

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250228-13166-DE-1-1
Date de téléransmission : 06/03/2025
Date de réception préfecture : 06/03/2025

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 28 FÉVRIER 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

ARRAS - Rue Puvis de Chavannes Résidence Puvis de Chavannes
Réhabilitation de 42 logements collectifs
Lancement

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [REDACTED]

I - CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 30 Aout 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité de la réhabilitation de 42 logements collectifs situés Rue Puvis de Chavannes à Arras.

Suite à des problèmes décelés sur la structure, il a en effet été décidé d'engager les travaux sur cet ensemble.

Les marchés de travaux seront attribués à la prochaine Commission d'Appel d'Offres (CAO) programmée le 20 février 2025.

Le montant définitif des travaux sera donc communiqué à l'issue de la CAO.

II-PRESENTATION DU BATIMENT

Le bâtiment, dit « B », ciblé par la réhabilitation se compose de 20 T2, 16 T3 et de 6 T4 en R+3 et a été construit en 1983.

Le bâtiment « A » a quant à lui été démoli.

Les typologies des logements sont les suivantes :

	T2	T3	T4
Entrée 1		8	3
Entrée 2	20		
Entrée 3		8	3
TOTAL	20	16	6

Le bâtiment est classé en étiquette D.

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'ensemble de la parcelle où est implanté le bâtiment.

Le visuel de l'état avant travaux est joint en annexe 1.

III – RAPPEL DU PROGRAMME TRAVAUX

Détail du programme travaux

- **Interventions sur l'enveloppe, traitement des façades & couverture**
 - Réparation des bétons
 - Réparation des balcons
 - Peinture des coursives en sous-face
 - Peinture étanche sur les balcons
 - Dépose de l'auvent métallique
 - Entretien de l'étanchéité des toitures terrasses

- **Interventions dans les logements**
 - Réfection des faïences en pièces humides
 - Réfection des peintures murs et plafonds en pièces humides
 - Remplacement des sols souples en pièces humides (50%)
 - Remplacement des équipements sanitaires
 - Mise en conformité électrique
 - Mise en place de la VMC

- **Interventions dans les parties communes**
 - Remplacement des façades de gaines techniques
 - Remplacement des portes métalliques extérieures
 - Réfection du carrelage dans les parties communes
 - Cloisonnement des caves
 - Remplacement des garde-corps en pignon
 - Mise en conformité électrique

Le programme travaux n'étant pas à caractère thermique, l'étiquette reste donc inchangée en D.

Le visuel de l'état après travaux est joint en annexe 2.

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

La nature des travaux ne permet pas de faire évoluer de manière significative l'étiquette DPE et donc le couple loyer et charges.

V – PRIX DE REVIENT

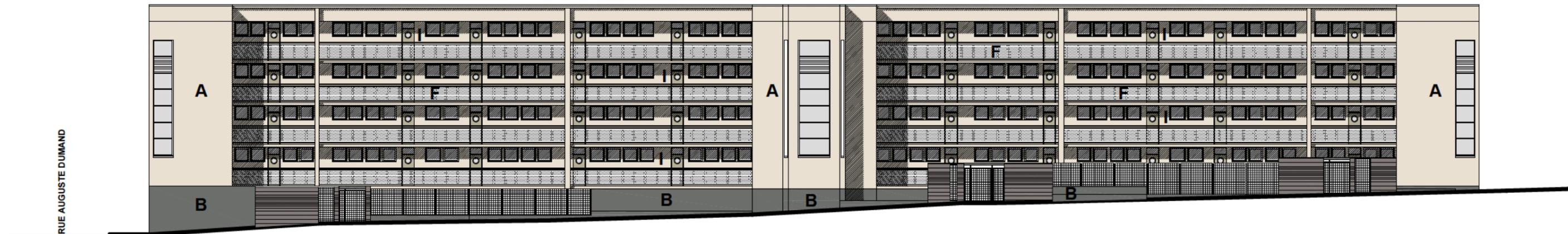
Le coût de l'opération serait de à 1 422 695 € TTC soit 33 874 € TTC au logement suivant la simulation financière reprise en annexe 3. Il appartient à la commission du 20 février de confirmer ces montants.

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité





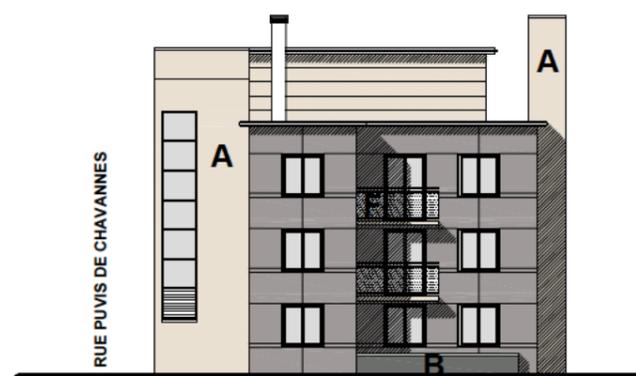
FACADE PRINCIPALE - RUE PUVVIS DE CHAVANNES



FACADE ARRIERE



FACADE LATERALE - RUE AUGUSTE DUMAND



FACADE PIGNON

- A : Mur enduit - réfection et nettoyé - peint ton Blanc crème RAL 9001
- B : Soubassement enduit et jardinière - reféction et nettoyés
peints ton Gris souris RAL 7005
- F : Garde corps métallique nettoyés et réfection des balcons
peints ton Blanc crème RAL 9001
- I : Mur coursive enduit - réfection et nettoyé
peint ton Blanc crème RAL 9001

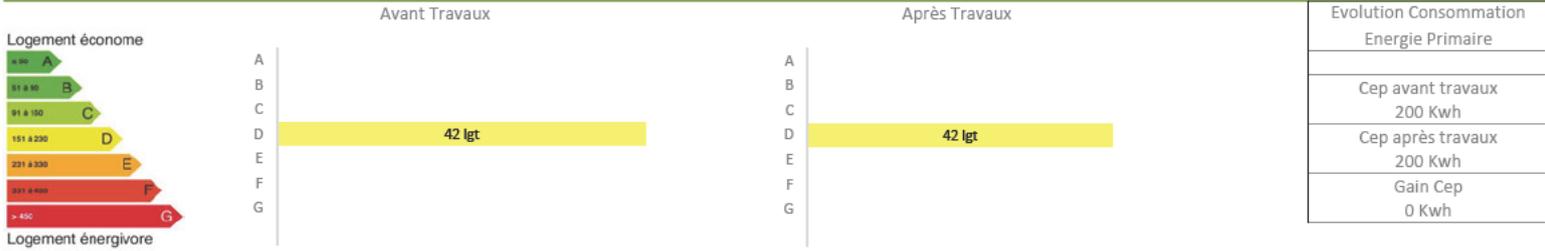


FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00013 - S11

17/02/2025 11:31

Description			
Code projet	PROJET_REHA_2022_00013	Code Opération Investissement	SY2208437
Libellé projet	013-Arras Puviv de Chavanne 42- 191-02	Code Opération Démolition	0
Libellé simulation	013-Arras Puviv de Chavanne 42- 191-01 - Maintien	Code Opération Aménagement/Pmt	0
Date d'OS	01/06/2024	Déclaration Proposition bureau	NON
Date de MES	01/06/2025	Nature des travaux principal	Réhab int+Façades
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt Avt Travaux	42 lgt <i>Dt restructurés</i>	Etat de l'opération	Travail
Nb logt Réhabilités	42 lgt <i>0</i>	Nb logt Réhabilitation Performance	0 lgt
Nb logt Démolis	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Confort	42 lgt
Nb logt Vendus	0 lgt	Nb logt Réhabilitation Maintien	0 lgt

Performance Energetique



Loyers et autres produits (CEE/Dégrévement Tfpb)

	Avant Travaux	Après Travaux	Impact	% Total	Impact démolition FE
Loyers quittancés	149 024	153 379	▲ 4 355	105,8%	-
Participation Locataire/Perf.thermique	0	0	▬ 0	0,0%	-
Loyers quittancés	140 881	144 998	▼ -238	-5,8%	-
TUC (Taux d'utilisation des capacités)	94,54%	94,54%	▬ 0,00%		CEE-Normé-580 €/lgt
Impayés	(17 967)	(17 967)	▬ 0	0,0%	0 €
Taux Impayés	12,75%	12,39%	▼ +0,36%		Dégrévement Tfpb normé éco
Gain annuel prévisionnel			▲ 4 117	100,0%	0 €

Plan de financement	Total	% du prix	€/lgt	€/m² SH	Rendement après Réhabilitation	En €	% du prix
Prix de revient TTC Lasmé	1 422 695	100,0%	33 874	583	Loyer additionnel (€/an)	4 323	0,30%
Subventions	0	0,0%	0	0	Loyer additionnel (cumul €)	86 462	6,1%
Montant net à financer	1 422 695	100,0%	33 874	583	Temps de retour investissement *1	11 ans	
Emprunts	1 422 695	100,0%	33 874	583	Temps de couverture emprunts *2	11 ans	
dont PAM CDC Taux Révisable 25 ANS	1 422 695	100,0%	33 874	583	*1 : Prix de revient / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
dont 0	0	0,0%	0	0	*2 : Emprunts / Loyers quittancés après travaux à 20 ans (Désindexé)		
Fonds propres	0	0,0%	0	0	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	75 741	91 783	113 382	134 932	159 730	3 511 411
Autofinancement après travaux	-3 827	4 304	17 207	29 198	43 492	
Autofinancement après travaux (cumul)	13 892	18 514	77 269	198 421	386 305	978 722
Loyers quittancés avant travaux	146 149	161 360	178 154	196 697	217 169	5 476 122
Loyers quittancés après travaux	150 778	166 471	183 797	202 927	224 048	5 649 570
Taux d'autofinancement avant travaux	52%	57%	64%	69%	74%	64%
Taux d'autofinancement après travaux	-3%	3%	9%	14%	19%	17%
Taux d'autofinancement après travaux (cumul)	2%	1%	3%	6%	9%	17%

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	26 458	3 186	3 039	0	0	0	84 978
Loyers quittancés avant travaux	137 315	146 149	161 360	178 154	196 697	217 169	5 476 122
Taux d'endettement avant travaux	19,3%	2,2%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	1,6%
Annuités après travaux	110 253	81 290	81 143	78 104	78 104	78 104	2 043 270
Loyers quittancés après travaux	141 664	150 778	166 471	183 797	202 927	224 048	5 649 570
Taux d'endettement après travaux	77,8%	53,9%	48,7%	42,5%	38,5%	34,9%	

Notation PSP

Libellé Ensemble-Bâtiment	Avant travaux					Après travaux		
	Note technique	Note territoire/ sociale	Taux d'utilisation des capacités	Classification PSP	Action PSP	Nature des travaux par bâtiment	Classification PSP	Vacance objectif
191-1-R PUVIV CHAVANNES-ARRAS	2,50	2,90	94,5%	[B,2]	Réhabilitation composants	Réhab int+Façades	0	0,0%