000 AW 01

Échelle d'origine : 1/1000
 Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/03/2024
 (fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
 ©2022 Direction Générale des Finances
 Publiques

Plan de cadastre

DP01

avril 2024

Rénovation des étanchéités en toiture terrasse
 d'un logement collectif

1a avenue de Madrid
 62400 BETHUNE



