

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-10688-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/09/2024
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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 30 AOÛT 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

COURRIERES - rue lamartine Remplacement des menuiseries des logements individuels des rues Lamartine et Montesquieu

Direction du territoire Artois-gohelle
Rapporteur : [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 vieillissantes des 24 logements individuels des rues Lamartine et Montesquieu à COURRIERES. L'agence rencontre des problèmes récurrents sur ces menuiseries et l'entreprise prestataire n'arrive plus à les réparer. Nous allons procéder au remplacement de ces dernières par des menuiseries PVC type Monobloc avec volets roulants en pose neuve.

Eléments Financiers :

- Budget PMT : 240 000 € TTC
- Budget lancement : 290 169 € TTC

L'écart s'explique par une actualisation des prix du marché de l'accord cadre menuiserie.

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

6471-BAT 97-RUE MONTESQUIEU (23)-COURRIERES Rues MONTESQUIEU/LAMARTINE ...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
6471	97	23	0	23	1997



Nom d'ENSEMBLE

COURRIERES Rues MONTESQUIEU/LAMAR...

Territoire

DT Artois Gohelle Henin Carvin

EPCI

CA d'Hénin-Carvin

Commune

COURRIERES

QPV

Hors QPV



TECHNIQUE

2,5

Extérieur

2,7

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

B

1

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité faible / endettement fort : investissements minimum

RENDEMENT 100,0 % ENDETTEMENT 51,2 %

26 mars 2021 PSP 2025 2030

TERRITOIRE & SOCIAL

3,3

Environnement/équipement

3,2

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

2,9

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

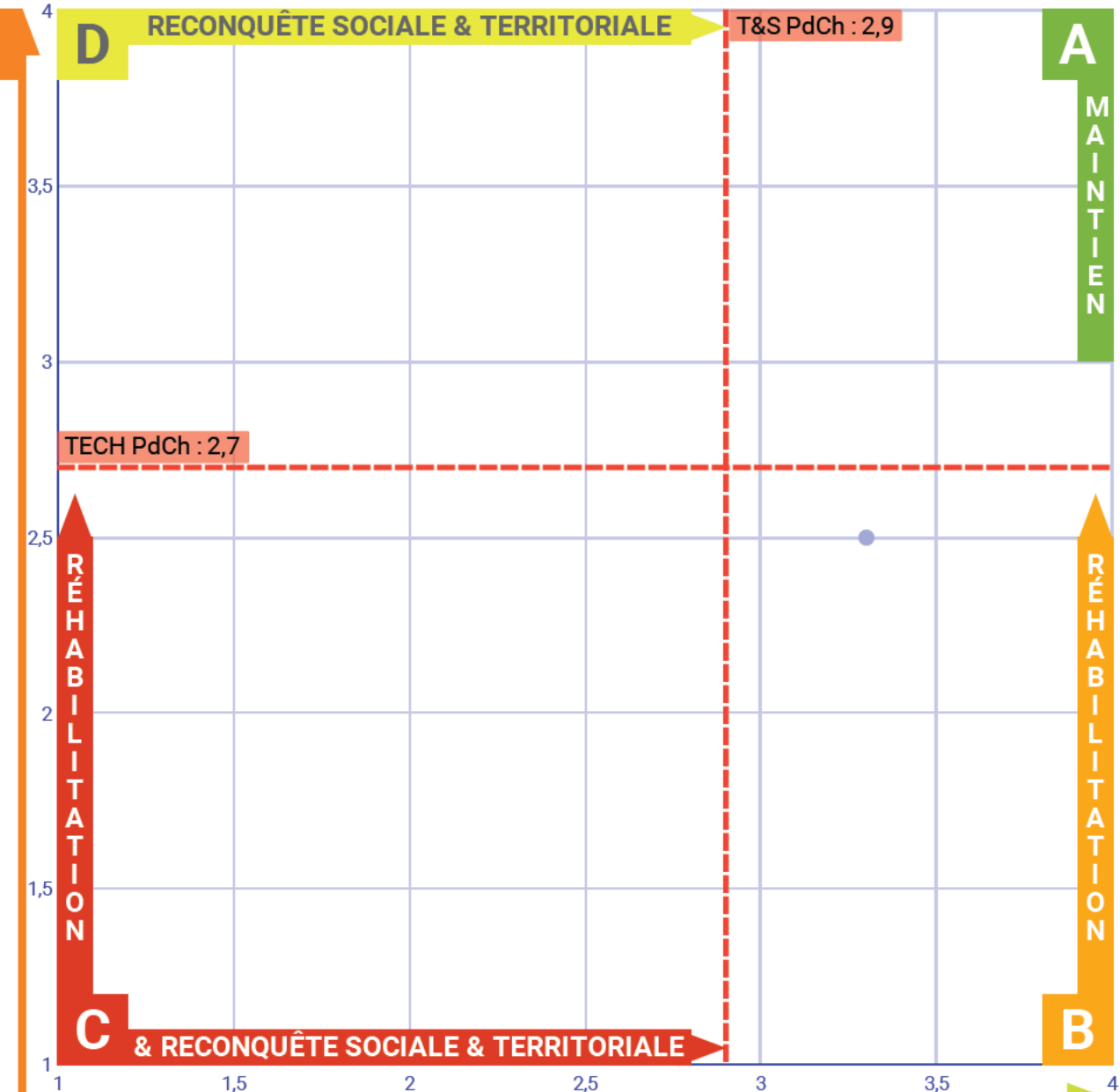
Attractivité Résidentielle

3,7

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité





FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00633 - S01

18/06/2024 15:49

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00633		
Libellé projet	I0000085 - COURRIERES rue Lamartine		
Libellé simulation	I0000085 - COURRIERES rue Lamartine		
Date d'OS	01/09/2024		
Date de MES	15/12/2024		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	23 lgt	Dt restructurés	
Nb logt Réhabilités	23 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	0
Code Opération Démolition	0
Code Opération Aménagement/Pmt	0
Déclaration Proposition bureau	NON
Nature des travaux principal	Autres
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	23 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
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfjb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	129 846	129 846	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	128 883	128 883	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,26%	99,26%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(10 836)	(10 836)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	8,41%	8,41%	-0,00%		Dégrèvement Tfjb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	290 168	100,0%	12 616	158
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	290 168	100,0%	12 616	158
Emprunts	261 151	90,0%	11 354	143
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	261 151	90,0%	11 354	143
Fonds propres	29 017	10,0%	1 262	16

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

*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)
Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF
Etat des FP : 10% 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	53 356	123 810	141 766	159 303	178 535	3 897 842
Autofinancement après travaux	36 298	105 877	122 913	139 483	174 398	
Autofinancement après travaux (cumul)	163 448	502 320	1 082 569	1 746 214	2 563 399	3 497 213
Loyers quittancés avant travaux	138 500	150 976	162 644	175 214	188 755	4 938 901
Loyers quittancés après travaux	138 500	150 976	162 644	175 214	188 755	4 938 901
Taux d'autofinancement avant travaux	39%	82%	87%	91%	95%	79%
Taux d'autofinancement après travaux	26%	70%	76%	80%	92%	71%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	25%	36%	50%	58%	65%	71%

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	61 608	58 363	2 012	0	0	0	478 705
Loyers quittancés avant travaux	130 641	138 500	150 976	162 644	175 214	188 755	4 938 901
Taux d'endettement avant travaux	47,2%	42,1%	1,3%	0,0%	0,0%	0,0%	9,7%
Annuités après travaux	79 301	74 489	18 138	16 126	16 126	0	803 776
Loyers quittancés après travaux	130 641	138 500	150 976	162 644	175 214	188 755	4 938 901
Taux d'endettement après travaux	60,7%	53,8%	12,0%	9,9%	9,2%	0,0%	

Notation PSP

	Avant travaux					Après travaux	
	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Vacance objectif
Libellé Ensemble-Bâtiment							
6471-97-RUE MONTESQUIEU-COURRIERES	0,00	0,00	0,0%	0,00	0,00	Autres	0