

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240614-8836A-DE-1-1
Date de télétransmission : 24/06/2024
Date de réception préfecture : 24/06/2024

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 14 JUIN 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MALFAIT.

**DIRECTION TERRITORIALE D'ARRAS - MULTI SITES Réfection de
l'étanchéité et sécurisation des toitures terrasses
Lancement**

Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : Mme [REDACTED]

CONTEXTE

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

- 2, 4, 6, 8 et 10 rue Dufy à ARRAS : 90 logements
- 7 et 9 rue Square Réaumur à ARRAS : 65 logements

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

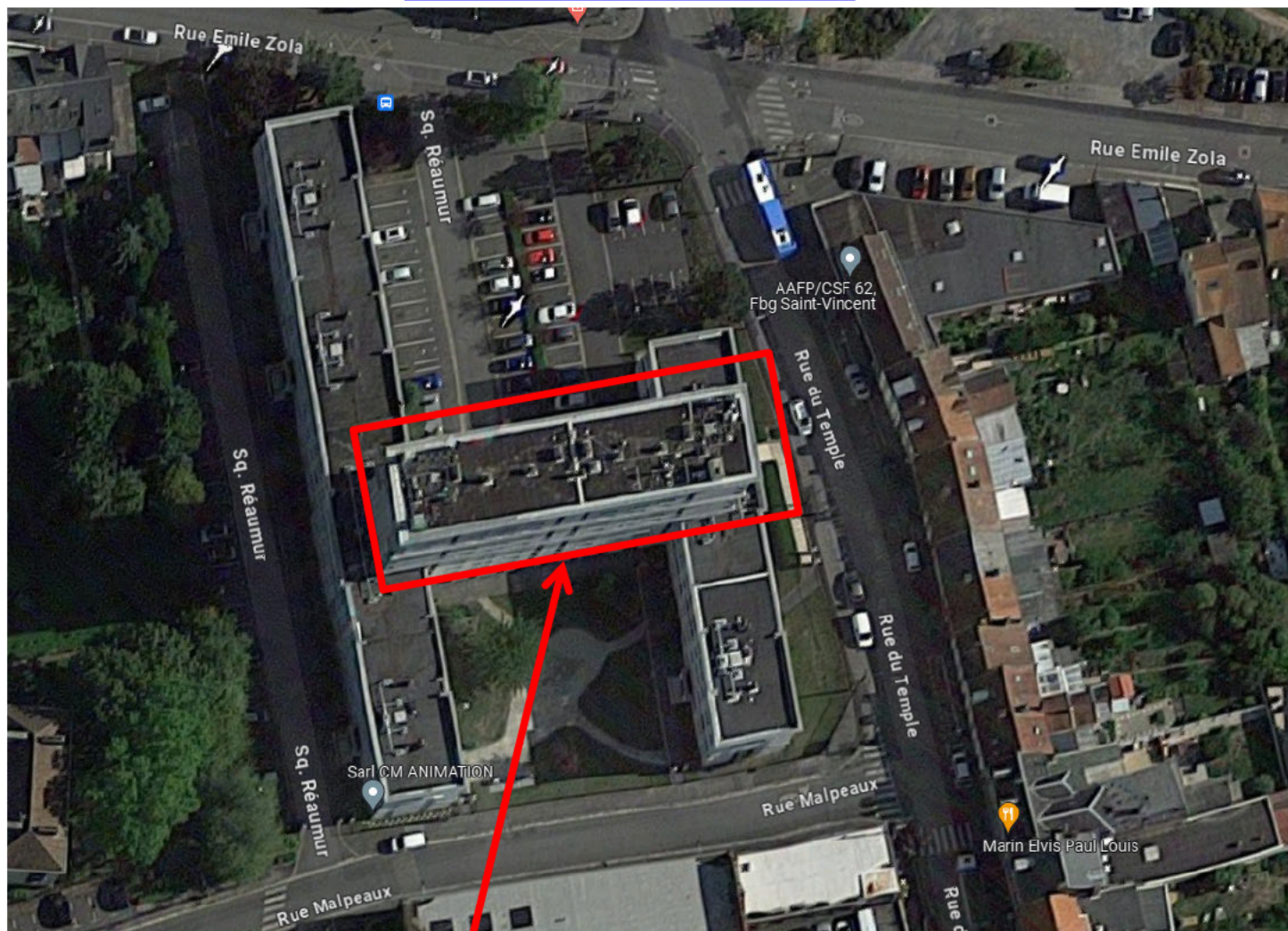
Dans le cadre du plan d'action visant à améliorer le confort des habitants ainsi que la performance énergétique des immeubles, il est donc proposé de réaliser ces travaux pour un montant de 541 435,00 euros TTC.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

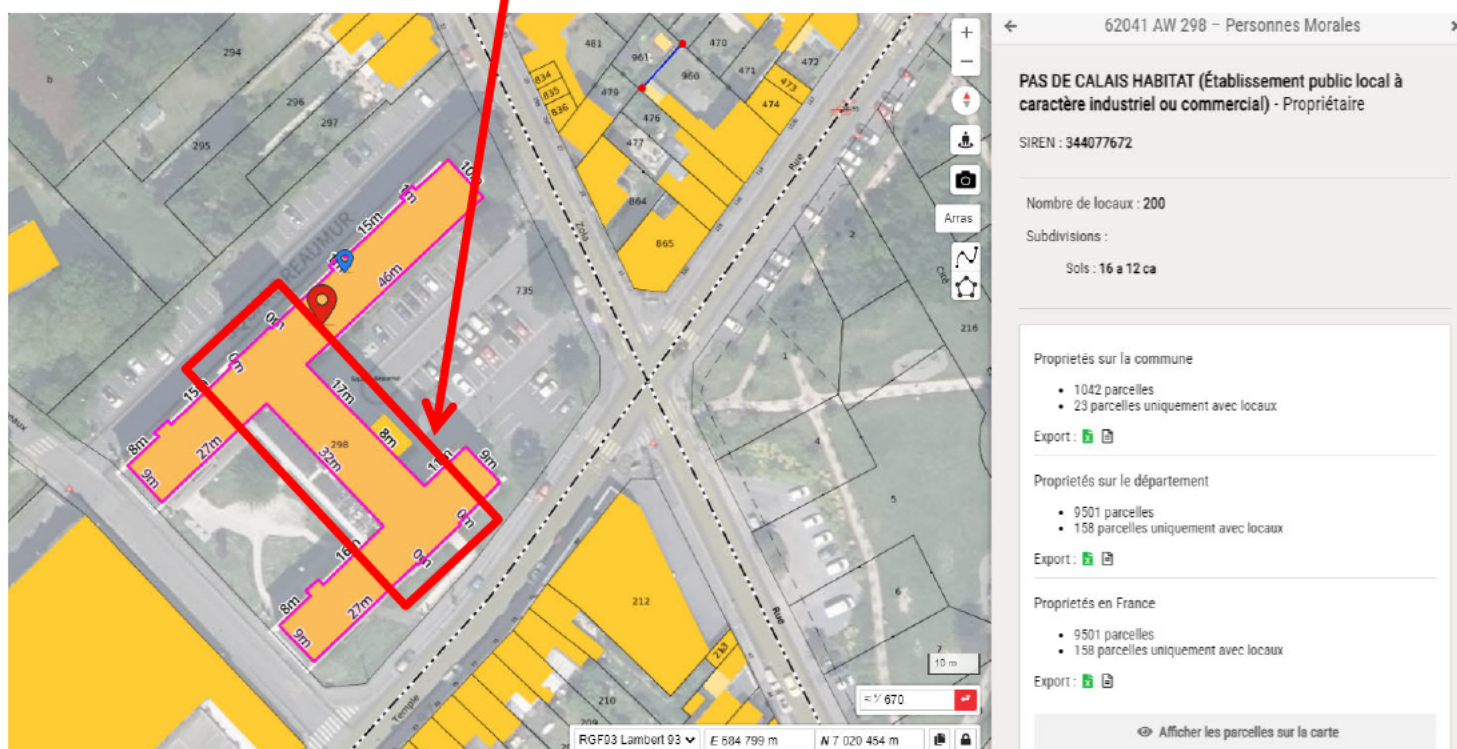
✓ autorisent le lancement de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité

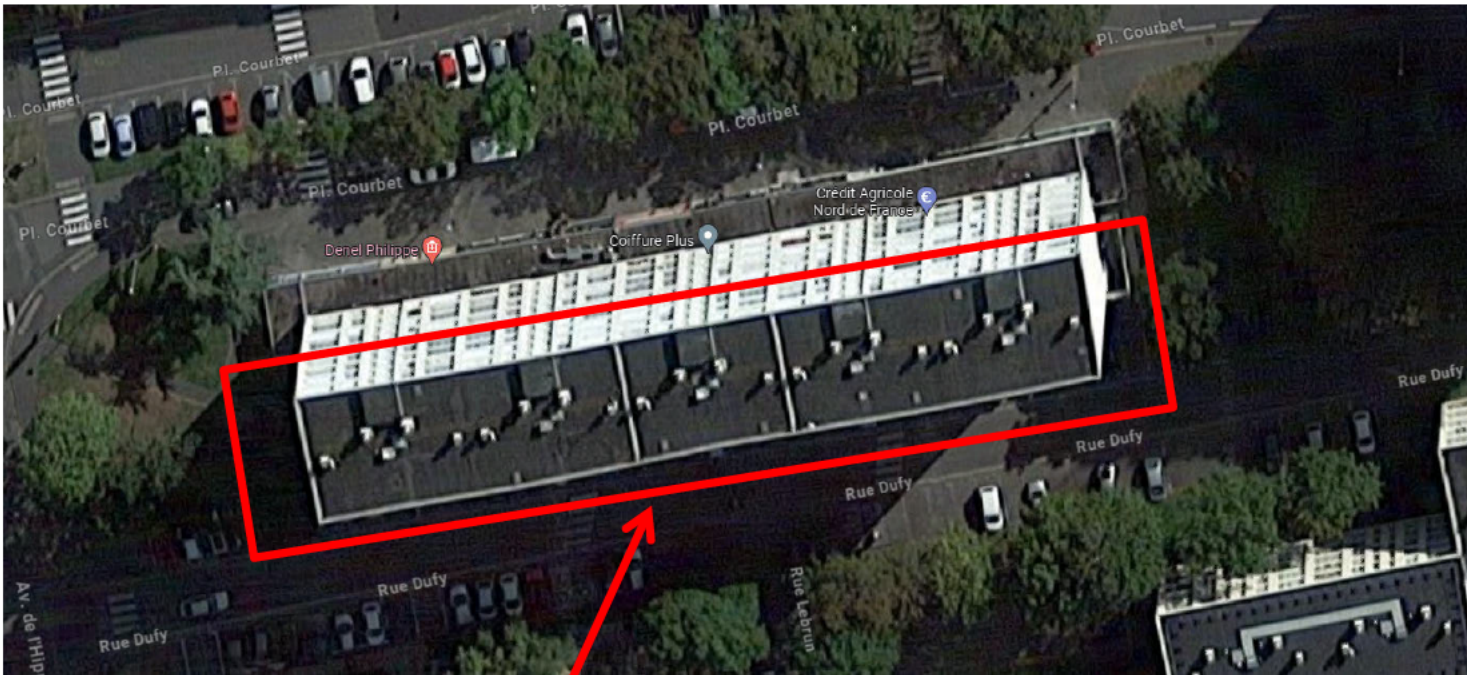
ARRAS 7/9 Square Réaumur (AW 298)



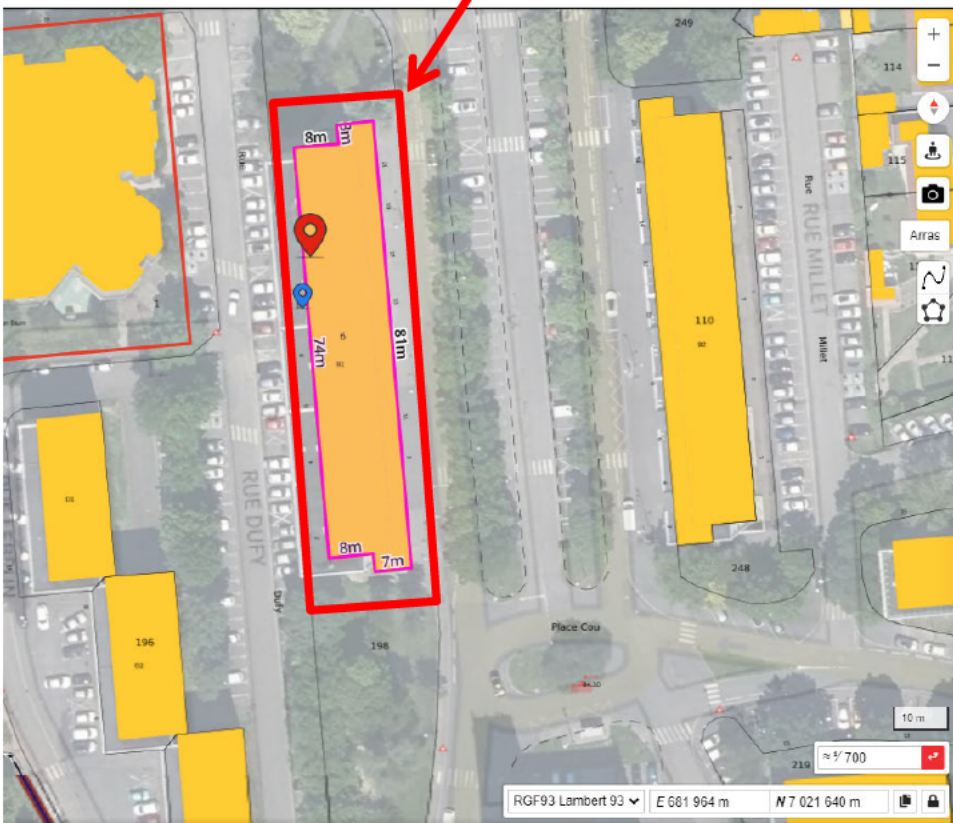
Toiture terrasse concernée par les travaux



ARRAS 2/4/6/8/10 Rue Dufy (BN 6)



Toiture terrasse concernée par les travaux



62041 BN 6 – Personnes Morales

PAS DE CALAIS HABITAT (Établissement public local à caractère industriel ou commercial) - Propriétaire

SIREN : 344077672

Nombre de locaux : 187

Subdivisions :
Sols : 11 a 44 ca

Propriétés sur la commune

- 1042 parcelles
- 23 parcelles uniquement avec locaux

Export :

Propriétés sur le département

- 9501 parcelles
- 158 parcelles uniquement avec locaux

Export :

Propriétés en France

- 9501 parcelles
- 158 parcelles uniquement avec locaux

Export :

Afficher les parcelles sur la carte

Fiche consultée le 09/04/2024

Pas-de-Calais

habitat

PSP

Plan Stratégique Patrimonial

Filtrer par :

Territoire: DT Arras

(1)

Site: Arras : Sud

(1)

Ensemble (s): 71-ARRAS Square REAUMUR 98

(1)

Bâtiment (s): 71-BAT 2-7 SQUARE REAUMUR (56)-ARRAS Square REAUMUR 98

(1)

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

71-BAT 2-7 SQUARE REAUMUR (56)-ARRAS Square REAUMUR 98

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
71	2	56	56	0	1967



proposer une photo

Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Square REAUMUR 98

Territoire

DT Arras

EPCI

CU d'Arras

Commune

ARRAS

QPV

Hors QPV



Données cartographiques ©2024 Google 10 m

Signaler une erreur cartographique

DIPP

CartoDIPP

OBS

TECHNIQUE

2,6

Extérieur

2,7

Cadre de vie

Présence Espace verts

État des façades

Bâtiment

2,3

État général du bâtiment

État des toitures

Donnée DPE

Intérieur

3,1

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

98,3 %

ENDETTEMENT

6,9 %

26 mars 2021

PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL

3,1

Environnement/équipement

3,6

Offre services / équipement proximité

Espaces publics

Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

3,5

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

D

RECONQUÊTE SOCIALE & TERRITORIALE

T&S PdCh : 2,9

A

MAINTIEN

TECH PdCh : 2,7

REHABILITATION

C

& RECONQUÊTE SOCIALE & TERRITORIALE

B

REHABILITATION

Fiche consultée le 09/04/2024

notation 1 2 3 4 non disponible



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00615 - S01

30/04/2024 08:46

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00615	
Libellé projet	DTARRAS - SY2308880 Etanchéité 2024	
Libellé simulation	DTARRAS - SY2308880 Etanchéité 2024	
Date d'OS	01/05/2024	
Date de MES	31/12/2024	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	188 lgt	Dt restructurés
Nb logt Réhabilités	155 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	155 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
	A		A	
	B		B	
	C		C	Cep avant travaux 200 Kwh
	D		D	Cep après travaux 200 Kwh
	E		E	
	F		F	Gain Cep 0 Kwh
	G		G	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	814 693	814 693	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	792 837	792 837	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,32%	97,32%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(30 034)	(30 034)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	3,79%	3,79%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			-0	100,0%	0 €

Plan de financement

	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	541 435	100,0%	3 493	55
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	541 435	100,0%	3 493	55
Emprunts	541 435	100,0%	3 493	55
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	541 435	100,0%	3 493	55
Fonds propres	0	0,0%	0	0

Rendement après Réhabilitation

	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	1 ans	
Temps de couverture emprunts *2	1 ans	
*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé) Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF Etat des FP : 0% du Prix de revient		

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	542 826	649 266	756 379	848 402	949 267	22 699 004
Autofinancement après travaux	508 058	612 710	717 945	807 993	941 405	
Autofinancement après travaux (cumul)	2 265 146	5 130 381	8 528 303	12 384 821	16 853 946	21 887 182
Loyers quittancés avant travaux	853 171	930 022	1 001 898	1 079 329	1 162 743	30 423 930
Loyers quittancés après travaux	853 171	930 022	1 001 898	1 079 329	1 162 743	30 423 930
Taux d'autofinancement avant travaux	64%	70%	75%	79%	82%	75%
Taux d'autofinancement après travaux	60%	66%	72%	75%	81%	72%

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	97 937	48 530	23 466	0	0	0	571 687
Loyers quittancés avant travaux	804 754	853 171	930 022	1 001 898	1 079 329	1 162 743	30 423 930
Taux d'endettement avant travaux	12,2%	5,7%	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%
Annuités après travaux	134 618	81 963	56 899	33 433	33 433	0	1 245 646
Loyers quittancés après travaux	804 754	853 171	930 022	1 001 898	1 079 329	1 162 743	30 423 930
Taux d'endettement après travaux	16,7%	9,6%	6,1%	3,3%	3,1%	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
1553-22-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,30	3,10	97,7%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0
71-1-SQUARE REAUMUR-ARRAS	2,60	3,10	96,8%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0
71-2-7 SQUARE REAUMUR-ARRAS	2,60	3,10	97,1%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0