



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 5 SEPTEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

WIMILLE- Résidence Parc Bon Secours Programmation de remplacement
de chauffe-bains de 160 logements
Lancement

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

CONTEXTE.

Afin d'améliorer la qualité de vie de nos locataires et d'éviter des frais d'entretien avec des pannes répétitives des chauffe-bains, Pas-de-Calais habitat a mis en place un système de renouvellement de ses équipements avant obsolescence du matériel. Le remplacement par des chauffe-bains sur ventouse n'est pas réalisable, le choix technique de mettre en œuvre des cumulus extra plat est le plus approprié.

Pour rappel le coût des travaux s'élève à 291 707,03 € TTC.

- WIMILLE N° Prog 1321 (160 remplacements / 160 logements)
Résidence Parc Bon Secours

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

Filtrer par :

Territoire

Site

Ensemble (s): 1321-WIMILLE Parc PARC BON SECOURS 160 (1)

Bâtiment (s)

DG/Service études - OB - v.6.6 - 03/08/2021

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

1321-BAT 1-23 PARC BON SECOURS (24)-WIMILLE Parc PARC BON SECOURS 160

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1321	1	24	24	0	1967



proposer une photo

photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

WIMILLE Parc PARC BON SECOURS 160

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

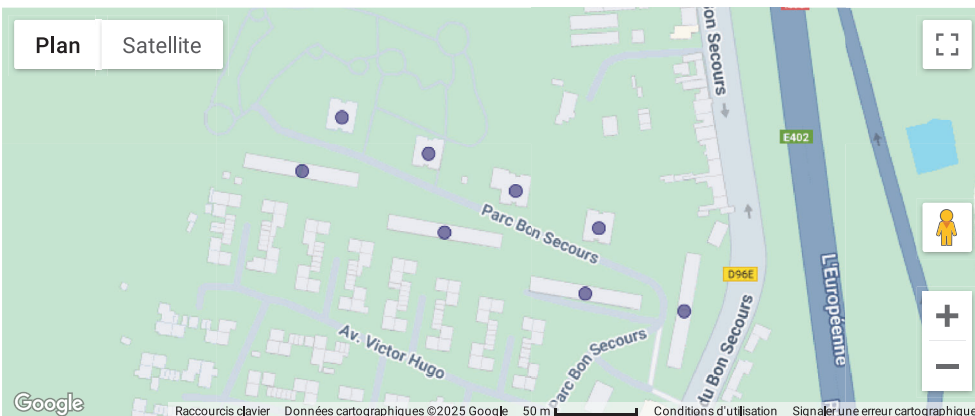
CA du Boulonnais

Commune

WIMILLE

QPV

Hors QPV



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP

CartoDIPP

OBS

TECHNIQUE

2,8

Extérieur

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

A 2

Typologie des actions à mener :

RENDEMENT

100,0 %

ENDETTEMENT

3,0 %

26 mars 2021

PSP Maintenance

TERRITOIRE & SOCIAL

3,5

Environnement/équipement

2,8

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

4,0

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

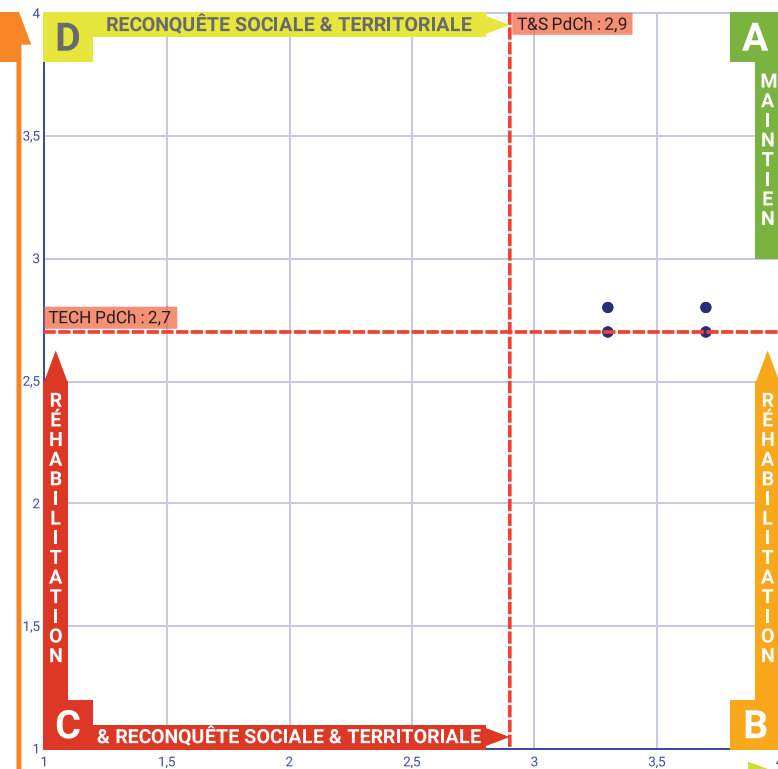
Attractivité Résidentielle

3,4

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



notation 1 2 3 4 non disponible

Fiche consultée le 11/03/2025



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2025_00699 - S01

25/02/2025 14:00

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00699	Code Opération Investissement	I0000158
Libellé projet	I0000158 - DT COA CHAUFFES BAINS 2024	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	I0000158 - DT COA CHAUFFES BAINS 2024	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	28/04/2025	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	29/08/2025	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	160 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	160 lgt <i>0</i>	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	160 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe				
				Cep avant travaux 190,5 Kwh
				Cep après travaux 190,5 Kwh
				Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	615 059	615 059	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	608 006	608 006	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,85%	98,85%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(25 474)	(25 474)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	4,19%	4,19%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb 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	291 707	100,0%	1 823	31	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	291 707	100,0%	1 823	31	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	262 536	90,0%	1 641	28	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	262 536	90,0%	1 641	28	*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)		
Fonds propres	29 171	10,0%	182	3	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	430 147	518 783	623 812	741 915	877 850	19 721 497
Autofinancement après travaux	411 147	497 778	600 591	716 244	867 705	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 911 183	4 221 736	7 012 346	10 355 676	14 399 888	19 195 197
Loyers quittancés avant travaux	629 076	694 551	766 840	846 654	934 774	23 571 181
Loyers quittancés après travaux	629 076	694 551	766 840	846 654	934 774	23 571 181
Taux d'autofinancement avant travaux	68%	75%	81%	88%	94%	84%
Taux d'autofinancement après travaux	65%	72%	78%	85%	93%	81%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	63%	66%	70%	73%	77%	81%

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	5 093	2 967	2 726	0	0	0	42 083
Loyers quittancés avant travaux	591 053	629 076	694 551	766 840	846 654	934 774	23 571 181
Taux d'endettement avant travaux	0,9%	0,5%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%
Annuités après travaux	23 143	19 967	19 726	17 000	17 000	0	383 142
Loyers quittancés après travaux	591 053	629 076	694 551	766 840	846 654	934 774	23 571 181
Taux d'endettement après travaux	3,9%	3,2%	2,8%	2,2%	2,0%	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
1321-1-23 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,80	3,70	100,0%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
1321-2-9 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,80	3,70	98,0%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
1321-3-7 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,70	3,70	99,1%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
1321-4-16 PARC BON SECOURS-WIMILLE	0,00	0,00	96,6%	0	0	Autres	0	2,0%
1321-5-14 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,70	3,30	100,0%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
1321-6-12 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,80	3,30	96,6%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
1321-7-10 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,80	3,30	100,0%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
1321-8-8 PARC BON SECOURS-WIMILLE	2,70	3,70	100,0%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%