

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251212-18834-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/12/2025
Date de réception préfecture : 29/12/2025

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 12 DÉCEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

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

**OUTREAU - Résidences Beethoven, Faure, Verdi Réfection de parkings, allées piétonnes et des réseaux d'assainissement EU/EV/EP
Lancement**

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

CONTEXTE

Les Résidences Beethoven, Faure, Verdi ont été construites en 1977 sur la commune d'Outreau, elles sont reprises sous le numéro du cadastre 000 AC 384. Elles sont composées de 3 bâtiments, comprenant 3 entrées totalisant 103 logements collectifs.

De nombreuses réclamations de locataires nous sont parvenues sur 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.

C'est la raison pour laquelle 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 afin d'améliorer la qualité de vie des locataires.

Il est proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 664 363,00 € TTC.

- 271 031€ TTC sont valorisés dans le cadre de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour l'année 2025,
- 61 150 € TTC sont valorisés dans le cadre de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour l'année 2026,

Soit un total de 332 181 € TTC qui représentent 50 % de l'opération.

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 des parkings existants et des allées piétonnes,
- création des places de parking et des allées piétonnes,
- reconstruction de la voirie lourde de circulation,
- réfection d'assainissement EU-EV-EP,
- réalisation de murs de soutènement en gabions,
- réfection de l'éclairage public,
- réaménagement de l'espace vert,
- drainage du talus existant.

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_00747 - S01

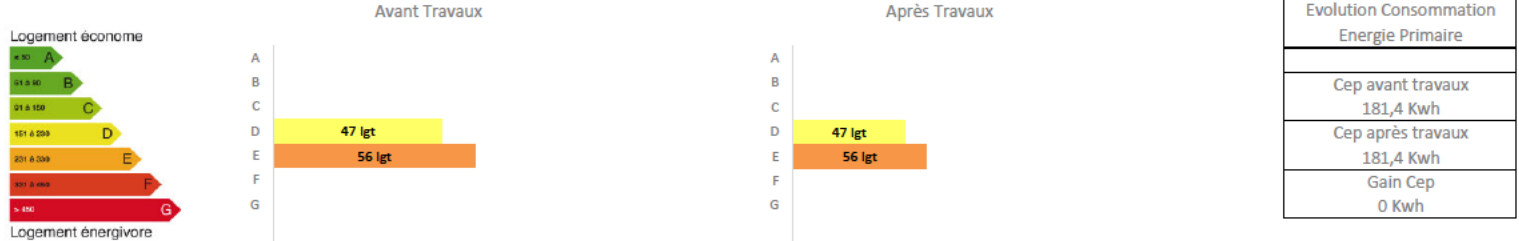
21/10/2025 13:52

Description

Code projet	PROJET_REHA_2025_00747
Libellé projet	I0000266 - OUTREAU résidences BFV
Libellé simulation	I0000266 - OUTREAU résidences BFV
Date d'OS	15/01/2026
Date de MES	30/05/2026
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié
Nb logt Avt Travaux	103 lgt <i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	103 lgt <i>0</i>
Nb logt Démolis	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt

Code Opération Investissement	I0000266
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	103 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	466 389	466 389	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	454 678	454 678	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,49%	97,49%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(17 853)	(17 853)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	3,93%	3,93%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	664 363	100,0%	6 450	100	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	664 363	100,0%	6 450	100	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	597 927	90,0%	5 805	90	Temps de couverture emprunts *2	2 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	597 927	90,0%	5 805	90			
Fonds propres	66 437	10,0%	645	10			

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	311 083	391 348	484 919	575 261	678 967	15 044 391
Autofinancement après travaux	254 635	328 959	415 964	553 942	655 401	
Autofinancement après travaux (cumul)	1 168 703	2 670 284	4 584 961	7 122 448	10 190 940	13 810 714
Loyers quittancés avant travaux	470 357	516 771	567 766	623 793	685 348	17 423 956
Loyers quittancés après travaux	470 357	516 771	567 766	623 793	685 348	17 423 956
Taux d'autofinancement avant travaux	66%	76%	85%	92%	99%	86%
Taux d'autofinancement après travaux	54%	64%	73%	89%	96%	79%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	52%	56%	61%	68%	74%	79%

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	47 802	29 227	15 348	0	0	0	319 541
Loyers quittancés avant travaux	444 534	470 357	516 771	567 766	623 793	685 348	17 423 956
Taux d'endettement avant travaux	10,8%	6,2%	3,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
Annuités après travaux	98 982	80 406	66 527	51 179	0	0	1 087 232
Loyers quittancés après travaux	444 534	470 357	516 771	567 766	623 793	685 348	17 423 956
Taux d'endettement après travaux	22,3%	17,1%	12,9%	9,0%	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
2293-6-RES. BEETHOVEN-OUTREAU	2,70	2,80	98,7%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
2298-7-RES. VERDI-OUTREAU	2,70	2,80	98,9%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
2298-8-RES. FAURE-OUTREAU	2,70	2,80	95,7%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%

2293-BAT 6-RES. BEETHOVEN (47)-OUTREAU Résidence BEETHOVEN 47

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
2293	6	47	47	0	1977



Nom d'ENSEMBLE

OUTREAU Résidence BEETHOVEN 47

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

OUTREAU

QPV

Hors QPV



TECHNIQUE

2,7

Extérieur

2,0

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,9

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 95,7 % ENDETTEMENT 14,4 %

26 mars 2021 PSP 2025 2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,8

Environnement/équipement

3,2

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

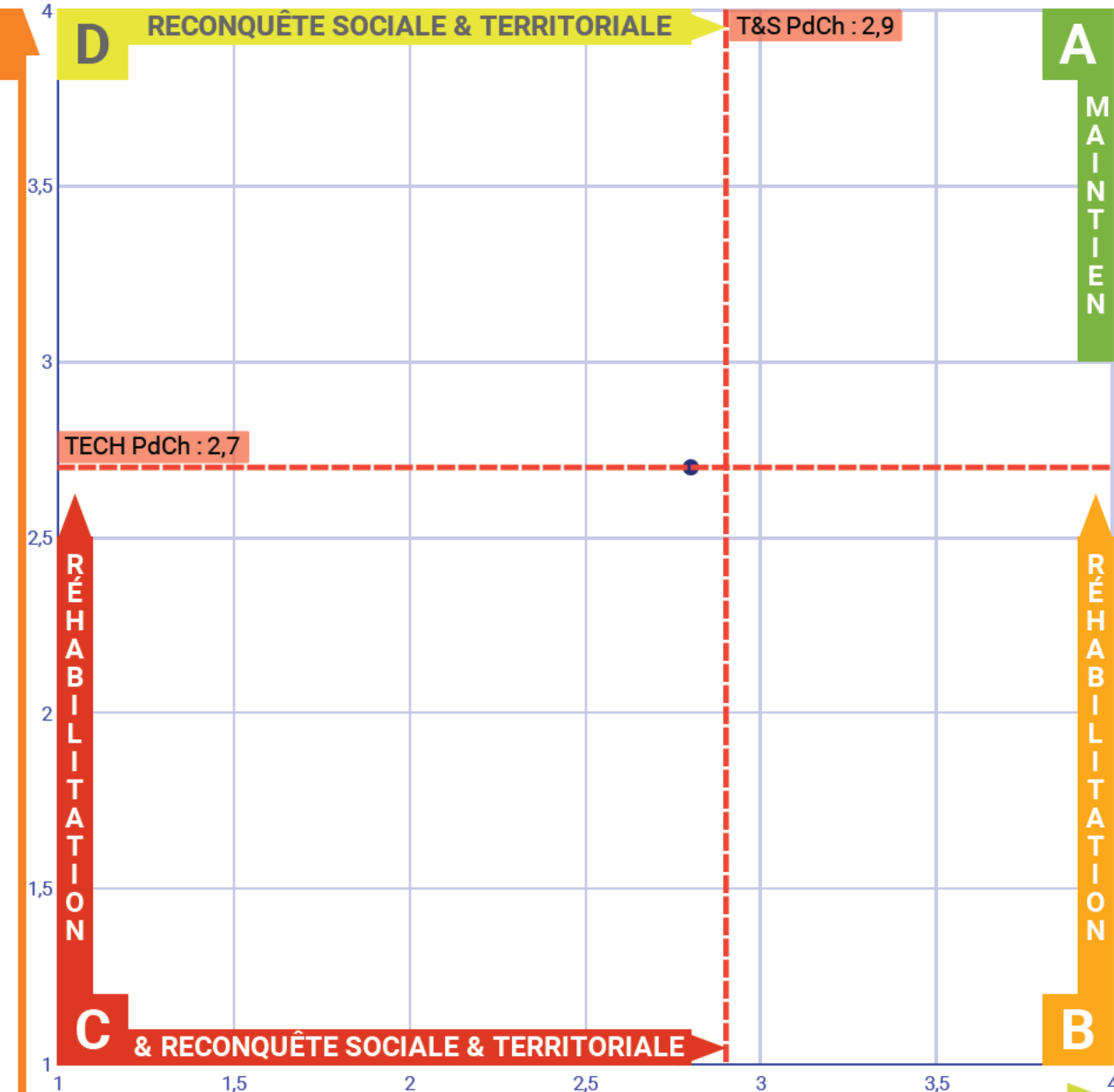
Attractivité Résidentielle

2,6

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



2298-BAT 7-RES. VERDI (24)-OUTREAU Résidence VERDI/FAURE 56

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
2298	7	24	24	0	1977



Nom d'ENSEMBLE

OUTREAU Résidence VERDI/FAURE 56

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

OUTREAU

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

2,7

Extérieur

2,0

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,9

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

C

2

Typologie des actions à mener :

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 98,1 % ENDETTEMENT 14,2 %

26 mars 2021 PSP 2025 2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,8

Environnement/équipement

3,2

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

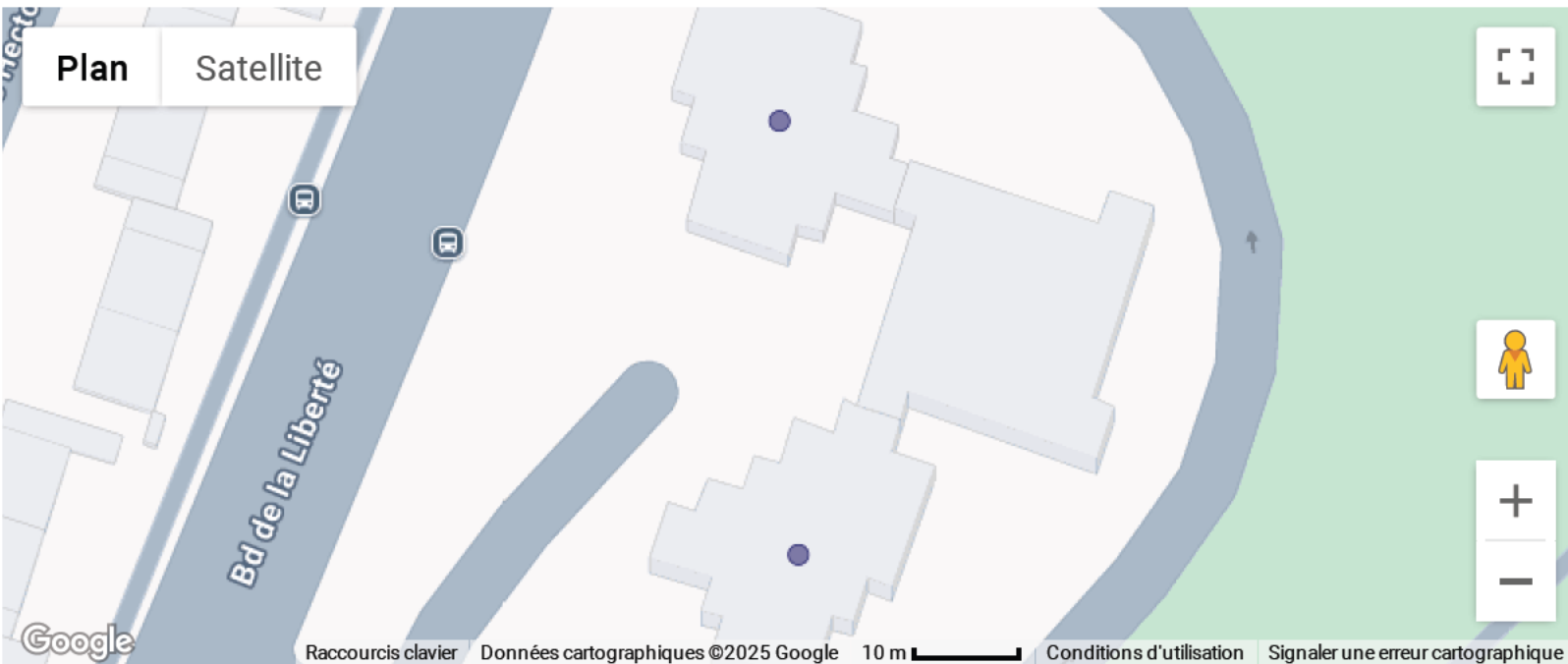
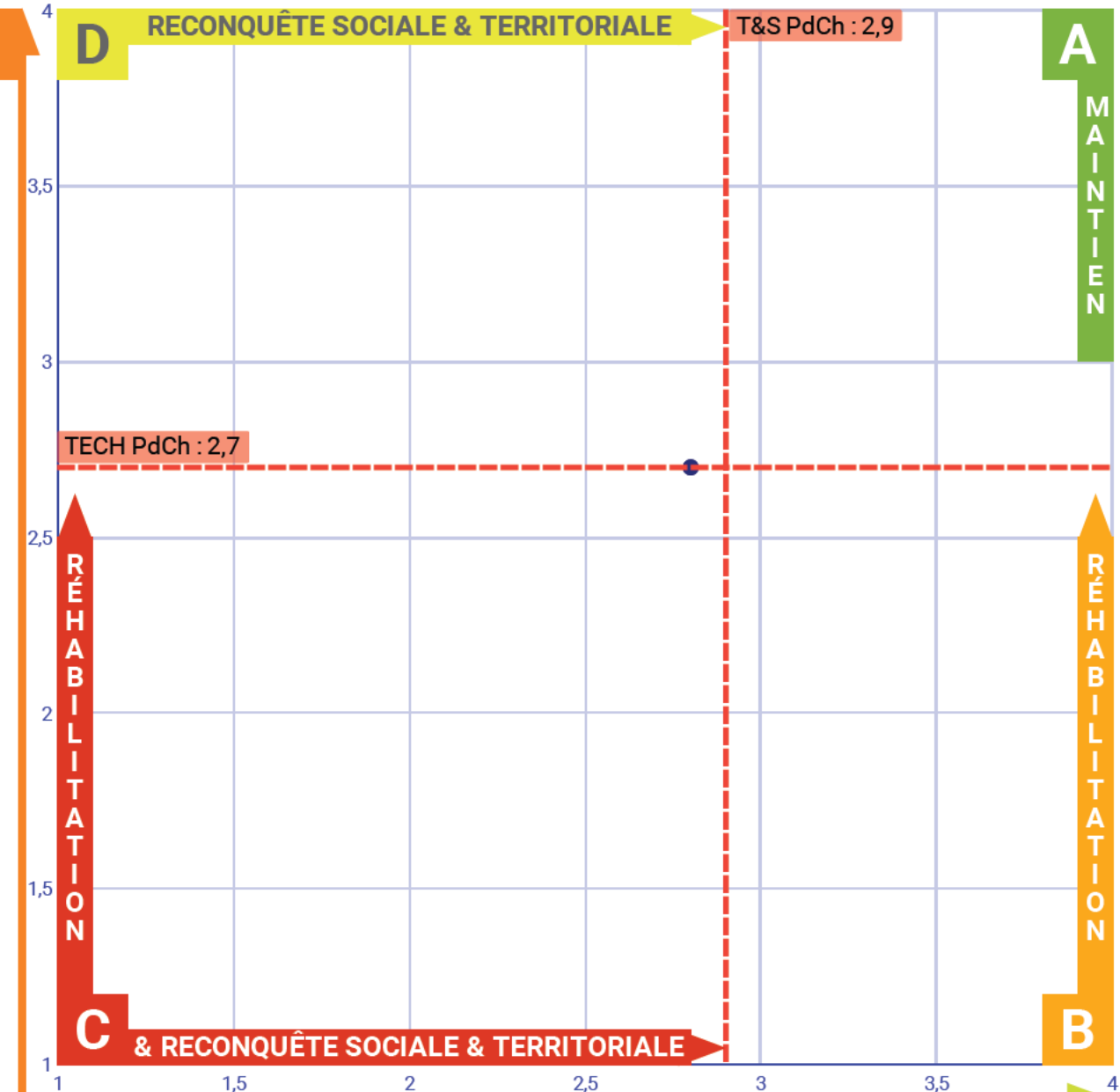
Attractivité Résidentielle

2,6

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
OUTREAU

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 23/08/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BOULOGNE SUR MER
Pôle de topographie et Gestion cadastrale
26 Rue d'Aumont 62321
62321 BOULOGNE SUR MER
tél. 03.21.10.29.02 -fax 03.21.10.29.42
ptgc.620.boulogne-sur-
mer@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

