

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241115-11532-DE-1-1
Date de télétransmission : 20/11/2024
Date de réception préfecture : 20/11/2024

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 15 NOVEMBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK, Madame
ROSSIGNOL.

CARVIN - 2, 4 rue Pierre Curie Réhabilitation de 32 logements collectifs
Faisabilité

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

I - CONTEXTE

L'opération de réhabilitation de 32 logements collectifs est inscrite dans la liste «PMT 22/24 » délibérée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 septembre 2022.

II - PRESENTATION DES BATIMENTS

Les bâtiments ciblés par la réhabilitation sont situés rue Pierre Curie à Carvin, l'ensemble immobilier se compose de 2 bâtiments collectifs en R+3 de 16 logements chacun.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble du foncier constituant la résidence.

Les typologies des logements sont les suivantes:

	T2	T3	T4
Entrée 2	5	8	3
Entrée 4	5	8	3
Total	10	16	6

Dévolu à la vacance depuis un certain temps, le bâtiment a été victime de multiples actes de vandalisme et d'infiltrations, exigeant ainsi une remise en état générale

III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux permet de passer d'une performance énergétique E à une performance énergétique C et d'une classe DPE E à une classe DPE C.

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Bâtiment 1	257	E	52	E	E	107	C	21	C	C
Bâtiment 2	258	E	52	E	E	112	C	22	C	C

Détail du programme travaux :

- Traitement des façades
 - Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur
 - Remplacement des menuiseries
 - Remplacement des portes d'entrées
 - Reprise des épaufrures
 - Mise en peinture des balcons
- Couverture
 - Isolation des toitures terrasses
 - Réfection de l'étanchéité
 - Mise en place de garde-corps
- Travaux en logements
 - Mise en place de chaudières gaz à condensation
 - Mise en place d'une VMC hygroréglable
 - Réfection complète des installations électriques
 - Réfection complète des embellissements
 - Remplacement des équipements sanitaires
 - Réfection des faïences en pièces humides
- Halls d'entrée / parties communes (annexe 1)
 - Création de halls traversant

- Réfection des plafonds des halls
- Remplacement des équipements en halls (boîtes aux lettres, ...)
- Réfection des carrelages au sol et habillage mural dans les halls d'entrées
- Peinture des murs, des plafonds en cages d'escaliers et des circulations.
- Mise en conformité électrique
- Aménagements extérieurs
 - Reprise des marquages au sol
 - Création d'une zone de stockage de conteneurs

IV - IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra ;

Une augmentation des loyers au maximum réglementaire de la convention APL, soit un passage de 4,17 à 4,24 €/m²/an en moyenne.

Dans le cadre des travaux envisagé, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité d'appliquer les 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 énergétiques) est estimée en moyenne à 4,48€/m²/an par locataire pour un gain évalué à 104 kWhep.

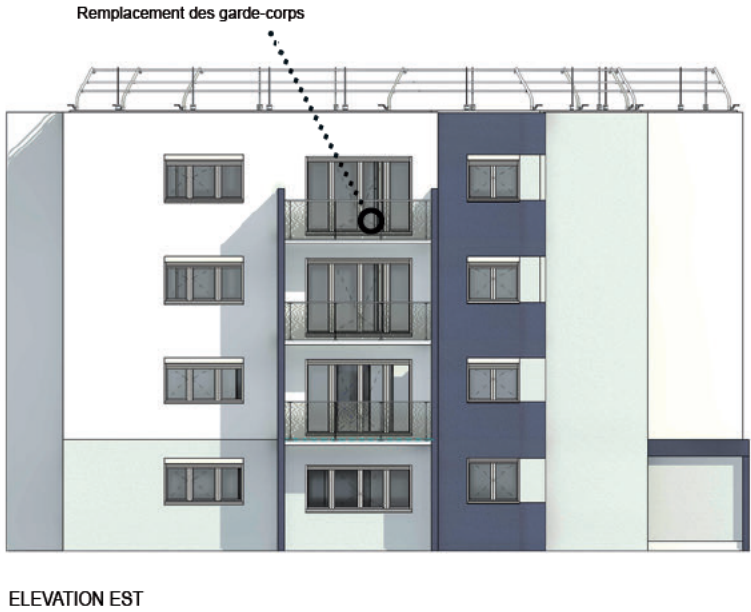
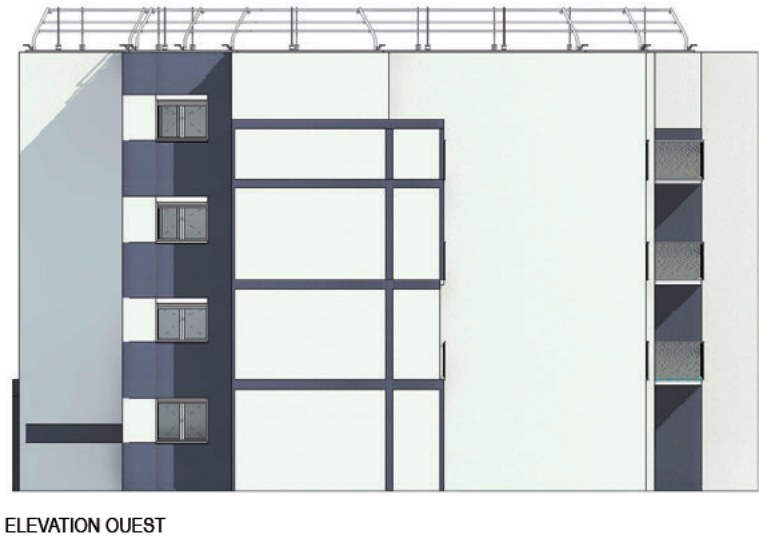
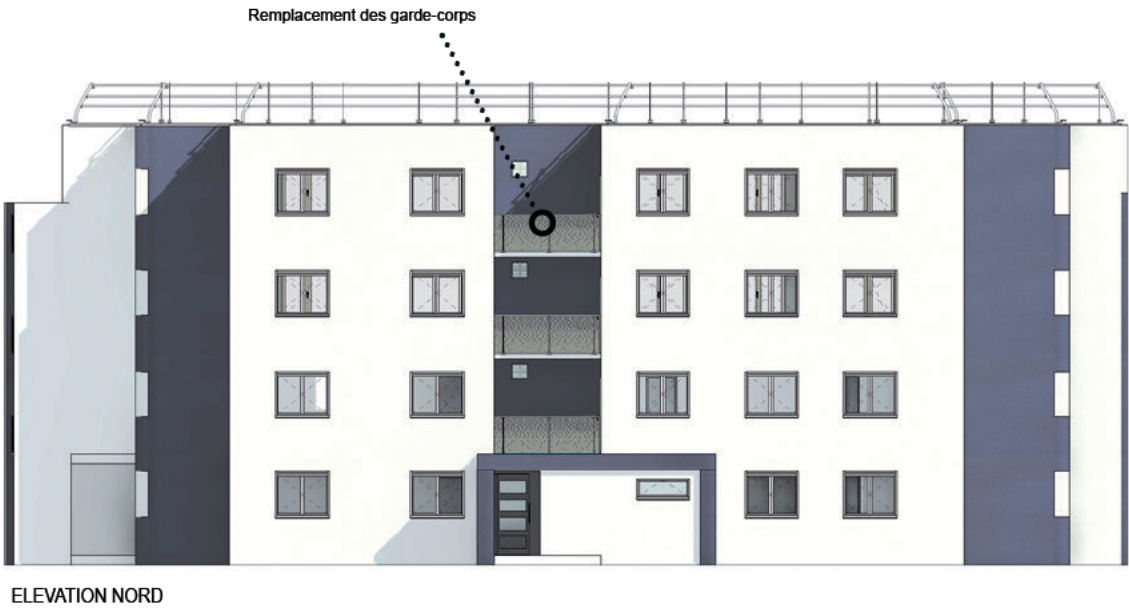
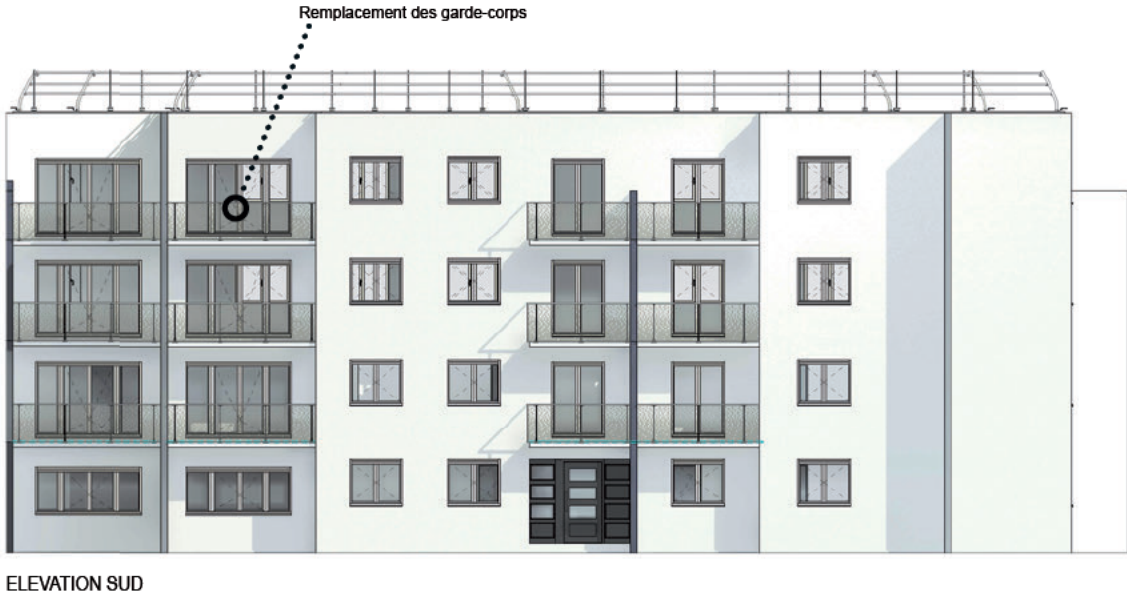
V - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 3 088 590€ TTC, soit 96 518 € TTC par logement (annexe 2).

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

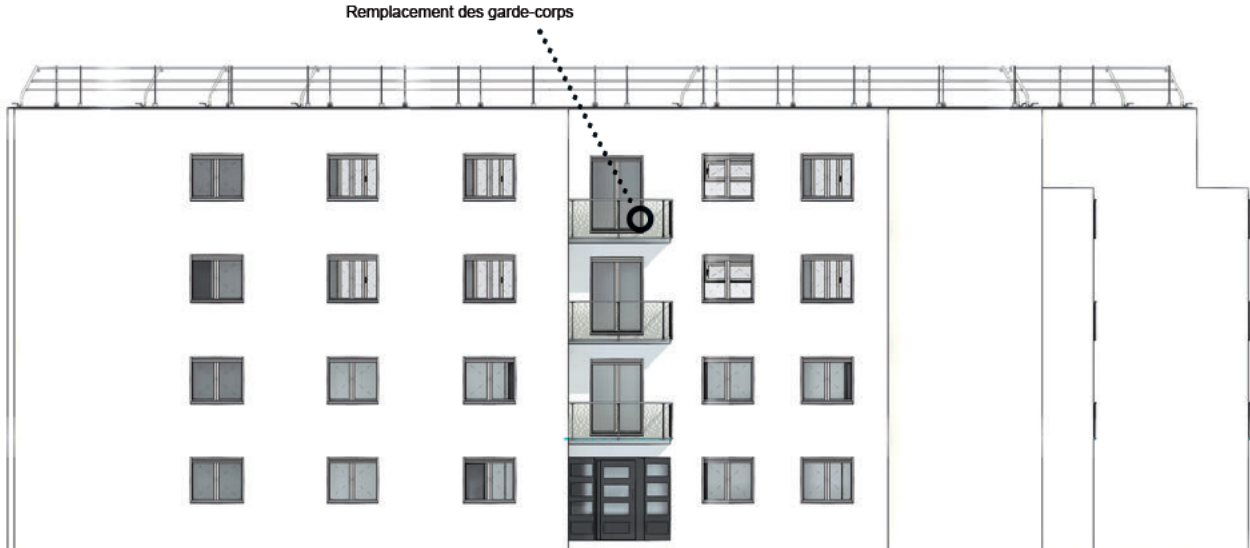
✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

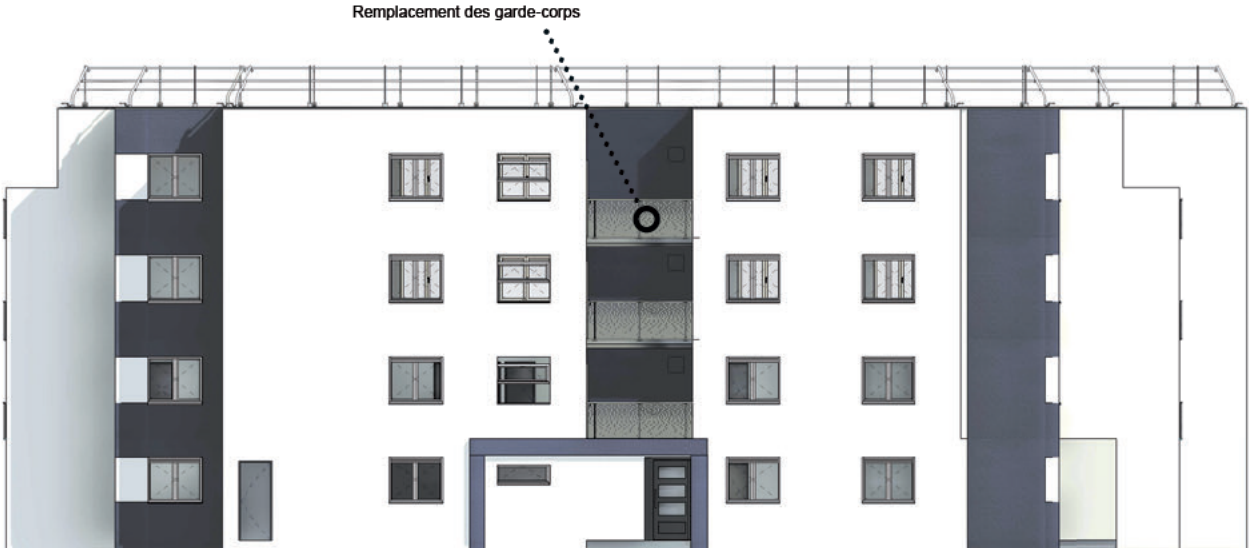


<div>GROUPE AIP</div> <div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div>	DOSSIER APS		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 31 LOGEMENTS RÉSIDENCE PIERRE CURIE RUE PIERRE CURIE 62220 CARVIN	FAÇADES PROJETÉES		26
			DATE : SEPTEMBRE 2024				

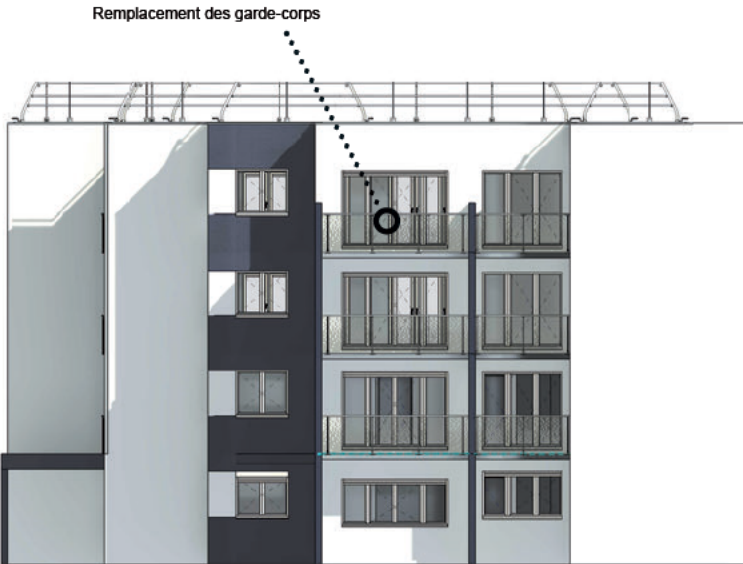
III. PROJET
FAÇADES PROJETÉES - BÂTIMENT 2



ELEVATION SUD



ELEVATION NORD



ELEVATION OUEST



ELEVATION EST

I

<div>GROUPE AIP</div> <div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div>	DOSSIER APS		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 31 LOGEMENTS RÉSIDENCE PIERRE CURIE RUE PIERRE CURIE 62220 CARVIN	FAÇADES PROJETÉES		27
			DATE : SEPTEMBRE 2024				

IV. PROJET - HALLS
PLANS ET AXONOMÉTRIES

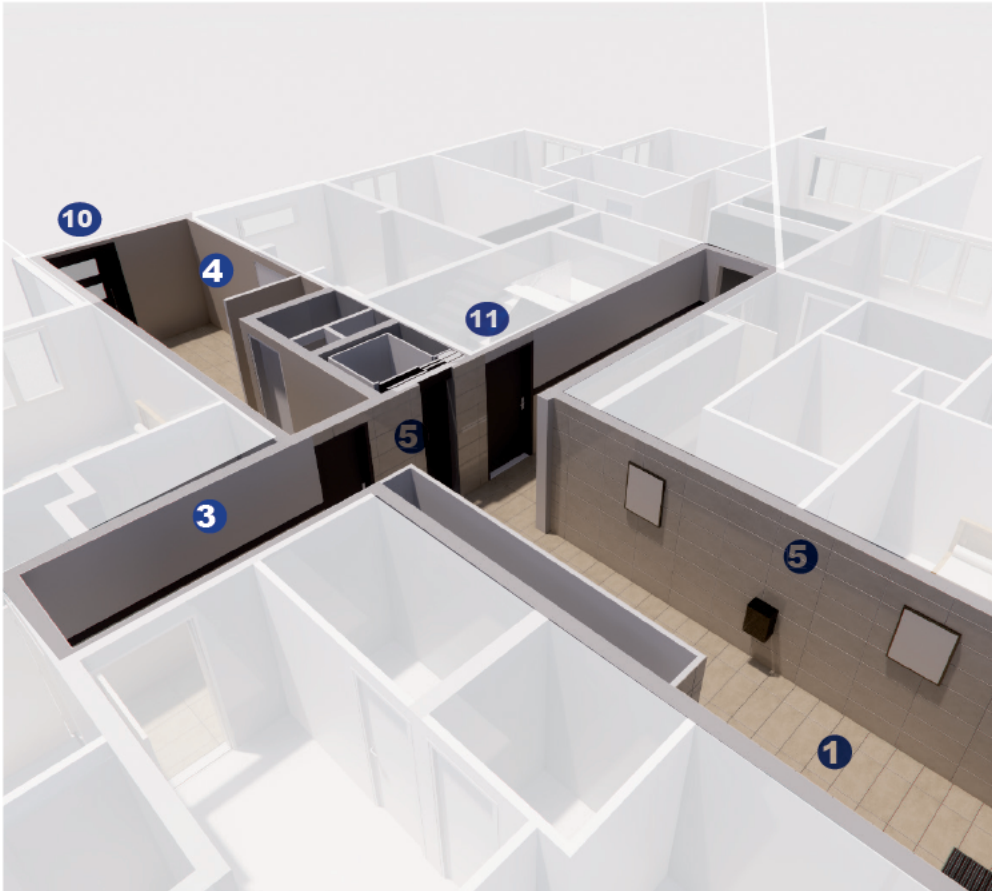
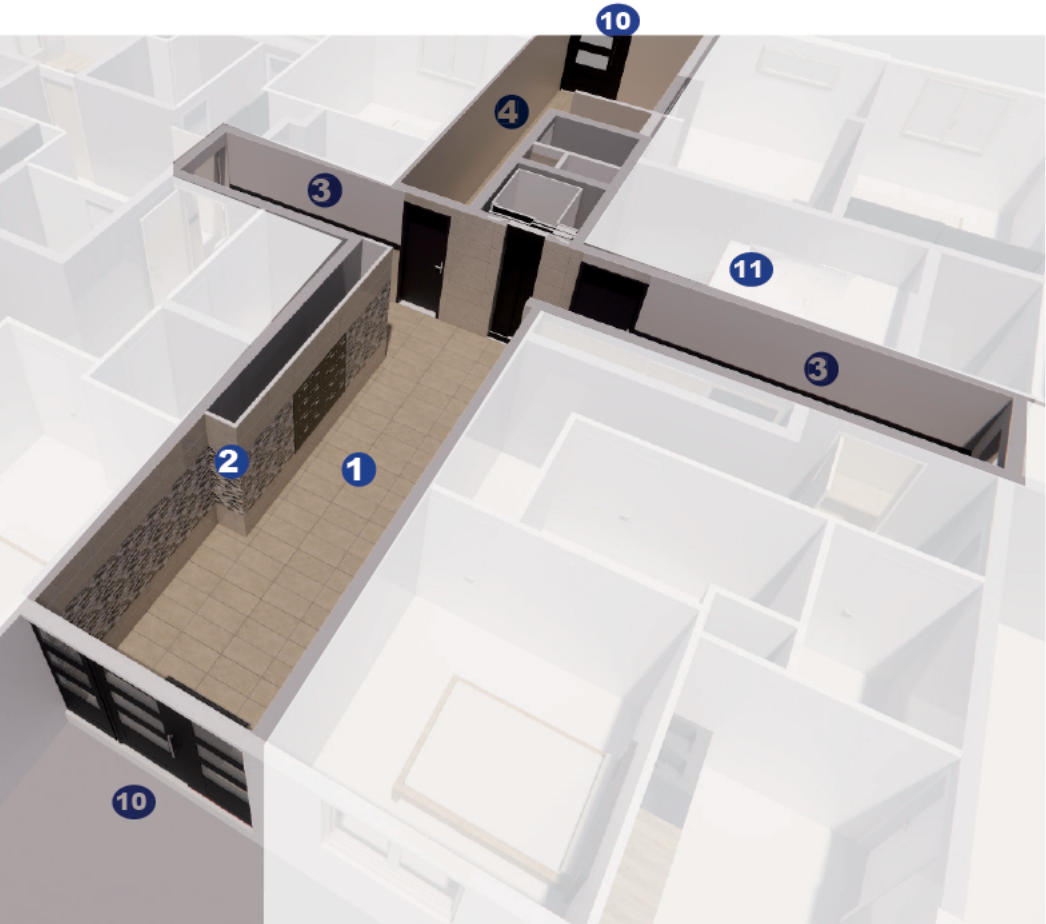
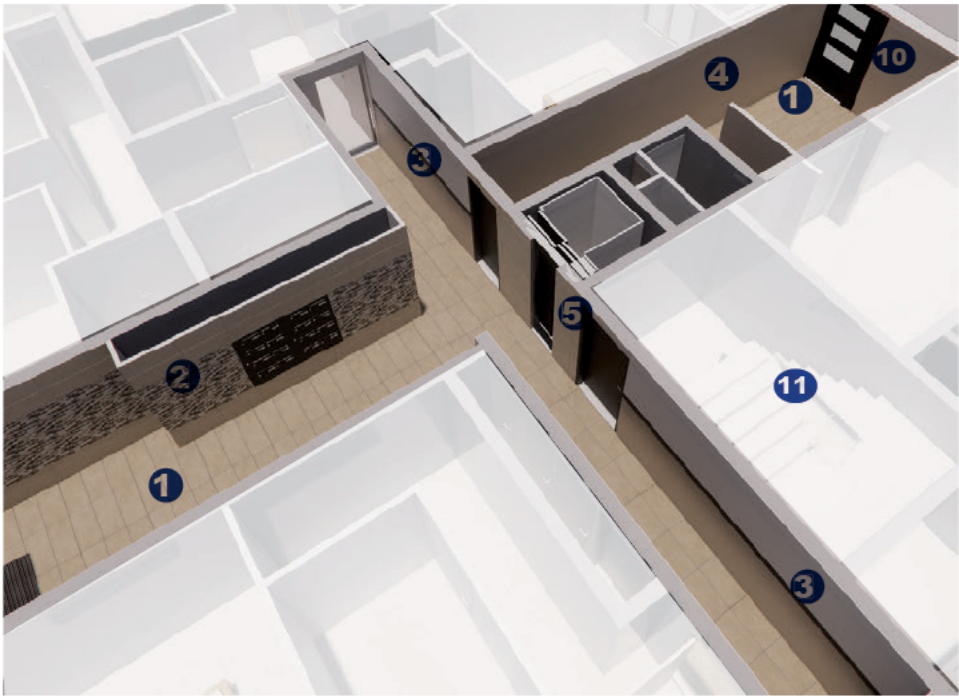
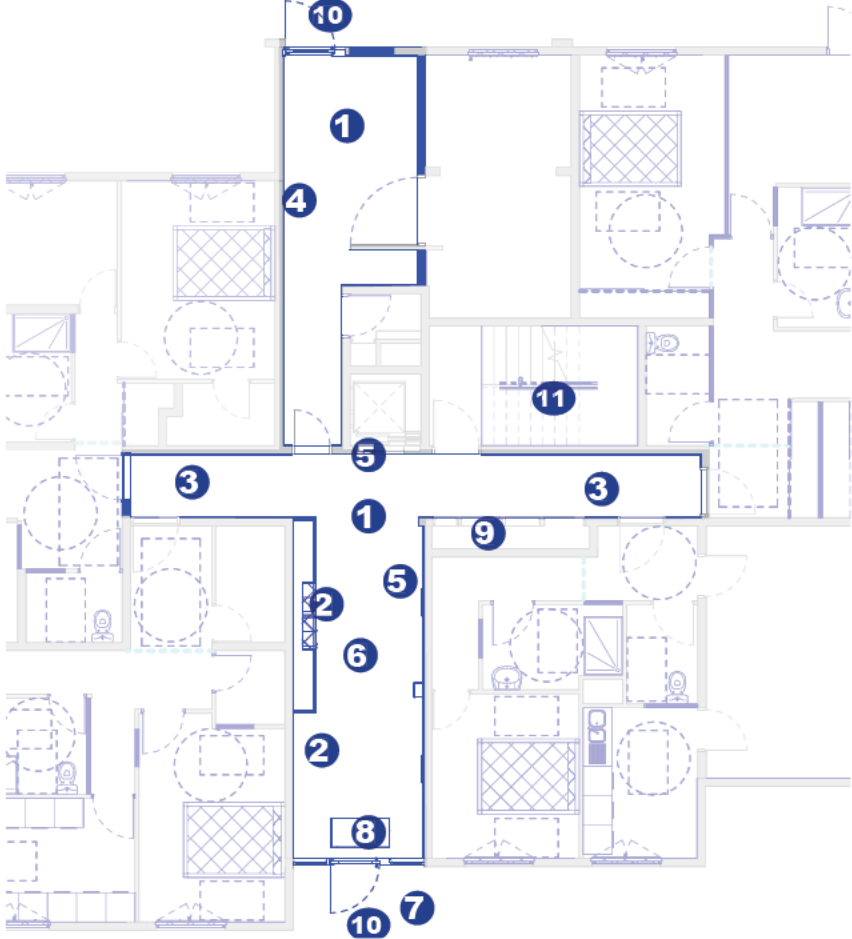
Matériaux

Carrelage sol 30*60cm - Marte Bronzetto de chez Casalgrande padana

Peinture RAL 9003 /1013

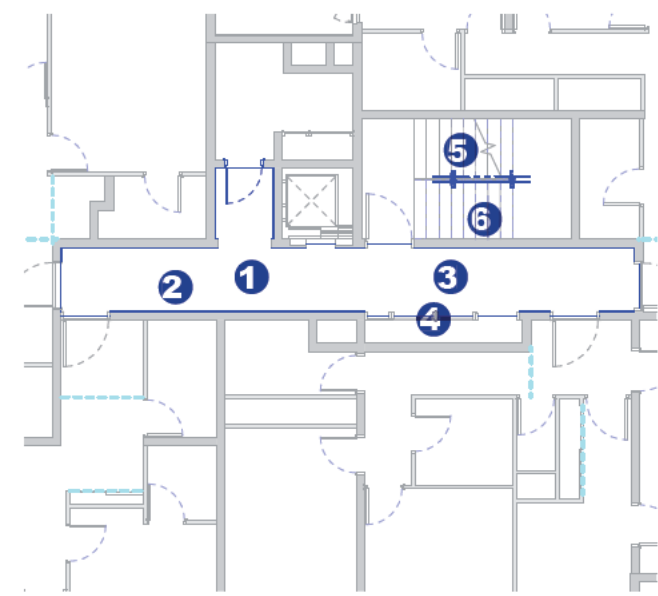
Interventions

- 1 Mise en oeuvre revêtement de finition de sol Carrelage grès cérame 30 * 60cm, compris plinthes Marte Bronzetto
- 2 Pose de faïence murale type mosaïque et faïence murale 30*60 Marte Bronzetto de chez Casalgrande padana et encastrement des BAL
- 3 Mise en peinture des murs RAL 9003 / 1013
- 4 Mise en peinture des murs RAL 1013
- 5 Pose de faïence murale 30*60 Marte Bronzetto de chez Casalgrande padana
- 6 Réfection plafond
- 7 Mise en place d'une signalétique extérieure - Numérotation
- 8 Pose de tapis encastré
- 9 Mise en peinture des portes de gaines
- 10 Remplacement de la porte de hall et de la platine d'interphonie
- 11 Réfection escalier / pose nez de marches et bandes podotactiles



<div><div>GROUPE AIP</div><div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div></div>	DOSSIER APS		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 31 LOGEMENTS RÉSIDENCE PIERRE CURIE RUE PIERRE CURIE 62220 CARVIN	HALLS	31
			DATE : SEPTEMBRE 2024			

IV. PROJET - PARTIES COMMUNES
PLANS ET AXONOMÉTRIES

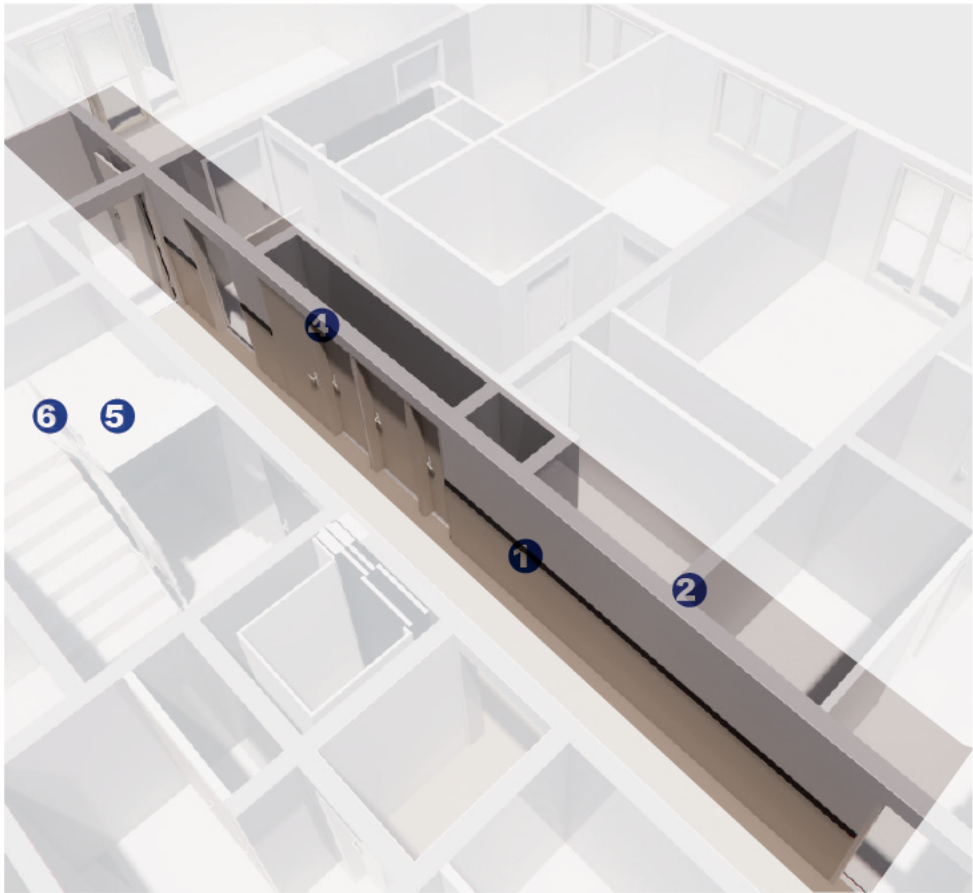
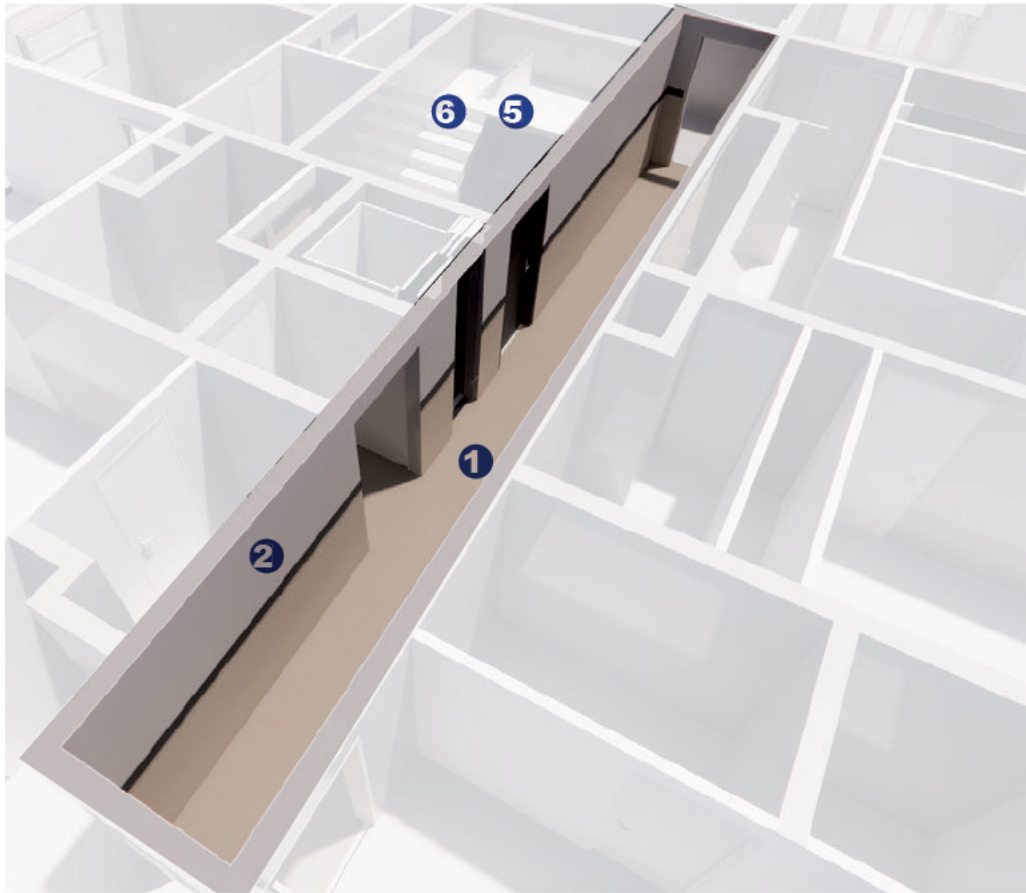


Matériaux

Sol souple grand trafic
Peinture RAL 9003 / 1013

Interventions

- 1 Pose de sol souple grand trafic
- 2 Mise en peinture des murs RAL 9003 / 1013
- 3 Réfection des plafonds
- 4 Mise en peinture des portes de gaines
- 5 Mise en peinture escalier
- 6 Réfection escalier / pose nez de marches et bandes podotactiles



<div>GROUPE AIP</div> <div>ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES</div>	DOSSIER APS		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME 62022 ARRAS	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 31 LOGEMENTS RÉSIDENCE PIERRE CURIE RUE PIERRE CURIE 62220 CARVIN	PARTIES COMMUNES	32
			DATE : SEPTEMBRE 2024			

annexe n°2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00557 - S06

09/10/2024 15:23

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00557		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	CARVIN - PIERRE CURIE - 32 logements		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	AIP Phase APS Simul Chaudière gaz condensation + ITE		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/07/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/09/2027		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	31 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	32 lgt	<i>+1 lgt</i>	Nb logt Réhabilitation Performance	31 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
Logement économe Logement économe		Logement économe Logement économe		
		32 lgt		Cep avant travaux 257 Kwh
				Cep après travaux 107 Kwh
				Gain Cep 150 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfjb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	174 568	182 352	▲ 7 784	6,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	7 165	▲ 7 165	5,6%	-
Loyers quittancés	49 192	170 991	▲ 114 016	88,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	28,18%	93,77%	▲ 65,59%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(1 337)	(1 337)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	2,72%	0,78%	▲ -1,94%		Dégrèvement Tfjb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 128 965	100,0%	0 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 088 590	100,0%	96 518	1 531	Loyer additionnel (€/an)	127 791 4,14%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	2 555 829 82,8%
Montant net à financer	3 088 590	100,0%	96 518	1 531	Temps de retour investissement *1	18 ans
Emprunts	3 088 590	100,0%	96 518	1 531	Temps de couverture emprunts *2	19 ans
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 752 590	89,1%	86 018	1 365	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)	
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	336 000	10,9%	10 500	167	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)	
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF : Attention : PF saisi non 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	1 325	4 358	6 781	7 946	9 258	180 007
Autofinancement après travaux	-3 516	13 675	33 271	47 260	72 448	
Autofinancement après travaux (cumul)	150 183	180 781	307 990	500 597	810 700	1 260 661
Loyers quittancés avant travaux	51 832	57 227	63 183	69 759	77 020	1 942 545
Loyers quittancés après travaux	186 704	206 137	227 592	251 279	277 433	6 995 250
Taux d'autofinancement avant travaux	3%	8%	11%	11%	12%	9%
Taux d'autofinancement après travaux	-2%	7%	15%	19%	26%	18%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	17%	10%	10%	12%	15%	18%

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	3 972	3 811	1 420	0	0	0	35 524
Loyers quittancés avant travaux	48 842	51 832	57 227	63 183	69 759	77 020	1 942 545
Taux d'endettement avant travaux	8,1%	7,4%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
Annuités après travaux	151 735	151 575	149 184	147 764	147 764	147 764	4 320 669
Loyers quittancés après travaux	175 936	186 704	206 137	227 592	251 279	277 433	6 995 250
Taux d'endettement après travaux	86,2%	81,2%	72,4%	64,9%	58,8%	53,3%	

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	Classification PSP	Vacance objectif
3631-1-4 RUE PIERRE CURIE-CARVIN	0,00	0,00	24,1%	0,00	0,00	Thermique	0	2,0%
3631-2-2 RUE PIERRE CURIE-CARVIN	2,30	2,40	32,1%	[C,3]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%