



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 01 JUILLET 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

DIRECTION TERRITORIALE Côte Opale Audomarois
Remplacement de 52 Cumulus
Lancement d'opération

Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage
Rapporteur : Joseph MATRAJA

Afin d'éviter des frais d'entretien avec des pannes répétitives de cumulus ainsi que des désagréments pour nos locataires, Pas-de-Calais habitat a mis en place un système de renouvellement de ses équipements avant obsolescence du matériel.

Il a été décidé dans ce cadre de procéder au remplacement de 52 cumulus sur les communes de :

- CAMIERS – résidence Bosquet	14 remplacements / 14 logements
- LE PORTEL – résidence Lamartine	24 remplacements / 24 logements
- AIRES SUR LA LYS – résidence les tanneurs	10 remplacements / 10 logements
- RANG DU FLIERS 46 rue des sapins	1 remplacement / 1 logement
- RANG DU FLIERS 84 rue des sapins	1 remplacement / 1 logement
- RANG DU FLIERS 148 rue des sapins	1 remplacement / 1 logement
- RANG DU FLIERS 96 rue des sapins	1 remplacement / 1 logement

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

- ✓ autorisent le lancement de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité.



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00246 - S01

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00246	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	DTCOA Remplacement 52 CUMULUS	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	DTCOA Remplacement 52 CUMULUS LE PORTEL-CAMIER-S-AI	Code Opération Aménagement	0
Date d'OS	04/07/2022		
Date de MES	31/12/2022	Code Ensemble-Batiments	0
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	53 lgt	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	52 lgt	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	52 lgt

Performance Energetique



Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	193 407	193 407	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	181 870	181 870	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	94,03%	94,03%	0,00%		
Impayés	(1 395)	(1 395)	0	0,0%	
Taux Impayés	0,77%	0,77%	0,00%		
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient	42 113	100,0%	810	14	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	42 113	100,0%	810	14	Temps de retour investissement *1	ans	
Emprunts	34 954	83,0%	672	12	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PrêtMarchéFixe	34 954	83,0%	672	12			
Fonds propres	7 159	17,0%	138	2			

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	99 020	133 780	152 672	172 738	193 759	4 546 223
Autofinancement après travaux	96 072	130 681	149 415	172 194	193 187	
Autofinancement après travaux (cumul)	431 647	1 008 849	1 716 305	2 535 570	3 458 731	4 492 958
Loyers quittancés avant travaux	177 039	190 721	205 461	221 340	238 446	6 261 575
Loyers quittancés après travaux	177 039	190 721	205 461	221 340	238 446	6 261 575
Taux d'autofinancement avant travaux	56%	70%	74%	78%	81%	73%
Taux d'autofinancement après travaux	54%	69%	73%	78%	81%	72%

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	29 339	22 134	2 527	937	0	0	203 396
Taux d'endettement avant travaux	17,3%	12,5%	1,3%	0,5%	0,0%	0,0%	3,2%
Annuités après travaux	32 121	24 916	5 309	3 719	0	0	245 122
Taux d'endettement après travaux	19,0%	14,1%	2,8%	1,8%	0,0%	0,0%	

Notation PSP

Libellé Ensemble-Bâtiment	Avant travaux					Après travaux		
	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP	Vacance objectif
1681-1-RES DU BOSQUET-CAMIER-S	2,20	2,30	93,3%	[C,2]	Réhabilitation	Autres	0	6,8%
2311-97-RES LAMARTINE-PORTEL (LE)	2,40	3,30	98,4%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	1,6%
4881-1-88IS RUE DES TANNEURS-AIRE SUR LA LY	2,20	2,80	99,5%	[C,1]	Réhabilitation	Autres	0	0,5%
5982-97-RUE DU BOIS-RANG DU FLIERS	2,20	3,00	100,0%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	0,0%
5983-97-RUE DU BOIS-RANG DU FLIERS	2,30	3,00	100,0%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	0,0%