

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240126-6961-DE-1-1
Date de télétransmission : 05/02/2024
Date de réception préfecture : 05/02/2024

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 26 JANVIER 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

OUTREAU - Résidence RENOIR et DELACROIX Remplacement de
l'étanchéité des toitures
Lancement

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

CONTEXTE

La dégradation de l'étanchéité des toitures terrasses entraîne des infiltrations dans les logements et parties communes provoquant des dommages aux embellissements des immeubles situés :

- 2 rue du Régiment de la Chaudière bâtiment RENOIR à OUTREAU, 22 logements.

- 77 quater boulevard de la Liberté bâtiment DELACROIX à OUTREAU, 20 logements.

Le projet consiste au remplacement du complexe d'étanchéité y compris l'isolation thermique des toitures terrasses inaccessibles avec la mise en place de sécurité collective de celles-ci et le remplacement de l'étanchéité des terrasses privatives avec le remplacement des gardes corps.

Dans le cadre du plan d'action visant à améliorer le cadre de vie des habitants ainsi que la performance énergétique des immeubles, il est donc proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 358 974,95€ 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



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2023_00569 - S01

13/12/2023 10:36

Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00569	
Libellé projet	OUTREAU RENOIR DELECROIX ETANCHEITE	
Libellé simulation	OUTREAU RENOIR DELECROIX ETANCHEITE PROG 3362	
Date d'OS	01/02/2024	
Date de MES	31/12/2024	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	42 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	42 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	42 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe Logement économe	A	42 lgt	A	
	B		B	
	C		C	Cep avant travaux 200 Kwh
	D		D	Cep après travaux 0 Kwh
	E		E	Gain Cep 200 Kwh
	F		F	
	G		G	

Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	207 571	207 571	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	207 546	207 546	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,99%	99,99%	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	358 975	100,0%	8 547	124	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	358 975	100,0%	8 547	124	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	297 949	83,0%	7 094	103	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	297 949	83,0%	7 094	103	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé) Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF Etat des FP : 17% du Prix de revient > à norme de		
Fonds propres	61 026	17,0%	1 453	21			

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	145 191	173 492	215 712	242 030	270 880	6 381 783
Autofinancement après travaux	125 439	152 726	193 881	219 079	265 804	
Autofinancement après travaux (cumul)	578 213	1 283 260	2 197 846	3 241 895	4 494 355	5 916 254
Loyers quittancés avant travaux	221 418	241 363	260 017	280 112	301 760	7 895 745
Loyers quittancés après travaux	221 418	241 363	260 017	280 112	301 760	7 895 745
Taux d'autofinancement avant travaux	66%	72%	83%	86%	90%	81%
Taux d'autofinancement après travaux	57%	63%	75%	78%	88%	75%

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	33 046	23 935	18 309	0	0	0	260 567
Loyers quittancés avant travaux	208 853	221 418	241 363	260 017	280 112	301 760	7 895 745
Taux d'endettement avant travaux	15,8%	10,8%	7,6%	0,0%	0,0%	0,0%	3,3%
Annuités après travaux	53 232	42 333	36 707	18 398	18 398	0	631 443
Loyers quittancés après travaux	208 853	221 418	241 363	260 017	280 112	301 760	7 895 745
Taux d'endettement après travaux	25,5%	19,1%	15,2%	7,1%	6,6%	0,0%	

Notation PSP

Libellé Ensemble-Bâtiment	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
3362-1-RES. AUGUSTE RENOIR-OUTREAU	2,90	2,40	100,0%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
3362-2-RES. EUGENE DELACROIX-OUTREAU	2,90	2,40	100,0%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%

3362-BAT 1-RES. AUGUSTE RENOIR (22)-OUTREAU Rue DELACROIX/RENOIR 42

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
3362	1	22	22	0	1 981



Nom d'ENSEMBLE
OUTREAU Rue DELACROIX/RENOIR 42

Territoire
DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI
CA du Boulonnais

Commune
OUTREAU

QPV

Hors QPV



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		2,9
Agencement intérieur		
État des équipements intérieurs		
Taux réclamations techniques		

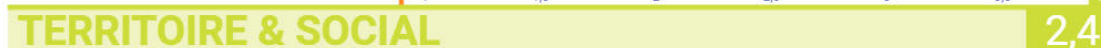


Typologie des actions à mener :

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT	97,1 %	ENDETTEMENT 12,3 %
26 mars 2021	PSP Maintenance avec action territoriale	



Environnement/équipement		3,6		Dynamique Marché		2,9		Attractivité Résidentielle		1,7	
Offre services / équipement proximité	<div><div></div></div>			Pression demande de logement	<div><div></div></div>			Densité	<div><div></div></div>		
Espaces publics	<div><div></div></div>			Positionnement de l'offre PdCh	<div><div></div></div>			Vie associative (vision terrain)	<div><div></div></div>		
Accessibilité (PDU)	<div><div></div></div>			Attractivité territoriale	<div><div></div></div>			Sentiment de sécurité	<div><div></div></div>		
				Ressenti logement vs loyer	<div><div></div></div>						

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
OUTREAU

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 13/12/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BOULOGNE SUR MER
Pôle de topographie et Gestion cadastrale
26 Rue d'Aumont 62321
62321 BOULOGNE SUR MER
tél. 03.21.10.29.02 -fax 03.21.10.29.42
ptgc.620.boulogne-sur-
mer@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

