



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, MELLICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

LILLERS

61 Rue du Faubourg d'Aval

DOSSIER D'INTENTION DE DÉMOLIR

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

CONTEXTE

Le présent dossier porte sur la démolition d'un logement mitoyen T7, situé au 61 Rue du Faubourg d'Aval à LILLERS, vacant depuis février 2010.

Un diagnostic structurel du bâtiment réalisé en février 2016 par le bureau d'études BA.BAT et joint au dossier, conclut à la démolition du logement pour des raisons de sécurité et de stabilité de l'ouvrage.

Outre les importants travaux de rénovation à effectuer pour réhabiliter le bâtiment (reprise complète en sous-œuvre et des équipements techniques) les interventions à prévoir sur la structure et le clos couvert ne permettront pas de redresser le bâtiment.

Préalablement au démarrage des travaux de démolition et afin d'éviter d'éventuelles difficultés ultérieures, il est nécessaire de solliciter, à titre préventif, par voie de référé la désignation d'un Expert judiciaire en vue de constater l'état des immeubles voisins.

Vu les dispositions des articles R. 421-16 et R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération adoptée par le Conseil d'administration le 08 septembre 2021 délégrant au Bureau le pouvoir d'autoriser le Directeur général à ester en justice au nom de l'office,

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération,
- ✓ valident le dossier d'intention de démolir,
- ✓ autorisent le Directeur général à représenter Pas-de-Calais habitat devant toute juridiction compétente dans le cadre d'une procédure de référé préventif et ses éventuelles suites, ainsi qu'à régulariser tous les actes de procédure à cette fin,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute autre personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité.



Dossier d'Intention de Démolir (DID)

LILLERS

61 Rue du Faubourg d'Aval

Démolition d'un logement individuel mitoyen



Pas-de-Calais Habitat

**4 Avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS**

1. La ville – le quartier – le bâtiment

1.1. Présentation de la ville

La commune de Lillers est située au cœur du département du Pas-de-Calais, au pied des collines de l'Artois et au bord de la vallée de la Lys et de la plaine de Flandres.

Avec un centre bourg et des hameaux disséminés sur 2600 hectares, avec plus de 10.000 habitants, Lillers est une ville à la campagne.

Lillers présente à la fois les caractéristiques de la ruralité et possède tous les atouts d'une ville, avec de nombreux services municipaux. Le centre-ville regroupe d'autres services : poste, gare, centre finances publiques, pôle emploi, permanence de la police nationale, caisse primaire d'assurance maladie, pompiers ...

En matière d'aménagement de l'espace et de développement économique, la commune valorise pleinement un important réseau de voies de communication. La sortie d l'autoroute A26 Lillers et la RD 943 sont deux axes importants de communication qui ont contribué au choix de l'aménagement de zones d'activités économiques. Ils sont des atouts pour l'avenir.

L'un des objectifs de la municipalité est de poursuivre une évolution démographique des 10 000 habitants par une politique équilibrée d'accès au logement, respectueuse de la mixité sociale et du bien-être de toutes et tous. L'élaboration du Plan Local Urbain s'est inscrit dans une volonté de qualité de vie, de lien social renforcé entre les générations et de cohérences entre zone d'habitat, zones à vocation économique, zones agricoles et zones naturelles.

La commune de Lillers fait partie de la communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Roma

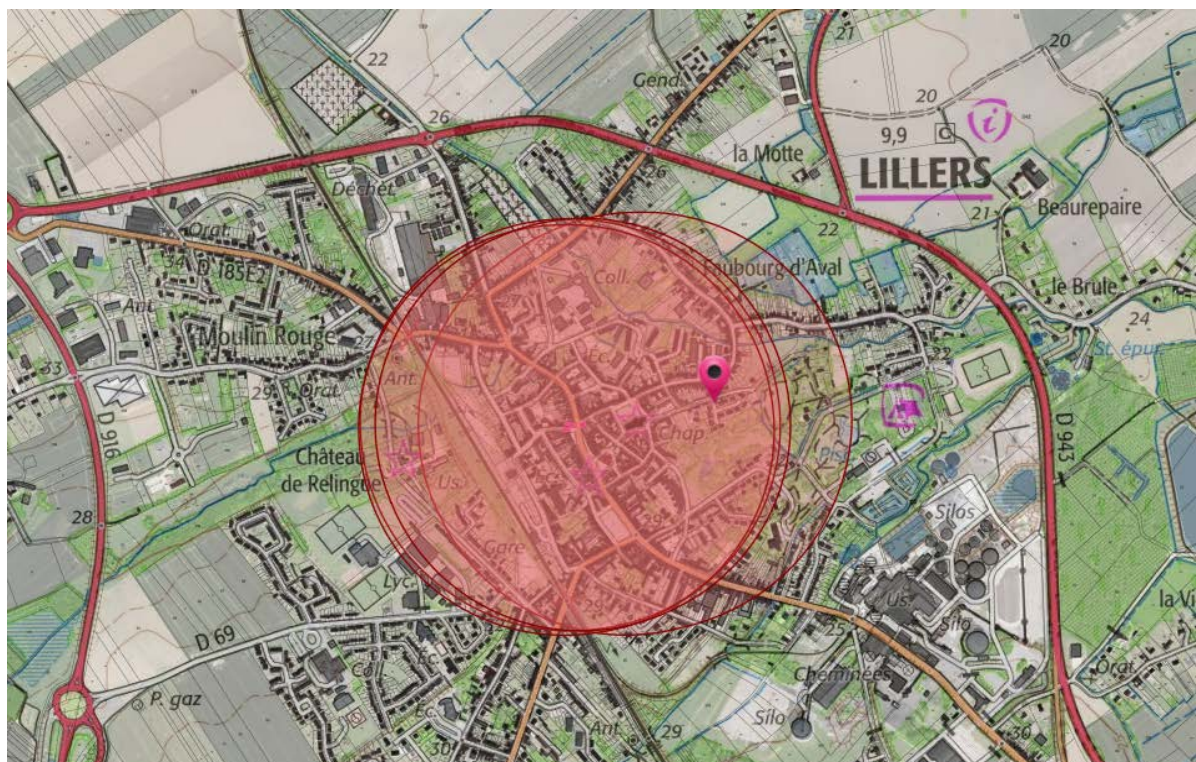
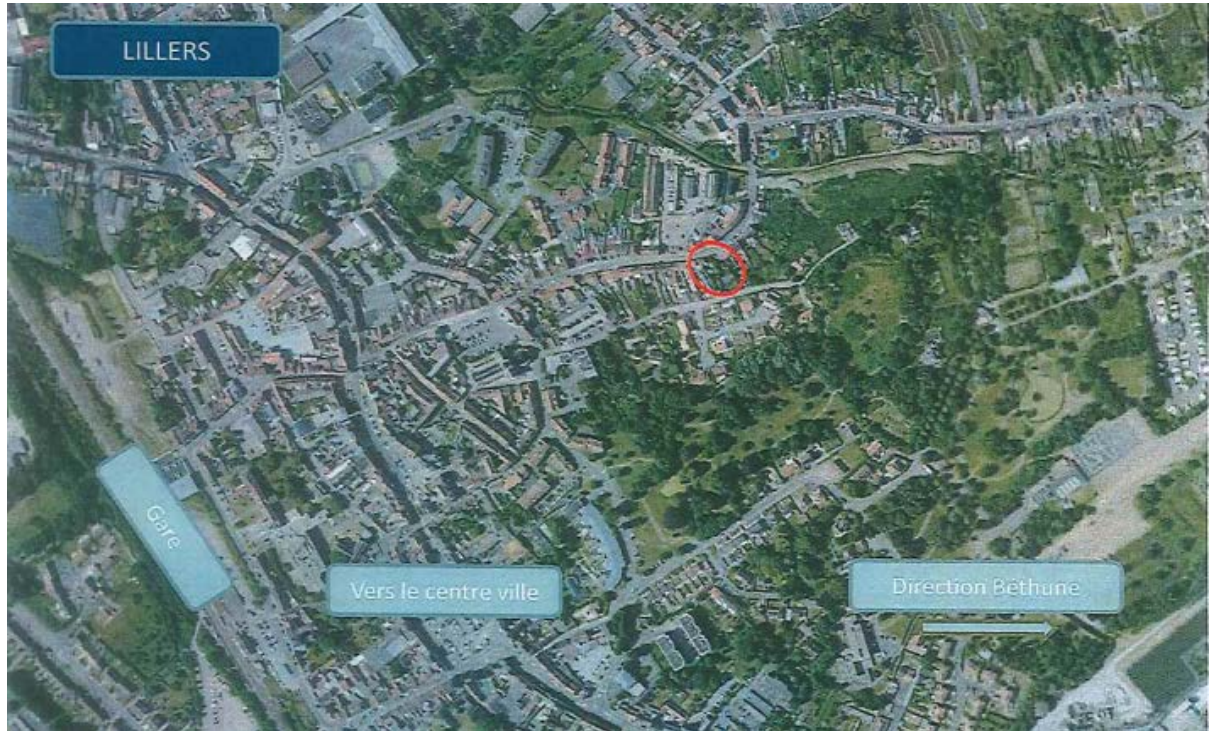


Localisation de LILLERS sur la CABBALR

1.2. Présentation du quartier

Le quartier se situe au Nord Est de la ville de Lillers.

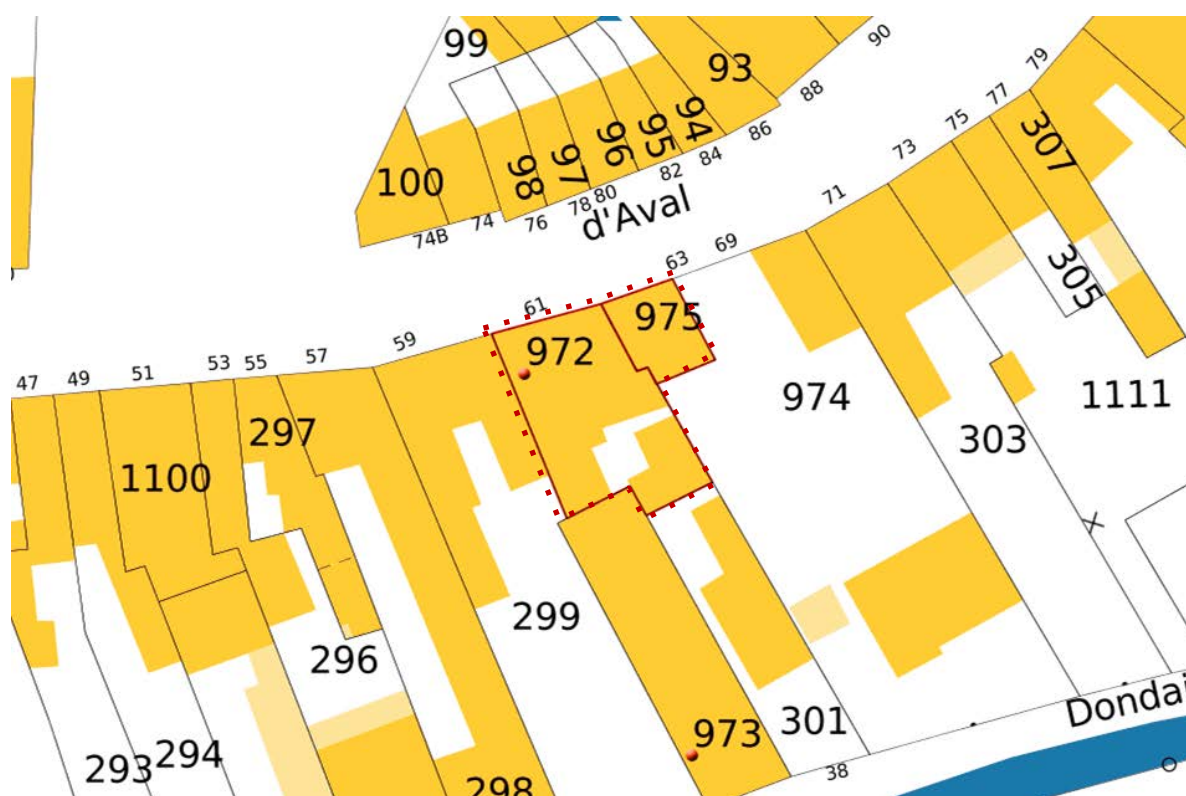
Le logement s'inscrit dans le périmètre du programme de requalification de ce quartier caractérisé par un ensemble immobilier vétuste le long de la rue du Faubourg d'Aval.



Localisation du logement dans le périmètre de protection des monuments historiques

Le logement est situé dans un périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques.

Le terrain occupe une superficie d'environ 201 m².



Références de la parcelle 000 AB 975

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AB 975
41 mètres carrés
RUE DU FAUBOURG D AVAL
62190 LILLERS

Références de la parcelle 000 AB 972

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AB 972
160 mètres carrés
61 RUE DU FAUBOURG D AVAL
62190 LILLERS



Vue éloignée depuis Rue du Faubourg d'Aval



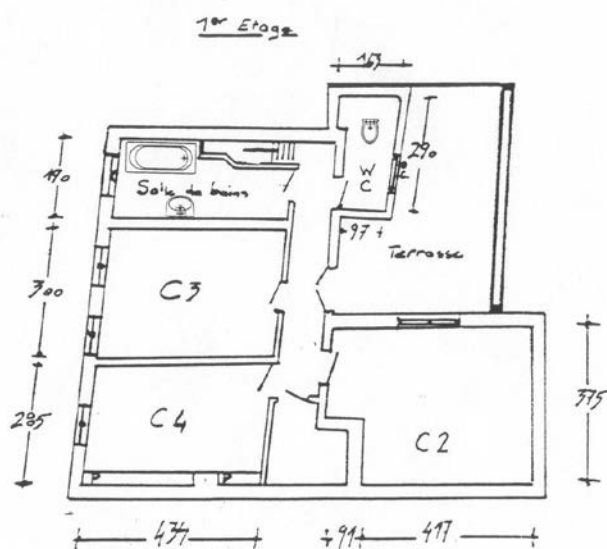
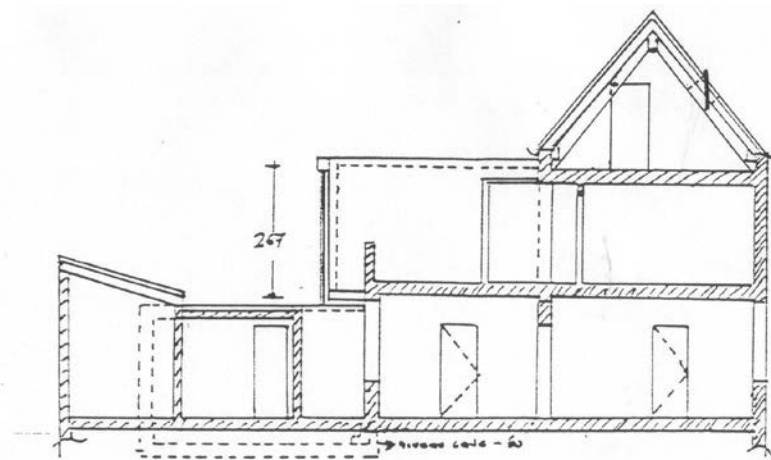
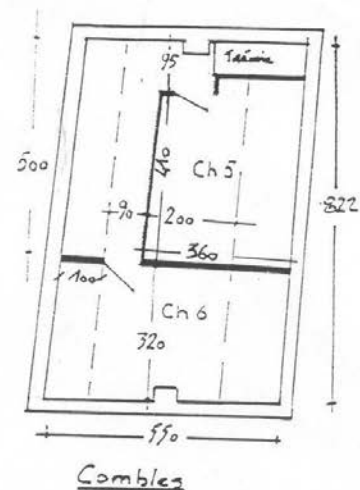
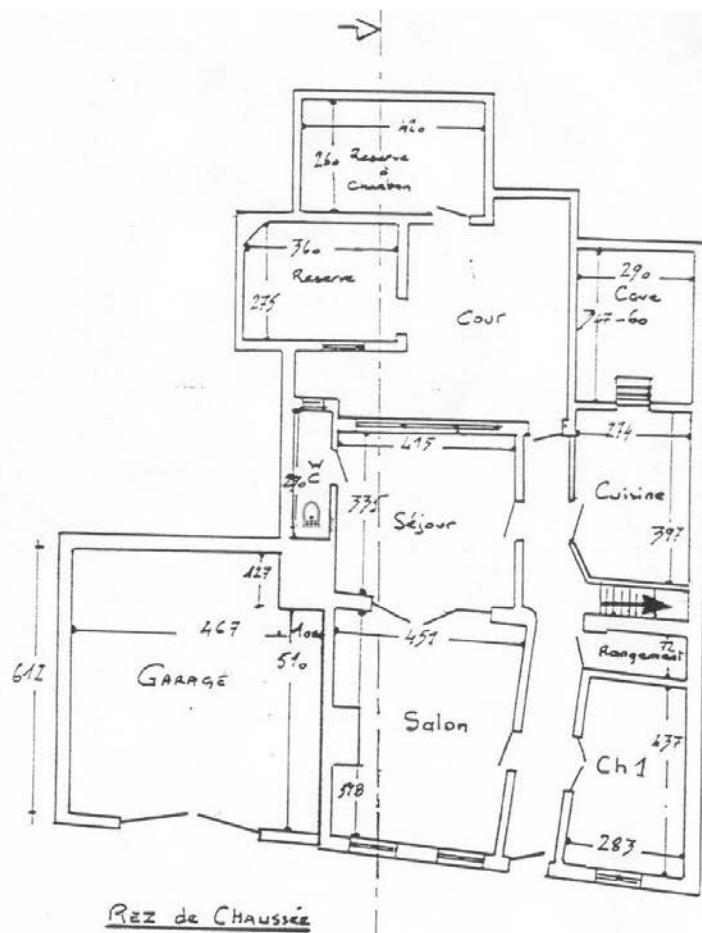
Vue éloignée depuis Rue du Faubourg d'Aval

1.3. Présentation du logement

Le logement est implanté en front à rue au sein d'une bande de logements de propriétaires privés datant des années 1930.

Etiquette G

Date d'acquisition par Pas-de-Calais habitat le 23/07/1991.



Photos intérieures



L'état de vétusté, nous amène à envisager la démolition de ce logement.

Le logement est un T7 financé en PLAI, vacant depuis février 2010, énergivore (classé en catégorie G) et fortement dégradé.

Suite au diagnostic de BA BAT de février 2016 (en annexe du présent document), la conclusion est la suivante :

Outre d'importants travaux de rénovation nécessitant la reprise complète du second œuvre et des installations techniques (électricité, chauffage et plomberie), les interventions suivantes doivent être réalisées sur la structure et le clos-couvert

- Reprise en sous-œuvre des fondations en façade arrière, ou stabilisation du terrain par injection d'un coulis sous réserve de connaître la cause de l'affaissement ;
- Solidarisation des maçonneries en façade par structure métallique disposée en intérieur ;
- Réfection du plancher bas RDC qui bombe fortement ;
- Remplacement des planchers en bois de l'étage et des combles ;
- Travaux d'entretien sur les bois de charpente ;
- Reprise de la couverture ;
- Remplacement de toutes les menuiseries.

A noter que les travaux qui seraient entrepris sur la structure du bâtiment permettraient de stabiliser l'ouvrage mais ne pourraient en aucun cas redresser celui-ci.

2. Le projet urbain

Il est envisagé la démolition du logement et la vente de l'emprise libérée.

3. Relogement des habitants

Le logement est inoccupé depuis février 2010.

4. Coûts prévisionnels

4.1. Prix de revient

Coûts Techniques		
Travaux - Etudes		
Désamiantage	10 000,00 € HT	12 000,00 € TTC
Déconstruction	80 000,00 € HT	96 000,00 € TTC
Reprise Pignon	15 000,00 € HT	18 000,00 € TTC
Reprise Espaces verts	1 500,00 € HT	1 800,00 € TTC
Réseaux concessionnaires	1 500,00 € HT	1 800,00 € TTC
Total TRAVAUX	108 000,00 € HT	129 600,00 € TTC
Mission MOE	3 500,00 € HT	4 200,00 € TTC
SPS	1 500,00 € HT	1 800,00 € TTC
Référé préventif	2 000,00 € HT	2 400,00 € TTC
Total HONORAIRES	7 000,00 € HT	8 400,00 € TTC
TOTAL de L'OPÉRATION	115 000,00 € HT	138 000,00 € TTC

Au 31/12/2021 les capitaux restant dus s'élèvent à 12 020.38 €

La VNC de ce logement est de 21 006.16 € au 31/12/2021 sans le terrain.

4.2. Financement prévisionnel

Financement sur fonds propres.

5. Annexes

Annexe 1 Rapport BA BAT Février 2016

Annexe 2 Rapport solidité Socotec Juillet 2017


ANNEXE

MAITRE D'OUVRAGE 	PAS-DE-CALAIS HABITAT DIRECTION TERRITORIALE BETHUNE/BRUAY 12/1, Avenue de Londres Centre Jean Monnet III – B.P. 306 62406 BETHUNE Cedex Tél.: 03.21.68.76.85
--	--

DIAGNOSTIC STRUCTURE D'UN LOGEMENT 61, rue du Faubourg d'Aval 62190 LILLERS
--

DIAG	RAPPORT DE DIAGNOSTIC
-------------	------------------------------



BUREAU D'ETUDES 	B.A. bat 980, Avenue Charles Pecqueur – Z.I. – Secteur le Bois 62620 RUITZ Tél.: 03.21.53.59.26 david.leclercq@ba-bat.com
---	---

1 OBJET

A la demande de PAS-DE-CALAIS HABITAT, nous sommes intervenus pour effectuer un diagnostic structurel d'un logement situé au n°61, rue du Faubourg d'Aval à LILLERS (62190).

2 RENSEIGNEMENT SUR LE BATIMENT

Il s'agit d'une habitation individuelle en R+1 + combles aménagés, non occupée ces dernières années hormis par des squats.

La construction est implantée en limite de Domaine Public, dans l'alignement des autres constructions de la rue. Elle jouxte un logement sur sa partie droite et elle est accolée à un garage sur sa partie gauche.

Les différents composants structurels de la construction sont les suivants :

- ☞ Structure porteuse en maçonnerie de briques
- ☞ Niveau bas en terre-plein avec carrelage ancien sur lit de sable
- ☞ Plancher haut RDC en bois sur solivage
- ☞ Plancher haut R+1 en bois sur solivage
- ☞ Charpente traditionnelle en bois

Le présent diagnostic ne s'intéresse qu'au corps de bâtiment principal (partie logement). Les quelques dépendances en façade arrière ne présentent aucun intérêt de conservation et leur état nécessite une démolition.

3 DIAGNOSTIC DU BATIMENT

3.1 DEPLACEMENT DES MACONNERIES

Nous avons constaté une déformation importante du mur de façade sur rue. Même si les photos prises ne laissent transparaître celle-ci, on constate, d'une manière générale, un affaissement important de la partie arrière gauche du logement.

Cet affaissement est lié à un tassement généralisé de la construction puisque les maçonneries en pignon ne sont pas fissurées et que les planchers sont uniformément partis.

La hauteur sous poutre de plafond dans la pièce principale du RDC (environ 20m²) varie de 2.61m à 2.53m, soit une différence de 8cm sur les 4 à 5 mètres de profondeur de la pièce. Outre le carrelage au RDC qui présente une forme de bombe dans cette pièce, le plancher bas de l'étage (formant également le plafond au RDC) s'est affaissé.

Cet affaissement du plancher est directement lié à l'affaissement des maçonneries supportant celui-ci. Lorsque l'on avance sur le plancher bas du 1^{er} étage et celui des combles, on constate que le plancher part vers la façade arrière, et également vers le pignon (contre le garage).

Ces constats traduisent bien les affaissements des parois, et l'absence de fissures majeures en pignon montre clairement qu'il s'agit d'un tassement ou d'un affaissement d'ensemble de la construction.

Ce tassement d'ensemble a provoqué des désordres sur la façade avant qui est bloquée en pied au niveau du soubassement. On se trouve dans une situation où le soubassement est vertical et la façade demande à partir en arrière, ce qui explique les désordres suivants :



Les maçonneries penchent vers l'arrière (vue depuis logement de droite)



Les maçonneries penchent vers l'arrière (vue depuis le logement de gauche)



Eclatement de l'enduit dû une torsion du mur



Eclatement du parement en moellons dû au gonflement du soubassement

Ces désordres sont générés par les faits suivants :

- ☛ Le bâtiment s'enfonce vers la façade arrière ;
- ☛ Cela entraîne des poussées horizontales sur le mur en façade avant ;
- ☛ Ce mur étant bloqué en pied, les poussées se transmettent dans les maçonneries ;
- ☛ Le point faible des maçonneries étant les trumeaux ;
- ☛ Les poussées se transmettent à la jonction entre les soubassements et les trumeaux ;
- ☛ Cela se traduit par un déplacement des maçonneries en partie basse des trumeaux.

A noter également que l'état d'insalubrité du logement et les nombreuses dégradations amenées par le squat ne nous ont pas permis d'accéder en façade arrière.

3.2 CHARPENTE DE COUVERTURE

Concernant la charpente de couverture, elle n'est pas totalement visible puisque des plaques de plâtre habillent les chevrons. Les bois apparents semblent en bon état, toutefois leur section semble ne pas être importante.



Bois de charpente apparents dans les combles aménagés

3.3 PLANCHER BOIS

Les planchers bois de l'étage et des combles sont totalement partis vers la façade arrière de plusieurs centimètres et ne peuvent être redressés : il est nécessaire de les remplacer.

De plus, la vétusté des châssis a favorisé la propagation des eaux pluviales à l'intérieur du logement ce qui a fortement dégradé le plancher en façade arrière du logement.



Enfoncement du plancher bas R+1 au droit du châssis



Végétation en plancher haut du R+1

3.4 DIVERS

A noter également la présence de moisissures ou de champignons liée aux infiltrations.



Mousse en plancher haut du RDC

4 CONCLUSION

Outre d'importants travaux de rénovation nécessitant la reprise complète du second œuvre et des installations techniques (électricité, chauffage et plomberie), les interventions suivantes doivent être réalisées sur la structure et le clos-couvert

- ☞ Reprise en sous-œuvre des fondations en façade arrière, ou stabilisation du terrain par injection d'un coulis sous réserve de connaître la cause de l'affaissement ;
- ☞ Solidarisation des maçonneries en façade par structure métallique disposée en intérieur ;
- ☞ Réfection du plancher bas RDC qui bombe fortement ;
- ☞ Remplacement des planchers en bois de l'étage et des combles ;
- ☞ Travaux d'entretien sur les bois de charpente ;
- ☞ Reprise de la couverture ;
- ☞ Remplacement de toutes les menuiseries.

A noter que les travaux qui seront entrepris sur la structure du bâtiment permettront de stabiliser l'ouvrage mais ne pourront en aucun cas redresser celui-ci.

En conclusion, il serait judicieux de démolir ce logement pour des raisons de sécurité et de stabilité de l'ouvrage.

Fait à RUITZ, le 5 Février 2016