



17 SEPTEMBRE 2025

# RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE SAINT-MICHEL : UN CHANTIER HORS-NORME DANS L'ARRAGEOIS



Ce projet est cofinancé par  
l'Union européenne avec le  
Fonds européen de dévelop-  
pement régional (FEDER)



Région  
Hauts-de-France



Ce 17 septembre s'est déroulée l'inauguration de la résidence Saint-Michel, située au cœur des quartiers Nord d'Arras et dont la rénovation aura représenté un véritable défi architectural et technique pour Pas-de-Calais habitat.

C'est une transformation en profondeur qu'ont vécu la résidence Saint-Michel et ses habitants. Le chantier a dépassé la simple rénovation énergétique. Hors norme de par son ampleur et sa complexité, il a engagé des aspects urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux, représentant un coût total de 21,8 millions d'euros.

## Une figure emblématique d'un quartier des années 70

Le quartier Saint-Michel est **sorti de terre en 1973**, à quelques centaines de mètres seulement de la Grand'Place. A l'époque, il illustrait une idée architecturale très tendance : **un village dans la ville** où les habitants pouvaient trouver tout ce dont ils avaient besoin à côté de chez eux.

**Inaugurée en 1983**, la résidence Saint-Michel a permis de répondre aux besoins en logement et de renforcer l'attractivité du quartier avec une galerie marchande et une école en rez-de-chaussée ; la **mixité sociale** prenait vie. Mais, les habitants de Saint-Michel ont subi de plein fouet la crise économique. Du côté des commerces, seuls un cabinet médical, une pharmacie, un traiteur et un bar-tabac avaient résisté. Il fallait donc repenser ce quartier et sa résidence, laquelle a subi une dégradation majeure au fur et à mesure des années.

A partir d'octobre 2020, elle a donc fait l'objet d'une profonde restructuration :

- **Démolition de plusieurs collectifs (35 logements)** afin de créer des **liaisons douces vers le cœur d'îlot** en le rendant perméable et orienté vers la ville
- **Réhabilitation de l'ensemble des logements conservés (377 logements), de l'enveloppe du bâti et des espaces publics**
- **Relocalisation de l'école maternelle Georges Brassens dans un nouveau bâtiment.**



### Chiffres clés avant les travaux

- 412 logements collectifs / 24 entrées
- 116 T2 (51 m<sup>2</sup>) - 141 T3 (66 m<sup>2</sup>) - 112 T4 (76 m<sup>2</sup>)  
35 T5 (85 m<sup>2</sup>) - 8 T6 (108 m<sup>2</sup>)

### Chiffres clés après les travaux

- 377 logements réhabilités / 22 entrées
- 108 T2 (51 m<sup>2</sup>) - 129 T3 (66 m<sup>2</sup>) - 104 T4 (76 m<sup>2</sup>)  
30 T5 (85 m<sup>2</sup>) - 6 T6 (108 m<sup>2</sup>)
- 35 logements démolis et 2 entrées démolies (9 place Chochoy et 3 place Chochoy)
- + 1 entrée partiellement (soit 1 logement par niveau au 7 place Chochoy)



## Un nouveau en concertation avec les habitants

C'est au mois de **juillet 2020** que les locataires ont été conviés à une première réunion publique de présentation de la rénovation de leur résidence. Le programme des travaux a été détaillé. Des réponses ont été apportées aux nombreuses questions des locataires.

Cette rencontre marqua aussi **le coup d'envoi d'une phase de concertation et d'information.**

Fin 2020, grâce à **un logement témoin**, les locataires ont pu **apprécier les futures rénovations** : réfection des installations électriques, remplacement de la porte palière et de la chaudière, travaux de plomberie et de ventilation, remplacement du sol souple dans les pièces humides et réaménagement de la salle de bains.

Sur ce grand chantier de réhabilitation où les travaux ont été réalisés en milieu occupé, **deux pilotes sociales** (mises à disposition par l'entreprise CABRE) **situées à la base vie du chantier, se tenaient à disposition des locataires pour répondre à leurs questions.** Elles se chargeaient aussi des visites du logement témoin aux côtés des **équipes de proximité de Pas-de-Calais habitat.**

### Des locataires, satisfaits des travaux :

*Depuis la rénovation, mon appartement est lumineux, isolé et mes factures de chauffage ont fondu !  
Le nouvel ascenseur panoramique et la place végétalisée ont redonné vie à notre quartier. Et maintenant, le jardin partagé. La résidence Saint-Michel est aujourd'hui un lieu où il fait vraiment bon vivre !*

**Myriam**

## Un quartier plus (ou)Vert sur la ville

**Afin de créer une ouverture de la résidence vers l'extérieur, trois entrées représentant 35 logements ont été démolies par « écrêtage ».** De plus, **une place centrale lumineuse et conviviale** favorise désormais la circulation à l'intérieur de la résidence par **l'ajout de chemins piétonniers**, tout en créant des **espaces privatifs autour des ilots** de façon à personnaliser les différentes entrées.

**La place centrale minérale a été végétalisée** en tenant compte de la Charte de l'arbre signée par la Ville d'Arras, pour une adaptation de l'essence en fonction du lieu où elle est implantée. Symbole de cette transformation, la création d'un **ascenseur panoramique** facilitant la liaison entre les parkings et le parvis de manière sécurisée.

En août 2025, **lors de la signature d'une convention dans le cadre de l'abattement de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB)**, Pas-de-Calais habitat a mis à disposition de **l'association « Construisons Ensemble », à titre gratuit, un terrain non aménagé de 530 m<sup>2</sup>**, en étroite collaboration avec la Ville d'Arras. Il permettra **la création d'un jardin partagé de quartier à vocation pédagogique.** Ce jardin favorisera la rencontre entre différentes générations et cultures, renforçant ainsi le **lien social** tout en promouvant le **respect de l'environnement.** C'est un moyen de renforcer la **convivialité au pied des immeubles** tout en offrant un lieu de détente et de participation active à la vie du quartier.



© Samuel Dhote

En devenant **un lieu de passage et de rencontre**, la résidence Saint-Michel se connecte aux réalisations actuelles et environnantes d'**un quartier désormais désenclavé et en mouvement.**

De longs moments de travail ont été menés avec les collectivités pour intégrer le site au futur projet urbain de la ville d'Arras et de la CUA (réaménagement des accès du centre-ville).

**Cette rénovation urbaine complète du quartier Saint-Michel a duré presque cinq ans. Les travaux ont démarré en octobre 2020 et se sont achevés en septembre 2025.**



© Samuel Dhote

# Une transformation architecturale, environnementale et urbaine

Un **remodelage architectural** a été opéré par un **habillage des façades avec une vête de 3,2 cm d'épaisseur** (un isolant en polyuréthane revêtu d'un panneau métallique prélaqué permet de reproduire le principe constructif du bâtiment : pianotage et utilisation de trois teintes de blancs et deux aspects de finition). Ce remodelage s'accompagne d'**une réhabilitation thermique de l'enveloppe** avec une isolation extérieure, l'isolation des balcons et des terrasses avec la réfection de l'étanchéité. Cela permet **un passage d'une étiquette énergétique D à B**.

Les installations électriques ont été revues, les portes palières remplacées, tout comme le système de chauffage. Des travaux de plomberie et de VMC ont été effectués.

Les habitants des **377 logements réhabilités** peuvent profiter d'un nouveau revêtement de sol souple dans les pièces humides : cuisines, WC et salles de bain, qui d'ailleurs ont été réaménagées.

Dans les parties communes, **les halls ont bénéficié d'un embellissement** du sol au plafond.

**Des locaux à vélos ont été créés**. L'éclairage, le contrôle d'accès et la vidéo protection ont été revus.

## À l'intérieur des logements :

- Réfection des installations électriques
- Remplacement de la porte palière
- Remplacement de la chaudière
- Travaux de plomberie et de ventilation
- Remplacement du sol souple dans la cuisine, la salle de bains et les WC
- Réaménagement de la salle de bains

## Dans les parties communes :

- Traitement des halls
- Embellissement des sols, des murs et des plafonds
- Création de locaux à vélos
- Réfection de l'éclairage
- Contrôle d'accès et vidéosurveillance

## Sur la façade extérieure de la résidence :

- Habillage des façades et isolation extérieure
- Pose de garde-corps
- Isolation des planchers bas du parking
- Isolation des balcons et terrasses avec réfection de l'étanchéité

## Pour les commerces et services :

- Démolition du passage couvert
- Relocalisation du cabinet médical
- La pharmacie bénéficie d'une nouvelle façade
- Implantation du centre social Georges Brassens

## Les aménagements extérieurs :

- Réaménagement général des cheminements
- Différentiation des espaces publics et des espaces résidentialisés
- Création d'un ascenseur pour faciliter la liaison entre les parkings et le rez-de-chaussée
- Création d'un jardin partagé



© Samuel Dhote



© Samuel Dhote

*Le projet de réhabilitation a été conçu par l'agence Boyeldieu-Dehaene Architectes.*

# Une refonte des commerces et des services

Pour parfaire cette requalification complète, Pas-de-Calais habitat s'est engagé dans **une démarche d'attractivité commerciale**, avec la **démolition de quatre cellules commerciales et de la galerie** pour réaliser une place ouverte au cœur du projet permettant ainsi une meilleure visibilité des cellules commerciales restantes. Ainsi **l'agence Saint-Michel bénéficie d'une façade remplacée**, et les **trois nouvelles cellules commerciales créées** accueillent un **cabinet médical et le PIMMS Médiation (inauguré en juillet 2025)**, un service d'accueil qui informe, oriente et accompagne les usagers dans leurs démarches administratives. Enfin, Pas-de-Calais habitat en partenariat avec la Ville d'Arras, a entrepris la transformation de **l'ancienne école Brassens en un centre social**, pour y développer des actions à vocation sociale et d'animation.



## Le financement

	Démolition de 35 logements	Réhabilitation de 377 logements	Requalification des commerces
Pas-de-Calais habitat	213 679 €	3 399 864 €	165 658 €
Région Hauts-de-France via le FEDER		1 582 884 €	
Communauté Urbaine d'Arras	842 000 €		
Prêts		15 063 790 €	566 795 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 055 679 €</b>	<b>20 046 538 €</b>	<b>732 453 €</b>

### De nouvelles canalisations gaz

L'ancien système de distribution du gaz imposait aux services de sécurité (comme les pompiers) de couper l'ensemble du réseau pour chacune des interventions.

L'intégralité des canalisations ont été remplacées et, sur ce nouveau réseau, ont été ajoutés des points de coupure de distribution afin de renforcer la sécurité et de ne pas paralyser toute la résidence en cas de coupure de gaz.

### De nouvelles chaudières : un mode de chauffage plus intuitif

Le type de chaudière installé est plus économe en énergie et propose un thermostat programmable permettant d'ajuster au mieux sa consommation. Couplées à une meilleure isolation des façades, ces nouvelles chaudières offrent aux locataires un gain économique non négligeable.



# Un symbole de la requalification du Val de Scarpe

La réhabilitation de la résidence Saint-Michel s'inscrit dans un projet plus large, celui de la requalification du Val de Scarpe :

**développement des chemins piétons vélos (vers la gare, Saint-Nicolas-lez-Arras, Actiparc), travaux de voiries avec la suppression d'effet « rond-point » de la résidence Saint-Michel, sécurisation de la rue des Rosati.**

La résidence accueille le **centre social Georges Brassens** auquel est associée une cuisine pédagogique. Il s'agit en fait du centre social Nord Est Centre qui a déménagé dans les locaux de l'ancienne école Georges Brassens et en a gardé le nom.

À proximité, la récente **construction en bois du Pôle éducatif Val de Scarpe**, soit un accueil petite enfance et une école maternelle, joue également un rôle moteur dans le développement du quartier en reconversion.

Le **Parc du Val de Scarpe**, de près de dix hectares, ouvert au printemps 2022 est très prisé des habitants.

**Enfin, en termes d'aménagement, les voies de circulation pour les rues Louis Legay et Rosati** ont été repensées, par la Ville, pour un accès doux au pôle éducatif et au Parc du Val de Scarpe.



## Contact presse

**Céline Vicongne**

Chargée des relations presse

Mail : [celine.vicongne@pasdecalais-habitat.fr](mailto:celine.vicongne@pasdecalais-habitat.fr)

Tél : 03 21 16 86 20 / 07 88 75 10 12