

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230915-5008-DE-1-1  
Date de télétransmission : 21/09/2023  
Date de réception préfecture : 21/09/2023

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 15 SEPTEMBRE 2023**

**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.

#### **BERCK SUR MER - Résidence La chaloupe Remplacement de 33 chaudières connectées Lancement**

Direction de la côte d'opale et de l'audomarois  
Rapporteur : Mme [REDACTED]

Afin d'éviter des frais d'entretien avec des pannes répétitives de chaudières ainsi que des désagréments pour nos locataires, Pas-de-Calais habitat a mis en place un système de renouvellement de ses équipements avant obsolescence du matériel.

Suite au diagnostic amiante, un coût supplémentaire de traitement de 14 328.00 € HT (15 117.00 € TTC) est inclus dans le coût de travaux.

De plus, pour des raisons de conformité de ventilation et de fonctionnement, la typologie de la chaudière retenue oblige la mise en place d'une VMC hygroréglable A, pour un coût supplémentaire de 96 782.00 € HT (102 105.00 € TTC) inclus dans le coût de travaux.

Pour rappel le coût des travaux s'élève à 252 317,34€ TTC.

Il a été décidé dans ce cadre de procéder au remplacement de 33 chaudières sur la commune de :

BERCK Résidence « La Chaloupe » :

- Chaudières CHAFFOTEAUX ELEXIA 2.23 CF de -01/01/2000.
- Chaudières CHAFFOTEAUX NEXIA 24 CF de -01/01/2002.
- Chaudières CHAFFOTEAUX ELEXIA 2.23 CF de -01/01/1997.

33 logements en remplacement de chaudière comprenant le déplacement de celle-ci sur 33 logements.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après avoir en délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent le lancement de cette opération.

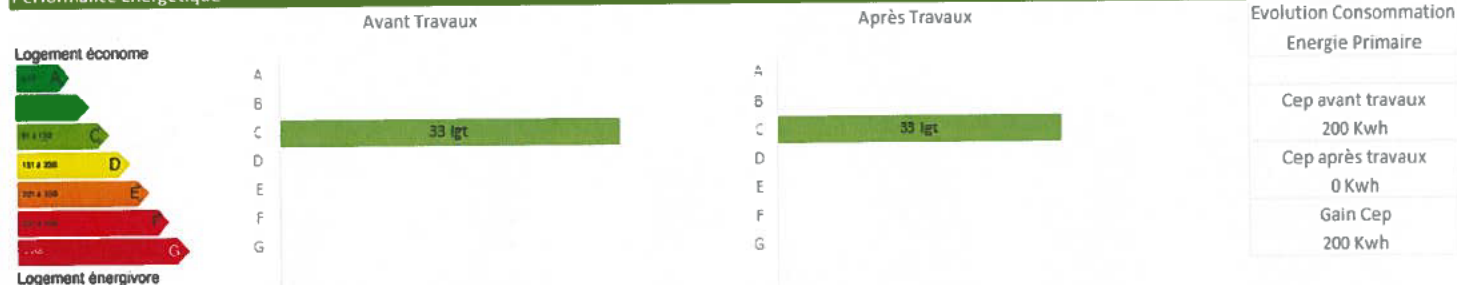
Décision adoptée à l'unanimité

# FICHE DE SYNTHESE : PROJET\_REHA\_2023\_00533 - S01

## Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00533	Code Opération Investissement	SY2308723
Libellé projet	DTCOA CHAUDIERE 2023	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	DTCOA BERCK La Chaloupe Remplacement chaudières	Code Opération Aménagement/Pr	0
Date d'OS	01/10/2023	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/12/2023	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	33 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	33 lgt 0	Nb logt Réhabilitation Performanc	0 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Maintien	33 lgt

## Performance Energetique



## Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	177 626	177 626	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	176 318	176 318	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,26%	99,26%	0,00%		
Impayés	-	-	0	0,0%	
Taux Impayés	0,00%	0,00%	-0,00%		
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	259 865	100,0%	7 875	95	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	259 865	100,0%	7 875	95	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	215 688	83,0%	6 536	79	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PrêtMarchéFixe	215 688	83,0%	6 536	79			
Fonds propres	44 177	17,0%	1 339	16			

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF  
Etat des FP : 17% du Prix de revient > à norme de 0,00%

Autofinancement net avant & après travaux	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	167 316	192 413	221 916	248 853	278 375	6 736 952
Autofinancement après travaux	145 881	169 877	198 225	244 888	274 205	
Autofinancement après travaux (cumul)	694 657	1 495 368	2 421 253	3 571 098	4 882 415	6 348 631
Loyers quittancés avant travaux	195 269	213 487	229 987	247 761	266 909	6 971 954
Loyers quittancés après travaux	195 269	213 487	229 987	247 761	266 909	6 971 954
Taux d'autofinancement avant travaux	86%	90%	96%	100%	104%	97%
Taux d'autofinancement après travaux	75%	80%	86%	99%	103%	91%

## 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	6 811	5 723	5 121	0	0	0	78 513
Taux d'endettement avant travaux	3,8%	2,9%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%
Annuités après travaux	27 033	25 945	25 342	20 222	0	0	381 840
Taux d'endettement après travaux	14,9%	13,3%	11,9%	8,8%	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
3511-97-PL DE LA CHALOUPÉ-BERCK	2,60	3,00	99,3%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%

## 3511-BAT 97-PL DE LA CHALOUPE (33)-BERCK Résidence LA CHALOUPE 33

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
3511	97	33	0	33	1981



### Nom d'ENSEMBLE

BERCK Résidence LA CHALOUPE 33

### Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

### EPCI

CA des Deux Baies en Montreuillois

### Commune

BERCK

### QPV

Hors QPV



## TECHNIQUE 2,6

<b>Extérieur</b>	2,4
Cadre de vie	
Présence Espace verts	
État des façades	
<b>Bâtiment</b>	2,6
État général du bâtiment	
État des toitures	
Donnée DPE	
<b>Intérieur</b>	2,8
Agencement intérieur	
État des équipements intérieurs	
Taux réclamations techniques	

## CATÉGORIES B 3

### Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

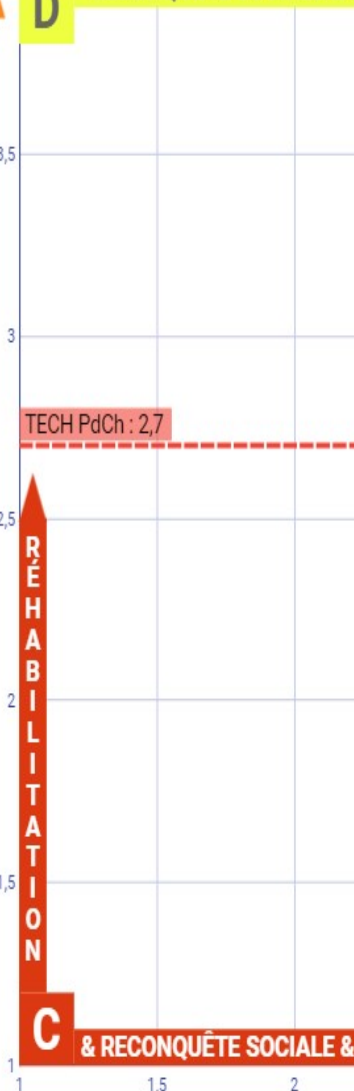
Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

**RENDEMENT** 96,7 % **ENDETTEMENT** 2,7 %

26 mars 2021 PSP Opérations validées

## D RECONQUÊTE SOCIALE & TERRITORIALE





DEVIS

N° SM 23/06/0014  
DATE : 19/06/2023

Affaire suivie par :

MR [redacted]

PDC HABITAT

MR [redacted]  
BOULEVARD DE LA LIBERTE  
CENTRE RAMSES  
62230 OUTREAU

Objet : CH.PLUS VALUE PLACE DE LA CHALOUPE-BERCK

Page 1 /4

Désignation	U	Qte	Prix U.	Total HT
3511-97-01* PLACE DE LA CHALOUPE 62600 BERCK  Bonjour, Dans le cadre du marché de remplacement de chaudières connectées, veuillez trouver ci-dessous le détail des prestations :  Chaudière à remplacer : - Marque : Chaffoteaux - Type : Elexia - Modèle : 23 CF - Rendement : 89.6  <b>Fourniture et pose de :</b>  Une chaudière à condensation de marque CHAFFOTEAUX et de type Mira C Green Ultra 25 ETAS 92.84 % Un Thermostat d'ambiance connecté et communicant Une Sonde extérieure de température sans fil Marque: CHAFFOTEAUX    Type: CHAFFOLINK GPS    Classe: V Un filtre antiboue sur le retour chauffage Un réducteur de pression taré à 3 bars Un clapet antipollution après compteur Un capteur eau communicant Un capteur électrique communicant				



# DEVIS

N° SM 23/06/0014  
DATE : 19/06/2023

PDC HABITAT

MR [REDACTED]  
BOULEVARD DE LA LIBERTE  
CENTRE RAMSES  
62230 OUTREAU

Affaire suivie par :

MR [REDACTED]

Objet : CH.PLUS VALUE PLACE DE LA CHALOUPE-BERCK

Page 2 / 4

Désignation	U	Qte	Prix U.	Total HT
Un radiateur surdimensionné en adéquation avec une chaudière à condensation avec délivrance du certificat si nécessaire				
Remplacement de tous les purgeurs de radiateurs				
Délivrance du certificat de conformité gaz				
Appairage des appareils communicants et explications au locataire des possibilités de suivi de consommation via le site du fabricant sur internet				
10 années de communications et échanges de données	U	33.00	2 293.06 €	75 670.98 €
<b>Modification pour passage CF à flux forcé:</b>				
- Modification réseaux		33.00	294.39 €	9 714.87 €
- Pose d'un kit PPS sur conduit de fumée existant		28.00	999.60 €	27 988.80 €
- Rabaissement chaudière		5.00	306.00 €	1 530.00 €
- Carottage		5.00	358.59 €	1 792.95 €
- Longueur de ventouse supplémentaire		20.00	68.75 €	1 375.00 €
- Coffrage en MI		20.00	59.23 €	1 184.60 €
- Abaissement TA		33.00	58.00 €	1 914.00 €
- Suppression vanne gaz non NF		33.00	98.47 €	3 249.51 €
- Réhausse crosse gaz ROAI		33.00	110.00 €	3 630.00 €
<b>PLUS VALUE AMIANTE</b>				
Carottages		5.00	1 033.75 €	5 168.75 €
Percements		28.00	105.70 €	2 959.60 €
Percements des prestations hors bordereau		1.00	6 200.00 €	6 200.00 €

**N° SM 23/06/0014**  
DATE : 19/06/2023

Affaire suivie par :

MR [REDACTED]

**PDC HABITAT**

MR [REDACTED]  
BOULEVARD DE LA LIBERTE  
CENTRE RAMSES  
62230 OUTREAU

Objet : *CH.PLUS VALUE PLACE DE LA CHALOUPE-BERCK*

Page 3 / 4

Désignation	U	Qte	Prix U.	Total HT
<b>OPTION CREATION VMC HYGRO A:</b>				
- d'un caisson VMC individuel Certifié CSTBat Basse consommation Marque Aldes Type Groupe Easy home compact premium MW Réf: 11033050 P.Elec absorbée pondérée (WThc) de 6.4 à 10.1	U	33.00	820.57 €	27 078.81 €
- d'un ensemble de bouche VMC/Logement (cuisine-wc-sdb) à créer Marque Aldes Types Bahia curve				
- d'un ensemble d'entrée d'air/logement Marque Aldes Type Kit EMMA Ref 11015568				
- d'une tuile sortie toiture métallique diam 160, réalisation de l'étanchéité entre la tuile et le revêtement				
- d'un ensemble de gaines isolées diam 160/125/80	U	33.00	460.00 €	15 180.00 €
- d'un tableau avec Interdif 30 mA et d'une ligne électrique avec sa protection 2 A pour alimenter le caisson VMC car nouvel équipement ne s'adapte pas sur le tableau existant	U	33.00	297.00 €	9 801.00 €
- Support sur gitage dans les combles afin de réaliser la pose du caisson VMC (présence de flocage)		33.00	189.00 €	6 237.00 €
- Nacelle	U	33.00	380.52 €	12 557.16 €
- Cheminement comble		33.00	280.00 €	9 240.00 €
- Coffrage		82.00	59.23 €	4 856.86 €
- Carottage		33.00	358.59 €	11 833.47 €



# DEVIS

N° SM 23/06/0014  
DATE : 19/06/2023

Affaire suivie par :

MR [REDACTED]

PDC HABITAT

MR [REDACTED]  
BOULEVARD DE LA LIBERTE  
CENTRE RAMSES  
62230 OUTREAU

Objet : CH.PLUS VALUE PLACE DE LA CHALOUPE-BERCK

Page 4 / 4

Désignation	U	Qte	Prix U.	Total HT
(Devis réalisé sous réserve des diagnostics amiante négatifs)  Non repris condamnation de 5 cheminées.  Restant à votre disposition pour toutes informations concernant ce devis.  Sincères salutations.				

Les conditions du présent devis sont valables  
2 Mois à compter de la date de ce document.  
Au delà, nous consulter .  
Nos prix sont établis sur la base de TVA actuellement  
en vigueur. Si, postérieurement à l'établissement de  
nos prix, ces taux viennent à varier ou à être  
supprimés, il en sera tenu compte dans le prix du  
règlement .  
Pour passer commande il suffit de retourner un des  
deux exemplaires signé 'Bon pour accord' avec un  
acompte de 30% du montant Total TTC.

Base nette HT	239 163.36 €
Total HT	239 163.36 €
Montant TVA 5.5 %	13 153.98 €
TOTAL TTC	252 317.34 €