Bruno FONTALIRAND
Directeur général

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240223-7329-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/02/2024
Date de réception préfecture : 27/02/2024

Acte certifié exécutoire

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 23 FÉVRIER 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Programmation de remplacement de chaudières connectables sur le Territoire de la Côte d'Opale et de L'Audomarois (2ème partie - 290 logements sur les 968 logements programmés)
Lancement

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

Afin d'éviter des frais d'entretien avec des pannes répétitives de chaudières ainsi que des désagréments pour nos locataires, Pas-de-Calais habitat a mis en place un système de renouvellement de ses équipements avant obsolescence du matériel.

Suite au diagnostic amiante, un coût supplémentaire de traitement de 125 114,30 € HT (131 995,59 € TTC) est inclus dans le coût de travaux.

De plus, pour des raisons de conformité de ventilation et de fonctionnement, la typologie de la chaudière retenue oblige la mise en place d'une VMC hygroréglable A, dans certains logements, pour un coût supplémentaire de 76 972,34 € HT (81 205,82€ TTC) inclus dans le coût de travaux.

Pour rappel le coût des travaux s'élève à 1 080 117,43 € TTC.

Il a été décidé dans ce cadre de procéder au remplacement de 290 chaudières sur les communes de :

- ARQUES - N° Prog 4562 (2 remplacements / 6 logements)
  Allée des Aubépines

- EQUIHEN PLAGE - N° Prog 491 (10 remplacements / 10 logements)
  Rue du Battez

- HALLINES - N° Prog 5275 (7 remplacements / 11 logements)
  Résidence Clos des Lilas
- LE PORTEL - N° Prog 0821 (52 remplacements / 94 logements)
  Rue de Verdun
  Rue Georges Honoré
  Rue Loucheur
- LE PORTEL - N° Prog 4161 (47 remplacements / 48 logements)
  Résidence Saint Exupéry

- MARQUISE - N° Prog 2341 (13 remplacements / 14 logements)
  Rue Léon Blum
- MARQUISE - N° Prog 3091(13 remplacements / 17 logements)
  Rue Edouard Quenu
  Rue Léon Blum
- MARQUISE - N° Prog 4691 (20 remplacements / 23 logements)
  Rue de Verdun
- SAINT ETIENNE AU MONT - N° Prog 3492 (18 remplacements / 21 logements)
  Rue Aragon
- MONTREUIL - N° Prog 1051 (27 remplacements / 32 logements)
  Rue du Paon

- WIZERNES - N° Prog 5360 (8 remplacements / 10 logements)
  Résidence des Bruyères
- ARQUES - N° Prog 5127 et 5390 (23 remplacements / 32 logements)
  Résidence Salvador Allendé
- EQUIHEN PLAGE - N° Prog 2231 (41 remplacements / 48 logements)
  Résidence Dahlias et Hortensias
- ARQUES - N° Prog 4561(9 remplacements / 16 logements)
  Rue Jules Ferry – Brossolette – Tilleuls – Noisette – Foret

*****

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

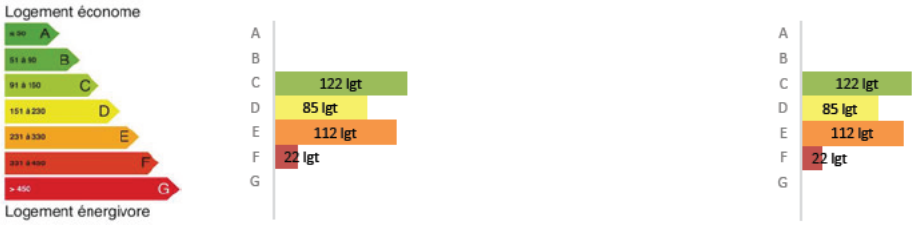
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00577 - S01

17/01/2024 10:31

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00577		Code Opération Investissement		0
Libellé projet	DTCOA CHAUDIERES 2024 - SY2308872		Code Opération Démolition		0
Libellé simulation	DTCOA CHAUDIERES 2024 - SY2308872 - PHASE 2		Code Opération Aménagement/Pmt		0
Date d'OS	01/03/2024		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	31/12/2024		Nature des travaux principal	Autres	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	341 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	290 lgt	*0*	Nb logt Réhabilitation Performance		0 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort		0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien		290 lgt

Performance Energetique



Evolution Consommation Energie Primaire
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 quittançables	1 423 456	1 423 456	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	1 361 740	1 361 740	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*95,66%*	*95,66%*	*0,00%*		
Impayés	(27 907)	(27 907)	0	0,0%	
Taux Impayés	*2,05%*	*2,05%*	*-0,00%*		
Gain annuel prévisionnel			**0**	**100,0%**	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**1 075 886**	**100,0%**	**3 710**	**55**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	1 075 886	100,0%	3 710	55
Emprunts	**1 075 886**	**100,0%**	**3 710**	**55**
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	*1 075 886*	*100,0%*	*3 710*	*55*
Fonds propres	**0**	**0,0%**	**0**	**0**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	-0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	-0	0,0%
Temps de retour investissement *1	1 ans	
Temps de couverture emprunts *2	1 ans	

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

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	813 175	1 122 713	1 330 597	1 493 375	1 671 822	38 832 208
Autofinancement après travaux	744 120	1 050 109	1 254 262	**1 413 117**	1 656 241	
Autofinancement après travaux (cumul)	3 428 745	7 923 137	13 769 443	20 511 388	28 364 615	37 222 764
Loyers quittancés avant travaux	1 453 155	1 584 051	1 706 473	1 838 356	1 980 431	51 819 266
Loyers quittancés après travaux	1 453 155	1 584 051	1 706 473	1 838 356	1 980 431	51 819 266
Taux d'autofinancement avant travaux	56%	71%	78%	81%	84%	75%
Taux d'autofinancement après travaux	51%	66%	74%	77%	84%	72%

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	243 848	231 400	60 814	0	0	0	2 162 769
Loyers quittancés avant travaux	1 370 690	1 453 155	1 584 051	1 706 473	1 838 356	1 980 431	51 819 266
Taux d'endettement avant travaux	17,8%	15,9%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	4,2%
Annuités après travaux	316 738	297 834	127 248	66 434	66 434	0	3 501 995
Loyers quittancés aprés travaux	1 370 690	1 453 155	1 584 051	1 706 473	1 838 356	1 980 431	51 819 266
Taux d'endettement après travaux	23,1%	20,5%	8,0%	3,9%	3,6%	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
1051-1-14 RUE DU PAON-MONTREUIL SUR MER	2,30	2,80	97,9%	[C,2]	Réhabilitation	Autres	D	2,0%
1051-2-8 RUE DU PAON-MONTREUIL SUR MER	2,60	2,80	98,9%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	C	2,0%
2231-3-RES. LES DAHLIAS-EQUIHEN PLAGE	2,60	2,30	92,9%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	C	2,0%
2231-4-RES. LES HORTENSIAS-EQUIHEN PLAGE	2,70	2,30	98,8%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	C	2,0%
2341-97-RUE LEON BLUM-MARQUISE	2,60	3,30	99,4%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	E	2,0%