

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250523-15300-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

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 23 MAI 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MELLICK.

LENS - Résidence du Stade Traitement d'entrées

Direction générale
Rapporteur : M. FONTALIRAND Bruno

Dans le cadre d'un plan d'action visant à améliorer la qualité de vie et le confort des Locataires, le traitement d'entrées concernera les parvis extérieurs et les parties communes des 7 entrées comprenant 60 logements collectifs et composants la résidence du Stade construite en 1963, Rues du Stade et Sangnier à LENS. Les travaux proposés sont :

- Remplacement des portes d'immeubles
- Remplacement du système d'interphonie et de l'éclairage à LED
- Remplacement des batteries de boîtes à lettres
- Reprise de l'ensemble des embellissements des halls, circulations, portes et gaines techniques (peintures, carrelage mural et revêtements de sol)
- Remplacement des portes de service extérieures
- Travaux de peintures extérieures avec reprise en maçonnerie (poteaux, poutres, bétons)
- Isolation des sous-faces des parvis
- Pose de plaquettes de parement pour démarcation des entrées

- Réfection des sols extérieurs en enrobés et mise en conformité des accès
- Restructuration des anciens locaux poubelles en locaux 2 roues et locaux ménages

Eléments Financiers :

- Budget PMT : 210 000 € TTC
- Budget lancement : 416 444,98 € TTC
- **Ecart : 206 444,98 € TTC**

L'écart de budget s'explique par une présence d'amiante dans les murs intérieurs et extérieurs de la résidence. Ceci engendre un surcoût lié au protocole amiante « SS3 ». La pose de certains revêtements de sols devra être réalisée sous protocole amiante « SS4 » également. Nous avons ajouté au programme travaux la mise en conformité des accès ce qui engendre une plus-value nécessaire au regard de l'état actuel des parvis.

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



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2025_00713 - S01

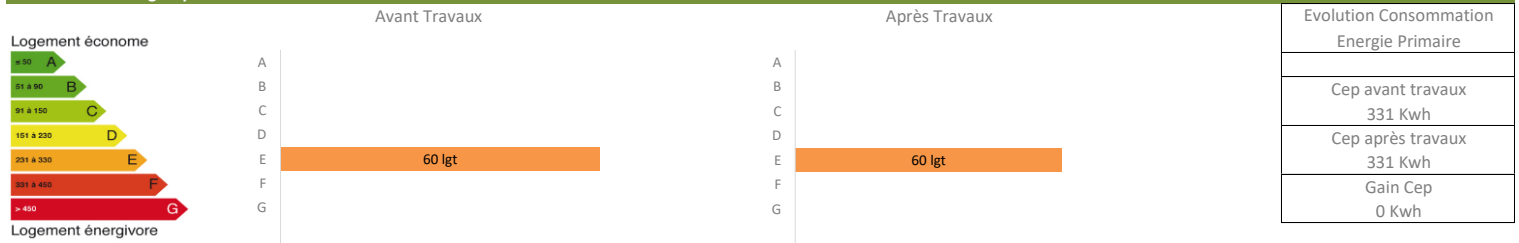
02/04/2025 14:45

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00713	
Libellé projet	I0000317 - LENS Résidence du stade	
Libellé simulation	I0000317 - LENS Résidence du stade	
Date d'OS	01/06/2025	
Date de MES	31/12/2025	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	60 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	60 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	I0000317
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	60 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfjb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	247 823	247 823	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	240 028	240 028	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,85%	96,85%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(15 070)	(15 070)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	6,28%	6,28%	-0,00%		Dégrèvement Tfjb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	416 165	100,0%	6 936	118
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	416 165	100,0%	6 936	118
Emprunts	374 549	90,0%	6 242	106
dont 0	0	0,0%	0	0
dont 0	0	0,0%	0	0
dont PrêtMarchéRévisable	374 549	90,0%	6 242	106
Fonds propres	41 617	10,0%	694	12

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	2 ans	
Temps de couverture emprunts *2	2 ans	

*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)
*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

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	163 092	197 187	240 466	286 074	338 574	7 572 449
Autofinancement après travaux	127 706	158 077	197 240	272 685	323 773	
Autofinancement après travaux (cumul)	618 365	1 346 169	2 252 900	3 493 387	5 007 196	6 799 105
Loyers quittancés avant travaux	248 461	274 321	302 873	334 396	369 201	9 309 728
Loyers quittancés après travaux	248 461	274 321	302 873	334 396	369 201	9 309 728
Taux d'autofinancement avant travaux	66%	72%	79%	86%	92%	81%
Taux d'autofinancement après travaux	51%	58%	65%	82%	88%	73%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	52%	54%	57%	63%	68%	73%

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	5 009	4 096	3 861	0	0	0	50 237
Loyers quittancés avant travaux	233 444	248 461	274 321	302 873	334 396	369 201	9 309 728
Taux d'endettement avant travaux	2,1%	1,6%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%
Annuités après travaux	37 069	36 156	35 920	32 059	0	0	531 128
Loyers quittancés après travaux	233 444	248 461	274 321	302 873	334 396	369 201	9 309 728
Taux d'endettement après travaux	15,9%	14,6%	13,1%	10,6%	0,0%	0,0%	

Notation PSP

	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
Libellé Ensemble-Bâtiment								
791-1-7 RUE M SANGNIER-LENS	2,60	2,50	96,9%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%

RAPPORT PHOTOS – LENS RESIDENCE DU STADE

