

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250425-13799-DE-1-1
Date de télétransmission : 14/05/2025
Date de réception préfecture : 14/05/2025

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 25 AVRIL 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame
ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

**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 :

- 59 et 61 rue Voltaire à ARRAS : 20 logements,
- 30, 32 et 34 rue Pascal à Achicourt : 84 logements,
- Batterie de garages Place de Rouen à Achicourt : 30 garages en batterie,
- 6 rue Legay à Bapaume : 27 logements,
- 1, 3, 5 et 11 rue Square Réaumur à ARRAS : 32 logements,
- 2 au 36 rue Nattier à ARRAS : 18 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 1.368.187,00 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

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2025_00696	Code Opération Investissement	I0000165
Libellé projet	I0000165 - Etanchéité 2025 DT AR	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	I0000165 - Etanchéité 2025 DT AR	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	02/05/2025	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	28/11/2025	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	246 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	210 lgt <i>0</i>	Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Maintien	210 lgt

Performance Energetique				Evolution Consommation Energie Primaire	
Avant Travaux		Après Travaux			
<p>Logement économe</p> <p>Logement économe</p>		<p>Après Travaux</p> <p>Après Travaux</p>			
228 lgt		228 lgt		Cep avant travaux	
18 lgt		18 lgt		Cep après travaux	
				Gain Cep	
				0 Kwh	

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	1 109 603	1 109 603	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	1 068 414	1 068 414	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,29%	96,29%	0,00%	0,0%	CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(64 824)	(64 824)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	6,07%	6,07%	-0,00%	0,0%	Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	100,0%	0 €

Plan de financement					Rendement après Réhabilitation	
	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	1 368 187	100,0%	6 515	108	Loyer additionnel (€/an)	0 0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0 0,0%
Montant net à financer	1 368 187	100,0%	6 515	108	Temps de retour investissement *1	1 ans
Emprunts	1 231 368	90,0%	5 864	97	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	1 231 368	90,0%	5 864	97		
Fonds propres	136 818	10,0%	652	11		

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	1 082 268	1 343 531	1 641 685	1 956 634	2 319 679	51 370 176	
Autofinancement après travaux	966 005	1 215 040	1 499 680	1 912 741	2 271 168		
Autofinancement après travaux (cumul)	4 317 374	9 894 734	16 821 683	25 641 644	36 260 310	48 831 045	
Loyers quittancés avant travaux	1 114 654	1 230 668	1 358 757	1 500 177	1 656 317	41 765 537	
Loyers quittancés après travaux	1 114 654	1 230 668	1 358 757	1 500 177	1 656 317	41 765 537	
Taux d'autofinancement avant travaux	97%	109%	121%	130%	140%	123%	
Taux d'autofinancement après travaux	87%	99%	110%	128%	137%	117%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	81%	88%	95%	103%	110%	117%	

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	131 527	55 068	26 188	0	0	0	736 494
Loyers quittancés avant travaux	1 047 281	1 114 654	1 230 668	1 358 757	1 500 177	1 656 317	41 765 537
Taux d'endettement avant travaux	12,6%	4,9%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%
Annuités après travaux	236 925	160 466	131 587	105 399	0	0	2 317 473
Loyers quittancés après travaux	1 047 281	1 114 654	1 230 668	1 358 757	1 500 177	1 656 317	41 765 537
Taux d'endettement après travaux	22,6%	14,4%	10,7%	7,8%	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	Classification PSP	Vacance objectif
1511-3-RES 4 AS-ACHICOURT	0,00	0,00	94,4%	0,00	0,00	Autres	0	2,0%
1513-99-GARAGES-ACHICOURT	0,00	0,00	85,4%	0	0	Autres	0	2,0%
1551-97-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,50	3,60	99,9%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
1611-1-TOUR VASSEUR LEGAY-BAPAUME	2,20	2,50	99,0%	[C,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
161-6-RES ST POL-ARRAS	2,20	3,30	96,8%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

1511-BAT 3-RES 4 AS (83)-ACHICOURT Résidence 4 AS 113

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1511	3	83	83	0	1972



Nom d'ENSEMBLE

ACHICOURT Résidence 4 AS 113

Territoire

DT Arras

EPCI

CU d'Arras

Commune

ACHICOURT

QPV

Quatre As

TECHNIQUE 1,8

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 98,1 % ENDETTEMENT 13,5 %

26 mars 2021 PSP Opérations validées

TERRITOIRE & SOCIAL 2,8

Environnement/équipement 3,2

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 2,6

Densité

Vie associative (vision terrain)

Sentiment de sécurité

notation 1 2 3 4 non disponible

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

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



Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Square REAUMUR 98

Territoire

DT Arras

EPCI

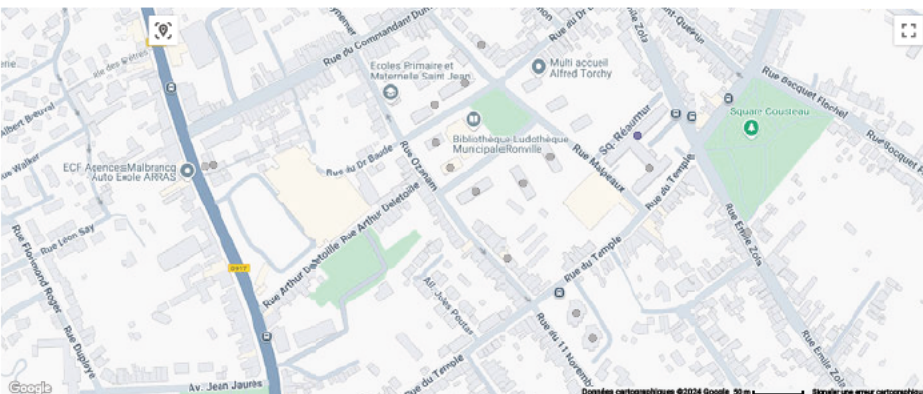
CU d'Arras

Commune

ARRAS

QPV

Hors QPV



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP

CartoDIPP

QBS

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

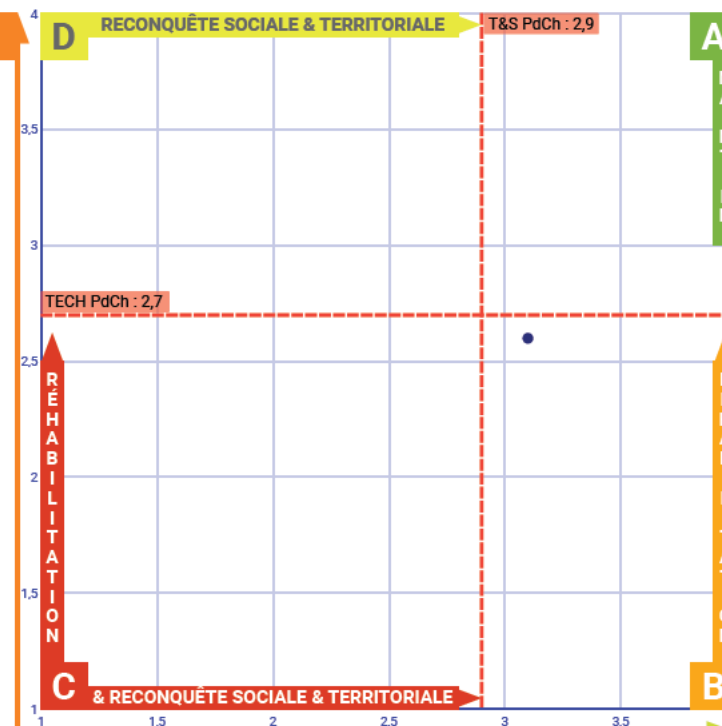
Environnement/équipement	3,6
Offre services / équipement proximité	
Espaces publics	
Accessibilité (PDU)	

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	

Fiche consultée le 18/12/2024

notation 1 2 3 4 non disponible



Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

161-BAT 6-RES ST POL (20)-ARRAS Résidence ST POL 532

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
161	6	20	20	0	1965



Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Résidence ST POL 532

Territoire

DT Arras

EPCI

CU d'Arras

Commune

ARRAS

QPV

Arras Ouest

TECHNIQUE 2,2

Extérieur

Cadre de vie	2,3
Présence Espace verts	
État des façades	

Bâtiment

État général du bâtiment	1,9
État des toitures	
Donnée DPE	

Intérieur

Agencement intérieur	2,8
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 2,4 %

26 mars 2021 PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL 3,3

Environnement/équipement 4,0

Offre services / équipement proximité	
Espaces publics	
Accessibilité (PDU)	

Dynamique Marché 3,4

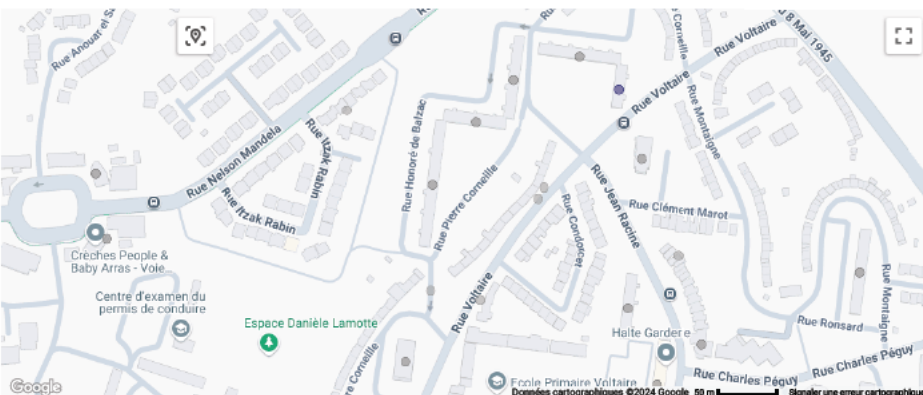
Pression demande de logement	
Positionnement de l'offre PdCh	
Attractivité territoriale	
Ressenti logement vs loyer	

Attractivité Résidentielle 3,0

Densité	
Vie associative (vision terrain)	
Sentiment de sécurité	

Fiche consultée le 18/12/2024

notation 1 2 3 4 non disponible



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP

CartoDIPP

QBS

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels

EPCI

Commune (s)

Hiérarchisation

Catégories

1611-BAT 1-TOUR VASSEUR LEGAY (27)-BAPAUME Résidence CAILLAUX VASSEUR LE...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1611	1	27	27	0	1968



Nom d'ENSEMBLE

BAPAUME Résidence CAILLAUX VASSEUR L...

Territoire

DT Arras

EPCI

CC du Sud-Artois

Commune

BAPAUME

QPV

Hors QPV

TECHNIQUE 2,2

Extérieur

Cadre de vie	1,6
Présence Espace verts	
État des façades	

Bâtiment

État général du bâtiment	2,2
État des toitures	
Donnée DPE	

Intérieur

Agencement intérieur	2,5
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 6,4 %

26 mars 2021 PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL 2,5

Environnement/équipement

Offre services / équipement proximité	2,4
Espaces publics	
Accessibilité (PDU)	

Dynamique Marché

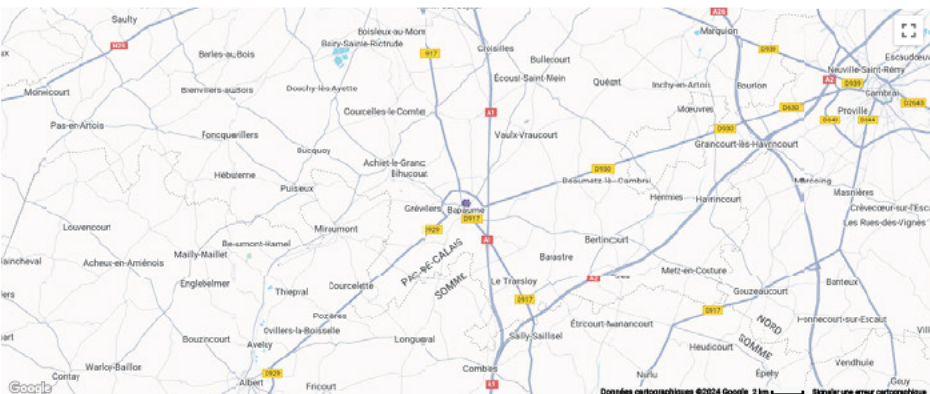
Pression demande de logement	2,8
Positionnement de l'offre PdCh	
Attractivité territoriale	
Ressenti logement vs loyer	

Attractivité Résidentielle

Densité	2,3
Vie associative (vision terrain)	
Sentiment de sécurité	

Fiche consultée le 18/12/2024

notation 1 2 3 4 non disponible



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP

CartoDIPP

OBS

Filtrer par :

Territoire: DT Arras (1) ▾

Site: Arras : Les Hochettes ~... (1) ▾

Ensemble (s): 1551-ARRAS Résidence LES HOCHETTES 518 (1) ▾

Bâtiment (s) ▾

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

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels: In... (1) ▾

EPCI ▾

Commune (s) ▾

Hiérarchisation ▾

Catégories ▾

1551-BAT 97-RES LES HOCHETTES (18)-ARRAS Résidence LES HOCHETTES 518

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1551	97	18	0	18	1968



Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Résidence LES HOCHETTES 518

Territoire

DT Arras

EPCI

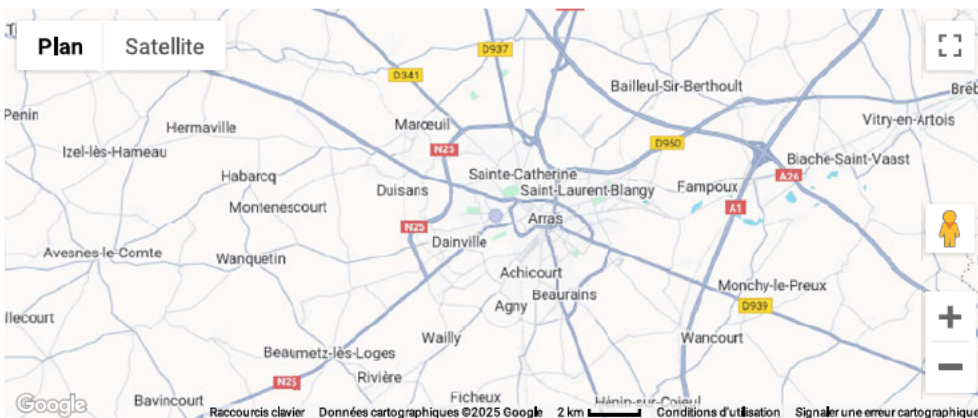
CU d'Arras

Commune

ARRAS

QPV

Arras Ouest



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

[DIPP](#)

[CartoDIPP](#)

[QBS](#)

TECHNIQUE

2,5

Extérieur

Cadre de vie	2,7
Présence Espace verts	
État des façades	

Bâtiment

État général du bâtiment	2,3
État des toitures	
Donnée DPE	

Intérieur

Agencement intérieur	2,8
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 15,4 %

26 mars 2021 PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL

3,6

Environnement/équipement

4,0

Offre services / équipement proximité	
Espaces publics	
Accessibilité (PDU)	

Dynamique Marché

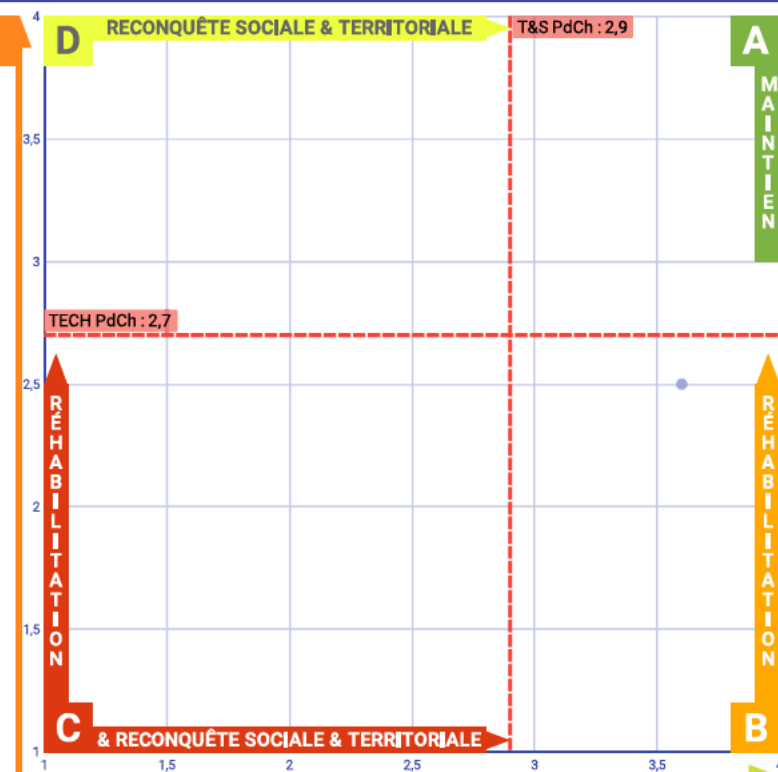
3,4

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

Attractivité Résidentielle

3,7

Densité	
Vie associative (vision terrain)	
Sentiment de sécurité	



notation 1 2 3 4 non disponible

Fiche consultée le 01/04/2025