



**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 DE BETHUNE - BRUAY**  
**Remplacement 93 chauffe-bains**  
**Lancement**

---

Direction du Patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : Joseph MATRAJA

---

Afin d'éviter des frais d'entretien avec des pannes répétitives des chauffe-bains 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 des 93 chauffe-bains posés en 2000, 2007 et 2008 sur les communes de Béthune (62400) et de Saint Pol sur Ternoise (62130) :

- BETHUNE  
18 Avenue du Mont Liébaut 34 chauffe-bains/34 logements
- SAINT POL SUR TERNOISE –  
1,2,3,4,5 Bâtiment « les Chardonnerets »  
1,2 bâtiment « les Alouettes » 59 chauffe-bains/59 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_00250	Code Opération Investissement	SY2208424
Libellé projet	DT BB - Remplacement de 93 chauffe bains	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Lancement 09 2022	Code Opération Aménagement	0
Date d'OS	15/09/2022		
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	93 lgt Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	93 lgt 0	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	93 lgt

## Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe				Energie Primaire
				Cep avant travaux
				151,935483870968 Kwh
				Cep après travaux
				0 Kwh
				Gain Cep
				151,935483870968 Kwh
Logement énergivore				

## Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	366 136	366 136	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	338 813	338 813	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	92,54%	92,54%	0,00%		
Impayés	(34 779)	(34 779)	0	0,0%	
Taux Impayés	10,26%	10,26%	-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	191 042	100,0%	2 054	34	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	191 042	100,0%	2 054	34	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	158 705	83,1%	1 707	28	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PrêtMarchéFixe	158 705	83,1%	1 707	28	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	32 337	16,9%	348	6			

## Autofinancement net avant &amp; après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	177 347	207 894	234 934	265 406	298 129	7 196 066
Autofinancement après travaux	163 476	193 310	219 604	262 859	295 451	
Autofinancement après travaux (cumul)	749 581	1 666 042	2 710 451	3 951 299	5 362 138	6 945 480
Loyers quittancés avant travaux	328 133	353 492	380 812	410 242	441 948	11 605 524
Loyers quittancés après travaux	328 133	353 492	380 812	410 242	441 948	11 605 524
Taux d'autofinancement avant travaux	54%	59%	62%	65%	67%	62%
Taux d'autofinancement après travaux	50%	55%	58%	64%	67%	60%

## Endettement avant &amp; après travaux (Annuités/Loyers quittancés)

	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	21 165	6 797	736	711	0	0	84 152
Taux d'endettement avant travaux	6,7%	2,1%	0,2%	0,2%	0,0%	0,0%	0,7%
Annuités après travaux	34 267	19 899	13 839	13 814	0	0	280 691
Taux d'endettement après travaux	10,9%	6,1%	3,9%	3,6%	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
2041-2-LES CHARDONNETS-SAINT POL SUR TERNOIS	2,40	3,30	90,0%	[B,3]	Réhabilitation	Autres	0	10,1%
2041-3-LES ALOUETTES-SAINT POL SUR TERNOIS	2,50	3,30	95,9%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	4,2%
331-7-20 AV DU MT LIEBAUT-BETHUNE	2,50	3,10	94,5%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	5,5%