

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250425-14425-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.

**DESVRES - Square Florimont Cornet Réhabilitation de 32 logements
collectifs et de 4 logements individuels
Lancement Modificatif**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [REDACTED]

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 13 décembre 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé le lancement de la réhabilitation de 32 logements collectifs et de 4 logements individuels situés Square Florimond Cornet à Desvres (annexe 1) pour un montant total de 3 664 447 € TTC.

La présente délibération porte sur la mise à jour du prix de revient suite au retour d'appel d'offre du lot 02 et à l'ajustement du coût de raccordement au réseau de chaleur.

II - AUGMENTATION DU PRIX DE REVIENT

Suite à un 1er appel d'offre en date du 3 octobre 2024 qui s'est avéré infructueux, une relance concernant le lot 02 a été effectuée le 7 novembre 2024.

Celle-ci n'a pas obtenu de réponse. Dès lors, en date du 10 décembre 2024, une seconde relance en mode restreint (3 entreprises) a été lancée. Une seule offre émise par la société Delecroix nous est parvenue pour un montant de 655 787,59 € HT. Nous sommes alors entrés en phase de négociation pour obtenir un devis de 399 620,47 € HT.

Après mise à jour des dépenses réalisées, le prix de revient passe donc de 3 664 447 € TTC à 3 819 275 € TTC (annexe 2), soit une augmentation constatée de 154 828 € TTC. Cela représente 106 091 € TTC par logement.

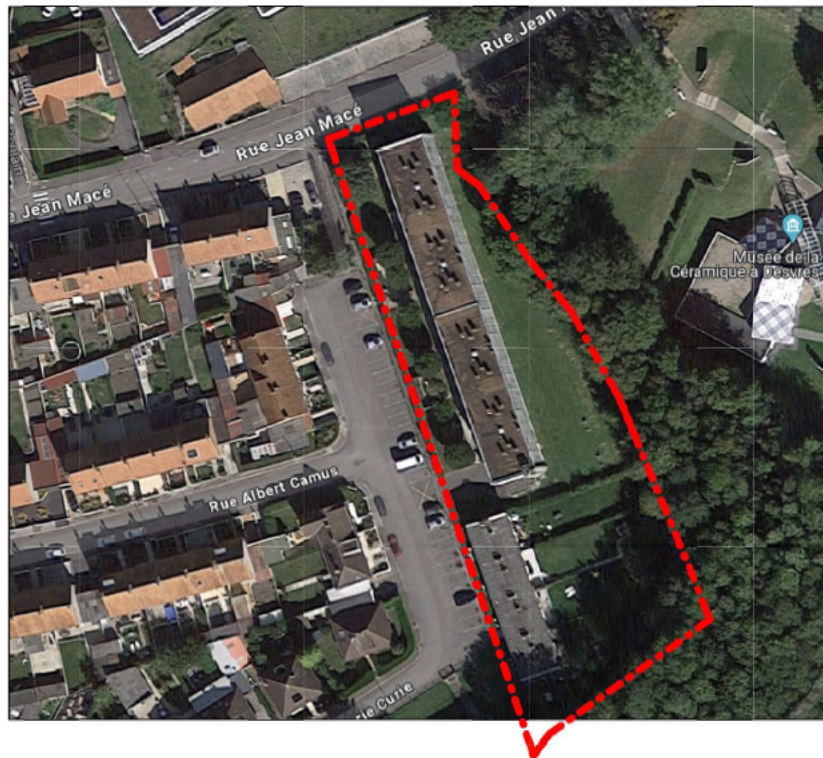
L'augmentation du prix de revient tient également compte de la mise à jour des frais de raccordement au réseau de chaleur.

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

- ✓ autorisent le lancement modificatif de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

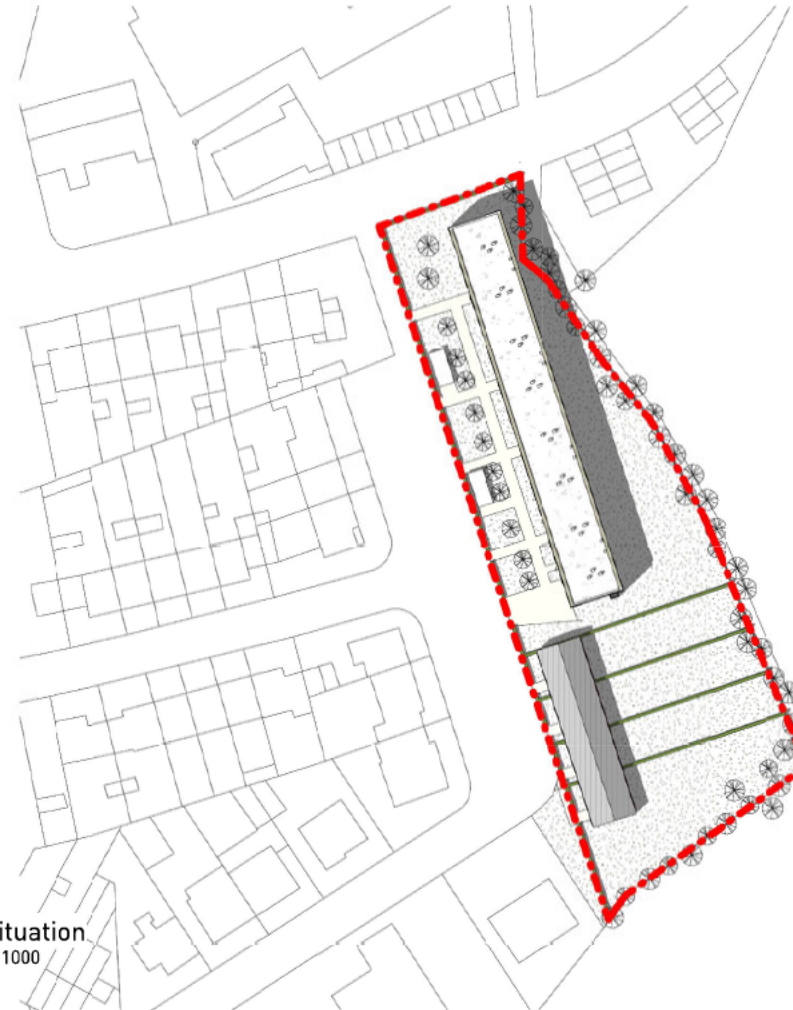
Annexe n°1



2 Sq. Florimond Cornet
62240 Desvres

0302 AK

Plan Situation
Ech : 1 : 1000



oxy
more
ARCHITECTES

36 rue Anatole France
62100 Calais
07 82 11 96 18
oxymore@oxymorearchitectes.org
SIRET : 840 000 016
N° de déclaration : 523570

oxymore
ARCHITECTES

Plan de situation

LOGTS COLLECTIFS PAS DE CALAIS HABITAT

Echelle 1 : 1000

23-021

DP

Indice:

10/09/2024

01



02.1

oxy
more
ARCHITECTES

36 rue Anatole France
62100 Calais
07.82.71.86.18
oxymore@architectes.org
SIRET : 845 949 400 018
Ordre des Architectes : 523670



oxy
more
ARCHITECTES

Photo environnement lointain

LOGTS COLLECTIFS PAS DE CALAIS HABITAT

Echelle

23-021

DP

Indice:

10/09/2024

08



oxy
more
ARCHITECTES

36 rue Anatole France
62100 Calais
07.82.11.86.18
oxymore@oxymorearchitectes.org
SIRET : 540 099 400 018
Ordre des Architectes : 5239370

oxy
more
ARCHITECTES

Insertion paysagère

LOGTS COLLECTIFS PAS DE CALAIS HABITAT

Echelle

23-021

DP

Indice:

10/09/2024

06

Annexe n°2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00004 - S06

20/03/2025 13:19

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2023_00004		Code Opération Investissement	SY1907715	
Libellé projet	Desvres - Square Florimont Cornet - 32 collectifs + 4 individu		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Simulation retour AO LOT 2		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/06/2025		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/12/2026		Nature des travaux principal	Thermique	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	36 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	36 lgt	<i>0</i>	Nb logt Réhabilitation Performance	36 lgt	
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt	

Performance Energetique			Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire	
Logement économe			A		A			
			B		B		Cep avant travaux	
			C		C		242 Kwh	
			D		D		Cep après travaux	
			E		E		108,22 Kwh	
			F		F		Gain Cep	
			G		G		133,78 Kwh	
Logement énergivore								

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	158 338	166 149	▲ 7 811	8,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	5 352	▲ 5 352	5,8%	-
Loyers quittancés	75 639	163 281	▲ 79 830	85,8%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	47,77%	98,27%	▲ 50,50%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(934)	(934)	0	0,0%	39 178 €
Taux Impayés	1,23%	0,57%	▼ +0,66%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 92 994	100,0%	462 111 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	3 819 275	100,0%	106 091	1 507	Loyer additionnel (€/an)	91 949	2,41%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	1 838 984	48,2%
Montant net à financer	3 819 275	100,0%	106 091	1 507	Temps de retour investissement *1	24 ans	
Emprunts	3 323 447	87,0%	92 318	1 312	Temps de couverture emprunts *2	21 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 809 447	73,6%	78 040	1 109	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	514 000	13,5%	14 278	203	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	495 828	13,0%	13 773	196	Info du PF : PF saisi 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	32 905	39 516	47 133	55 892	65 947	1 490 312	
Autofinancement après travaux	-25 795	-14 796	-1 231	9 460	28 846		
Autofinancement après travaux (cumul)	581 684	484 755	450 365	464 424	568 422	780 915	
Loyers quittancés avant travaux	78 601	86 782	95 814	105 787	116 797	2 945 581	
Loyers quittancés après travaux	175 934	194 246	214 463	236 785	261 429	6 591 623	
Taux d'autofinancement avant travaux	42%	46%	49%	53%	56%	51%	
Taux d'autofinancement après travaux	-15%	-8%	-1%	4%	11%	12%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	69%	27%	16%	12%	11%	12%	

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	0	0	0	0	0	0	401
Loyers quittancés avant travaux	73 995	78 601	86 782	95 814	105 787	116 797	2 945 581
Taux d'endettement avant travaux	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Annuités après travaux	158 194	158 194	158 194	158 194	158 194	158 194	4 588 015
Loyers quittancés après travaux	165 384	175 934	194 246	214 463	236 785	261 429	7 104 441
Taux d'endettement après travaux	95,7%	89,9%	81,4%	73,8%	66,8%	60,5%	

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
471-1-4 SQUARE FL CORNET-DESVRES	2,00	2,60	40,0%	[C,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%
471-97-SQUARE FL CORNET-DESVRES	2,20	2,90	100,0%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%