

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20241115-12023-DE-1-1  
Date de télétransmission : 20/11/2024  
Date de réception préfecture : 20/11/2024

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 15 NOVEMBRE 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**LE TOUQUET - Résidence Winterberg Réfection des colonnes montantes  
EU, EV et EP  
Lancement**

---

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

---

#### **CONTEXTE**

La résidence Winterberg a été construite en 1968 sur la commune de LE TOUQUET, elle est reprise sous le numéro du cadastre 000 AM 326.

Elle est composée de 2 bâtiments, comprenant 2 entrées totalisant 28 logements collectifs.

Malgré plusieurs interventions, la résidence est confrontée à des problèmes sur les canalisations des colonnes eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales ainsi que le réseau extérieur d'assainissement. Réseau pour lequel nous avons missionné un

diagnostic qui révèle un mauvais état de celui-ci.

C'est la raison pour laquelle le service technique de la Direction Territoriale de la Côte d'Opale et de l'Audomarois entame une réflexion sur un travail englobant le remplacement des colonnes d'évacuation des eaux usées, eaux vannes et pluviales, et de la rénovation du réseau d'assainissement extérieur.

Les travaux prévus sont :

- Remplacement des colonnes eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes.
- Remise en peinture des WC, salle de bain et cellier après percements des planchers pour le passage des nouvelles colonnes
- Retrait et désamiantage de l'ancien réseau extérieur d'assainissement
- Création d'un nouveau réseau d'assainissement, reprise des allées piétonnes et espaces verts

Le coût des travaux s'élèvent à 420 143.23 € TTC.

\*\*\*\*\*

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\_00657 - S01

26/09/2024 13:56

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2024_00657	Code Opération Investissement	SY2208434
Libellé projet	SY2208434 - LE TOUQUET Winterbergues Remplacement des	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	SY2208434 - LE TOUQUET Winterbergues Remplacement des	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	15/01/2025	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	30/07/2025	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	28 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	28 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	28 lgt

Performance Energetique										
Avant Travaux					Après Travaux					Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe  A B C D E F G  Logement énergivore	A				A					
	B				B					
	C				C					Cep avant travaux 200 Kwh
	D				D					Cep après travaux 200 Kwh
	E				E					Gain Cep 0 Kwh
	F				F					
	G				G					
	28 lgt				28 lgt					

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	125 345	125 345	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	122 229	122 229	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,51%	97,51%	0,00%		CEE-Normé-1.306 €/lgt
Impayés	(4 876)	(4 876)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	3,99%	3,99%	-0,00%		Dégrèvement 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	412 791	100,0%	14 743	191	Loyer additionnel (€/an)	0 0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0 0,0%
Montant net à financer	412 791	100,0%	14 743	191	Temps de retour investissement *1	4 ans
Emprunts	371 511	90,0%	13 268	172	Temps de couverture emprunts *2	4 ans
dont PrêtMarchéRévisable	371 511	90,0%	13 268	172	*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)	
Fonds propres	41 280	10,0%	1 474	19	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	78 102	96 583	132 532	157 965	187 262	4 062 371
Autofinancement après travaux	43 014	57 805	89 673	144 704	172 605	
Autofinancement après travaux (cumul)	226 018	484 515	890 243	1 532 542	2 338 173	3 295 829
Loyers quittancés avant travaux	129 262	142 715	157 569	173 969	192 076	4 843 369
Loyers quittancés après travaux	129 262	142 715	157 569	173 969	192 076	4 843 369
Taux d'autofinancement avant travaux	60%	68%	84%	91%	97%	84%
Taux d'autofinancement après travaux	33%	41%	57%	83%	90%	68%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	36%	37%	43%	53%	61%	68%

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	15 294	14 818	14 024	0	0	0	153 079
Loyers quittancés avant travaux	121 449	129 262	142 715	157 569	173 969	192 076	4 843 369
Taux d'endettement avant travaux	12,6%	11,5%	9,8%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%
Annuités après travaux	47 094	46 617	45 823	31 799	0	0	630 070
Loyers quittancés après travaux	121 449	129 262	142 715	157 569	173 969	192 076	4 843 369
Taux d'endettement après travaux	38,8%	36,1%	32,1%	20,2%	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
1841-1-RESID WINTERBERG-TOUQUET PARIS PL	2,40	2,90	100,1%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
1841-2-RESID WINTERBERG-TOUQUET PARIS PL	2,40	2,70	95,8%	[C,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%