



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

**DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU**

**SEANCE DU 18 NOVEMBRE 2022**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN, ROSSIGNOL  
Messieurs LEROY, MALFAIT

**Excusés** : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY

**ARRAS - 38 Rue des Criquets – Cité Jean Jaurès**  
**Projet de démolition d'un logement individuel**

**Dossier d'Intention de Démolir**

---

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

---

**I – PROJET URBAIN CITE JEAN JAURES**

Par bail emphytéotique, la commune d'ARRAS a mis à disposition de Pas-de-Calais habitat :

- Une première tranche de 55 logements, par un bail signé le 03/02/1983 (prise d'effet au 01/12/1982), pour une durée de 55 ans, avec une date de fin de bail fixée au 30/11/2037.
- Une seconde tranche de 50 logements et 9 garages, par un bail signé le 05/03/1985 pour une durée de 55 ans, avec une date de fin de bail fixée au 04/03/2040.

La démolition des 105 logements qui composent la Cité Jean Jaurès, est déclinée au fil de la libération des logements, lorsque des travaux importants sont rendus nécessaires pour leur relocation.

Cette vision est également partagée avec la Communauté Urbaine d'Arras et la Ville au regard de l'état technique des logements rendant difficile leur réhabilitation, et compte tenu des problématiques sociales rencontrées sur le quartier.

A terme, ce quartier présente un enjeu important de renouvellement urbain, à proximité du quartier de la gare.

A la date du 28 janvier 2022, Pas-de-Calais habitat disposait de 96 logements sur le quartier Jean Jaurès.

A titre d'information, les logements sont positionnés en B selon la méthodologie présentée au Conseil d'Administration du 18/12/2020.

## **II – PLANNING PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX :**

Permis de démolir délivré le 3 janvier 2022

Accord du Conseil Municipal de la commune (délibération) délivré le 7 mars 2022

Dépôt de la DID en Préfecture et DDTM : novembre 2022

Travaux démolition : décembre 2022.

\*\*\*\*\*

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

- ✓ valident le Dossier d'Intention de Démolir,
- ✓ autorisent la démolition du logement n° 38 rue des criquets à ARRAS bâti sur la parcelle – section 000 – AX – 01 – 223 d'une superficie totale de 387 m<sup>2</sup>,
- ✓ 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)**

ARRAS – 38 rue des Criquets – Cité Jean Jaurès

Démolition d'un logement individuel

Pas-de-Calais habitat  
4 avenue des droits de l'Homme  
62000 ARRAS

# Préambule

---

Le présent Dossier d'Intention de Démolir concerne la démolition d'un logement individuel, situé Cité Jean Jaurès au 38 rue des Criquets à Arras

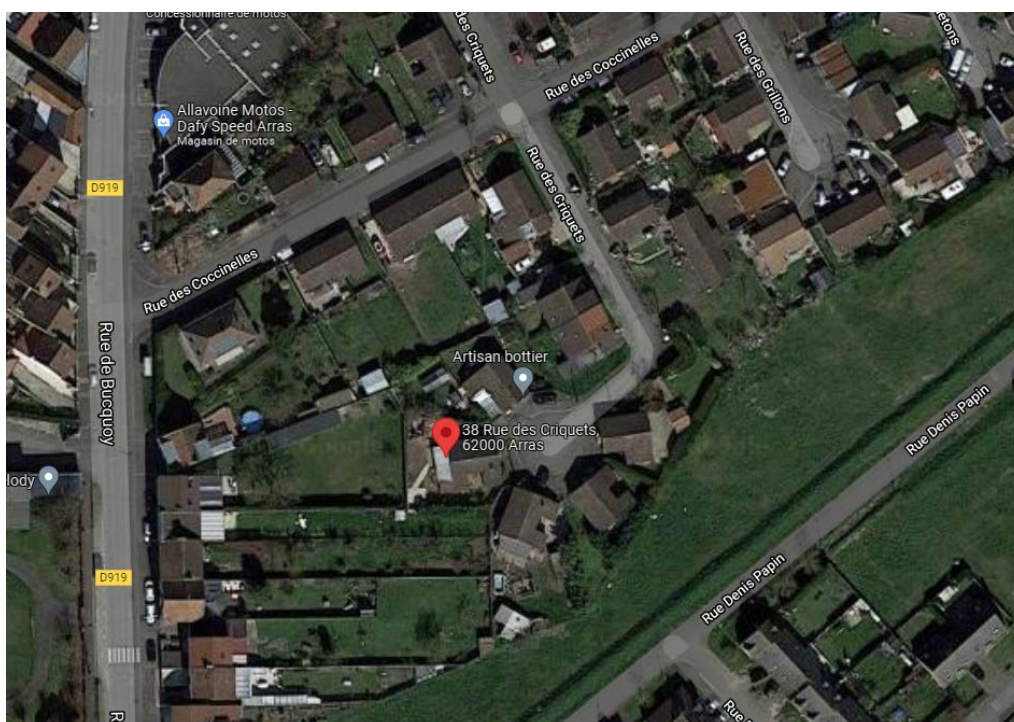
## Contexte urbain

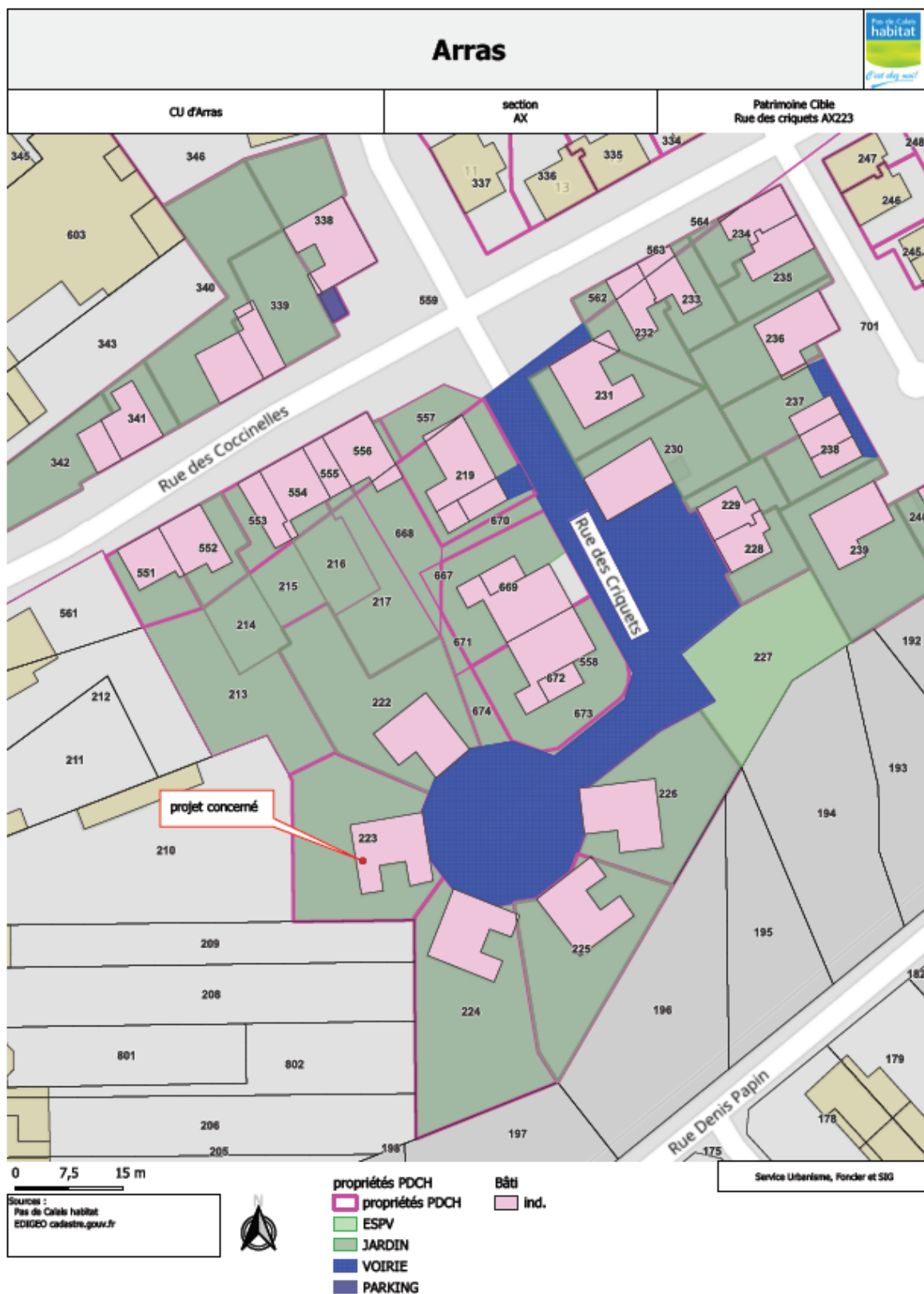
### 1.1. Présentation du quartier et du périmètre

Le logement se situe au sud de la commune d'Arras, Cité Jean Jaurès, à proximité du centre-ville.

Le site est bordé à l'ouest par la rue de Bucquoy, axe urbain commerçant relié via la ligne de bus Artis et une piste cyclable au centre-ville d'Arras.

Le logement est bâti sur la parcelle – section 000 – AX – 01 - 223 d'une superficie totale de 387m<sup>2</sup>.





plan parcellaire

Reportage photographique :



### Motivation de la démolition

A ce jour, Pas-de-Calais habitat dispose de 96 logements sur ce quartier.

La stratégie partagée avec la Communauté Urbaine d'Arras et la Ville consiste en la démolition des logements au fil de leur libération, lorsque des travaux importants sont rendus nécessaires à leur relocation. Le budget plafond est fixé à 15 000 euros.

Les parcelles de terrain libérées sont transformées en espaces verts dans l'attente de la définition d'un projet urbain cohérent, compatible avec la complexité des sols, et économiquement viable.

Lorsqu'un logement se libère, il est systématiquement pillé et dégradé dans les jours qui suivent. Il devient alors lieu de squat et de dépôt d'encombrants qui génèrent un sentiment fort d'insécurité dans le quartier.

### Planning prévisionnel de l'opération de démolition :

Permis de démolir délivré le 3 janvier 2022

Accord du Conseil Municipal de la commune (délibération) délivré le 7 mars 2022

Dépôt de la DID en Préfecture et DDTM : novembre 2022

Travaux démolition : décembre 2022.

### Dépenses prévisionnelles

Travaux	43.500,00€ TTC
Honoraires	1.900,00€ TTC
Actualisation – Conduite d'opération - Aléas	2.200,00€ TTC
Total =	<b>47.600,00€ TTC</b>



Ville  
d'ARRAS

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur  
062-216200410-20220309-0000017647-DE  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi Préfecture : 09/03/2022  
Retour Préfecture : 09/03/2022

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU LUNDI 7 MARS 2022**

Présidence : **FRÉDÉRIC LETURQUE**  
Secrétaire : **Nadine GIRAUDON**

Présents : Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux :

**Monsieur Frédéric LETURQUE, Madame Denise BOCQUILLET, Monsieur Jean-Pierre FERRI, Madame Nadine GIRAUDON, Monsieur Claude FERET, Madame Evelyn BEAUMONT, Monsieur Alexandre MALFAIT, Madame Zohra OUAGUEF, Madame Karine BOISSOU, Monsieur Pascal LEFEBVRE, Monsieur Alexandre PEROL, Madame Aude VILETTE-TORILLEC, Monsieur David BOURGEOIS, Madame Claire HODENT, Madame Emmanuelle LAPOUILLE-FLAJOLET, Madame Nathalie GHEERBRANT, Monsieur Tanguy VAAST, Monsieur Ziad KHODR, Monsieur Thierry SPAS, Monsieur Stéphane PRINCE, Madame Sylvie NOCLERCQ, Monsieur François-Xavier MUYLAERT, Monsieur Michaël SULIGERE, Madame Emilie BIGORNE, Monsieur Michel ARNAUD, Madame Eléonore LALOUX, Madame Samantha RIVAUX, Monsieur Nassim AMAJOU, Madame Emmanuelle DELETOILLE, Madame Colette MARIE, Monsieur Alexandre COUSIN, Monsieur Antoine DETOURNE, Monsieur Thierry DUCROUX, Monsieur Thierry OCCRE, Madame Catherine GENISSON.**

Représenté(s) : **Monsieur Gauthier OSSELAND, Madame Marylène FATIEN, Madame Laure NICOLLE, Monsieur Jean-Louis LEFRANC, Monsieur Théo LOBRY, Monsieur Ahmed SOUAF, Monsieur Alban HEUSELE.**

Excusé(s) : **Monsieur Grégory WATIN.**

N° délibération : 2022-0040

**CITE JEAN JAURES**  
**38 RUE DES CRIQUETS**  
**DECLARATION D'INTENTION DE DEMOLIR UN LOGEMENT**  
**AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Ont signé au registre tous les membres présents.

Vote : adopté à l'unanimité  
Excusés : nombre 1  
Pour : 42 ( )  
Contre : ( )  
Abstention : ( )  
Ne prend pas part au vote : ( )

Date de convocation : **MARDI 1 MARS 2022**  
Date de publication et/ou d'affichage : **MARDI 8 MARS 2022**  
Date de réception en préfecture :

049FO

**CITE JEAN JAURES**  
**38 RUE DES CRIQUETS**  
**DECLARATION D'INTENTION DE DEMOLIR UN LOGEMENT**  
**AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le Président de séance expose aux membres du Conseil les éléments suivants :

**Mesdames, Messieurs,**

La ville est attentive à la gestion du patrimoine des bailleurs sociaux lesquels sont soumis à des règles strictes contrôlées par le Préfet qui consulte la commune concernée pour la suppression, la modification ou le changement de destination de leur parc de logements.

Dans le cadre du renouvellement progressif de la cité Jean Jaurès, le bailleur Pas de Calais Habitat souhaite démolir la maison individuelle sise 38 rue des Criquets dans la cité Jean Jaurès et dont les travaux de remise en état pour la relocation sont trop coûteux. Ce logement ne pouvant pas faire l'objet d'une réhabilitation dans les normes énergétiques, le bailleur Pas de Calais Habitat a déposé une Demande d'Intention de Démolir (DID) auprès du Préfet.

Conformément à l'article L 443-7 du code de la Construction et de l'Habitation, par courrier du 13 janvier 2022, le bailleur a sollicité l'avis de la ville d'Arras, afin de compléter le dossier déposé en Préfecture.

Dans la mesure où cette démolition est cohérente avec la requalification de la cité Jean Jaurès et que le permis de démolir la maison sise 38 rue des Criquets a été accordé au titre du Code de l'Urbanisme le 3 janvier 2022, il vous est proposé de donner un avis favorable à la demande du bailleur Pas de Calais Habitat.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L2121-29,

Vu l'article L.443 7 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Commerce, Cadre de vie, Patrimoine Bâti et Tranquillité Publique en date du 21 février 2022,

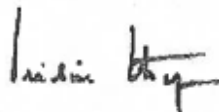
Vu l'avis favorable de la Commission Ressources en date du 23 février

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
062-216200410-20220309-0000017647-DE  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi Préfecture : 09/03/2022  
Réception Préfecture : 09/03/2022

2022,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal donne un avis favorable à la demande du bailleur Pas de Calais Habitat de démolir la maison individuelle sise 38 rue des Criquets dans la cité Jean Jaurès

Le Maire,



Frédéric LETURQUE

*La présente délibération à supposer que celle-ci fasse grief peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de LILLE ou d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire d'Arras étant précisé qu'il dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R.421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un ou deux mois pour saisir le Tribunal.*  
Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur  
062-216200410-20220309-0000017647-DE  
Acte Certifié exécutoire  
Envoi Préfecture : 09/03/2022  
Date de publication : 09/03/2022

## Annexe :

habitat

FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET\_REHA\_2022\_00260 - S01

Description																	
Code projet		PROJET_REHA_2022_00260				Code Opération Investissement		0									
Libellé projet		Arras - 38 Rue des Criquets - Démolition				Code Opération Démolition		0									
Libellé simulation		Arras - 38 Rue des Criquets - Cité J. Jaurès - Démolition 1 log				Code Opération Aménagement/Pmt		0									
Date d'OS		01/10/2022															
Date de MES		31/12/2022															
Cat de Prix à l'opportunité		Non classifié				Nature des travaux principal		Autres									
Nb logt Avt Travaux		97 lgt Dt restructurés				Simulation "figée"		Modifiable									
Nb logt Réhabilités		96 lgt 0				Etat de l'opération		Travail									
Nb logt Démolis		1 lgt				Nb logt Réhabilitation Performance		0 lgt									
Nb logt Vendus		0 lgt				Nb logt Réhabilitation Confort		0 lgt									
						Nb logt Réhabilitation Maintien		96 lgt									
Performance Energétique																	
		Avant Travaux				Après Travaux				Evolution Consommation							
Logement économe										Energie Primaire							
A		A				A				Cep avant travaux							
B		B				B				190 Kwh							
C		C				C				Cep après travaux							
D		D				D				0 Kwh							
E		E				E				Gain Cep							
F		F				F				190 Kwh							
G		G				G											
Logement énergivore																	
Loyers																	
		Avant Travaux		Après Travaux (avant démol)		Impact		% Total		Impact démolition FE							
Loyers quittancés		376 894		376 894		0		0,0%		(3 886)							
Participation Locataire/Perf.thermique		0		0		0		0,0%									
Loyers quittancés		371 333		371 334		1		100,0%		(3 406)							
TUC (Taux d'utilisation des capacités)		98,53%		98,53%		0,00%											
Impayés		(10 062)		(10 062)		0		0,0%									
Taux Impayés		2,71%		2,71%		-0,00%											
Gain annuel prévisionnel						1		100,0%									
Plan de financement																	
		Total		% du prix		€/lgt		€/m² SH									
Prix de revient		47 600		100,0%		496		9									
Subventions		0		0,0%		0		0									
Montant net à financer		47 600		100,0%		496		9									
Emprunts		0		0,0%		0		0									
Fonds propres		47 600		100,0%		496		9									
Rendement après Réhabilitation																	
						Loyer additionnel (€/an)		En €		% du prix							
						Loyer additionnel (cumul €)		14		0,0%							
						Temps de retour investissement *1		ans									
						Temps de couverture emprunts *2		ans									
Autofinancement net avant & après travaux (avec démolition)																	
		3 ans		10 ans		15 ans		20 ans		25 ans		Cumul 30 ans					
Autofinancement avant travaux		224 828		254 974		289 167		330 020		370 157		8 983 918					
Autofinancement après travaux		221 963		251 776		285 602		326 050		365 743							
Autofinancement après travaux (cumul)		1 056 486		2 254 592		3 612 683		5 169 308		6 917 157		8 874 998					
Loyers quittancés avant travaux		350 608		377 704		406 894		438 341		472 217		12 400 410					
Loyers quittancés après travaux		346 994		373 811		402 700		433 823		467 350		12 272 596					
Taux d'autofinancement avant travaux		64%		68%		71%		75%		78%		72%					
Taux d'autofinancement après travaux		64%		67%		71%		75%		78%		72%					
Endettement avant & après travaux (Annuités/Loyers quittancés)																	
		1ère année		3 ans		10 ans		15 ans		20 ans		25 ans		Cumul (30 ans)			
Annuités avant travaux		5 887		5 762		5 552		4 339		0		0		81 511			
Taux d'endettement avant travaux		1,8%		1,6%		1,5%		1,1%		0,0%		0,0%		0,7%			
Annuités après travaux		5 887		5 762		5 552		4 339		0		0		81 511			
Taux d'endettement après travaux		1,8%		1,7%		1,5%		1,1%		0,0%		0,0%					
Notation PSP																	
		Avant travaux						Après travaux									
Libellé Ensemble-Bâtiment		Note technique		Note territoire/ sociale		Taux d'utilisation des capacités		Classification PSP		Action PSP		Nature des travaux par bâtiment		Classification PSP		Vacance objectif	
6001-97-CITE JEAN JAURES-ARRAS		2,40		3,60		98,5%		[B,2]		Réhabilitation		Autres		0		1,5%	

## 6001-BAT 97-CITE JEAN JAURES (95)-ARRAS Cité JEAN J...

ENSEMBLE	BATIMENT	LOGEMENTS	COLLECTIFS	INDIVIDUELS	CONSTRUCTION
6001	97	95	0	95	1987



Nom d'ENSEMBLE

ARRAS Cité JEAN JAURES 95

Territoire

DT Arras

EPCI

CU d'Arras

Commune

ARRAS

QPV

Cheminots Jean Jaurès Moulin Hacart (QP 0620...)

## Localisation



DOCUMENT À USAGE INTERNE UNIQUEMENT, aucune transmission à des tiers

## TECHNIQUE

2,4

Extérieur	2,7
Cadre de vie	3,0
Présence Espace vert	3,0
État des façades	3,0
Bâtiment	2,3
État général du bâtiment	3,0
État des toitures	3,0
Donnée DPE	3,0
Intérieur	2,3
Agencement intérieur	3,0
État des équipements intérieurs	3,0
Taux réclamations techniques	3,0

## CATÉGORIES

B 3

Typologie des actions à mener :

Caractéristiques techniques faibles : réhabilitation, démolition, vente du patrimoine

Caractéristiques sociales & territoriales fortes : politiques sociale et territoriale de maintien

Rendement locatif faible : politiques commerciale et de recouvrement offensives

Profitabilité forte / endettement faible : investissements possibles

RENDEMENT 94,9 % ENDETTEMENT 0,0 %

26/03/2021 PSP Démolitions validées

## TERRITOIRE & SOCIAL

3,6

Environnement/équipement

Offre services / équipement proximité	3,0
Espaces publics	3,0
Accessibilité (POU)	3,0

Dynamique Marché

Pression demande de logement	3,0
Positionnement de l'offre PdCh	3,0
Attractivité territoriale	3,0
Ressenti logement vs loyer	3,0

Attractivité Résidentielle

Densité	3,0
Vie associative (vision terrain)	3,0
Sentiment de sécurité	3,0

Fiche consultée le 01/03/2022

plus d'infos ?

voir son DUE

voir sur l'OB

notation 1 2 3 4 non disponible