Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231208-6311-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de réception préfecture : 13/12/2023

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 8 DÉCEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

LILLERS - Résidence Duez Réhabilitation thermique de 36 logements collectifs
Lancement modificatif

Direction du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [redacted]

I – CONTEXTE

En date du 11 mars 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé un montant d'opération de 1 725 655,65 €TTC pour l'opération de réhabilitation de la résidence Duez à Lillers.

Cette réhabilitation est inscrite au programme FEDER.

Depuis le démarrage de l'opération, nous avons rencontré plusieurs problématiques (dénonciation de marchés, liquidation, litiges juridiques) nous contraignant à relancer le lot bardage. Suite à la relance de ce lot et à la mise à jour des dépenses réalisées une augmentation du prix de revient de l'opération est demandée.

Le présent lancement modificatif 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 1 725 655,65€ TTC à 1 915 137,13€ TTC.

*****

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

- ✓ autorisent le lancement modificatif de l’opération

Décision adoptée à l'unanimité

FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2022_00269 - S03

15/11/2023 12:08

Description

Code projet	PROJET_REHA_2022_00269		Code Opération Investissement	SY1707024-SY2007972
Libellé projet	LILLERS - RESIDENCE DUEZ - FEDER - 941 1 et 2		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	LILLERS - RESIDENCE DUEZ - FEDER - CA Budget complément		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	31/05/2021		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	31/05/2024		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	36 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	36 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance	36 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

Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 200 Kwh
Cep après travaux 80 Kwh
Gain Cep 120 Kwh

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	116 102	118 551	2 449	13,8%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	14 178	14 178	79,8%	
Loyers quittancés	112 586	116 180	1 145	6,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*96,97%*	*98,00%*	*1,03%*		
Impayés	(2 913)	(2 913)	0	0,0%	
Taux Impayés	*2,59%*	*2,51%*	*-0,08%*		
Gain annuel prévisionnel			**17 771**	**100,0%**	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**1 915 137**	**100,0%**	**53 198**	**853**
Subventions	**368 000**	**19,2%**	**10 222**	**164**
dont CABBALR	*152 000*	*7,9%*	*4 222*	*68*
dont FEDER	*216 000*	*11,3%*	*6 000*	*96*
Montant net à financer	1 547 137	80,8%	42 976	689
Emprunts	**1 068 352**	**55,8%**	**29 676**	**476**
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	*420 352*	*21,9%*	*11 676*	*187*
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 25 ANS	*648 000*	*33,8%*	*18 000*	*289*
Fonds propres	**478 784**	**25,0%**	**13 300**	**213**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	3 773	0,20%
Loyer additionnel (cumul €)	75 464	3,9%

Informations sur le plan de financement

Temps de retour investissement *1	19 ans
Temps de couverture emprunts *2	11 ans

**1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)*

**2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)*

Info du PF : *Attention : PF saisi non validé par la DF*

Etat des FP : 25% du Prix de revient *> à norme de*

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	16 860	23 352	30 396	-6 045	48 208	830 289
Autofinancement après travaux	-16 881	-11 766	-6 193	-58 985	-7 064	
Autofinancement après travaux (cumul)	323 461	254 484	212 105	37 638	-146 860	45 132
Loyers quittancés avant travaux	107 999	117 727	126 825	136 627	147 186	3 851 209
Loyers quittancés après travaux	112 076	122 171	131 613	141 785	152 742	3 996 599
Taux d'autofinancement avant travaux	16%	20%	24%	-4%	33%	22%
Taux d'autofinancement après travaux	-15%	-10%	-5%	-42%	-5%	1%

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	46 981	44 308	44 273	43 702	86 490	39 024	1 419 604
Loyers quittancés avant travaux	101 870	107 999	117 727	126 825	136 627	147 186	3 851 209
Taux d'endettement avant travaux	46,1%	41,0%	37,6%	34,5%	63,3%	26,5%	36,9%
Annuités après travaux	102 760	93 677	93 642	93 070	135 859	88 393	2 740 453
Loyers quittancés aprés travaux	105 715	112 076	122 171	131 613	141 785	152 742	4 352 380
Taux d'endettement après travaux	97,2%	83,6%	76,6%	70,7%	95,8%	57,9%	

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	Classification PSP	Vacance objectif
941-1-PAVILLON A. DUEZ-LILLERS	2,40	2,60	96,2%	[C,1]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
941-2-PAVILLON G. DUEZ-LILLERS	2,40	2,60	97,8%	[C,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%