



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

LIEVIN Waldeck Rousseau
Installation de VMC
Lancement

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

Dans le cadre d'un plan d'action visant à améliorer le cadre de vie des habitants de la résidence « WALDECK ROUSSEAU », située à LIEVIN, il est proposé de réaliser des travaux d'amélioration des logements.

Le projet consiste en l'installation de VMC pour les 60 logements de la résidence actuellement en ventilation naturelle et présentant des désordres. Ces travaux seront accompagnés de corrections des menuiseries intérieures et extérieures (entrées d'air et détalonnage de portes). Pour finir, un ramonage des conduits et la pose de garde-corps en toiture terrasses seront effectués.



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 SYNTHESE : PROJET_REHA_2022_00261 - S01

Sommaire

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2022_00261	Code Opération Investissement	SY1907717
Libellé projet	LIEVIN - Waldeck Rousseau - SY1907717	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	LIEVIN Waldeck Rousseau - Installation VMC	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/10/2022		
Date de MES	31/12/2022	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	60 lgt Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	60 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	60 lgt

Performance Energetique			
Avant Travaux		Après Travaux	
Logement économe A B C D E F G Logement énergivore		A B C D E F G	
60 lgt		60 lgt	
			Evolution Consommation Energie Primaire
			Cep avant travaux 191 Kwh
			Cep après travaux 0 Kwh
			Gain Cep 191 Kwh

Loyers					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	171 190	171 190	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	165 973	165 973	0	100,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,95%	96,95%	0,00%		
Impayés	(3 974)	(3 974)	0	0,0%	
Taux Impayés	2,39%	2,39%	-0,00%		
Gain annuel prévisionnel			0	100,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient	194 892	100,0%	3 248	54	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	1	0,0%
Montant net à financer	194 892	100,0%	3 248	54	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	161 760	83,0%	2 696	45	Temps de couverture emprunts *2	7 ans	
dont PAM CDC TAUX FIXE 10 ANS	161 760	83,0%	2 696	45	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	33 132	17,0%	552	9			

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	5 015	41 812	109 044	122 874	138 092	2 559 638
Autofinancement après travaux	-12 803	23 081	106 860	120 578	135 679	
Autofinancement après travaux (cumul)	-58 720	6 559	387 649	962 573	1 610 188	2 337 781
Loyers quittancés avant travaux	153 673	165 549	178 344	192 127	206 975	5 435 161
Loyers quittancés après travaux	153 673	165 550	178 344	192 127	206 975	5 435 163
Taux d'autofinancement avant travaux	3%	25%	61%	64%	67%	47%
Taux d'autofinancement après travaux	-8%	14%	60%	63%	66%	43%

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	85 709	84 608	56 057	0	0	0	853 480
Taux d'endettement avant travaux	58,3%	55,1%	33,9%	0,0%	0,0%	0,0%	15,7%
Annuités après travaux	102 614	101 514	72 962	0	0	0	1 022 534
Taux d'endettement après travaux	69,8%	66,1%	44,1%	0,0%	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
1871-1-3 RES W ROUSSEAU-LIEVIN	3,30	2,50	96,9%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	3,1%
1871-2-2 RES W ROUSSEAU-LIEVIN	3,30	2,50	94,9%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	5,1%
1871-3-1 RES W ROUSSEAU-LIEVIN	3,30	2,50	99,0%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	1,0%