

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230407-2756-DE-1-1  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023

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 7 AVRIL 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

Direction territoriale d'Arras - Multi sites  
Réfection de l'étanchéité et sécurisation des toitures terrasses  
Lancement

---

Direction du territoire d'Arras  
Rapporteur : Mme DESSAILLY Maité

---

#### **CONTEXTE**

La dégradation de l'étanchéité des toitures terrasses entraîne des infiltrations dans les logements et parties communes des immeubles situés :

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Le projet consiste à remplacer le complexe d'étanchéité des toitures terrasses y compris l'isolation thermique et sécuriser celles-ci.

Dans le cadre du plan d'action visant à améliorer le cadre de vie des habitants ainsi que

la performance énergétique des immeubles, il est donc proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 601.819€.

\*\*\*\*\*

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



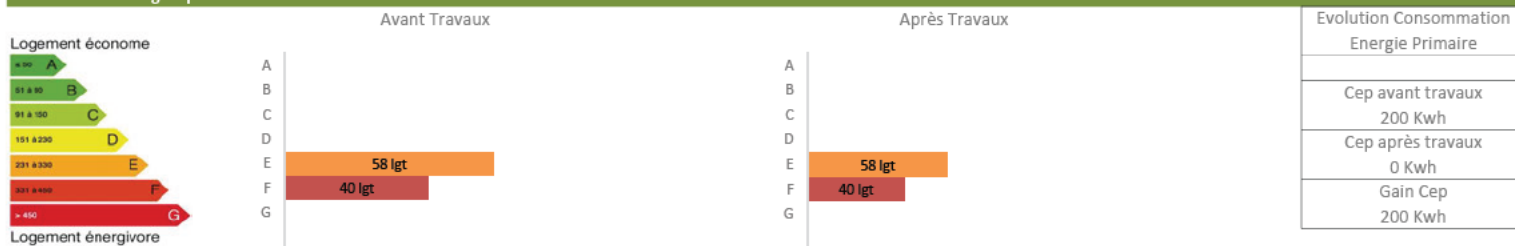
## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2023\_00329 - S01

### Description

Code projet	PROJET_REHA_2023_00329	
Libellé projet	DT ARRAS Etanchéité Sécurisation toitures terrasses	
Libellé simulation	DT ARRAS Etanchéité Sécurisation toitures terrasses	
Date d'OS	10/05/2023	
Date de MES	15/11/2023	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	98 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	98 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	SY2208435
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	98 lgt

### Performance Energetique



### Loyers

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	377 151	377 151	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	371 067	371 067	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,39%	98,39%	0,00%		
Impayés	(13 193)	(13 193)	0	0,0%	
Taux Impayés	3,56%	3,56%	-0,00%		
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient	601 819	100,0%	6 141	96	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	601 819	100,0%	6 141	96	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	499 510	83,0%	5 097	80	Temps de couverture emprunts *2	2 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	499 510	83,0%	5 097	80	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	102 309	17,0%	1 044	16	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Etat des FP : 17% du Prix de revient	> à norme de	0,00%

### Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	214 179	255 242	297 401	334 579	375 432	9 011 430
Autofinancement après travaux	179 724	219 021	259 322	294 548	366 847	
Autofinancement après travaux (cumul)	887 583	1 906 079	3 120 266	4 521 185	6 240 840	8 206 662
Loyers quittancés avant travaux	357 423	385 046	414 804	446 862	481 397	12 641 460
Loyers quittancés après travaux	357 423	385 046	414 804	446 862	481 397	12 641 460
Taux d'autofinancement avant travaux	60%	66%	72%	75%	78%	71%
Taux d'autofinancement après travaux	50%	57%	63%	66%	76%	65%

### 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	20 323	19 462	8 523	0	0	0	178 360
Taux d'endettement avant travaux	5,9%	5,4%	2,2%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
Annuités après travaux	52 668	51 808	40 869	32 346	32 346	0	825 272
Taux d'endettement après travaux	15,4%	14,5%	10,6%	7,8%	7,2%	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
1171-1-RES VOLTAIRE-SAINT LAURENT BLANGY	1,30	2,20	98,6%	[C,2]	Réhabilitation lourde	Autres	0
1551-36-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,30	3,30	99,4%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0
1553-19-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,20	3,30	100,0%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0
161-5-RES ST POL-ARRAS	2,20	3,30	97,0%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0

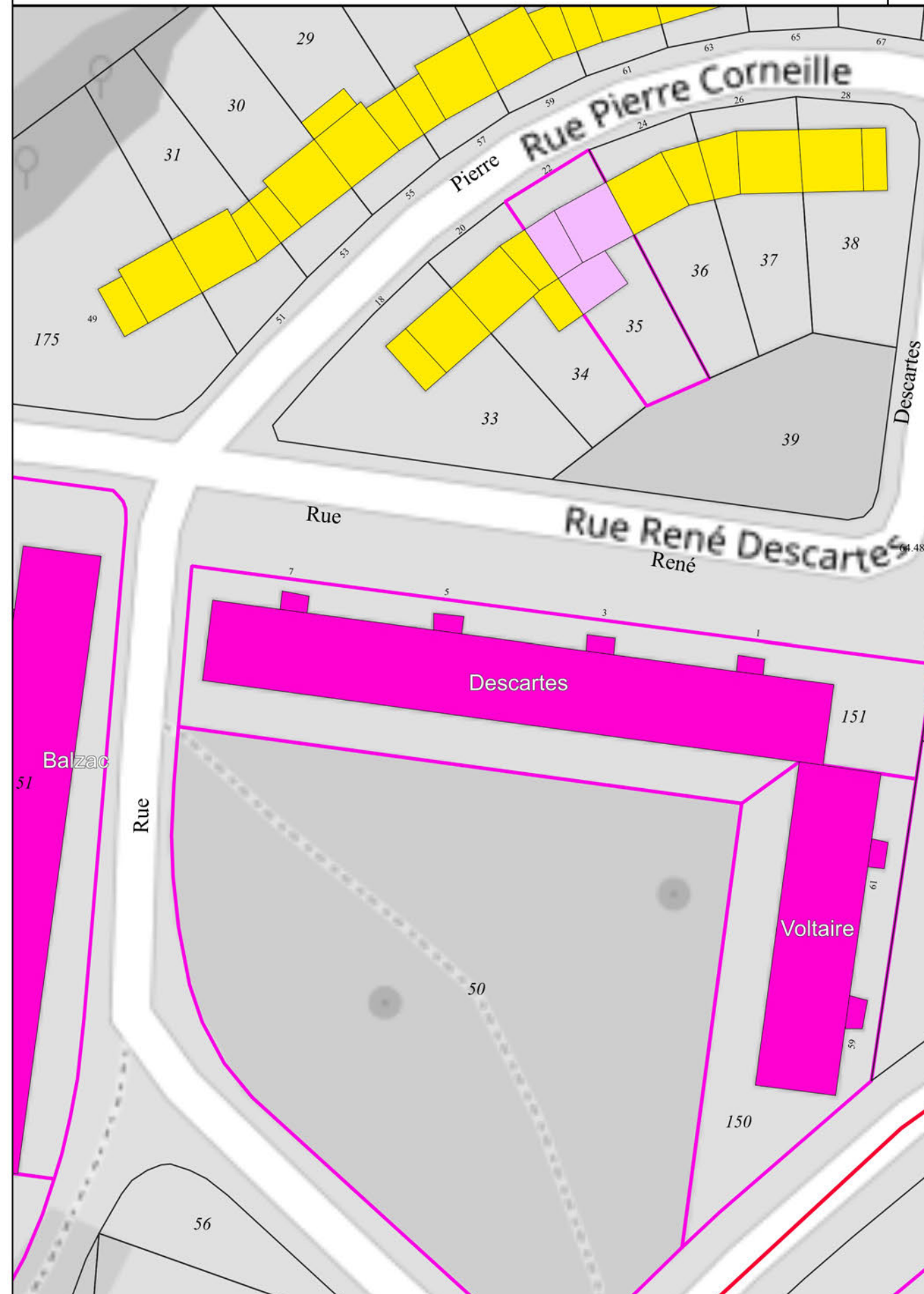


# Arras

CU d'Arras

section  
BV

Patrimoine Cible  
1 - 3 et 5 Rue Descartes



Bâti

coll.

ind.

LIMITE DE PROPRIETE



Direction du Patrimoine  
et de la Maîtrise d'Ouvrage

Service Urbanisme, Foncier et SIG



# Arras

CU d'Arras

section  
BN

Patrimoine Cible  
rue Lebrun

- LIMITE DE PROPRIETE
- non bati
- EV
- PARKING
- PIETON
- Bâti
- coll.



**Direction du Patrimoine  
et de la Maîtrise d'Ouvrage**

Service Urbanisme, Foncier et SIG

17/02/2023

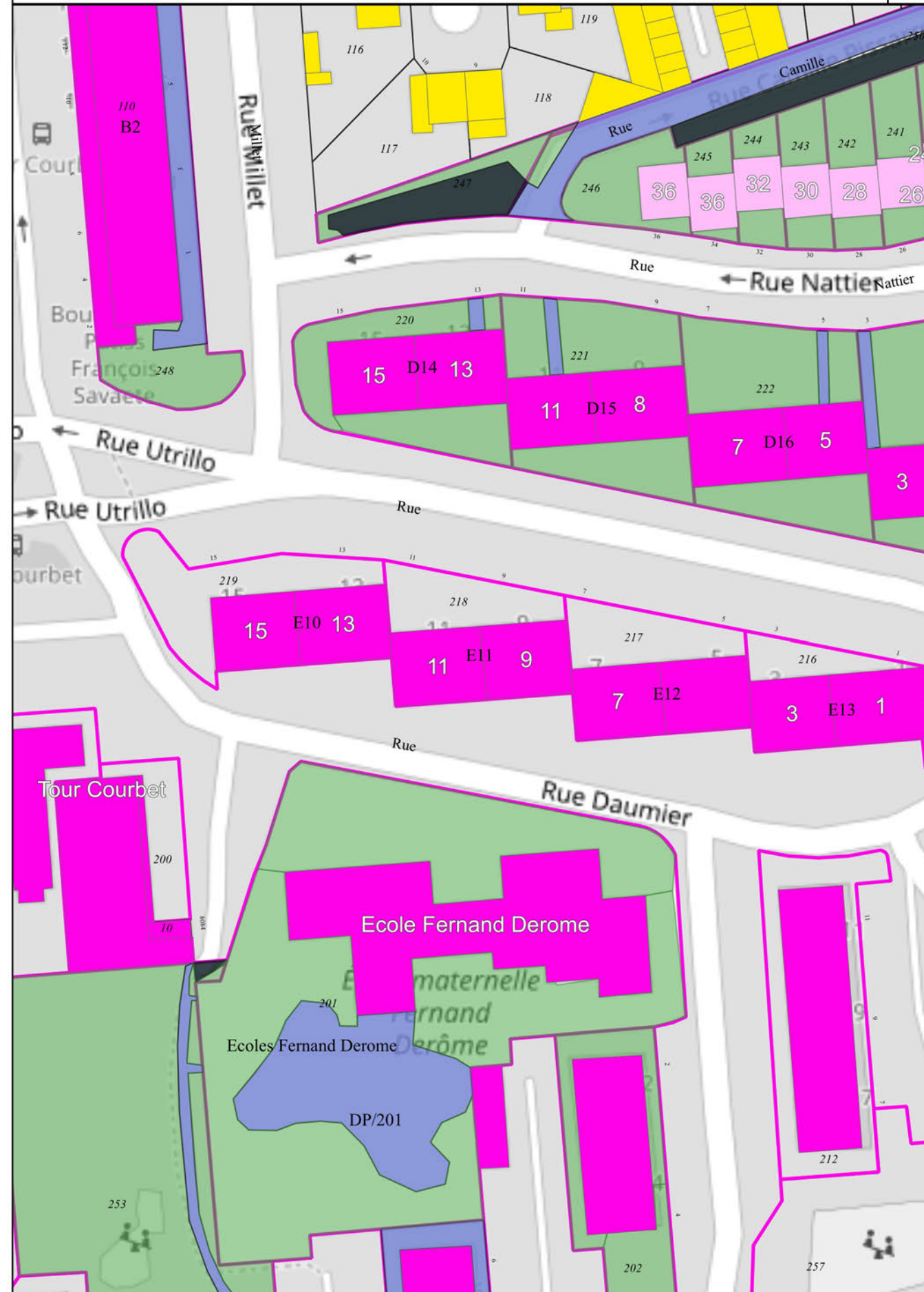


# Arras

CU d'Arras

section  
BN

Patrimoine Cible  
13 et 15 Rue Utrillo



- LIMITE DE PROPRIETE**
- non bati
- EV
- PARKING
- PIETON
- Bâti**
- coll.
- ind.



**Direction du Patrimoine  
et de la Maîtrise d'Ouvrage**

Service Urbanisme, Foncier et SIG

17/02/2023

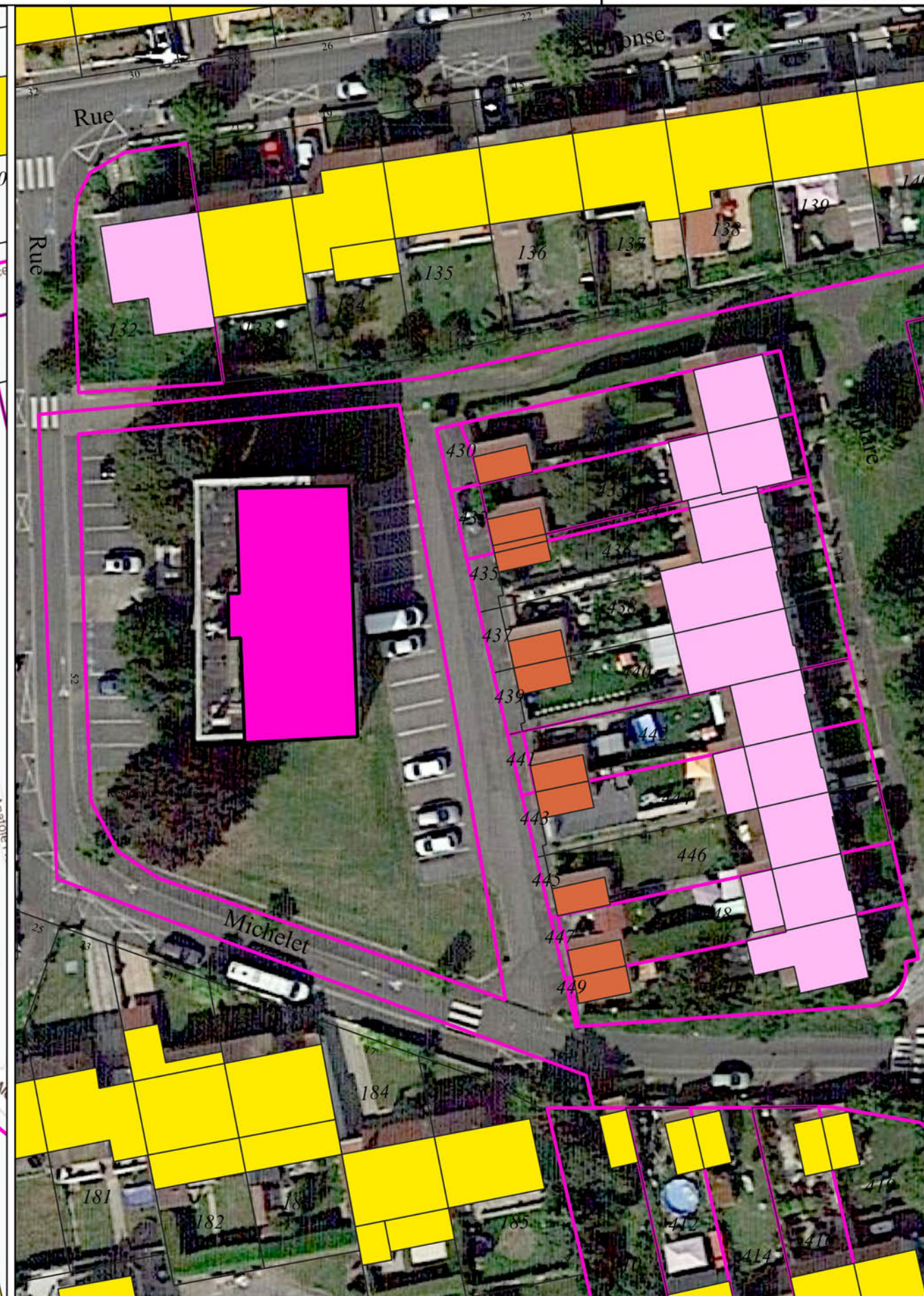
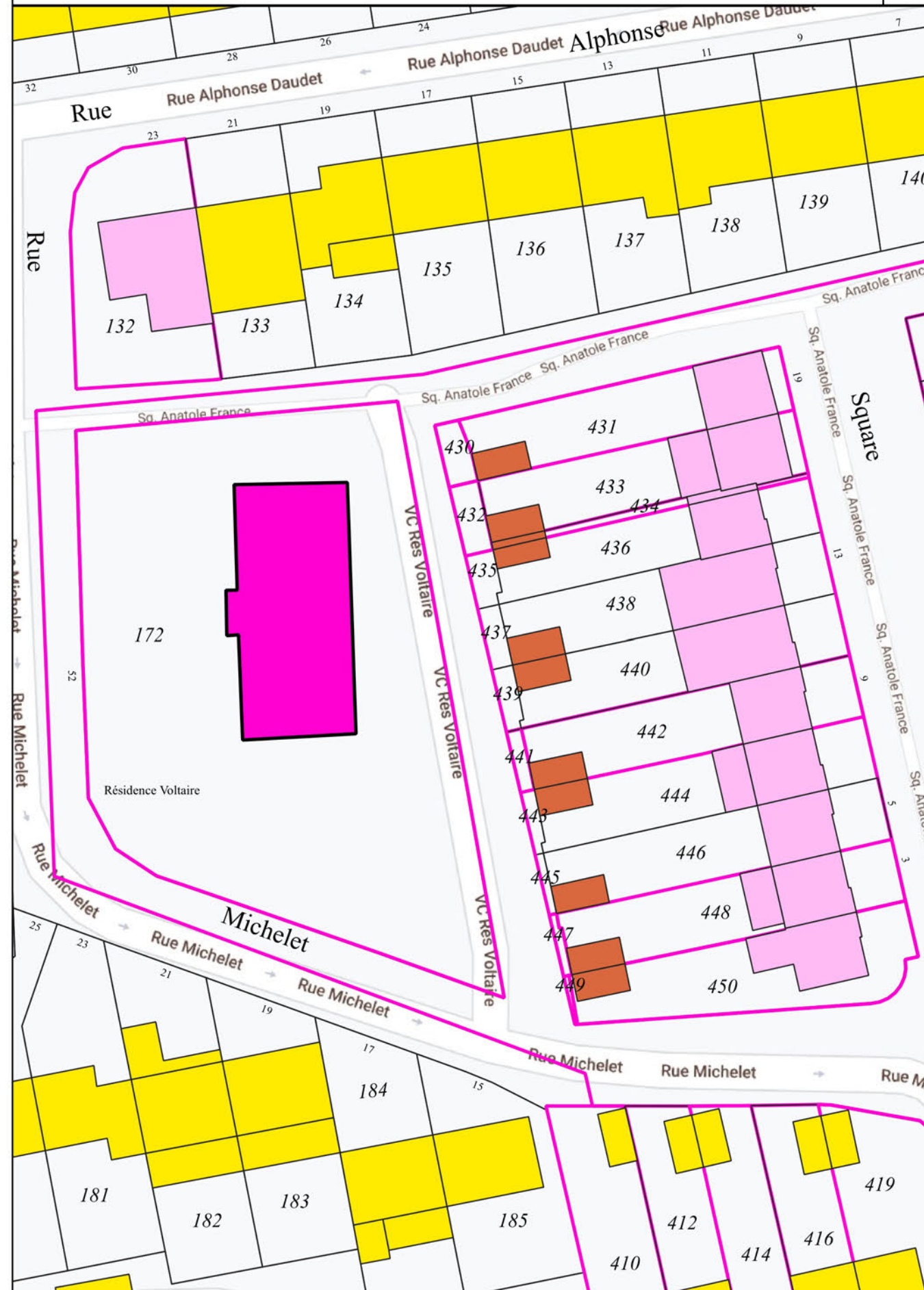


# SAINT-LAURENT-BLANGY

CU d'Arras

section  
AI

Patrimoine Cible  
1 Rue Michelet



- Bâti
- coll.
  - ind.
  - garage
- limite de propriété



Direction du Patrimoine  
et de la Maîtrise d'Ouvrage

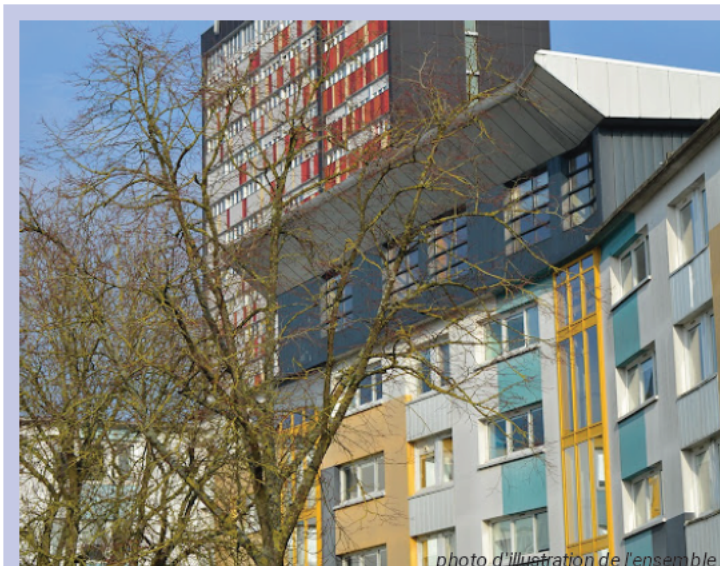
Service Urbanisme, Foncier et SIG

17/02/2023



## 161-BAT 5-RES ST POL (40)-ARRAS Résidence ST POL 532

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
161	5	40	40	0	1 965



### Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Résidence ST POL 532

### Territoire

DT Arras

### EPCI

CU d'Arras

### Commune

ARRAS

### QPV

Arras Ouest (QP062061)

## Localisation



## TECHNIQUE

2,2

### Extérieur

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

### Bâtiment

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

### Intérieur

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 96,2 % ENDETTEMENT 3,1 %

26/03/2021 PSP 2025 2030

## TERRITOIRE & SOCIAL

### Environnement/équipement

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

4,0

### Dynamique Marché

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

3,4

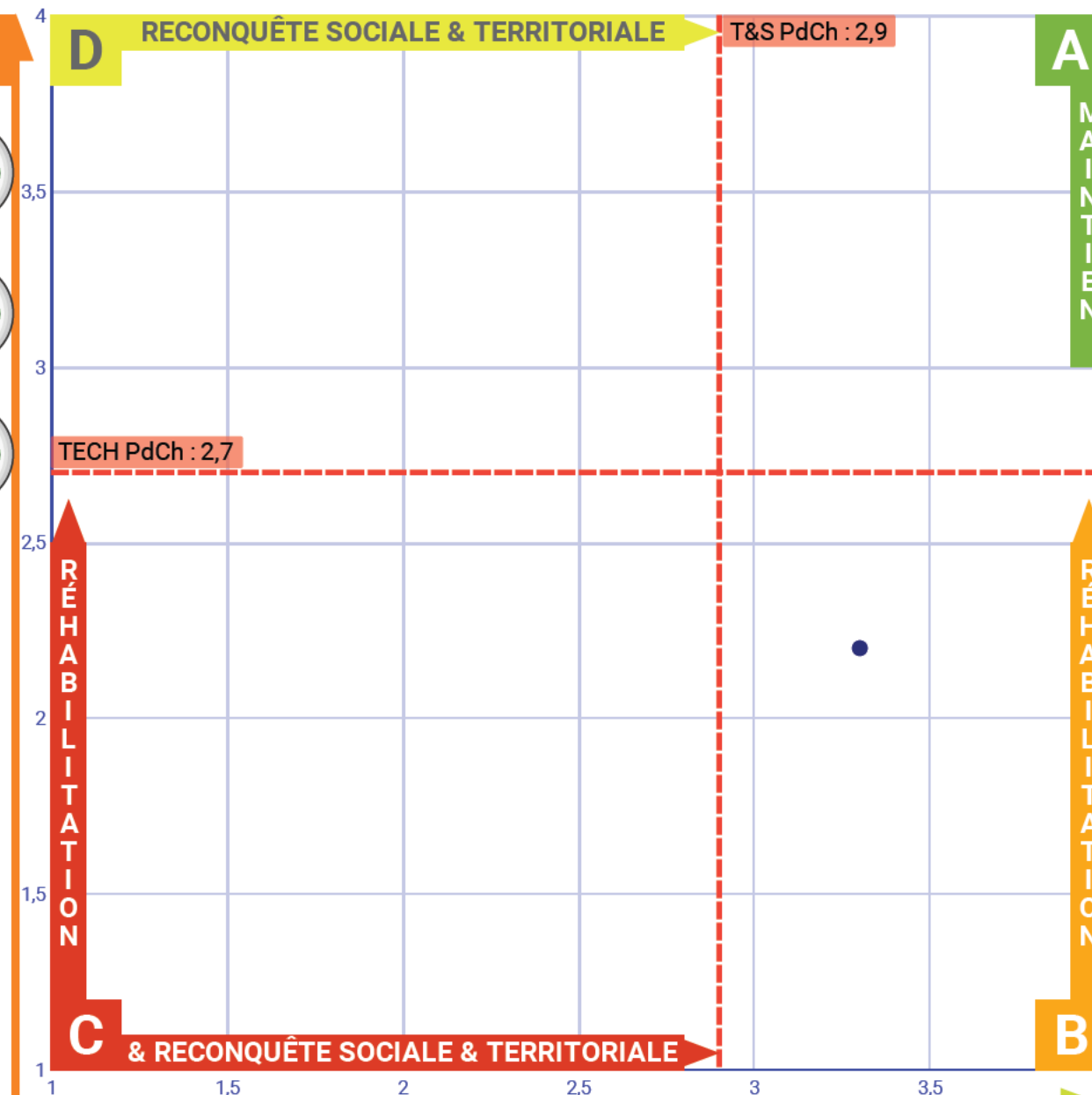
### Attractivité Résidentielle

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité

3,0





## 1171-BAT 1-RES VOLTAIRE (18)-SAINT LAURENT BLANGY ...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTR UCTION
1171	1	18	18	0	1 964



### Nom d'ENSEMBLE

SAINT LAURENT BLANGY Résidenc...

### Territoire

DT Arras

### EPCI

CU d'Arras

### Commune

SAINT LAURENT BLANGY

### QPV

Hors QPV

## Localisation



## TECHNIQUE

1,3

### Extérieur

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

### Bâtiment

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

### Intérieur

Agencement intérieur

État des équipements intérieurs

Taux réclamations techniques

## CATÉGORIES

C 2

### 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 fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 100,0 % ENDETTEMENT 9,0 %

26/03/2021 PSP 2022 2023 2024

## TERRITOIRE & SOCIAL

### Environnement/équipement

2,4

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

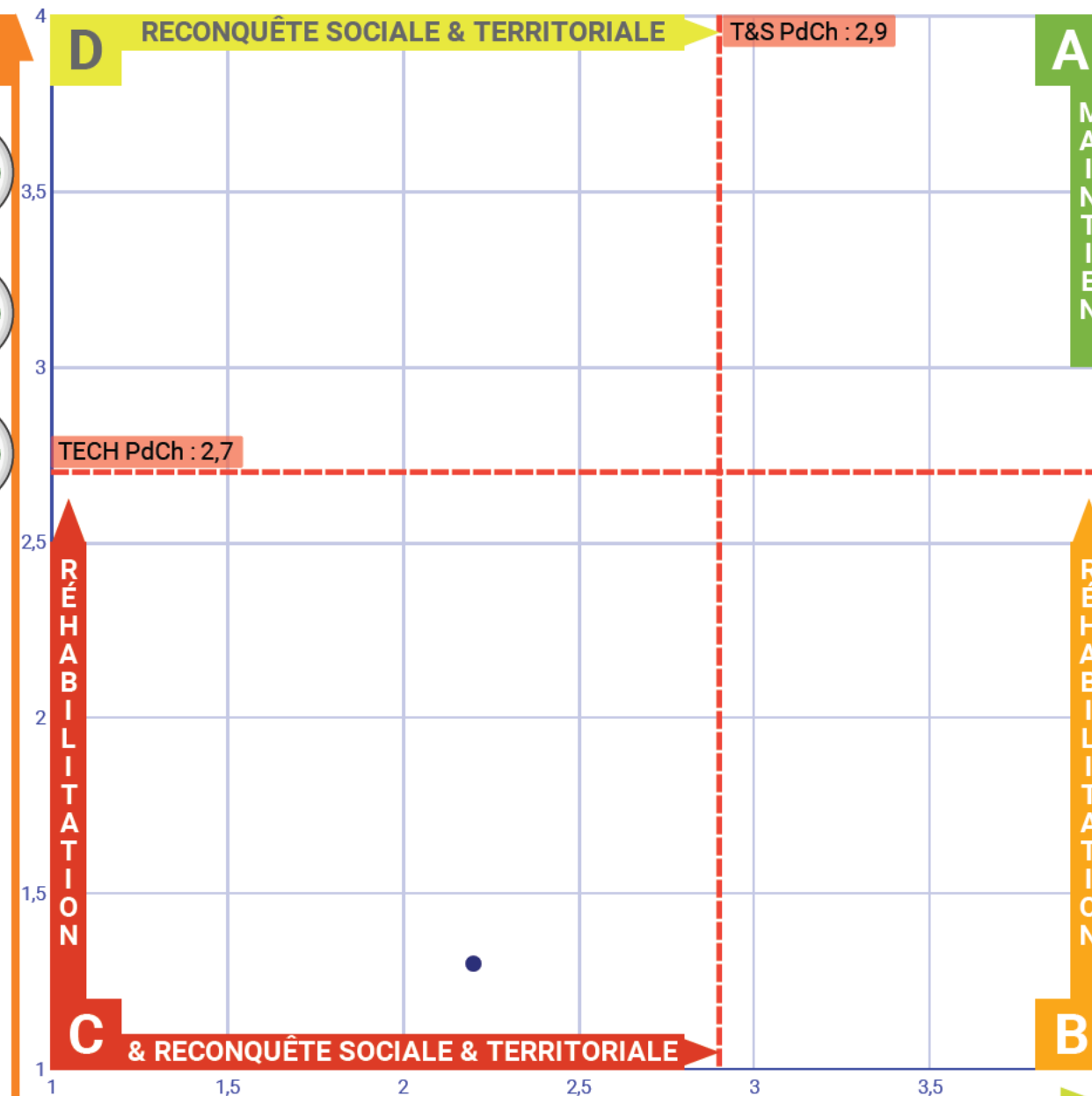
### Attractivité Résidentielle

1,7

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité





## 1551-BAT 36-RES LES HOCHETTES (20)-ARRAS Résidence...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTR UCTION
1551	36	20	20	0	1 968



### Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Résidence LES HOCHETTES...

### Territoire

DT Arras

### EPCI

CU d'Arras

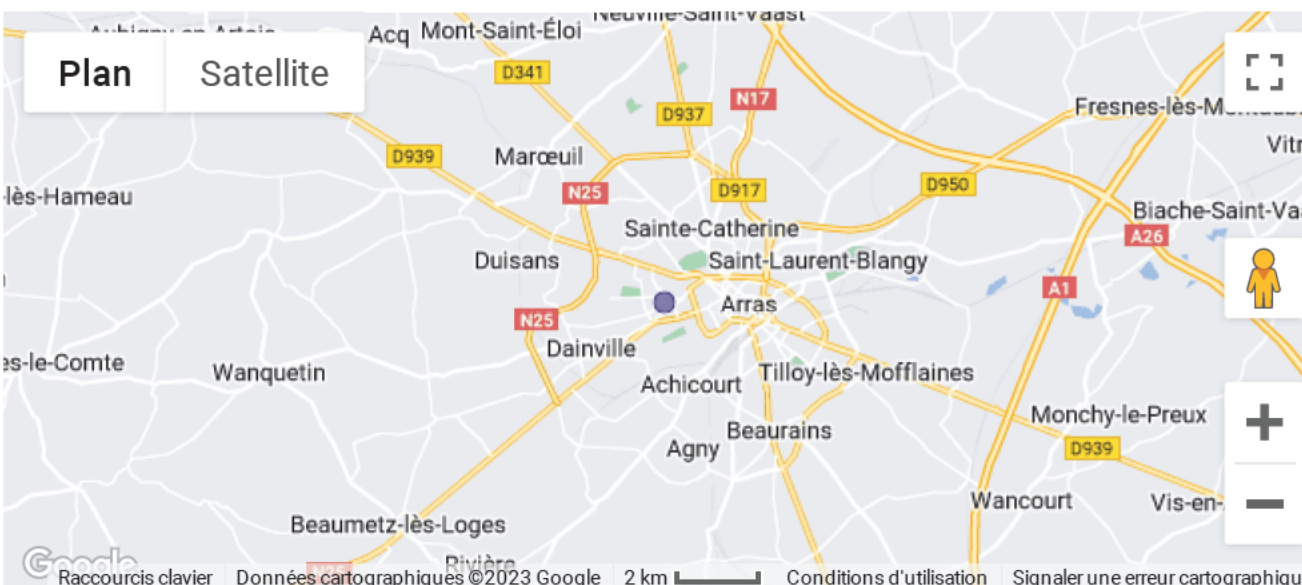
### Commune

ARRAS

### QPV

Hors QPV (QP062061)

## Localisation



## TECHNIQUE

2,3

### Extérieur

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

### Bâtiment

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

### Intérieur

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 17,6 %

26/03/2021 PSP 2025 2030

## TERRITOIRE & SOCIAL

### Environnement/équipement

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

4,0

### Dynamique Marché

Pression demande de logement

Positionnement de l'offre PdCh

Attractivité territoriale

Ressenti logement vs loyer

3,4

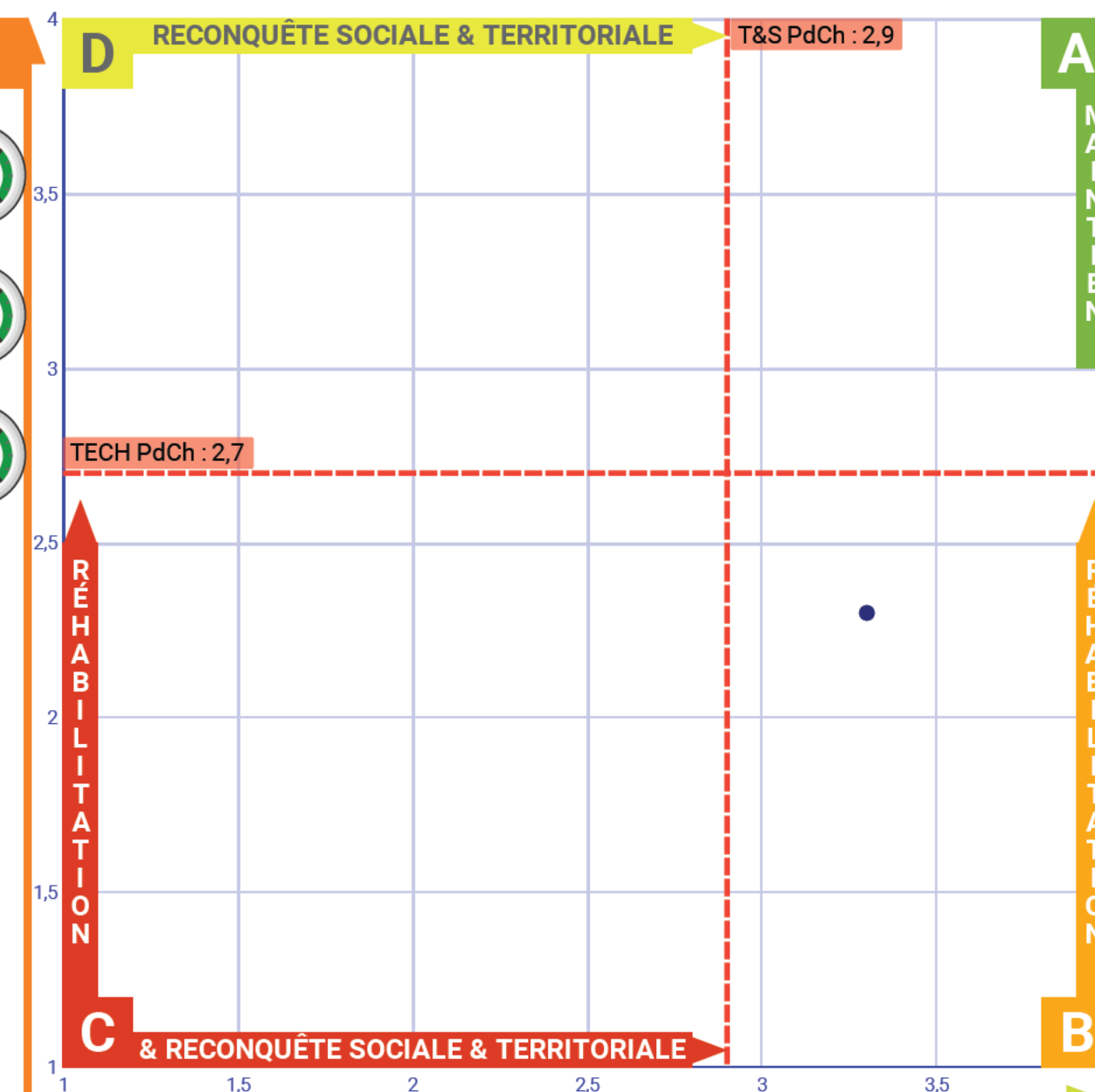
### Attractivité Résidentielle

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité

3,0





notation  non disponible