



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 LA COTE D'OPALE AUDOMAROIS
Remplacement de 73 CHAUDIÈRES
Lancement

Direction du Patrimoine et de la Maîtrise 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 73 chaudières posées entre 1999 et 2005 sur les communes de :

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| - CAMIERS résidence Clos Symphonie | 23 chaudières/23 logements |
| - BERCK résidence du Pont de l'Arche | 21 chaudières/21 logements |
| - MONTREUIL résidence Porte de France | 14 chaudières/14 logements |
| - MONTREUIL résidence Becquerelle | 10 chaudières/10 logements |
| - AUCHY LES HESDIN : | |
| • 12 rue du Parquet Gambetta | |
| • 1 rue de Leauwette | |
| • 3 rue de Leauwette | |
| • 14 rue Dometz | |
| • 3 rue du 19 mars 1962 | |

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_00259 - S01

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2022_00259		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	DT COA - CHAUDIERES 2022 - SY2108265		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	CHAUDIERES 2022 PHASE 1		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	15/09/2022			
Date de MES	31/01/2023		Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	79 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	73 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	73 lgt

Performance Energetique				
	Avant Travaux	Après Travaux	Evolution Consommation Energie Primaire	
Logement économe Logement économe	A	A	Cep avant travaux	194,55 Kwh
	B	B	Cep après travaux	0 Kwh
	C	C	Gain Cep	194,55 Kwh
	D	D		
	E	E		
	F	F		
	G	G		

Loyers					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	362 210	362 210	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	350 023	350 023	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,64%	96,64%	0,00%		
Impayés	(10 696)	(10 696)	0	0,0%	
Taux Impayés	3,06%	3,06%	-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	315 618	100,0%	4 324	55	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	315 618	100,0%	4 324	55	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	315 618	100,0%	4 324	55	Temps de couverture emprunts *2	4 ans	
dont PAM CDC Taux Révisible 20 ANS	315 618	100,0%	4 324	55	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	0	0,0%	0	0			

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	197 587	244 666	307 384	385 260	431 675	9 593 583	
Autofinancement après travaux	178 420	224 516	285 425	362 702	427 414		
Autofinancement après travaux (cumul)	847 793	1 880 252	3 139 179	4 831 783	6 856 138	9 143 428	
Loyers quittancés avant travaux	352 662	379 917	409 279	440 909	474 985	12 473 075	
Loyers quittancés après travaux	352 662	379 917	409 279	440 909	474 985	12 473 075	
Taux d'autofinancement avant travaux	56%	64%	75%	87%	91%	77%	
Taux d'autofinancement après travaux	51%	59%	70%	82%	90%	73%	

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	82 404	78 500	63 170	36 130	0	0	1 061 113
Taux d'endettement avant travaux	24,4%	22,3%	16,6%	8,8%	0,0%	0,0%	8,5%
Annuités après travaux	100 969	97 065	81 735	55 428	18 783	-0	1 439 285
Taux d'endettement après travaux	29,9%	27,5%	21,5%	13,5%	4,3%	0,0%	