

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250523-14858-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.

**HENIN-BEAUMONT - 84 rue de la maladrerie Traitement d'Entrée  
Résidence Rimbaud**

---

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 parties communes des 4 entrées comprenant 52 logements collectifs et composants la résidence Rimbaud construite en 1992, Rues des fusillés et Maladrerie à Henin Beaumont. Les travaux proposés sont :

- Remplacement des portes d'immeubles
- Remplacement du Contrôle d'accès avant et arrière
- Remplacement de l'éclairage à LED
- Pose de la visiophonie
- 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)
- Travaux de peintures des escaliers extérieurs
- Isolation des sous-faces des accès arrière.

Eléments Financiers :

- Budget PMT : 200 000 € TTC
- Budget lancement : 298 151 € TTC
- Ecart : 98 151 € TTC

L'écart de budget s'explique par une présence d'amiante dans les murs intérieurs. Ceci engendre un surcoût lié au protocole amiante « SS3 ». La pose de certains revêtements de sols devra être réalisée sous protocole amiante « SS4 » également.

\*\*\*\*\*

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 SYNTHESE : PROJET\_REHA\_2025\_00716 - S01

03/04/2025 15:47

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2025_00716			Code Opération Investissement	I0000084
Libellé projet	I0000084 - HENIN BEAUMONT Résidence Rimbaud			Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	I0000084 - HENIN BEAUMONT Résidence Rimbaud			Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/06/2025			Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/09/2025			Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié			Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	47 lgt	Dt restructurés		Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	47 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	47 lgt

Performance Energetique					
		Avant Travaux		Après Travaux	Evolution Consommation Energie Primaire
<b>Logement économe</b>  <b>Logement économe</b>	A			A	
	B			B	
	C			C	Cep avant travaux 265 Kwh
	D			D	Cep après travaux 265 Kwh
	E			E	Gain Cep 0 Kwh
	F			F	
	G			G	
			47 lgt		47 lgt

Loyers et autres produits (CEE/Dégrévement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	253 649	253 649	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	250 568	250 568	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,79%	98,79%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(31 595)	(31 595)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	12,61%	12,61%	-0,00%		Dégrévement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	298 151	100,0%	6 344	95	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	298 151	100,0%	6 344	95	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	268 336	90,0%	5 709	86	Temps de couverture emprunts *2	6 ans	
dont 0	0	0,0%	0	0	*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)		
dont PrêtMarchéRévisable	268 336	90,0%	5 709	86			
Fonds propres	29 815	10,0%	634	10			

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	59 993	77 391	225 583	271 227	323 945	5 913 936	
Autofinancement après travaux	34 641	49 370	194 612	261 632	313 339		
Autofinancement après travaux (cumul)	166 180	382 478	963 905	2 157 255	3 617 560	5 359 826	
Loyers quittancés avant travaux	265 060	292 648	323 107	356 736	393 866	9 931 678	
Loyers quittancés après travaux	265 060	292 648	323 107	356 736	393 866	9 931 678	
Taux d'autofinancement avant travaux	23%	26%	70%	76%	82%	60%	
Taux d'autofinancement après travaux	13%	17%	60%	73%	80%	54%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	13%	14%	23%	36%	46%	54%	

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	106 946	108 680	115 083	0	0	0	1 423 516
Loyers quittancés avant travaux	249 039	265 060	292 648	323 107	356 736	393 866	9 931 678
Taux d'endettement avant travaux	42,9%	41,0%	39,3%	0,0%	0,0%	0,0%	14,3%
Annuités après travaux	129 915	131 648	138 051	22 968	0	0	1 768 038
Loyers quittancés après travaux	249 039	265 060	292 648	323 107	356 736	393 866	9 931 678
Taux d'endettement après travaux	52,2%	49,7%	47,2%	7,1%	0,0%	0,0%	

Notation PSP								
Attention, le périmètre sélectionné a été modifié dans l'onglet Actions, Exporter pour mettre à jour les listes !								
	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
5820-1-Rés. RIMBAUD-HENIN BEAUMONT	2,90	3,00	98,8%	[A,1]	Maintenance	Autres	0	2,0%

# RAPPORT PHOTOS – HENIN BEAUMONT RESIDENCE RIMBAUD

---





