

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9598-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/09/2024
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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 30 AOÛT 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

**OUTREAU - Résidence Roger Salengro Réfection des allées piétonnes et parking
Lancement**

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

CONTEXTE

La résidence Roger Salengro a été construite en 1971 sur la commune d'OUTREAU, elle est reprise sous les numéros du cadastre 000 AK 376 et 000 AK 377.

Elle est composée de 4 bâtiments, comprenant 12 entrées totalisant 96 logements collectifs.

En effet et malgré une intervention des équipes de proximité par 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 l'ensemble de la zone de circulation afin d'améliorer la qualité de vie des résidents.

Il est proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 426 334,21€ TTC.
Le projet consiste à la réfection des tapis d'enrobés des zones de stationnement et des allées piétonnes.

Les travaux prévus sont :

- la réfection des enrobés de parking voitures, avec augmentation du nombre de place
- sens de circulation revue en adéquation avec la rue Roger Salengro
- reprise partielle des réseaux d'assainissement EU-EV-EP
- remaniement des tapis espaces verts au droit des allées piétonnes
- création d'un espace paysagé devant les entrées des bâtiments
- reprise et sablage des murs moellons, ainsi que du garde-corps
- réaménagement du nombre d'emplacement pour la collecte des ordures ménagères

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_2024_00630 - S01

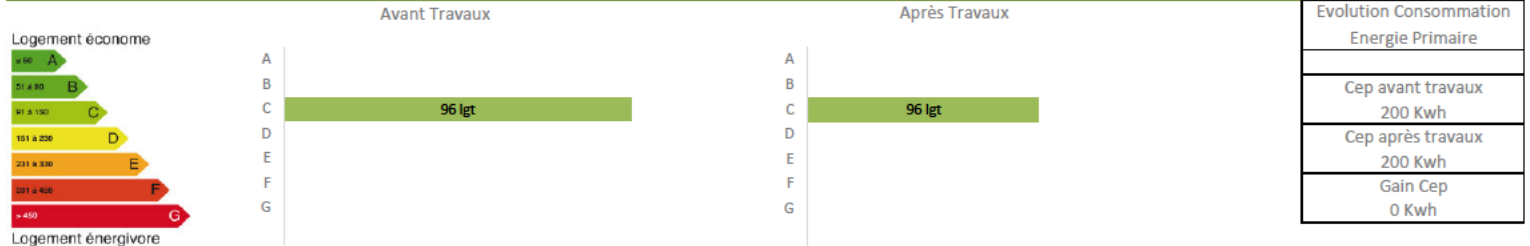
07/06/2024 09:02

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00630	
Libellé projet	SY2208334 - OUTREAU rés Salengro	
Libellé simulation	SY2208334 - OUTREAU résidence Salengro	
Date d'OS	16/09/2024	
Date de MES	30/01/2025	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	96 lgt	Dt restructurés
Nb logt Réhabilités	96 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	0
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	96 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfjb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	400 653	400 653	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	389 153	389 153	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,13%	97,13%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(38 163)	(38 163)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	9,81%	9,81%	-0,00%		Dégrèvement Tfjb 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	426 334	100,0%	4 441	63	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	426 334	100,0%	4 441	63	Temps de retour investissement *1	1 ans	
Emprunts	383 700	90,0%	3 997	57	Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
dont PrêtMarchéRévisable	383 700	90,0%	3 997	57	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	42 634	10,0%	444	6	Info du PF :	Attention : PF saisi non validé par la DF	
					Etat des FP :	10% du Prix de revient	> à norme de

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	211 075	246 204	302 969	339 880	380 340	9 028 671
Autofinancement après travaux	174 048	207 276	262 042	333 372	373 495	
Autofinancement après travaux (cumul)	849 221	1 816 666	3 020 538	4 577 773	6 363 529	8 361 293
Loyers quittancés avant travaux	396 882	431 357	464 694	500 607	539 296	14 127 817
Loyers quittancés après travaux	396 882	431 357	464 694	500 607	539 296	14 127 817
Taux d'autofinancement avant travaux	53%	57%	65%	68%	71%	64%
Taux d'autofinancement après travaux	44%	48%	56%	67%	69%	59%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	44%	45%	48%	53%	56%	59%

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	28 596	27 300	23 534	0	0	0	311 248
Loyers quittancés avant travaux	375 830	396 882	431 357	464 694	500 607	539 296	14 127 817
Taux d'endettement avant travaux	7,6%	6,9%	5,5%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%
Annuités après travaux	63 859	62 563	58 796	35 263	0	0	840 188
Loyers quittancés après travaux	375 830	396 882	431 357	464 694	500 607	539 296	14 127 817
Taux d'endettement après travaux	17,0%	15,8%	13,6%	7,6%	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	Vacance objectif
1991-1-214 RUE R. SALENGRO-OUTREAU	2,50	2,90	96,8%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	2,0%
1991-2-208 RUE R. SALENGRO-OUTREAU	2,50	2,90	97,1%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	2,0%
1991-3-200 RUE R. SALENGRO-OUTREAU	2,50	2,90	95,6%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	2,0%
1991-4-218 RUE R. SALENGRO-OUTREAU	2,50	2,90	100,0%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	2,0%



Résidence
Roger Salengro

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
OUTREAU

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 19/04/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

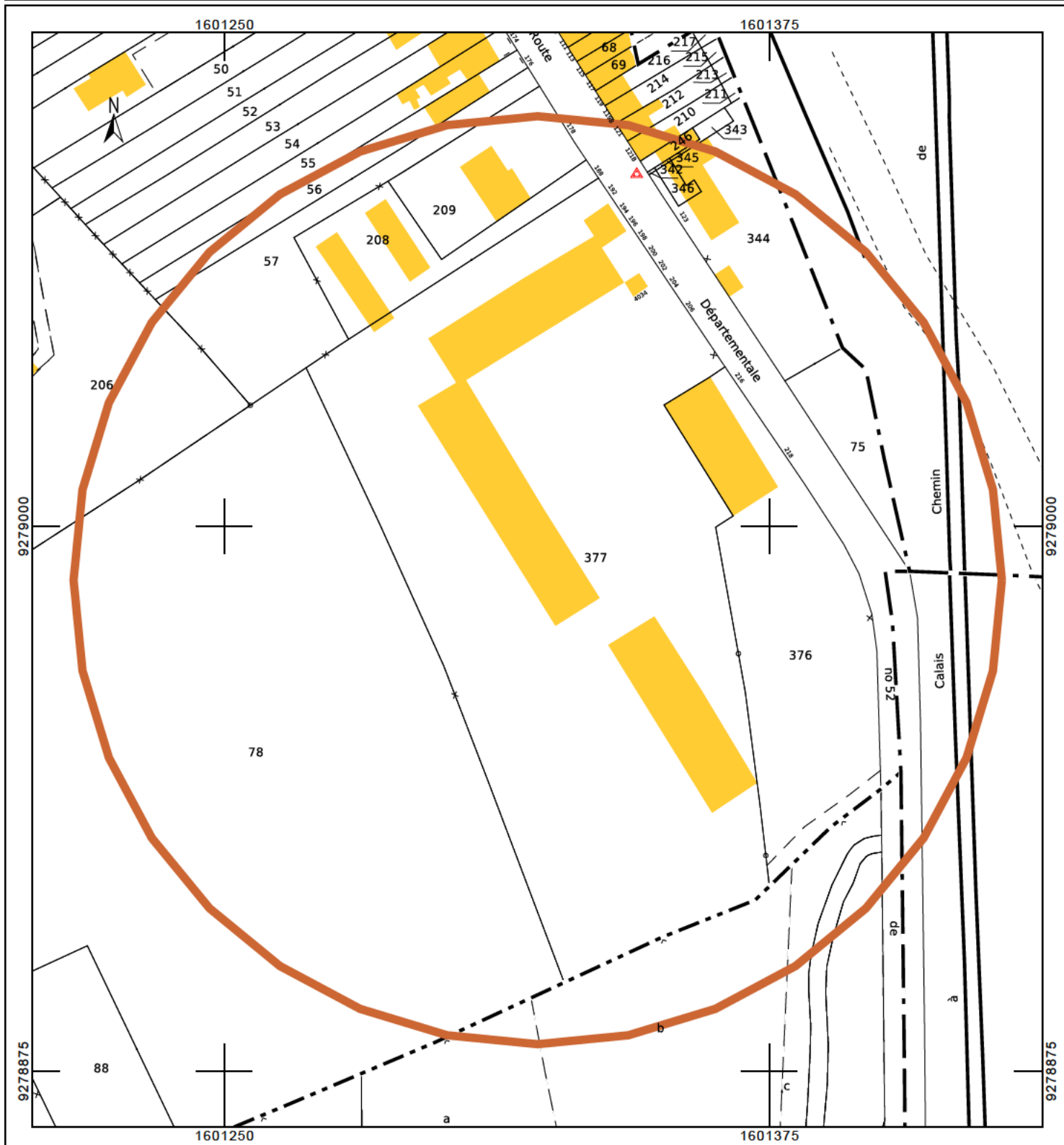
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

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@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▾

EPCI ▾

Commune (s) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

1991-BAT 1-214 RUE R. SALENGRO (24)-OUTREAU Rue ROGER SELENGRO 96

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1991	1	24	24	0	1971



proposer une photo

photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

OUTREAU Rue ROGER SELENGRO 96

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

OUTREAU

QPV

Hors QPV

Plan

Satellite



Google

Raccourcis clavier

Données cartographiques ©2024 Google

2 km

Conditions d'utilisation

Signaler une erreur cartographique

DIPP

Carto'DIPP

OBS

TECHNIQUE

2,5

Extérieur

1,6

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,6

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

B

2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT

100,0 %

ENDETTEMENT

0,9 %

26 mars 2021

PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL

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

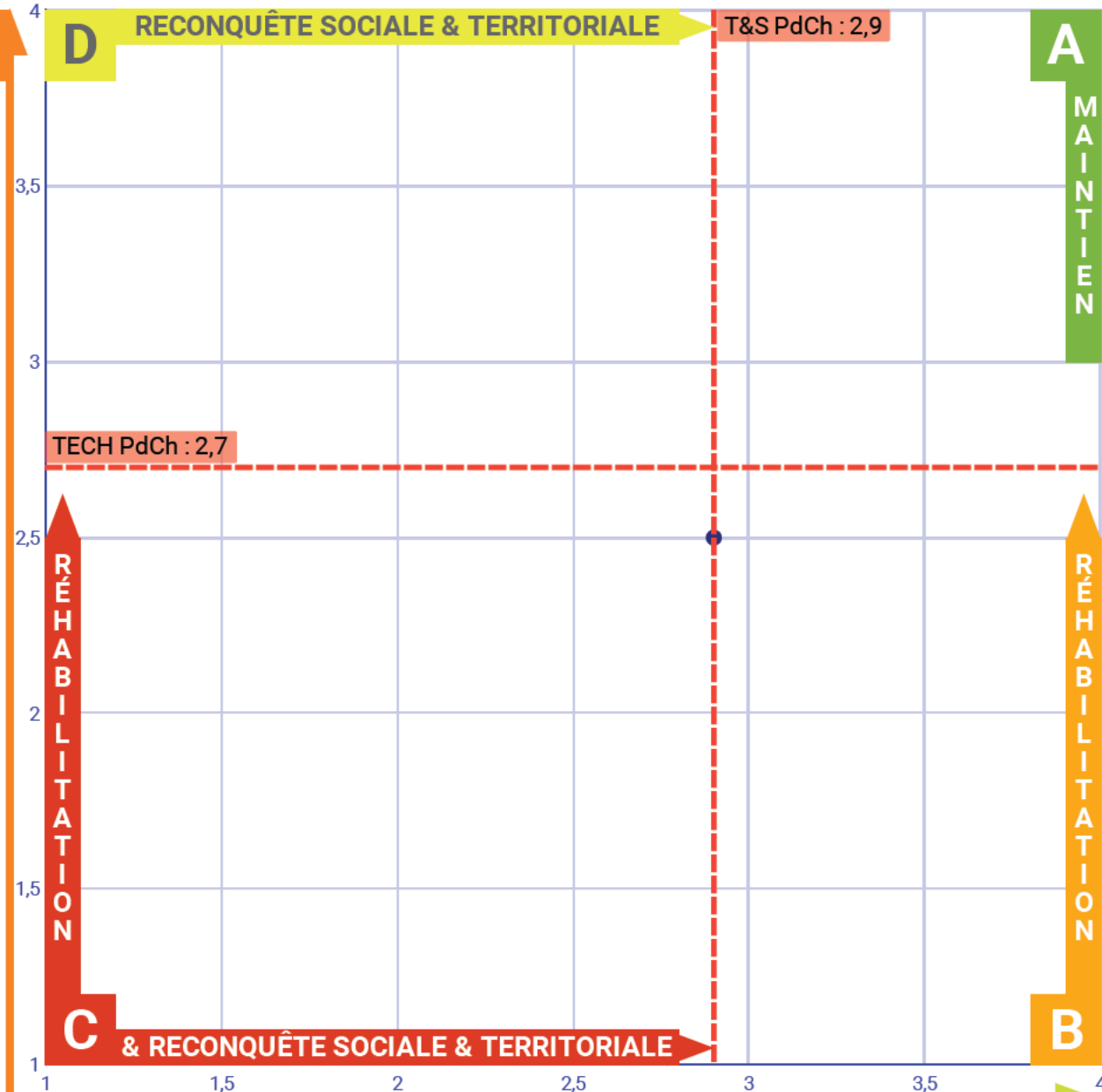
Attractivité Résidentielle

3,0

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▾

EPCI ▾

Commune (s) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

1991-BAT 2-208 RUE R. SALENGRO (32)-OUTREAU Rue ROGER SELENGRO 96

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1991	2	32	32	0	1970



Nom d'ENSEMBLE

OUTREAU Rue ROGER SELENGRO 96

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

OUTREAU

QPV

Hors QPV

Plan

Satellite



TECHNIQUE

2,5

Extérieur

1,6

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,6

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

B

2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT

98,8 %

ENDETTEMENT

0,8 %

26 mars 2021

PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,9

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

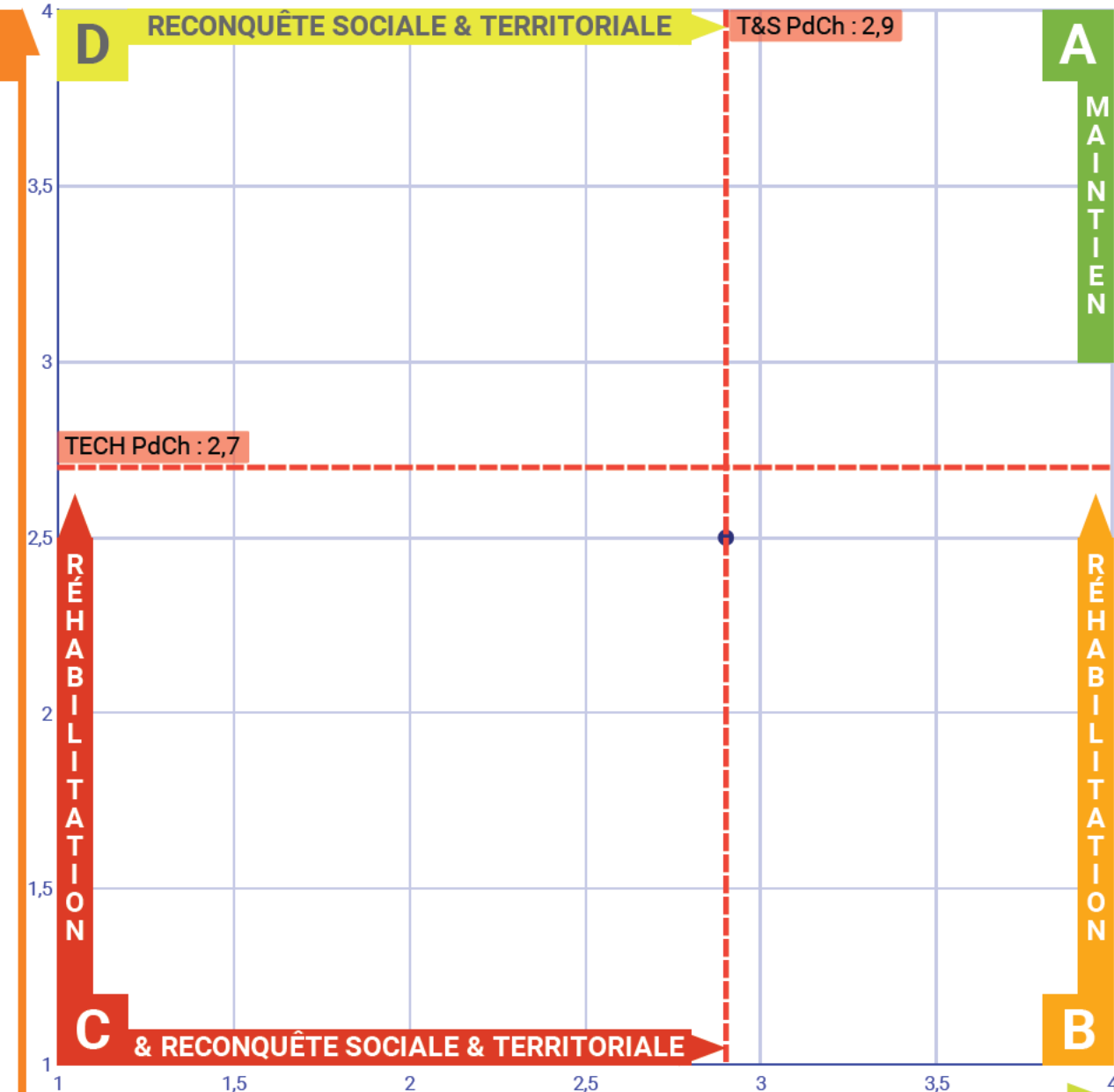
Attractivité Résidentielle

3,0

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▾

EPCI ▾

Commune (s) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

1991-BAT 3-200 RUE R. SALENGRO (24)-OUTREAU Rue ROGER SELENGRO 96

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1991	3	24	24	0	1970



[proposer une photo](#)

photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

OUTREAU Rue ROGER SELENGRO 96

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

OUTREAU

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

2,5

Extérieur

1,6

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,6

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

B

3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT	95,9 %	ENDETTEMENT	1,0 %
26 mars 2021		PSP 2025-2030	

TERRITOIRE & SOCIAL

2,9

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

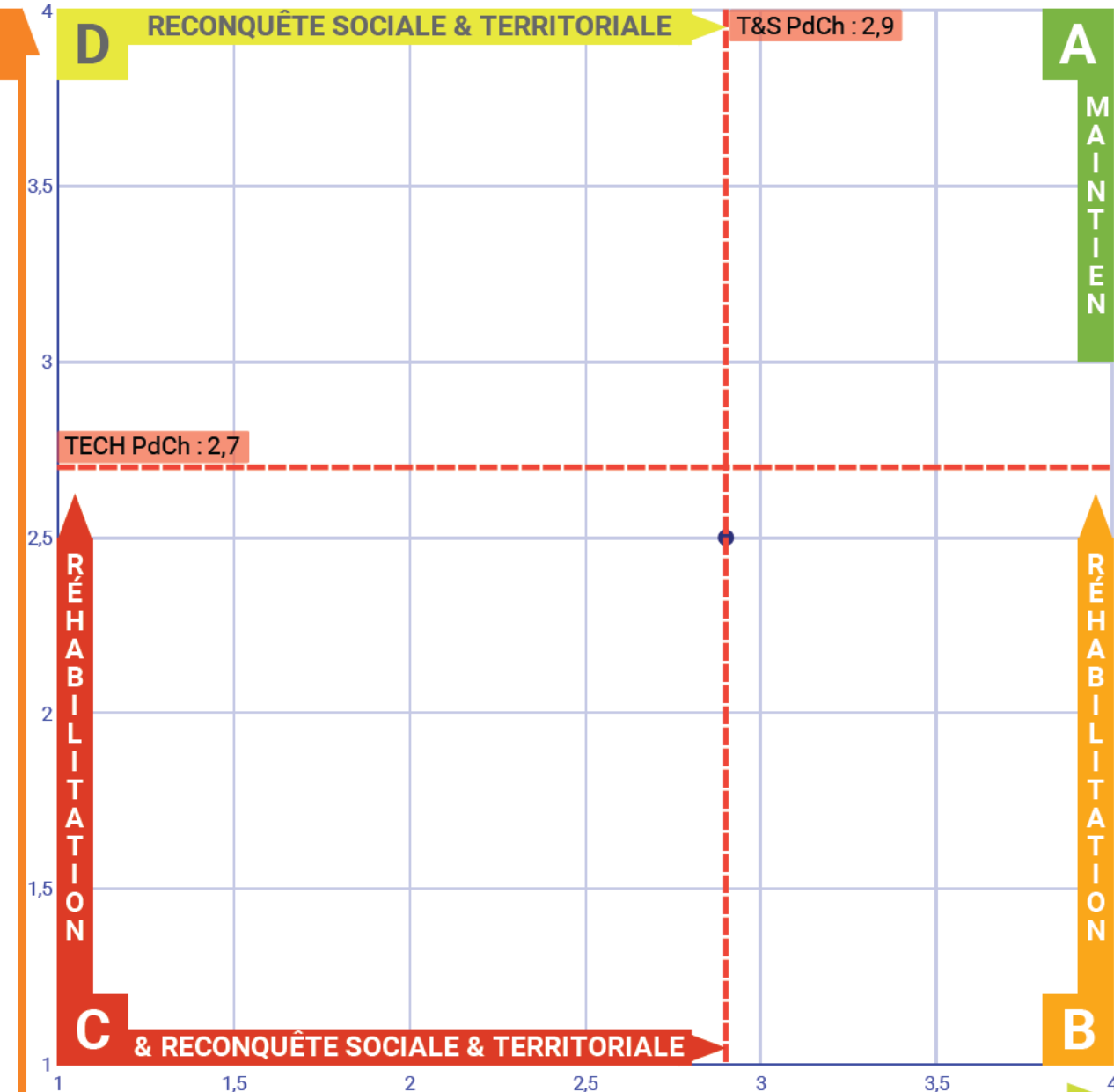
Attractivité Résidentielle

3,0

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels ▾

EPCI ▾

Commune (s) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

1991-BAT 4-218 RUE R. SALENGRO (16)-OUTREAU Rue ROGER SELENGRO 96

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1991	4	16	16	0	1970



proposer une photo

photo d'illustration de l'ensemble

Nom d'ENSEMBLE

OUTREAU Rue ROGER SELENGRO 96

Territoire

DT Cote d'Opale Audomarois

EPCI

CA du Boulonnais

Commune

OUTREAU

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

2,5

Extérieur

1,6

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,6

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

2,8

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

B

2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT

100,0 %

ENDETTEMENT

1,5 %

26 mars 2021

PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,9

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

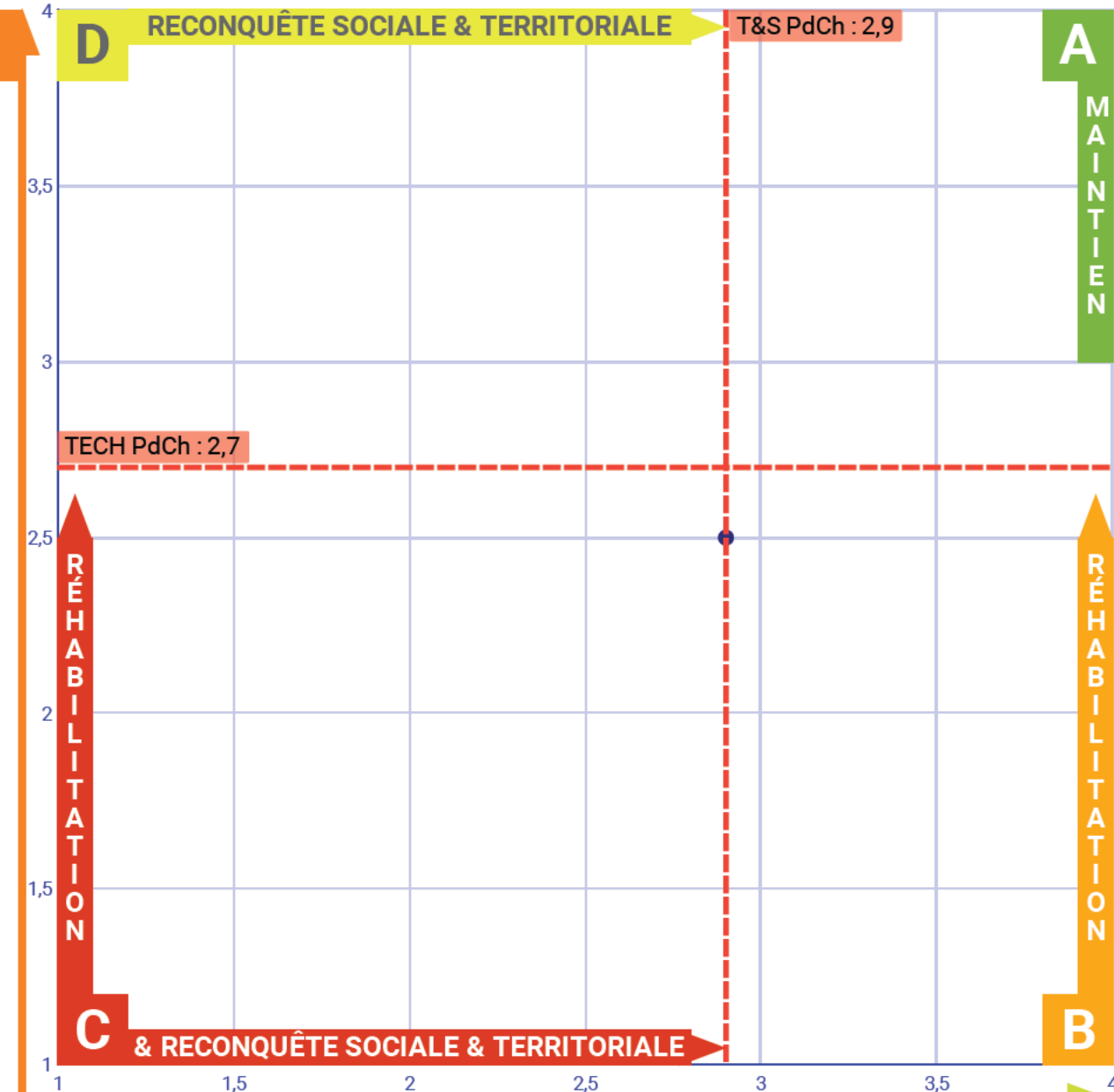
Attractivité Résidentielle

3,0

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES

CONVENTION QPVP	
CONVENTION NPNRU	
CONVENTION APL	
PLS	

LIBELLE OPERATION : Outreau – Bâtiments Salengro – Réfection des enrobés de parking et allées piétonnes
Nombre de logements : 96
Code Opération MAIN : SY2208334

				Phase Faisabilité / Lancement (PôLe Immobilier)													
				FICHE DE FAISABILITE		FICHE DE LANCEMENT = A.O			REHABILITATION TVA finale 10%			REHABILITATION THERMIQUE TVA finale 5,5%			AUTRE (DEMOL/ RESID/ etc.) TVA finale 20%		
	DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MARCHE (ESTIMATION/REEL)	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC
BATIMENT	Lot MENUISERIES INT/ EXT			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot GROS ŒUVRE / PLATRERIE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot PEINTURES			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot ELECTRICITE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot CHARPENTE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot ETANCHEITE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot COUVERTURE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot PLATRERIE ISOLATION			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot CHAUFFAGE - PLOMBERIE - VENTILATION			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot SOLS SOUPLES CARRELAGES FAIENCES			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot Marché à bon de commande ou procédure adaptée			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
HONORAIRES	Maitrise d'œuvre			0,00	0,00		26 400,00	31 680,00	26 400,00	20,0%	31 680,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Architecte			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Réalisation maquette / vue 3D / etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Géomètre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Contrôle technique			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Diagnostic amiante			0,00	0,00		1 938,00	2 325,60	1 938,00	20,0%	2 325,60	0,00		0,00	0,00		0,00
	panneaux de chantier			0,00	0,00		3 000,00	3 600,00	3 000,00	20,0%	3 600,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Etude Thermique - essais Acoustiques			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Gardiennage			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Chantier propre			0,00	0,00		3 500,00	4 200,00	3 500,00	20,0%	4 200,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Constat Huissier permis affiché			0,00	0,00		800,00	960,00	800,00	20,0%	960,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	SPS			0,00	0,00		2 142,45	2 570,94	2 142,45	20,0%	2 570,94	0,00		0,00	0,00		0,00
	etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		37 780,45	45 336,54	37 780,45		45 336,54	0,00		0,00	0,00		0,00
CHARGE FONCIERE / IMMOBILIERE	Charge foncière			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Terrain			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	TLE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Notaire			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Sondages			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Géomètre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	SATER (inspection télévisée assainissements)			0,00	0,00		6 770,00	8 124,00	6 770,00	20,0%	8 124,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement électrique			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement gaz			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement eau			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	France Telecom			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Espaces Verts privatifs et clôtures			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot VRD			0,00	0,00		301 233,40	361 480,08	301 233,40	20,0%	361 480,08	0,00		0,00	0,00		0,00
	VRD Honoraires			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Cablage Télédistribution			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	
SOUS TOTAL				0,00	0,00		308 003,40	369 604,08	308 003,40		369 604,08	0,00		0,00	0,00		0,00
Actualisation / Révisions - (Bâ+Honoraires)*0.03*(270/360)				0,00	0,00		850,06	1 020,07	850,06	20,0%	1 020,07	0,00		0,00	0,00		0,00
Aléas = 1% Global				0,00	0,00		3 457,84	4 149,41	3 457,84	20,0%	4 149,41	0,00		0,00	0,00		0,00
Conduite d'opération MAIN = 1.8% Total				0,00	0,00		6 224,11	6 224,11	6 224,11		6 224,11	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		10 532,01	11 393,59	10 532,01		11 393,59	0,00		0,00	0,00		0,00
TOTAL GENERAL				0,00	0,00		356 315,86	426 334,21	356 315,86		426 334,21	0,00		0,00	0,00		0,00

[illegible]

Fiche de Lancement = A.O :	356 315,86	HT
Fiche de Lancement = A.O :	426 334,21	TTC

Engagement réels après A.O :	0,00	HT
Avenants :	0,00	HT
Variations de Prix :	0,00	HT

Prix de Revient définitif :	0,00	HT
Prix de Revient définitif :	0,00	TTC

Ecart entre FDL et PR définitif : -426 334,21 TTC