

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240419-8107-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/04/2024
Date de réception préfecture : 26/04/2024

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 19 AVRIL 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

MAZINGARBE - Résidence Léon Jouhaux 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 40 logements individuels de la résidence Léon Jouhaux à Mazingarbe :

- Remplacement des portes d'entrées bois par des portes métalliques,
- Remplacement des portes de garages par des portes à basculement,
- Remplacement des portes de services bois de cuisine par des portes isolantes.

Eléments Financiers :

- Budget PMT : 250 000 € TTC
- Budget lancement : 234 046,46 € TTC

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

3441-BAT 97-RES LEON JOUHAUX (40)-MAZINGARBE Résidence LEON JOUHAUX 40

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
3441	97	40	0	40	1 980



Nom d'ENSEMBLE

MAZINGARBE Résidence LEON JOUHAUX 40

Territoire

DT Artois Gohelle Lens Lievin

EPCI

CA de Lens - Liévin

Commune

MAZINGARBE

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

3,0

Extérieur

3,3

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,7

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

3,4

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

D 2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques fortes : maintenance patrimoniale

Caractéristiques sociales & territoriales faibles : politiques sociale et territoriale de reconquête

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT

99,8 %

ENDETTEMENT

15,4 %

26 mars 2021

PSP Maintenance avec action territoriale

TERRITOIRE & SOCIAL

2,7

Environnement/équipement

2,6

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

2,6

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

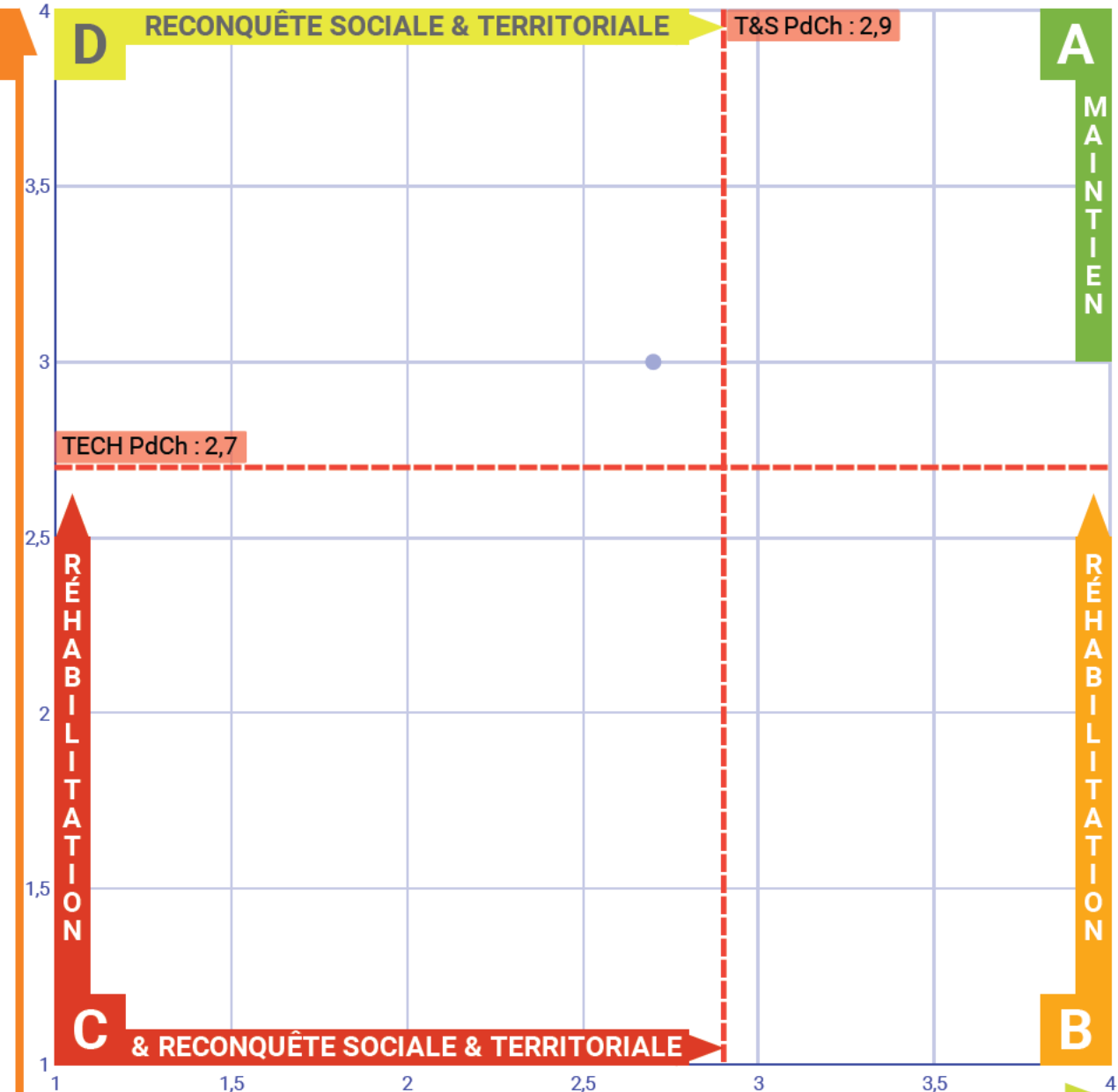
Attractivité Résidentielle

2,8

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES
REHABILITATIONS

QPV

CONVENTION NPNRU

CONVENTION APL

PLS

LIBELLE OPERATION : MAZINGARBE - Résidence Léon Jouhaux - Menuiseries extérieures

Nombre de logements : 40

Code Opération MAIN : I0000074

				Phase Faisabilité / Lancement (Pôle Immobilier)													
				FICHE DE FAISABILITE		FICHE DE LANCEMENT = A.O			REHABILITATION			REHABILITATION THERMIQUE			AUTRE (DEMOL/ RESID/etc.)		
									TVA finale 10%			TVA finale 5,5%			TVA finale 20%		
	DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MARCHE (ESTIMATION/REE L)	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC
BATIMENT	Lot 1 GROS ŒUVRE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 2 CHARPENTE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 3 COUVERTURE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 4 PLATRERIE ISOLATION			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 5 MENUISERIES INT / EXT	CIEDIL	MC21-0699-03	0,00	0,00		197 967,14	217 763,85	197 967,14	10,0%	217 763,85	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 6 CHAUFFAGE - PLOMBERIE - VENTILATION			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 7 ELECTRICITE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 8 PEINTURES			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 9 SOLS SOUPLES CARRELAGES FAIENCES			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot 10 Marché à bon de commande ou procédure adaptée			0,00	250 000,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00			0,00	0,00	
SOUS TOTAL				0,00	250 000,00		197 967,14	217 763,85	197 967,14		217 763,85	0,00		0,00	0,00		0,00
HONORAIRES	Maitrise d'œuvre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Architecte			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Réalisation maquette / vue 3D / etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Géomètre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Contrôle technique			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Diagnostic amiante			0,00	0,00		4 500,00	5 400,00	4 500,00	20,0%	5 400,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	panneaux de chantier			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Etude Thermique - essais Accoustiques			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Gardiennage			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Chantier propre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Constat Huissier permis affiché			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	SOUS TOTAL				0,00	0,00		4 500,00	5 400,00	4 500,00		5 400,00	0,00		0,00	0,00	
CHARGE FONCIERE / IMMOBILIERE	Charge foncière			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Terrain			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	TLE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Notaire			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Sondages			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Géomètre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Nettoyage du chantier			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Eclairage public			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement électrique			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement gaz			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement eau			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	France Telecom			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Espaces Verts privatifs et clôtures			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot VRD			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	VRD Honoraires			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Cablage Télédistribution			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Actualisation / Révisions = (Bât+Honoraires)*0.03*(270/360)			0,00	0,00		4 555,51	5 011,06	4 555,51	10,0%	5 011,06	0,00		0,00	0,00		0,00
	Aléas = 1% Global			0,00	0,00		2 024,67	2 227,14	2 024,67	10,0%	2 227,14	0,00		0,00	0,00		0,00
	Conduite d'opération MAIN = 1.8% Total			0,00	0,00		3 644,41	3 644,41	3 644,41		3 644,41	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		10 224,59	10 882,61	10 224,59		10 882,61	0,00		0,00	0,00		0,00
	TOTAL GENERAL			0,00	250 000,00		212 691,73	234 046,46	212 691,73		234 046,46	0,00		0,00	0,00		0,00



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00597 - S01

03/04/2024 10:58

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00597	
Libellé projet	I0000074 - MAZINGARBE - Rés Léon Jouhaux - Men ext	
Libellé simulation	MAZINGARBE - Résidence Léon Jouhaux - I0000074	
Date d'OS	01/06/2024	
Date de MES	30/10/2024	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	40 lgt	Dt restructurés
Nb logt Réhabilités	40 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	0
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	40 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe		Après Travaux		Energie Primaire
A		A		
B		B		Cep avant travaux
C		C		200 Kwh
D		D		Cep après travaux
E		E		200 Kwh
F		F		Gain Cep
G		G		0 Kwh
Logement énergivore				

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	165 227	165 227	0	0,0%	
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	163 444	163 444	0	0,0%	
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,92%	98,92%	0,00%		CEE-Normé-S80 €/lgt
Impayés	(7 656)	(7 656)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	4,68%	4,68%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	234 046	100,0%	5 851	116	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	234 046	100,0%	5 851	116	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	234 046	100,0%	5 851	116	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PAM CDC Taux Révisible 25 ANS	234 046	100,0%	5 851	116	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	0	0,0%	0	0	Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Etat des FP :	0% du Prix de revient	

Autofinancement net avant & après travaux	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	145 781	167 129	194 095	217 663	243 494	5 881 268
Autofinancement après travaux	133 172	153 872	180 158	203 010	228 089	
Autofinancement après travaux (cumul)	613 963	1 341 942	2 193 710	3 162 203	4 251 562	5 522 999
Loyers quittancés avant travaux	178 763	194 865	209 925	226 149	243 626	6 374 642
Loyers quittancés après travaux	178 763	194 865	209 925	226 149	243 626	6 374 642
Taux d'autofinancement avant travaux	82%	86%	92%	96%	100%	92%
Taux d'autofinancement après travaux	74%	79%	86%	90%	94%	87%

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	12 333	5 931	5 545	0	0	0	88 682
Loyers quittancés avant travaux	168 618	178 763	194 865	209 925	226 149	243 626	6 374 642
Taux d'endettement avant travaux	7,3%	3,3%	2,8%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
Annuités après travaux	25 866	18 060	17 674	12 129	12 129	12 129	394 215
Loyers quittancés après travaux	168 618	178 763	194 865	209 925	226 149	243 626	6 374 642
Taux d'endettement après travaux	15,3%	10,1%	9,1%	5,8%	5,4%	5,0%	

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								
3441-97-RES LEON JOUHAUX-MAZINGARBE	3,00	2,70	99,1%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%