

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250404-12952-DE-1-1
Date de télétransmission : 09/04/2025
Date de réception préfecture : 09/04/2025

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 4 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.
Monsieur MALFAIT.

**ARRAS - 8 à 20 rue du Pré Remplacement des menuiseries extérieures de
98 logements collectifs
Lancement**

Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : M. [REDACTED]

Dans le cadre d'un plan d'action visant à améliorer la qualité de vie et le confort des locataires, il est proposé de remplacer les menuiseries extérieures en bois vieillissantes par des menuiseries en PVC plaxées, d'un immeuble situé au 8, 10, 12, 14, 16, 18 et 20 de la rue du Pré à ARRAS.

Le projet est localisé quartier Méaulens en Site Patrimoine Remarquable.

Le bâtiment concerné totalise 98 appartements repartis sur 7 halls :

- Entrée 8 : 11 logements
- Entrée 10 : 14 logements
- Entrée 12 : 14 logements
- Entrée 14 : 14 logements
- Entrée 16 : 11 logements

- Entrée 18 : 14 logements
- Entrée 20 : 20 logements.

L'état de vétusté des châssis bois existants, datant de l'année de construction du bâtiment 1999, occasionne des désagréments de passage d'air, d'infiltration d'eau pluviale et de coulure de mastic de vitrage.

A noter que le repérage amiante avant travaux a relevé la présence d'amiante dans les mastics des vitrages.

Le projet prévoit le remplacement de 804 châssis. Les ensembles menuisiers bois extérieurs situés dans les parties communes sont compris dans les travaux.

Ce projet s'inscrit dans la continuité de la réhabilitation de cette résidence. En effet, les menuiseries extérieures des bâtiments côté impair ont été remplacées l'année dernière.

Le coût total des travaux est estimé à 1 066 999€ TTC soit environ 1 327 € TTC par châssis.

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 BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

4642-BAT 11-ARRAS MEAULENS (11)-ARRAS Rue 8/10 PRE 64

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
4642	11	11	11	0	1990



Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Rue 8/10 PRE 64

Territoire

DT Arras

EPCI

CU d'Arras

Commune

ARRAS

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE

2,8

Extérieur

2,7

- Cadre de vie
- Présence Espace verts
- État des façades

Bâtiment

2,7

- État général du bâtiment
- État des toitures
- Donnée DPE

Intérieur

3,1

- Agencement intérieur
- État des équipements intérieurs
- Taux réclamations techniques

CATÉGORIES

D 1

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques fortes : maintenance patrimoniale

Caractéristiques sociales & territoriales faibles : politiques sociale et territoriale de reconquête

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité faible / endettement fort : investissements minimum

RENDEMENT 100,0 % ENDETTEMENT 42,9 %

26 mars 2021 PSP Maintenance avec action territoriale

TERRITOIRE & SOCIAL

2,8

Environnement/équipement

3,6

- Offre services / équipement proximité
- Espaces publics
- Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché

3,4

- Pression demande de logement
- Positionnement de l'offre PdCh
- Attractivité territoriale
- Ressenti logement vs loyer

Attractivité Résidentielle

2,1

- Densité
- Vie associative (vision terrain)
- Sentiment de sécurité





FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00622 - S01

30/12/2024 15:30

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00622		
Libellé projet	I0000069 - ARRAS 8-10-12-14-16-20 rue du Pré		
Libellé simulation	I0000069 - ARRAS 8-10-12-14-16-20 rue du Pré		
Date d'OS	01/04/2025		
Date de MES	28/11/2025		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	98 lgt	Dt restructurés	
Nb logt Réhabilités	98 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	I0000069
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

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux				175,69 Kwh
Cep après travaux				200 Kwh
Gain Cep				-24,31 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfph)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	497 416	497 416	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	489 755	489 755	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,46%	98,46%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(19 912)	(19 912)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	4,07%	4,07%	-0,00%		Dégrèvement Tfph normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement

	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	1 066 999	100,0%	10 888	159
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	1 066 999	100,0%	10 888	159
Emprunts	960 299	90,0%	9 799	143
dont PAM CDC Taux Révisable 20 ANS	960 299	90,0%	9 799	143
dont 0	0	0,0%	0	0
Fonds propres	106 700	10,0%	1 089	16

Rendement après Réhabilitation

	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	2 ans	
Temps de couverture emprunts *2	6 ans	
*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)		
*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Déindexé)		
Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		11

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	206 142	274 942	546 370	654 359	778 952	15 461 014
Autofinancement après travaux	136 820	198 325	461 691	560 770	742 211	
Autofinancement après travaux (cumul)	570 291	1 431 696	3 421 922	6 021 750	9 422 113	13 544 128
Loyers quittancés avant travaux	537 237	593 153	654 889	723 050	798 306	20 130 012
Loyers quittancés après travaux	537 237	593 153	654 889	723 050	798 306	20 130 012
Taux d'autofinancement avant travaux	38%	46%	83%	90%	98%	77%
Taux d'autofinancement après travaux	25%	33%	70%	78%	93%	67%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	22%	26%	40%	50%	59%	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	210 435	186 422	180 864	0	0	0	2 082 825
Loyers quittancés avant travaux	504 765	537 237	593 153	654 889	723 050	798 306	20 130 012
Taux d'endettement avant travaux	41,7%	34,7%	30,5%	0,0%	0,0%	0,0%	10,3%
Annuités après travaux	276 460	248 605	243 048	62 184	62 184	0	3 330 342
Loyers quittancés après travaux	504 765	537 237	593 153	654 889	723 050	798 306	20 130 012
Taux d'endettement après travaux	54,8%	46,3%	41,0%	9,5%	8,6%	0,0%	

Notation PSP

Libellé Ensemble-Bâtiment	Avant travaux					Après travaux		
	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP	Vacance objectif
4641-5-20 RUE DU PRE-ARRAS	2,60	2,60	99,3%	[C,1]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
4641-6-18 RUE DU PRE-ARRAS	2,60	2,60	96,8%	[C,1]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
4642-10-ARRAS MEAULENS-ARRAS	3,00	2,60	97,3%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
4642-11-ARRAS MEAULENS-ARRAS	2,80	2,80	97,1%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
4642-7-ARRAS MEAULENS-ARRAS	0,00	0,00	99,8%	0	0	Autres	0	2,0%