

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260123-19303-DE-1-1
Date de télétransmission : 09/02/2026
Date de réception préfecture : 09/02/2026

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 23 JANVIER 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PILCH, Madame ROSSIGNOL, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL, Monsieur FLAMENT.

Excusés : Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame TRIQUET qui a donné pouvoir à Madame DUHEN.

ARRAS Réfection des toitures des 8 logements individuels situés Impasse Vasseur à ARRAS
Lancement

Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : Mme [REDACTED]

I – CONTEXTE

Dans le cadre d'un plan d'action visant à améliorer la qualité de vie et le confort des locataires, il est prévu la réfection complète des toitures, la révision des charpentes et l'amélioration de l'isolation thermique de 8 maisons individuelles, situées 1 à 8 Impasse Vasseur à Arras.

Les bâtiments sont répartis en 4 groupes de 2 maisons, représentant :

- 4 logements de type 2,
- 4 logements de type 3.

Les toitures et leurs éléments constitutifs présentent un état de vétusté avancé, nécessitant une intervention globale afin de garantir la pérennité du bâti, la sécurité des occupants et la remise en exploitation de certains logements actuellement en vacance technique.

II – TERRAIN

Les parcelles concernées sont cadastrées section AL n°218 à 223, pour un total de 1 284 m² sur la commune d'Arras.

III - CONSTAT

Désordres liés aux toitures

- Toitures très vieillissantes occasionnant des infiltrations récurrentes.
- Tuiles manquantes en partie courante de toiture.
- Dégradations importantes des planches de rive, chéneaux et descentes de gouttières.
- Systèmes d'évacuation des eaux pluviales défectueux.
- Désordres structurels en charpente constatés dans le logement n°4, nécessitant un remplacement partiel d'éléments porteurs.
- Plusieurs logements sont actuellement en vacance technique, en raison des infiltrations et du risque de dégradation intérieure (3 et 4 Impasse Vasseur au 02 janvier 2026).

Isolation thermique – Contraintes et choix techniques

Compte tenu :

- de la configuration des couvertures,
- des aménagements intérieurs récemment rénovés,

Il apparaît très difficile de mettre en œuvre une isolation thermique conforme aux normes actuellement en vigueur sur l'ensemble des logements, sans interventions lourdes à l'intérieur.

Après avis du Maître d'Ouvrage, les principes suivants ont été retenus :

- Combles perdus avec brisis :
 - Mise en œuvre d'une isolation thermique.
- Autres parties de toiture :
 - Pose d'une isolation mince réfléchissante,
 - Complétée par un isolant entre chevrons, selon l'espace disponible.

Description des travaux envisagés

L'opération s'inscrit dans une rénovation globale des toitures et comprend :

- Révision et remplacement d'éléments de charpente dégradés,
- Amélioration ou remplacement de l'isolation thermique des toitures,
- Réfection totale des couvertures (tuiles et accessoires),
- Remplacement complet des évacuations d'eaux pluviales :
 - gouttières,
 - chéneaux,
 - descentes d'eaux pluviales (DEP),
- Remise en état des éléments périphériques (planches de rive, zinguerie).

Risques identifiés et points de vigilance

Présence d'amiante suivant diagnostic.

IV – FINANCEMENT

Le montant des travaux s'élève à 270 100 euros HT

Ce montant intègre l'ensemble des prestations décrites, hors éventuelles sujétions imprévues liées à des désordres structurels supplémentaires.

Cette opération est nécessaire et prioritaire afin de :

- stopper les infiltrations,
- sécuriser les structures,
- préserver le patrimoine,

- permettre la remise en exploitation des logements vacants.

En annexes : photos, Xelos et ERD.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ 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

Il y a 2 types de maisons

Type 1 couverture à 2 pans simples et 1 lucarne par logement (1-2 et 5-6)



Type 2 : couverture avec brisis et roupe et 2 lucarnes par logement (3-4 et 7-8)



Vue des combles



Vue des chéneaux dégradés



Les chéneaux sont à rénover : voliges et zinc y compris habillage zinc à l'identique

Chêneau arrière

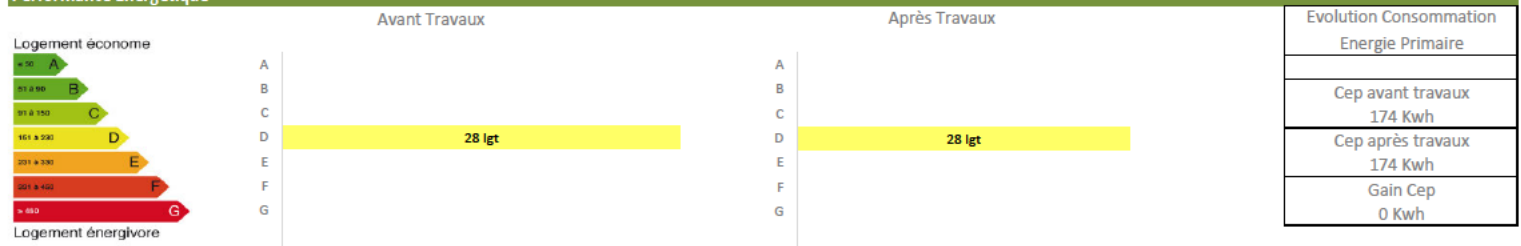


Chéneaux à rénover y compris voligeage et dessus de mur en zinc

Description		
Code projet	PROJET_REHA_2025_00771	
Libellé projet	I0000335 - ARRAS 1 à 8 Impasse Vasseur	
Libellé simulation	I0000335 - ARRAS 1 à 8 Impasse Vasseur	
Date d'OS	05/01/2026	
Date de MES	27/07/2026	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	28 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	8 lgt	0
Nb logt Démolis	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt	

Code Opération Investissement	0
Code Opération Démolition	I0000335
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	8 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	102 811	102 811	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	84 961	84 961	0	0,0%	-
<i>TUC (Taux d'utilisation des capacités)</i>	82,64%	82,64%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(6 415)	(6 415)	0	0,0%	0 €
<i>Taux Impayés</i>	7,55%	7,55%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	296 647	100,0%	37 081	417
Subventions	0	0,0%	0	0
Montant net à financer	296 647	100,0%	37 081	417
Emprunts	266 982	90,0%	33 373	376
dont 0	0	0,0%	0	0
dont 0	0	0,0%	0	0
dont PrêtMarchéRévisable	266 982	90,0%	33 373	376
Fonds propres	29 665	10,0%	3 708	42

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	4 ans	
Temps de couverture emprunts *2	8 ans	

*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

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF
Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements) 19

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	600	8 509	59 684	71 567	85 242	1 461 295
Autofinancement après travaux	-24 584	-19 325	28 922	62 080	74 757	
Autofinancement après travaux (cumul)	-108 382	-216 461	-118 057	147 123	494 833	911 611
Loyers quittancés avant travaux	87 653	96 303	105 806	116 247	127 718	3 247 047
Loyers quittancés après travaux	87 653	96 303	105 806	116 247	127 718	3 247 047
Taux d'autofinancement avant travaux	1%	9%	56%	62%	67%	45%
Taux d'autofinancement après travaux	-28%	-20%	27%	53%	59%	28%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	-26%	-24%	-8%	8%	19%	28%

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	50 016	44 536	41 488	0	0	0	477 394
Loyers quittancés avant travaux	82 841	87 653	96 303	105 806	116 247	127 718	3 247 047
Taux d'endettement avant travaux	60,4%	50,8%	43,1%	0,0%	0,0%	0,0%	14,7%
Annuités après travaux	72 869	67 389	64 340	22 852	0	0	820 178
Loyers quittancés après travaux	82 841	87 653	96 303	105 806	116 247	127 718	3 247 047
Taux d'endettement après travaux	88,0%	76,9%	66,8%	21,6%	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
8000-97-VOIE NOTRE DAME DE LORETTE-ARRAS	0.00	0.00	0.0%	0.00	0.00	Autres	0	2.0%

LIBELLE OPERATION : RÉFECTION DES COUVERTURES, DÉSAMIANTAGE et RÉPARATIONS des CHARPENTES
Nombre de logements : 8
Code Opération MAIN : I0000335

LIBELLE OPERATION : RÉFECTION DES COUVERTURES, DÉSAMIANTAGE et RÉPARATIONS des CHARPENTES
Nombre de logements : 8
Code Opération MAIN : I0000335

	Phase Suivi de Chantier / Clôture (SERVICE INVESTISSEMENTS)								
	ENGAGEMENT REELS APRES A.O	AVENANTS	Variations de Prix Actu./Révisions.	Prix de Revient DEFINITIF			FACTURE	RESTE A FACTURER	COMMENTAIRES
Commentaires écarts	MONTANT HT	MONTANT HT	MONTANT HT	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	MONTANT HT	
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00			
	0,00	0,00	0,00	0,00					

Fiche de Lancement = A.O.:	270 099,70	HT
Fiche de Lancement = A.O.:	296 646,86	TTC
Engagement réels après A.O.:	0,00	HT
Avenants :	0,00	HT
Variations de Prix :	0,00	HT
Prix de Revient définitif :	0,00	HT
Prix de Revient définitif :	0,00	TTC
Ecart entre FDL et PR définitif :	-296 646,86	TTC