



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

**DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU**

**SEANCE DU 09 SEPTEMBRE 2022**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Direction Territoriale Artois Gohelle**  
**Remplacement de 199 chaudières**  
**Lancement**

---

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

---

Afin d'éviter des pannes répétitives de chaudières créant 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 de procéder au remplacement des 199 chaudières posées en 1998/1999 et 2000 sur les communes de :

MAZINGARBE – Résidence Jouhaux	40 remplacements sur 40 logements
MAZINGARBE – Rues du Rhin et du Tarn	17 remplacements sur 17 logements
LIEVIN – Résidence Boussoutrot	51 remplacements sur 53 logements
LIEVIN - Résidence Foch	21 remplacements sur 21 logements
VENDIN LE VIEIL – Rue Dégréaux	12 remplacements sur 12 logements
VENDIN LE VIEIL – Rue du 14 Juillet	16 remplacements sur 16 logements
SAINS EN GOHELLE – Résidence Acacias	42 remplacements sur 42 logements

\*\*\*\*\*

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.

**Description**

Code projet	PROJET_REHA_2022_00252	Code Opération Investissement	SY2208398
Libellé projet	DTAG (LL) Remplacement de 199 chaudières	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	DTAG (LL) Remplacement de 199 chaudières - Mazingar	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	15/09/2022		
Date de MES	31/12/2022		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Nature des travaux principal	Autres
Nb logt Avt Travaux	201 lgt <i>Dt restructurés</i>	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Réhabilités	199 lgt 0	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Démolis	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
		Nb logt Réhabilitation Maintien	199 lgt

**Performance Energetique**

	Avant Travaux	Après Travaux	Evolution Consommation Energie Primaire
<b>Logement économe</b>			
A			
B			
C	27 lgt	27 lgt	Cep avant travaux 228,7 Kwh
D			Cep après travaux 0 Kwh
E	97 lgt	97 lgt	Gain Cep 228,7 Kwh
F	77 lgt	77 lgt	
G			
<b>Logement énergivore</b>			

**Loyers**

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	896 580	896 580	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	845 156	845 156	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	94,26%	94,26%	0,00%		
Impayés	(27 939)	(27 939)	0	0,0%	
Taux Impayés	3,31%	3,31%	-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	530 590	100,0%	2 666	41	Loyer additionnel (€/an)	0	0,0%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	530 590	100,0%	2 666	41	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	440 390	83,0%	2 213	34	Temps de couverture emprunts *2	3 ans	
dont PAM CDC TAUX FIXE 10 ANS	440 390	83,0%	2 213	34			
Fonds propres	90 200	17,0%	453	7			

\*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

**Autofinancement net avant & après travaux**

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	447 961	533 565	666 443	870 271	975 450	21 663 586
Autofinancement après travaux	399 453	482 570	660 497	864 021	968 880	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 977 547	4 225 371	7 224 016	11 243 467	15 874 237	21 059 577
Loyers quittancés avant travaux	833 013	897 392	966 746	1 041 460	1 121 948	29 462 301
Loyers quittancés après travaux	833 013	897 392	966 746	1 041 460	1 121 948	29 462 301
Taux d'autofinancement avant travaux	54%	59%	69%	84%	87%	74%
Taux d'autofinancement après travaux	48%	54%	68%	83%	86%	71%

**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	154 396	175 921	161 782	109 639	0	0	2 408 489
Taux d'endettement avant travaux	19,4%	21,1%	18,0%	11,3%	0,0%	0,0%	8,2%
Annuités après travaux	200 421	221 945	207 806	109 639	0	0	2 868 736
Taux d'endettement après travaux	25,2%	26,6%	23,2%	11,3%	0,0%	0,0%	

**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
1311-97-RUE DU 14 JUILLET-VENDIN LE VIEIL	2,80	2,70	99,4%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	0,7%
3441-97-RES LEON JOUHAUX-MAZINGARBE	3,00	2,70	99,1%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	1,0%
3581-97-RES LES ACACIAS-SAINS EN GOHELLE	2,50	2,80	97,3%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,7%
4361-1-5 RUE HENRI BOUSSOUTROT-LIEVIN	2,40	2,60	100,0%	[C,2]	Réhabilitation	Autres	0	0,0%
4361-2-3 RUE HENRI BOUSSOUTROT-LIEVIN	2,40	2,60	83,5%	[C,3]	Réhabilitation	Autres	0	16,5%
4361-3-1 RUE HENRI BOUSSOUTROT-LIEVIN	2,40	2,80	90,8%	[C,3]	Réhabilitation	Autres	0	9,2%
4361-97-RUE HENRI BOUSSOUTROT-LIEVIN	2,40	3,00	88,3%	[B,3]	Réhabilitation	Autres	0	12,9%
4362-97-RUE BOUSSOUTROT ET PLACE BASTIE	2,40	3,00	100,0%	[B,1]	Réhabilitation	Autres	0	0,0%
5618-1-GEORGES CLÉMENTEAU-LIEVIN	2,70	3,00	99,2%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	0,8%
5629-97-RUE DU TARN-MAZINGARBE	3,10	3,10	87,4%	[A,4]	Maintenance	Autres	0	12,6%