

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-22073-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 - 2/4/6/8 rue François Villon Réhabilitation de 40 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 25 » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance en date du 14 mars 2025.

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

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Construit en 1965, l'ensemble immobilier concerné se situe aux entrées 2/4/6 et 8 rue François Villon à Arras.

Le projet porte sur la réhabilitation de 40 logements collectifs (20 T3, 15 T4 et 5 T5), répartis sur 1 bâtiment en R+4 desservi par 4 entrées.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle reprise au cadastre sous la référence BT 361 pour une contenance totale de 1 187 m².

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Détail du programme de travaux

- **Interventions sur l'enveloppe**

- Traitement des façades avec la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur ;
- Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place de volets roulants.

- **Interventions dans les logements**

- Mise en place d'une VMC ;
- Réfection des installations électriques ;
- Remplacement des équipements sanitaires de 80% des logements ;
- Réfection des embellissements des pièces humides de 80% des logements (peintures et sols) ;
- Suppression du plancher chauffant et des ballons d'ECS, avec mise en place de radiateurs et d'une production d'eau chaude sanitaire assurée par le réseau de chaleur urbain ;
- Détalonnage des portes de distribution.

- **Interventions dans les parties communes**

- Réfection des embellissements du rez-de-chaussée ;
- Isolation du plancher bas du rez-de-chaussée ;
- Réfection des systèmes d'étanchéité, de désenfumage et de sécurité incendie ;
- Création d'un SAS thermique ;
- Mise en place d'une vidéophonie ;
- Rénovation des murets et des clôtures existants.

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

INITIAL						PROJET				
	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE	CEP	Classe énergétique	GES	Classe climat	Classe DPE
0161-08	273	E	27	D	E	111	C	12	C	C

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 1.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Le projet de réhabilitation permettra :

- Une augmentation des loyers au maximum de la convention soit un passage de 2,82 €/m² de surface corrigée/mois à 2,88 €.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 14,31 €/mois pour un T3, de 16,32 €/mois pour un T4 et de 19,12 €/mois pour un T5.

- 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 1,40 €/m²/an/locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- Soit pour un T3, 6,88 €/mois pour un gain total estimé à 13,76 €/mois pour un gain de 162 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T4, 8,40 €/mois pour gain total estimé à 16,80 €/mois pour un gain de 162 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T5, 10,15 €/mois pour un gain total estimé à 20,30 €/mois pour un gain de 162 kWhep par m²/an.

La réunion permettant d'informer les locataires du projet de réhabilitation s'est tenue le 31 août 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 3 114 053 € TTC soit 77 851 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 2.

Avec la participation des partenaires suivants :

- Communauté Urbaine d'Arras : Dispositif « Rénovons nos HLM » pour un montant de 80 000 €.

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

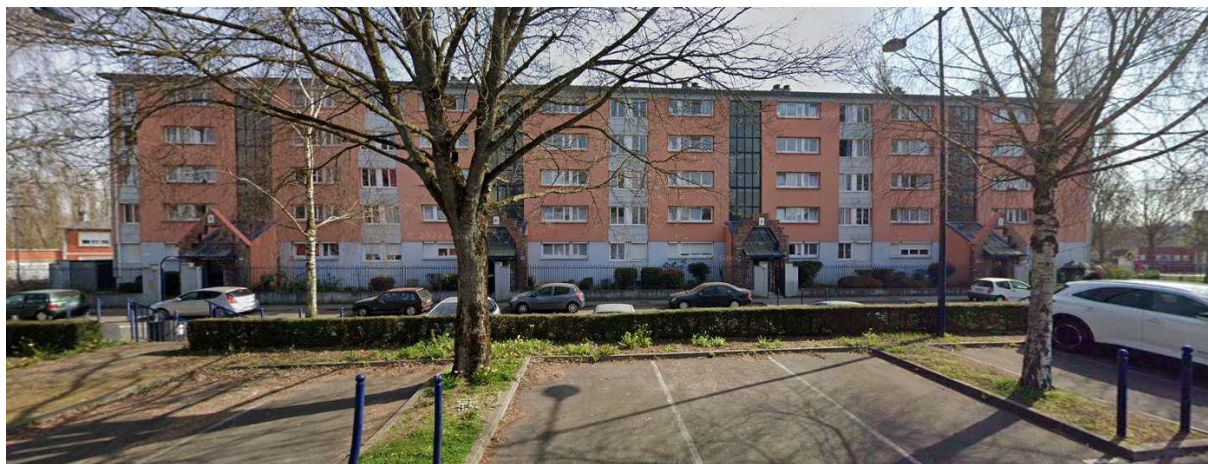
- ✓ autorisent la poursuite de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1

Visuels de l'existant :

Façade avant :



Façade arrière :



Visuel projet :

Façade avant :



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

Annexe 2



FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2026_00819 - S02

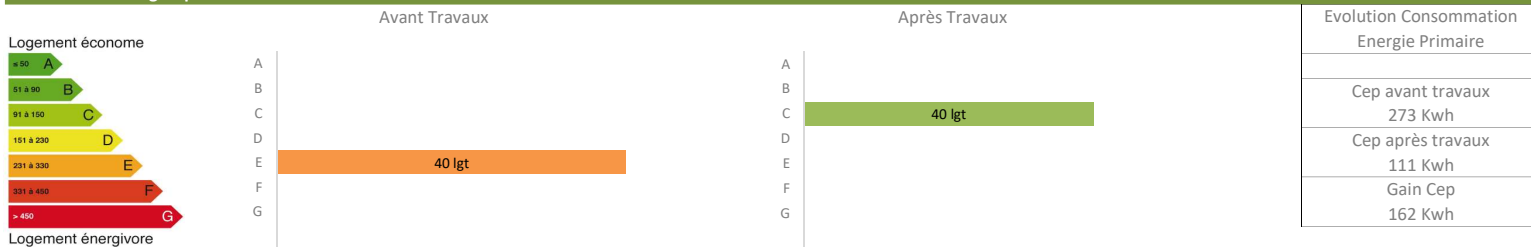
29/06/2026 11:30

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00819	
Libellé projet	ARRAS - PERGAUD 33 LGTS	
Libellé simulation	ARRAS - PERGAUD 33 + VILLON 40 (70k)	
Date d'OS	29/09/2026	
Date de MES	29/12/2027	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	
Nb logt Avt Travaux	40 lgt	<i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	40 lgt	0
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	Thermique
Simulation "figée"	Modifiable
Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilitation Performance	40 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	180 984	216 925	▲ 35 941	79,4%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	3 128	▲ 3 128	6,9%	-
Loyers quittancés	168 974	211 089	▲ 6 174	13,6%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	93,36%	97,31%	▲ 3,95%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(17 840)	(17 840)	▬ 0	0,0%	34 594 €
Taux Impayés	10,56%	8,45%	▼ +2,11%		Dégrèvement Tjpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 45 243	100,0%	459 323 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	3 114 053	100,0%	77 851	1 165
Subventions	80 000	2,6%	2 000	30
dont Rénovons nos HLM	80 000	2,6%	2 000	30
Montant net à financer	3 034 053	97,4%	75 851	1 135
Emprunts	2 971 772	95,4%	74 294	1 112
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 551 772	81,9%	63 794	955
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	420 000	13,5%	10 500	157
Fonds propres	62 281	2,0%	1 557	23

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	40 973	1,32%
Loyer additionnel (cumul €)	819 458	26,3%
Informations sur le plan de financement		
Temps de retour investissement *1	16 ans	
Temps de couverture emprunts *2	15 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		

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	162 314	195 320	234 527	278 317	328 622	7 382 454
Autofinancement après travaux	72 032	100 314	134 769	170 402	215 685	
Autofinancement après travaux (cumul)	914 592	1 357 723	1 960 797	2 732 899	3 717 958	4 951 495
Loyers quittancés avant travaux	168 574	185 209	203 485	223 565	245 626	6 244 681
Loyers quittancés après travaux	214 573	235 747	259 010	284 569	312 650	7 881 643
Taux d'autofinancement avant travaux	96%	105%	115%	124%	134%	118%
Taux d'autofinancement après travaux	34%	43%	52%	60%	69%	63%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	95%	65%	59%	58%	60%	63%

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	14 545	1 316	1 196	0	0	0	41 334	
Loyers quittancés avant travaux	159 319	168 574	185 209	203 485	223 565	245 626	6 244 681	
Taux d'endettement avant travaux	9,1%	0,8%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	
Annuités après travaux	153 236	142 980	142 859	141 664	141 664	141 664	4 146 605	
Loyers quittancés après travaux	182 162	214 573	235 747	259 010	284 569	312 650	8 382 969	
Taux d'endettement après travaux	84,1%	66,6%	60,6%	54,7%	49,8%	45,3%		

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
111-11-RE ST POL-ARRAS	2,60	3,30	91,2%	[B,3]	Réhabilitation composants	Thermique	0	2,0%