



**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

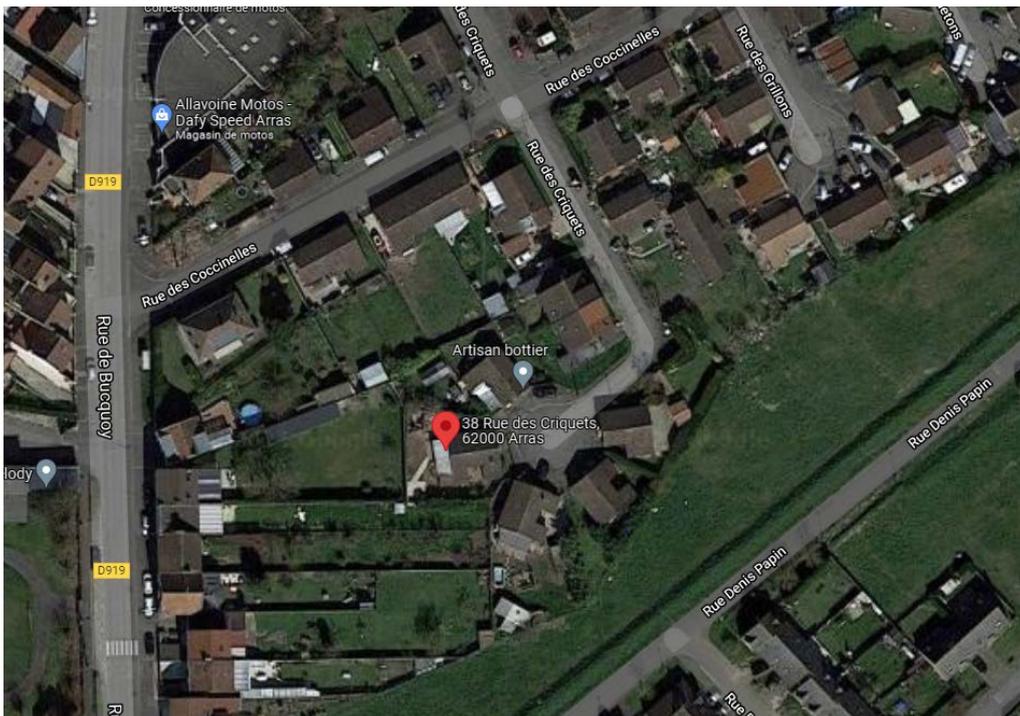
## Contexte urbain

### 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>.





25/02/2022

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 BOCUILLET, Monsieur Jean-Pierre FERRI, Madame Nadine GIRAUDON, Monsieur Claude FERET, Madame Evelyne 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 AMAJOURD, 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

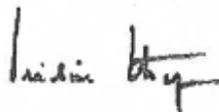
Envoi Préfecture : 09/03/2022

Date de 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 résident 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 réception : 09/03/2022

Annexe :

habitat FICHE DE SYNTHÈSE : PROJET_REHA_2022_00260 - S01									
<b>Description</b>									
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. Jaures - Démolition 1 logt				Code Opération Aménagement/Pmt	0			
Date d'OS	04/10/2022								
Date de MES	31/12/2022								
Cat de Prix à l'opportunité	Non classifié				Nature des travaux principal	Autres			
Nb logt Avt Travaux	97 logt Dt restructurés				Simulation "figée"	Modifiable			
Nb logt Réhabilités	96 logt 0				Etat de l'opération	Travail			
Nb logt Démolis	1 logt				Nb logt Réhabilitation Performance	0 logt			
Nb logt Vendus	0 logt				Nb logt Réhabilitation Confort	0 logt			
					Nb logt Réhabilitation Maintien	96 logt			
<b>Performance Energetique</b>									
	Avant Travaux				Après Travaux				
Logement économe	A				A				Evolution Consommation
	B				B				Energie Primaire
	C				C				Cep avant travaux
	D				D				190 Kwh
	E				E				Cep après travaux
	F				F				0 Kwh
	G				G				Gain Cep
Logement énergivore									190 Kwh
<b>Loyers</b>									
	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	371 353	371 354	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%					
<b>Plan de financement</b>									
	Total	% du prix	€/logt	€/m² SH	<b>Rendement après Réhabilitation</b>				
Prix de revient	47 600	100,0%	496	9	Loyer additionnel (€/an)				
Subventions	0	0,0%	0	0	1 0,00%				
Montant net à financer	47 600	100,0%	496	9	Loyer additionnel (cumul €)				
Emprunts	0	0,0%	0	0	14 0,0%				
Fonds propres	47 600	100,0%	496	9	Temps de retour investissement *1				
					ans				
					Temps de couverture emprunts *2				
					ans				
<b>Autofinancement net avant &amp; après travaux (avec démolition)</b>									
	5 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%			
<b>Endettement avant &amp; après travaux (Annuités/Loyers quittancés)</b>									
	1ère année	5 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%			
<b>Notation PSP</b>									
	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

Chemins Jean Jaurès Moulin Hacart (QP0620...

**Localisation**



**TECHNIQUE**

**2,4**

<b>Extérieur</b>	2,7
Cadre de vie	
Présence Espaces verts	
État des façades	
<b>Bâtiment</b>	2,3
État général du bâtiment	
État des toitures	
Donnée DPE	
<b>Intérieur</b>	2,3
Agencement intérieur	
État des équipements intérieurs	
Taux réclamations techniques	

**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 reconquête 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**

Offres services / équipement proximité	
Espaces publics	
Accessibilité (PDU)	

**Dynamique Marché**

Pression demande de logement	
Positionnement de l'offre PdCh	
Attractivité territoriale	
Relevant logement vs loyer	

**Attractivité Résidentielle**

Densité	
Vie associative (vision terrain)	
Sentiment de sécurité	

