



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 01 JUILLET 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

ARRAS – 12 et 14 Rue du Crinchon
Réfection de l'étanchéité et de la sécurisation de la toiture
terrasse
Lancement

Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage
Rapporteur : Joseph MATRAJA

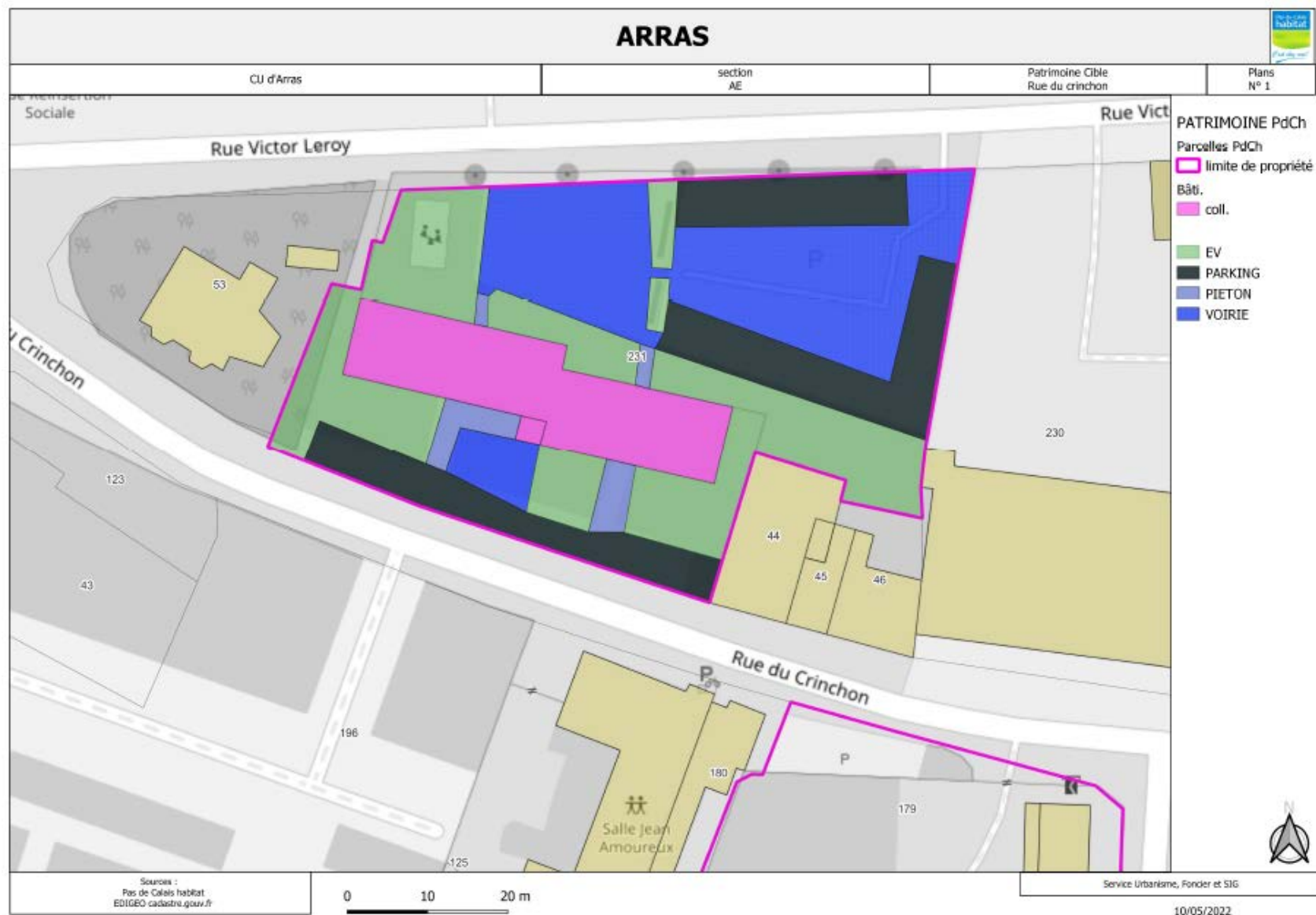
Dans le cadre du plan d'action visant à améliorer le cadre de vie des habitants, la performance énergétique et la sécurisation des 2 immeubles situés 12 et 14 Rue du Crinchon à ARRAS (42 logements) des travaux d'amélioration ont été programmés.

Le projet consiste au remplacement du complexe d'étanchéité des toitures terrasses des 2 bâtiments y compris l'isolation thermique dont la dégradation de l'étanchéité occasionne des désordres dans les logements.

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.





PSP

Plan Stratégique Patrimonial

Filtrer par :

Territoire

Site

Ensemble (s) 1521-ARRAS Résidence CRINCHON (1)

Bâtiment (s)

Fiche BÂTIMENT

Collectif/individuel

EPCI

Commune (s)

Hierarchisation

Catégories

DS/Service études - CB - v.6.5 - 26/03/2021

1521-BAT 1-14 RUE DU CRINCHON (42)-ARRAS Résidence ...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1521	1	42	42	0	1973



Nom d'ENSEMBLE
ARRAS Résidence CRINCHON 42

Territoire
DT Arras

EPCI
CU d'Arras

Commune
ARRAS

QPV
Hors QPV

Localisation



TECHNIQUE

2,7

Extérieur

Cadre de vie

Présence de façades vertes

État des façades

Bâtiment

État général du bâtiment

État des toitures

Bois de l'EP

Intérieur

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux d'entretien des techniques

CATÉGORIES

C 2

Typologie des actions à mener :

Caractéristique une technique faible : rénové à l'ancien, démolition, le rôle du patrimoine

Caractéristique une sociale & territoriale faible : politique sociale et territoriale de reconquête

Rendement locatif fort : politique commerciale et de reconquête de maintien

Profondité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 99,0% ENDETTEMENT 6,6%

26/03/2021 PSP 2025 2030

TERRITOIRE & SOCIAL

2,5

Environnement/équipement

3,2

Offre culturelle / équipements sportifs

Espaces publics

Accessibilité (PMR)

Dynamique Marché

3,4

Pression demande de la gent

Positionnement de l'offre PMR

Attractivité territoriale

Ressort logement et loyer

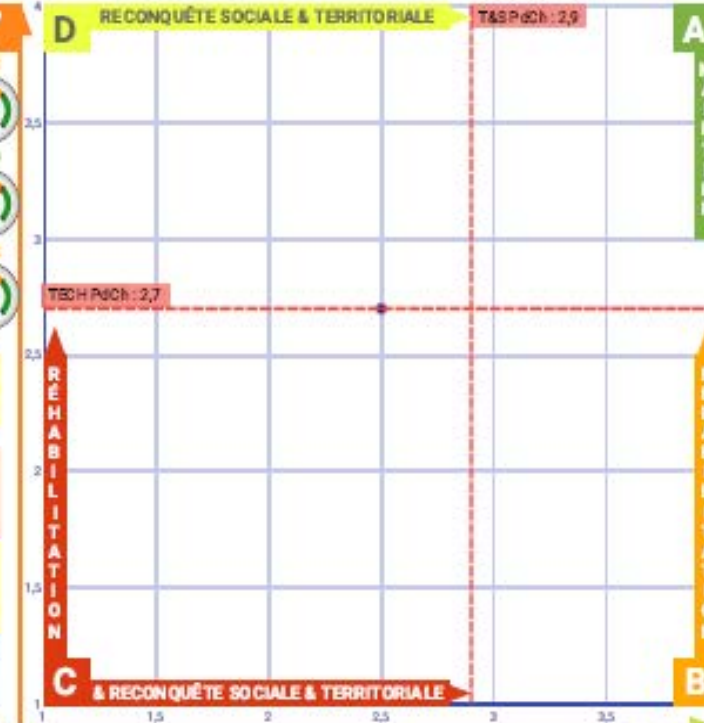
Attractivité Résidentielle

1,7

De nuit

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité



Description			
Code projet	PROJET_REHA_2022_00249	Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Arras - 12 et 14 Rue du Crinchon Etanchéité terrasses	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Arras - 12 et 14 Rue du Crinchon - Réfection étanchéité terr	Code Opération Aménagement	0
Date d'OS	01/10/2022		
Date de MES	01/12/2022		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Code Ensemble-Batiments	0
Nb logt Avt Travaux	42 logt	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Réhabilités	42 logt	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Démolis	0 logt	Nb logt Réhabilitation Performance	0 logt
Nb logt Vendus	0 logt	Nb logt Réhabilitation Confort	0 logt
		Nb logt Réhabilitation Maintien	42 logt

Performance Énergétique			
	Avant Travaux	Après Travaux	Evolution Consommation
Logement économe	A	A	Energie Primaire
Logement standard	B	B	Cep avant travaux
Logement performant	C	C	172 Kwh
Logement très performant	D	D	Cep après travaux
Logement très très performant	E	E	0 Kwh
Logement économe	F	F	Gain Cep
Logement économe	G	G	172 Kwh

Loyers					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	159 003	159 003	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf. thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	157 035	157 034	-1	100,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,76%	98,76%	0,00%		
Impayés	(1 252)	(1 252)	0	0,0%	
Taux Impayés	0,80%	0,80%	+0,00%		
Gain annuel prévisionnel			-1	100,0%	

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/logt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient	152 879	100,0%	3 640	57	Loyer additionnel (€/an)	-1 0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	-14 0,0%
Montant net à financer	152 879	100,0%	3 640	57	Temps de retour investissement *1	1 ans
Emprunts	126 890	83,0%	3 021	47	Temps de couverture emprunts *2	1 ans
dont PrêtMobilier	126 890	83,0%	3 021	47	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)	
Fonds propres	25 989	17,0%	619	10		

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	86 385	102 452	121 434	152 115	170 725	3 913 991	
Autofinancement après travaux	75 482	90 790	109 174	150 076	168 582		
Autofinancement après travaux (cumul)	367 996	790 764	1 299 612	2 005 252	2 810 453	3 713 568	
Loyers quittancés avant travaux	155 772	167 811	180 780	194 752	209 803	5 509 415	
Loyers quittancés après travaux	155 772	167 810	180 779	194 731	209 802	5 509 391	
Taux d'autofinancement avant travaux	56%	61%	67%	78%	81%	71%	
Taux d'autofinancement après travaux	48%	54%	60%	77%	80%	67%	

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	21 316	20 943	18 162	13 812	0	0	278 167
Taux d'endettement avant travaux	14,3%	13,4%	10,8%	7,6%	0,0%	0,0%	5,0%
Annuités après travaux	31 792	31 419	28 638	24 288	0	0	435 306
Taux d'endettement après travaux	21,3%	20,2%	17,1%	13,4%	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
1521-1-14 RUE DU CRINCHON-ARRAS	2,70	2,50	98,8%	[C2]	Réhabilitation composants	Autres	0