

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240614-8915A-DE-1-1
Date de télétransmission : 24/06/2024
Date de réception préfecture : 24/06/2024

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 14 JUIN 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MALFAIT.

**LE TOUQUET PARIS PLAGE - Résidence LA CANCHE Remplacement de
l'étanchéité de la toiture terrasse
Lancement**

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

CONTEXTE

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

- Entrée 1 Boulevard La Canche à LE TOUQUET, 24 logements.
- Entrée 2 Boulevard La Canche à LE TOUQUET, 24 logements.

Le projet consiste au remplacement du complexe d'étanchéité y compris l'isolation thermique de la toiture terrasse inaccessible avec la mise en place de sécurité collective.

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 296 109,50€ 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

1851-BAT 1-RES. DE LA CANCHE (32)-TOUQUET PARIS PLAGE (LE) Résidence DE LA C...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1851	1	32	32	0	1973



[proposer une photo](#)

photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

TOUQUET PARIS PLAGE (LE) Résidence DE ...

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA des Deux Baies en Montreuillois

Commune

TOUQUET PARIS PLAGE (LE)

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

2,6

Extérieur

3,0

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

C 3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

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

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 96,9 % ENDETTEMENT 6,6 %

26 mars 2021 PSP 2025 2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,5

Environnement/équipement

1,6

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

3,9

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

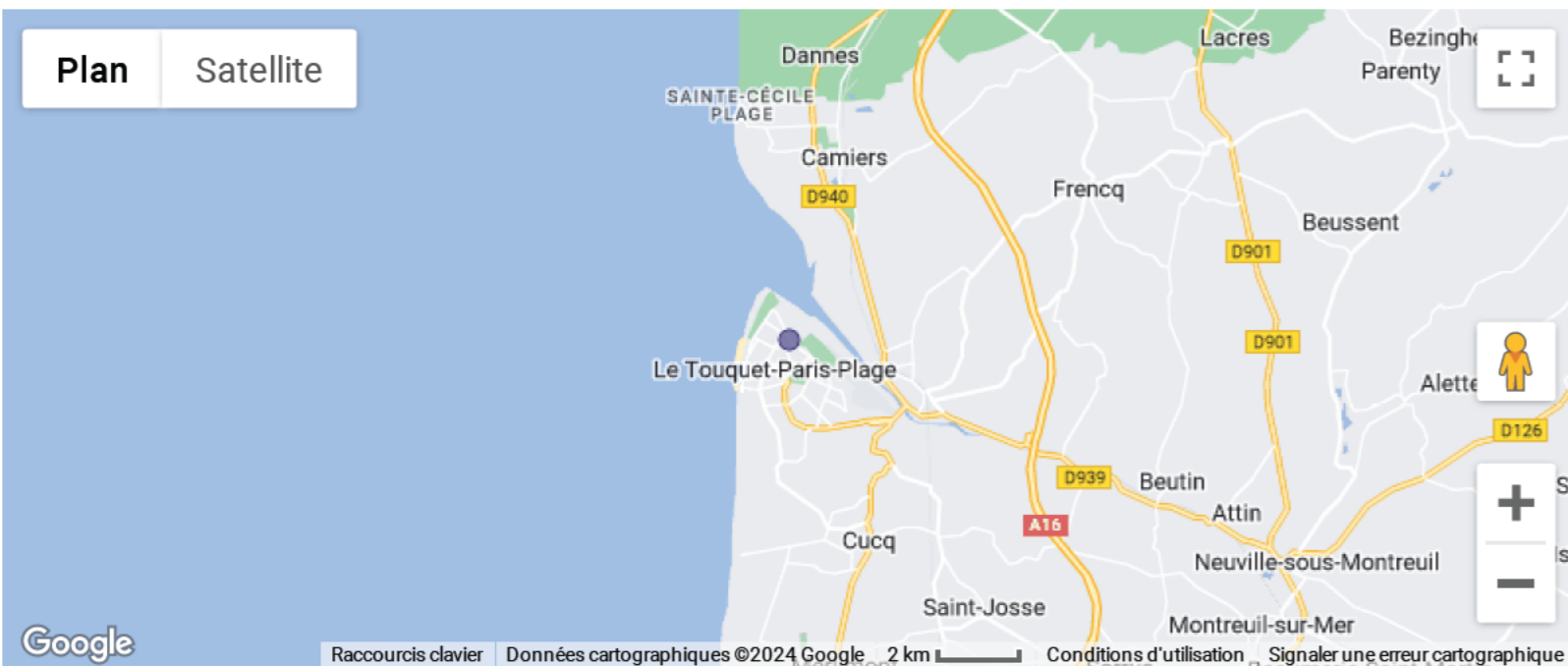
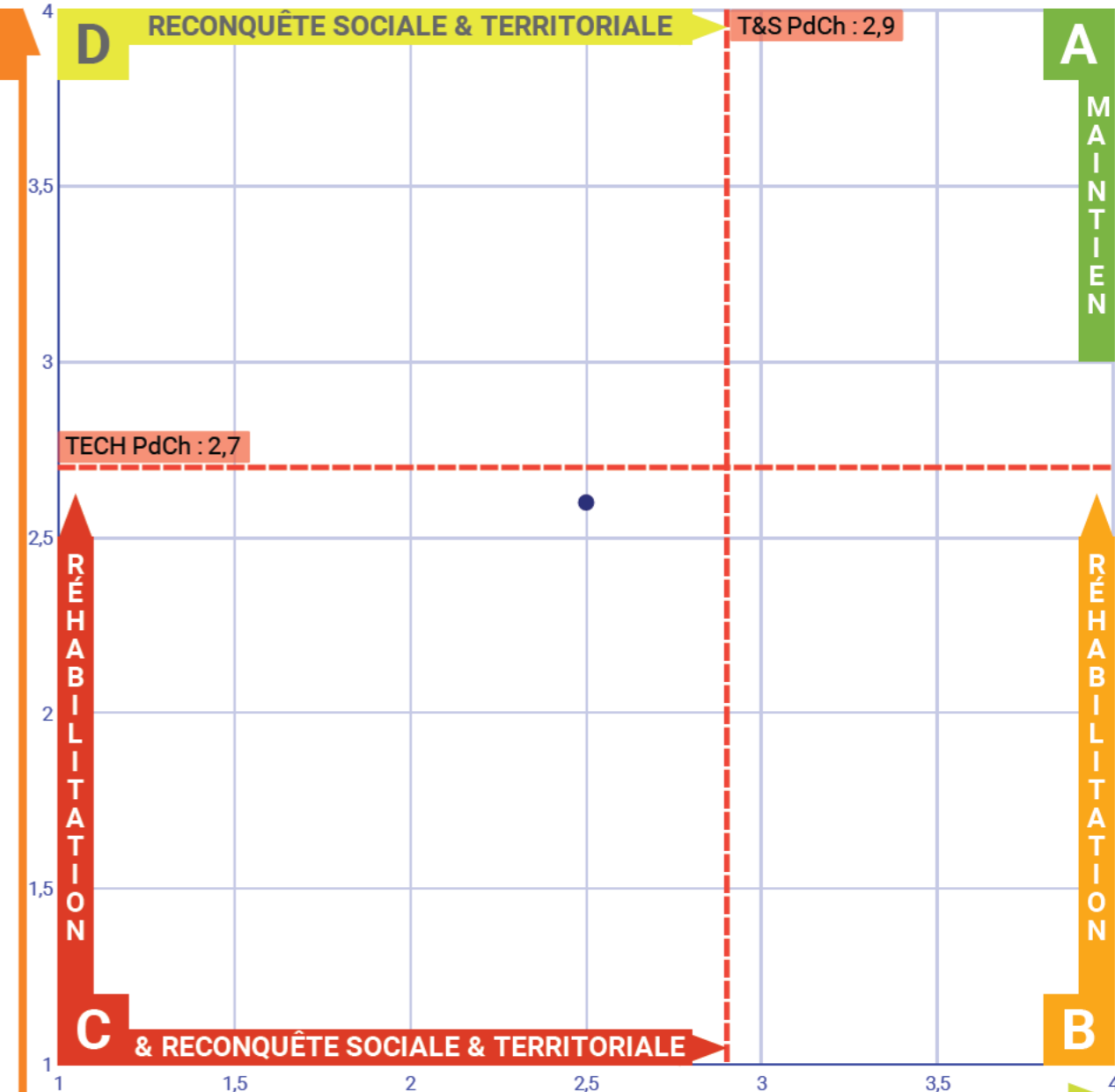
Attractivité Résidentielle

1,7

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



1852-BAT 1-RES. DE LA CANCHE (16)-TOUQUET PARIS PLAGE (LE) Résidence DE LA C...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1852	1	16	16	0	1973



Nom d'ENSEMBLE

TOUQUET PARIS PLAGE (LE) Résidence DE ...

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA des Deux Baies en Montreuillois

Commune

TOUQUET PARIS PLAGE (LE)

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

2,7

Extérieur

3,0

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,6

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

C

2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

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 100,0 % ENDETTEMENT 11,8 %

26 mars 2021 PSP 2025 2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,7

Environnement/équipement

1,6

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

3,9

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

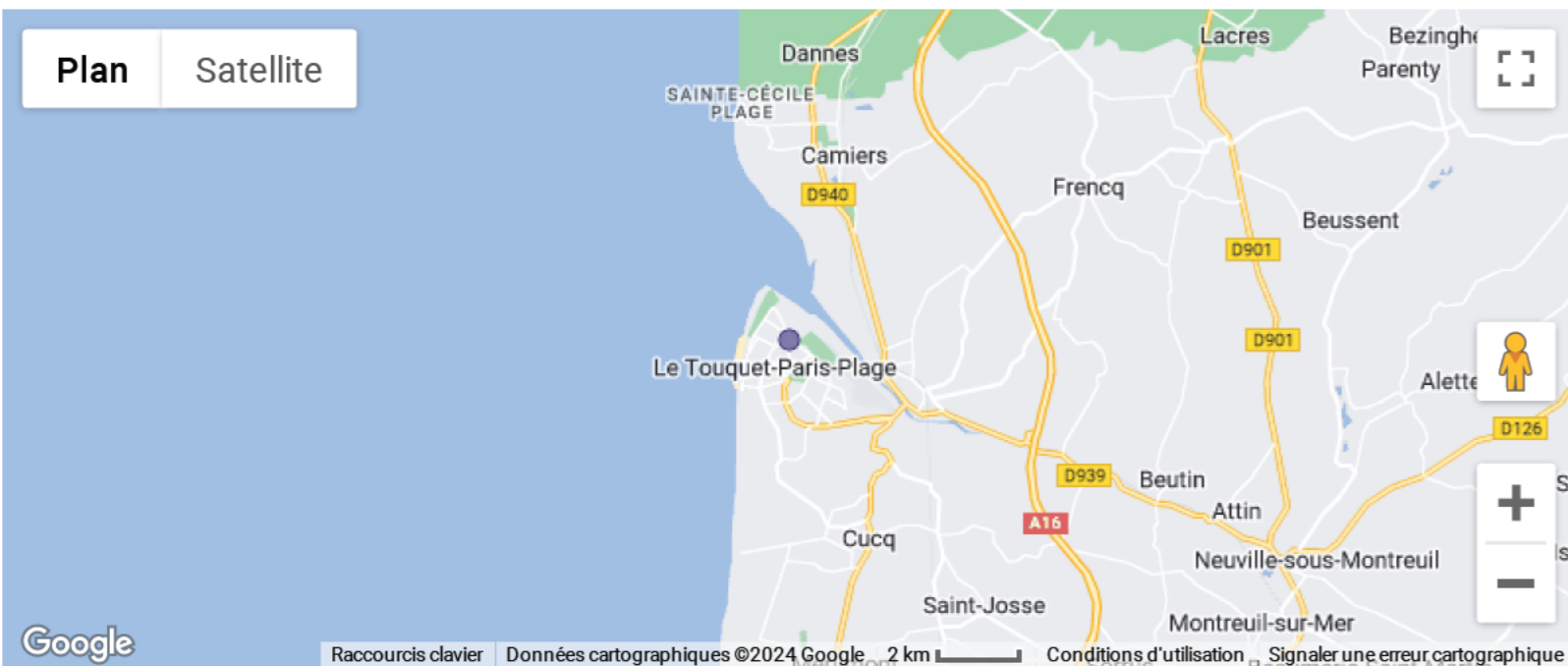
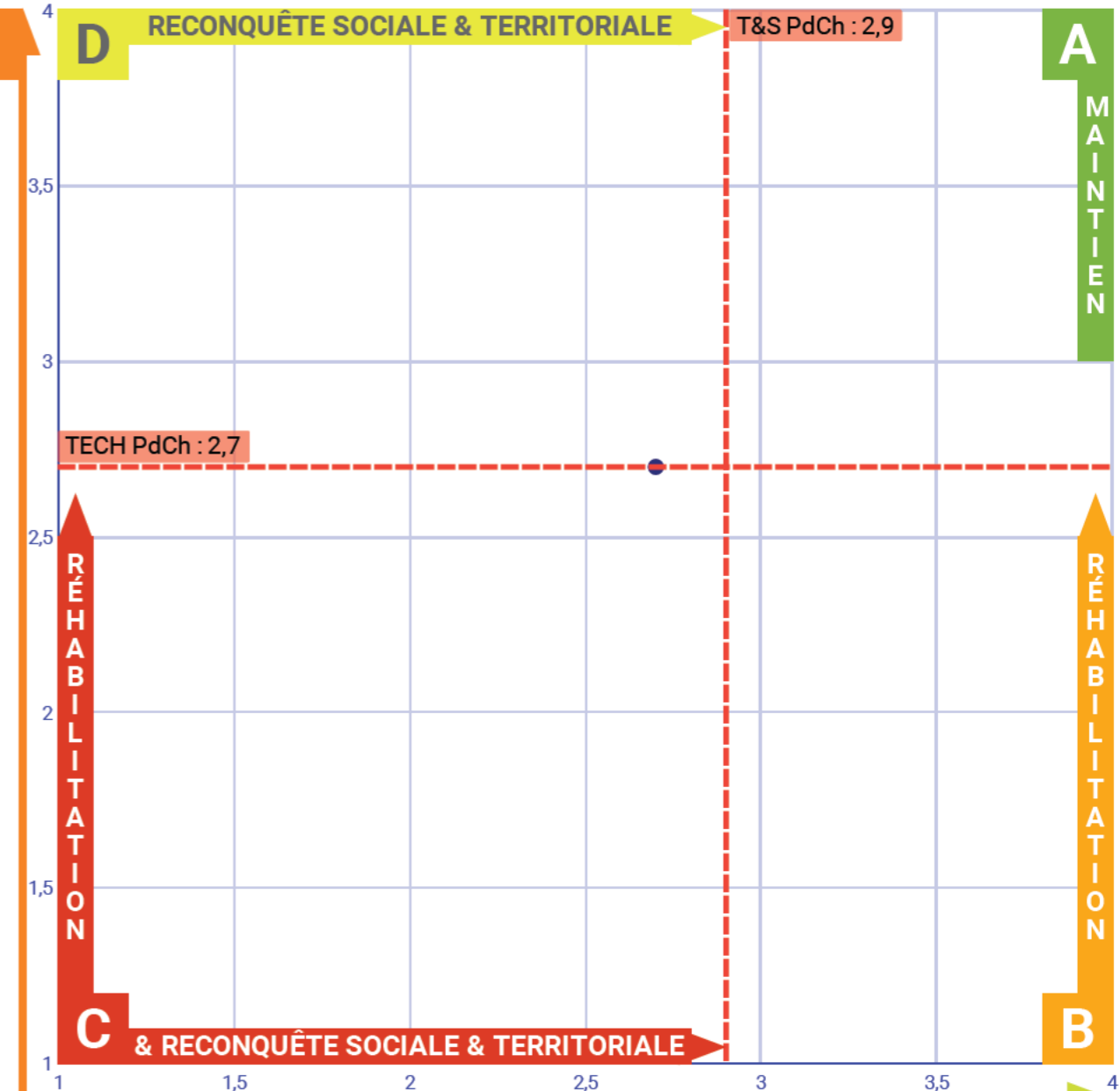
Attractivité Résidentielle

2,1

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité





FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00618 - S01


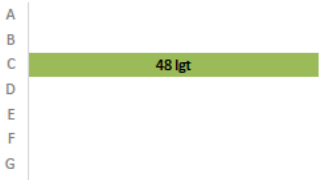
06/05/2024 10:32

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00618	
Libellé projet	DTCOA - I0000091 Etanchéité 2024	
Libellé simulation	DTCOA - I0000091 Etanchéité 2024	
Date d'OS	01/06/2024	
Date de MES	12/11/2024	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	48 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	48 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	48 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe				Energie Primaire
				
48 lgt		48 lgt		Cep avant travaux 200 Kwh
				Cep après travaux 200 Kwh
				Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	186 148	186 148	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	181 167	181 167	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,32%	97,32%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	-	-	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	0,00%	0,00%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	296 109	100,0%	6 169	89
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	296 109	100,0%	6 169	89
Emprunts	296 109	100,0%	6 169	89
dont PrêtMarchéFixe	296 109	100,0%	6 169	89
Fonds propres	0	0,0%	0	0

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	2 ans	
Temps de couverture emprunts *2	2 ans	
*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 : 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	130 864	151 391	185 591	208 193	232 968	5 541 333
Autofinancement après travaux	102 077	121 126	153 773	203 493	228 026	
Autofinancement après travaux (cumul)	494 209	1 061 771	1 773 605	2 717 877	3 808 040	5 027 836
Loyers quittancés avant travaux	200 647	218 721	235 624	253 834	273 452	7 155 035
Loyers quittancés après travaux	200 647	218 721	235 624	253 834	273 452	7 155 035
Taux d'autofinancement avant travaux	65%	69%	79%	82%	85%	77%
Taux d'autofinancement après travaux	51%	55%	65%	80%	83%	70%

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	17 462	14 627	13 776	0	0	0	172 234
Loyers quittancés avant travaux	189 260	200 647	218 721	235 624	253 834	273 452	7 155 035
Taux d'endettement avant travaux	9,2%	7,3%	6,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,4%
Annuités après travaux	45 224	42 389	41 538	27 762	0	0	588 660
Loyers quittancés après travaux	189 260	200 647	218 721	235 624	253 834	273 452	7 155 035
Taux d'endettement après travaux	23,9%	21,1%	19,0%	11,8%	0,0%	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
1851-1-RES. DE LA CANCHE-TOUQUET PARIS PLA	2,60	2,50	96,1%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
1852-1-RES. DE LA CANCHE-TOUQUET PARIS PLA	2,70	2,70	99,6%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%