

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250124-12684-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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 24 JANVIER 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame
ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

ARRAS - 9-11 Rue Malpeaux Réhabilitation de 12 logements collectifs,
Résidence Delansorne
Faisabilité

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

I - CONTEXTE

Cette opération de réhabilitation thermique est issue de la liste PSP « opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 23 septembre 2022.

II - PRESENTATION DE LA RESIDENCE

La résidence Delansorne construite en 1956 se compose d'un bâtiment en R+2 de 12 logements collectifs de type 2 répartis sur deux entrées aux 9 et 11 rue Malpeaux à ARRAS (annexe 1).

III- PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Détail du programme travaux sur les bâtiments :

Interventions sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur des façades ;
- Isolation des combles ;
- Réfection de la couverture
- Réfection des évacuations EP ;
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures ;
- Remplacement des portes d'entrée des bâtiments ;

Interventions dans les logements

- Réfection complète du système de chauffage avec remplacement des chaudières et des radiateurs ;
- Réalisation d'une VMC ;
- Mise aux normes actuelles des installations électriques avec intégration des volets roulants électriques ;
- Remplacement des portes palières ;
- Reprise des embellissements.

Interventions dans les parties communes

- Réfection des installations électriques avec remplacement des contrôles d'accès ;
- Mise en conformité des gaines techniques et création d'une gaine eau ;
- Embellissement des sols, murs et plafonds de la cage d'escalier et des locaux communs ;
- Réfection des cheminements extérieurs ;
- Mise aux normes PMR les escaliers des parties communes.

Ces travaux permettront de passer d'une étiquette énergétique F à une étiquette énergétique C pour l'ensemble des logements.

	INITIAL					PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Résidence Delansorne 12 logements ARRAS	372	F	82	F	F	138	C	28	C	C

IV- EVOLUTION DU COUPLE LOYER/CHARGE

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,07 € à 3,17 €/m² en moyenne, soit des loyers de 225,07 € pour les T2.
- 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 maximales (représentant 50% des gains énergétiques) est estimée à 15,13 €/mois pour les T2 pour un gain évalué en moyenne à 234 kWhep sur les logements collectifs.

V – PLANNING PREVISIONNEL

OS travaux : Juin 2025 avec une durée des travaux de 12 mois.

VI - BILAN FINANCIER

Le prix de revient de l'opération est estimé à 718 149 € TTC, soit 59 846 € par logement (annexe 2).

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Vue des facades AVANT TRAVAUX

Annexe 1

Vue des facades APRES TRAVAUX



Annexe 2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00563 - S05

20/12/2024 11:02

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2023_00563		Code Opération Investissement	SY1606692
Libellé projet	DELANSORNE -rue Malpeaux ARRAS		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Réhab thermique 12 logements		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/03/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/03/2026		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	12 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	12 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	12 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 énergivore	A		A	
	B		B	
	C		C	
	D		D	
	E		E	
	F		F	
	G		G	
			12 lgt	
				Cep avant travaux 372 Kwh
				Cep après travaux 138 Kwh
				Gain Cep 234 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	31 161	32 410	▲ 1 249	33,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	2 179	▲ 2 179	57,6%	-
Loyers quittancés	30 806	32 410	▲ 356	9,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,86%	100,00%	▲ 1,14%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(220)	(220)	▬ 0	0,0%	7 006 €
Taux Impayés	0,72%	0,68%	▼ +0,04%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 3 783	100,0%	107 722 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	718 149	100,0%	59 846	1 662	Loyer additionnel (€/an)	1 685	0,23%
Subventions	72 000	10,0%	6 000	167	Loyer additionnel (cumul €)	33 695	4,7%
dont CUA Rénovons nos HLM	72 000	10,0%	6 000	167	Temps de retour investissement *1	24 ans	
Montant net à financer	646 149	90,0%	53 846	1 496	Temps de couverture emprunts *2	21 ans	
Emprunts	617 423	86,0%	51 452	1 429	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	323 423	45,0%	26 952	749	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	294 000	40,9%	24 500	681	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
Fonds propres	28 726	4,0%	2 394	66	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	16 443	20 119	26 738	31 816	37 657	823 947	
Autofinancement après travaux	-7 887	-6 588	-2 578	-2 748	-298		
Autofinancement après travaux (cumul)	115 203	79 539	60 658	42 773	36 185	43 420	
Loyers quittancés avant travaux	31 474	34 750	38 367	42 360	46 769	1 179 506	
Loyers quittancés après travaux	33 256	36 718	40 539	44 759	49 417	1 246 285	
Taux d'autofinancement avant travaux	52%	58%	70%	75%	81%	70%	
Taux d'autofinancement après travaux	-24%	-18%	-6%	-6%	-1%	3%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	72%	24%	11%	6%	4%	3%	

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	2 383	2 336	2 258	0	0	0	25 529
Loyers quittancés avant travaux	29 630	31 474	34 750	38 367	42 360	46 769	1 179 506
Taux d'endettement avant travaux	8,0%	7,4%	6,5%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%
Annuités après travaux	30 723	30 676	30 598	28 339	28 339	28 339	847 369
Loyers quittancés après travaux	31 308	33 256	36 718	40 539	44 759	49 417	1 363 652
Taux d'endettement après travaux	98,1%	92,2%	83,3%	69,9%	63,3%	57,3%	

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
1371-1-RES DELANSORNE-ARRAS	1,90	3,40	98,9%	[8,2]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	0,0%