

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250425-13805-DE-1-1
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

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 25 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame
ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

DIRECTION TERRITORIALE D'ARRAS - MULTI SITES Remplacement de 221 chauffe-bains - Lancement

Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Pas-de-Calais habitat a mis en place une programmation pluriannuelle de
remplacements de chauffe-bains.

La durée de vie de ces chauffe-bains est de l'ordre de 15 ans. En 2024, nous avons
recensé 70 pannes de chauffe-bains sur la résidence des hochettes à Arras.

Afin d'éviter des pannes répétitives dues à la vétusté de ces équipements qui ont plus
de 20 ans et devant les difficultés à trouver des pièces nécessaires à la maintenance, il
est proposé de remplacer 221 chauffe-bains sur la résidence aux adresses reprises ci-
dessous :

1 Place Courbet

104 remplacements sur 140 logements

Rue Utrillo

Entrée 1	7 remplacements sur 10 logements
Entrée 2	10 remplacements sur 16 logements
Entrée 3	8 remplacements sur 10 logements
Entrée 4	13 remplacements sur 16 logements
Entrée 5	6 remplacements sur 10 logements
Entrée 6	12 remplacements sur 16 logements
Entrée 7	4 remplacements sur 10 logements
Entrée 8	13 remplacements sur 16 logements
Entrée 9	4 remplacements sur 10 logements
Entrée 10	11 remplacements sur 16 logements
Entrée 11	5 remplacements sur 10 logements
Entrée 13	6 remplacements sur 10 logements
Entrée 15	3 remplacements sur 10 logements

14 Rue Braque 2 remplacements sur 10 logements

2 Rue Lebrun 4 remplacements sur 10 logements

3 Rue Millet 7 remplacements sur 18 logements

6 Rue Lurçat 2 remplacements sur 10 logements

Le montant prévisionnel des travaux est estimé à 278 415,00 €.

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

✓ autorisent le lancement de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2025_00680		Code Opération Investissement	I0000262
Libellé projet	I0000262 - DTARRAS CHAUFFES BAINS 2025		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	I0000262 - DTARRAS CHAUFFES BAINS 2025		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	02/06/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	28/11/2025		Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	300 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	206 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	206 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux			Après Travaux			Evolution Consommation
Logement économe						Energie Primaire
A			A			
B			B			
C			C			Cep avant travaux
D			D			215,23 Kwh
E			E			Cep après travaux
F			F			215,23 Kwh
G			G			Gain Cep
						0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfjpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	1 132 215	1 132 215	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	1 118 130	1 118 130	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,76%	98,76%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(109 589)	(109 589)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	9,80%	9,80%	-0,00%		Dégrèvement Tfjpb 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	278 415	100,0%	1 352	24	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	278 415	100,0%	1 352	24	Temps de retour investissement *1		ans
Emprunts	250 573	90,0%	1 216	22	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	250 573	90,0%	1 216	22	*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	27 842	10,0%	135	2	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	617 477	801 921	1 017 059	1 211 125	1 434 553	31 396 907
Autofinancement après travaux	599 323	781 850	994 868	1 186 590	1 424 830	
Autofinancement après travaux (cumul)	2 736 602	6 268 457	10 827 194	16 365 792	23 016 420	30 893 693
Loyers quittancés avant travaux	1 164 102	1 285 263	1 419 034	1 566 728	1 729 794	43 618 336
Loyers quittancés après travaux	1 164 102	1 285 263	1 419 034	1 566 728	1 729 794	43 618 336
Taux d'autofinancement avant travaux	53%	62%	72%	77%	83%	72%
Taux d'autofinancement après travaux	51%	61%	70%	76%	82%	71%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	49%	53%	58%	63%	67%	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	104 100	93 551	48 362	0	0	0	910 376
Loyers quittancés avant travaux	1 093 740	1 164 102	1 285 263	1 419 034	1 566 728	1 729 794	43 618 336
Taux d'endettement avant travaux	9,5%	8,0%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	2,1%
Annuités après travaux	121 328	109 777	64 588	16 226	16 226	0	1 235 894
Loyers quittancés après travaux	1 093 740	1 164 102	1 285 263	1 419 034	1 566 728	1 729 794	43 618 336
Taux d'endettement après travaux	11,1%	9,4%	5,0%	1,1%	1,0%	0,0%	

Notation PSP

	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	Classification PSP	Vacance objectif
1551-18-RES DES HOCHETTES-ARRAS	0,00	0,00	98,9%	0,00	0,00	Autres	0	2,0%
1551-33-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,30	3,30	99,8%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
1551-34-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,50	3,30	98,5%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
1551-35-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,50	3,30	100,0%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
1551-36-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,30	3,30	99,4%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
1552-24-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,80	3,10	97,5%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
1552-25-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,50	3,10	95,3%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
1552-26-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,80	3,10	100,0%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
1552-27-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,80	3,10	99,9%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
1552-28-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,80	3,10	96,4%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%

notation non disponible

