

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260626-20875-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026

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 26 JUIN 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

AVION - Cité des Arts 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 31 logements individuels des rues Delory, Grimau et September à AVION construits en 1989 et présentant une étiquette énergétique D.

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

L'ensemble des portes de garages, portes d'entrées et fenêtres de toit de cette résidence seront remplacées ainsi que la totalité des menuiseries de 18 logements actuellement en menuiseries bois.

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 : 380 000,00 € TTC
- Budget lancement : 435 171,32 € TTC

L'écart de budget s'explique par la présence d'amiante qui engendre un surcoût puisque certains travaux seront réalisés sous protocole amiante « SS4 ».

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_2026_00809 - S01

23/04/2026 09:32

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2026_00809		Code Opération Investissement	I0000481	
Libellé projet	I0000481 - AVION rues September - Delory - Grimaud		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	I0000481 - AVION rues September - Delory - Grimaud		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/07/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	30/12/2026		Nature des travaux principal	Autres	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	31 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	31 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	31 lgt	

Performance Energetique					
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire	
	A		A		
	B		B		
	C		C		
	D		D	Cep avant travaux 161,77 Kwh	
	E		E	Cep après travaux 161,77 Kwh	
	F		F	Gain Cep 0 Kwh	
	G		G		

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	207 606	207 606	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	207 606	207 606	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	100,00%	100,00%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(15 654)	(15 654)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	7,54%	7,54%	-0,00%		Dégrèvement 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	435 171	100,0%	14 038	162	Loyer additionnel (€/an)	0 0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0 0,00%
Montant net à financer	435 171	100,0%	14 038	162	Temps de retour investissement *1	2 ans
Emprunts	391 654	90,0%	12 634	146	Temps de couverture emprunts *2	6 ans
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	391 654	90,0%	12 634	146	*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	43 517	10,0%	1 404	16	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	80 755	103 248	218 867	261 154	309 792	6 156 627
Autofinancement après travaux	52 565	72 093	184 434	223 097	294 933	
Autofinancement après travaux (cumul)	257 653	576 057	1 356 998	2 392 921	3 745 383	5 379 886
Loyers quittancés avant travaux	217 398	238 851	262 421	288 316	316 767	8 053 337
Loyers quittancés après travaux	217 398	238 851	262 421	288 316	316 767	8 053 337
Taux d'autofinancement avant travaux	37%	43%	83%	91%	98%	76%
Taux d'autofinancement après travaux	24%	30%	70%	77%	93%	67%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	25%	26%	39%	49%	59%	67%

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	79 836	78 638	80 374	0	0	0	866 351
Loyers quittancés avant travaux	205 463	217 398	238 851	262 421	288 316	316 767	8 053 337
Taux d'endettement avant travaux	38,9%	36,2%	33,7%	0,0%	0,0%	0,0%	10,8%
Annuités après travaux	104 806	104 000	105 735	25 361	25 361	0	1 373 188
Loyers quittancés après travaux	205 463	217 398	238 851	262 421	288 316	316 767	8 053 337
Taux d'endettement après travaux	51,0%	47,8%	44,3%	9,7%	8,8%	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
4671-97-RUE ROSEMBERG-AVION	3,30	2,70	95,4%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
4672-97-SQUARE DES ROSEMBERG-AVION	3,30	2,70	100,0%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%