

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250404-12954-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 - 2 à 12 rue Honoré de Balzac Traitement d'entrées de 60  
logements collectifs  
Lancement**

---

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

---

A l'occasion d'un plan d'action visant à améliorer le cadre de vie et le confort des locataires, il est proposé de rénover les six halls d'entrées d'immeuble situés du 2 au 12 rue Honoré de Balzac, Quartier Saint Pol, à ARRAS. Ce traitement d'entrées concerne 60 logements collectifs.

Les six édicules d'entrée existants seront déposés et remplacés par de nouveaux modèles, dans le même esprit que ceux réalisés dans les rues Gustave Flaubert et Stéphane Mallarmé et Pierre Loti.

Les abords seront légèrement modifiés afin d'améliorer l'accessibilité, incluant la révision des marches et des niveaux.

Les travaux de rénovation des entrées et des cages d'escaliers viseront à traiter les

embellissements, remplacer les équipements tels que l'interphonie, les batteries de boîtes aux lettres, poser des luminaires LED et effectuer les travaux de remise en état des gaines techniques.

Le budget prévisionnel des travaux est estimé à 395 556 €

\*\*\*\*\*

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

✓ a autorisé le lancement de cette opération

Décision adoptée à l'unanimité

## Rénovation des halls d'entrée rue Honoré de Balzac à ARRAS





## FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2024\_00675 - S01

28/01/2025 13:47

## Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00675	
Libellé projet	I0000092 2-4-6-8-10-12 rue Balzac	
Libellé simulation	I0000092 2-4-6-8-10-12 rue Balzac Arras	
Date d'OS	03/03/2025	
Date de MES	03/09/2025	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	60 lgt	Dt restructurés
Nb logt Réhabilités	60 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	I0000092
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	60 lgt

## Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation
Logement économe				Energie Primaire
A		A		
B		B		Cep avant travaux
C		C	60 lgt	122 Kwh
D		D		Cep après travaux
E		E		122 Kwh
F		F		Gain Cep
G		G		0 Kwh
Logement économe				

## Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	252 020	252 020	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	237 142	237 142	0	100,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	94,10%	94,10%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(18 474)	(18 474)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	7,79%	7,79%	+0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	100,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	395 556	100,0%	6 593	98	Loyer additionnel (€/an)	-0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	-0	0,0%
Montant net à financer	395 556	100,0%	6 593	98	Temps de retour investissement *1	2 ans	
Emprunts	356 000	90,0%	5 933	88	Temps de couverture emprunts *2	2 ans	
dont 0	0	0,0%	0	0	*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)		
dont PrêtMarchéRévisable	356 000	90,0%	5 933	88			
Fonds propres	39 555	10,0%	659	10	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		

Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE &amp; Dégrèvements) 11

## Autofinancement net avant &amp; après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	153 091	184 873	224 312	266 810	315 725	7 071 486
Autofinancement après travaux	119 457	147 698	183 225	254 082	301 655	
Autofinancement après travaux (cumul)	576 891	1 257 191	2 101 229	3 256 544	4 666 992	6 336 390
Loyers quittancés avant travaux	242 374	267 601	295 453	326 204	360 155	9 081 638
Loyers quittancés après travaux	242 374	267 601	295 453	326 204	360 155	9 081 638
Taux d'autofinancement avant travaux	63%	69%	76%	82%	88%	78%
Taux d'autofinancement après travaux	49%	55%	62%	78%	84%	70%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	50%	51%	54%	60%	65%	70%

## Endettement avant &amp; après travaux (Annuités/Loyers quittancés)

	1ère année	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul (30 ans)
Annuités avant travaux	4 407	2 802	2 667	0	0	0	37 328
Loyers quittancés avant travaux	227 724	242 374	267 601	295 453	326 204	360 155	9 081 638
Taux d'endettement avant travaux	1,9%	1,2%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%
Annuités après travaux	34 879	33 273	33 139	30 472	0	0	494 405
Loyers quittancés après travaux	227 724	242 374	267 601	295 453	326 204	360 155	9 081 638
Taux d'endettement après travaux	15,3%	13,7%	12,4%	10,3%	0,0%	0,0%	

## Notation PSP

	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
Libellé Ensemble-Bâtiment								
161-2-RES ST POL-ARRAS	2,60	3,30	94,1%	[8,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%



Filtrer par :

Territoire: DT Arras

(1)

Site

Ensemble (s)

Bâtiment (s)

DG/Service études - OB - v.6.6 - 03/08/2021

## Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

## 161-BAT 2-RES ST POL (60)-ARRAS Résidence ST POL 532

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
161	2	60	60	0	1966



## Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Résidence ST POL 532

## Territoire

DT Arras

## EPCI

CU d'Arras

## Commune

ARRAS

## QPV

Arras Ouest

## TECHNIQUE 2,6

## 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 &amp; 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 1,6 %

26 mars 2021 PSP 2025-2030

## TERRITOIRE &amp; SOCIAL 3,3

## Environnement/équipement 4,0

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

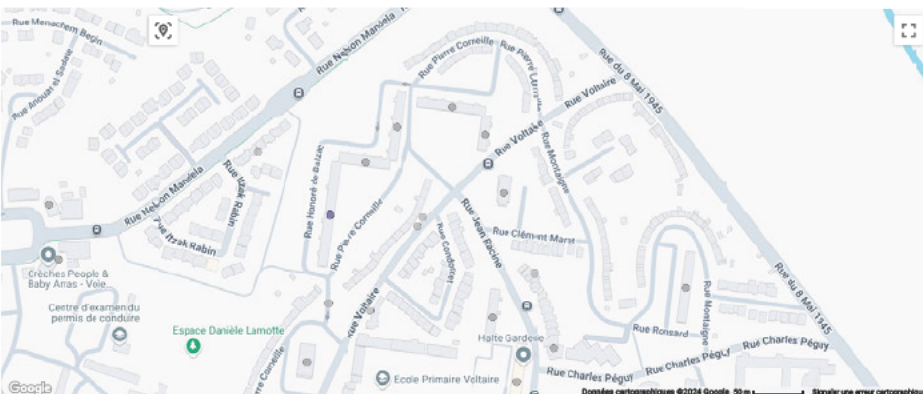
## Attractivité Résidentielle 3,0

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité

notation 1 2 3 4 non disponible



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP

CartoDIPP

QBS

Fiche consultée le 30/12/2024