

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20260911-22608-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.

Changement de 80 chaudières et une pompe à chaleur en 2026 - Logements diffus

Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : Mme Marie CAMPION

Afin de limiter les coûts d'entretien liés aux pannes récurrentes des chaudières vieillissantes et d'éviter les désagréments occasionnés aux locataires, Pas-de-Calais habitat a mis en place une politique de renouvellement préventif de ses équipements avant leur obsolescence.

Dans ce cadre, il est proposé de procéder au remplacement de 80 chaudières individuelles mises en service entre 2006 et 2007 en raison de leur ancienneté et de leur espérance de vie, soit de l'impossibilité désormais de disposer des pièces détachées nécessaires à leur maintenance.

Par ailleurs, à la demande de la Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage, une pompe à chaleur hybride sera installée à titre expérimental dans un logement situé à Agny.

La répartition des équipements à remplacer est la suivante :

Agence Saint-Nicolas / Saint-Laurent-Blangy

- Anzin-Saint-Aubin : 2 chaudières

Agence Achicourt / Beaurains

- Beaurains : 2 chaudières
- Agny : 11 chaudières (dont 1 remplacée par une pompe à chaleur hybride)
- Dainville : 30 chaudières

Agence Arras Baudimont

- 1 chaudière

Agence Arras Centre

- 3 chaudières

Agence Arras Sud

- 3 chaudières

Agence de la Ruralité

- Brebières : 18 chaudières
- Croisilles : 8 chaudières
- Feuchy : 1 chaudière
- Plouvain : 1 chaudière

Cette opération permettra de fiabiliser les installations de chauffage, d'améliorer le confort des locataires et de réduire les interventions de maintenance sur des équipements en fin de vie.

Le montant prévisionnel de cette opération est estimé à 230 433,24 € TTC.

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

ETAT RECAPITULATIF DES DEPENSES REHABILITATIONS

CONVENTION QPV	
CONVENTION NPNRU	
CONVENTION APL	
PLS	

LIBELLE OPERATION : Remplacement chaudières gaz-Programmation 2026
Nombre de logements : 93 Logements
Code Opération MAIN : I0000498

				Phase Faisabilité / Lancement (Pôle Immobilier)													
				FICHE DE FAISABILITE		FICHE DE LANCEMENT = A.O			REHABILITATION TVA finale 10%			REHABILITATION THERMIQUE TVA finale 5,5%			AUTRE (DEMOL/ RESID(etc.) TVA finale 20%		
	DESIGNATION	Nom de l'entreprise	N° de Marché	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MARCHE (ESTIMATION/RE EL)	MONTANT HT	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC	MONTANT HT	TVA	MONTANTS TTC
BATIMENT	CHAUFFAGE	LOGISTA	MC26-0034-01	0,00	0,00	ESTIMATION	176 950,00	212 340,00	176 950,00	20,0%	212 340,00	0,00		0,00	0,00		0,00
				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		176 950,00	212 340,00	176 950,00		212 340,00	0,00		0,00	0,00		0,00
HONORAIRES	Maitrise d'œuvre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Architecte			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Réalisation maquette / vue 3D / etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Géomètre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Contrôle technique			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Diagnostic amiante	GLOBAL EXPERTISE	MS22-0498-01	0,00	0,00		6 370,00	7 644,00	6 370,00	20,0%	7 644,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	panneaux de chantier			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Etude Thermique - essais Acoustiques			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Gardénage			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Chantier propre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Constat Huissier permis affiché			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		6 370,00	7 644,00	6 370,00		7 644,00	0,00		0,00	0,00		0,00
CHARGE FONCIERE / IMMOBILIERE	Charge foncière			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Terrain			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	TLE			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Notaire			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Sondages			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Géomètre			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Nettoyage du chantier			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Eclairage public			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement électrique			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement gaz			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Branchement eau			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	France Telecom			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Espaces Verts privatifs et clôtures			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Lot VRD			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	VRD Honoraires			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	Cablage Télédistribution			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	etc.			0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00		0,00
	SOUS TOTAL				0,00	0,00		0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
Actualisation / Révisions = (Bât+Honoraires)*0.03*(270/360)				0,00	0,00		4 124,70	4 949,64	4 124,70	20,0%	4 949,64	0,00		0,00	0,00		0,00
Aléas = 1% Global				0,00	0,00		1 833,20	2 199,84	1 833,20	20,0%	2 199,84	0,00		0,00	0,00		0,00
Conduite d'opération MAIN = 1.8% Total				0,00	0,00		3 299,76	3 299,76	3 299,76		3 299,76	0,00		0,00	0,00		0,00
SOUS TOTAL				0,00	0,00		9 257,66	10 449,24	9 257,66		10 449,24	0,00		0,00	0,00		0,00
TOTAL GENERAL				0,00	0,00		192 577,66	230 433,24	192 577,66		230 433,24	0,00		0,00	0,00		0,00

[illegible]

Fiche de Lancement = A.O :	192 577,66	HT
Fiche de Lancement = A.O :	230 433,24	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 :	-230 433,24	TTC



Description					
Code projet	PROJET_REHA_2026_00826		Code Opération Investissement	I0000498	
Libellé projet	I0000498 - DTARRAS Chaudières 2026		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	I0000498 - DTARRAS Chaudières 2026		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	01/09/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	18/12/2026		Nature des travaux principal	Autres	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	117 lgt	<i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	80 lgt	0	Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt	
Nb logt Démolis	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Confort	0 lgt	
Nb logt Vendus	0 lgt		Nb logt Réhabilitation Maintien	80 lgt	

Performance Energetique					
		Avant Travaux			Après Travaux
Logement économe Logement économe	A	8 lgt	Logement économe Logement économe	A	8 lgt
	B			B	
	C	75 lgt		C	75 lgt
	D	25 lgt		D	25 lgt
	E	8 lgt		E	8 lgt
	F	1 lgt		F	1 lgt
	G			G	
					Evolution Consommation Energie Primaire
					Cep avant travaux 245,88 Kwh
					Cep après travaux 245,88 Kwh
					Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)					
	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	719 716	719 716	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	-
Loyers quittancés	703 933	703 933	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	97,81%	97,81%	0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(10 389)	(10 389)	0	0,0%	0 €
Taux Impayés	1,48%	1,48%	-0,00%		Dégrèvement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			0	100,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	230 433	100,0%	2 880	37	Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Montant net à financer	230 433	100,0%	2 880	37	Temps de retour investissement *1	ans	
Emprunts	207 390	90,0%	2 592	33	Temps de couverture emprunts *2	5 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	207 390	90,0%	2 592	33			
Fonds propres	23 043	10,0%	288	4			

Info du PF : Attention : PF saisi non validé par la DF
Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrèvements) 11

Autofinancement net avant & après travaux							
	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans	
Autofinancement avant travaux	371 726	513 023	656 031	876 204	1 128 778	21 885 068	
Autofinancement après travaux	352 130	491 363	632 090	868 780	1 120 569		
Autofinancement après travaux (cumul)	1 369 825	3 475 293	6 442 558	10 295 240	15 253 486	21 456 321	
Loyers quittancés avant travaux	748 875	822 774	903 964	993 167	1 091 172	27 741 428	
Loyers quittancés après travaux	748 875	822 774	903 964	993 167	1 091 172	27 741 428	
Taux d'autofinancement avant travaux	50%	62%	73%	88%	103%	79%	
Taux d'autofinancement après travaux	47%	60%	70%	87%	103%	77%	
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	38%	46%	54%	62%	69%	77%	

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	323 349	219 250	177 045	155 941	80 027	0	3 967 538
Loyers quittancés avant travaux	707 761	748 875	822 774	903 964	993 167	1 091 172	27 741 428
Taux d'endettement avant travaux	45,7%	29,3%	21,5%	17,3%	8,1%	0,0%	14,3%
Annuités après travaux	341 101	237 002	194 796	173 692	80 027	0	4 233 811
Loyers quittancés après travaux	707 761	748 875	822 774	903 964	993 167	1 091 172	27 741 428
Taux d'endettement après travaux	48,2%	31,6%	23,7%	19,2%	8,1%	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	
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
5339-2-RUE ADAM DE LA HALLE-ANZIN SAINT A	3,00	2,80	97,1%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
5471-1-RES SOUS LE BOIS-AGNY	2,70	2,70	100,0%	[C,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%
5538-97-ESPACE LEON FATOUS-BEAURAINS	0,00	0,00	100,0%	0	0	Autres	0	2,0%
5668-97-RUE DES PORTEFAIX-DAINVILLE	3,10	2,90	99,6%	[A,1]	Maintenance	Autres	0	2,0%
5765-97-RESIDENCE JEAN FERRAT-CROISILLES	0,00	0,00	100,0%	0	0	Autres	0	2,0%
5900-1-BAT A RUE DE LA PEUPLERAIE-BREBIERES	3,00	2,20	99,0%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
5900-2-BAT B RUE DE LA PEUPLERAIE-BREBIERES	3,00	2,20	98,9%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
5900-3-BAT C RUE DE LA PEUPLERAIE-BREBIERES	3,00	2,20	100,0%	[D,2]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%
5931-97-RUE F.BUISSON-AGNY	2,90	2,90	100,0%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
8331-97-RUE DES BOUCHAINS-FEUCHY	0,00	0,00	0,0%	0	0	Autres	0	2,0%