

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250228-13287-DE-1-1
Date de télétransmission : 04/03/2025
Date de réception préfecture : 04/03/2025

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 28 FÉVRIER 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

**ROUVROY - Résidence Varsovie -Bâtiment Copernic Réhabilitation
thermique de 30 logements collectifs
Faisabilité**

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

I - CONTEXTE

Dans le cadre de l'amélioration de son patrimoine, Pas-de-Calais habitat a programmé la réhabilitation de 30 logements collectifs, résidence Varsovie à Rouvroy.

Cette opération est inscrite dans la liste « PMT 22/24 » délibérée par le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 23 septembre 2022.

II – PRESENTATION DES LOGEMENTS

Construit dans les années 1960, l'ensemble immobilier se compose d'un bâtiment comprenant trois entrées réparties sur cinq niveaux (R+4) pour un total de 30 logements.

Les typologies des logements sont les suivantes : 4 T2, 16 T3 et 10 T4.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle AS 522 où est implanté le bâtiment.

III – PRESENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

Détail du programme travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Isolation de la sous-face de plancher
 - Isolation des façades par l'extérieur et mise en place d'un EMI
 - Remplacement des menuiseries extérieures
- **Interventions sur les équipements techniques**
 - Mise en place d'une VMC de type Hygro B
 - Remplacement des radiateurs
 - Mise en conformité des installations électriques
 - Mise en conformité des coffrets Gaz
- **Interventions dans les logements**
 - Mise en conformité de l'installation électrique
 - Remplacement des baignoires et mise en place de pare bains
 - Remplacement des WC
 - Remplacement des meubles éviers
 - Remplacements des descentes EU/EV dans les logements
 - Embellissement (SDB, WC, Cuisine)
 - Remplacement des sols des pièces
 - Remplacement des sols des logements vacants
- **Interventions dans les parties communes**
 - Remplacement des blocs portes d'entrées
 - Mise en place de la vidéophonie
 - Remplacement du système d'éclairage des parties communes (LED)
 - Remplacement des mains courantes
 - Mise en place de bande podotactile
 - Remplacement des boîtes aux lettres
 - Embellissement des halls et des circulations
- **Interventions sur les extérieurs**
 - Remplacement des ensembles d'entrées
 - Création d'un enclos pour les poubelles

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

	INITIAL					PROJET Scénario n°1				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
Rouvroy Résidence Varsovie	256	E	35	D	E	139	C	8	B	C

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 1.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention, soit un passage de 3,42 € à 3,50 €/m²/mois.
Soit une augmentation moyenne de 4,03 €/mois pour un T2, de 5,05 €/mois pour un T3, et de 6,19€/mois pour un T4.
- L'application de la 3^{ème} ligne de charge.

Dans le cadre des travaux engagés, 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 possibles est estimée à 0,21€ m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

Soit pour un T2, 10,59 € / mois pour un gain total estimé à 21,18 € / mois.

Soit pour un T3, 14,41€ / mois pour un gain total estimé à 28,83€ / mois.

Soit pour un T4, 16,25€ / mois pour un gain total estimé à 32,50€ / mois.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 2 266 416 € TTC soit 75 747€ au logement TTC, suivant la simulation financière reprise en 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

Façade avant / avant travaux



Façade arrière / avant travaux



Façade avant / après travaux



Façade arrière/ après travaux



Code Opération Investissement	SY1406305
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Thermique
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	30 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	122 762	129 282	▲ 6 519	22,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	2 419	▲ 2 419	8,4%	-
Loyers quittancés	100 412	126 696	▲ 19 765	68,9%	-
<i>TUC (Taux d'utilisation des capacités)</i>	81,79%	98,00%	▲ 16,21%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(4 595)	(4 595)	▬ 0	0,0%	23 399 €
<i>Taux Impayés</i>	4,58%	3,63%	▼ +0,95%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 28 703	100,0%	345 628 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	2 266 416	100,0%	75 547	1 149
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	2 266 416	100,0%	75 547	1 149
Emprunts	2 017 110	89,0%	67 237	1 023
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	1 612 110	71,1%	53 737	817
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	405 000	17,9%	13 500	205
Fonds propres	249 306	11,0%	8 310	126

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	27 580	1,22%
Loyer additionnel (cumul €)	551 594	24,3%
Temps de retour investissement *1	20 ans	
Temps de couverture emprunts *2	18 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 : Attention : PF saisi non validé par la DF

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	55 379	67 031	82 822	98 486	116 509	2 599 505
Autofinancement après travaux	-24 100	-17 647	-7 274	119	12 049	
Autofinancement après travaux (cumul)	383 458	281 726	225 804	206 030	241 494	712 469
Loyers quittancés avant travaux	97 338	107 469	118 654	131 004	144 639	3 647 200
Loyers quittancés après travaux	126 889	140 096	154 677	170 776	188 551	4 754 093
Taux d'autofinancement avant travaux	57%	62%	70%	75%	81%	71%
Taux d'autofinancement après travaux	-19%	-13%	-5%	0%	6%	15%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	63%	22%	11%	7%	6%	15%

	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	2 410	2 350	2 251	0	0	0	25 945
Loyers quittancés avant travaux	91 454	97 338	107 469	118 654	131 004	144 639	3 647 200
Taux d'endettement avant travaux	2,6%	2,4%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
Annuités après travaux	118 590	110 462	110 362	108 112	108 112	108 112	2 815 238
Loyers quittancés après travaux	119 220	126 889	140 096	154 677	170 776	188 551	5 135 151
Taux d'endettement après travaux	99,5%	87,1%	78,8%	69,9%	63,3%	57,3%	

	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
2011-1-3 PAVILLON COPERNIC-ROUVROY	1.70	2.70	81.8%	[C.3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2.0%