

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241018-10997A-DE-1-1
Date de télétransmission : 25/10/2024
Date de réception préfecture : 25/10/2024

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 18 OCTOBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur BARBARIN, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur BAUDE qui a donné pouvoir à Monsieur GLORIAN, Monsieur DHAUSSY qui a donné pouvoir à Monsieur MALFAIT, Monsieur DUBREUCQ qui a donné pouvoir à Monsieur BARBARIN, Madame MENU qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON.
Madame LEFEBVRE, Monsieur PILCH.

OUTREAU - Résidence ILT, rue de la Paix Réfection des allées piétonnes et parking
Lancement

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

CONTEXTE :

La résidence ILT a été construite en 1982/ 1983 sur la commune d'OUTREAU, elle est reprise sous les numéros du cadastre 000 AD 01.

Elle est composée de 4 bâtiments, comprenant 4 entrées totalisant 108 logements collectifs.

En effet et malgré une intervention des équipes de proximité par le colmatage des nids de poules avec un béton à prise rapide, il est aujourd'hui impossible de maintenir le support par ces reprises partielles.

C'est la raison pour laquelle le service technique de la Direction Territoriale de la Côte d'Opale a entamé une réflexion sur un travail englobant l'ensemble de la zone de circulation afin d'améliorer la qualité de vie des résidents.

Il est proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 495 622,33€ TTC. Le projet consiste à la réfection des tapis d'enrobés des zones de stationnement et des allées piétonnes.

Les travaux prévus sont :

- la réfection des enrobés de parking voitures, avec augmentation du nombre de places
- reprise partielle des réseaux d'assainissement EU-EV-EP
- remaniement des tapis espaces verts au droit des allées piétonnes
- création d'un espace paysagé autour des bâtiments
- réaménagement du nombre d'emplacement pour la collecte des ordures ménagères

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent le lancement de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00647 - S01

28/08/2024 13:22

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00647		
Libellé projet	SY2208336 - OUTREAU - Bâtiments ILT		
Libellé simulation	SY2208336 - outreau - Bâtiments ILT		
Date d'OS	02/12/2024		
Date de MES	30/05/2025		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	108 lgt	Dt restructurés	
Nb logt Réhabilités	108 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	SY2208336
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	108 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux			Après Travaux			Evolution Consommation
Logement économe						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	549 427	549 427	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	547 507	547 507	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,65%	99,65%	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	495 622	100,0%	4 589	61
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	495 622	100,0%	4 589	61
Emprunts	446 060	90,0%	4 130	54
dont PrêtMarchéRévisable	446 060	90,0%	4 130	54
dont 0	0	0,0%	0	0
Fonds propres	49 562	10,0%	459	6

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

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	379 141	453 366	567 018	636 212	712 061	16 759 183
Autofinancement après travaux	336 098	408 113	519 441	628 647	704 105	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 598 112	3 469 107	5 888 752	8 851 009	12 217 850	15 983 387
Loyers quittancés avant travaux	580 132	630 525	679 254	731 750	788 302	20 650 974
Loyers quittancés après travaux	580 132	630 525	679 254	731 750	788 302	20 650 974
Taux d'autofinancement avant travaux	65%	72%	83%	87%	90%	81%
Taux d'autofinancement après travaux	58%	65%	76%	86%	89%	77%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	57%	59%	64%	70%	74%	77%

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	74 036	67 240	51 114	0	0	0	725 513
Loyers quittancés avant travaux	549 360	580 132	630 525	679 254	731 750	788 302	20 650 974
Taux d'endettement avant travaux	13,5%	11,6%	8,1%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%
Annuités après travaux	115 030	108 234	92 107	40 994	0	0	1 340 417
Loyers quittancés après travaux	549 360	580 132	630 525	679 254	731 750	788 302	20 650 974
Taux d'endettement après travaux	20,9%	18,7%	14,6%	6,0%	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
3691-1-RES. PARMENTIER-OUTREAU	2,70	2,40	99,9%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
3691-2-RES. MAGELLAN-OUTREAU	2,70	2,40	100,0%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
3691-3-RES. CARTIER-OUTREAU	2,30	2,40	100,0%	[C,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
3691-4-RES. LA PEROUSE-OUTREAU	2,70	2,40	98,8%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▾

EPCI ▾

Commune (s) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

3691-BAT 4-RES. LA PEROUSE (31)-OUTREAU Résidences PARMENTIER/CARTIER 108

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
3691	4	31	31	0	1 982



Nom d'ENSEMBLE

OUTREAU Résidences PARMENTIER/CARTIE...

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

OUTREAU

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

2,7

Extérieur

2,7

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

2,8 %

26 mars 2021

PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,4

Environnement/équipement

3,6

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

2,9

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

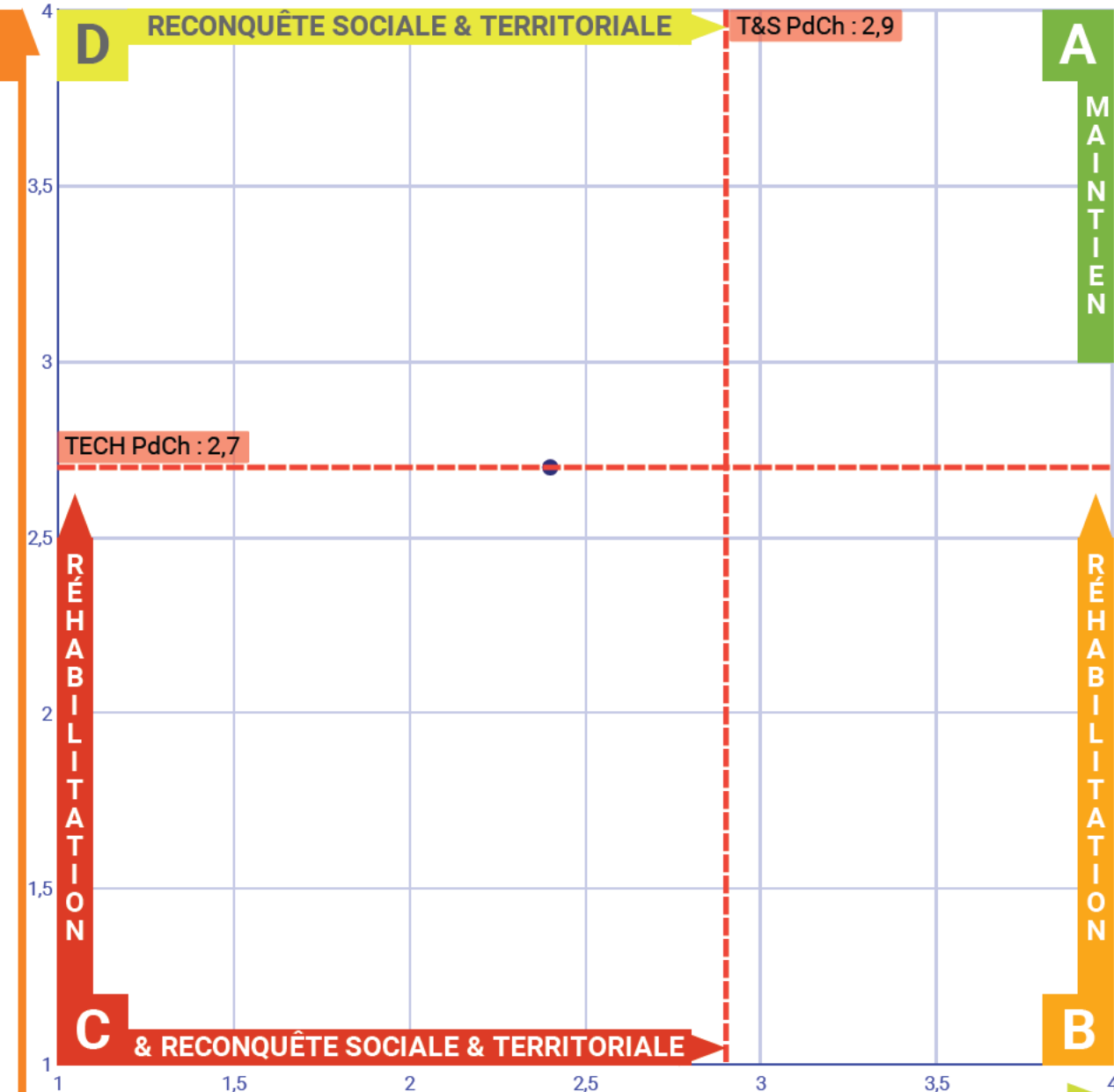
Attractivité Résidentielle

1,7

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▾

EPCI ▾

Commune (s) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

3691-BAT 1-RES. PARMENTIER (23)-OUTREAU Résidences PARMENTIER/CARTIER 108

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
3691	1	23	23	0	1 983



Nom d'ENSEMBLE

OUTREAU Résidences PARMENTIER/CARTIE...

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

OUTREAU

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

2,7

Extérieur

2,7

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 98,7 % ENDETTEMENT 9,1 %

26 mars 2021 PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,4

Environnement/équipement

3,6

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

2,9

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

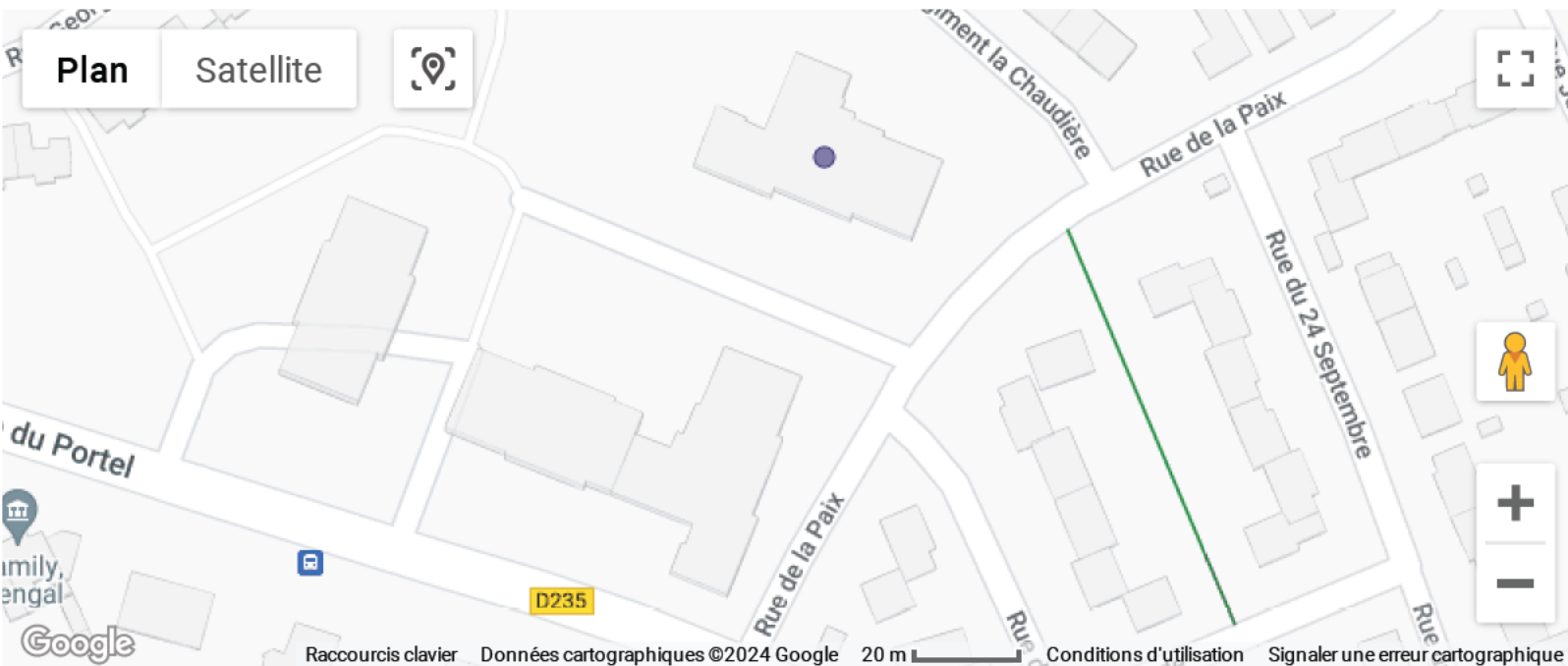
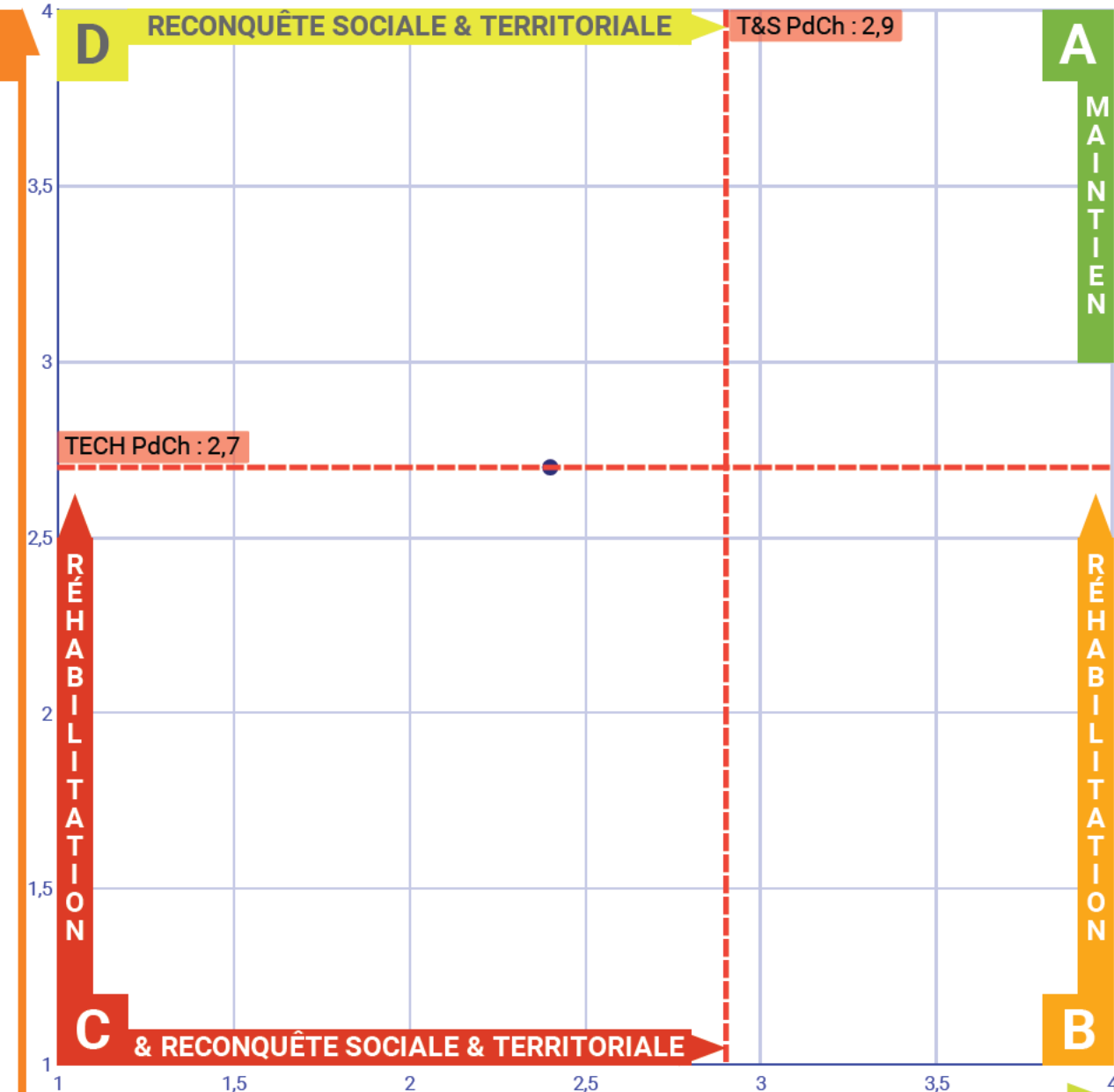
Attractivité Résidentielle

1,7

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



Commune :
OUTREAU

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

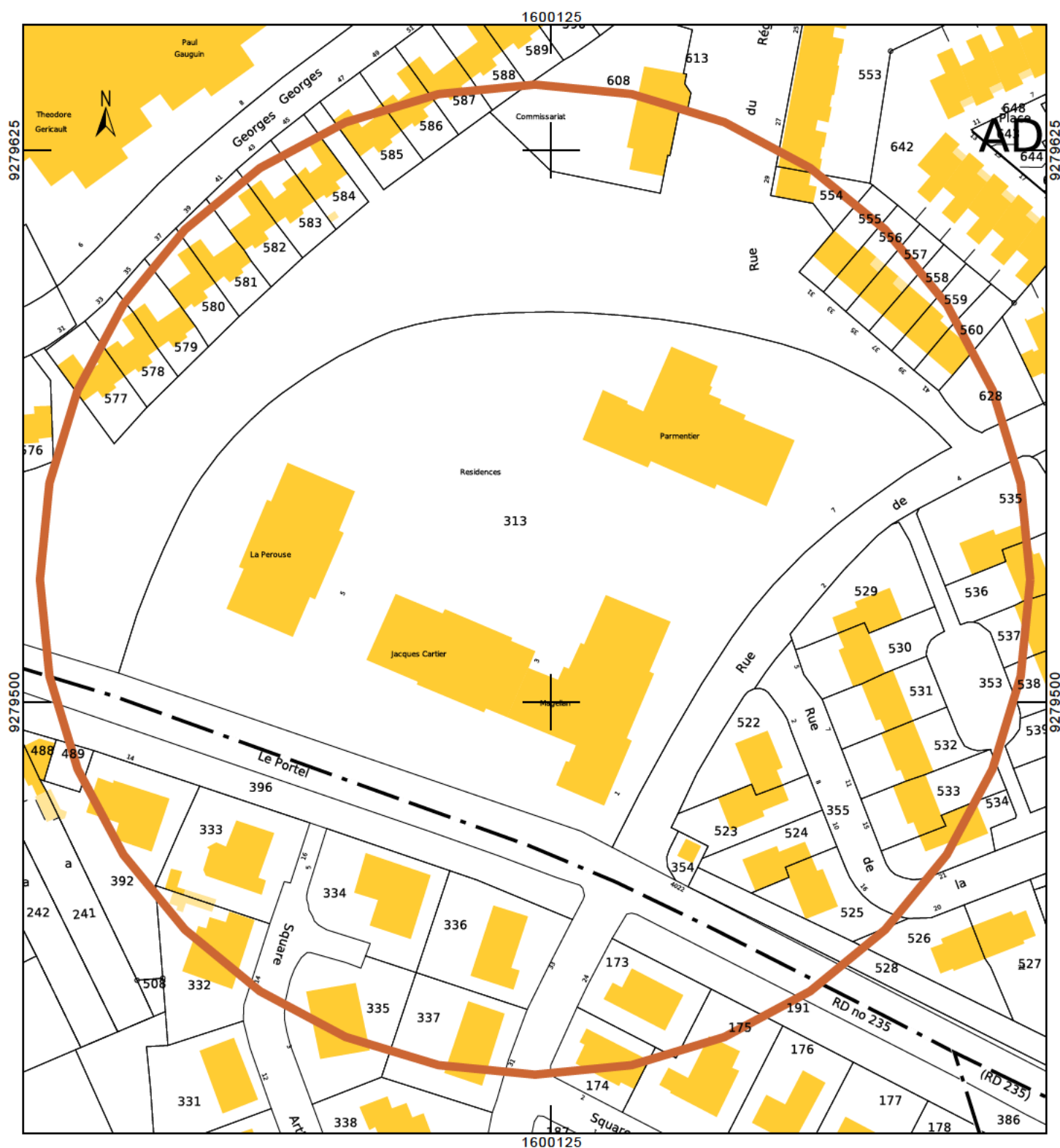
Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

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@dqfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Résidence Paul Gauguin

**Résidence
Parmentier**

**Résidence
La Pérouse**

**Résidence
Magellan**

**Résidence
Cartier**

Rue Georges Braque

Rue Régiment la Chaudière

Rue de la Paix

Rue du 24 Septembre

Rue de la Paix

Rte du Portel

mel's Family,
De Bengal