



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.

**SAINT ETIENNE AU MONT - Résidence La Cachaine Réfection des allées
piétonnes, parking et réhabilitation de l'assainissement -
Lancement**

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

CONTEXTE

La résidence la Cachaine a été construite en 1976 sur la commune de Saint Etienne au Mont, elle est reprise sous les numéros du cadastre 000 AE 748 ET 000 AE 174. Elle est composée de 3 bâtiments, comprenant 3 entrées totalisant 51 logements collectifs.

De nombreuses réclamations de locataires nous sont parvenues sur la dangerosité de l'état du parking et des cheminements piétons.

En effet et malgré une intervention des équipes de proximité pour 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.

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de vie de nos locataires, le service technique de la Direction Territoriale de la Côte d'Opale a entamé une réflexion sur un travail englobant la réfection des allées piétonnes, l'ensemble de la zone de circulation et la réhabilitation de l'assainissement EU-EV-EP.

Il est proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 335 440,23 € TTC.

Le projet consiste à la réfection des tapis d'enrobés, des zones de stationnement et allées piétonnes. Les travaux prévus sont :

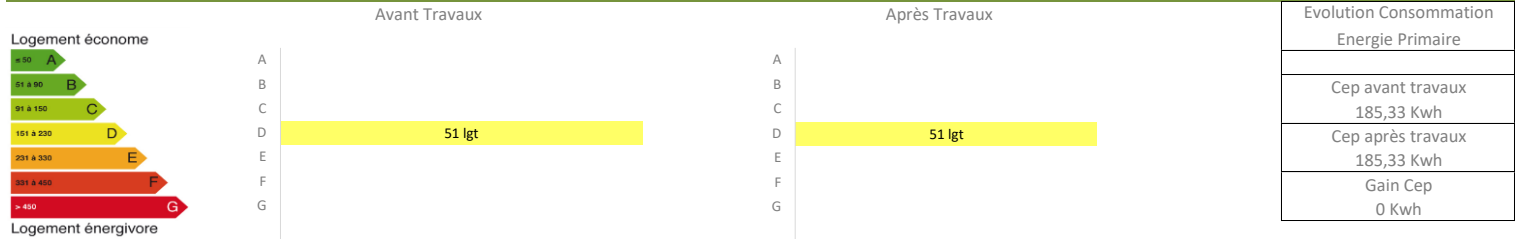
- la réfection des enrobés de parking voitures
- réfection d'assainissement EU-EV-EP
- réalisation de murs de soutènement pour la création de parking VL
- réfection de l'éclairage public
- réaménagement de l'espace vert

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

Code projet	PROJET_REHA_2025_00737	Code Opération Investissement	SY2308713
Libellé projet	SY2308713 - SAINTE ETIENNE AU MONT résidence la Cachain	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	SY2308713 - SAINT ETIENNE AU MONT résidence la Cachaine	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	10/11/2025	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	17/04/2026	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	51 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	51 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	51 lgt



	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	199 255	199 255	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	196 401	196 401	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,57%	98,57%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(4 256)	(4 256)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	2,17%	2,17%	-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	335 450	100,0%	6 577	110
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	335 450	100,0%	6 577	110
Emprunts	301 905	90,0%	5 920	99
dont 0	0	0,0%	0	0
dont 0	0	0,0%	0	0
dont PrêtMarchéRévisable	301 905	90,0%	5 920	99
Fonds propres	33 545	10,0%	658	11

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	2 ans	
Temps de couverture emprunts *2	5 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

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF
Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements) 11

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	58 509	139 817	173 433	233 694	278 102	5 509 485
Autofinancement après travaux	29 986	108 293	138 591	222 901	266 171	
Autofinancement après travaux (cumul)	143 654	523 919	1 154 550	2 166 353	3 408 198	4 885 844
Loyers quittancés avant travaux	205 339	226 711	250 307	276 359	305 123	7 695 074
Loyers quittancés après travaux	205 339	226 711	250 307	276 359	305 123	7 695 074
Taux d'autofinancement avant travaux	28%	62%	69%	85%	91%	72%
Taux d'autofinancement après travaux	15%	48%	55%	81%	87%	63%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	15%	25%	35%	47%	56%	63%

	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)	
Annuités avant travaux	82 787	81 151	24 242	21 758	0	0	759 586	
Loyers quittancés avant travaux	193 306	205 339	226 711	250 307	276 359	305 123	7 695 074	
Taux d'endettement avant travaux	42,8%	39,5%	10,7%	8,7%	0,0%	0,0%	9,9%	
Annuités après travaux	108 628	106 993	50 084	47 599	0	0	1 147 208	
Loyers quittancés après travaux	193 306	205 339	226 711	250 307	276 359	305 123	7 695 074	
Taux d'endettement après travaux	56,2%	52,1%	22,1%	19,0%	0,0%	0,0%		

	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
2411-1-1 RES LA CACHAINE-SAINT ETIENNE AU N	0,00	0,00	98,1%	0,00	0,00	Autres	0	2,0%
2411-2-2 RES LA CACHAINE-SAINT ETIENNE AU N	2,90	2,30	99,4%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
2411-3-3 RES LA CACHAINE-SAINT ETIENNE AU N	2.90	2.30	98.2%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	2.0%

2411-BAT 1-1 RES LA CACHAINE (17)-SAINT ETIENNE AU MONT Résidence LA CACHAI...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
2411	1	17	17	0	1976



Nom d'ENSEMBLE

SAINT ETIENNE AU MONT Résidence LA CA...

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

SAINT ETIENNE AU MONT

QPV

Hors QPV



TECHNIQUE3,0

Extérieur2,9

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment2,8

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur3,4

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIESD1

Typologie des actions à mener :

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité faible / endettement fort : investissements minimum

RENDEMENT96,6 %

ENDETTEMENT49,1 %

26 mars 2021

PSP Maintenance avec action territoriale

TERRITOIRE & SOCIAL2,3

Environnement/équipement2,8

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché3,0

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

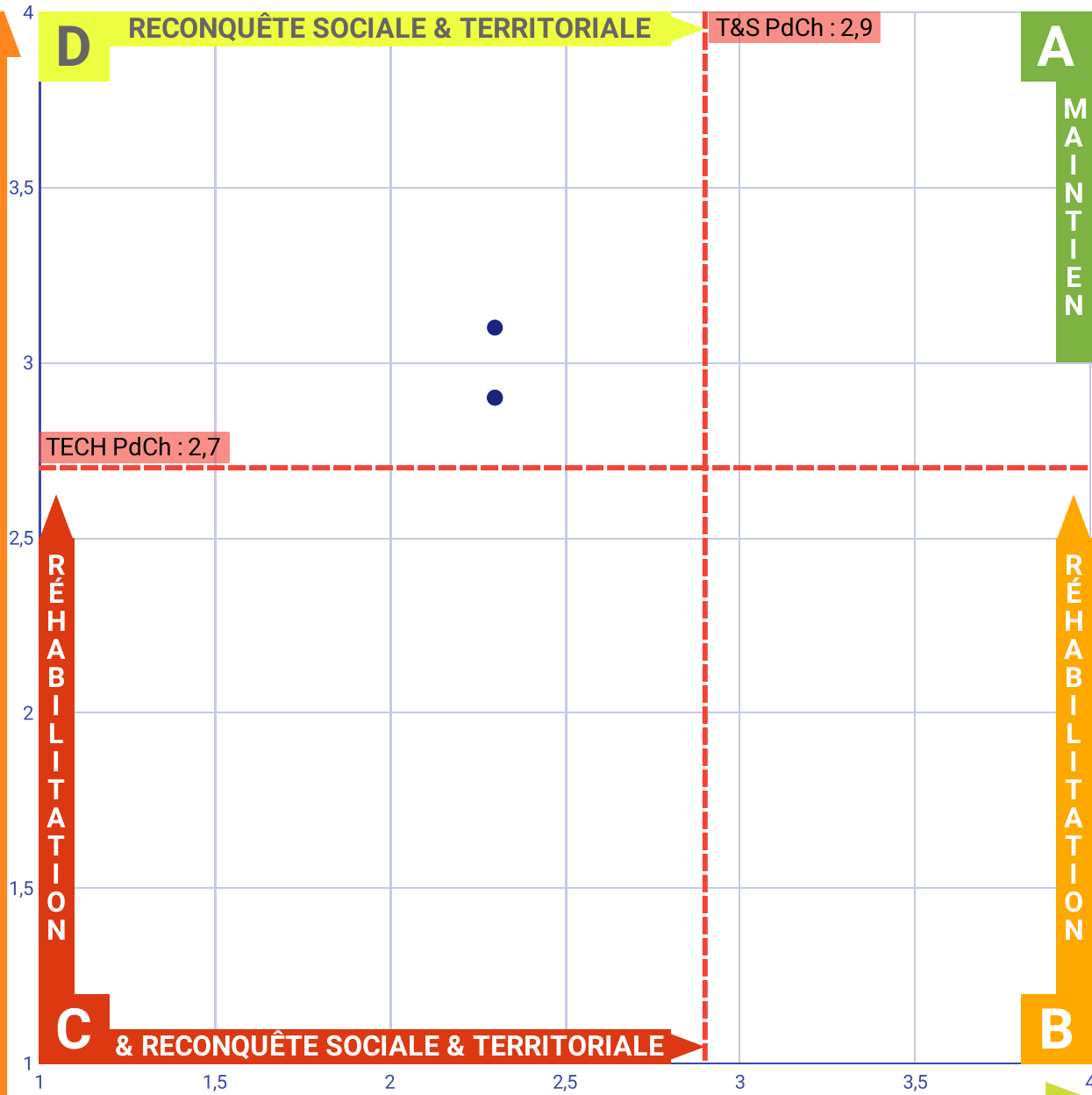
Ressenti logement vs loyer

Attractivité Résidentielle1,7

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



Annexe 1

Voirie Résidence la Cachaine St Etienne au Mont



Annexe 2

Nids de poule- Résidence la Cachaine St Etienne au Mont

