

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-16264-DE-1-1
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

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 27 JUIN 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

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

**DTCOA Programmation de remplacement de chaudières connectables sur
le Territoire de la Côte d'Opale et de l'Audomarois (2ème partie 2025 - 223
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.

Pour rappel le coût des travaux s'élève à 865 492.67 € TTC.

- **AIRE SUR LA LYS** N° Prog 4171 (3 remplacements / 3 logements)
→ 3 chaudières sont âgées de 24 ans

Rue Léon Blum
Rue Monseigneur Scott

- ARQUES N° Prog 5197 (1 remplacement / 1 logement)
→ 1 chaudière est âgée de 27 ans
Rue des Tilleuls
- EQUIHEN-PLAGE N° Prog 7046 (1 remplacement / 1 logement)
→ 1 chaudière est âgée de 31 ans
Rue des Genets
- FERQUES N° Prog 3101 (1 remplacement / 2 logements)
→ 1 chaudière est âgée de 18 ans
Rue Victor Hugo
- NESLES N° Prog 2373 – 2374 – 4351 - 4352 (33 remplacements / 41 logements)
→ 33 chaudières sont âgées de 20, 22, 23 et 25 ans
Rue de la Coharte
Rue de la Mairie
Allée Saint Aubin
- NEUFCHATEL-HARDELOT N° Prog 1071 - 1923 (37 remplacements / 40 logements)
→ 37 chaudières sont âgées de 20 et 22 ans
Rue de la dunette
Allée des Buissons
- OUTREAU N° Prog 2291 – 2292 - 3591 (146 remplacements / 146 logements)
→ 146 chaudières sont âgées de 19 et 28 ans
Résidence Les hortensias
Résidence Les Iris
Rue du biez
- OYE PLAGE N° Prog 8645 (1 remplacement / 3 logements)
→ 1 chaudière est âgée de 19 ans
Rue du Hasard

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

ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES REHABILITATIONS

CONVENTION NPNRU	QPV	
CONVENTION APL		
PLS		

LIBELLE OPERATION : Remplacement chaudières Programmation 2025 - 2eme partie
Nombre de logements : 223
Code Opération MAIN : I0000261

				Phase Faissabilité / Lancement (Pôle Immobilier)													
				FICHE DE FAISSABILITE		FICHE DE LANCEMENT = A.O			REHABILITATION TVA finale 10%			REHABILITATION THERMIQUE TVA finale 5,5%			AUTRE (DEMOU/ RESID/ etc.) TVA finale 20%		
	DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MARCHE (ESTIMATION/REE L)	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC
BATIMENT	Lot MENUISERIES INT / EXT			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot GROS ŒUVRE / PLATRERIE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot PEINTURES			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot ELECTRICITE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot CHARPENTE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot ETANCHEITE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot COUVERTURE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot PLATRERIE ISOLATION			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot CHAUFFAGE - PLOMBERIE - VENTILATION	LOGESTA		0,00	0,00		705 478,01	776 025,81	705 478,01	10,0%	776 025,81	0,00		0,00	0,00		0,00
Lot SOLS SOUPLES CARRELAGES FAIENCES			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
Lot Marche à bon de commande ou procedure adaptée			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		705 478,01	776 025,81	705 478,01		776 025,81	0,00		0,00	0,00		0,00
HONORAIRES	Maitrise d'œuvre			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
	Realisation maquette / vue 3D / etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Geomètre			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
	Diagnostic amiante	APAVE		0,00	0,00		44 678,15	49 145,97	44 678,15	10,0%	49 145,97	0,00		0,00	0,00		0,00
	permis de chantier			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Etude Thermique - essais Acoustiques			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
	Chantier propre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Constat Huissier permis affiche			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	SPS			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
SOUS TOTAL				0,00	0,00		44 678,15	49 145,97	44 678,15		49 145,97	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
	Terrain			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	TLE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Notaire			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
	Geomètre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Eclairage public			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
	Branchement gaz			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
	France Telecom			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Espaces Verts privatifs et clôtures			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot VRD			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	VRD Honoraires			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Cablage Télédistribution			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	
SOUS TOTAL				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Actualisation / Révisions = (file/Honoraires)*0.01*(270/360)			0,00	0,00		16 878,51	18 566,36	16 878,51	10,0%	18 566,36	0,00		0,00	0,00		0,00
	Aléas = 1% Global			0,00	0,00		7 501,56	8 251,72	7 501,56	10,0%	8 251,72	0,00		0,00	0,00		0,00
	Conduite d'opération MAIN = 1,8% Total			0,00	0,00		13 502,81	13 502,81	13 502,81		13 502,81	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		37 882,89	40 320,89	37 882,89		40 320,89	0,00		0,00	0,00		0,00
TOTAL GENERAL				0,00	0,00		788 039,05	865 492,67	788 039,05		865 492,67	0,00		0,00	0,00		0,00

[illegible]

Fiche de Lancement = A.O. :	788 039,05	HT
Fiche de Lancement = A.O. :	865 492,67	TTC
Engagement réel: 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 :	-865 492,67	TTC

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00727
Libellé projet	I0000261 - Chaudières 2025 2eme phase
Libellé simulation	I0000261 - DTCOA Chaudières 2025 2eme phase
Date d'OS	21/07/2025
Date de MES	31/12/2025
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié
Nb logt Avt Travaux	238 lgt
Nb logt Réhabilités	223 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt

Code Opération Investissement	I0000261
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	223 lgt

Performance Energetique

	Avant Travaux	Après Travaux	Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe	A	A	
	B	B	
	C	C	
	D	D	
	E	E	
	F	F	
	G	G	
Logement énergivore			

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfjb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	1 015 701	1 015 701	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	1 003 040	1 003 040	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,75%	98,75%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(16 189)	(16 189)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	1,61%	1,61%	-0,00%		Dégrèvement Tfjb normé éco
Gain annuel prévisionnel			-0	100,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	865 493	100,0%	3 881	60	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	865 493	100,0%	3 881	60	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	778 944	90,0%	3 493	54	Temps de couverture emprunts *2	4 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	778 944	90,0%	3 493	54			
Fonds propres	86 549	10,0%	388	6			

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	595 444	746 426	1 003 343	1 317 129	1 618 118	33 112 433
Autofinancement après travaux	521 817	665 046	913 395	1 289 222	1 587 263	
Autofinancement après travaux (cumul)	2 320 860	5 358 225	9 572 210	15 291 384	22 705 576	31 502 469
Loyers quittancés avant travaux	1 076 105	1 188 107	1 311 766	1 448 296	1 599 036	40 321 145
Loyers quittancés après travaux	1 076 105	1 188 107	1 311 766	1 448 296	1 599 036	40 321 145
Taux d'autofinancement avant travaux	55%	63%	76%	91%	101%	82%
Taux d'autofinancement après travaux	48%	56%	70%	89%	99%	78%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	45%	49%	56%	63%	71%	78%

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	254 731	224 617	220 983	143 840	44 186	0	3 504 964
Loyers quittancés avant travaux	1 011 062	1 076 105	1 188 107	1 311 766	1 448 296	1 599 036	40 321 145
Taux d'endettement avant travaux	25,2%	20,9%	18,6%	11,0%	3,1%	0,0%	8,7%
Annuités après travaux	321 404	291 290	287 656	210 513	44 186	0	4 505 066
Loyers quittancés après travaux	1 011 062	1 076 105	1 188 107	1 311 766	1 448 296	1 599 036	40 321 145
Taux d'endettement après travaux	31,8%	27,1%	24,2%	16,0%	3,1%	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
1071-97-RUE DE LA DUNETTE-NEUFCHATEL HA	2,60	2,60	100,0%	[C,1]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
1923-97-ALLEE DES BUISSONS-NEUFCHATEL HA	2,70	2,60	100,0%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
2291-1-LES HORTENSIA-S-OUTREAU	3,10	2,80	98,8%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
2292-2-47 RES LES IRIS-OUTREAU	3,10	2,80	99,9%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
2373-97-RUE DE LA COHARTE-NESLES	2,60	3,10	93,5%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
3591-97-RUE DU BIEZ-OUTREAU	2,90	3,40	99,5%	[A,1]	Maintenance	Autres	0	2,0%
4351-1-3 ALLEE ST AUBIN-NESLES	2,50	2,90	97,8%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
4351-97-RUE DE LA VOIERIE-NESLES	2,70	3,10	100,0%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
4352-97-RUE LA MAIRIE-NESLES	2,70	3,10	100,0%	[B,1]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
8300-97-RUE EDMOND DE PALEZIEUX-EQUIHEN	0,00	0,00	0,0%	0	0	Autres	0	2,0%