Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261021-23203A-DE-1-1
Date de télétransmission : 22/10/2026
Date de réception préfecture : 22/10/2026

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 16 OCTOBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MELLICK.

ARRAS - 1-3-5-7-9-11 et 13 Voie Chateaubriand Remplacement des menuiseries y compris volets et VMC
Lancement modificatif

Direction du territoire d'Arras et Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : Madame Marie CAMPION

I – CONTEXTE

Lors de sa séance du 29 mai 2026, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé le lancement de travaux de rénovation sur les immeubles des entrées 1 – 3 – 5 – 7 – 9 – 11 et 13 Voie Chateaubriand à ARRAS (104 logements) pour un montant de 1 995 775,71 euros HT.

À la suite de la réunion publique du 17 juin 2026 avec les locataires de la résidence Chateaubriand à Arras, ces derniers ont exprimé le souhait que des volets soient installés dans leur logement.

La présente délibération porte sur la mise à jour du prix de revient suite au retour de l'appel d'offre.

II – AUGMENTATION DU PRIX DE REVIENT

Avec la pose de volets, le coût total de l'opération est estimé à 2 140 773 euros TTC.

La commission de procédures adaptées a émis un avis favorable pour l'attribution des marchés le 29 septembre 2026.

*****

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

- ✓ valident le lancement modificatif de l'opération
- ✓ 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

FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2026_00799 - S02

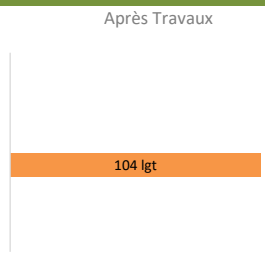
05/10/2026 14:18

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00799	Code Opération Investissement	SY2308840
Libellé projet	SY2308840 - ARRAS Châteaubriand	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	Arras - Chateaubriand, menuiseries et VMC - Lancement bur	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	11/09/2026	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	19/03/2027	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	104 lgt *Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	104 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	104 lgt

Performance Energetique





Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 122 Kwh
Cep après travaux 122 Kwh
Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	435 624	435 624	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	416 203	416 203	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*95,54%*	*95,54%*	*0,00%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(32 019)	(32 019)	0	0,0%	*0 €*
Taux Impayés	*7,69%*	*7,69%*	*-0,00%*		*Dégrèvement Tfpb normé éco*
Gain annuel prévisionnel			**0**	**0,0%**	*0 €*

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH
Prix de revient TTC Lasmé	**2 140 773**	**100,0%**	**20 584**	**325**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	2 140 773	100,0%	20 584	325
Emprunts	**1 926 695**	**90,0%**	**18 526**	**292**
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont PrêtMarchéRévisable	*1 926 695*	*90,0%*	*18 526*	*292*
Fonds propres	**214 078**	**10,0%**	**2 058**	**32**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	6 ans	
Temps de couverture emprunts *2	5 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 : PF saisi validé par la DF

Nb d'année pour récup. des FP (avec CEE & Dégrévements) 11

Autofinancement net avant & après travaux

	5 ans	10 ans	15 ans	20 ans	25 ans	Cumul 30 ans
Autofinancement avant travaux	252 448	314 937	381 660	452 402	533 573	11 934 918
Autofinancement après travaux	70 684	114 051	159 642	**383 911**	457 874	
Autofinancement après travaux (cumul)	481 864	953 399	1 666 120	3 290 300	5 427 596	7 967 322
Loyers quittancés avant travaux	415 624	456 637	501 698	551 205	605 598	15 396 429
Loyers quittancés après travaux	415 624	456 637	501 698	551 205	605 598	15 396 429
Taux d'autofinancement avant travaux	61%	69%	76%	82%	88%	78%
Taux d'autofinancement après travaux	17%	25%	32%	**70%**	76%	52%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	24%	23%	25%	**35%**	45%	52%

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	20 857	15 335	5 218	0	0	0	145 947
Loyers quittancés avant travaux	392 806	415 624	456 637	501 698	551 205	605 598	15 396 429
Taux d'endettement avant travaux	5,3%	3,7%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Annuités après travaux	185 771	180 250	170 133	164 915	0	0	2 619 671
Loyers quittancés aprés travaux	392 806	415 624	456 637	501 698	551 205	605 598	15 396 429
Taux d'endettement après travaux	**47,3%**	43,4%	37,3%	32,9%	0,0%	0,0%	

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
131-2-9 VOIE CHATEAUBRIAND-ARRAS	1,90	3,10	88,0%	[B,3]	Réhabilitation lourde	Autres	0	2,0%
132-1-RES ST POL-ARRAS	2,50	3,30	93,9%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%

9-15 VOIE CHATEAUBRIAND

131-BAT 2-9 VOIE CHATEAUBRIAND (64)-ARRAS Résidence ST POL 64

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
131	2	64	64	0	1967



Nom d'ENSEMBLE
ARRAS Résidence ST POL 64

Territoire
DT Arras

EPCI
CU d'Arras

Commune
ARRAS

QPV
Arras Ouest



TECHNIQUE 1,9

Extérieur	2,0
Cadre de vie	
Présence Espace verts	
État des façades	
Bâtiment	1,6
État général du bâtiment	
État des toitures	
Donnée DPE	
Intérieur	2,5
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

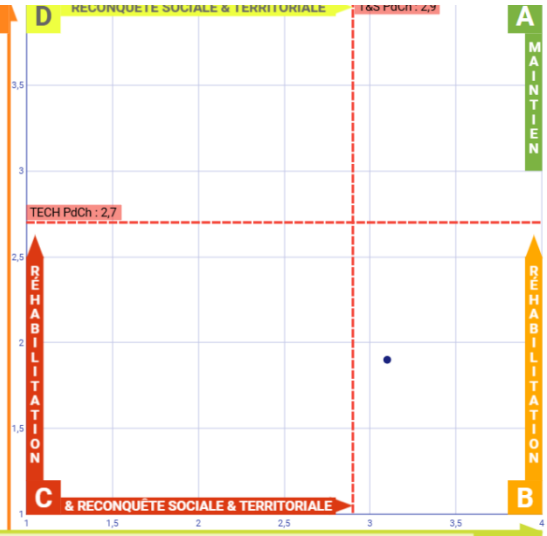
Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 100,0 % **ENDETTEMENT** 17,5 %

26 mars 2021 PSP 2022-2024



TERRITOIRE & SOCIAL 3,1

Environnement/équipement	4,0	**Dynamique Marché**	3,4	**Attractivité Résidentielle**	2,6
Offre services / équipement proximité		Pression demande de logement		Densité	
Espaces publics		Positionnement de l'offre PdCh		Vie associative (vision terrain)	
Accessibilité (PDU)		Attractivité territoriale		Sentiment de sécurité	
		Ressenti logement vs loyer			

1-7 VOIE CHATEAUBRIAND ARRAS

132-BAT 1-RES ST POL (40)-ARRAS Résidence ST POL 40

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
132	1	40	40	0	1 967



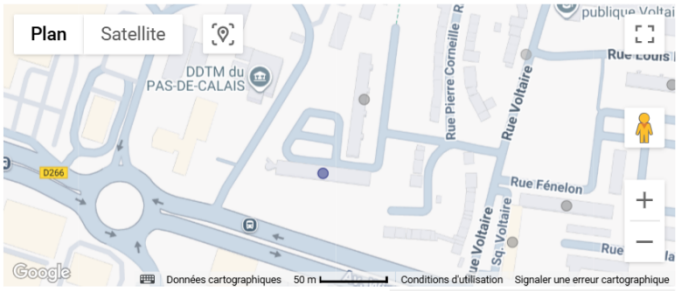
Nom d'ENSEMBLE
ARRAS Résidence ST POL 40

Territoire
DT Arras

EPCI
CU d'Arras

Commune
ARRAS

QPV
Arras Ouest



TECHNIQUE 2,5

Extérieur	2,4
Cadre de vie	
Présence Espace verts	
État des façades	
Bâtiment	2,5
État général du bâtiment	
État des toitures	
Donnée DPE	
Intérieur	2,5
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

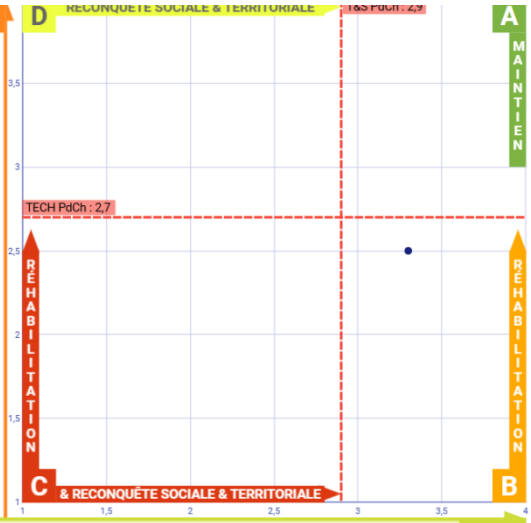
Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT	97,6 %	ENDETTEMENT	3,7 %

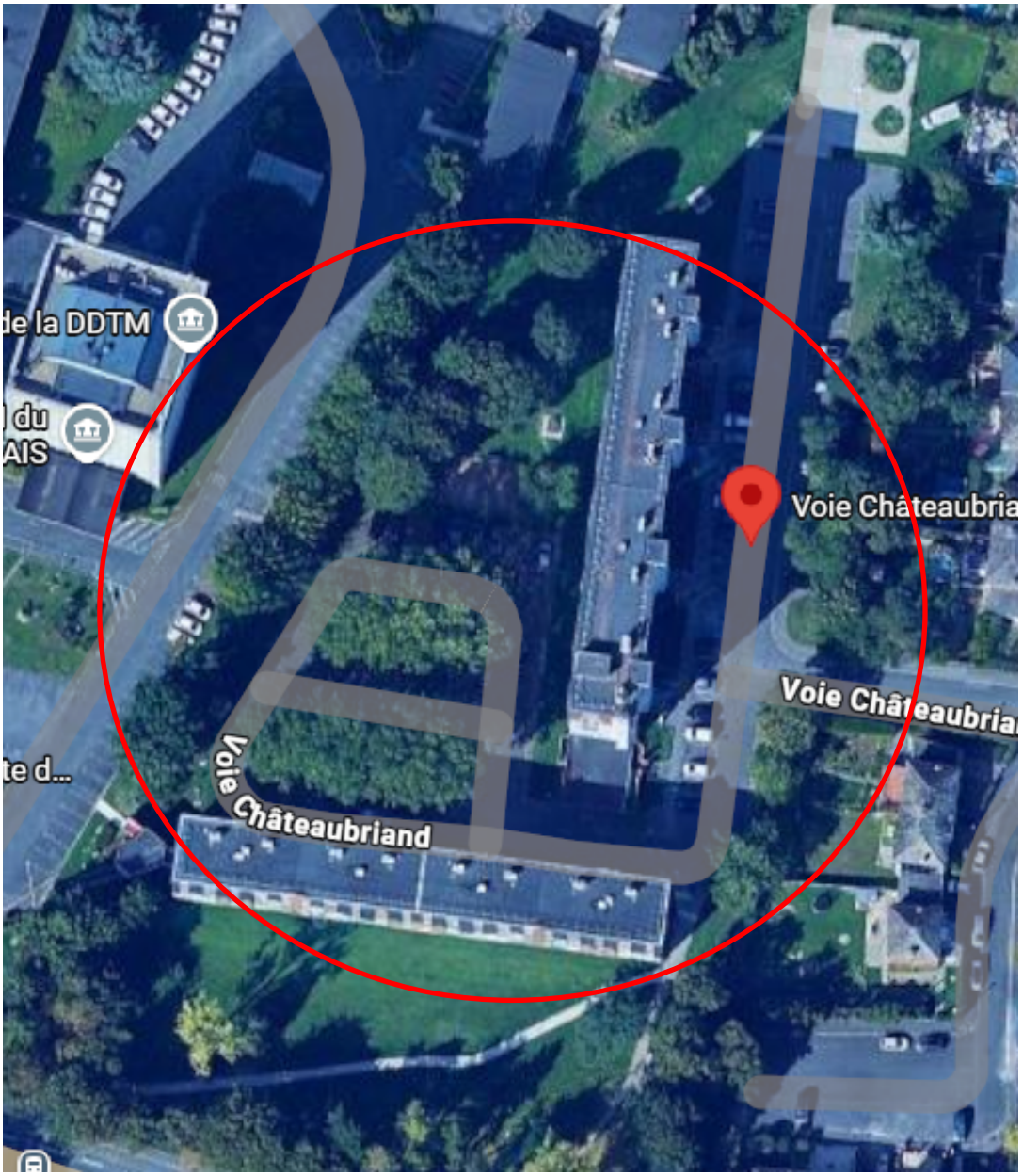
26 mars 2021 PSP 2025-2030



TERRITOIRE & SOCIAL 3,3

Environnement/équipement	4,0	Dynamique Marché	3,4	Attractivité Résidentielle	3,0
Offre services / équipement proximité		Pression demande de logement		Densité	
Espaces publics		Positionnement de l'offre PdCh		Vie associative (vision terrain)	
Accessibilité (PDU)		Attractivité territoriale		Sentiment de sécurité	
		Ressenti logement vs loyer			

Plan de situation :



Vue de la façade avant :





Vue de la façade arrière :



