

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250404-14223-DE-1-1  
Date de télétransmission : 09/04/2025  
Date de réception préfecture : 09/04/2025

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 4 AVRIL 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusés** : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.  
Monsieur MALFAIT.

DT COA Programmation de remplacement de chaudières connectables sur  
le Territoire de la Côte d'Opale et de L'Audomarois (1ere partie 2025 - 152  
logements sur les 1346 logements programmés)  
Lancement

---

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

---

#### **CONTEXTE**

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.

- 4 chaudières sont âgées de 15 à 17 ans (pièces qui sont non commercialisées)
- 148 chaudières sont âgées de 18 à 23 ans (pour certaines des pannes récurrentes, pour d'autres pièces non commercialisées).

Pour rappel le coût des travaux s'élève à 293 228,59 € TTC.

- BLENDECQUES N° Prog 5475 - 5547 (12 remplacements / 14 logements)  
Rue Victor Hugo  
Rue Jacques Offenbach
- ETAPLES N° Prog 15476 - 5497 - 5742 (41 remplacements / 54 logements)  
Rue des pins  
Rue de la Pierre Trouée  
Rue du Donjon  
Rue du Château d'eau
- LE PORTEL N° Prog 5726 (12 remplacements / 12 logements)  
Résidence Chateaubriand
- LUMBRES N° Prog 5522 (6 remplacements / 8 logements)  
Rue Candide Cousin
- MARQUISE N° Prog 5893 (1 remplacement / 11 logements)  
Rue Pasteur
- OUTREAU N° Prog 5395 - 5548 (18 remplacements / 30 logements)  
Résidence de la Salle  
Allée des étoiles
- RINXENT N° Prog 5277 (13 remplacements / 13 logements)  
Rue George Brassens
- VERTON N° Prog 5654 - 6125 (29 remplacements / 44 logements)  
Résidence Le Tortillard
- WIZERNES N° Prog 5478 (20 remplacements / 24 logements)  
Résidence Les Bruyères

\*\*\*\*\*

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

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2025_00685		Code Opération Investissement	I0000261
Libellé projet	I0000261 - DT COA CHAUDIERES 2025 (PHASE 1)		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	I0000261 - DT COA CHAUDIERES 2025 (PHASE 1)		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	05/05/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	31/12/2025		Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	201 lgt	Dt restructurés	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	152 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	152 lgt

Performance Energetique				
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
<p>Logement économe</p> <p>Logement économe</p>		<p>Après Travaux</p> <p>Après Travaux</p>		
A	137 lgt	A	137 lgt	Cep avant travaux 179,51 Kwh
B		B		Cep après travaux 179,51 Kwh
C		C		Gain Cep 0 Kwh
D	13 lgt	D	13 lgt	
E	51 lgt	E	51 lgt	
F		F		
G		G		

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	1 105 033	1 105 033	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	1 097 658	1 097 658	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,33%	99,33%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(51 565)	(51 565)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	4,70%	4,70%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	100,0%	0 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	293 703	100,0%	1 932	23	Loyer additionnel (€/an)	0 0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0 0,0%
Montant net à financer	293 703	100,0%	1 932	23	Temps de retour investissement *1	ans
Emprunts	264 332	90,0%	1 739	20	Temps de couverture emprunts *2	7 ans
dont 0	0	0,0%	0	0	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
dont 0	0	0,0%	0	0	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)	
dont PrêtMarchéRévisable	264 332	90,0%	1 739	20		
Fonds propres	29 371	10,0%	193	2		

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	426 140	584 527	802 411	1 328 213	1 807 764	32 017 285	
Autofinancement après travaux	401 131	556 882	771 852	1 318 700	1 797 242		
Autofinancement après travaux (cumul)	1 660 456	4 130 767	7 519 882	13 336 590	21 481 049	31 470 015	
Loyers quittancés avant travaux	1 186 302	1 309 774	1 446 096	1 596 607	1 762 783	44 450 173	
Loyers quittancés après travaux	1 186 302	1 309 774	1 446 096	1 596 607	1 762 783	44 450 173	
Taux d'autofinancement avant travaux	36%	45%	55%	83%	103%	72%	
Taux d'autofinancement après travaux	34%	43%	53%	83%	102%	71%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	29%	34%	40%	50%	61%	71%	

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	571 312	533 379	522 283	480 149	187 885	0	9 361 663
Loyers quittancés avant travaux	1 114 599	1 186 302	1 309 774	1 446 096	1 596 607	1 762 783	44 450 173
Taux d'endettement avant travaux	51,3%	45,0%	39,9%	33,2%	11,8%	0,0%	21,1%
Annuités après travaux	593 937	556 005	544 909	502 775	187 885	0	9 701 044
Loyers quittancés après travaux	1 114 599	1 186 302	1 309 774	1 446 096	1 596 607	1 762 783	44 450 173
Taux d'endettement après travaux	53,3%	46,9%	41,6%	34,8%	11,8%	0,0%	

Notation PSP								
Attention, le périmètre sélectionné a été modifié dans l'onglet Actions, Exporter pour mettre à jour les listes !								
	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
5277-97-RUE GEORGES BRASSENS-RINXENT	2,90	3,20	100,0%	[A,1]	Maintenance	Autres	0	2,0%
5395-97-RÉSIDENTE DE LA SALLE-OUTREAU	3,10	2,90	94,8%	[A,1]	Maintenance	Autres	0	2,0%
5478-97-Résidence des Bruyères-WIZERNES	3,10	2,70	99,7%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
5497-97-Rues Château d' eau & Donjon-ETAPLES	2,90	3,00	100,0%	[A,1]	Maintenance	Autres	0	2,0%
5548-97-ALLEE DES ETOILES-OUTREAU	0,00	0,00	100,0%	0	0	Autres	0	2,0%
5654-97-TR1-VERTON	0,00	0,00	99,3%	0	0	Autres	0	2,0%
5726-97-LE PORTEL CHATEAUBRIAND 12 INDS-P	3,10	2,90	100,0%	[A,1]	Maintenance	Autres	0	2,0%
5742-97-Etaples Motte ouest 20 lgts-ETAPLES	2,90	3,00	100,0%	[A,1]	Maintenance	Autres	0	2,0%
5893-1-Résidence des 4 Coins-MARQUISE	2,80	3,10	100,0%	[A,1]	Maintenance	Autres	0	2,0%
6125-97-Rue de Waben-VERTON	2,80	2,50	100,0%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%

## SPECIMEN

## ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES REHABILITATIONS

CONVENTION NPNRU	QPV
CONVENTION APL	
PLS	

**LIBELLE OPERATION : Remplacement chaudières Programmation 2025 - 1er partie**  
**Nombre de logements : 152**  
**Code Opération MAIN : I0000261**

Phase Faisabilité / Lancement ( Pôle Immobilier)																											
			FICHE DE FAISABILITE		REHABILITATION TVA finale 10%			REHABILITATION THERMIQUE TVA finale 5,5%			AUTRE (DEMOL/ RESID(etc.) TVA finale 20%			FICHE DE LANCEMENT = A.O		REHABILITATION TVA finale 10%			REHABILITATION THERMIQUE TVA finale 5,5%			AUTRE (DEMOL/ RESID(etc.) TVA finale 20%					
	DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MARCHE (ESTIMATION/RE EL.)	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	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	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	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	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Lot 5 MENUISERIES INT / EXT			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Lot 6 CHAUFFAGE - PLOMBERIE - VENTILATION	LOGISTA		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		265 245,22	279 833,71	265 245,22	5,5%	279 833,71	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	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	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	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Lot 10 Marché à bon de commande ou procédure adaptée			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
HONORAIRES	SOUS TOTAL			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		265 245,22	279 833,71	265 245,22		279 833,71	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Maitre d'œuvre			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	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	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	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	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	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Diagnostic amiante			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	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	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Etude Thermique - ossais Acoustiques			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	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	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	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Contat Historie permis affiché			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	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	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	0,00		0,00	0,00		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	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	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	TUE			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Noiata			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	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	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	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	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Éclairage public			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	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	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	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	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	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Espaces Verts privés et clôtures			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Lot VED			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	VED Honoraires			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
	Câblage Télédistribution			0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	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	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		13 394,88	13 394,88	13 394,88		13 394,88	0,00		0,00	0,00		0,00
	Actualisation / Révisions = (Ba) Honoraires*% (01% 750 logs)				0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		5 968,02	5 968,02	5 968,02		5 968,02	0,00		0,00	0,00		0,00
	Aléas = 1% Global				0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		2 652,45	2 652,45	2 652,45		2 652,45	0,00		0,00	0,00		0,00
Conduite d'opération MAIN = 1,8% Total				0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		4 774,41	4 774,41	4 774,41		4 774,41	0,00		0,00	0,00		0,00	
SOUS TOTAL							0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		13 394,88	13 394,88	13 394,88		13 394,88	0,00		0,00	0,00		0,00	
TOTAL GENERAL							0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00		278 640,10	293 228,59	278 640,10		293 228,59	0,00		0,00	0,00		0,00	

[illegible]

Fiche de Lancement : A.O :	278 640,10	HT
Fiche de Lancement : A.O :	293 228,59	TTC
Engagement réels après A.O :	0,00	HT
Avenants :	0,00	HT
Variations de Prix :	0,00	HT
Prix de Revient définitif :	0,00	HT
Prix de Revient définitif :	0,00	TTC
Ecart entre FDL et PR définitif :	-293 228,59	TTC