

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-15467-DE-1-1
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

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 27 JUIN 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY,
Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

ARRAS - 50-52-54 rue Chardin, 17 rue des Tilleuls et 63 rue Ribot
Réhabilitation thermique de 5 logements individuels
Faisabilité

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [REDACTED]

I - CONTEXTE

Cette opération est inscrite dans la liste « PMT 22/24 » délibérée par le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 23 septembre 2022.

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit en 1932 et en 1995, l'ensemble immobilier concerné se situe 50-52-54 rue Chardin, 17 rue des Tilleuls, 63 rue Ribot et se compose de 5 logements individuels de Type 4.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où sont implantés les bâtiments.

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (façades avant 50-52-54 rue Chardin et façades arrière 17 rue des Tilleuls et 63 rue Ribot) ;
- Remplacement des menuiseries ;
- Ravalement de façades.

- **Interventions dans les logements**

- Mise en place de robinets thermostatiques ;
- Mise en place d'une VMC Hygroréglable ;
- Réfection complète des installations électriques ;
- Remplacement des équipements sanitaires ;
- Isolation thermique par l'intérieur ;
- Embellissement intérieur logements (logements vacants refaits à neuf).

- **Interventions sur les extérieurs**

- Traitement des abords (50-52-54 rue Chardin).

Le programme travaux permet de passer d'une classe DPE **G** à une classe DPE **C**.

	INITIAL				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
50 Rue Chardin	545	G	117	G	G
52 Rue Chardin	477	G	108	G	G
54 Rue Chardin	271	E	97	F	F
63 rue Ribaut	300	E	62	E	E
17 rue des Tilleuls	338	F	71	F	F

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 1.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 2,81 € à 3,29 € / m² / an pour les logements rue Chardin.
- L'application de la 3^{ème} ligne de charge pour les logements rue Chardin.

Dans le cadre des travaux engagés, Pas-de-Calais habitat se réserve la possibilité d'appliquer les dispositions de l'article R442-27 du CCH relatif à la contribution du locataire pour financer les travaux d'économie d'énergie.

La participation au partage des économies de charges maximales possibles est estimée

à 11,44 au m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

Soit pour un T4 rue Chardin, 35,27 € / mois pour un gain total estimé à 70,54 € / mois, pour un gain de 265 kWh par m²/an.

L'accord des locataires des 17 rue des Tilleuls et 63 rue Ribot a été obtenu.

L'accord pour le logement situé au 54 rue Chardin est en cours.

Les logements du 50 et 52 rue Chardin sont quant à eux vacants.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 564 157 € TTC soit 112 831 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Avec la participation de la Communauté Urbaine d'Arras (Rénovons nos HLM) pour un montant de 66 000 €.

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



EXISTANT



PROJET

INSERTION GRAPHIQUE



DP
06

N° AFF. 24-28

2025 04 14

Indice A

PAS-DE-CALAIS HABITAT
REHABILITATION DE 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS

50, 52, 54 Rue Chardin - 62000 ARRAS

PAS-DE-CALAIS HABITAT

4, Avenue des Droits de l'Homme - 62022 ARRAS Cedex

Tel :

SELARL ANCELY Architecte

10, rue Jean Jaurès - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL

Tel : 03 20 14 76 02

ARCHITECTE



EXISTANT



PROJET

INSERTION GRAPHIQUE



DP
06

N° AFF. 24-28

2025 04 09

Indice A

PAS-DE-CALAIS HABITAT
REHABILITATION DE 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS
63 Rue A. Ribot - 62000 ARRAS

MAÎTRE D'OUVRAGE
PAS-DE-CALAIS HABITAT
4, Avenue des Droits de l'Homme - 62022 ARRAS Cedex
Tel :

ARCHITECTE
SELARL ANCELY Architecte
10, rue Jean Jaurès - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL
Tel : 03 20 14 76 02



EXISTANT



PROJET

INSERTION GRAPHIQUE



DP

06

N° AFF. 24-28

2025 04 09

Indice A

PAS-DE-CALAIS HABITAT

REHABILITATION DE 5 LOGEMENTS INDIVIDUELS

17 Rue des Tilleuls - 62000 ARRAS

MAÎTRE D'OUVRAGE

PAS-DE-CALAIS HABITAT

4, Avenue des Droits de l'Homme - 62022 ARRAS Cedex

Tel. :

ARCHITECTE

SELARL ANCELY Architecte

10, rue Jean Jaurès - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL

Tel. : 03 20 14 76 02

Annexe 2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2024_00663 - S01

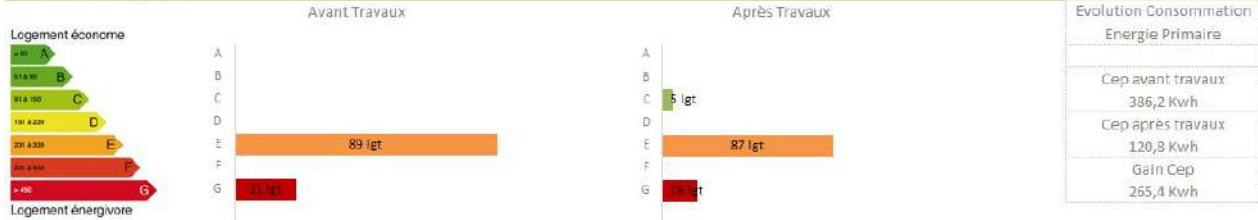
27/05/2025 12:02

Sommaire

Description

Code projet	PROJET_REHA_2024_00663	Code Opération Investissement	SY2308878
Libellé projet	Arras Chardin 5 logements	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Arras Chardin 5 logements	Code Opération Aménagement/Pr	0
Date d'OS	01/03/2025	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/12/2025	Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	110 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	5 lgt 0	Nb logt Réhabilitation Performanc	5 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	340 699	358 313	▲ 17 613	93,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	1 260	▲ 1 260	0,7%	-
Loyers quittancés	338 876	356 483	▼ -7	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	99,46%	99,49%	▲ 0,02%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(13 828)	(13 828)	0	0,0%	5 504 €
Taux Impayés	4,08%	3,88%	▼ +0,20%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 18 867	100,0%	44 004 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	564 157	100,0%	112 831	1 375	Loyer additionnel (€/an)	18 415	3,26%
Subventions	66 000	11,7%	13 200	161	Loyer additionnel (cumul €)	368 295	65,3%
dont PALULOS	20 000	3,5%	4 000	49	Temps de retour investissement *1	2 ans	
dont CUA - Renouveau nos HLM	46 000	8,2%	9 200	112	Temps de couverture emprunts *2	3 ans	
Montant net à financer	498 157	88,3%	99 631	1 214			
Emprunts	498 157	88,3%	99 631	1 214			
dont PAM CDC Taux Révisable 10 ANS	399 657	70,8%	79 931	974			
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	98 500	17,5%	19 700	240			
Fonds propres	-0	0,0%	-0	-0			

*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF

Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvement 11

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	204 253	250 361	349 473	416 735	494 206	10 521 147
Autofinancement après travaux	172 489	217 228	364 263	434 107	516 058	
Autofinancement après travaux (cumul)	796 625	1 790 514	3 339 791	5 364 077	7 775 838	10 633 768
Loyers quittancés avant travaux	345 190	381 117	420 784	464 580	512 934	12 934 087
Loyers quittancés après travaux	364 985	402 973	444 914	491 221	542 348	13 674 295
Taux d'autofinancement avant travaux	59%	66%	83%	90%	96%	81%
Taux d'autofinancement après travaux	47%	54%	82%	88%	93%	78%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	46%	49%	57%	66%	72%	78%

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	63 008	42 414	42 814	0	0	0	618 953
Loyers quittancés avant travaux	324 325	345 190	381 117	420 784	464 580	512 934	12 934 087
Taux d'endettement avant travaux	19,4%	12,3%	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	4,8%
Annuités après travaux	115 149	92 563	92 962	4 248	4 248	4 248	1 203 151
Loyers quittancés après travaux	342 416	364 985	402 973	444 914	491 221	542 348	13 725 416
Taux d'endettement après travaux	33,6%	25,4%	23,1%	1,0%	0,9%	0,8%	

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
103-97-CITE DES JARDINS-ARRAS	2,70	3,60	99,5%	[B.2]	Réhabilitation composants	Thermique	0
8041-97-VOIE NOTRE DAME DE LORETTE-ARRAS	0,00	0,00	0,0%	0	0	Thermique	0