



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 18 NOVEMBRE 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY

DIRECTION TERRITORIALE DE LA COTE D'OPALE AUDOMAROIS
Remplacement de 32 Chaudières
Lancement (Phase 2)

Direction de l'Immobilier et du Foncier
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 de 32 chaudières installées en 2006, sur la commune de :

- LE TOUQUET, résidence Rixensart 32 chaudières/32 logements

Le prix de revient pour cette opération s'élève à 216 325.73 €TTC.

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_00302 - S02

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00302	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	DT COA CHAUDIERES 2022 SY2108265 PHASE 2	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	LE TOUQUET CHAUDIERES PHASE 2 (copie lancement)	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	20/11/2022	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	31/03/2023	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	32 lgt	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	32 lgt	Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Démolits	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Maintien	32 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
				
A		A		
B		B		Cep avant travaux 200 Kwh
C		C		Cep après travaux 0 Kwh
D	32 lgt	D	32 lgt	Gain Cep 200 Kwh
E		E		
F		F		
G		G		

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	133 381	133 381	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	133 381	133 381	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	100,00%	100,00%	0,00%		
Impayés	(168)	(168)	0	0,0%	
Taux Impayés	0,13%	0,13%	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	216 326	100,0%	6 760	101	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	216 326	100,0%	6 760	101	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	179 550	83,0%	5 611	83	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PrêtMarchéFin	179 550	83,0%	5 611	83	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	36 776	17,0%	1 149	17	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Etat des FP : 17% du Prix de revient > à norme de 0,00%		

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	19 464	29 870	43 032	70 226	138 816	1 838 160
Autofinancement après travaux	2 710	12 256	24 516	67 171	135 604	
Autofinancement après travaux (cumul)	3 415	47 420	141 618	375 303	805 538	1 535 574
Loyers quittancés avant travaux	134 200	144 572	155 745	167 781	180 748	4 746 437
Loyers quittancés après travaux	134 200	144 572	155 745	167 781	180 748	4 746 437
Taux d'autofinancement avant travaux	15%	21%	28%	42%	77%	39%
Taux d'autofinancement après travaux	2%	8%	16%	40%	75%	32%

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	80 964	75 093	73 538	70 376	54 627	0	1 675 762
Taux d'endettement avant travaux	63,1%	56,0%	50,9%	45,2%	32,6%	0,0%	35,3%
Annuités après travaux	96 809	90 939	89 384	86 221	54 627	0	1 913 444
Taux d'endettement après travaux	75,4%	67,8%	61,8%	55,4%	32,6%	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	Vacance objectif
1861-1-RE5. RIXENSART-TOUQUET PARIS PLAGE	2,90	2,60	100,0%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0,0%