Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261021-23190A-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 - 2 et 4 rue Braque et 56 avenue Kennedy Rénovation des halls d'entrées
Lancement modificatif

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 des halls d'entrées sur plusieurs immeubles situés à Arras :

- 2 rue Braque : 27 logements
- 4 rue Braque : 19 logements
- 56 Avenue Kennedy : 16 logements

Soit un total de 62 logements concernés pour un montant de 285 947.70 euros TTC.

La présente délibération porte sur la mise à jour du prix de revient.

II – AUGMENTATION DU PRIX DE REVIENT

Une augmentation qui s'explique par les dépenses supplémentaires suivantes :

- 14 449.51 euros TTC au titre du budget travaux suite au rajout de l'interphonie
- 11 285.78 euros TTC au titre de la réalisation de diagnostics amiante supplémentaires nécessaires à l'interphonie.

Le coût total de l'opération est estimé à 311 683 euros TTC, soit une augmentation de 9% par rapport au coût initial.

*****

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

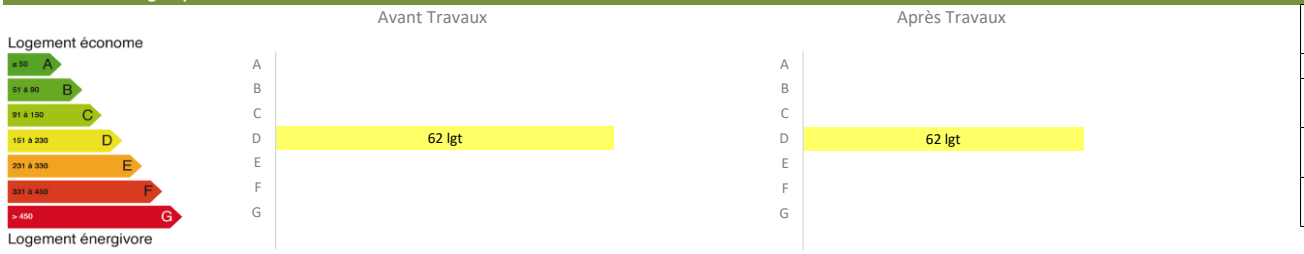
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2026_00789 - S02

10/09/2026 14:04

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00789		Code Opération Investissement	I0000105	
Libellé projet	I0000105 - ARRAS rue Braque		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	Arras - 2-4 Rue Braque et 56 avenue Kennedy - Réfection des		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	15/04/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	01/10/2026		Nature des travaux principal	Autres	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	62 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	62 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	62 lgt	

Performance Energetique



Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 149,81 Kwh
Cep après travaux 149,81 Kwh
Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	335 384	335 384	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	311 130	311 130	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*92,77%*	*92,77%*	*0,00%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(5 124)	(5 124)	0	0,0%	*0 €*
Taux Impayés	*1,65%*	*1,65%*	*-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	**311 683**	**100,0%**	**5 027**	**71**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	311 683	100,0%	5 027	71
Emprunts	**280 515**	**90,0%**	**4 524**	**64**
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont PrêtMarchéRévisable	*280 515*	*90,0%*	*4 524*	*64*
Fonds propres	**31 168**	**10,0%**	**503**	**7**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	1 ans	
Temps de couverture emprunts *2	2 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	233 961	289 096	360 913	428 146	505 334	11 244 088
Autofinancement après travaux	207 480	259 827	328 564	**418 145**	494 278	
Autofinancement après travaux (cumul)	979 003	2 165 358	3 691 471	5 622 169	7 937 099	10 665 657
Loyers quittancés avant travaux	325 910	358 071	393 405	432 226	474 878	12 073 062
Loyers quittancés après travaux	325 910	358 071	393 405	432 226	474 878	12 073 062
Taux d'autofinancement avant travaux	72%	81%	92%	99%	106%	93%
Taux d'autofinancement après travaux	64%	73%	84%	**97%**	104%	88%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	62%	66%	71%	**77%**	83%	88%

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	20 377	19 431	13 413	0	0	0	189 874
Loyers quittancés avant travaux	308 018	325 910	358 071	393 405	432 226	474 878	12 073 062
Taux d'endettement avant travaux	6,6%	6,0%	3,7%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%
Annuités après travaux	44 387	43 442	37 424	24 011	0	0	550 033
Loyers quittancés aprés travaux	308 018	325 910	358 071	393 405	432 226	474 878	12 073 062
Taux d'endettement après travaux	**14,4%**	13,3%	10,5%	6,1%	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
3461-1-4 RUE BRAQUE-ARRAS	2,80	3,10	97,2%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
3461-2-2 RUE BRAQUE-ARRAS	2,80	3,10	97,0%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%
3461-3-56 AVENUE KENNEDY-ARRAS	2,80	3,10	95,3%	[A,2]	Maintenance	Autres	0	2,0%

Pas-de-Calais habitat **PSP** Plan Stratégique Patrimonial

Filtrer par :

Territoire | Site | Ensemble (s) | Bâtiment (s)

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels | EPCI | Commune (s) | Hiérarchisation | Catégories

3461-BAT 2-2 RUE BRAQUE (27)-ARRAS Résidence KENNEDY 62

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
3461	2	27	27	0	1 980



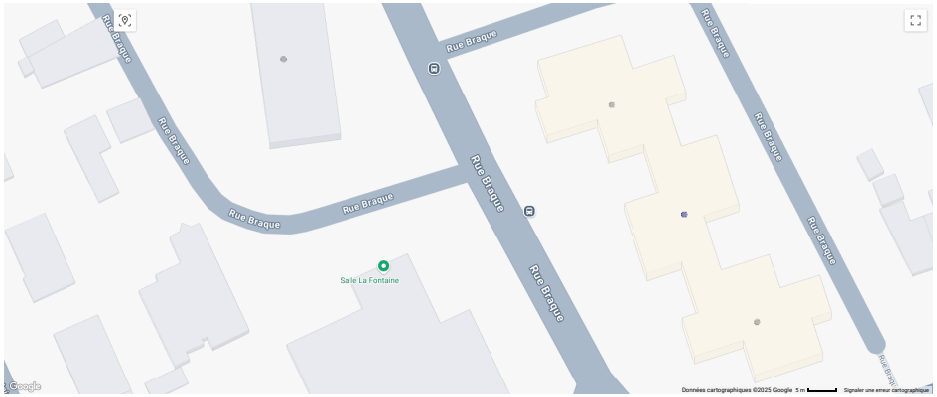
Nom d'ENSEMBLE
ARRAS Résidence KENNEDY 62

Territoire
DT Arras

EPCI
CU d'Arras

Commune
ARRAS

QPV
Hors QPV



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP | Carto'DIPP | OBS

TECHNIQUE 2,8

Extérieur	2,7
Cadre de vie	
Présence Espace verts	
État des façades	
Bâtiment	2,9
État général du bâtiment	
État des toitures	
Donnée DPE	
Intérieur	2,8
Agencement intérieur	
État des équipements intérieurs	
Taux réclamations techniques	

CATÉGORIES A 3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques fortes : maintenance patrimoniale

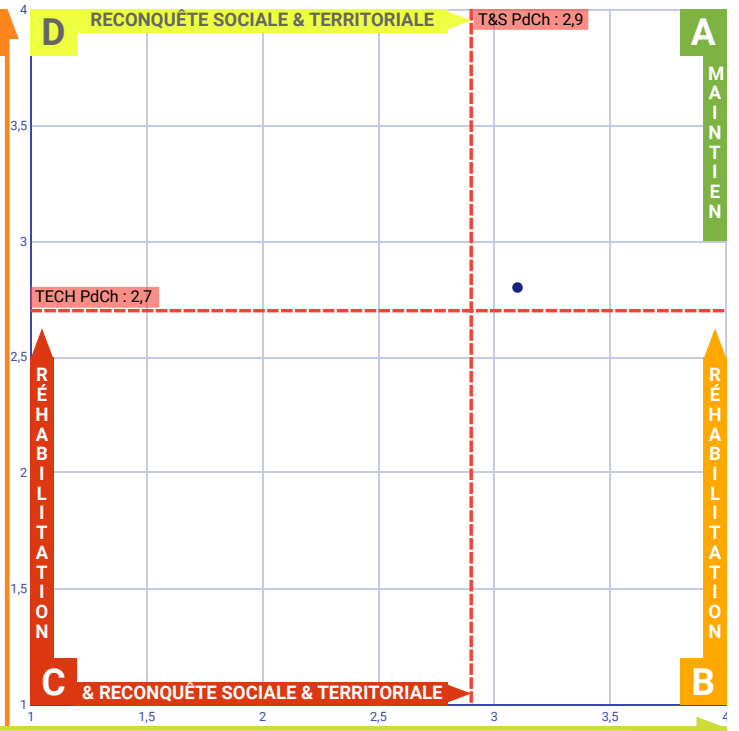
Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 93,6 % **ENDETTEMENT** 5,3 %

26 mars 2021 PSP Maintenance



TERRITOIRE & SOCIAL 3,1

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

Fiche consultée le 29/01/2025

notation 1 2 3 4 *non disponible*

Pas-de-Calais habitat **PSP** Plan Stratégique Patrimonial

Filtrer par :

Territoire | Site | Ensemble (s) | Bâtiment (s)

Fiche BÂTIMENT

Collectifs/Individuels | EPCI | Commune (s) | Hiérarchisation | Catégories

3461-BAT 1-4 RUE BRAQUE (19)-ARRAS Résidence KENNEDY 62

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
3461	1	19	19	0	1 980



proposer une photo

photo d'illustration de l'ensemble

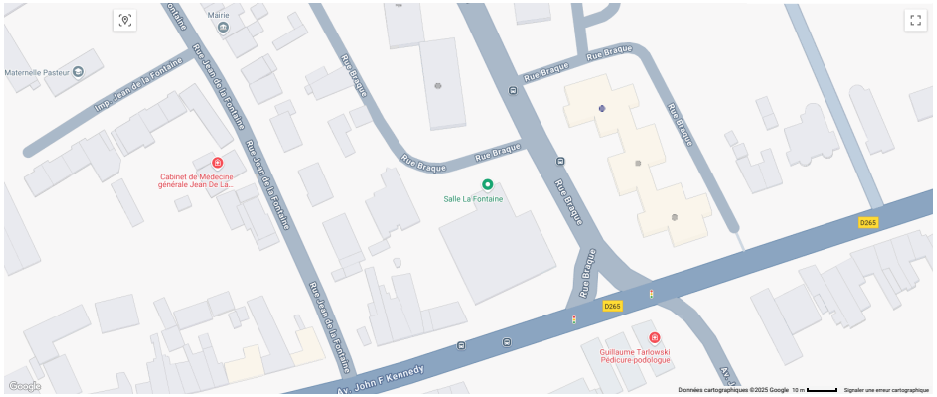
Nom d'ENSEMBLE
ARRAS Résidence KENNEDY 62

Territoire
DT Arras

EPCI
CU d'Arras

Commune
ARRAS

QPV
Hors QPV



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP | Carto'DIPP | OBS

TECHNIQUE 2,8

Extérieur 2,7
- Cadre de vie
- Présence Espace verts
- État des façades

Bâtiment 2,9
- État général du bâtiment
- État des toitures
- Donnée DPE

Intérieur 2,8
- Agencement intérieur
- État des équipements intérieurs
- Taux réclamations techniques

CATÉGORIES A 3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques fortes : maintenance patrimoniale

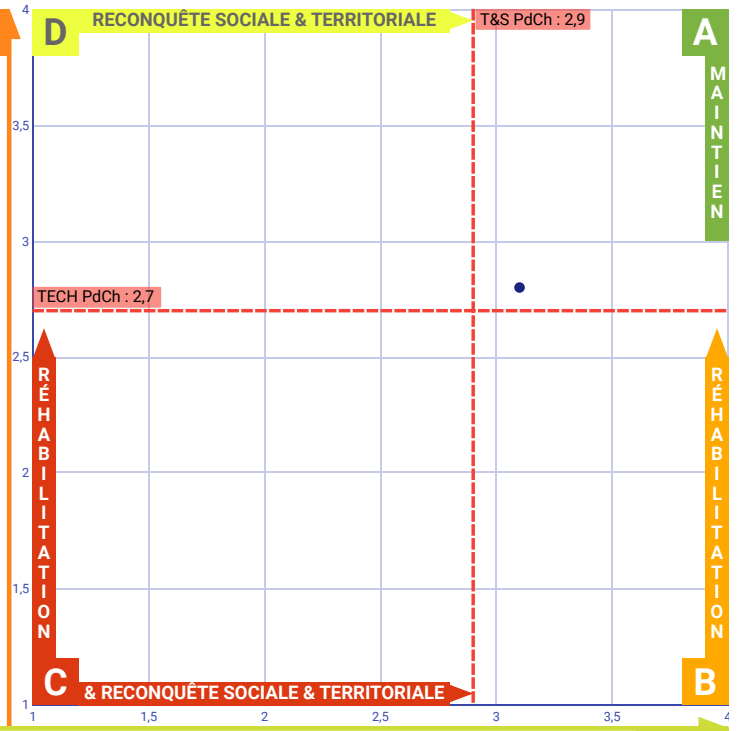
Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 92,4 % **ENDETTEMENT** 6,6 %

26 mars 2021 PSP Maintenance



TERRITOIRE & SOCIAL 3,1

Environnement/équipement 4,0
- Offre services / équipement proximité
- Espaces publics
- Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché 3,4
- Pression demande de logement
- Positionnement de l'offre PdCh
- Attractivité territoriale
- Ressenti logement vs loyer

Attractivité Résidentielle 2,6
- Densité
- Vie associative (vision terrain)
- Sentiment de sécurité

Fiche consultée le 29/01/2025

notation 1 2 3 4 *non disponible*

Pas-de-Calais habitat **PSP** Plan Stratégique Patrimonial

Filtrer par :

Territoire | Site | Ensemble (s) | Bâtiment (s)

Fiche BÂTIMENT | Collectifs/Individuels | EPCI | Commune (s) | Hiérarchisation | Catégories

3461-BAT 3-56 AVENUE KENNEDY (16)-ARRAS Résidence KENNEDY 62

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
3461	3	16	16	0	1 980



Nom d'ENSEMBLE
ARRAS Résidence KENNEDY 62

Territoire
DT Arras

EPCI
CU d'Arras

Commune
ARRAS

QPV
Hors QPV



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP | Carto'DIPP | OBS

TECHNIQUE 2,8

Extérieur 2,7
- Cadre de vie
- Présence Espace verts
- État des façades

Bâtiment 2,9
- État général du bâtiment
- État des toitures
- Donnée DPE

Intérieur 2,8
- Agencement intérieur
- État des équipements intérieurs
- Taux réclamations techniques

CATÉGORIES A 2

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques fortes : maintenance patrimoniale

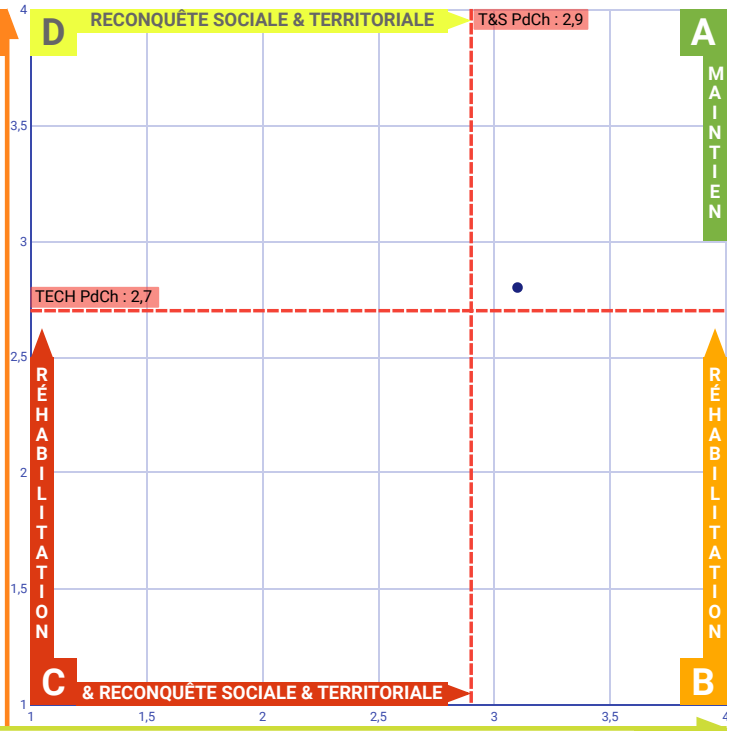
Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 100,0 % **ENDETTEMENT** 12,4 %

26 mars 2021 PSP Maintenance



TERRITOIRE & SOCIAL 3,1

Environnement/équipement 4,0
- Offre services / équipement proximité
- Espaces publics
- Accessibilité (PDU)

Dynamique Marché 3,4
- Pression demande de logement
- Positionnement de l'offre PdCh
- Attractivité territoriale
- Ressenti logement vs loyer

Attractivité Résidentielle 2,6
- Densité
- Vie associative (vision terrain)
- Sentiment de sécurité

Fiche consultée le 29/01/2025

notation 1 2 3 4 *non disponible*