Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20261106-23406-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.

AVION - Rues René Char et Léo Ferré Travaux de voirie et d'assainissement

Direction du territoire Artois-gohelle
Rapporteur : Monsieur Pierre HAËM

Les 30 logements individuels des rues René Char et Léo Ferré ont été construits en 2004 sur la commune d'AVION (Etiquette énergétique C).

De nombreuses réclamations de locataires nous sont parvenues sur l'état des parkings et des cheminements piétons.

En effet et malgré des interventions multiples réalisées par l'agence pour colmater, réparer et conserver en état d'usage, il est aujourd'hui impossible de maintenir le support par ces reprises partielles.

C'est la raison pour laquelle le service technique de la Direction Territoriale Artois-Gohelle a entamé une réflexion sur un travail englobant la réfection des allées piétonnes, des voies circulables et de l'assainissement EP des parties privatives afin d'améliorer la qualité de vie des locataires.

Les travaux prévus sont :

- La réfection des enrobés des parkings existants et des allées piétonnes,
- Modification de la gestion des eaux pluviales,
- Réaménagement de l'espace vert.

Eléments Financiers :

- Budget PMT : 250 000,00 € TTC
- Budget lancement : 379 358,08 € TTC

L'écart de budget s'explique par la réfection totale de l'assainissement EP qui de part la création de surfaces en dur doit être repensée. Les eaux pluviales seront rejetées à la parcelle ce qui entraîne un surcoût nécessaire au bon fonctionnement des évacuations.

*****

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération

Décision adoptée à l'unanimité

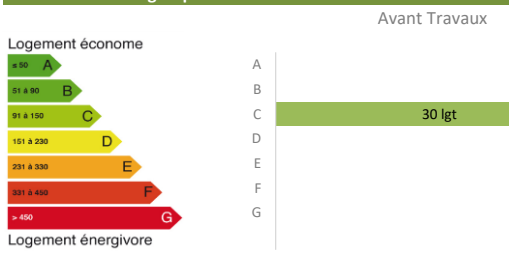
FICHE DE SYNTHESE : PROJET_REHA_2026_00833 - S01

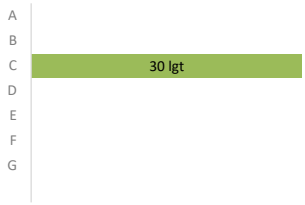
21/07/2026 14:59

Description

Code projet	PROJET_REHA_2026_00833	Code Opération Investissement	I0000477
Libellé projet	I0000477 - AVION rues René Char et Leo Ferré	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	I0000477 - AVION rues René Char et Leo Ferré	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	15/10/2026	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	15/02/2027	Nature des travaux principal	Autres
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	30 lgt *Dt restructurés*	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	30 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	30 lgt

Performance Energetique





Evolution Consommation Energie Primaire
Cep avant travaux 110 Kwh
Cep après travaux 110 Kwh
Gain Cep 0 Kwh

Loyers et autres produits (CEE/Dégrèvement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittançables	198 008	198 008	0	0,0%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	0	0,0%	
Loyers quittancés	198 008	198 008	0	0,0%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	*100,00%*	*100,00%*	*0,00%*		*CEE-Normé-580 €/lgt*
Impayés	(8 008)	(8 008)	0	0,0%	*0 €*
Taux Impayés	*4,04%*	*4,04%*	*-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	**379 358**	**100,0%**	**12 645**	**158**
Subventions	**0**	**0,0%**	**0**	**0**
Montant net à financer	379 358	100,0%	12 645	158
Emprunts	**341 422**	**90,0%**	**11 381**	**142**
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont 0	*0*	*0,0%*	*0*	*0*
dont PrêtMarchéRévisable	*341 422*	*90,0%*	*11 381*	*142*
Fonds propres	**37 936**	**10,0%**	**1 265**	**16**

Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Loyer additionnel (€/an)	0	0,00%
Loyer additionnel (cumul €)	0	0,0%
Temps de retour investissement *1	2 ans	
Temps de couverture emprunts *2	7 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	81 311	107 526	143 288	254 716	303 116	5 558 411
Autofinancement après travaux	49 089	71 913	103 929	**242 561**	289 680	
Autofinancement après travaux (cumul)	242 248	553 635	1 011 944	1 894 924	3 246 427	4 854 445
Loyers quittancés avant travaux	210 357	231 115	253 921	278 978	306 507	7 792 487
Loyers quittancés après travaux	210 357	231 115	253 921	278 978	306 507	7 792 487
Taux d'autofinancement avant travaux	39%	47%	56%	91%	99%	71%
Taux d'autofinancement après travaux	23%	31%	41%	**87%**	95%	62%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	24%	26%	30%	**40%**	53%	62%

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	81 476	81 262	79 879	73 731	0	0	1 407 724
Loyers quittancés avant travaux	198 808	210 357	231 115	253 921	278 978	306 507	7 792 487
Taux d'endettement avant travaux	41,0%	38,6%	34,6%	29,0%	0,0%	0,0%	18,1%
Annuités après travaux	110 700	110 486	109 103	102 955	0	0	1 846 083
Loyers quittancés aprés travaux	198 808	210 357	231 115	253 921	278 978	306 507	7 792 487
Taux d'endettement après travaux	**55,7%**	52,5%	47,2%	40,5%	0,0%	0,0%	

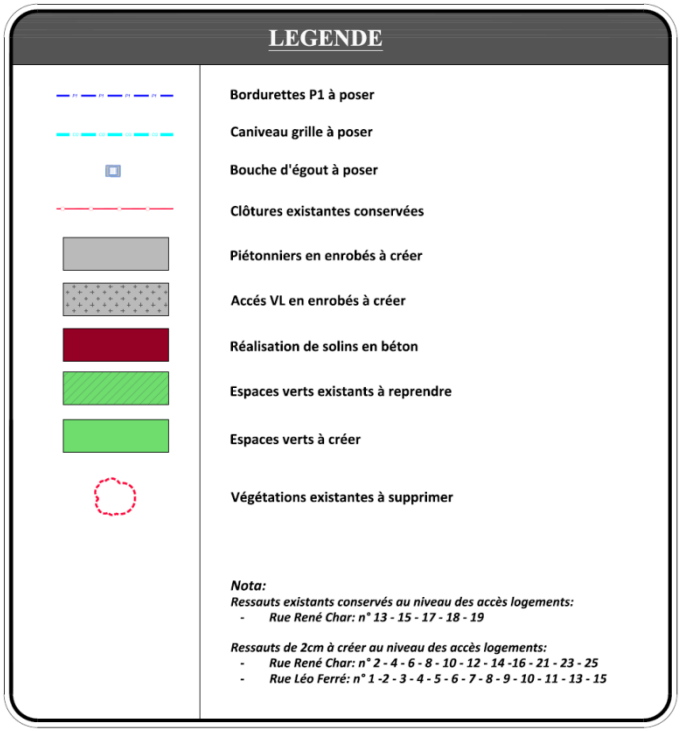
Notation PSP

	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
5407-97-RUE RENE CHAR-AVION	3,40	2,70	100,0%	[D,1]	Réhabilitation légère	Autres	0	2,0%

ANNEXE

PERIMETRE DES TRAVAUX





PHOTOS DES DEGRADATIONS









PROGRAMME DETAILLE DES TRAVAUX

- RABATTEMENT DE NAPPE ET DETOURNEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT
- TRAVAUX DE DEMOLITION
- TRAVAUX DE DEPOSE DE BLOC BORDURATION EXISTANT
- TRAVAUX DE NETTOYAGE DE LA VEGETATION EXISTANTE
- TRAVAUX DE DEPOSE D'ENROBES EXISTANTS
- TERRASSEMENTS MANUELS
- COUCHE DE FORME
- COUCHE DE FONDATION
- COUCHE D'IMPREGNATION ET D'ACCROCHAGE
- REMBLAIS
- COMPACTAGE
- ENDUIT DE PROTECTION ET DE CURE
- MISES A NIVEAUX DES OUVRAGES
- MISE EN ŒUVRE DES ENROBES
- IMPLANTATION ET PIQUETAGE DES OUVRAGES
- BRANCHEMENTS
- REGARDS DE VISITE
- BOUCHES D'EGOUT – BOUCHES GRILLEES
- REGARDS DE FACADE ET DE BRANCHEMENT
- MISE EN PLACE DES TERRES POUR CREATION DES ESPACES VERTS
- TERRE VEGETALE
- ENGAZONNEMENT
- ENSEMENCEMENT
- TONTE
- TRAVAUX DE PLANTATIONS
- FOURNITURE ET POSE DE PAILLAGE ECORCE BROYEE
- FERTILISANTS ET PRODUITS PHYTOSANITAIRES

RECLAMATIONS LOCATAIRES

Les réclamations locataires portent sur la vétusté des allées véhicules et piétonnes. Les dalles de cheminements ne sont plus stables, certaines sont cassées et les gravillons manquants créent des nids de poule, rendant les allées difficilement utilisables pour les véhicules. Certains locataires nous alertent également sur l'aspect sécuritaire des allées piétonnes.