

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230512-2928-DE-1-1  
Date de télétransmission : 17/05/2023  
Date de réception préfecture : 17/05/2023

Acte certifié exécutoire

**Bruno FONTALIRAND**

Directeur général



**Pas de Calais Habitat**

4, avenue des Droits de l'Homme  
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



## **PAS DE CALAIS HABITAT** **Office Public de l'Habitat**

### **DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 12 MAI 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,  
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

**Excusé** : Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

**SALLAUMINES - [REDACTED] - [REDACTED] Réfection des  
façades et des étanchéités  
Lancement d'opération**

---

Direction de la côte d'opale et de l'audomarois  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

---

La réhabilitation concernera les 66 logements collectifs et individuels composant la résidence [REDACTED], [REDACTED] à SALLAUMINES.

Les travaux consisteront à la réfection des revêtements de façades et des couvertures des garages. Des aménagements seront réalisés également sur les terrasses des logements en rez-de-chaussée dans le but de les « privatiser ».

Les façades (briques, enduits, pavés de verre) seront nettoyées, rejointoyées, renduites et peintes de façon à les rendre étanches et esthétiques.

Les tôles fibrociment amiantées seront déposées et remplacées par des bac-acier.

Les terrasses seront clôturées par des garde-corps afin de redessiner les limites entre

les jouissances exclusives des locataires du rez-de-chaussée et les espaces verts communs.

Pour finir, les cages d'escaliers-parties communes feront l'objet d'une reprise des embellissements à l'issue des divers travaux.

\*\*\*\*\*

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

**Description**

Code projet	PROJET_REHA_2023_00339	Code Opération Investissement	SY2108120
Libellé projet	SALLAUMINES - Rés. du Centre - 67 logts	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	SALLAUMINES - Rés. Du Centre - Façades et étanchéité	Code Opération Aménagement/Pr	0
Date d'OS	01/06/2023	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	30/11/2023	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	66 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	66 lgt <i>0</i>	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	66 lgt

**Performance Energetique**

	Avant Travaux	Après Travaux	Evolution Consommation
<b>Logement économe</b>			<b>Energie Primaire</b>
A			Cep avant travaux
B			200 Kwh
C	66 lgt	66 lgt	Cep après travaux
D			0 Kwh
E			Gain Cep
F			200 Kwh
G			
<b>Logement énergivore</b>			

**Loyers**

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	319 837	319 837	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	277 487	277 487	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	86,76%	86,76%	0,00%		
Impayés	(12 193)	(12 193)	0	0,0%	
Taux impayés	4,39%	4,39%	-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	417 164	100,0%	6 321	98	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	417 164	100,0%	6 321	98	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	346 246	83,0%	5 246	81	Temps de couverture emprunts *2	5 ans	
dont PrêtMarchéRévisable	346 246	83,0%	5 246	81	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	70 918	17,0%	1 075	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	71 761	117 210	225 581	254 392	286 063	5 972 942
Autofinancement après travaux	41 515	85 413	192 154	248 834	280 219	
Autofinancement après travaux (cumul)	163 261	527 079	1 428 527	2 586 104	3 923 242	5 426 507
Loyers quittancés avant travaux	273 251	294 369	317 119	341 627	368 030	9 664 439
Loyers quittancés après travaux	273 251	294 369	317 119	341 627	368 030	9 664 439
Taux d'autofinancement avant travaux	26%	40%	71%	74%	78%	62%
Taux d'autofinancement après travaux	15%	29%	61%	73%	76%	56%

**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	126 617	108 232	82 277	0	0	0	1 038 021
Taux d'endettement avant travaux	48,5%	39,6%	28,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,7%
Annuités après travaux	155 182	136 797	110 842	28 565	0	0	1 466 497
Taux d'endettement après travaux	59,4%	50,1%	37,7%	9,0%	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	Vacance objectif
4574-1-RES DU CENTRE-SALLAUMINES	2,60	2,50	82,3%	[C,4]	Réhabilitation composants	Autres	17,8%
4574-2-RES DU CENTRE-SALLAUMINES	2,60	2,50	94,3%	[C,1]	Réhabilitation composants	Autres	5,7%
4574-3-RES DU CENTRE-SALLAUMINES	2,60	2,50	100,0%	[C,1]	Réhabilitation composants	Autres	0,0%
4574-4-RES DU CENTRE-SALLAUMINES	2,60	2,50	70,1%	[C,4]	Réhabilitation composants	Autres	29,9%
4574-5-RES DU CENTRE-SALLAUMINES	2,60	2,50	86,3%	[C,4]	Réhabilitation composants	Autres	13,8%
4574-6-RES DU CENTRE-SALLAUMINES	2,60	2,50	89,3%	[C,4]	Réhabilitation composants	Autres	10,8%
4574-97-RES DU CENTRE-SALLAUMINES	2,60	2,80	88,9%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	12,3%

## Ville de Sallaumines Résidence

### Facades Avant travaux.

Entrées N° 2 – 4 – 6 – 8 – 10 et 12 Rue Arthur Lamendin

