

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-17910-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.

ARRAS - Résidence Apollinaire Réhabilitation de 50 logements collectifs Faisabilité

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage

Rapporteur : 

I - CONTEXTE

Cette opération est inscrite dans la liste « « PMT 2022/2024 » délibérée par le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 23 septembre 2022.

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

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier concerné se situe rue Guillaume Apollinaire à Arras et se compose d'un bâtiment en R+4 de 50 logements collectifs répartis sur 5 entrées.

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

Les typologies des logements sont les suivantes :

T2	T3	T4
10	25	15

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**
 - Remplacement des menuiseries extérieures ;
 - Réfection et isolation de la toiture terrasse ;
 - Mise en place d'un isolant et bardage en façade.
- **Interventions dans les logements**
 - Réfection de l'installation électrique ;
 - Remplacement des chaudières et des radiateurs ;
 - Mise en place d'une VMC hygroréglable ;
 - Remplacement des portes palières ;
 - Remplacement du revêtement de sol des pièces humides ;
 - Embellissement des pièces humides.
- **Interventions dans les parties communes**
 - Embellissement des halls d'entrée

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

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 3,26 € à 3,60 € / m² / an.

Cette augmentation représente une augmentation moyenne au logement de :

T2	T3	T4
10,37	15,34	9,63

- L'application de la 3^{ème} ligne de charge

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 6,90 € au m² / an / locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- Soit pour un T2, 16,88€ / mois pour un gain total estimé à 33,76 € / mois pour un gain de 160 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T3, 21,06 € / mois pour un gain total estimé à 42,13 € / mois pour un gain de 160 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T4, 26,25 € / mois pour un gain total estimé à 52,50 € / mois pour un gain de 160 kWhep par m²/an.

Une réunion publique de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges sera organisée.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 4 268 084 € TTC soit 85 361 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 1.

Avec la participation des partenaires suivants :

- Communauté Urbaine d'Arras (CUA) : 100 000 €

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

- ✓ autorisent la poursuite 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



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2025_00742 - S02

02/10/2025 12:43

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2025_00742		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Apollinaire faisabilité		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Faisabilité		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/09/2026		Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/06/2028		Nature des travaux principal	Thermique
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	50 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	50 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	50 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				
Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe Logement énergivore		 50 lgt		
				Cep avant travaux 190 Kwh
				Cep après travaux 112 Kwh
				Gain Cep 78 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	207 633	216 170	▲ 8 537	32,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	11 691	▲ 11 691	44,4%	-
Loyers quittancés	197 212	211 847	▲ 6 097	23,2%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	94,98%	98,00%	▲ 3,02%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(14 405)	(14 405)	0	0,0%	47 414 €
Taux Impayés	7,30%	6,80%	▼ +0,50%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 26 326	100,0%	629 542 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	4 268 084	100,0%	85 362	1 349	Loyer additionnel (€/an)	15 367	0,36%
Subventions	100 000	2,3%	2 000	32	Loyer additionnel (cumul €)	307 333	7,2%
dont CUA (50 lgts)	100 000	2,3%	2 000	32	Temps de retour investissement *1	22 ans	
Montant net à financer	4 168 084	97,7%	83 362	1 317	Temps de couverture emprunts *2	20 ans	
Emprunts	3 968 084	93,0%	79 362	1 254	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	3 293 084	77,2%	65 862	1 040	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	675 000	15,8%	13 500	213	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
Fonds propres	200 000	4,7%	4 000	63	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	129 603	155 929	187 506	222 171	261 941	5 907 477	
Autofinancement après travaux	-32 818	-22 004	-7 417	-4 151	13 898		
Autofinancement après travaux (cumul)	759 154	626 378	561 141	509 513	541 528	674 695	
Loyers quittancés avant travaux	200 359	220 130	241 853	265 719	291 940	7 422 131	
Loyers quittancés après travaux	216 344	237 692	261 148	286 917	315 230	8 014 263	
Taux d'autofinancement avant travaux	65%	71%	78%	84%	90%	80%	
Taux d'autofinancement après travaux	-15%	-9%	-3%	-1%	4%	8%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	73%	29%	16%	11%	9%	8%	

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	4 718	1 711	1 429	0	0	0	23 283
Loyers quittancés avant travaux	189 359	200 359	220 130	241 853	265 719	291 940	7 422 131
Taux d'endettement avant travaux	2,5%	0,9%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%
Annuités après travaux	189 304	190 265	189 983	188 554	188 554	188 554	5 487 373
Loyers quittancés après travaux	204 466	216 344	237 692	261 148	286 917	315 230	8 701 374
Taux d'endettement après travaux	92,6%	87,9%	79,9%	72,2%	65,7%	59,8%	

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	Vacance objectif
151-1-RES ST POL-ARRAS	1,90	3,30	85,7%	[B,3]	Réhabilitation lourde	Thermique	0	2,0%