

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240419-8169-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/04/2024
Date de réception préfecture : 26/04/2024

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 19 AVRIL 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

ROUVROY Remplacement des Etanchéités année 2024

Direction du territoire Artois-gohelle

Rapporteur : M. [REDACTED]

La dégradation de l'étanchéité des toitures terrasses entraîne des infiltrations dans les logements et parties communes provoquant des dommages aux embellissements des patrimoines suivants :

- Rue Jules Ferry à Henin Beaumont : 3 logements individuels.
- Pavillon Copernic à Rouvroy : 30 logements concernés en collectif.

Le projet consiste pour la tranche 1 :

- Rue Jules Ferry à Henin Beaumont : la dépose des bacs acier, le remplacement du complexe d'étanchéité des toitures y compris l'isolation thermique et un traitement des bandeaux PVC en façade ainsi que la reprise des cheminées endommagées.
- Pavillon Copernic à Rouvroy : au remplacement du complexe d'étanchéité des toitures terrasses y compris l'isolation thermique.

Dans le cadre du plan d'action visant à améliorer le cadre de vie des habitants ainsi que la performance énergétique des immeubles, il est donc proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 318 511 € TTC.

Eléments Financiers :

- Budget PMT : 685 000 € TTC
- Budget lancement tranche 1 : 318 511 € TTC

.

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération.


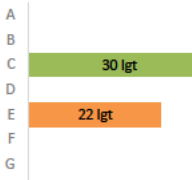
Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00598 - S01

12/03/2024 12:37

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2024_00598		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	DT AG - Etanchéité 2024		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	DT AG - Etanchéité 2024		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/06/2024		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	30/11/2024		Nature des travaux principal	Non déclaré
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	33 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	0 lgt

Performance Energetique				
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe				Energie Primaire
				
A		A		
B		B		Cep avant travaux
C		C		200 Kwh
D		D		Cep après travaux
E		E		200 Kwh
F		F		Gain Cep
G		G		0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)				
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total
Loyers quittancés	204 324	204 324	0	0,0%
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%
Loyers quittancés	190 349	190 349	0	0,0%
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	93,16%	93,16%	0,00%	
Impayés	(12 992)	(12 992)	0	0,0%
Taux Impayés	6,83%	6,83%	-0,00%	
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	318 511	100,0%	9 652	144	Loyer additionnel (€/an)	0
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0
Montant net à financer	318 511	100,0%	9 652	144	Temps de retour investissement *1	2 ans
Emprunts	264 364	83,0%	8 011	119	Temps de couverture emprunts *2	1 ans
dont PrêtMarchéRévisable	264 364	83,0%	8 011	119	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)	
Fonds propres	54 147	17,0%	1 641	24	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Etat des FP : 17% 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	121 711	139 254	160 298	179 738	201 044	4 886 735
Autofinancement après travaux	95 958	112 181	131 835	174 976	196 037	
Autofinancement après travaux (cumul)	474 287	1 002 770	1 622 903	2 434 484	3 371 775	4 420 352
Loyers quittancés avant travaux	194 668	212 203	228 603	246 271	265 303	6 941 834
Loyers quittancés après travaux	194 668	212 203	228 603	246 271	265 303	6 941 834
Taux d'autofinancement avant travaux	63%	66%	70%	73%	76%	70%
Taux d'autofinancement après travaux	49%	53%	58%	71%	74%	64%

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	4 101	3 584	3 376	0	0	0	42 494
Loyers quittancés avant travaux	183 621	194 668	212 203	228 603	246 271	265 303	6 941 834
Taux d'endettement avant travaux	2,2%	1,8%	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%
Annuités après travaux	28 397	27 879	27 671	24 295	0	0	406 926
Loyers quittancés après travaux	183 621	194 668	212 203	228 603	246 271	265 303	6 941 834
Taux d'endettement après travaux	15,5%	14,3%	13,0%	10,6%	0,0%	0,0%	

Notation PSP								
Libellé Ensemble-Bâtiment	Avant travaux					Après travaux		
	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP	Vacance objectif
2011-1-3 PAVILLON COPERNIC-ROUVROY	1,70	2,70	88,4%	[C,3]	Réhabilitation lourde	0	0	2,0%
651-97-RUE JULES FERRY-HENIN BEAUMONT	3,00	3,30	100,0%	[A,2]	Maintenance	0	0	2,0%

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

2011-BAT 1-3 PAVILLON COPERNIC (30)-ROUVROY Résidence VARSOVIE 33

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
2011	1	30	30	0	1973



Nom d'ENSEMBLE

ROUVROY Résidence VARSOVIE 33

Territoire

DT Artois Gohelle Henin Carvin

EPCI

CA d'Hénin-Carvin

Commune

ROUVROY

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

1,7

Extérieur

1,6

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

1,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,5

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

C

3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales faibles : politiques sociale et territoriale de reconquête

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT

87,1 %

ENDETTEMENT

0,5 %

26 mars 2021

PSP 2022 2024

TERRITOIRE & SOCIAL

2,7

Environnement/équipement

2,4

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

2,5

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

Attractivité Résidentielle

3,0

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité

