



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

BIACHE – SAINT - VAAST – Résidence Artois
Démolition de 40 logements collectifs partagés en 16 entrées sur
R+1 et R+2 : n°1 à n°40 résidence Artois à Biache-Saint-Vaast
Dossier d'Intention de Démolir

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

Construite en 1981, la résidence Artois comporte 40 logements répartis sur 16 entrées. Seuls 30 logements sont actuellement occupés.

Pas de Calais habitat est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble de la parcelle, du bâti, des voiries et des cheminements piétons.

L'habitabilité n'est plus adaptée aux besoins et demandes sur le secteur. L'intérieur n'est plus compatible avec la mise en accessibilité handicapée et aux normes actuelles.

L'état technique et sanitaire actuel est fortement dégradé. La forme architecturale générale avec des refends béton extérieurs et le fort taux d'amiante rend trop complexe une réhabilitation.

De plus, l'investissement qui serait engagé pour une éventuelle réhabilitation n'améliorerait pas la qualité de vie sur place.

L'ensemble des données nous amène à démolir les 40 logements avant de préparer un nouveau programme de reconstruction plus adapté aux demandes actuelles. L'enquête sociale menée par SOLIHA indique une forte volonté des locataires en place de rester sur le secteur de Biache-Saint-Vaast ou revenir sur place une fois les travaux de reconstruction terminés.

Financement sur fonds propres

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

- ✓ valident le Dossier d'Intention de Démolir,
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité.



Dossier d'Intention de Démolir (DID)

BIACHE SAINT VAAST
Résidence Artois

Démolition de 40 logements collectifs

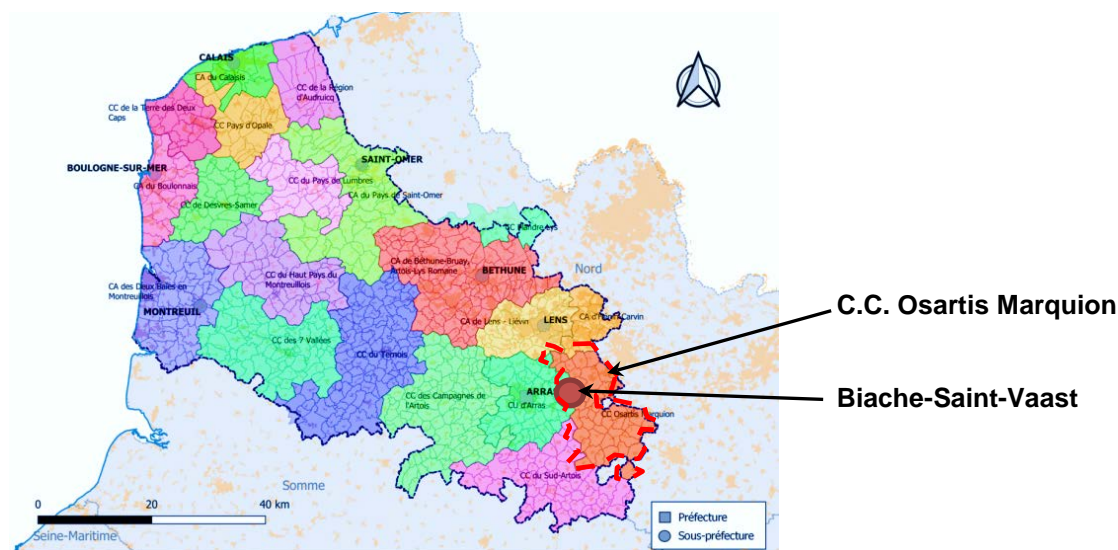
PREAMBULE

Le présent Dossier d'Intention de Démolir concerne la démolition de 40 logements collectifs répartis sur 16 entrées aux numéros 1 à 40 situés résidence Artois à Biache-Saint-Vaast

1 – CONTEXTE URBAIN

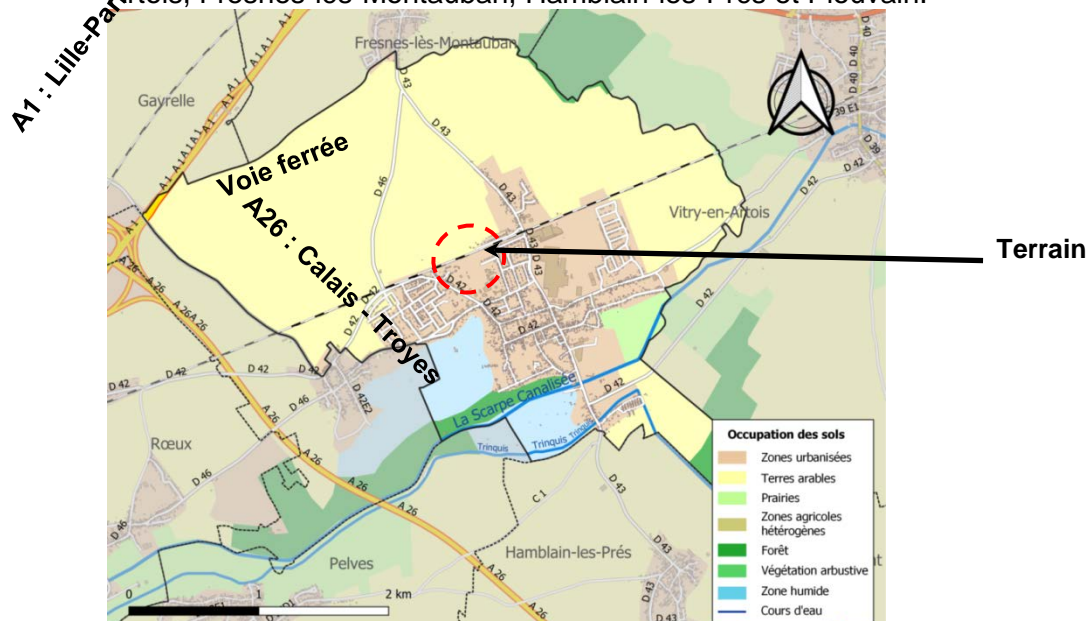
1.1 Présentation de la ville

La commune de Biache-Saint-Vaast fait partie de la Communauté de commune Osartis - Marquion qui totalise 49 communes



Située dans le canton de Brebières, Biache-Saint-Vaast fait partie de l'aire d'attraction d'Arras dont elle est une commune de la couronne.

Située dans la vallée de la Scarpe, la commune compte environ 4305 habitants répartis sur une superficie de 9.3km². Cette commune périurbaine est située entre Vitry-en-Artois, Fresnes-lès-Montauban, Hamblain-les-Prés et Plouvain.



Biache-Saint-Vaast se situe à vol d'oiseau à environ 11,5 km de Douai, 12,9 km d'Arras, 16 km de Lens, 32,1 km de Béthune, 35,8 km de Lille, 104,2 km de Calais et 166,9 km de Paris.

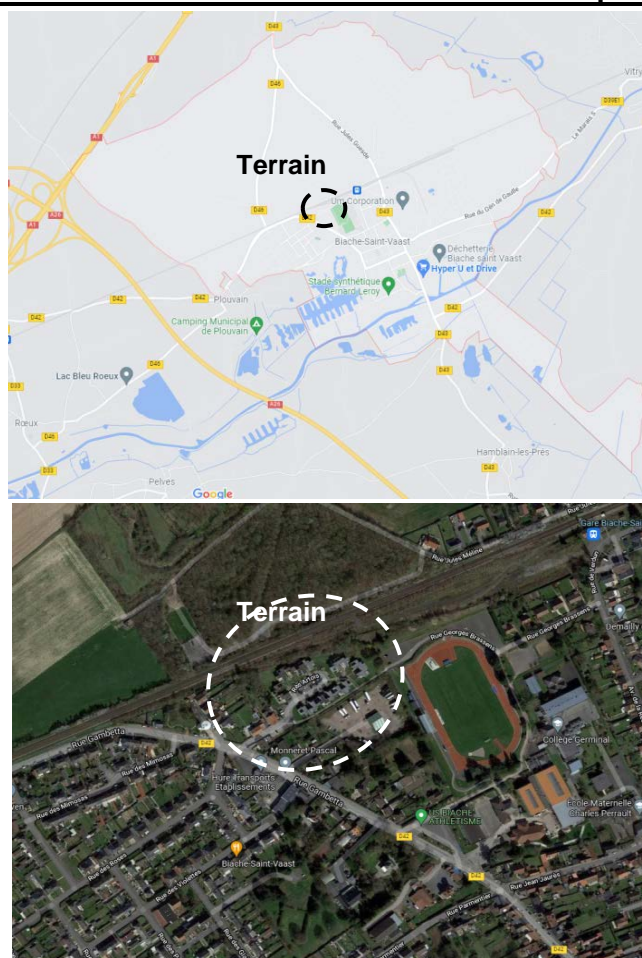
Biache-Saint-Vaast se situe à proximité des autoroutes A1 reliant Lille à Paris, A26 reliant Calais à Troyes et également à proximité des routes européennes E15 et E17.

La commune possède également une gare sur la ligne Paris-Nord à Lille. Elle est desservie par des Trains TER Hauts de France entre les gares d'Achiet et Douai, Arras ou Lille-Flandres.

La commune est marquée par l'importance de ses territoires agricoles. La majorité des zones urbanisées se situant au Sud de la voie ferrée traversant la commune d'Est en Ouest.

1.2 Présentation du quartier

Situation du terrain dans la commune et son quartier



Le quartier est enclavé entre la voie ferrée au Nord, une petite zone artisanale au Sud, un équipement sportif à l'Est et quelques résidences pavillonnaires à l'Ouest du site. Une seule voie d'accès dessert le quartier depuis la rue Gambetta. Les plots s'organisent autour du parking central

1 Présentation des bâtiments

Le patrimoine de Pas-de-Calais habitat sur la commune se compose uniquement de cet ensemble de 40 logements collectifs et d'une habitation individuelle située rue Delestrain. Les collectifs représentent 56% de ceux de la commune qui en comprend 151 dont 82 pour SA du Hainaut et 19 de Norevie.

Économie	3,00	valeur	EPCI	PdC
Médiane du revenu disponible par UC	3	20200	21620	19200

Revenu fiscal médian pour le quartier :

Propriété foncière Pas-de-Calais habitat :



Sur ce quartier, les 40 logements collectifs sont tous de conception similaire à savoir en R+1 et R+2, les logements d'étages ont leur accès via des escaliers extérieurs non protégés. Ils se répartissent sur 16 plots : 8 plots en R+1 et 8 plots en R+2 : 16 T4 en RDC / 16 T3 en R+1 / 8 T2 en R+2



2 – PROJET URBAIN

2.1. Etat des lieux

Les enjeux sur le quartier sont multiples :

- C'est un quartier qui, aujourd'hui socialement, vit plutôt bien mais qui est totalement replié sur lui-même par rapport à la situation dans la commune.
- L'architecture des logements est le reflet d'une façon d'habiter et de construire des années 80 mais qui, de par sa forme laisse apparaître de nombreuses problématiques techniques.
- Les parties communes ne sont pas protégées laissant apparaître des problèmes de structure.
- De nombreux problèmes d'humidité, d'infiltrations ne permettent pas une exploitation optimum de l'entièreté des logements.

2.2. Motivation de la démolition des 40 logements

Des études antérieures ont, dans un premier temps, cherché le meilleur scénario pour réhabiliter le patrimoine. Ces études ont démontré que l'état des lieux général est dégradé, le fort taux d'amiante et l'architecture n'est plus adaptée aux besoins. Le niveau de gain énergétique et l'amélioration de la qualité de vie ne seraient pas suffisants en comparaison avec les sommes qui seraient engagées pour une éventuelle réhabilitation.

L'ensemble des données nous amène à démolir les 40 logements avant de préparer un nouveau programme de reconstruction plus adapté aux demandes actuelles.

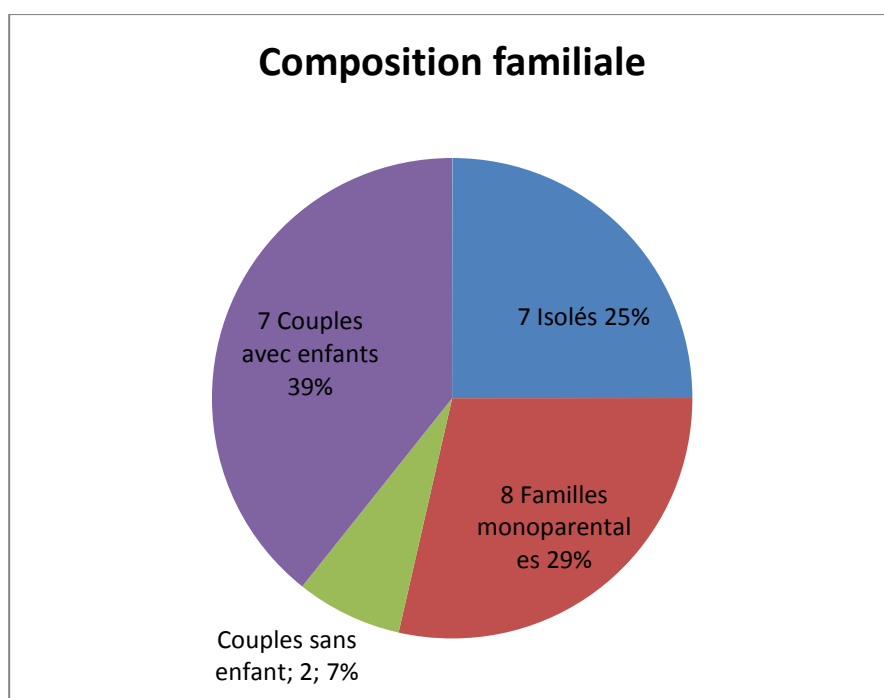
Sur le foncier libéré il pourra être envisagé la construction d'habitat type individuel mixé avec du petit collectif pour répondre aux besoins sur le secteur. La requalification des espaces extérieurs en travaillant les espaces verts et les liaisons douces avec les quartiers proches participera à désenclaver la résidence et la reconnecter avec les quartiers résidentiels voisins.

3 – PEUPLEMENT - CARACTERISTIQUES SOCIO ECONOMIQUE DE LA POPULATION LOGEE

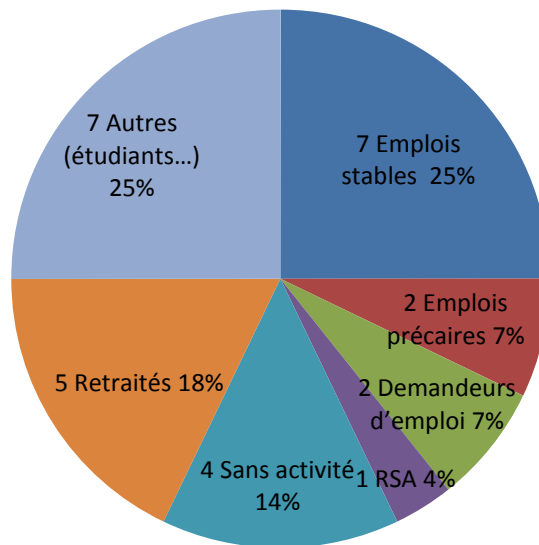
Type	Nombre	SH	Loyer hors charges	Loyer avec charges
II	8	57m²	340 €	391 €
III	16	67m²	389 €	433 €
IV	16	82m²	426 €	474 €

19 bénéficient de l'APL (67,9%)

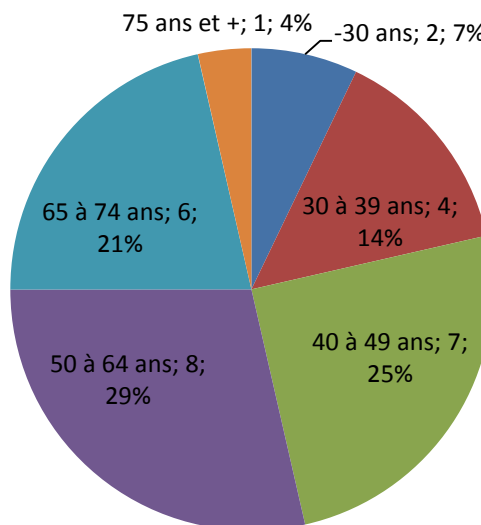
Une enquête sociale a été réalisée par SOLIHA permettant d'actualiser l'occupation des logements et de commencer à cerner les attentes des familles en matière de relogement.



Situation professionnelle



Age du titulaire du bail



- La composition familiale de la résidence relève une parfaite mixité sociale entre les familles retraitées, mono parentale ou salariés.
- Le choix des locataires sur le relogement s'oriente en majorité dans la commune de Biache-Saint-Vaast et sa proche couronne.
- Les typologies que les habitants souhaitent réintégrées sont réparties majoritairement sur le T2, T3 et T4

4 – CONCERTATION ET RELOGEMENT DES HABITANTS

4.1. Politique d'attribution et de mixité sociale

Le diagnostic des ménages constitue la base du suivi du relogement et permet de définir les informations nécessaires au suivi des relogements.

Ce diagnostic permet d'identifier :

- Les caractéristiques démographiques, sociales et économiques du ménage ;
- Le parcours résidentiel ;
- Le souhait ;
- La mobilité.

Lors de l'élaboration des propositions de relogement, il sera tenu compte des critères suivants :

- Adéquation du type de logement proposé et de sa localisation par rapport à la composition familiale et à son mode de vie ;
- Mixité sociale de la résidence ;
- Montant du loyer et taux d'effort.

4.2. Relogement

Si nécessaire les ménages pourront bénéficier d'un accompagnement social et administratif tout au long de la procédure et durant le temps nécessaire à l'appropriation du nouveau logement.

Un accompagnement personnalisé sera proposé aux familles rencontrant le plus de difficultés.

Après libération du logement, le bailleur procèdera à la fermeture ainsi qu'à la sécurisation des lieux mais aussi au maintien d'un bon niveau d'entretien des parties communes des immeubles à démolir jusqu'au dernier déménagement.

4.3. Bilan prévisionnel de l'opération

Nature des travaux		Dépense Hors TVA	Montant TVA	Dépense totale
Démolition et désamiantage		566 666,67 €	113 333,33 €	680 000,00 €
Déraccordement		50 000,00 €	10 000,00 €	60 000,00 €
sécurisation		66 666,67 €	13 333,33 €	80 000,00 €
Aléas		16 666,67 €	3 333,33 €	20 000,00 €
	Nb logts			
Relogement	30	62 500,00 €	12 500,00 €	75 000,00 €
Total TRAVAUX		745 833,33 €	149 166,67 €	915 000,00 €
Etudes (Moe + diagnostics)		44 750,00 €	8 950,00 €	53 700,00 €
Total HONORAIRES		44 750,00 €	8 950,00 €	53 700,00 €
TOTAL de L'OPÉRATION		790 583,33 €	158 116,67 €	968 700,00 €
Soit par logement		19 374,0 €	4 843,5 €	24 217,50 €

CRD au 31/12/2022 : 384 497.02€