

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250404-14317-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.

SALLAUMINES - Cité du 5 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 29 logements individuels de la cité du 5 à Sallaumines construits en 1989.

L'agence rencontre des problèmes récurrents sur les 242 fenêtres bois simple vitrage datant de l'origine de la construction et l'entreprise prestataire n'arrive plus à les réparer.

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 : 320 000,00 € TTC
- Budget lancement : 308 462,08 € 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_00681 - S01

04/02/2025 10:00

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00681	
Libellé projet	I0000221 - SALLAUMINES Cité du 5	
Libellé simulation	I0000221 - SALLAUMINES Cité du 5	
Date d'OS	01/04/2025	
Date de MES	30/10/2025	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	38 lgt	Dt restructurés
Nb logt Réhabilités	29 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	I0000221
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	29 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
 Logement économe A B C D E F G Logement énergivore	A	A	38 lgt	Cep avant travaux 196,86 Kwh
	B	B		Cep après travaux 196,86 Kwh
	C	C		Gain Cep 0 Kwh
	D	D	38 lgt	
	E	E		
	F	F		
	G	G		

Loyers et autres produits (CEE/Dégreèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	222 431	222 431	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	185 642	185 642	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	83,46%	83,46%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(10 150)	(10 150)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	5,47%	5,47%	-0,00%		Dégreèvement 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	308 462	100,0%	10 637	141	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	308 462	100,0%	10 637	141	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	277 616	90,0%	9 573	127	Temps de couverture emprunts *2	2 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	277 616	90,0%	9 573	127	*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	30 846	10,0%	1 064	14	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégreèvements)		

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	167 290	202 224	245 218	291 891	345 643	7 719 936
Autofinancement après travaux	147 249	180 074	220 737	264 834	335 021	
Autofinancement après travaux (cumul)	676 490	1 509 253	2 529 723	3 763 150	5 311 998	7 165 764
Loyers quittancés avant travaux	200 575	221 451	244 500	269 948	298 044	7 515 460
Loyers quittancés après travaux	200 575	221 451	244 500	269 948	298 044	7 515 460
Taux d'autofinancement avant travaux	83%	91%	100%	108%	116%	103%
Taux d'autofinancement après travaux	73%	81%	90%	98%	112%	95%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	70%	74%	79%	84%	90%	95%

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	4 157	2 831	2 636	0	0	0	54 466
Loyers quittancés avant travaux	188 452	200 575	221 451	244 500	269 948	298 044	7 515 460
Taux d'endettement avant travaux	2,2%	1,4%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%
Annuités après travaux	23 245	20 808	20 613	17 977	17 977	0	415 115
Loyers quittancés après travaux	188 452	200 575	221 451	244 500	269 948	298 044	7 515 460
Taux d'endettement après travaux	12,3%	10,4%	9,3%	7,4%	6,7%	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
4571-97-RUE DE TOURCOING-SALLAUMINES	3,00	2,80	93,7%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
4572-97-RUE DE SOLESNES-SALLAUMINES	0,00	0,00	73,1%	0	0	Autres	0	2,0%
4573-97-CITE DU 5-SALLAUMINES	3,00	2,80	100,0%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%

ANNEXE PHOTOS



