

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260626-21732-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 26 JUIN 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

**ARRAS - Rues du Pont Amoureux et Coignée Remplacement des toitures et
couvertures ainsi que le changement des menuiseries extérieures**

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

I – CONTEXTE

Dans le cadre de l'amélioration de la qualité de vie et du confort des locataires, il est proposé de poursuivre les actions engagées sur le patrimoine situé rue de la Coignée et rue du Pont Amoureux à ARRAS.

Le programme concerne 9 logements individuels.

Ces logements individuels font l'objet de réclamations récurrentes depuis plusieurs années ainsi que deux histologes, notamment liées à :

- des problèmes d'étanchéité,
- des infiltrations,
- une déperdition thermique importante,

- et un inconfort global des occupants.

Une première intervention a été réalisée sur l'année 2025 avec la création des systèmes de ventilation mécanique contrôlée (VMC), permettant une amélioration de la ventilation des logements.

II – PROJET

Au regard de l'état général du bâti, il est aujourd'hui nécessaire d'engager des travaux plus complets, comprenant :

- le remplacement des toitures et des couvertures,
- le changement des menuiseries extérieures.

Ces travaux visent à :

- améliorer significativement le confort thermique,
- réduire les consommations énergétiques,
- traiter durablement les désordres signalés,
- valoriser le patrimoine.

III – COUT ESTIMATIF DES TRAVAUX

Le montant estimatif des travaux s'élève à 755 085.32 euros TTC soit un coût moyen de 83 898.37 euros TTC par logement.

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

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à lancer cette opération et à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

3741-BAT 10-2 RUE PONT AMOUREUX (4)-ARRAS Quartier MEAULENS 107

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
3741	10	4	4	0	1982



Nom d'ENSEMBLE	ARRAS Quartier MEAULENS 107
Territoire	DT Arras
EPCI	CU d'Arras
Commune	ARRAS
QPV	Hors QPV



Document communiqué en vertu de la loi n° 27/04/2025 09:01:51. Révisé de confidentialité

DIPP CartoDIPP QBS

TECHNIQUE 2,6

Extérieur	2,4
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 100,0 % ENDETTEMENT 4,2 %
26 mars 2021 PSP 2025-2030

TERRITOIRE & SOCIAL 2,9

Environnement/équipement	3,2
Offre services / équipement proximité	
Espaces publics	
Accessibilité (POU)	

Dynamique Marché	3,4
Pression demande de logement	
Positionnement de l'offre PdCh	
Attractivité territoriale	
Revenu logement vs loyer	

Attractivité Résidentielle	2,4
Densité	
Vie associative (vision terrain)	
Sentiment de sécurité	

notation 1 2 3 4 non disponible

Fiche consultée le 07/05/2026

LIBELLE OPERATION : REFECTION des COUVERTURES et des ETANCHÉITÉS-REPLACEMENT des MENUISERIES EXTERIEURES
 Nombre de logements : 9 logements (maisons individuelles)
 Code Opération MAIN : I0000264

LIBELLE OPERATION : REFECTION des COUVERTURES et des ETANCHÉITÉS-REPLACEMENT des MENUISERIES EXTERIEURES
 Nombre de logements : 9 logements (maisons individuelles)
 Code Opération MAIN : I0000264

[illegible]

Fiche de Lancement - A.O.:	687 512,14	HT
Fiche de Lancement - A.O.:	755 085,32	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:	-755 085,32	TTC



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2026_00791 - S01

31/03/2026 14:08

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00791		
Libellé projet	I0000264 - ARRAS rue Pont Amoureux - rue de la Coignée		
Libellé simulation	I0000264 - ARRAS rue Pont Amoureux - rue de la Coignée		
Date d'OS	07/09/2026		
Date de MES	18/12/2026		
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		
Nb logt Avt Travaux	9 lgt	Dt restructurés	
Nb logt Réhabilités	9 lgt	0	
Nb logt Démolis	0 lgt		
Nb logt Vendus	0 lgt		

Code Opération Investissement	I0000264
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	9 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux			Après Travaux			Evolution Consommation
Logement économe						Energie Primaire
A			A			
B			B			
C			C			Cep avant travaux
D			D			160 Kwh
E			E			Cep après travaux
F			F			160 Kwh
G			G			Gain Cep
						0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrévement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	63 479	63 479	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	61 378	61 378	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	96,69%	96,69%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(2 179)	(2 179)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	3,55%	3,55%	-0,00%		Dégrévement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	0,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	755 085	100,0%	83 898	852	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	755 085	100,0%	83 898	852	Temps de retour investissement *1	13 ans	
Emprunts	679 577	90,0%	75 509	767	Temps de couverture emprunts *2	11 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	679 577	90,0%	75 509	767			
Fonds propres	75 508	10,0%	8 390	85			

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	52 911	63 522	75 748	89 808	105 949	2 394 816
Autofinancement après travaux	-11 190	-7 322	-2 547	65 667	79 269	
Autofinancement après travaux (cumul)	5 765	-38 915	-61 589	184 940	553 298	995 837
Loyers quittancés avant travaux	64 686	71 069	78 082	85 787	94 252	2 396 220
Loyers quittancés après travaux	64 686	71 069	78 082	85 787	94 252	2 396 220
Taux d'autofinancement avant travaux	82%	89%	97%	105%	112%	100%
Taux d'autofinancement après travaux	-17%	-10%	-3%	77%	84%	42%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	2%	-6%	-6%	13%	29%	42%

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	645	0	0	0	0	0	1 289
Loyers quittancés avant travaux	61 134	64 686	71 069	78 082	85 787	94 252	2 396 220
Taux d'endettement avant travaux	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%
Annuités après travaux	58 813	58 168	58 168	58 168	0	0	873 812
Loyers quittancés après travaux	61 134	64 686	71 069	78 082	85 787	94 252	2 396 220
Taux d'endettement après travaux	96,2%	89,9%	81,8%	74,5%	0,0%	0,0%	

Notation PSP

Attention, le périmètre sélectionné a été modifié dans l'onglet Actions, Exporter pour mettre à jour les listes !

	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
Libellé Ensemble-Bâtiment								
3741-97-RUE PONT AMOUREUX-ARRAS	2,60	3,10	83,4%	[8,3]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%

Arras, rue de la Coignée et rue du Pont Amoureux



