

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241213-11974-DE-1-1
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 13 DÉCEMBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

**SAINT OMER - Boulevard Pierre Guillaïn Réhabilitation thermique de 180
logements collectifs
Lancement**

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

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 14 juin 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation thermique de 180 logements collectifs de la résidence Pierre Guillaïn à Saint Omer.

Cette opération est inscrite dans le plan stratégique du patrimoine tel que délibéré par le Conseil d'administration lors de sa séance du 23 septembre 2022.

II – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

Les principaux objectifs du programme travaux sont :

Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades ;

- Isolation de la dalle basse en cave ;
- Remplacement des portes d'entrée des bâtiments avec création de sas pour les trois grands bâtiments.

Interventions dans les logements

- Réfection complète du système de chauffage avec remplacement des chaudières, radiateurs et installation ;
- Remplacement des portes palières des logements ;
- Mise en conformité des installations électriques ;
- Remplacement des équipements sanitaires et faïences ;
- Reprise des embellissements dans les pièces humides, réfection des sols souples dans une partie des chambres et séjours.

Interventions dans les parties communes

- Réfection des halls avec reprise du carrelage, remplacement des équipements ;
- Réfection des installations électriques avec remplacement des contrôles d'accès ;
- Mise en conformité des gaines techniques ;
- Reprise des colonnes montantes eau froide dans les bâtiments 8 et 12 ;
- Embellissement des sols, murs et plafonds de la cage d'escalier et locaux communs.

La création de quatre enclos à containers répartis sur les abords des bâtiments, est également prévue.

Suite à son accord de principe, une convention de mise à disposition de l'espace public devra être établie avec la ville de Saint Omer.

Ces travaux permettront de passer d'une étiquette énergétique F à C pour les deux bâtiments en R+3, et d'une étiquette E à C pour les trois bâtiments en R+5.

	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
Bâtiments 4 et 6	296	E	62	E	E	106	C	19	C	C		20 500 €		oui
Bâtiment 10	295	E	61	E	E	105	C	19	C	C		20 500 €		oui
Bâtiments 8 et 12	345	F	72	F	F	118	C	21	C	C		20 500 €		oui

Un visuel d'un des bâtiments et un plan avec des vues d'insertion d'ensemble sont proposés en annexe 1.

III – EVOLUTION DU COUPLE LOYER /CHARGE

Les évolutions présentées aux locataires de la résidence lors de la réunion publique du 9 octobre 2023 sont :

Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,27 €

à 3,40 €/m² en moyenne, soit des loyers allant de 241 € à 246 € pour les T1, de 254 € à 287 € pour les T2, de 297 € à 323 € pour les T3 et des loyers de 348 € à 421 € pour les T4.

Dans le cadre des travaux envisagés, 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 17,65€/mois par locataire pour un gain évalué à 190 kWhep pour les bâtiments R+5, et à 19,16 €/mois par locataire pour un gain évalué à 227 kWhep pour les bâtiments R+3.

Suite à la réunion publique, l'accord de concertation habitants a été obtenu le 23 novembre 2023 avec 52% d'avis favorables.

IV – BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 8 163 934 € TTC, soit 45 355 € TTC au logement (annexe 2).

Une subvention PALULOS de 720 000 € est octroyée au titre du Plan de Relance et la CAPSO subventionne les 60 logements (bâtiments 8 et 12) pour un montant de 180 000 €.

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité



Vue de l'existant



Vue d'oiseau depuis le Nord-Est



Vue d'oiseau depuis le Nord-Ouest

JEAN MARC ESCUDIÉ
MATIERE ET ARCHITECTURE
SARL JEAN-MARC ESCUDIÉ ARCHITECTURE
CAPITAL : 40 000€ / SIRET : 492 793 260 00019
106 bld Montesquieu, 59100 ROUBAIX
TEL : 03 20 73 42 50 / FAX : 03 20 73 81 52
AGENCE@ESCUDIÉ-ARCHITECTURE.FR
ESCUDIÉ-ARCHITECTURE.COM



Vue du projet

MAÎTRE D'OUVRAGE
Pas-de-Calais Habitat

4, Avenue des droits de l'Homme
62000 ARRAS
Représenté par **JOSEPH MATRAJA**
Tél.:+33 3 21 50 55 80
carole.lascaud@pasdecalais-habitat.fr



ARCHITECTE
Jean-Marc ESCUDIÉ
ARCHITECTURE

106 Bld Montesquieu
59 100 Roubaix
tél. 03 20 73 42 50
Fa. 03 20 73 81 52

JEANMARCESCUDIÉMATIEREETARCHITECTURE
106 bld Montesquieu, 59100 ROUBAIX
tél. : 03.20.73.42.50
www.escudie-architecture.fr

ADRESSE PROJET
Résidence "GUILLAIN"
Batiment 10 - R+5

10, Bld Pierre GUILLAIN
62500 SAINT OMER

DECLARATION PREALABLE

Documents exclusivement destinés à l'obtention des autorisations administratives de construire. Les côtes portées sur le plan sont indicatives. L'entreprise adjudicataire est tenue de les vérifier sur place et de soumettre au maître d'ouvrage et maître d'oeuvre les dessins d'exécution.

24 Octobre 2024
Isolation extérieure et Rénovation extérieure d'un immeuble d'habitation
DP 06 : Insertion paysagère
Avant / Après

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00334		Code Opération Investissement	SY1907602
Libellé projet	SAINT OMER BD GUILLAIN 180 logements		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	SAINT OMER BD Guillain Réhabilitation thermique de 180 lo		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/12/2024		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/12/2026		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	180 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	180 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	180 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		Evolution Consommation Energie Primaire	
Avant Travaux		Après Travaux	
<p>Logement économe</p> <p>A 1 à 10</p> <p>B 11 à 20</p> <p>C 21 à 30</p> <p>D 31 à 40</p> <p>E 41 à 50</p> <p>F 51 à 60</p> <p>G 61 à 70</p> <p>Logement énergivore</p>	<p>120 lgt</p> <p>60 lgt</p>	<p>180 lgt</p>	<p>Cep avant travaux 312,11 Kwh</p> <p>Cep après travaux 109,78 Kwh</p> <p>Gain Cep 202,33 Kwh</p>

Loyers et autres produits (CEE/Dégrévement Tfpb)						
	Avant Travaux	Après Travaux		Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancables	649 209	674 142	▲	24 933	20,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	94 864	▲	94 864	77,7%	-
Loyers quittancés	636 736	663 929	▲	2 260	1,9%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,08%	98,48%	▲	0,41%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(23 648)	(23 648)	▬	0	0,0%	88 452 €
Taux Impayés	3,71%	3,56%	▲	-0,15%		Dégrévement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲	122 057	100,0%	245 862 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	8 163 934	100,0%	45 355	915
Subventions	900 000	11,0%	5 000	101
dont PALULOS	720 000	8,8%	4 000	81
dont CAPSO	180 000	2,2%	1 000	20
Montant net à financer	7 263 934	89,0%	40 355	814
Emprunts	7 080 433	86,7%	39 336	793
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	3 390 433	41,5%	18 836	380
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	3 690 000	45,2%	20 500	414
Fonds propres	183 501	2,2%	1 019	21

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	28 524	0,35%
Loyer additionnel (cumul €)	570 476	7,0%
Temps de retour investissement *1	13 ans	
Informations sur le plan de financement		
Temps de couverture emprunts *2	14 ans	
*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Info du PF : PF saisi validé par la DF		
Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		11

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	399 173	484 834	585 217	558 991	716 792	17 263 962
Autofinancement après travaux	139 489	200 865	274 723	115 726	230 980	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 425 457	2 299 263	3 521 531	4 086 844	5 029 155	8 471 743
Loyers quittancés avant travaux	643 320	710 277	784 203	865 824	955 939	24 108 412
Loyers quittancés après travaux	673 520	743 620	821 017	906 469	1 000 815	25 239 568
Taux d'autofinancement avant travaux	62%	68%	75%	65%	75%	72%
Taux d'autofinancement après travaux	21%	27%	33%	13%	23%	34%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	44%	34%	33%	27%	25%	34%

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	28 534	27 273	26 164	23 894	152 311	113 235	1 776 815
Loyers quittancés avant travaux	605 621	643 320	710 277	784 203	865 824	955 939	24 108 412
Taux d'endettement avant travaux	4,7%	4,2%	3,7%	3,0%	17,6%	11,8%	7,4%
Annuités après travaux	398 166	396 905	395 796	393 526	521 943	482 867	11 017 619
Loyers quittancés après travaux	634 051	673 520	743 620	821 017	906 469	1 000 815	25 581 571
Taux d'endettement après travaux	62,8%	58,9%	53,2%	47,9%	57,6%	48,2%	Diff amt/dette avant travaux

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
1241-1-10B BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	2,90	97,2%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1251-1-8D BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	3,10	96,6%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1251-2-12D BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	3,10	98,5%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1271-1-4B BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	2,90	98,4%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
1271-2-6B BD P. GUILLAIN-SAINT OMER	2,00	2,90	99,4%	[B,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%