

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-17754-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025

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 14 NOVEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame DUHEN.

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

ACHICOURT - Résidence Pascal Restructuration du parvis et des tourelles Lancement modificatif

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

I – CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 15 octobre 2021, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé le lancement d'une opération concernant le traitement des entrées du bâtiment Pascal, quartier des 4 As à Achicourt en y incluant la démolition des tourelles sur les pignons.

Le montant de cette opération était de 519 064 € TTC.

Suite à la demande émanant de la Commune d'Achicourt sur une requalification complète des aménagements extérieurs du quartier, le programme de travaux initial a été abandonné afin de pouvoir être redéfini en adéquation avec ce nouveau projet urbain global.

De ce fait, une convention de financement et de maîtrise d'ouvrage unique a été établie

avec la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) pour un montant de 109 658 € HT (soit 131 590 € TTC), permettant la reprise d'une partie des aménagements extérieurs dont les travaux sont actuellement en cours de finition.

La présente délibération a pour objet de mettre à jour le prix de revient de l'opération, suite à la reprise des études de conception et à la redéfinition des travaux à entreprendre pour finaliser la requalification de la résidence Pascal.

Cette opération est dans le contrat d'objectifs avec mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée au GIE Coresial.

II - AUGMENTATION DU PRIX DE REVIENT

Dans le cadre de l'opération, une nouvelle répartition des lots a été effectuée, impliquant une redéfinition complète de leur dénomination ainsi que des prestations associées.

Des travaux complémentaires ont été intégrés au programme, à savoir :

- Aménagement du parvis ;
- Démolition et reconstruction en ossature bois des entrées de la résidence ;
- Réfection de l'ensemble du rez-de-chaussée, en amont du sas d'entrée.

Concrètement, le nouveau programme de requalification de la résidence, prévoit une intervention en deux phases.

Tout d'abord, la démolition des tourelles et de l'auvent du parvis (prestations terminées) puis la restructuration du parvis et le traitement des entrées, intervenant après à la réception des travaux de voirie et d'aménagements publics par la Communauté Urbaine d'Arras, dont les travaux viennent de se terminer.

L'appel d'offres de la seconde phase permet de traiter l'ensemble des 3 entrées, les cellules commerciales en rez-de-chaussée avec une isolation renforcée et l'aménagement du parvis et de son accessibilité en lien avec les travaux d'aménagements publics.

Suite au retour d'appel d'offres, et après mise à jour des dépenses déjà réalisées, le montant de l'opération s'avère être de 851 090 €TTC (annexe 1), soit une augmentation de 332 026 € TTC.

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

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

Décision adoptée à l'unanimité

ANNEXE 1



Code projet	PROJET REHA 2022 00276
Libellé projet	ACHICOURT - 28 et 36 Rue Pascal
Libellé simulation	ACHICOURT - 28 et 35 Rue Pascal - Restructuration Parvis et
Date d'OS	01/12/2025
Date de MES	01/06/2026
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié
Nb logt Avt Travaux	83 lgt <i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	83 lgt <i>0</i>
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	83 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe Logement énergivore	A	A		
	B	B		
	C	C		
	D	D	83 lgt	Cep avant travaux 186 Kwh
	E	E		Cep après travaux 0 Kwh
	F	F		Gain Cep 186 Kwh
	G	G		

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	373 752	373 752	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	360 259	360 259	-0	100,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,39%	96,39%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(22 839)	(22 839)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	6,34%	6,34%	-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	851 090	100,0%	10 254	152	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	851 090	100,0%	10 254	152	Temps de retour investissement *1	3 ans	
Emprunts	814 392	95,7%	9 812	145	Temps de couverture emprunts *2	4 ans	
dont PAM CDC TAUX FIXE 10 ANS	814 392	95,7%	9 812	145	*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)		
Fonds propres	36 698	4,3%	442	7	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)		

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	185 070	262 708	338 161	401 903	475 109	10 124 453
Autofinancement après travaux	96 859	165 216	317 760	379 353	450 183	
Autofinancement après travaux (cumul)	416 598	1 071 646	2 420 685	4 190 798	6 296 121	8 786 508
Loyers quittancés avant travaux	359 899	395 413	434 432	477 302	524 401	13 334 114
Loyers quittancés après travaux	359 899	395 413	434 432	477 302	524 401	13 334 114
Taux d'autofinancement avant travaux	51%	66%	78%	84%	91%	76%
Taux d'autofinancement après travaux	27%	42%	73%	79%	86%	66%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	24%	29%	42%	52%	60%	66%

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	90 049	54 442	21 035	0	0	0	631 472
Loyers quittancés avant travaux	340 809	359 899	395 413	434 432	477 302	524 401	13 334 114
Taux d'endettement avant travaux	26,4%	15,1%	5,3%	0,0%	0,0%	0,0%	4,7%
Annuités après travaux	171 488	135 881	102 474	0	0	0	1 445 864
Loyers quittancés après travaux	340 809	359 899	395 413	434 432	477 302	524 401	13 334 114
Taux d'endettement après travaux	50,3%	37,8%	25,9%	0,0%	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	0,0%