Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261021-22797A-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 à 36 rue Nattier Isolation façade et création d'une ventilation mécanique contrôlée - 18 logements individuels
Faisabilité

Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : Madame Marie CAMPION

I – CONTEXTE

Dans le cadre d'un plan d'action visant à améliorer la qualité de vie et le confort des locataires, il est envisagé de réaliser des travaux de rénovation sur les logements individuels situés rue Nattier (2 à 36) à ARRAS.

Cette opération concerne 18 logements individuels.

II – DESCRIPTION DES TRAVAUX ENVISAGES

Il est proposé un traitement de façade par une isolation thermique par l'extérieur et une installation d'une ventilation mécanique contrôlée.

La conjugaison de cette association aura une incidence énergétique, actuellement considérée respectivement en D et E pour atteindre en objectif C sur les 18 individuels.

Ces logements, situés sur la Résidences les Hochettes font l'objet de réclamations récurrentes depuis plusieurs années liées :

- Des problèmes d'humidité,
- Une déperdition thermique
- Un inconfort global des occupants

Une première phase de travaux a été réalisée en 2025 avec le remplacement des toitures terrasse afin de résoudre les problèmes d'infiltrations.

III – COUT DES TRAVAUX DE L'OPERATION ET PLANNING PREVISIONNEL

Le coût global est estimé à 641 142 euros TTC soit 35 619 euros TTC par logement.

Le Comité d'Investissement a émis un avis favorable pour la poursuite de l'opération le 10 septembre 2026.

*****

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

- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité

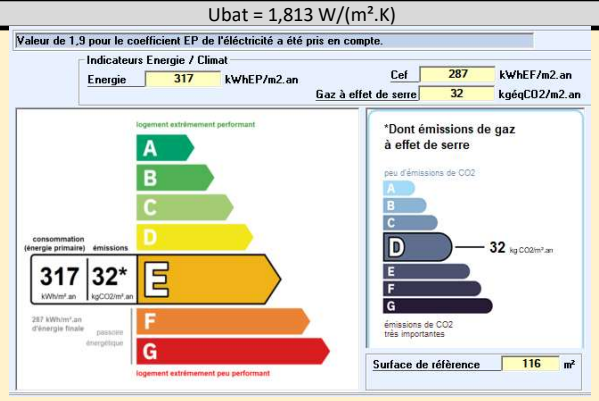
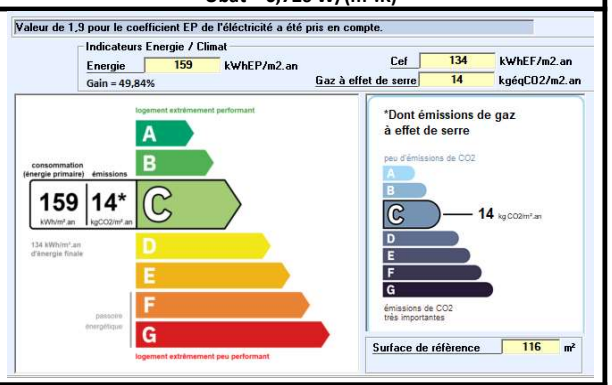
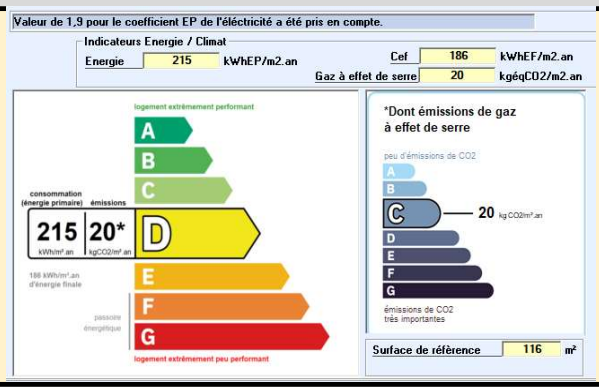
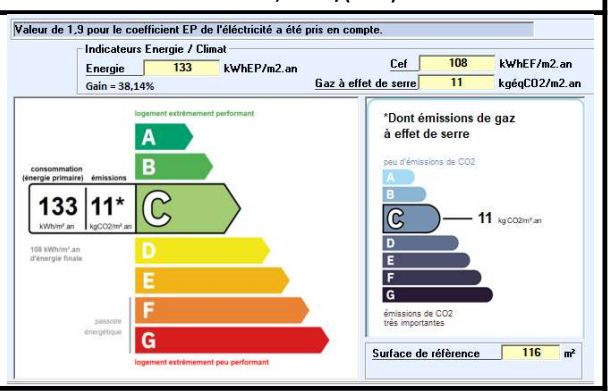
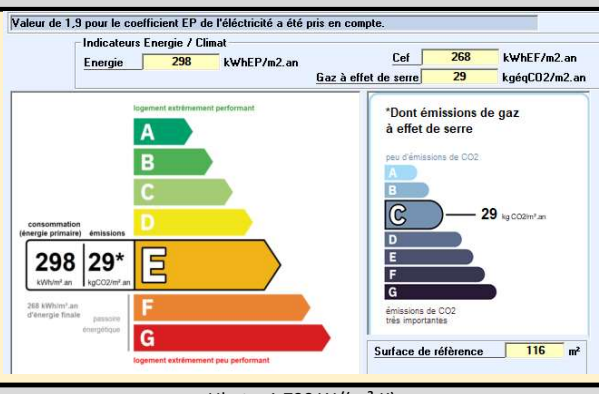
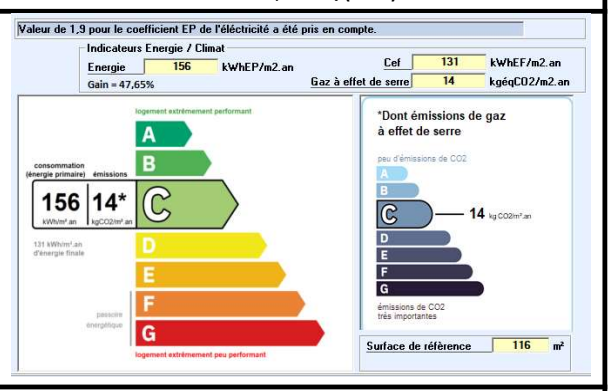
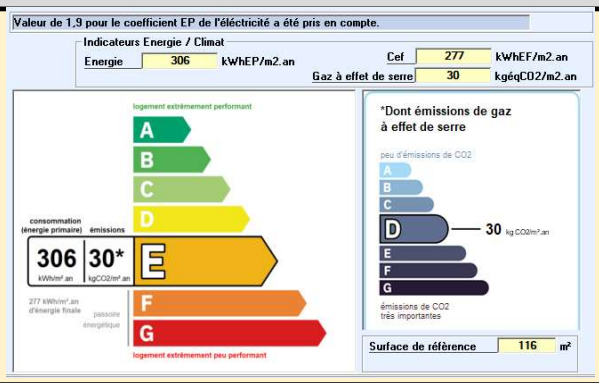
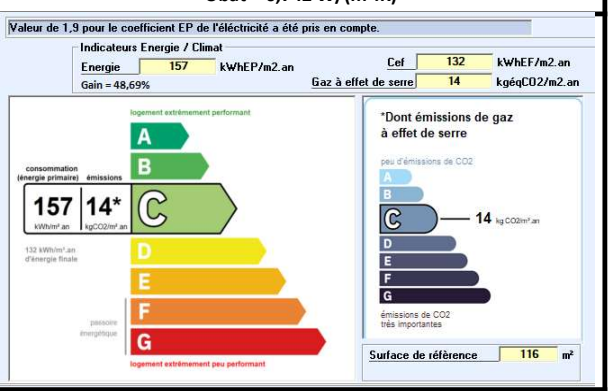
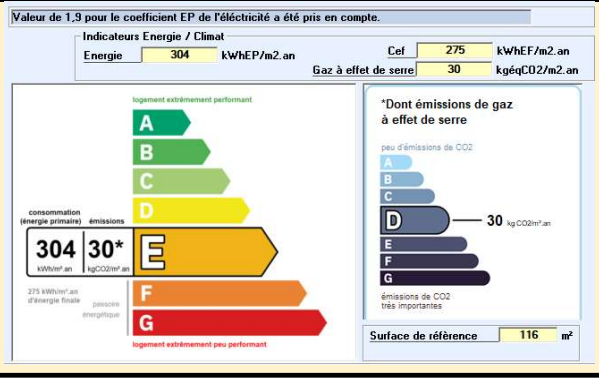
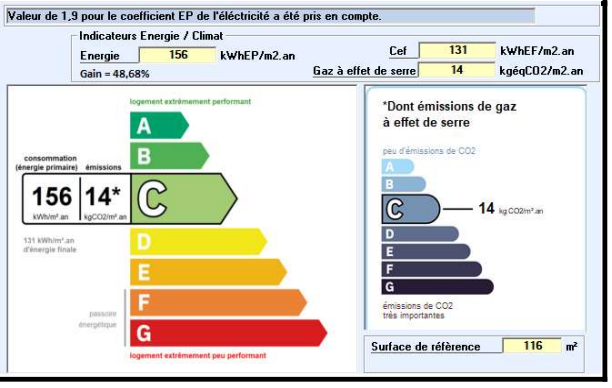
2 à 36 rue Nattier à ARRAS
18 logements individuels

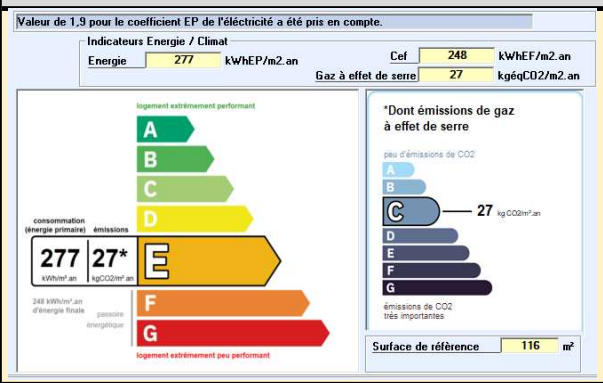
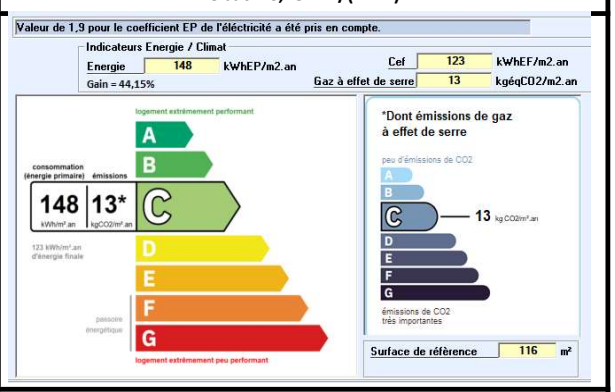
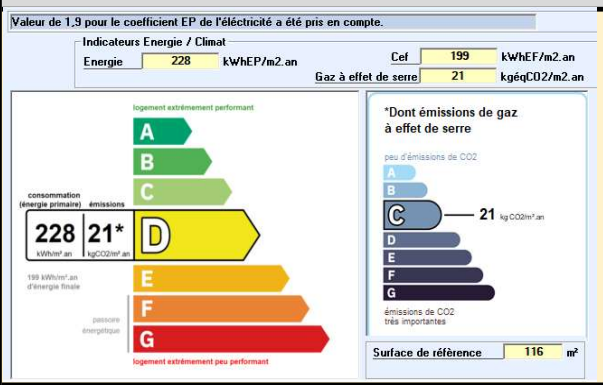
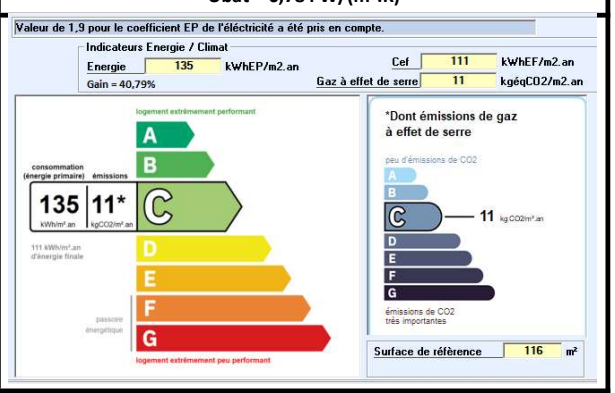
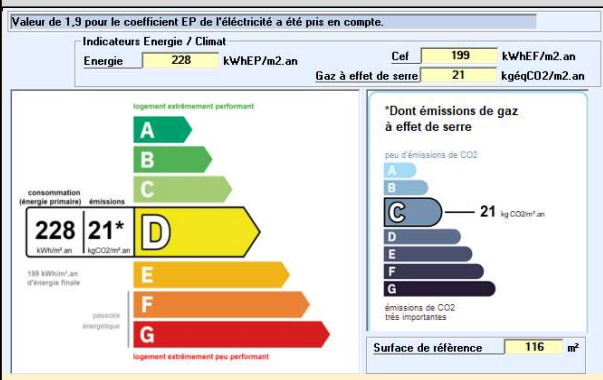
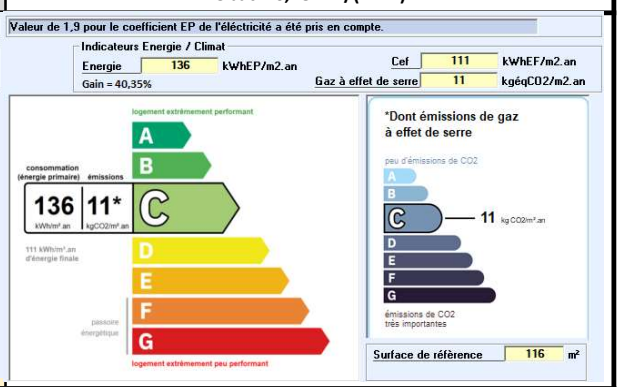
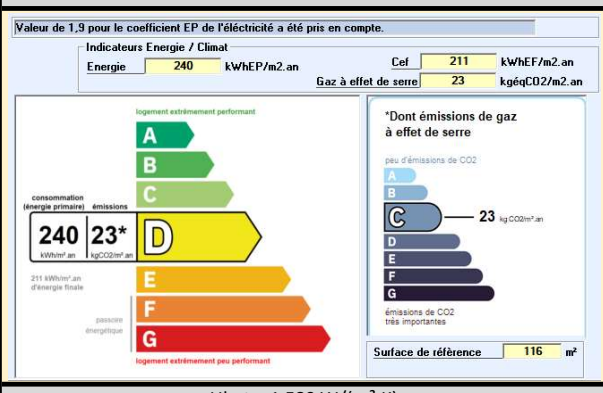
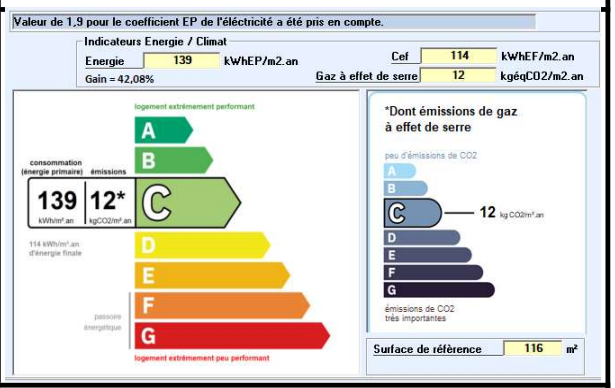
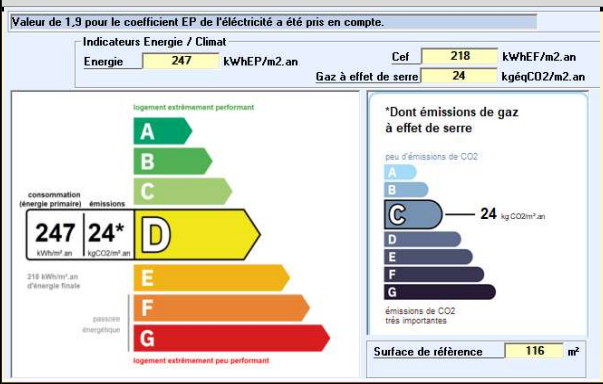
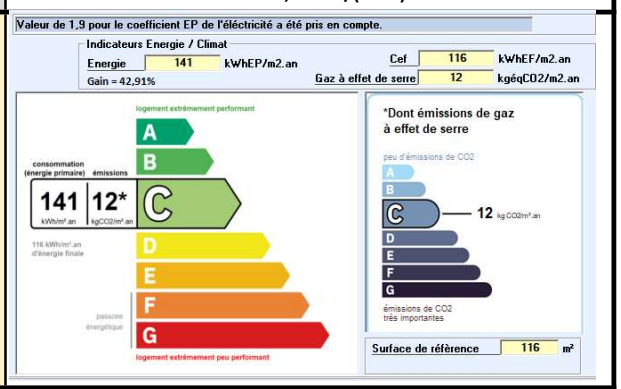
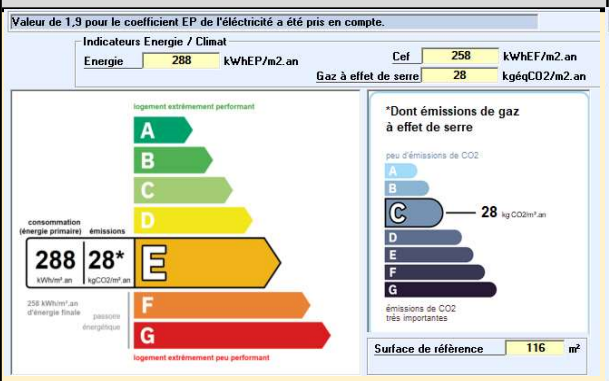
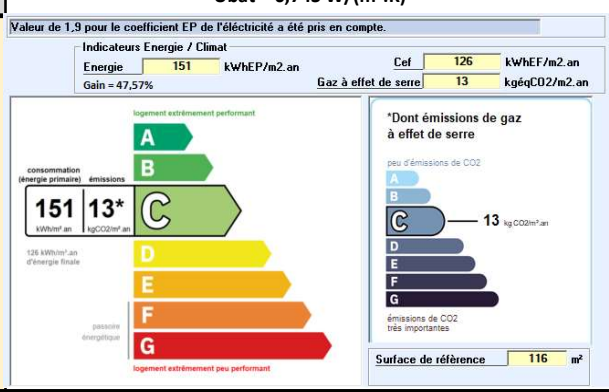


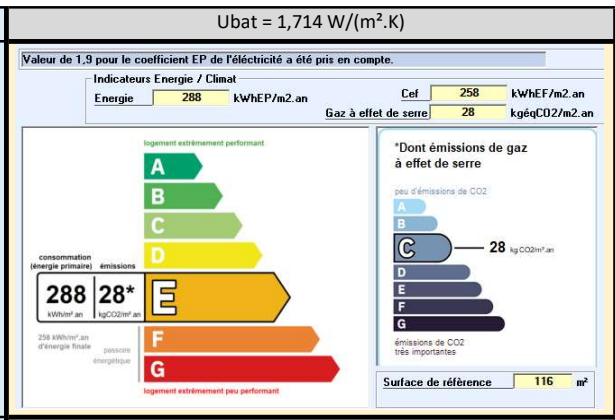
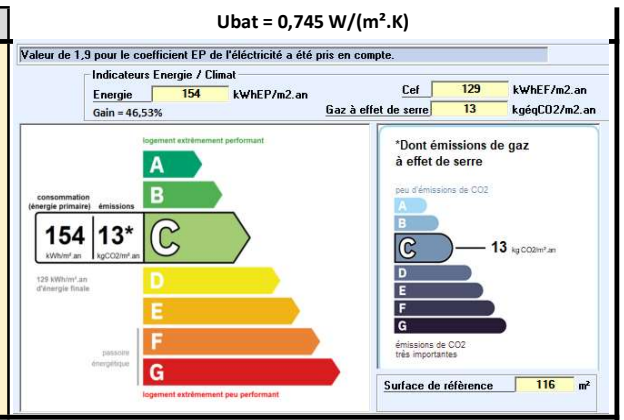
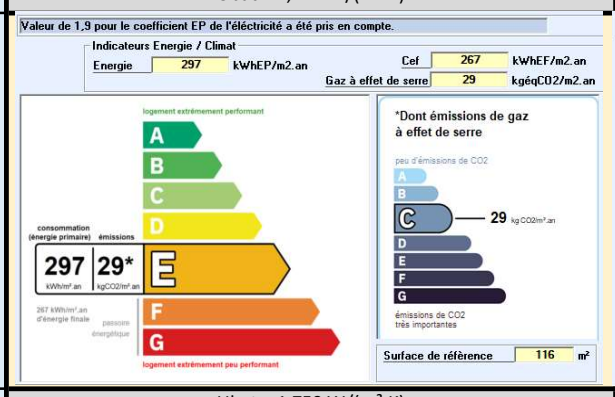
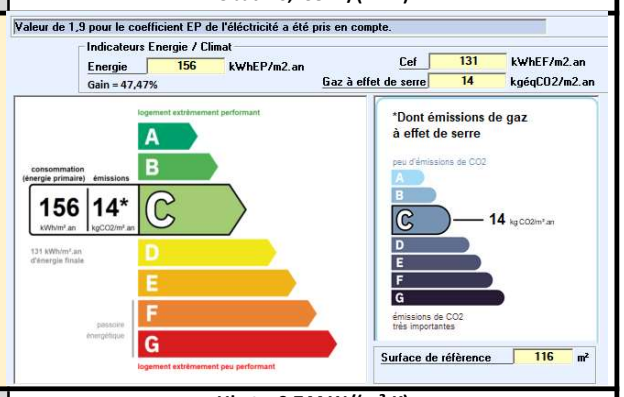
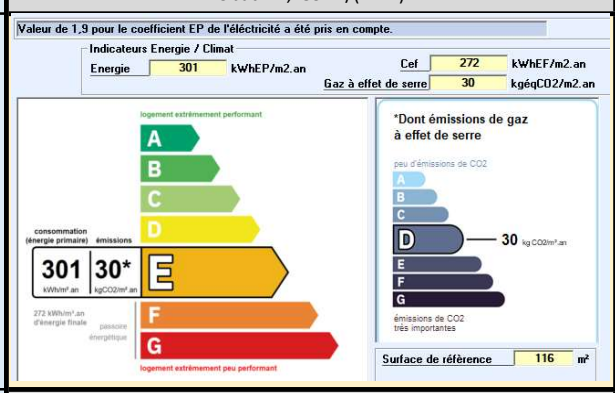
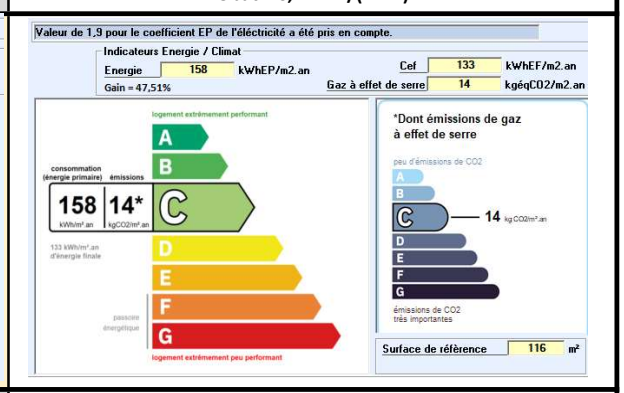
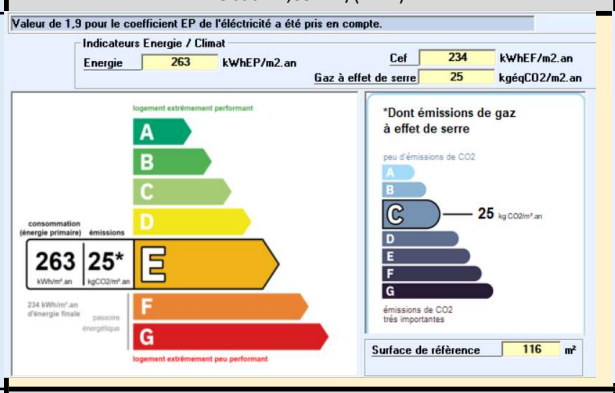
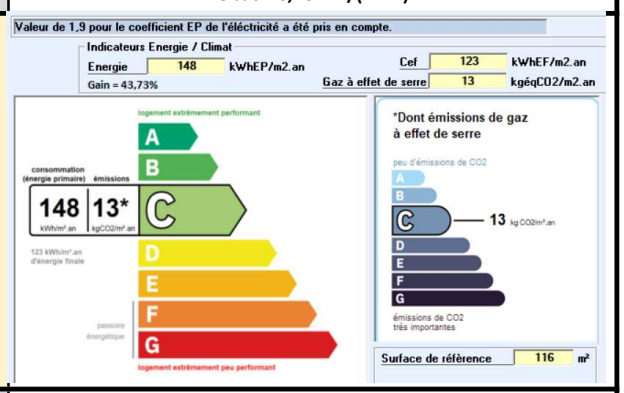
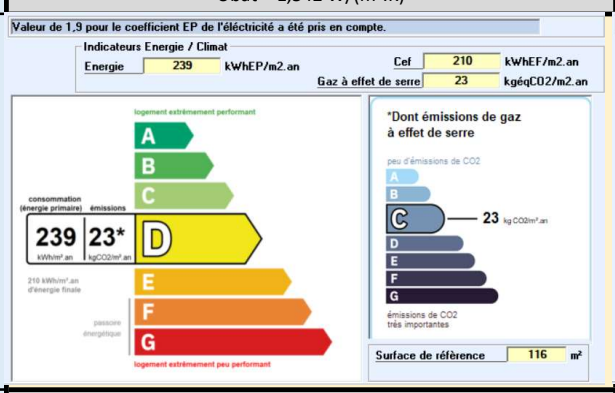
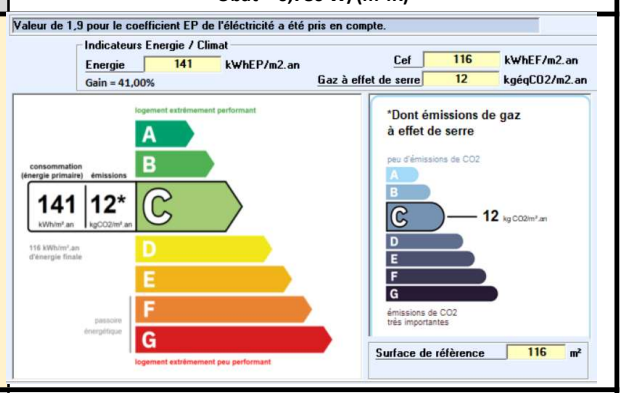
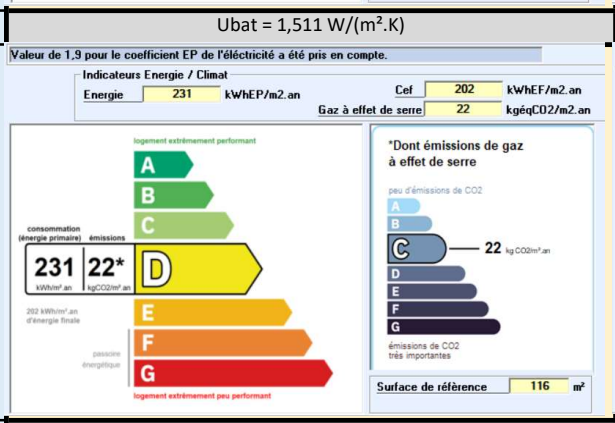
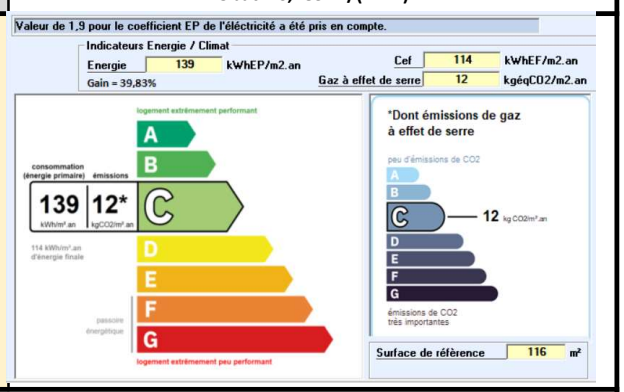
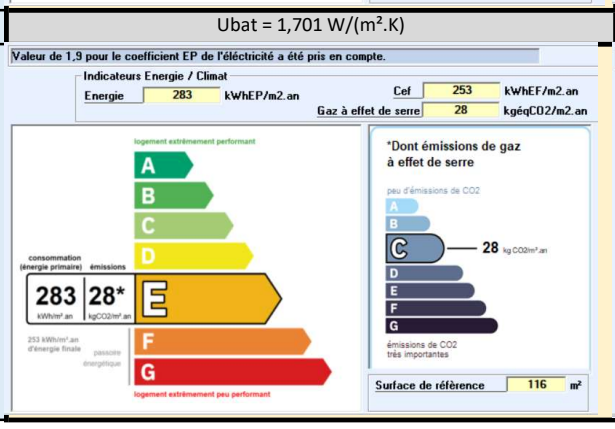
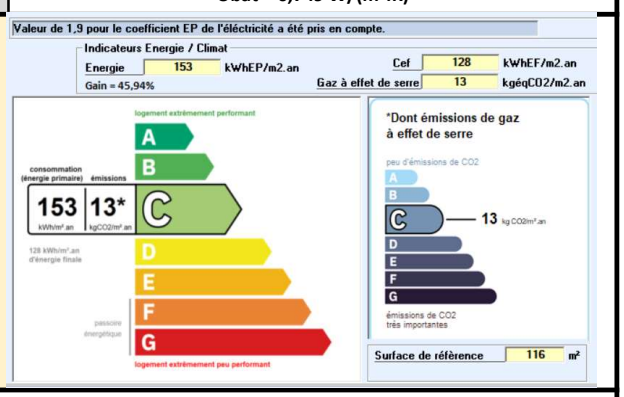


ARRAS - CALCUL THERMQIUE RUE NATTIER

BUREAU D'ETUDES :
EIRL LE BERRE
22 rue de Boyelles, 62128 Croisilles
Tél : 09.79.06.99.70
etudes@lbr-ingenierie.fr

		Etat initial	Scénario 1 : VMC + ITE
Enveloppe	Etanchéité à l'air	1.70 m3/h.m²	
	Murs extérieurs	Pas d'isolation	**Isolation par l'extérier avec laine mineral (R = 4 m2.K/W)**
	Plancher sur Cave	2 cm d'isolation	
	Plancher sur TP/VS	Non isolée	
	Toiture terrasse	isolé R = 4,55 m2.K/W	
	Menuiseries Extérieures bloc principal	PVC DOUBLE VITRAGE ancien + volets (vétuste) Uw=2,7	
	Porte	Porte métal	
	Porte de cave	Porte bois non isolante	
Equipements techniques	Chauffage	Plancher chauffant raccordé sur le reseaux de chaleur urbain	
	ECS	Ballon electrique	
	VMC	Ventilation autoréglable	**Mise en place d'une nouvelle VMC Hygro A dernière génération**
Ubat		Ubat = 1,813 W/(m².K)	**Ubat = 0,726 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**18 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,476 W/(m².K)	**Ubat = 0,796 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**28 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,744 W/(m².K)	**Ubat = 0,732 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**16 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,790 W/(m².K)	**Ubat = 0,742 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**20 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,779 W/(m².K)	**Ubat = 0,740 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**22 rue Nattier**		

Ubat		Ubat = 1,693 W/(m².K)	**Ubat = 0,751 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**24 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,514 W/(m².K)	**Ubat = 0,784 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**26 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,515 W/(m².K)	**Ubat = 0,784 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**30 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,562 W/(m².K)	**Ubat = 0,777 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**32 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,589 W/(m².K)	**Ubat = 0,632 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**34 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,725 W/(m².K)	**Ubat = 0,743 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**36 rue Nattier**		

Ubat		Ubat = 1,714 W/(m².K)	**Ubat = 0,745 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**14 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,741 W/(m².K)	**Ubat = 0,738 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**12 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,759 W/(m².K)	**Ubat = 0,744 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**10 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,632 W/(m².K)	**Ubat = 0,762 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**8 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,542 W/(m².K)	**Ubat = 0,780 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**6 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,511 W/(m².K)	**Ubat = 0,783 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**4 rue Nattier**		
Ubat		Ubat = 1,701 W/(m².K)	**Ubat = 0,749 W/(m².K)**
Résultats 3CL	**2 rue Nattier**		

<u>Evaluation thermique :</u> Valeur de 1,9 pour le coefficient EP de l'électricité a été prix en compte

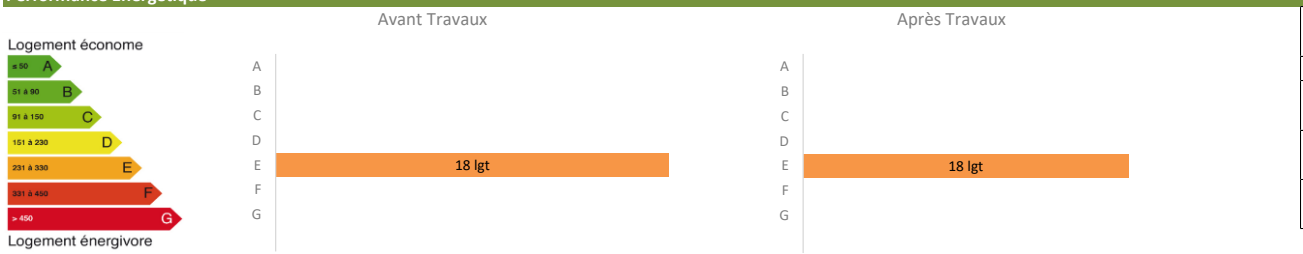
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2026_00850 - S01

20/08/2026 14:37

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00850		Code Opération Investissement	I0000461	
Libellé projet	I0000461 - ARRAS 2 à 36 rue Nattier		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	I0000461 - ARRAS 2 à 36 rue Nattier		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	02/11/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	30/11/2027		Nature des travaux principal	Autres	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	18 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	18 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	18 lgt	

Performance Energetique



Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 295 Kwh
Cep après travaux 295 Kwh
Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	108 102	108 102	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	108 102	108 102	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*100,00%*	*100,00%*	*0,00%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(3 315)	(3 315)	0	0,0%	*0 €*
Taux Impayés	*3,07%*	*3,07%*	*-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	**641 142**	**100,0%**	**35 619**	**336**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	641 142	100,0%	35 619	336
Emprunts	**577 028**	**90,0%**	**32 057**	**302**
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont PrêtMarchéRévisable	*577 028*	*90,0%*	*32 057*	*302*
Fonds propres	**64 114**	**10,0%**	**3 562**	**34**

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	6 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

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	83 880	103 362	125 452	148 814	175 638	3 922 398
Autofinancement après travaux	29 455	43 213	58 975	**128 320**	152 987	
Autofinancement après travaux (cumul)	173 595	359 410	623 658	1 172 313	1 886 528	2 734 984
Loyers quittancés avant travaux	110 672	121 593	133 592	146 775	161 259	4 099 761
Loyers quittancés après travaux	110 672	121 593	133 592	146 775	161 259	4 099 761
Taux d'autofinancement avant travaux	76%	85%	94%	101%	109%	96%
Taux d'autofinancement après travaux	27%	36%	44%	**87%**	95%	67%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	33%	32%	35%	**47%**	58%	67%

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	6 956	3 958	1 812	0	0	0	50 069
Loyers quittancés avant travaux	104 596	110 672	121 593	133 592	146 775	161 259	4 099 761
Taux d'endettement avant travaux	6,7%	3,6%	1,5%	0,0%	0,0%	0,0%	1,2%
Annuités après travaux	56 347	53 349	51 203	49 391	0	0	790 927
Loyers quittancés aprés travaux	104 596	110 672	121 593	133 592	146 775	161 259	4 099 761
Taux d'endettement après travaux	**53,9%**	48,2%	42,1%	37,0%	0,0%	0,0%	

Notation PSP

Attention, le périmètre selectionné 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
1551-97-RES LES HOCHETTES-ARRAS	2,50	3,60	99,9%	[B,2]	Réhabilitation composants	Autres	0	2,0%

1551-BAT 97-RES LES HOCHETTES (18)-ARRAS Résidence LES HOCHETTES 518

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
1551	97	18	0	18	1968



Nom d'ENSEMBLE
ARRAS Résidence LES HOCHETTES 518

Territoire
DT Arras

EPCI
CU d'Arras

Commune
ARRAS

QPV
Arras Ouest



Dernière mise à jour des données : 06/03/2026 10:07:26 | Règles de confidentialité

DOCUMENT A USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

DIPP | CartoDIPP | OBS

TECHNIQUE 2,5

Extérieur	2,7
Cadre de vie	
Présence Espace verts	
État des façades	
Bâtiment	2,3
État général du bâtiment	
État des toitures	
Donnée DPE	
Intérieur	2,8
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

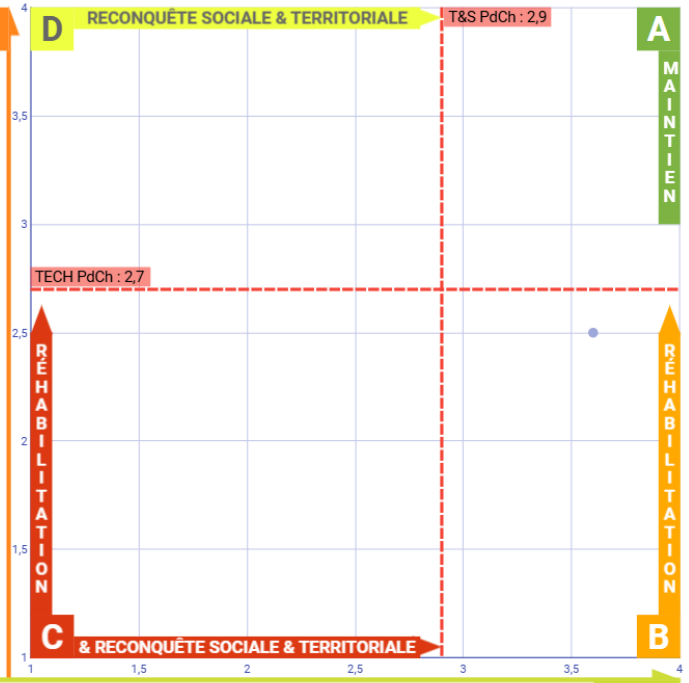
Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif fort : politiques commerciale et de recouvrement de maintien

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 100,0 % **ENDETTEMENT** 15,4 %

26 mars 2021 PSP 2025-2030



TERRITOIRE & SOCIAL 3,6

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	3,7
Densité	
Vie associative (vision terrain)	
Sentiment de sécurité	

Fiche consultée le 06/03/2026

notation 1 2 3 4 non disponible