

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241018-11035A-DE-1-1  
Date de télétransmission : 25/10/2024  
Date de réception préfecture : 25/10/2024

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 18 OCTOBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE.

**Excusés** : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur GLORIAN, Monsieur DHAUSSY qui a donné pouvoir à Monsieur MALFAIT, Monsieur DUBREUCQ qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON.  
Madame LEFEBVRE, Monsieur PILCH.

**BETHUNE - Rue Bristol Réhabilitation de 61 logements collectifs**  
**Lancement**

---

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

---

#### **I - CONTEXTE**

Lors de sa séance en date du 30 aout 2024, le Bureau du Conseil d'administration a validé la faisabilité de la réhabilitation de 61 logements rue Bristol à Béthune.

Cette opération est issue de la liste « PMT 22-24 » délibérée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 Septembre 2022.

## **II - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX**

Les principaux objectifs du programme de travaux sont :

### Interventions sur l'enveloppe (annexe 1)

- Mise en place d'une I.T.E
- Réfection totale de la toiture avec isolation des combles
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Mise en œuvre d'un flochage en sous-face des planchers hauts des sous-sols

### Intervention dans les logements

- Installation d'un système de ventilation hygro B basse pression
- Mise aux normes des installations électriques
- Réfection de tous les équipements sanitaires
- Remplacement des chutes EU-EV
- Embellissement des pièces humides
- Abaissement et isolation des faux plafonds dans les derniers étages
- Réfection de la peinture et des murs et plafonds dans tous les logements
- Réfection des sols dans toutes les pièces des logements R+4
- Mise en place de radiateurs, y compris robinets thermostatiques
- Remplacement des équipements de production d'eau chaude sanitaire (ballons ou chauffe-bain)

### Intervention dans les parties communes

- Mise aux normes des installations électriques et de l'éclairage
- Remplacement des collecteurs en sous-sols des eaux usées
- Remplacement des façades de gaines techniques
- Révision des façades de gaines techniques et reprise des recoupements
- Mise en peinture des murs et des sous-faces d'escaliers dans les parties communes
- Réfection des faux plafonds dans les parties communes situés aux derniers étages, y compris création de trappe d'accès aux combles
- Traitement des sols et paliers des cages d'escaliers
- Création ou remplacement des lanterneaux de désenfumage
- Remplacement de la distribution de chaleur par réseau bi-tube, y compris calorifuge
- Réfection du calorifugeage des réseaux en sous-sol

Ces travaux permettront de passer d'une étiquette DPE G à C.

	INITIAL					PROJET					LABELS et AIDES			
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	Rénovation énergétique 9500 €/logement	Montant Ecoprêt	...	CEE
Scénario 1	295	E	60	G	G	113	C	19	C	C				

### III – EVOLUTION DU COUPLE LOYER / CHARGE

Les évolutions présentées aux locataires de la résidence lors de la réunion publique du 1<sup>er</sup> Juillet 2024 sont :

Une augmentation de la surface corrigée et la mise au maximum des loyers de la convention APL, soit un passage de 3,13 € à 3,21 €/m<sup>2</sup> en moyenne, soit des loyers allant de 174,95 € à 179,44 € pour les T1 de 164,38 € à 201,59 € pour les T1bis, de 267,17 € à 341,61 € pour les T3, de 339,94 € à 392,94 € pour les T4 et de 380,83 € à 424,84 € pour les T5.

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 (représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance) est estimée en moyenne à 12,78 € /m<sup>2</sup>/an par locataire pour un gain évalué à 182 kWep.

L'accord de concertation locative a été obtenu le 12 Juillet 2024 avec 51 % d'avis favorable.

### IV - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient de l'opération est estimé à 4 483 444 € TTC soit 77 301 € TTC par logement (annexe 2).

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

✓ autorisent le lancement de l'opération,

Décision adoptée à l'unanimité

## **Annexe 1**





## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2022\_00325 - S06

10/09/2024 14:57

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2022_00325		Code Opération Investissement	0	
Libellé projet	Béthune- Bristol - 57logements - préprogrammes		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Réhabilitation thermique de 61 Logements collectifs - Rue br		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/09/2024		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/12/2025		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	61 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	58 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	58 lgt	
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt	

Performance Energetique						
		Avant Travaux			Après Travaux	Evolution Consommation Energie Primaire
<b>Logement économe</b>  <b>Logement énergivore</b>	A		A			
	B		B			
	C		C			Cep avant travaux 295 Kwh
	D		D		58 lgt	Cep après travaux 112,79 Kwh
	E	61 lgt	E	3 lgt		Gain Cep 182,21 Kwh
	F		F			
	G		G			

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	221 188	222 456	▲ 1 268	1,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	14 532	▲ 14 532	16,1%	-
Loyers quittancés	140 121	215 877	▲ 74 488	82,5%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	63,35%	97,04%	▲ 33,69%		CEE-Forcé-
Impayés	(15 041)	(15 041)	0	0,0%	97 741 €
Taux Impayés	10,73%	6,97%	▲ -3,77%		Dégrèvement Tfpb forcé éco et/ou
Gain annuel prévisionnel			▲ 90 288	100,0%	870 249 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	4 483 444	100,0%	77 301	1 327	Loyer additionnel (€/an)	79 543	1,77%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	1 590 866	35,5%
Montant net à financer	4 483 444	100,0%	77 301	1 327	Temps de retour investissement *1	23 ans	
Emprunts	3 636 073	81,1%	62 691	1 077	Temps de couverture emprunts *2	20 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 447 073	54,6%	42 191	724	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	1 189 000	26,5%	20 500	352	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	847 371	18,9%	14 610	251	Info du PF : PF saisi validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	106 190	132 174	180 273	215 154	255 379	5 514 629
Autofinancement après travaux	35 200	63 034	114 147	137 528	182 127	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 352 094	1 609 676	2 084 561	2 694 117	3 512 629	4 577 243
Loyers quittancés avant travaux	133 571	147 474	162 823	179 770	198 480	5 004 858
Loyers quittancés après travaux	218 744	241 511	266 648	294 400	325 042	8 196 226
Taux d'autofinancement avant travaux	80%	90%	111%	120%	129%	110%
Taux d'autofinancement après travaux	16%	26%	43%	47%	56%	56%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	129%	73%	60%	55%	54%	56%

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	20 146	18 452	0	0	0	227 224
Loyers quittancés avant travaux	125 498	133 571	147 474	162 823	179 770	198 480	5 004 858
Taux d'endettement avant travaux	16,9%	15,1%	12,5%	0,0%	0,0%	0,0%	4,5%
Annuités après travaux	205 480	189 907	188 213	169 761	169 761	169 761	5 164 840
Loyers quittancés après travaux	205 522	218 744	241 511	266 648	294 400	325 042	9 195 773
Taux d'endettement après travaux	100,0%	86,8%	77,9%	63,7%	57,7%	52,2%	

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	Classification PSP	Vacance objectif
301-1-91 RUE BRISTOL-BETHUNE	2,30	3,10	57,8%	[B,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
301-2-63 RUE BRISTOL-BETHUNE	2,40	2,90	71,4%	[B,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%