



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, MELICK, MALFAIT

DIRECTION TERRITORIALE BETHUNE BRUAY
Remplacement de 268 chaudières
Lancement

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

Afin d'éviter des frais d'entretien avec des pannes répétitives de chaudières 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 268 chaudières posées entre 1998 et 2005 sur les communes de :

BETHUNE :

186 rue Prevost	1 remplacement sur 1 logement
542 rue du Pré des Sœurs	1 remplacement sur 1 logement
84 rue Jean Macé	1 remplacement sur 1 logement
123 Quai de Marles	1 remplacement sur 1 logement
92 rue de Lawe	1 remplacement sur 1 logement
302 rue Michelet	1 remplacement sur 1 logement

CUINCHY :

Rue Marcel Cabiddu	26 remplacements sur 29 logements
--------------------	-----------------------------------

DOUVRAIN :

46 rue Cuvillier	1 remplacement sur 1 logement
------------------	-------------------------------

GIVENCHY LES LA BASSEE :

Rue des Cerisiers	9 remplacements sur 9 logements
-------------------	---------------------------------

Rue du moulin et rue de l'église	7 remplacements sur 8 logements
<u>HINGES :</u> Rue des Chardonnerets	23 remplacements sur 23 logements
<u>LA COUTURE :</u> Rue du Clos de Loisne logements	19 remplacements sur 19
<u>LABOURSE :</u> Rue des Cèdres et des Lauriers	3 remplacements sur 3 logements
<u>VERQUIGNEUL :</u> 4 rue de la Gare	1 remplacement sur 6 logements
<u>VIOLAINES :</u> Place des Tilleuls et impasse des Ormes	21 remplacements sur 22 logements
<u>AUCHEL :</u> Rue Marcel Pagnol, d'Orléans, J.Prévert, Garcia Lorca, d'Angoulême et Quartier ST Augustin logements	26 remplacements sur 28
<u>CHOCQUES :</u> Rue du Par et de la Planche	8 remplacements sur 8 logements
<u>ISBERGUES :</u> Rue de Bretagne logements	25 remplacements sur 25
<u>LILLERS :</u> Cité Belle-vue logements	2 remplacements sur 4
<u>MARLES-LES-MINES :</u> 120 boulevard Gambetta logements	8 remplacements sur 8
Rue de Gand logements	1 remplacement sur 2
72 rue Pasteur	1 remplacement sur 1 logement
<u>MOLINGHEM :</u> Rue Elsa Triolet et Marie Curie logements	18 remplacements sur 18
<u>HAILLICOURT :</u> Rue de la Lampisterie et résidence Charles Litrem	11 remplacements sur 11 logements
Rue Voltaire logements	11 remplacements sur 11

OURTON :

Rue du 25 Aout 1944 et Chan Martel
logements

23 remplacements sur 23

AUXI LE CHATEAU :

Avenue Foch
Résidence du 11 novembre

15 remplacements sur 15 logements

3 remplacements sur 3 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.



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00254 - S01

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00254
Libellé projet	DT 88 - Chaudières 2022 - SY2208393
Libellé simulation	DT 88 - Chaudières 2022
Date d'OS	10/10/2022
Date de MES	27/02/2023
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié
Nb logt Avt Travaux	290 logt
Nb logt Réhabilités	268 logt
Nb logt Démolis	0 logt
Nb logt Vendus	0 logt

Code Opération Investissement	0
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0

Nature des travaux principal	Autres
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	0 logt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 logt
Nb logt Réhabilitation Maintien	268 logt

Performance Énergétique

	Avant Travaux	Après Travaux	Evolution Consommation Énergie Primaire
Logement économe	A	A	
	B	B	
	C	C	
	D	D	
	E	E	
	F	F	
	G	G	
Logement énergivore			

73 logt
127 logt
38 logt
45 logt
4 logt

73 logt
127 logt
38 logt
45 logt
4 logt

Cep avant travaux
219,54 Kwh
Cep après travaux
0 Kwh
Gain Cep
219,54 Kwh

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	1 412 123	1 412 123	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	1 358 144	1 358 144	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,18%	96,18%	0,00%		
Impayés	(70 169)	(70 169)	0	0,0%	
Taux impayés	5,17%	5,17%	-0,00%		
Gain annuel prévisionnel			0	100,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/logt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient	597 577	100,0%	2 230	30	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	597 577	100,0%	2 230	30	Temps de retour investissement *1	ans	
Emprunts	555 747	93,0%	2 074	28	Temps de couverture emprunts *2	4 ans	
dont Préfinancement	335 767	56,2%	1 226	17			
Fonds propres	41 830	7,0%	156	2			

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	711 867	920 338	1 250 906	1 539 406	1 724 996	37 467 524
Autofinancement après travaux	664 023	870 043	1 198 032	1 531 338	1 716 513	
Autofinancement après travaux (cumul)	3 008 123	7 012 022	12 267 127	19 223 463	27 428 802	36 613 284
Loyers quittancés avant travaux	1 368 042	1 473 770	1 587 669	1 710 370	1 842 554	48 383 396
Loyers quittancés après travaux	1 368 042	1 473 770	1 587 669	1 710 370	1 842 554	48 383 396
Taux d'autofinancement avant travaux	52%	62%	79%	90%	94%	77%
Taux d'autofinancement après travaux	49%	59%	73%	90%	93%	76%

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	442 352	393 167	310 897	223 128	0	0	5 156 873
Taux d'endettement avant travaux	33,8%	28,9%	21,1%	7,8%	0,0%	0,0%	10,7%
Annuités après travaux	488 234	441 049	356 779	269 010	0	0	5 843 108
Taux d'endettement après travaux	37,3%	32,2%	24,2%	10,6%	0,0%	0,0%	