



## 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 10 OCTOBRE 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.

OUTREAU - Rue des Tilleuls Réfection des accès aux habitations et allées  
de garage de 15 logements et mise en conformité de l'assainissement  
Lancement

---

Direction de la côte d'opale et de l'audomarois  
Rapporteur : Mme BRIOIS Véronique

---

#### CONTEXTE

Les 15 logements individuels de la rue des Tilleuls à Outreau ont été construits en 1975.

Pas-de-Calais-Habitat est propriétaire de l'ensemble des parcelles sous le numéro de cadastre 859, 895, 896 section AS.

Afin d'améliorer la qualité de vie de nos locataires et mettre en conformité le réseau d'assainissement, le service technique de la Direction Territoriale de la Côte d'Opale a entamé un travail englobant les réfections des accès garages, habitations et la mise en conformité des réseaux EU-EV-EP.

Il est proposé de réaliser ces travaux pour un montant 332 734,44€ TTC.

Les travaux prévus sont :

- la réfection des accès aux habitations et allées de garage

- mise en conformité des réseaux d'assainissement EU-EV-EP

\*\*\*\*\*

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



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2025\_00736 - S01

26/08/2025 11:40

Description					
Code projet	PROJET_REHA_2025_00736			Code Opération Investissement	SY2308682
Libellé projet	SY2308682 - OUTREAU rue des Tilleuls			Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	SY2308682 - OUTREAU rue des Tilleuls			Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	10/11/2025			Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	31/03/2026			Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié			Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	33 lgt	Dt restructurés		Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	15 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	15 lgt

Performance Energetique					
		Avant Travaux			Après Travaux
<b>Logement économe</b>  <b>Logement économe</b>	A		A		
	B		B		
	C		C		
	D	33 lgt	D	33 lgt	
	E		E		
	F		F		
	G		G		
					Evolution Consommation Energie Primaire
					Cep avant travaux 228,93 Kwh
					Cep après travaux 228,93 Kwh
					Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrévement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	174 975	174 975	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	168 511	168 511	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,31%	96,31%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(3 012)	(3 012)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	1,79%	1,79%	-0,00%		Dégrévement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation		
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH		En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	332 734	100,0%	22 182	212	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	332 734	100,0%	22 182	212	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	299 461	90,0%	19 964	190	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	299 461	90,0%	19 964	190			
Fonds propres	33 274	10,0%	2 218	21			

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	139 337	173 351	235 806	281 202	333 516	7 215 377
Autofinancement après travaux	111 059	142 098	201 266	270 521	321 710	
Autofinancement après travaux (cumul)	531 019	1 175 640	2 076 194	3 312 110	4 815 379	6 597 450
Loyers quittancés avant travaux	173 188	191 213	211 115	233 088	257 348	6 490 206
Loyers quittancés après travaux	173 188	191 213	211 115	233 088	257 348	6 490 206
Taux d'autofinancement avant travaux	80%	91%	112%	121%	130%	111%
Taux d'autofinancement après travaux	64%	74%	95%	116%	125%	102%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	64%	67%	75%	85%	94%	102%

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	27 406	26 148	23 768	0	0	0	291 650
Loyers quittancés avant travaux	163 039	173 188	191 213	211 115	233 088	257 348	6 490 206
Taux d'endettement avant travaux	16,8%	15,1%	12,4%	0,0%	0,0%	0,0%	4,5%
Annuités après travaux	53 039	51 781	49 400	25 632	0	0	676 134
Loyers quittancés après travaux	163 039	173 188	191 213	211 115	233 088	257 348	6 490 206
Taux d'endettement après travaux	32,5%	29,9%	25,8%	12,1%	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
2191-97-RUE DES TILLEULS-OUTREAU	0,00	0,00	94,4%	0,00	0,00	Autres	0	2,0%
2295-97-RUE DES TILLEULS-OUTREAU	2,60	2,80	100,0%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%

2295-BAT 97-RUE DES TILLEULS (14)-OUTREAU Rue DES TILLEULS 14

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
2295	97	14	0	14	1976



[proposer une photo](#)

photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

OUTREAU Rue DES TILLEULS 14

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

OUTREAU

QPV

Quartier Tour du Renard

TECHNIQUE

2,6

Extérieur

3,3

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

93,0 %

ENDETTEMENT

0,6 %

26 mars 2021

PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,8

Environnement/équipement

2,8

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

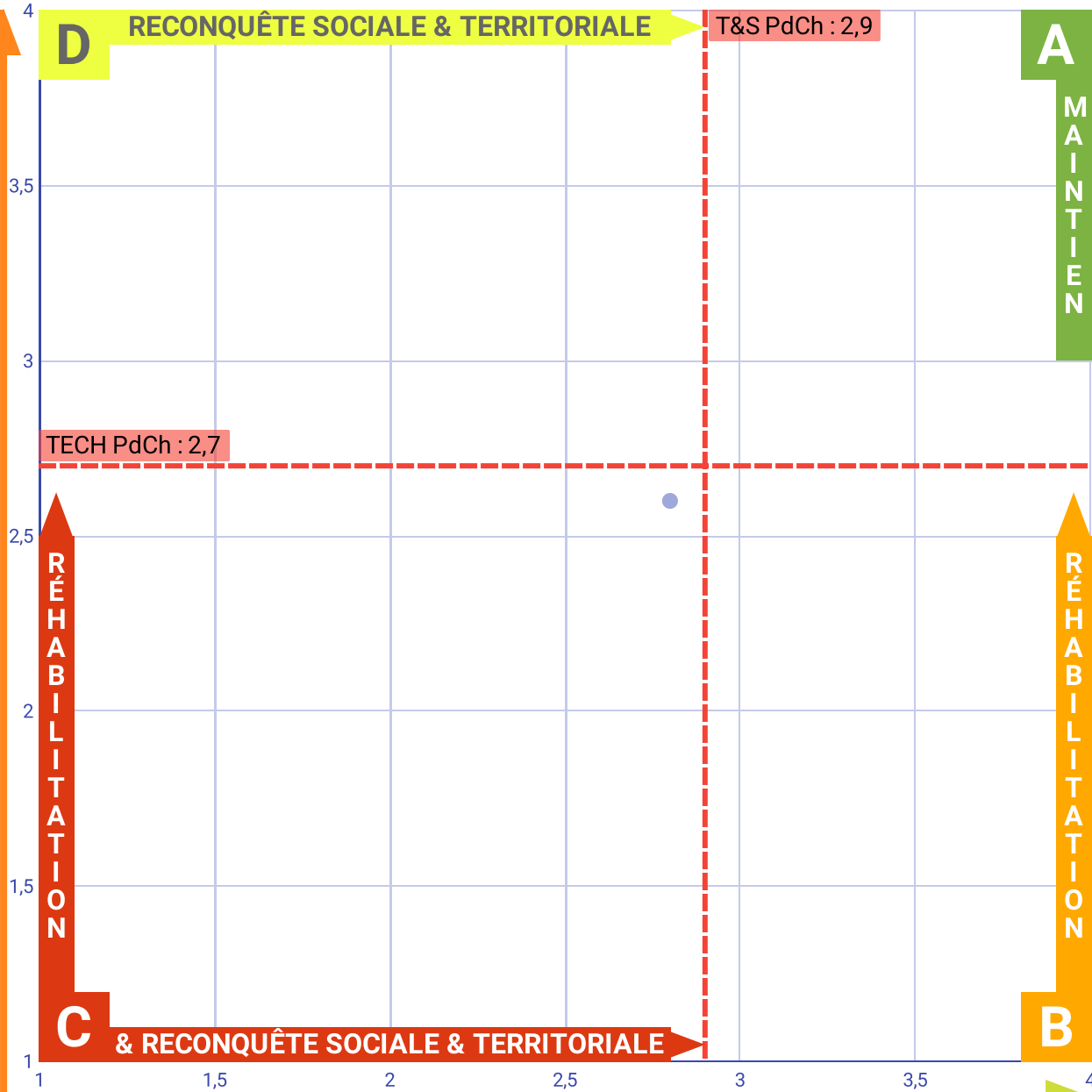
Attractivité Résidentielle

2,8

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité





## Annexe 1

Allées de garage rue des Tilleuls Outreau





## Annexe 2

### Accès aux habitations rue des Tilleuls Outreau

