Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261021-23156A-DE-1-1
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

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 16 OCTOBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MELLICK.

DT BETHUNE BRUAY Remplacement des chaudières 2025

Direction générale
Rapporteur : Monsieur Le Directeur général

Pas-de-Calais habitat a mis en place un dispositif de renouvellement préventif de ses équipements, afin d'anticiper l'obsolescence des chaudières et d'éviter les désagréments pour nos locataires liés aux pannes répétitives.

Cette démarche permet également de limiter les coûts d'entretien et de maintenance associés à des équipements en fin de vie.

Les chaudières concernées ont été mises en service entre 2004 et 2005. Au regard de leur ancienneté (22 ans et ou 21 ans), leur durée d'exploitation théorique est arrivée à son terme. Celles-ci ne sont plus réparables dans le cadre du marché multiservices.

Il est ainsi proposé de procéder au remplacement de 106 chaudières sur les Communes de :

AUXY LE CHATEAU :

. Résidence Papillon – 20 chaudières.
. Résidence du 11 Novembre – 9 chaudières.

HESDIGNEUL LES BETHUNE :

. Rue du Bourg – 10 chaudières.

MARLES LES MINES :

. Square des 4 vents– 13 chaudières.
. Allée du Chergui– 5 chaudières.
. Rue des Alizés– 7 chaudières.
. Allée du Simoun– 14 chaudières.

NOEUX LES MINES :

. 399 Route Nationale– 28 chaudières.

*****

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

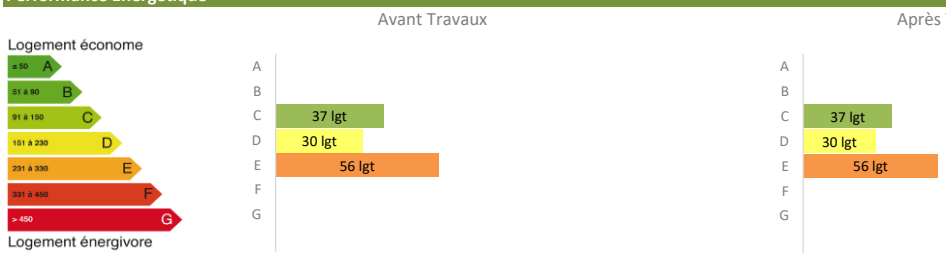
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2026_00835 - S01

23/07/2026 08:54

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00835		Code Opération Investissement	I0000322	
Libellé projet	I0000322 - DT BB Chaudières 2025		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	I0000322 - DT BB Chaudières 2025		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	19/10/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	19/01/2027		Nature des travaux principal	Autres	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	123 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	106 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	106 lgt	

Performance Energetique



Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 242,21 Kwh
Cep après travaux 242,21 Kwh
Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	614 204	614 204	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	600 618	600 618	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*97,79%*	*97,79%*	*0,00%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(23 252)	(23 252)	0	0,0%	*0 €*
Taux Impayés	*3,87%*	*3,87%*	*-0,00%*		*Dégrèvement Tfpb normé éco*
Gain annuel prévisionnel			**-0**	**100,0%**	*0 €*

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**195 289**	**100,0%**	**1 842**	**27**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	195 289	100,0%	1 842	27
Emprunts	**175 760**	**90,0%**	**1 658**	**24**
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont PrêtMarchéRévisable	*175 760*	*90,0%*	*1 658*	*24*
Fonds propres	**19 529**	**10,0%**	**184**	**3**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	ans	
Temps de couverture emprunts *2	3 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 & Dégrévements) 11

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	378 984	466 868	529 353	773 501	915 176	19 241 056
Autofinancement après travaux	362 363	448 494	509 042	**767 185**	908 192	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 634 715	3 698 152	6 112 449	9 608 475	13 859 628	18 877 068
Loyers quittancés avant travaux	631 492	693 807	762 272	837 492	920 135	23 393 079
Loyers quittancés après travaux	631 492	693 807	762 272	837 492	920 135	23 393 079
Taux d'autofinancement avant travaux	60%	67%	69%	92%	99%	82%
Taux d'autofinancement après travaux	57%	65%	67%	**92%**	99%	81%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	54%	58%	61%	**68%**	75%	81%

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	112 514	90 511	88 045	122 300	0	0	1 570 101
Loyers quittancés avant travaux	596 823	631 492	693 807	762 272	837 492	920 135	23 393 079
Taux d'endettement avant travaux	18,9%	14,3%	12,7%	16,0%	0,0%	0,0%	6,7%
Annuités après travaux	127 558	105 555	103 089	137 344	0	0	1 795 763
Loyers quittancés aprés travaux	596 823	631 492	693 807	762 272	837 492	920 135	23 393 079
Taux d'endettement après travaux	**21,4%**	16,7%	14,9%	18,0%	0,0%	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
2891-97-SQ QUATRE VENTS-MARLES LES MINES	2,80	2,70	100,0%	[D,2]	Réhabilitation légére	Autres	0	2,0%
2892-97-ALLEE DU SIMOUN-MARLES LES MINES	2,80	2,70	100,0%	[D,2]	Réhabilitation légére	Autres	0	2,0%
3191-97-RES PAPILLON-AUXI LE CHATEAU	2,30	3,30	94,6%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
5349-1-399 RTE NATIONALE, RES LE VICOIGNE-N	3,10	2,40	94,2%	[D,1]	Réhabilitation légére	Autres	0	2,0%
5533-97-RUE DU BOURG - RN41-HESDIGNEUL LE	3,20	2,70	93,9%	[D,1]	Réhabilitation légére	Autres	0	2,0%

FICHE LANCEMENT D'OPERATION

I) CARACTERISTIQUES GENERALES

Opération :	Chaudières 2025	Plan de financement type à la faisabilité :
Codification :		Euribor avec 10% de Fonds Propres
Nature des travaux :	Remplacement des chaudières	
Conso énergétique après travaux <195 Kwh/m²/an		
Existence concertation/autorisation locataire		

II) CARACTERISTIQUE DU PROGRAMME

Nombre de logements : 106

III) BILAN FINANCIER :

	PMT	LANCEMENT	OBSERVATIONS
A - PRIX DE REVIENT	**401 500,00 €**	**195 289,07 €**	
Travaux en investissement		164 700,00 €	
Divers concessionnaires		0,00 €	
Honoraires		21 733,48 €	
Autres (révisions/avenant/conduites op)		8 855,59 €	
B - FINANCEMENT	**401 500,00 €**	**195 289,07 €**	
Subventions			
Emprunts	0,00 €	175 760,07 €	
PAM réhabilitation LA			
PAM éco prêt LA			
Action Logement *1			
Prêt "Euribor"	0,00 €	175 760,07 €	
Fonds Propres	0,00 €	19 529,00 €	
PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT	**11 471,43 €**	**5 579,69 €**	

VII) AUTRES ETCOMMENTAIRES

A - Eligibilité Certificat d'économie d'energie : Non

B - Dégrèvement TFPB pour travaux d'économie d'énergie

B1- Dégrevement en %

B2- Montant du dégrevement en €