

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250404-14320-DE-1-1
Date de télétransmission : 09/04/2025
Date de réception préfecture : 09/04/2025

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 4 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.
Monsieur MALFAIT.

**MONTIGNY-EN-GOHELLE - Résidence Béarn Remplacement des
menuiseries extérieures**

Direction du territoire Artois-gohelle

Rapporteur : M. [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 70 logements collectifs de la résidence Béarn à Montigny-en-Gohelle construite en 1979. Cette résidence ne fait pas l'objet de réhabilitation dans le cadre du NPNRU.

L'agence rencontre des problèmes récurrents sur les 188 fenêtres PVC de première génération en pose sur dormant bois ce qui crée des infiltrations du fait de la dégradation des bois

Le projet consiste à remplacer ces fenêtres par des menuiseries PVC type Monobloc avec volets roulants en pose neuve.

Eléments Financiers :

- Budget PMT : 260 000,00 € TTC
- Budget lancement : 402 427,12 € 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_2025_00687 - S01

06/02/2025 14:42

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00687	
Libellé projet	I0000212 - MONTIGNY EN GOHELLE Résidence Bearn	
Libellé simulation	I0000212 - MONTIGNY EN GOHELLE Résidence Bearn	
Date d'OS	01/09/2025	
Date de MES	30/06/2026	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	70 lgt	Dt restructurés
Nb logt Réhabilités	70 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	I0000212
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	70 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Energie Primaire		Energie Primaire		
Cep avant travaux		Cep après travaux		
223,37 Kwh		223,37 Kwh		
Gain Cep		0 Kwh		

Logement économe	A	A	
151 à 160	B	B	
161 à 170	C	C	
171 à 180	D	D	70 lgt
181 à 190	E	E	70 lgt
191 à 200	F	F	
201 à 210	G	G	
Logement énergivore			

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	264 297	264 297	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	262 186	262 186	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,20%	99,20%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(13 492)	(13 492)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	5,15%	5,15%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	402 427	100,0%	5 749	93	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	402 427	100,0%	5 749	93	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	362 184	90,0%	5 174	84	Temps de couverture emprunts *2	2 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	362 184	90,0%	5 174	84	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont 0	0	0,0%	0	0	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	40 243	10,0%	575	9	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		
					11		

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	163 566	203 572	246 730	293 573	347 491	7 725 528
Autofinancement après travaux	137 449	174 705	214 824	258 307	333 668	
Autofinancement après travaux (cumul)	640 296	1 427 205	2 419 407	3 621 460	5 158 419	7 004 896
Loyers quittancés avant travaux	260 684	287 816	317 772	350 846	387 362	9 769 124
Loyers quittancés après travaux	260 684	287 816	317 772	350 846	387 362	9 769 124
Taux d'autofinancement avant travaux	63%	71%	78%	84%	90%	79%
Taux d'autofinancement après travaux	53%	61%	68%	74%	86%	72%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	51%	54%	58%	62%	67%	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	14 775	8 127	2 627	0	0	0	99 373
Loyers quittancés avant travaux	245 408	260 684	287 816	317 772	350 846	387 362	9 769 124
Taux d'endettement avant travaux	6,0%	3,1%	0,9%	0,0%	0,0%	0,0%	1,0%
Annuités après travaux	38 228	31 580	26 080	23 453	23 453	0	568 434
Loyers quittancés après travaux	245 408	260 684	287 816	317 772	350 846	387 362	9 769 124
Taux d'endettement après travaux	15,6%	12,1%	9,1%	7,4%	6,7%	0,0%	

Notation PSP

Attention, le périmètre sélectionné a été modifié dans l'onglet Actions, Exporter pour mettre à jour les listes !

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	Vacance objectif
3044-1-RES BEARN-MONTIGNY EN GOHELLE	2,20	3,00	99,7%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	2,0%
3044-2-RES BEARN-MONTIGNY EN GOHELLE	2,20	3,00	98,8%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	2,0%

Annexe Photos





