Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261106-23006-DE-1-1
Date de télétransmission : 10/11/2026
Date de réception préfecture : 10/11/2026

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 6 NOVEMBRE 2026

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY. Monsieur MELLICK.

ARRAS - Tours David, Ingres et Delacroix Rénovation des halls d'entrées Lancement modificatif

Direction du territoire d'Arras
Rapporteur : Madame Marie CAMPION

I – CONTEXTE

Lors de sa séance du 26 juin 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 :

- 1 square David : 36 logements
- 1 square Ingres : 36 logements
- 1 square Delacroix : 36 logements

Soit un total de 108 logements concernés pour un montant de 191 825.86 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 :

- 96 953.03 euros TTC au titre du budget travaux, à la suite de l'appel d'offres,
- 22 918.31 euros TTC au titre de la réalisation de diagnostics amiante supplémentaires.

Le coût total de l'opération est estimé à 311 697.20 euros TTC, soit un coût au logement de 2 886 euros TTC

*****

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

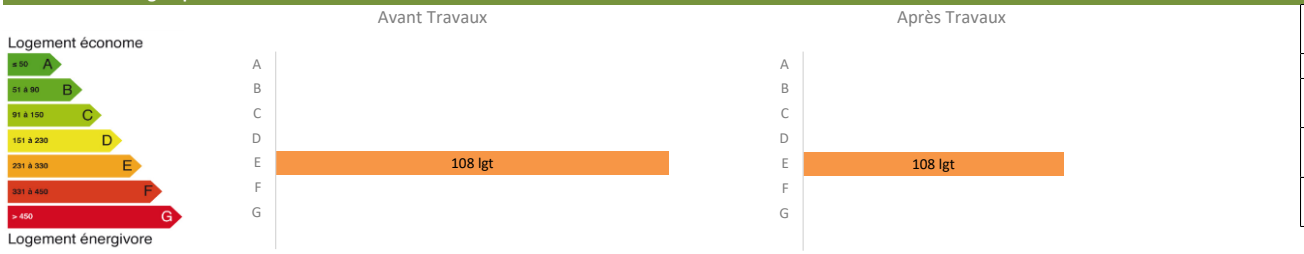
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2026_00808 - S02

21/09/2026 10:59

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00808		Code Opération Investissement	SY2007880	
Libellé projet	SY2007880 - ARRAS Square Ingres Delacroix		Code Opération Démolition	0	
Libellé simulation	ARRAS - Tours David, Ingres et Delacroix - Halls des entrées,		Code Opération Aménagement/Pmt	0	
Date d'OS	09/06/2026		Déclaration Proposition bureau	NON	
Date de MES	11/09/2026		Nature des travaux principal	Autres	
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié		Simulation "figée"	Modifiable	
Nb logt Avt Travaux	108 lgt	*Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail	
Nb logt Réhabilités	108 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	108 lgt	

Performance Energetique



Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 320,67 Kwh
Cep après travaux 320,67 Kwh
Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	428 846	428 846	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	415 619	415 619	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*96,92%*	*96,92%*	*0,00%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(57 526)	(57 526)	0	0,0%	*0 €*
Taux Impayés	*13,84%*	*13,84%*	*-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	**311 697**	**100,0%**	**2 886**	**58**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	311 697	100,0%	2 886	58
Emprunts	**280 527**	**90,0%**	**2 597**	**52**
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont PrêtMarchéRévisable	*280 527*	*90,0%*	*2 597*	*52*
Fonds propres	**31 170**	**10,0%**	**289**	**6**

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	1 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	207 875	273 113	329 423	390 562	460 707	10 210 903
Autofinancement après travaux	181 376	243 824	297 049	**380 532**	449 617	
Autofinancement après travaux (cumul)	838 437	1 910 118	3 289 058	5 044 242	7 150 368	9 631 688
Loyers quittancés avant travaux	414 638	455 554	500 508	549 898	604 161	15 359 905
Loyers quittancés après travaux	414 638	455 554	500 508	549 898	604 161	15 359 905
Taux d'autofinancement avant travaux	50%	60%	66%	71%	76%	66%
Taux d'autofinancement après travaux	44%	54%	59%	**69%**	74%	63%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	42%	46%	50%	**55%**	59%	63%

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	25 108	23 691	3 177	0	0	0	222 311
Loyers quittancés avant travaux	391 874	414 638	455 554	500 508	549 898	604 161	15 359 905
Taux d'endettement avant travaux	6,4%	5,7%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%
Annuités après travaux	49 119	47 703	27 189	24 012	0	0	582 485
Loyers quittancés aprés travaux	391 874	414 638	455 554	500 508	549 898	604 161	15 359 905
Taux d'endettement après travaux	**12,5%**	11,5%	6,0%	4,8%	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
91-12-RES BLANCS MONTS-ARRAS	2,20	3,10	98,7%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
91-13-RES BLANCS MONTS-ARRAS	2,20	3,10	98,0%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%
91-14-RES BLANCS MONTS-ARRAS	2,20	3,10	97,5%	[B,2]	Réhabilitation	Autres	0	2,0%