

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241115-10818-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.

**NOEUX-LES-MINES - 1-3-5-7-9 Rue de Verquin Réhabilitation de 54
logements collectifs**
Faisabilité

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

I - CONTEXTE

Cette opération est issue de la liste PSP « opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration lors de sa séance du 26 mars 2021.

Le projet porte sur la réhabilitation de 54 logements collectifs.

L'opération de réhabilitation de ces 54 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 de Verquin à Nœux-Les-Mines.

L'ensemble immobilier se compose d'un bâtiment collectif en R+4 de 40 logements et d'un bâtiment collectif en R+3 de 14 logements.

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

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T2	T3	T4
Entrées 1-3-5-7		20	20
Entrée 9	14		
Total	14	20	20

Mis à part un encrassement dû à la pollution atmosphérique, il est constaté des façades en bon état général.

Les toitures terrasses ont été entièrement rénovées en 2021.

Les parties communes et les logements sont en état d'usage voire dégradés.

III - PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Le programme travaux permet de passer d'une classe DPE D 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	190	D	41	D	D	131	C	22	C	C
Bâtiment 2	178	C	38	D	D	122	C	21	C	C

Détail du programme travaux :

Traitement des façades

- Nettoyage et traitement anti-contaminant des façades
- Réfection des enduits
- Mise en peinture des balcons
- Remplacement des portes d'entrées

Couverture

- Mise en place de garde-corps

Travaux en logements pièces humides

- Réfection des faïences en pièces humides
- Réfection complète des embellissements
- Remplacement des équipements sanitaires
- Mise en place de ballons thermodynamiques

- Mise en place d'une VMC hygroréglable

Travaux en logements pièces sèches

- Réfection complète des installations électriques
- Réfection complète des embellissements
- Mise en conformité électrique

Halls d'entrée / parties communes (annexe 1)

- Réfection des plafonds des halls par dalles acoustiques
- Remplacement des équipements en halls (boîtes aux lettres, ...)
- Réfection des carrelages au sol et habillage mural dans les halls d'entrées
- Remplacement des façades de gaines techniques palières
- Flocage isolant dans les caves des bâtiments
- Peinture des murs, des plafonds en cages d'escaliers et des paliers des logements
- Mise en conformité électrique

IV - IMPACT SUR LES LOYERS

La nature des travaux à réaliser n'ouvrent pas droit à l'application réglementaire du loyer maximum.

Les travaux prévus d'un point de vue thermique, permettant de passer d'un DPE D à C, ne permettent pas un gain supérieur à 80 Kwh/m² et donc l'application de la 3^{ème} ligne de quittance.

V - PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 2 350 689 € TTC, soit 43 531 € TTC par logement (annexe 2).

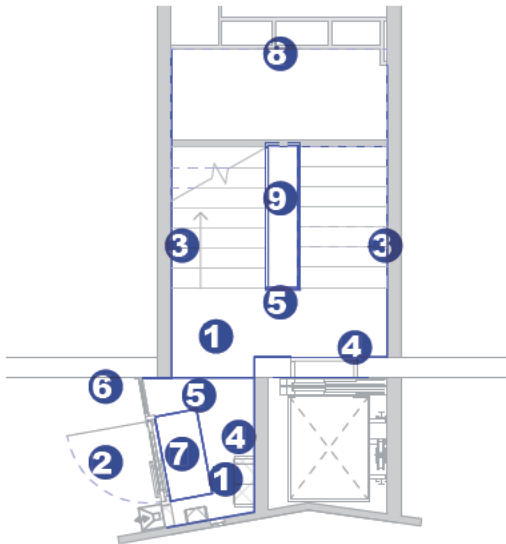
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

II. PROJET
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS
ETAT PROJETÉ - HALL TYPE BATIMENT 1

Annexe 1



Matériaux

Carrelage sol 30*60cm - dark grey de chez DESVRES
Peinture RAL 9003

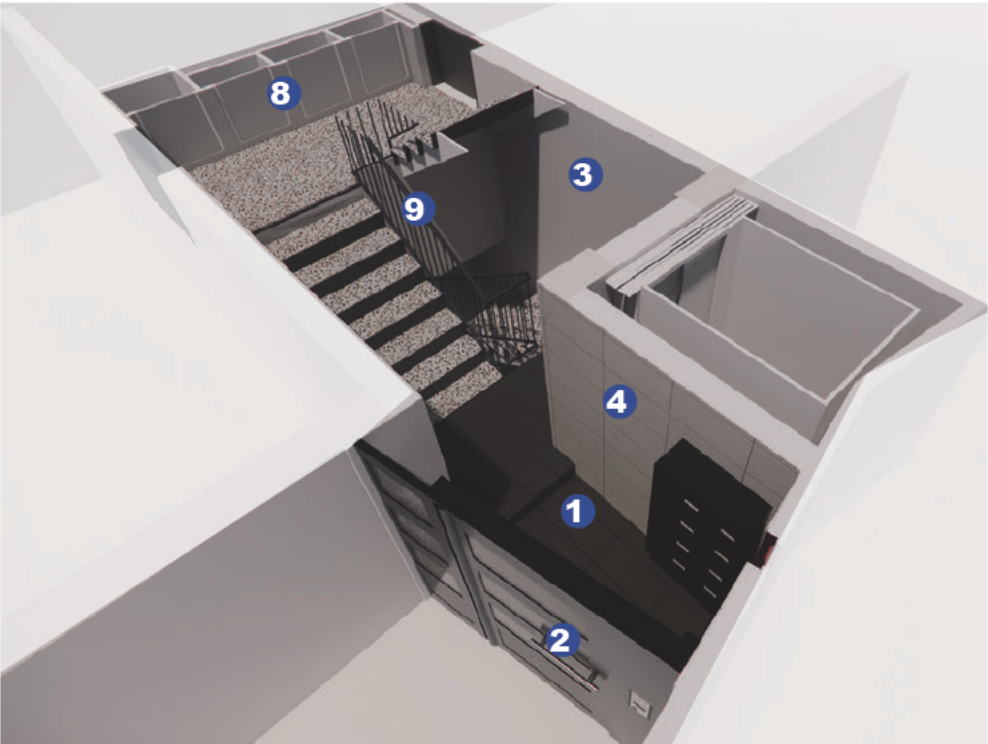
Interventions

- 1 Mise en oeuvre revêtement de finition de sol Carrelage grès cérame 30 * 60cm, compris plinthes
- 2 Remplacement de la porte de hall et de la platine d'interphonie et création d'une pente accès hall
- 3 Mise en peinture des murs RAL 9003
- 4 Pose de faïence murale 30*60 Shades White DESVRES
- 5 Mise en peinture plafond / sous face escalier
- 6 Mise en place d'une signalétique extérieur - Numérotation
- 7 Pose de tapis encastré
- 8 Mise en peinture des portes de gaines
- 9 Mise en peinture métallerie

*

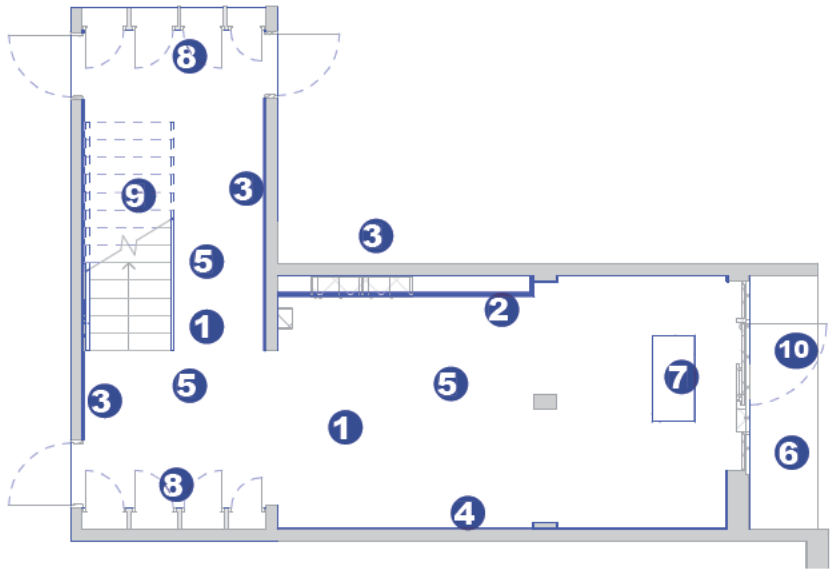


REPERAGE



<div>GROUPE AIP</div> <div>ARCHITECTURE & INGENIERIE RESPONSABLES</div>	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES			PROJET HALLS ET PALIERS	16
			DATE : AOUT 2024					

II. PROJET
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS
ETAT PROJETÉ - HALL BATIMENT 2



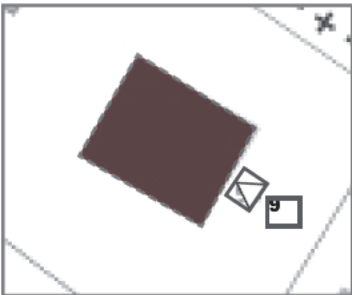
Matériaux

Carrelage sol 30*60cm - dark grey de chez DESVRES

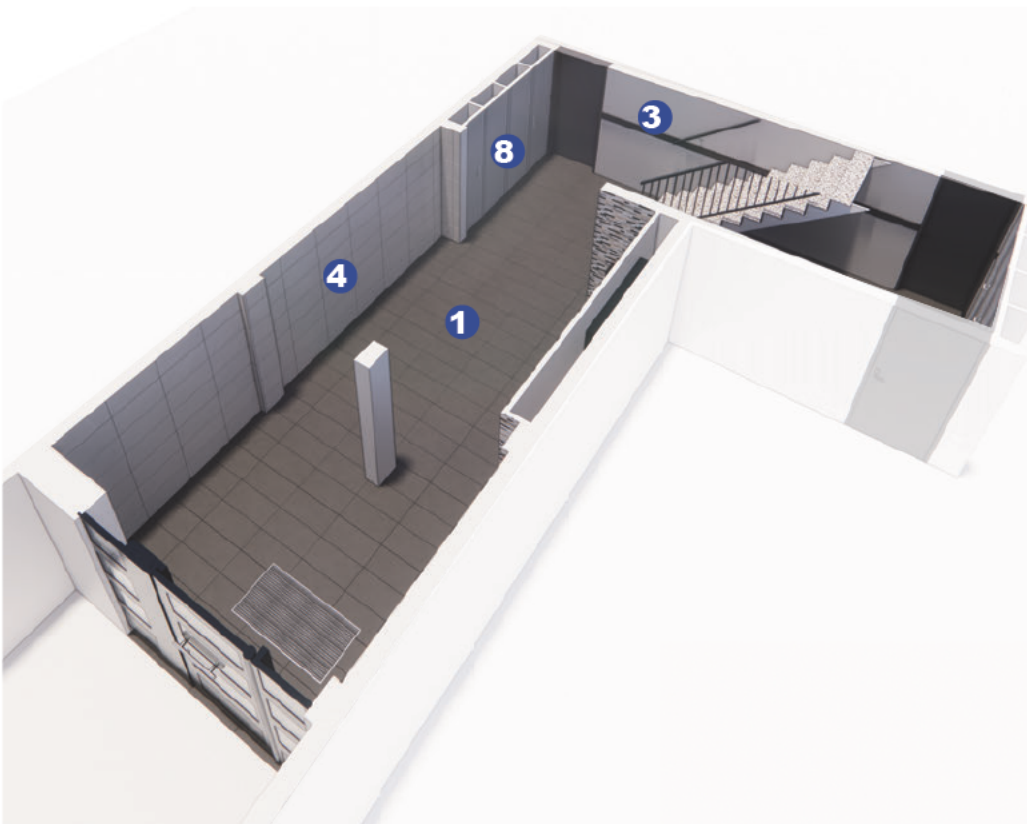
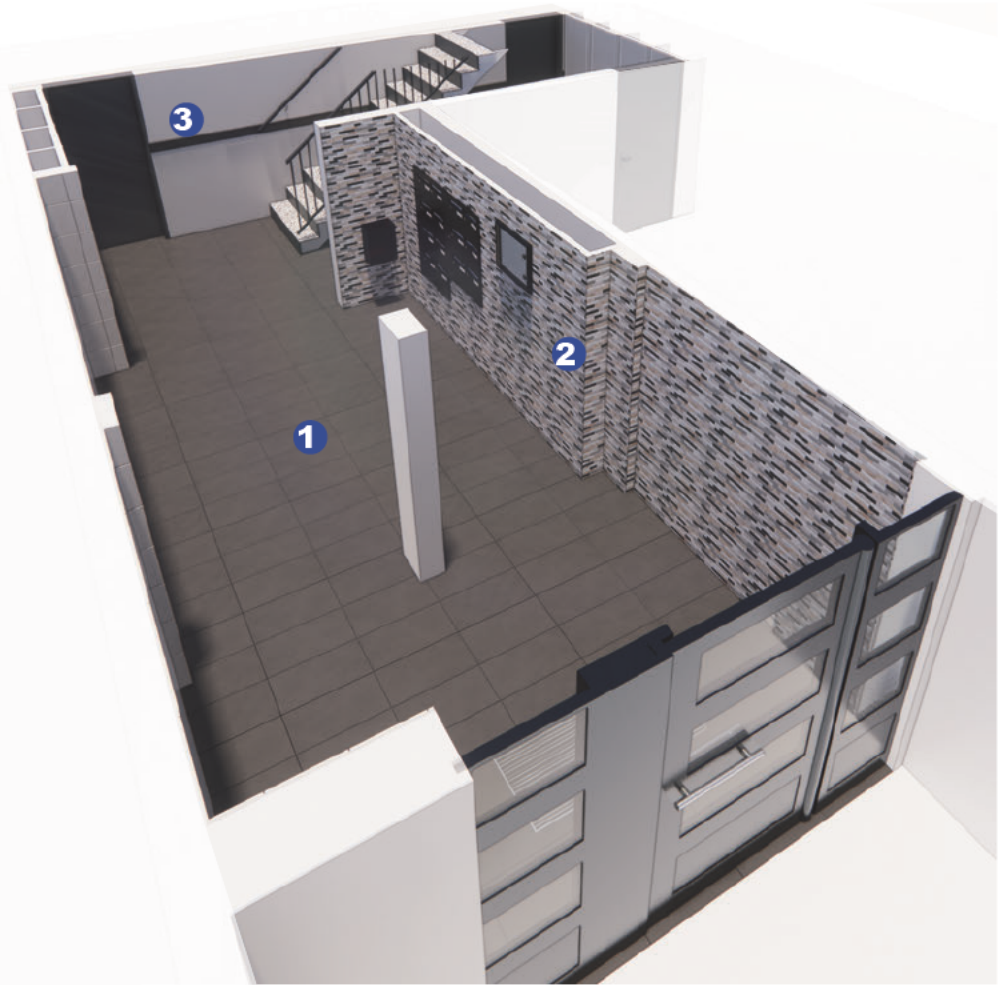
Peinture RAL 9003

Interventions

- 1 Mise en oeuvre revêtement de finition de sol Carrelage grès cérame 30 * 60cm, compris plinthes
- 2 Pose de faïence murale type mosaïque et encastrément des BAL
- 3 Mise en peinture des murs RAL 9003 / 7035
- 4 Pose de faïence murale 30*60 Shades White DESVRES
- 5 Mise en peinture plafond / sous face escalier
- 6 Mise en place d'une signalétique extérieur - Numérotation
- 7 Pose de tapis encastré
- 8 Mise en peinture des portes de gaines
- 9 Mise en peinture métallerie
- 10 Remplacement de la porte de hall et de la platine d'interphonie

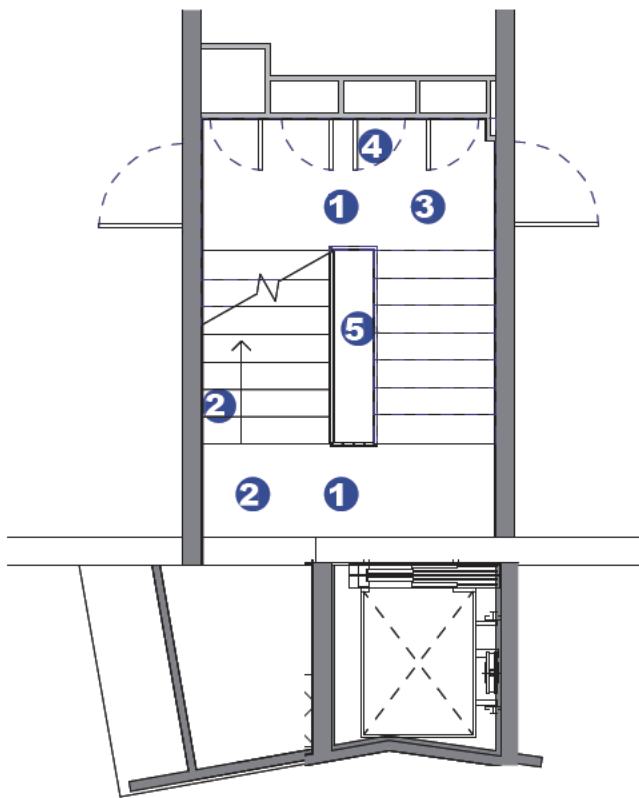


REPÉRAGE



GROUPE AIP ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS		17
			DATE : AOUT 2024				

II. PROJET
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS
ETAT PROJETÉ - PALIER TYPE BATIMENT 1

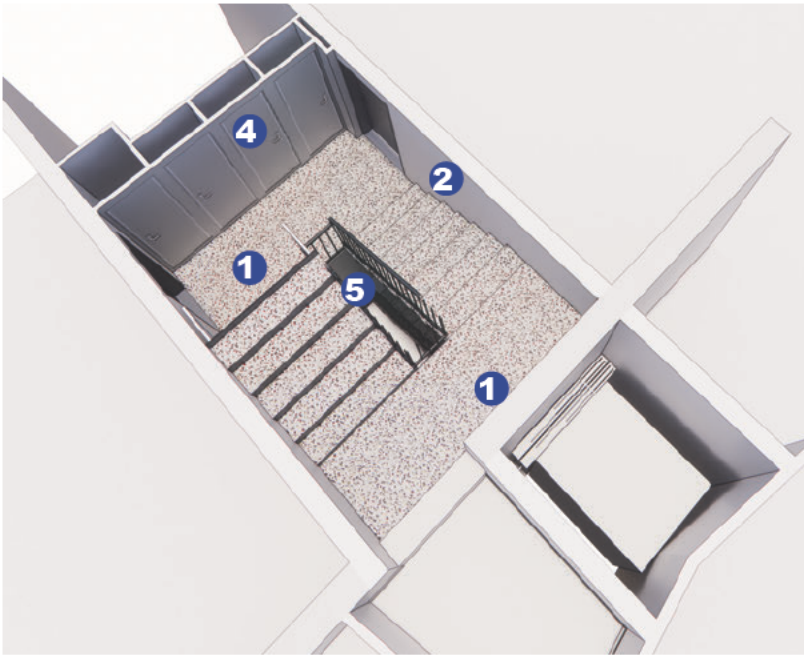
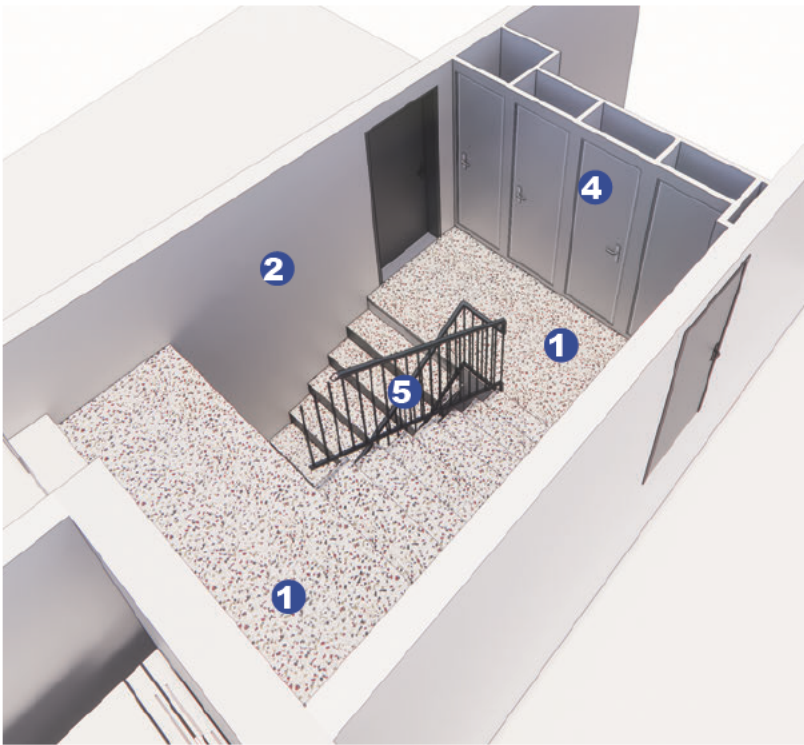


Matériaux

Sol souple grand trafic
Peinture RAL 9003

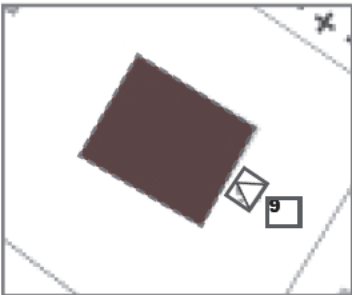
Interventions

- 1 Pose de bandes podotactiles et de nez de marche
- 2 Mise en peinture des murs RAL 9003
- 3 Mise en peinture plafond / sous face escalier
- 4 Mise en peinture des portes de gaines
- 5 Mise en peinture métallerie

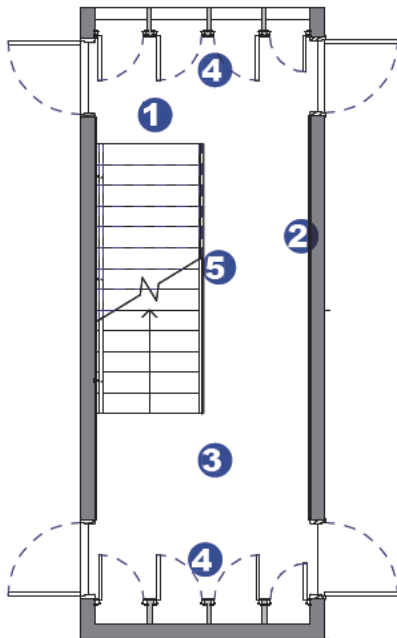


GROUPE AIP ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS	18
			DATE : AOUT 2024			

II. PROJET
TRAITEMENT DES HALLS ET PALIERS
ETAT PROJETÉ - PALIER BATIMENT 2



REPÉRAGE

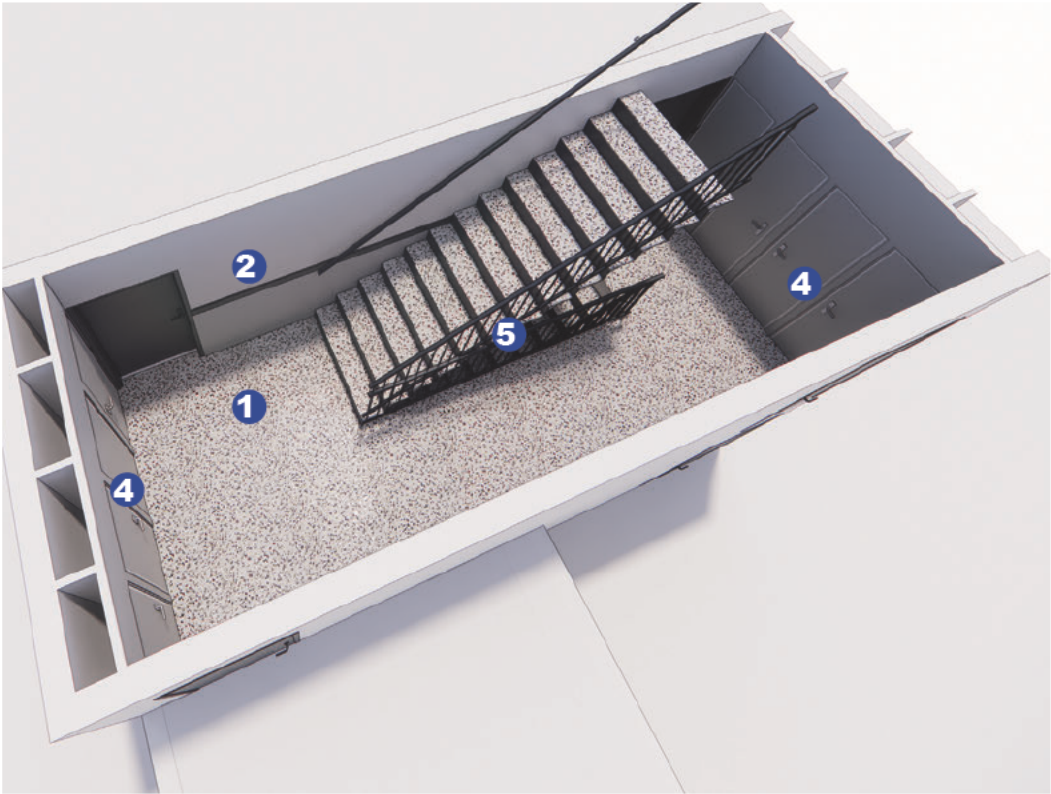
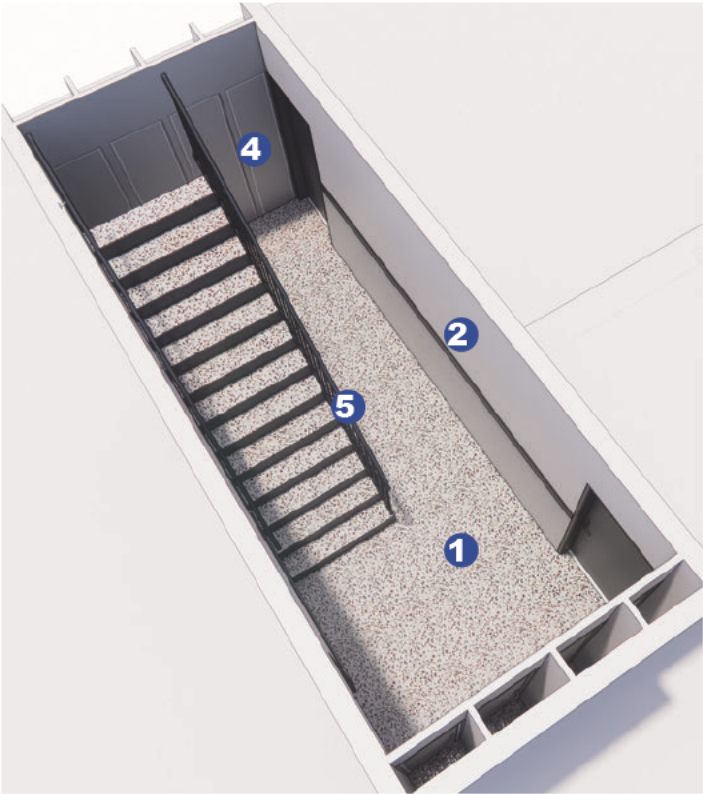


Matériaux

Sol souple grand trafic
Peinture RAL 9003

Interventions

- 1 Pose de bandes podotactiles et de nez de marche
- 2 Mise en peinture des murs RAL 9003 / 7035
- 3 Mise en peinture plafond / sous face escalier
- 4 Mise en peinture des portes de gaines
- 5 Mise en peinture métallerie



GROUPE AIP ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES	APD		MAÎTRISE D'OUVRAGE : PAS DE CALAIS HABITAT 4 AVENUE DE L'HOMME 62022 ARRAS CEDEX	OPÉRATION : RÉHABILITATION DE 54 LOGEMENTS RUE DE VERQUIN 62290 NOEUX-LES-MINES	PROJET HALLS ET PALIERS	19
			DATE : AOUT 2024			

Annexe 2



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2023_00551 - S07

11/09/2024 16:30

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2023_00551			Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Noeux-Les-Mines - 1-3-5-7-9 Rue de Verquin			Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Simul APD AIP			Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/04/2025			Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/06/2027			Nature des travaux principal	Réhab intérieure
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié			Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	54 lgt	Dt restructurés		Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	54 lgt	0		Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt			Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt			Nb logt Réhabilitation Maintien	54 lgt

Performance Energetique					
		Avant Travaux	Après Travaux	Evolution Consommation Energie Primaire	
Logement économe					
A					
B					
C					
D		54 lgt		Cep avant travaux 181,11 Kwh	
E				Cep après travaux 124,33 Kwh	
F				Gain Cep 56,78 Kwh	
G					
Logement énergivore					

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfjb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	248 480	248 480	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	226 695	226 695	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	91,23%	91,23%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(38 296)	(38 296)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	16,89%	16,89%	-0,00%		Dégrèvement Tfjb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	2 350 689	100,0%	43 531	670	Loyer additionnel (€/an)	0 0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0 0,0%
Montant net à financer	2 350 689	100,0%	43 531	670	Temps de retour investissement *1	11 ans
Emprunts	2 350 689	100,0%	43 531	670	Temps de couverture emprunts *2	12 ans
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	2 350 689	100,0%	43 531	670	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	0	0,0%	0	0	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
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	119 519	145 960	176 872	210 341	248 858	5 573 942
Autofinancement après travaux	-19 188	-7 338	7 448	23 097	41 917	
Autofinancement après travaux (cumul)	51 074	-11 667	-1 554	81 455	252 037	1 064 924
Loyers quittancés avant travaux	227 759	251 464	277 636	306 533	338 437	8 535 872
Loyers quittancés après travaux	227 759	251 464	277 636	306 533	338 437	8 535 872
Taux d'autofinancement avant travaux	52%	58%	64%	69%	74%	65%
Taux d'autofinancement après travaux	-8%	-3%	3%	8%	12%	12%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	5%	-1%	0%	2%	4%	12%

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	3 564	3 463	1 886	0	0	0	31 923
Loyers quittancés avant travaux	214 622	227 759	251 464	277 636	306 533	338 437	8 535 872
Taux d'endettement avant travaux	1,7%	1,5%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Annuités après travaux	132 613	132 512	130 936	129 050	129 050	129 050	3 258 165
Loyers quittancés après travaux	214 622	227 759	251 464	277 636	306 533	338 437	8 535 872
Taux d'endettement après travaux	61,8%	58,2%	52,1%	46,5%	42,1%	38,1%	

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
1961-1-7 RUE DE VERQUIN-NOEUX LES MINES	2,20	2,40	88,9%	[C,3]	Réhabilitation	Réhab intérieure	0	2,0%
1961-2-9 RUE DE VERQUIN-NOEUX LES MINES	2,30	2,20	99,3%	[C,2]	Réhabilitation	Réhab intérieure	0	2,0%