



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 01 JUILLET 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN
Messieurs LEROY, MELICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

ARQUES – 72 rue Adrien DANVERS - 64 logements collectifs
(72, 72A, 72B, 72C, 72D, 72E, 72F, 72G)
Opportunité

Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage
Rapporteur : Joseph MATRAJA



I- CONTEXTE

La commune de Arques compte 9584 habitants (source 2019) et fait partie de la communauté d'agglomération du pays de Saint-Omer ou CAPSO qui regroupe 53 communes.

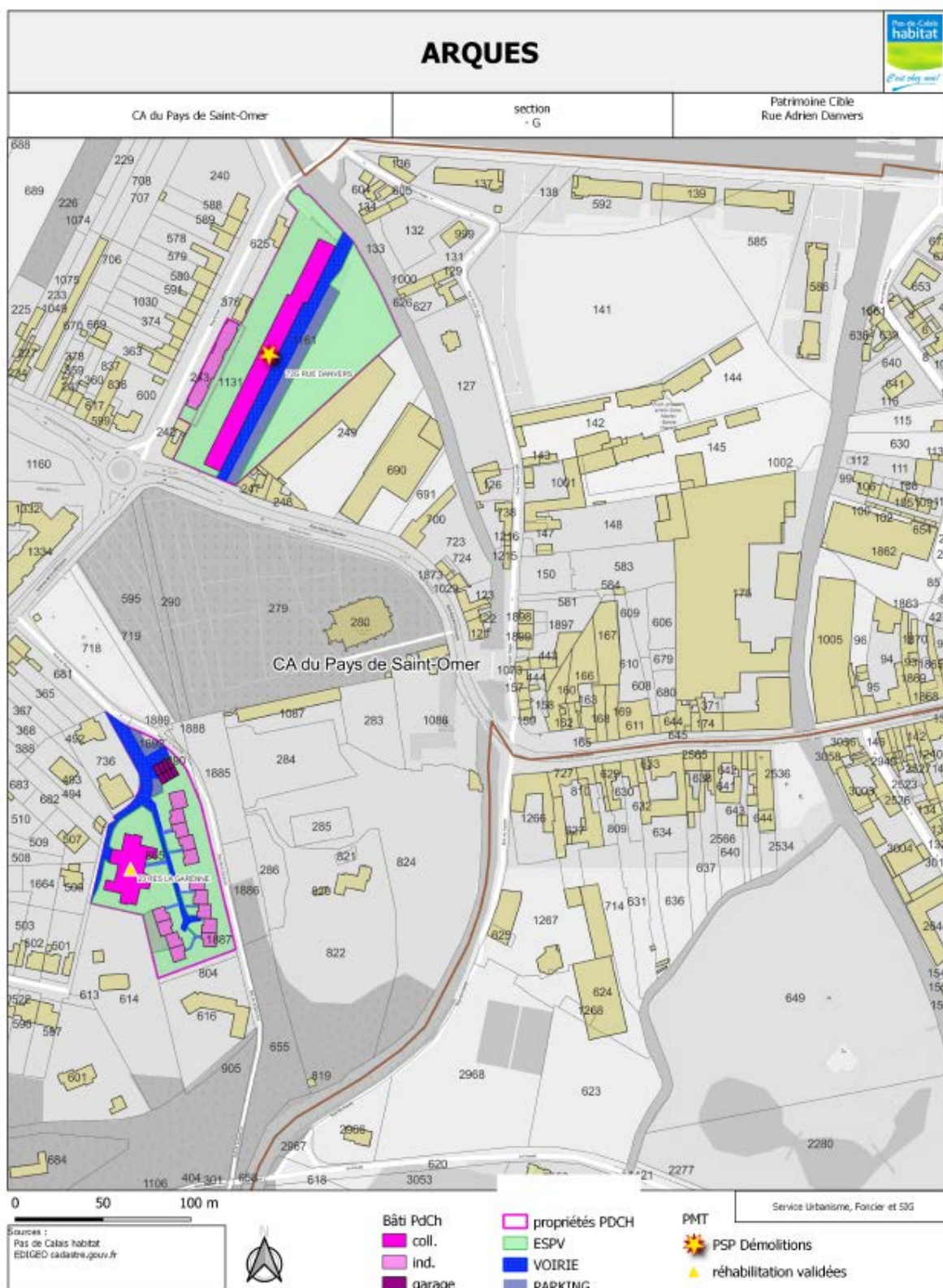
Construite en 1964, la résidence DANVERS est une des premières du genre dans l'Audomarois. Située au 72 rue Adrien Danvers, elle a une position privilégiée à proximité du centre-ville et des jardins publics à 500m au Sud-Est de la résidence d'une part et d'un centre commercial à 500m à l'Ouest du site.

Le site est également situé à proximité immédiate du Canal de Neufossé au Nord de la parcelle.

La résidence se situe dans un environnement mixte de zones pavillonnaires et d'habitat type collectif. Elle se compose de 64 logements répartis en 8 entrées entre le R+1 et le R+5. Les rez-de-chaussée comportent les parties communes, les locaux techniques et celliers privés, un pour chacun des logements.

II- PATRIMOINE DE PAS-DE-CALAIS HABITAT

Pas-de-Calais habitat est propriétaire de l'entièreté de la parcelle cadastrée G 1161 d'une surface de 9634m² comprenant, l'ensemble du bâti, la voirie, le parking et les espaces verts.

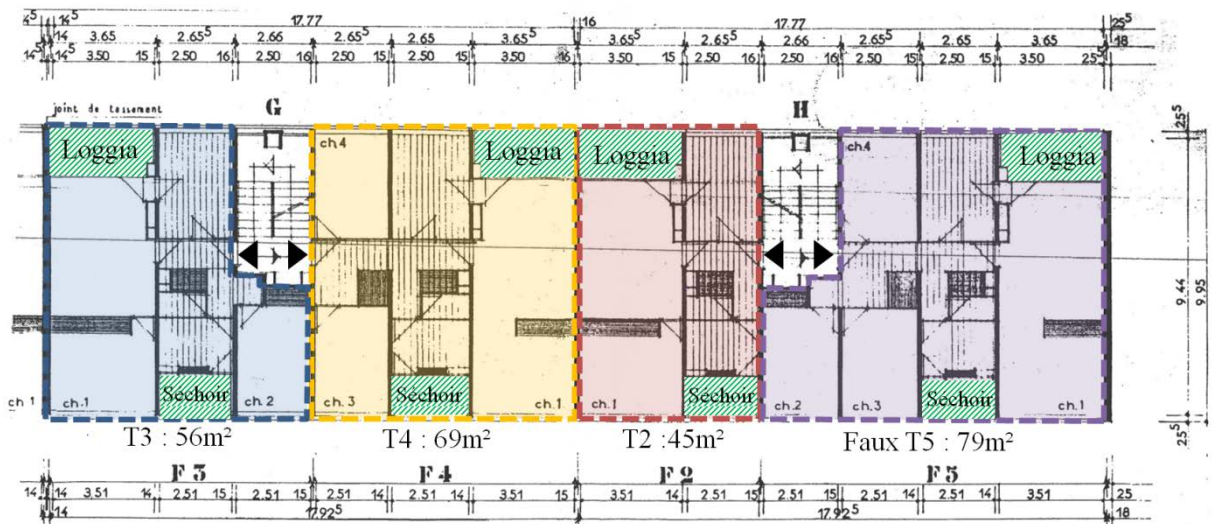


01/02/2022

III- ANALYSE DU BATI

POINTS FORTS

- Bâti structurellement en très bon état général,
- nombreuses demandes sur le secteur en T3, T2 et T4 (1500),
- diversité typologique en lien avec les demandes sur le secteur,
- espaces verts généreux et utilisés en partie en espace potager,
- tous les logements sont traversants,
- logements lumineux avec loggia et séchoir pour tous les types,
- nombreux placards et rangements,
- parties communes peu abîmées : état général correct et entretenu,
- pas de stockage sauvage en parties communes : les locataires utilisent leur cellier à disposition.



POINTS D'AMELIORATION

- Vacance volontaire (x12) : vétusté des logements concernés,
- ensemble des menuiseries disparates avec des parties en bois et d'autres en aluminium : mauvais état général,
- problèmes d'humidité suite à une mauvaise ventilation,
- étanchéité en toiture à prévoir d'ici 2030,
- entrées de la résidence non accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- gérer la sécurité d'accès des véhicules : pas de visibilité,
- pas de contrôle d'accès aux entrées,
- boîtes aux lettres à l'extérieur mais protégées,
- chaudières en mauvais état, prévues en remplacement en 2022 et 2024,
- portes palières à changer : thermie + sécurité,
- blancs : mauvais état général, remplacement au cas par cas,
- pas de faïences en dossier : humidité et infiltrations dans les murs,

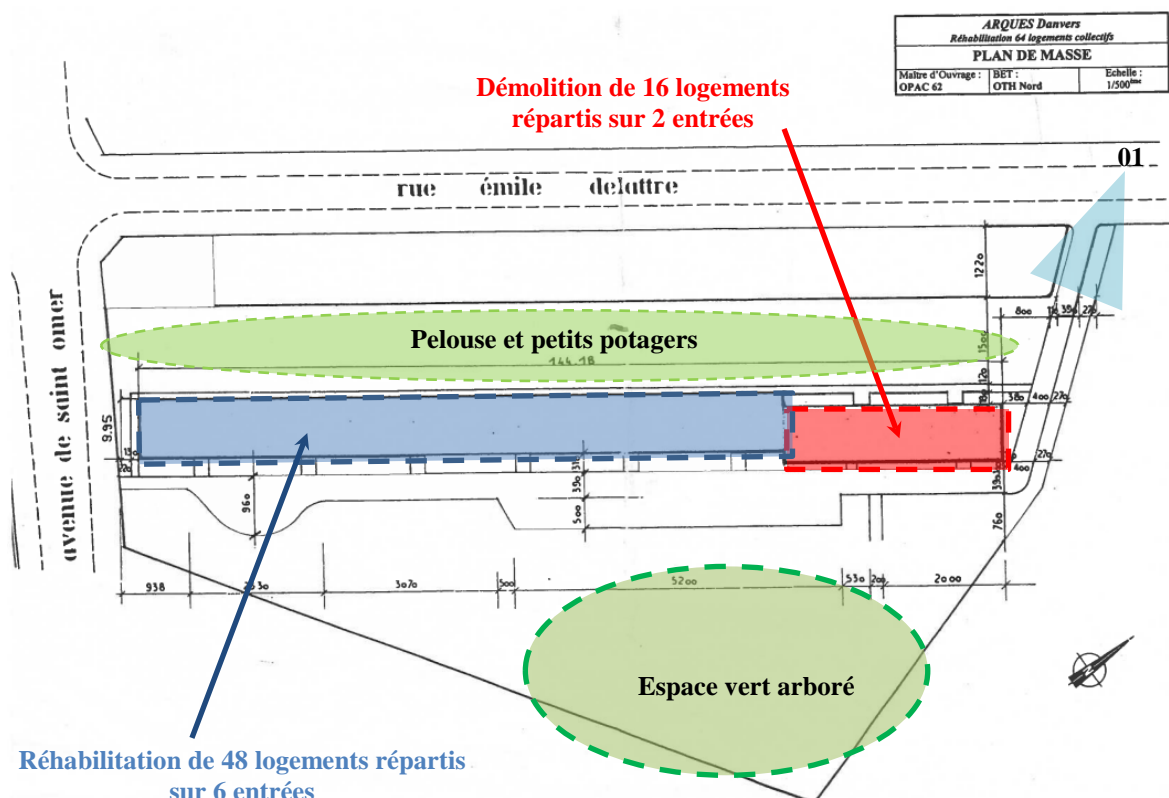
- électricité : nombreuses prises cassées,
- accès aux parties communes via quelques marches pour les entrées G et H.

IV- PROPOSITION

Le présent projet se veut être un projet de réhabilitation d'envergure vitrine pour Pas-de-Calais habitat. Profitant d'un bâti remarquable et d'un fort potentiel sur les aménagements intérieurs, la résidence se veut être un exemple de réhabilitation innovante.

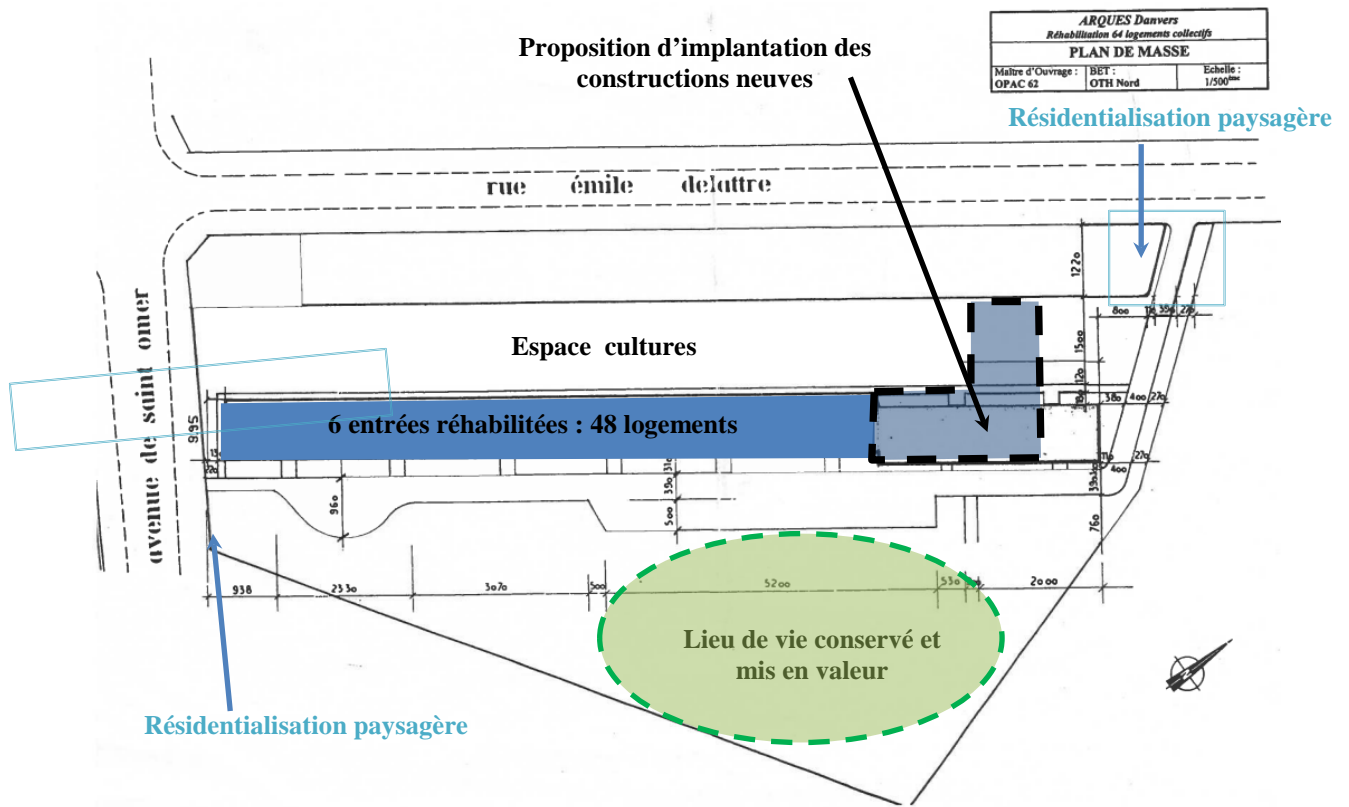
La résidence comporte actuellement 64 logements collectifs du T2 au faux T5 répartis sur 8 entrées. Le projet propose une réhabilitation de type performance de 6 entrées comprenant 48 logements. Le projet comporte également la démolition de 16 logements répartis sur 2 entrées situées à proximité de l'entrée véhicules de la résidence.

Outre les problèmes de visibilité pour les accès et la visibilité du jardin situé derrière, il existe un véritable problème d'accessibilité PMR pour ces entrées qu'une réhabilitation lourde ne permettra de résoudre.





01. Seul accès véhicule possible à la résidence en double sens de circulation et sans accès piéton



Afin de proposer une diversité typologique et de permettre à la résidence de répondre aux besoins du secteur, une étude pour la construction de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite sera faite afin de tirer le meilleur parti du foncier de Pas-de-Calais habitat.

Afin de donner un autre aspect à la résidence, la réhabilitation innovante sera accompagnée d'une résidentialisation paysagère préservant le potentiel des espaces verts dédiés à la résidence.

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

- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité.

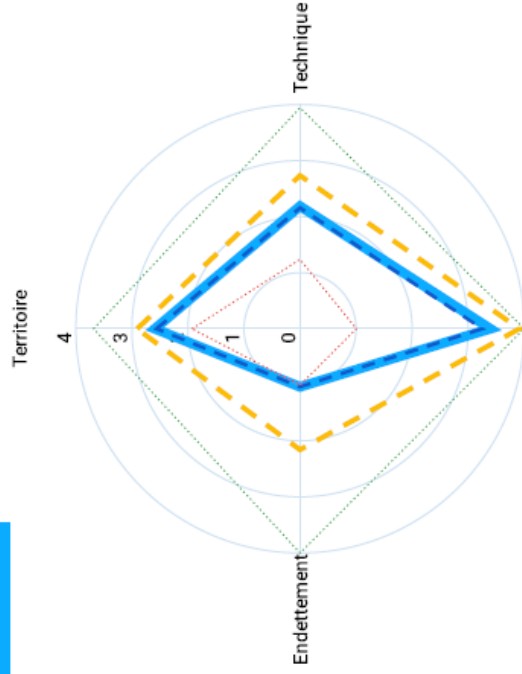
Fiche d'opportunité

PSP AUGMENTÉ

ENS : 61	BAT : 1	I
ARQUES Résidence DANVERS 64		
72G RUE DANVERS		
64 logements (64 collectifs, 0 individuels)		
1964		

Radar

- Ajusté
- Initial*
- Moyen
- Min
- Max



Rendement (TUC)

Valeurs

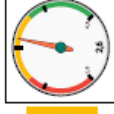
	Positionnements PSP		
	Ajusté	Initial*	Moyen
Territoire	2,6	2,6	2,9
Technique	2,2	2,2	2,7
Rendement (TUC)	3,4 (79,4%)	3,3 (75,2%)	3,9
Endettement	1,0 (1,4%)	1,0 (1,1%)	2,2

* au 31/03/2021

Éléments contextuels

Dynamique territoriale

2,6



POSITIFS

Agencement intérieur
Attractivité territoriale

4
4

NÉGATIFS

État des façades
État des équipements intérieurs
Taux réclamations techniques
Positionnement de l'offre PdCh

1
1
1
1

Simulations financières APRÈS TRAVAUX

SCENARIOS	Durée de vie investissement	Fonds propres 7%		Fonds propres 17%	
		ENDETTEMENT 1ère année	AUTOFINANCEMENT à 20 ans	ENDETTEMENT 1ère année	AUTOFINANCEMENT à 20 ans
Maintien	10 ans	29%	51%		
Confort	15 ans	59%	23%		
Performance	25 ans	78%	8%		