

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-22070-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 - 3/5/7/9 rue Louis Pergaud Réhabilitation de 33 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 1964, l'ensemble immobilier concerné se situe au 3/5/7 et 9 rue Louis Pergaud à Arras.

Le projet porte sur la réhabilitation de 33 logements collectifs (14 T3, 13 T4 et 6 T5) répartis sur 1 bâtiment en R+4 et desservi par 4 entrées.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle reprise au cadastre sous les références BT 333 et 336 pour une contenance totale de 2 743 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 ;
- Reprise de l'étanchéité des balcons.

• Interventions dans les logements

- Mise en place d'une VMC ;
- Réfection des installations électriques ;
- Remplacement des équipements sanitaires de l'ensemble des logements ;
- Réfection des embellissements des pièces humides de l'ensemble de 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 ;
- Remplacement des portes palières ;
- Remplacement des ensembles menuisés des entrées ;
- Isolation du plancher bas du rez-de-chaussée ;
- Mise en place d'une vidéophonie.

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
0111-03	281	E	34	D	E	91	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 3,05 € / m² de surface corrigée / mois à 3,17 €.

Cela représente une augmentation moyenne au logement de 19,40 €/mois pour un T3, de 17,79 €/mois pour un T4 et de 21,49 €/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 4,47 €/m²/an/locataire représentant 50% des gains de la 3^{ème} ligne de quittance.

- Soit pour un T3, 21,98 €/mois pour un gain total estimé à 43,96 €/mois pour un gain de 190 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T4, 26,26 €/mois pour gain total estimé à 52,52 €/mois pour un gain de 190 kWhep par m²/an.
- Soit pour un T5, 31,66 €/mois pour un gain total estimé à 63,32 €/mois pour un gain de 190 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 global de l'opération est estimé à 2 913 714 € TTC (logements + bureaux).

En excluant les interventions réalisées sur les parties bureaux, le coût au logement est de 71 762 € TTC 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 66 000 €.

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 :



Visuels projet :

Façade avant :



Façade arrière :



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

Annexe 2



FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2026_00819 - S01

29/06/2026 16:15

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	33 lgt <i>Dt restructurés</i>
Nb logt Réhabilités	33 lgt <i>0</i>
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	33 lgt
Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt
Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique

Avant Travaux		Après Travaux		Evolution Consommation Energie Primaire
Logement économe Logement énergivore		33 lgt		
				Cep avant travaux 281 Kwh
				Cep après travaux 91 Kwh
				Gain Cep 190 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	146 155	249 440	▲ 103 284	97,7%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	3 912	▲ 3 912	3,7%	-
Loyers quittancés	144 109	245 947	▼ -1 446	-1,4%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	98,60%	98,60%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(7 841)	(7 841)	0	0,0%	30 082 €
Taux Impayés	5,44%	3,19%	▼ +2,25%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 105 751	100,0%	444 341 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	2 913 714	100,0%	88 294	789	Loyer additionnel (€/an)	29 723	1,02%
Subventions	66 000	2,3%	2 000	18	Loyer additionnel (cumul €)	594 451	20,4%
dont Rénovons nos HLM	66 000	2,3%	2 000	18	Informations sur le plan de financement		
Montant net à financer	2 847 714	97,7%	86 294	771	Temps de retour investissement *1	18 ans	
Emprunts	2 789 440	95,7%	84 528	756	Temps de couverture emprunts *2	18 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 30 ANS	2 442 940	83,8%	74 028	662	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont PAM CDC ECO PRÊT Taux Révisable 30 ANS	346 500	11,9%	10 500	94	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	58 274	2,0%	1 766	16	Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF		
					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	134 023	164 827	209 981	249 369	294 629	6 528 027
Autofinancement après travaux	40 472	64 981	103 527	131 715	169 301	
Autofinancement après travaux (cumul)	762 782	1 035 222	1 495 524	2 087 914	2 856 886	3 832 400
Loyers quittancés avant travaux	143 485	157 644	173 200	190 291	209 069	5 315 271
Loyers quittancés après travaux	177 657	195 188	214 449	235 611	258 861	6 516 494
Taux d'autofinancement avant travaux	93%	105%	121%	131%	141%	123%
Taux d'autofinancement après travaux	23%	33%	48%	56%	65%	59%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	96%	60%	54%	54%	56%	59%

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	14 127	13 252	10 941	0	0	0	129 825
Loyers quittancés avant travaux	135 607	143 485	157 644	173 200	190 291	209 069	5 315 271
Taux d'endettement avant travaux	10,4%	9,2%	6,9%	0,0%	0,0%	0,0%	2,4%
Annuités après travaux	144 562	146 477	144 166	133 224	133 224	133 224	3 990 537
Loyers quittancés après travaux	148 526	177 657	195 188	214 449	235 611	258 861	6 998 033
Taux d'endettement après travaux	97,3%	82,4%	73,9%	62,1%	56,5%	51,5%	

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
Libellé Ensemble-Bâtiment								
111-3-RES ST POL-ARRAS	2,80	3,30	63,8%	[A,3]	Maintenance	Thermique	0	2,0%