

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9633-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.

**LOOS EN GOHELLE et GRENAY - Cité de Belgique Réhabilitation de 39
logements
Faisabilité**

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

I – CONTEXTE

Lors de sa séance du 28 mars 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité de réhabiliter 39 logements de la Cité de Belgique aux standards de l'ERBM (BBC rénovation), de vendre 5 maisons mitoyennes de maisons déjà vendus et de demander à l'Etat une dérogation pour pouvoir démolir tout ou partie des 92 logements restants en vue de leur reconstruction.

La présente délibération porte sur la faisabilité de la réhabilitation des 39 logements au titre de l'ERBM.

II – PRESENTATION DU BATIMENT

L'opération consiste en :

- La réhabilitation thermique du bâti existant,
- L'adaptation ou la modification de la typologie actuelle en fonction de la demande commerciale constatée,
- La redistribution éventuelle des emplacements des pièces notamment pour les pièces d'eau,
- La mise en valeur des aspects architecturaux présents sur les façades,
- Une approche réfléchie et qualitative des aménagements extérieurs parcellaires

Les travaux se feront en site inoccupé avec l'organisation d'opération-tiroirs.

III – DESCRIPTION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux prévoit notamment :

Rénovation de l'enveloppe du bâtiment :

- Réfection de l'isolant en couverture,
- Réfection de l'isolation des murs,
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants,
- Isolation des sous faces des planchers de caves,

Equipement technique :

- Mise en place d'un système de ventilation,
- Mise en conformité du réseau électrique,

Réhabilitation des logements :

- Remplacement des équipements sanitaires
- Remplacement des blocs portes d'entrées des logements,
- Remplacement des sols
- Aménagement des abords et refonte du stationnement

Restructuration de 4 logements en 2.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL passant de 5.74 €/m² à 5.93 €/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.

La participation au partage des économies de charges maximale possible est forfaitairement de 15€/mois pour les logements T2 et T3 et de 20€/mois pour un T4.

V – PLANNING

L'accord de concertation locative sera recherché individuellement en septembre 2024.
Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2025 pour une durée de 18 mois.

VI – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel est estimé à 5 648 895 € TTC, soit 152 673 €/logement (Annexe 1).

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

- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération,

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00537 - S11

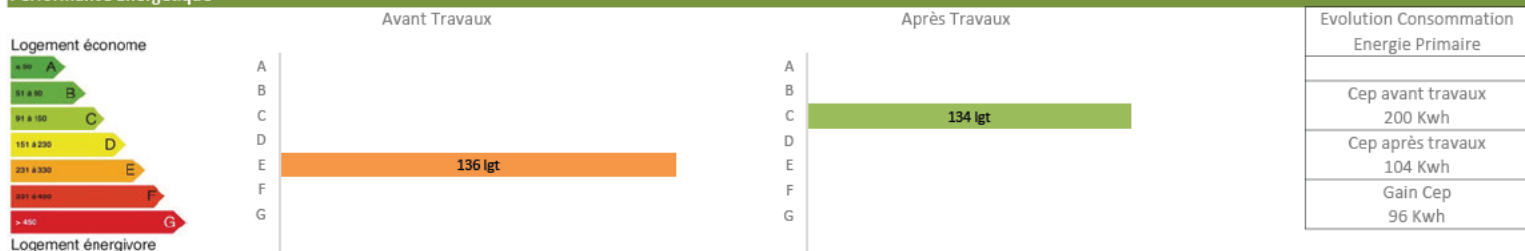
27/06/2024 13:51

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00537	
Libellé projet	ERBM Cité de Belgique	
Libellé simulation	39 lgts ERBM-5 ventes - 92 logts étiquette D	
Date d'OS	01/09/2025	
Date de MES	31/12/2026	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	136 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	134 lgt	-2
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	5 lgt	

Code Opération Investissement	SY2208567
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	136 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	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	634 404	679 446	▲ 45 042	45,5%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	8 436	▲ 8 436	8,5%	-
Loyers quittancés	577 641	668 221	▲ 45 538	46,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	91,05%	98,35%	▲ 7,30%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(200)	(200)	0	0,0%	101 291 €
Taux Impayés	0,03%	0,03%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 99 016	100,0%	211 341 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	10 169 653	100,0%	75 893	1 066	Loyer additionnel (€/an)	95 046	0,93%
Subventions	973 000	9,6%	7 261	102	Loyer additionnel (cumul €)	1 900 927	18,7%
dont ERBM	603 000	5,9%	4 500	63	Temps de couverture emprunts *2	10 ans	
dont CALL	370 000	3,6%	2 761	39	Informations sur le plan de financement		
Montant net à financer	9 196 653	90,4%	68 632	964	Temps de retour investissement *1	16 ans	
Emprunts	7 162 722	70,4%	53 453	751	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	6 792 222	66,8%	50 688	712	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	370 500	3,6%	2 765	39	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
Fonds propres	2 033 931	20,0%	15 179	213	Etat des FP : 20% 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	138 033	185 963	302 102	562 936	632 521	11 752 544
Autofinancement après travaux	-152 056	-110 839	-1 755	243 467	306 144	
Autofinancement après travaux (cumul)	-100 678	-739 082	-559 522	187 345	1 589 999	4 763 626
Loyers quittancés avant travaux	579 820	628 329	676 889	729 201	785 557	20 593 461
Loyers quittancés après travaux	679 338	736 173	793 067	854 359	920 387	24 127 150
Taux d'autofinancement avant travaux	24%	30%	45%	77%	81%	57%
Taux d'autofinancement après travaux	-22%	-15%	0%	28%	33%	20%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	-3%	-11%	-5%	1%	8%	20%

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	321 635	272 123	266 345	200 983	0	0	3 903 717
Loyers quittancés avant travaux	549 604	579 820	628 329	676 889	729 201	785 557	20 593 461
Taux d'endettement avant travaux	58,5%	46,9%	42,4%	29,7%	0,0%	0,0%	19,0%
Annuités après travaux	695 682	639 008	633 229	567 867	366 884	366 884	13 142 532
Loyers quittancés après travaux	650 895	679 338	736 173	793 067	854 359	920 387	24 446 660
Taux d'endettement après travaux	106,9%	94,1%	86,0%	71,6%	42,9%	39,9%	

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
5627-97-RUE DU TCHAD-LOOS EN GOHELLE	2,40	3,10	86,7%	[B,3]	Réhabilitation	Thermique	0
5628-97-RUE DU SENEGAL-GRENAY	2,50	2,90	99,1%	[B,2]	Réhabilitation composants	Thermique	0
5630-97-RUE DU TCHAD-GRENAY	2,50	2,90	91,8%	[B,1]	Réhabilitation composants	Thermique	0
5642-97-RUE DU TCHAD-LOOS EN GOHELLE	2,40	3,10	76,8%	[B,4]	Réhabilitation	Thermique	0
5732-97-RUE DU TCHAD-LOOS EN GOHELLE	2,50	3,00	93,1%	[B,1]	Réhabilitation composants	Thermique	0