

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250404-14313-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.

SAINS-EN-GOHELLE - Résidence du Stade 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 180 menuiseries extérieures vieillissantes des 29 logements individuels de la Résidence du Stade à Sains-en-Gohelle construits en 1975.

L'agence rencontre des problèmes récurrents sur les fenêtres bois double vitrage datant de l'origine de la construction et l'entreprise prestataire n'arrive plus à les réparer.

L'ensemble des portes de garages et fenêtres de toit de cette résidence seront remplacées ainsi que la totalité des menuiseries de 7 logements actuellement en menuiseries bois.

Il est proposé de procéder au remplacement de ces dernières par des menuiseries PVC

double vitrage type monobloc avec volets roulants en pose neuve.

Eléments Financiers :

- Budget PMT : 400 000,00 € TTC
- Budget lancement : 387 113,62 € 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_00688 - S01

06/02/2025 14:25

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00688	Code Opération Investissement	I0000222
Libellé projet	I0000222 - SAINS EN GOHELLE Liberte-Sully-Sports-Marceau	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	I0000222 - SAINS EN GOHELLE Liberte-Sully-Sports-Marceau	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/07/2025	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	30/11/2025	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	48 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	48 lgt <i>0</i>	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	48 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux			Après Travaux			Evolution Consommation
Logement économe						Energie Primaire
A			A			
B			B			Cep avant travaux
C			C			205,63 Kwh
D			D			Cep après travaux
E			E			205,63 Kwh
F			F			Gain Cep
G			G			0 Kwh
Logement énergivore						

Loyers et autres produits (CEE/Dégrévement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	256 467	256 467	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	220 737	220 737	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	86,07%	86,07%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(13 946)	(13 946)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	6,32%	6,32%	-0,00%		Dégrévement 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	387 114	100,0%	8 065	86	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	387 114	100,0%	8 065	86	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	348 402	90,0%	7 258	77	Temps de couverture emprunts *2	3 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	348 402	90,0%	7 258	77	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)		
dont 0	0	0,0%	0	0	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)		
Fonds propres	38 712	10,0%	806	9	Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrévements)	11	

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	184 907	224 681	288 888	344 210	407 941	8 941 824
Autofinancement après travaux	159 753	196 879	258 160	310 248	394 602	
Autofinancement après travaux (cumul)	744 121	1 652 015	2 795 239	4 239 281	6 061 503	8 246 155
Loyers quittancés avant travaux	242 019	267 208	295 019	325 725	359 627	9 068 318
Loyers quittancés après travaux	242 019	267 208	295 019	325 725	359 627	9 068 318
Taux d'autofinancement avant travaux	76%	84%	98%	106%	113%	99%
Taux d'autofinancement après travaux	66%	74%	88%	95%	110%	91%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	64%	68%	72%	78%	85%	91%

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	21 585	17 254	17 371	0	0	0	243 450
Loyers quittancés avant travaux	227 390	242 019	267 208	295 019	325 725	359 627	9 068 318
Taux d'endettement avant travaux	9,5%	7,1%	6,5%	0,0%	0,0%	0,0%	2,7%
Annuités après travaux	45 539	39 815	39 931	22 561	22 561	0	696 057
Loyers quittancés après travaux	227 390	242 019	267 208	295 019	325 725	359 627	9 068 318
Taux d'endettement après travaux	20,0%	16,5%	14,9%	7,6%	6,9%	0,0%	

Notation PSP

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

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
2111-97-RES DU STADE-SAINS EN GOHELLE	3,10	3,20	97,8%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
2171-97-RES DU STADE-SAINS EN GOHELLE	3,10	3,20	78,0%	[A,3]	Maintenance	Autres	0	2,0%
2271-97-RES DU STADE-SAINS EN GOHELLE	0,00	0,00	92,6%	0	0	Autres	0	2,0%

ANNEXE PHOTOS



