

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231208-6065-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.

**ARRAS - 1, 3, 5 et 7 Rue du Pré Remplacement des menuiseries extérieures
de 52 logements collectifs - Phase 1
Lancement**

Rapporteur : Mme [REDACTED]

Dans le cadre d'un plan d'action visant à améliorer la qualité de vie et le confort des locataires, il est proposé de remplacer les menuiseries extérieures en bois vieillissantes par des menuiseries en PVC plaxées, d'un immeuble de 52 appartements situé au 1, 3, 5, et 7 de la rue du Pré à ARRAS.

Suivant la décision de bureau du 7 juillet 2023, qui a émis un avis favorable à l'étude de faisabilité pour un montant estimatif prévisionnel de 733.576€, il est proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 772.802€, soit 14.862 € par logement. La différence de montant résulte de la découverte d'amiante supplémentaire.

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

Situation et vue des bâtiments concernés par les travaux



Hors QPV





PLAN DE FINANCEMENT : PROJET_REHA_2023_00002 - S01

Sommaire

Mode de saisie

Rappel du montant à financer

772 802

100,0%

NON THERMIQUE

Valorisation

	Standard		Saisie		Retenu standard		
	Type	Montant	Type	Montant	Type	Montant	% du PRP
Financement 1	PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	641 425			PAM CDC Taux Révisabl	641 425	83,0%
Eco-prêt	PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 20 ANS				PAM CDC ECO PRÊT Tai		0,0%
Financement 3							0,0%
Autre emprunt CDC							0,0%
Emprunt manuel CDC (paramétrage ci-dessous)							0,0%
Total emprunts CDC		641 425				641 425	83,0%
Euribor (marché)							0,0%
Autres emprunts (Action Logement)							0,0%
Emprunt manuel autre (paramétrage ci-dessous)							0,0%
Emprunt manuel saisi (paramétrage ci-dessous)							0,0%
Total Autres emprunts		0				0	0,0%
Total emprunts		641 425				641 425	83,0%
Etat	Subvention				Subvention		0,0%
ANRU							0,0%
EPCI (Délégataire Etat)							0,0%
Subvention FEDER							0,0%
Subvention Région							0,0%
Autres subventions 3							0,0%
Total subventions		0				0	0,0%
Fonds propres	FONDS PROPRES	131 376			FONDS PROPRES	131 376	17,0%
Total fonds propres		131 376		0		131 376	17,0%
Total financement		772 802				772 802	

Emprunts manuels

	Nom	Mode amort.	Durée	Type	Taux/ Marge	Type différé	Nb éch. Diff.	Taux prog.	Tx imput. var. int.	
	Emprunt manuel CDC									
	Emprunt manuel autre									
	Emprunt manuel saisi									
	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
	Profil amortissement (en %)									
	Taux intérêts à appliquer sur CRD (en %)									

Caractéristiques du plan de financement retenu

Plan de financement standard retenu.

Emprunts	Montant	En %	Mode amort.	Durée	Type	Taux/ Marge	Type différé	Nb éch. Diff.	Taux prog.	Informations	Cohérence Saisie Eco prêt
PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	641 425	83,0%	Ann. Progr	20 ans	Livret A	2,10%					
PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 20 ANS	0	0,0%	Ann. Progr	20 ans	Livret A	1,05%					Eco-prêt stant
Total emprunts	641 425	83,0%									
Subventions	Montant	En %									
Total subventions	0	0,0%									
Total fonds propres	131 376	17,0%	Norme	17,00%							
Total Financement	772 802	100,0%									

Commentaires Validation DIF

Date Validation DF (Plan de financement)

PF standard

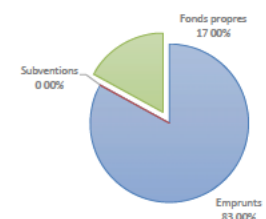
1

Autres informations

Caractéristiques bibliothèque			Saisie finance		Ret
Durée	Type	Taux	Durée	Taux	Durée
20 ans	Livret A	2,10%			20 ans
20 ans	Livret A	1,05%			20 ans

Eco-prêt

0 €/lgt

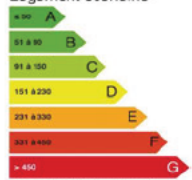
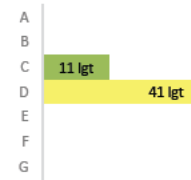




FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00002 - S01

16/10/2023 15:14

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2023_00002		Code Opération Investissement SY2308626
Libellé projet	ARRAS - Rue du Pré - Remplacement menuiseries		Code Opération Démolition 0
Libellé simulation	ARRAS - 1 - 3 - 5 et 7 Rue du Pré - Ramplacement menuiserie		Code Opération Aménagement/Pmt 0
Date d'OS	01/02/2024		Déclaration Proposition bureau NON
Date de MES	30/06/2024		Nature des travaux principal Rénovation légère
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée" Modifiable
Nb logt Avt Travaux	52 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération Travail
Nb logt Réhabilités	52 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance 0 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort 52 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien 0 lgt

Performance Energetique			
Avant Travaux		Après Travaux	
Logement économe		Evolution Consommation Energie Primaire	
			
11 lgt		41 lgt	
		Cep avant travaux 200 Kwh	
		Cep après travaux 0 Kwh	
		Gain Cep 200 Kwh	

Loyers					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	239 467	239 467	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	238 282	238 282	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,51%	99,51%	0,00%		
Impayés	(5 955)	(5 955)	0	0,0%	
Taux Impayés	2,50%	2,50%	-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 TTC Lasmé	772 802	100,0%	14 862	226	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	772 802	100,0%	14 862	226	Temps de retour investissement *1	3 ans	
Emprunts	641 425	83,0%	12 335	188	Temps de couverture emprunts *2	2 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	641 425	83,0%	12 335	188	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	131 376	17,0%	2 526	38	Info du PF : PF standard		
					Etat des FP : Standard		

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	99 812	124 801	236 067	265 399	297 568	6 333 159	
Autofinancement après travaux	57 285	80 091	189 064	215 984	286 637		
Autofinancement après travaux (cumul)	255 969	609 365	1 438 559	2 463 599	3 792 930	5 328 920	
Loyers quittancés avant travaux	261 414	284 961	306 984	330 709	356 267	9 321 967	
Loyers quittancés après travaux	261 414	284 961	306 984	330 709	356 267	9 321 967	
Taux d'autofinancement avant travaux	38%	44%	77%	80%	84%	68%	
Taux d'autofinancement après travaux	22%	28%	62%	65%	80%	57%	

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	97 108	87 980	85 207	0	0	0	972 819
Loyers quittancés avant travaux	246 579	261 414	284 961	306 984	330 709	356 267	9 321 967
Taux d'endettement avant travaux	39,4%	33,7%	29,9%	0,0%	0,0%	0,0%	10,4%
Annuités après travaux	140 563	127 587	124 814	39 607	39 607	0	1 771 243
Loyers quittancés après travaux	246 579	261 414	284 961	306 984	330 709	356 267	9 321 967
Taux d'endettement après travaux	57,0%	48,8%	43,8%	12,9%	12,0%	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	Classification PSP	Vacance objectif
4641-1-1 RUE DU PRE-ARRAS	2,60	2,80	99,6%	[C,1]	Réhabilitation composants	Rénovation légère	0	2,0%
4641-2-3 RUE DU PRE-ARRAS	2,60	2,80	100,0%	[C,1]	Réhabilitation composants	Rénovation légère	0	2,0%
4641-3-5 RUE DU PRE-ARRAS	2,60	2,80	100,0%	[C,1]	Réhabilitation composants	Rénovation légère	0	2,0%
4641-4-7 RUE DU PRE-ARRAS	2,60	2,60	98,8%	[C,1]	Réhabilitation composants	Rénovation légère	0	2,0%