

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-21994-DE-1-1
Date de télétransmission : 21/09/2026
Date de réception préfecture : 21/09/2026

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 11 SEPTEMBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MELLICK.

ARRAS - 31 Rue Voltaire et Voie Pascal Réhabilitation thermique de 132
logements collectifs
Faisabilité

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M.Raphaël PENCIOLELLI

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.

Cette opération est inscrite au contrat d'objectifs du GIE Coresial.

II – PRESENTATION DES LOGEMENTS

Les ensembles immobiliers concernés se situent dans le quartier Saint Pol, voie Pascal et rue Voltaire à ARRAS et se composent de 2 bâtiments de 132 logements.

Construite en 1974, la tour Voltaire en R+12 compte 75 logements (74 T2, 1 T4) et est

située rue Voltaire.

Construite en 1974, la tour Pascal en R+9 compte 57 logements (18 T1, 38 T2, 1T3) et est située voie Pascal.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire du pied d'immeuble des parcelles où sont implantés les bâtiments.

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Travaux à caractère thermique

- Isolation des murs par l'extérieur ;
- Isolation de la toiture terrasse ;
- Isolation du plancher bas donnant sur sous-sol et sur le local gardien ;
- Remplacement de toutes les menuiseries par des menuiseries en aluminium avec volets roulants ;
- Remplacement des portes palières ;
- Mise en place de calorifuge en gaine palière de chauffage ;
- Remplacement des chauffe-eaux électriques existants par des nouveaux chauffe-eaux électriques « gain de place » de 80 litres ;
- Mise en place d'une ventilation mécanique basse pression hygro A ;
- Mise en place d'une isolation par l'intérieur des murs donnant sur les escaliers extérieurs.

Travaux d'amélioration du niveau de mise en sécurité du patrimoine

- Remplacements de toutes les portes de circulations coupe-feu.

Le remplacement des portes d'issues de secours est quant à lui assuré par le service maintenance pour un coût de 118 471 €TTC.

Travaux traitant les principales réclamations techniques

- Traitement des pathologies des façades ;
- Mise aux normes des installations électriques des parties communes ;
- Remplacement du contrôle d'accès par visiophonie ;
- Suppression des colonnes gaz ;
- Embellissements des murs et plafonds des parties communes ;
- Création de locaux vélos dans le hall de chaque résidence ;
- Remplacement des boîtes aux lettres ;
- Chemisage EU/EV ;
- Réparation des colonnes d'eaux pluviales ;
- Remplacement des équipements sanitaires des locaux gardiens.

Travaux améliorant la commercialisation des logements

- Mise aux normes des installations électriques ;
- Remplacement des revêtements de sols en cuisine (60% des logements selon diagnostic) ;
- Remplacement des revêtements de sols en salles de bains (provision de 94 logements) ;
- Réfection des peintures murs plafonds des salles de bains (provision de 94

- logements) ainsi que des peintures des portes intérieures ;
- Réfection des peintures et adaptation PMR des parties communes ;
- Remplacements des équipements sanitaires (60% des logements selon diagnostic) ;
- Remplacements des baignoires par douches (provision de 94 logements).

Le programme de travaux permet de passer d'une classe DPE E à une classe DPE C selon le tableau ci-dessus :

	ENS	GED	DPEimmeuble initial - Etudes					DPEimmeuble - Etudes				
		DPE Immeuble	CEP	Classe CEP	GES	Classe GES	Classe DPE	CEP	Classe CEP	GES	Classe GES	Classe DPE
VOLTAIRE	0161-01	E	269	E	31	D	E	147	C	12	B	C
PASCAL	0161-07	E	286	E	33	D	E	137	C	11	B	C

Un visuel des façades après travaux est joint en annexe 1.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation de loyer.
- Soit, pour PASCAL, une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 15 €/mois/logement.
- Soit, pour VOLTAIRE, une augmentation de loyer au maximum réglementaire de la convention APL représentant en moyenne 13,50 €/mois/logement.
- 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.

Pour PASCAL, la participation au partage des économies de charges maximales possibles est estimée à 5,84 €/mois en moyenne représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

- Soit pour un T1, 8 €/mois pour un gain total estimé à 16 €/mois pour un gain de 135.5 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T2, 10,50 €/mois pour un gain total estimé à 21€/mois pour un gain de 135.5 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T3, 17,30 €/mois pour un gain total estimé à 34,60 €/mois pour un gain de 135.5 kWhep par m²/an.

Pour VOLTAIRE, la participation au partage des économies de charges maximales possibles est estimée à 5,84 €/mois en moyenne représentant 50% des gains de la 3ème ligne de quittance.

- Soit pour un T2, 10,50 €/mois pour un gain total estimé à 21 €/mois pour un gain de 135.5 kWhep par m²/an.

- Soit pour un T4, 19 €/mois pour un gain total estimé à 38 €/mois pour un gain de 135.5 kWh_{ep} par m²/an.

La réunion permettant d'informer les locataires du projet de réhabilitation s'est tenue le 10 juin 2026.

Une réunion de présentation du programme de travaux et des impacts sur le couple loyer / charges sera organisée ultérieurement en vue d'obtenir l'accord de concertation.

V – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 8 036 843 € TTC soit 60 885 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

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

Tour Pascal



Tour Verlaine



Les visuels présentés sont susceptibles d'être modifiés au cours du développement du projet

ANNEXE 2



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2024_00670 - S07

27/05/2026 17:46

Description				
Code projet	PROJET_REHA_2024_00670		Code Opération Investissement	0
Libellé projet	Tour Pascal - ARRAS		Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	ARRAS - Rés. St Pol - PASCAL VOLTAIRE 132 logts		Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/02/2027		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	132 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	132 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	132 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		 132 lgt		
				Cep avant travaux 276,34 Kwh
				Cep après travaux 142,68 Kwh
				Gain Cep 133,66 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	435 350	449 879	▲ 14 529	44,9%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	15 840	▲ 15 840	49,0%	-
Loyers quittancés	424 364	440 881	▲ 1 988	6,1%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,48%	98,00%	▲ 0,52%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(43 734)	(43 734)	▬ 0	0,0%	89 538 €
Taux Impayés	10,31%	9,92%	▼ +0,39%		Dégrèvement Tfpb forcé éco et/ou ac
Gain annuel prévisionnel			▲ 32 357	100,0%	1 200 000 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	8 036 843	100,0%	60 885	1 518	Loyer additionnel (€/an)	17 343	0,22%
Subventions	264 000	3,3%	2 000	50	Loyer additionnel (cumul €)	346 851	4,3%
dont subvention CUA	264 000	3,3%	2 000	50	Temps de retour investissement *1	20 ans	
Montant net à financer	7 772 843	96,7%	58 885	1 468	Temps de couverture emprunts *2	17 ans	
Emprunts	6 728 054	83,7%	50 970	1 270	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	4 418 054	55,0%	33 470	834	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	2 310 000	28,7%	17 500	436	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
Fonds propres	1 044 790	13,0%	7 915	197	Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements)	34	

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	211 617	276 613	335 237	397 286	468 452	10 400 244	
Autofinancement après travaux	-83 943	-48 305	-21 958	-12 726	17 605		
Autofinancement après travaux (cumul)	1 280 210	962 559	805 066	689 593	714 631	909 733	
Loyers quittancés avant travaux	426 008	468 046	514 233	564 977	620 728	15 780 326	
Loyers quittancés après travaux	444 119	487 945	536 095	588 996	647 118	16 451 197	
Taux d'autofinancement avant travaux	50%	59%	65%	70%	75%	66%	
Taux d'autofinancement après travaux	-19%	-10%	-4%	-2%	3%	6%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	60%	21%	11%	7%	5%	6%	

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	25 541	23 993	4 665	0	0	0	212 612
Loyers quittancés avant travaux	402 620	426 008	468 046	514 233	564 977	620 728	15 780 326
Taux d'endettement avant travaux	6,3%	5,6%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%
Annuités après travaux	339 079	337 531	318 203	313 538	313 538	313 538	9 305 227
Loyers quittancés après travaux	419 737	444 119	487 945	536 095	588 996	647 118	17 762 658
Taux d'endettement après travaux	80,8%	76,0%	65,2%	58,5%	53,2%	48,5%	

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
161-1-RES ST POL-ARRAS	2,20	3,10	99,2%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%
161-7-RES ST POL-ARRAS	2,10	3,10	98,9%	[B,2]	Réhabilitation	Thermique	0	2,0%