

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-17849A-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL.

Excusés : Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Madame AIT-CHIKHEBBIH.

EQUIHEN - PLAGE - Résidence Grand Air Réfection des toitures terrasses
Travaux préalables à la réhabilitation
Lancement

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : [REDACTED]

I – CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 30 août 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'opportunité d'une étude globale pour la réhabilitation

des 196 logements collectifs de la résidence Grand Air à Equihen-Plage.

Cette étude fait suite aux problématiques récurrentes et majeures affectant les toitures.

L'état actuel de la résidence, notamment au niveau de la toiture, ne permet plus la mise en location de plusieurs logements.

Les infiltrations et les dégâts occasionnés par les volatiles nichant dans les brisis rapportés ont fortement dégradés plusieurs appartements des derniers niveaux et les ont rendus inhabitables.

La présente délibération vise à obtenir l'autorisation de lancer une première phase de travaux urgents afin de stopper ces désordres et de permettre la remise en location rapide des logements impactés.

Cette opération est dans le contrat d'objectifs avec mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée au GIE Coresial.

II – PRESENTATION DES TRAVAUX

Il est proposé de réaliser des travaux d'anticipation, préalables à la réhabilitation complète de la résidence.

Ces travaux d'urgence ont pour but de :

- Supprimer les brisis détériorés (cause des infiltrations et de la présence de volatiles) ;
- Réaliser l'isolation et la réfection complète des étanchéités des toitures ;
- Reprendre les menuiseries défectueuses ;
- Embellir les logements vacants des derniers étages pour leur remise en location ;
- Effectuer une dépose de l'éolienne horizontale.

Nous demandons l'autorisation de lancer ces travaux par anticipation de la réhabilitation globale de la résidence.

III – PRIX DE REVIENT

Le prix de revient estimé de cette opération s'élève à 1 629 142 € TTC, soit un coût moyen de 8 355 € par logement concerné par la réhabilitation future (annexe 1).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent le lancement de l'opération.

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

annexe 1



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00671 - S03

01/10/2025 10:51

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2024_00671		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	EQUIHEN PLAGE - RES GRAND AIR PRE PROGRAMME		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Phase 1 travaux préalables : Réfection des étanchéités		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/12/2025		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/07/2026		Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	195 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	195 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	195 lgt

Performance Energetique				
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe 		Logement énergivore 		
	175 lgt		175 lgt	Cep avant travaux 266,57 Kwh
	20 lgt		20 lgt	Cep après travaux 232,93 Kwh
				Gain Cep 33,64 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfph)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	765 985	734 175	-31 809	117,1%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	669 589	642 418	4 639	-17,1%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	87,42%	87,50%	0,09%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(20 813)	(20 813)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	3,11%	3,24%	-0,13%		Dégrèvement Tfph normé éco
Gain annuel prévisionnel			-27 170	100,0%	0 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	1 629 142	100,0%	8 355	133	-28 529	-1,75%
Subventions	0	0,0%	0	0	-570 575	-35,0%
Montant net à financer	1 629 142	100,0%	8 355	133		
Emprunts	1 629 142	100,0%	8 355	133		
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	1 629 142	100,0%	8 355	133		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	0	0,0%	0	0		
Fonds propres	0	0,0%	0	0		
					*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 Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)	

Autofinancement net avant & après travaux						
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	667 278	811 183	1 013 149	1 202 988	1 421 113	31 590 953
Autofinancement après travaux	539 308	666 702	850 119	1 019 128	1 213 868	
Autofinancement après travaux (cumul)	2 591 466	5 662 709	9 509 012	14 256 991	19 925 891	27 027 167
Loyers quittancés avant travaux	671 884	738 184	811 028	891 060	978 989	24 893 049
Loyers quittancés après travaux	642 458	705 855	775 509	852 035	936 114	23 802 848
Taux d'autofinancement avant travaux	99%	110%	125%	135%	145%	127%
Taux d'autofinancement après travaux	84%	94%	110%	120%	130%	114%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	84%	87%	93%	99%	106%	114%

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	46 911	43 727	39 096	0	0	0	539 305
Loyers quittancés avant travaux	636 245	671 884	738 184	811 028	891 060	978 989	24 893 049
Taux d'endettement avant travaux	7,4%	6,5%	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%
Annuités après travaux	133 091	133 165	128 533	89 438	89 438	89 438	2 770 408
Loyers quittancés après travaux	608 381	642 458	705 855	775 509	852 035	936 114	23 802 848
Taux d'endettement après travaux	21,9%	20,7%	18,2%	11,5%	10,5%	9,6%	

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
1731-2-RES. LES JONQUILLES-EQUIHEN PLAGE	2,60	2,50	97,9%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	0,0%
1741-2-RES. LES PRIMEVERES-EQUIHEN PLAGE	0,00	0,00	87,8%	0	0	Autres	0	0,0%
1741-3-RES. LES ANEMONES-EQUIHEN PLAGE	2,50	2,30	68,7%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	0,0%
1741-4-RES. LES BLEUETS-EQUIHEN PLAGE	2,60	2,30	70,4%	[C,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	0,0%
1741-5-RES. LES LILAS-EQUIHEN PLAGE	2,70	2,30	98,9%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	0,0%