



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

AUCHEL – Résidence les Provinces
Travaux d'amélioration et de sécurisation
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 locataires de 10 Bâtiments situés résidence des Provinces à Auchel, des travaux d'amélioration et de sécurisation ont été programmés.

Les Bâtiments concernés sont situés :

- 2 rue Lemathe Auchel- Bâtiment Anjou
- 4 rue Lemathe Auchel – Bâtiment Picardie
- 9 rue Lemathe Auchel –Bâtiment Bourgogne
- 11 rue Lemathe Auchel- Bâtiment Poitou
- 13 et 15 rue Lemathe Auchel – Bâtiment Lorraine
- 1 et 3 rue de la Fraternité Auchel – Bâtiment champagne
- 2 rue de la Fraternité Auchel- Bâtiment Maine
- 4 et 6 rue de la Fraternité Auchel – Bâtiment Savoie
- 8 rue de la Fraternité Auchel – Bâtiment Nivernais
- 10 rue de la Fraternité Auchel- Bâtiment Franche Comté

Cette opération concerne 127 logements.

Le projet consiste en :

Travaux intérieurs logements :

- Remplacement des colonnes d'alimentations d'eau potable vétustes

Travaux intérieurs en parties communes :

- Remplacement des portes de services
- Traitement de l'éclairage en cages d'escaliers et caves

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_00303 - S01

[Sommaire](#)

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00303	Code Opération Investissement	SY2007876
Libellé projet	AUCHEL - Résidence des Provinces - Colonnes montant	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	AUCHEL - Remplacements des colonnes montantes - 1	Code Opération Aménagement/Pr	0
Date d'OS	01/12/2022	Déclaration Proposition bureau	OUI
Date de MES	01/06/2023	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	127 lgt	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	127 lgt	Nb logt Réhabilitation Performanc	0 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Maintien	127 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe				Energie Primaire
A		A		Cep avant travaux
B		B		200 Kwh
C		C		Cep après travaux
D	127 lgt	D	127 lgt	0 Kwh
E		E		Gain Cep
F		F		200 Kwh
G		G		
Logement énergivore				

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	582 168	582 168	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	426 032	426 032	0	400,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	73,18%	73,18%	0,00%		
Impayés	(45 431)	(45 431)	0	0,0%	
Taux Impayés	10,66%	10,66%	-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	552 131	100,0%	4 347	65	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	552 131	100,0%	4 347	65	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	458 269	83,0%	3 608	54	Temps de couverture emprunts *2	2 ans	
dont PrêtMarchéFixe	458 269	83,0%	3 608	54			
Fonds propres	93 862	17,0%	739	11			

Info du PF : PF saisi 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	171 197	204 603	254 789	287 235	322 936	7 565 020
Autofinancement après travaux	131 136	162 488	210 515	279 874	315 198	
Autofinancement après travaux (cumul)	657 872	1 419 390	2 349 900	3 646 211	5 150 200	6 841 282
Loyers quittancés avant travaux	404 690	435 966	469 659	505 956	545 058	14 313 209
Loyers quittancés après travaux	404 690	435 966	469 659	505 956	545 058	14 313 209
Taux d'autofinancement avant travaux	42%	47%	54%	57%	59%	53%
Taux d'autofinancement après travaux	32%	37%	45%	55%	58%	48%

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	29 900	29 103	21 387	0	0	0	324 925
Taux d'endettement avant travaux	7,7%	7,2%	4,9%	0,0%	0,0%	0,0%	2,3%
Annuités après travaux	67 734	66 937	59 221	37 834	0	0	892 442
Taux d'endettement après travaux	17,5%	16,5%	13,6%	8,1%	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
271-15-PICARDIE-AUCHEL	2,50	2,80	99,0%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
271-16-ANJOU-AUCHEL	2,60	2,80	58,5%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
272-12-BAT CHAMPAGNE-AUCHEL	2,30	2,80	50,1%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
272-5-BAT BOURGOGNE-AUCHEL	2,50	2,80	52,4%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
272-6-BAT POITOU-AUCHEL	2,50	2,80	51,1%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
272-7-BAT LORRAINE-AUCHEL	2,60	2,60	90,3%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
273-10-BAT SAVOIE-AUCHEL	2,50	2,80	79,3%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
273-11-BT MAINE-AUCHEL	2,60	2,80	68,9%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
273-8-BAT FRANCHE-COMTE-AUCHEL	2,60	2,80	68,1%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
273-9-BAT NIVERNAIS-AUCHEL	2,50	2,80	84,8%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%