

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20231117-5927-DE-1-1  
Date de télétransmission : 28/11/2023  
Date de réception préfecture : 28/11/2023

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 17 NOVEMBRE 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.

BETHUNE - 9/11/13 rue du Luxembourg Réhabilitation de 30 logements  
collectifs  
Lancement modificatif

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I – CONTEXTE**

En date du 25 juin 2021, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé le lancement de l'opération de réhabilitation des bâtiments 9, 11 et 13 rue du Luxembourg à Béthune.

Cette réhabilitation est inscrite au Nouveau Programme de Rénovation Urbaine de Béthune Bruay. Elle est également éligible à une subvention FEDER.

Après le démarrage de l'opération en janvier 2022, nous avons rencontré plusieurs problématiques (dénonciation de marchés, liquidation, litiges juridiques) nous contraignant à relancer quatre marchés.

Suite à la relance de ces lots, une augmentation du prix de revient de l'opération est à constater.

Le lancement modificatif présenté porte sur la mise à jour du prix de revient de l'opération.

## **II – PRIX DE REVIENT**

Le coût de l'opération est porté de 2 083 101,57 € TTC à 2 407 788,00 € TTC.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après avoir en délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent le lancement modificatif de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité



## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2022\_00242 - S02

05/10/2023 15:58

## Description

|                             |   |                                    |            |
|-----------------------------|---|------------------------------------|------------|
| Code projet                 | PROJET_REHA_2022_00242                                    | Code Opération Investissement      | 0          |
| Libellé projet              | 91113 rue du Luxembourg - BETHUNE                         | Code Opération Démolition          | 0          |
| Libellé simulation          | Bethune - 91113 rue du Luxembourg - lancement modificatif | Code Opération Aménagement/Pmt     | 0          |
| Date d'OS                   | 01/03/2022  | Déclaration Proposition bureau     | NON        |
| Date de MES                 | 01/02/2024  | Nature des travaux principal       | Thermique  |
| Cat de Prix à l'opportunité | Non classifié   | Simulation "figée"                 | Modifiable |
| Nb logt Avt Travaux         | 30 lgt  | Etat de l'opération                | Travail    |
| Nb logt Réhabilités         | 30 lgt  | Nb logt Réhabilitation Performance | 30 lgt     |
| Nb logt Démolis             | 0 lgt   | Nb logt Réhabilitation Confort     | 0 lgt      |
| Nb logt Vendus              | 0 lgt   | Nb logt Réhabilitation Maintien    | 0 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 69 Kwh                |
|               | D |               | D | Gain Cep 131 Kwh                        |
|               | E |               | E |   |
|               | F |               | F |   |
|               | G |               | G |   |

## Loyers

|  | Avant Travaux | Après Travaux | Impact    | % Total | Impact démolition FE |
|--|---------------|---------------|-----------|---------|----------------------|
| Loyers quittancés                      | 119 593       | 121 643       | ▲ 2 051   | 2,4%    | -                    |
| Participation Locataire/Perf.thermique | 0             | 0             | ■ 0       | 0,0%    | -                    |
| Loyers quittancés                      | 34 008        | 119 211       | ▲ 83 152  | 97,6%   | -                    |
| TUC (Taux d'utilisation des capacités) | 28,44%        | 98,00%        | ▲ 69,56%  |         |                      |
| Impayés                                | (19 575)      | (19 575)      | ■ 0       | 0,0%    |                      |
| Taux Impayés                           | 57,56%        | 16,42%        | ▲ -41,14% |         |                      |
| Gain annuel prévisionnel               |               |               | ▲ 85 203  | 100,0%  |                      |

| Plan de financement                | Total     | % du prix | €/lgt  | €/m² SH | Rendement après Réhabilitation  | En €      | % du prix |
|------------------------------------|-----------|-----------|--------|---------|---|-----------|-----------|
| Prix de revient TTC Lasmé          | 2 408 793 | 100,0%    | 80 293 | 1 253   | Loyer additionnel (€/an)  | 89 463    | 3,71%     |
| Subventions                        | 546 000   | 22,7%     | 18 200 | 284     | Loyer additionnel (cumul €)   | 1 789 265 | 74,3%     |
| dont ANRU                          | 156 000   | 6,5%      | 5 200  | 81      | Temps de couverture emprunts *2   | 15 ans    |           |
| dont EPCI                          | 210 000   | 8,7%      | 7 000  | 109     | Informations sur le plan de financement                                     |           |           |
| dont FEDER                         | 180 000   | 7,5%      | 6 000  | 94      | Temps de retour investissement *1   | 21 ans    |           |
| Montant net à financer             | 1 862 793 | 77,3%     | 62 093 | 969     | *1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé) |           |           |
| Emprunts                           | 1 716 976 | 71,3%     | 57 233 | 893     | *2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)        |           |           |
| dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS | 1 266 976 | 52,6%     | 42 233 | 659     | Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF                      |           |           |
| dont PAM CDC ECO PRÊT 25 ANS       | 450 000   | 18,7%     | 15 000 | 234     | Etat des FP : 6% du Prix de revient   |           |           |
| Fonds propres                      | 145 817   | 6,1%      | 4 861  | 76      |   |           |           |

## Autofinancement net avant &amp; après travaux

|                                       | 5 ans     | 10 ans    | 15 ans    | 20 ans    | 25 ans    | Cumul 30 ans |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| Autofinancement avant travaux         | -27 478   | -31 354   | -35 245   | -39 512   | -44 188   | -1 083 798   |
| Autofinancement après travaux         | -7 226    | -1 152    | 4 836     | 11 598    | 19 209    |              |
| Autofinancement après travaux (cumul) | 1 032 143 | 1 014 319 | 1 026 228 | 1 070 369 | 1 150 837 | 1 388 443    |
| Loyers quittancés avant travaux       | 35 148    | 38 314    | 41 275    | 44 465    | 47 901    | 1 253 365    |
| Loyers quittancés après travaux       | 131 817   | 143 691   | 154 796   | 166 759   | 179 647   | 4 700 580    |
| Taux d'autofinancement avant travaux  | -78%      | -82%      | -85%      | -89%      | -92%      | -86%         |
| Taux d'autofinancement après travaux  | -5%       | -1%       | 3%        | 7%        | 11%       | 30%          |

## Endettement avant &amp; après travaux (Annuités/Loyers quittancés)

|                                  | 1ère année | 5 ans   | 10 ans  | 15 ans  | 20 ans  | 25 ans  | Cumul (30 ans) |
|----------------------------------|------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------------|
| Annuités avant travaux           | 0          | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0              |
| Loyers quittancés avant travaux  | 33 153     | 35 148  | 38 314  | 41 275  | 44 465  | 47 901  | 1 253 365      |
| Taux d'endettement avant travaux | 0,0%       | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%    | 0,0%           |
| Annuités après travaux           | 93 455     | 85 853  | 85 853  | 85 853  | 85 853  | 85 853  | 2 388 243      |
| Loyers quittancés après travaux  | 124 337    | 131 817 | 143 691 | 154 796 | 166 759 | 179 647 | 5 670 860      |
| Taux d'endettement après travaux | 75,2%      | 65,1%   | 59,7%   | 55,5%   | 51,5%   | 47,8%   |                |

## Notation PSP

|                                   | Avant travaux  |                             |                                     |                    |                          | Après travaux                      |                     |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------|
|                                   | Note technique | Note territoire/<br>sociale | Taux d'utilisation<br>des capacités | Classification PSP | Action PSP               | Nature des travaux par<br>bâtiment | Vacance<br>objectif |
| Libellé Ensemble-Bâtiment         |                |                             |                                     |                    |                          |                                    |                     |
| 334-17-9 BD DU LUXEMBOURG-BETHUNE | 1,80           | 3,30                        | 28,4%                               | [B,3]              | Réhabilitation<br>lourde | Thermique                          | 0<br>2,0%           |