

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20221216-1632-DE-1-1  
Date de télétransmission : 19/12/2022  
Date de réception préfecture : 19/12/2022

Acte certifié exécutoire

**Bruno FONTALIRAND**

Directeur général



**Pas de Calais Habitat**

4, avenue des Droits de l'Homme  
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



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

### **DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 DÉCEMBRE 2022**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame MENU, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur CHERET, Monsieur DECLEMY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL, Madame VAN HEGHE.

**Excusés** : Monsieur PANNIER qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ.

**FREVENT - Résidence Camphin, Clémenceau et Frank Démolition de 52 logements semi-collectifs répartis sur 13 entrées (4 logements/ entrée)  
Dossier d'Intention de Démolir**

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage  
Rapporteur : M. MATRAJA Joseph

---

Construite en 1959, la résidence Camphin, Clémenceau, Frank comporte 52 logements répartis sur 13 entrées. A ce jour, seuls 35 logements sont occupés.

Pas-de-Calais habitat est aujourd'hui propriétaire de l'ensemble de la parcelle, du bâti et du cheminement piétonnier.

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

Des études antérieures ont, dans un premier temps, cherché le meilleur scénario pour réhabiliter le patrimoine, les études plus récentes ont démontré qu'une remise en état technique et sanitaire du logement s'avère nécessaire. De plus, l'architecture n'est plus adaptée aux besoins et aux usages d'aujourd'hui. Enfin, l'effort à fournir pour améliorer la performance énergétique des logements, l'habitabilité et de manière générale, la qualité de vie des locataires est disproportionnée au regard des sommes qui seraient engagées dans le cadre d'une éventuelle réhabilitation.

En concertation avec la ville et la DDTM, un projet global sur le territoire de Frévent est alors envisagé sur une partie du foncier de l'ancienne friche ferroviaire : la création de nouveaux logements locatifs sociaux peu énergivores avec des procédés constructifs innovants selon la méthode "hors-site" permettant l'amélioration du confort de vie des occupants. Cette offre de logement absorberait notamment le besoin de relogement de la présente résidence et de la résidence Les 4 vents.

Une fois ces logements créés, il est prévu la démolition de la présente résidence. Ce projet global nous conduit à envisager à l'issue de la construction des nouveaux logements, la démolition des 52 logements.

A ce jour, sur le foncier libéré, plusieurs pistes sont envisageables lesquelles seront étudiées en fonction des ambitions de la commune dans le cadre de sa politique globale. Cela sera étudié en application de la politique gouvernementale, de concert avec la commune et la DDTM.

Le financement de l'opération de démolition se ferait sur fonds propres.

\*\*\*\*\*

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ valident le Dossier d'Intention de Démolir,
- ✓ autorisent l'engagement des études de démolition,
- ✓ autorisent la poursuite des études portant sur la reconversion du foncier libéré,
- ✓ 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)

FREVENT  
Résidence Camphin, Clémenceau, Frank

Démolition de 52 logements semi-collectifs



## PREAMBULE

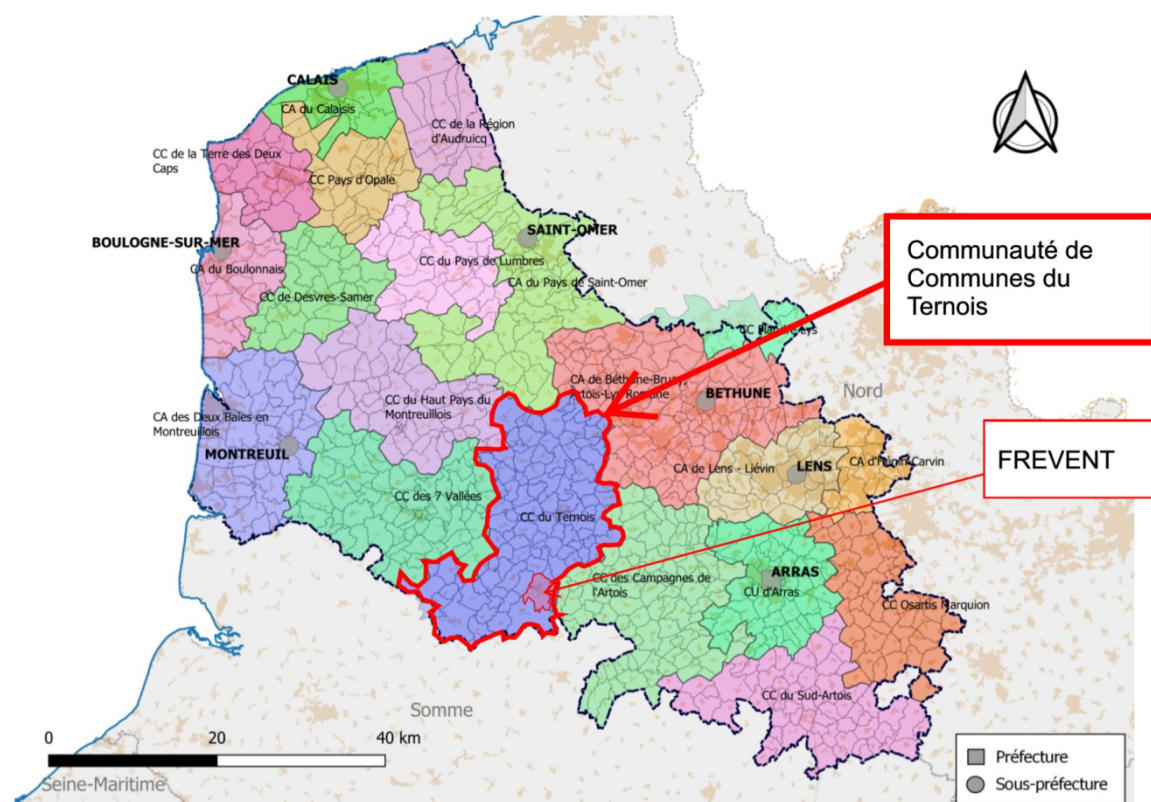
---

Le présent Dossier d'Intention de Démolir concerne la démolition de 52 logements semi-collectifs répartis sur 13 entrées situés rue Paul Camphin, rue Georges Clémenceau et rue Anne Frank à FRÉVENT.

### **1 – CONTEXTE URBAIN**

#### **1.1 Présentation de la ville**

La commune de Frévent fait partie de la Communauté de Communes du Ternois qui totalise 103 communes

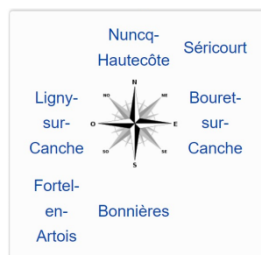


Située sur le fleuve côtier Canche, la commune compte environ 3423 habitants sur une superficie de 15,23 km<sup>2</sup> (soit env. 225 hab./km<sup>2</sup>).

Il s'agit d'une commune rurale entourée des communes suivantes :

---

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



Frévent se situe à vol d'oiseau à environ 57 km de Douai, 35 km d'Arras, 42 km de Lens, 37km de Béthune, 67 km de Lille, 81 km de Calais et 157 km de Paris.

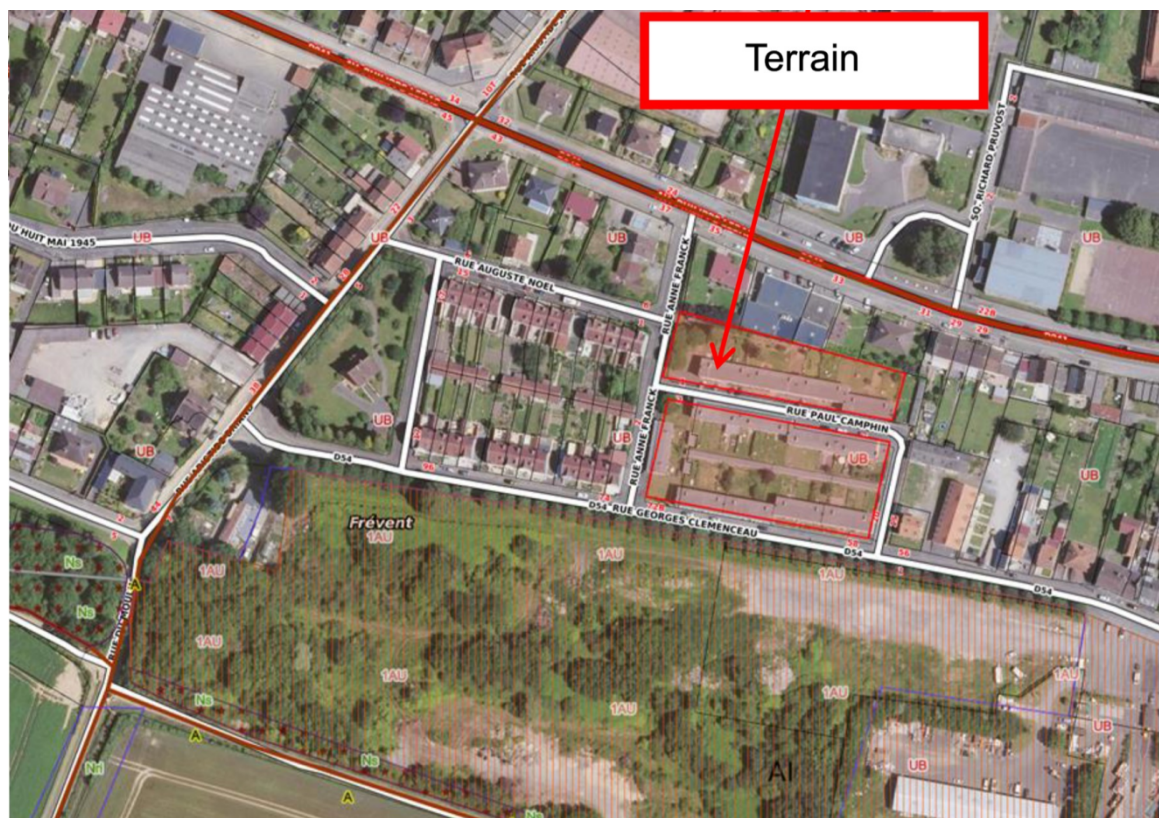
Frévent est traversée par les routes RD 916 et RD 941 (anciennement respectivement route nationale 16 et route nationale 41).

La variation annuelle moyenne de la population est de -0.,9% entre 2013 et 2018.

## 1.2 Présentation du quartier

### Situation du terrain dans la commune et son quartier





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

Le quartier est situé au centre de la commune, au sud de l'environnement bâti de la commune, entre la rue Georges Clémenceau et la rue d'Hesdin, en limite directe avec l'ancienne friche industrielle ferroviaire, entre un environnement agricole au sud et un environnement rural bâti au nord.

On trouve dans un rayon de 500 m deux collèges, deux écoles élémentaires, deux offres de service de commerce, une offre de service sanitaire et une offre de service sportif. Une nouvelle gendarmerie est en cours de construction à proximité immédiate, sur le site de l'ancienne friche industrielle ferroviaire situé au sud de la rue Georges Clémenceau en cours de restructuration où, par ailleurs, deux projets structurants sont à l'étude : une halle de sport et un nouveau quartier de logements innovants.

La desserte du terrain se fait depuis les voies d'accès VL au niveau des rues Georges Clémenceau, Auguste Noël et d'Hesdin.

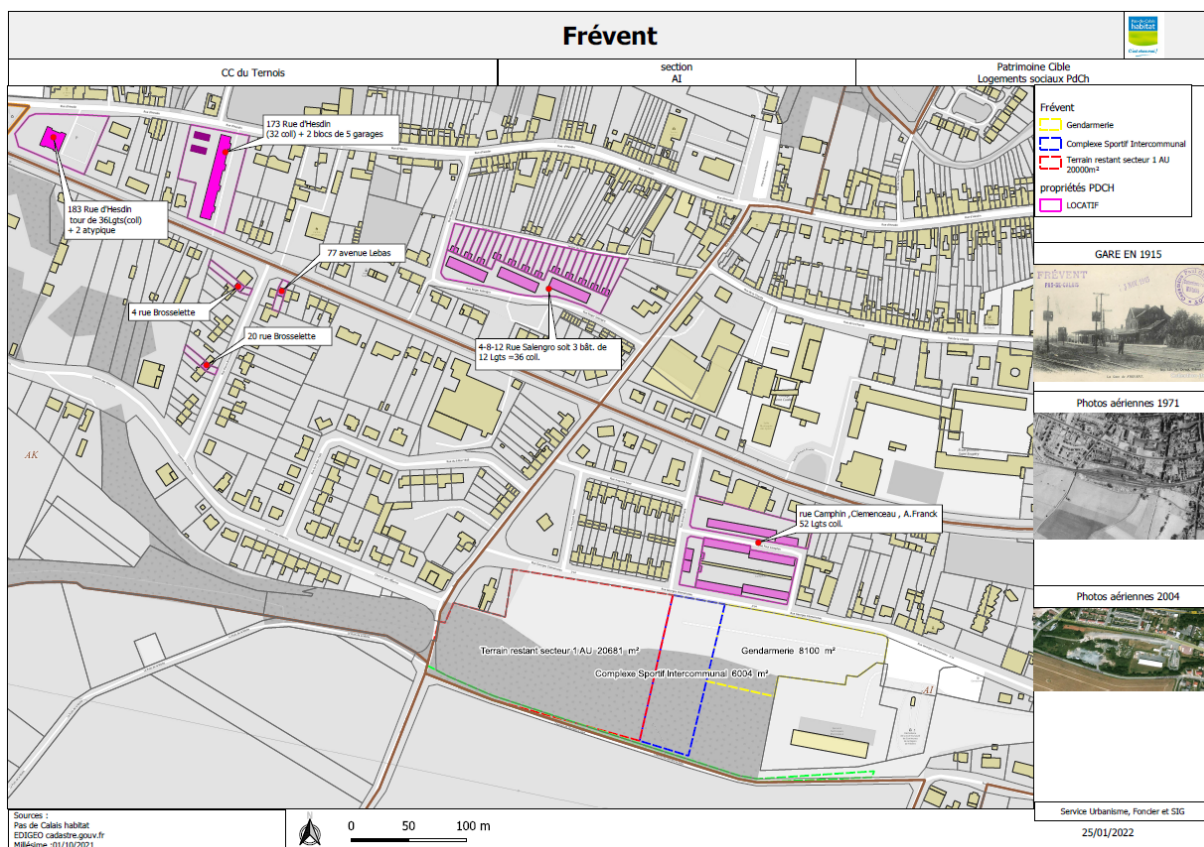
### **1.3 Focus sur le Patrimoine de Pas-de-Calais habitat sur la commune**

Le patrimoine de Pas-de-Calais habitat sur la commune est décomposé comme suit :

- 104 logements collectifs
- 55 logements individuels  
dont 35 Contingent préfectoral  
L'ensemble est Hors QPV
- Typologie : 6T1 + 36 T2 + 72T3 + 45 T4
- 133 logements sont occupés avec 13 nouveaux clients sur 2021
- 26 logements en vacance globale (1 logement en vacance commerciale et 25 en vacance technique).
- 63% des locataires sont bénéficiaires de l'APL

Le patrimoine de Pas-de-Calais habitat est localisé rue d'Hesdin, rue Roger Salengro, rue Brossolette, avenue Lebas, rue Georges Clémenceau, rue Camphin et rue Anne Frank comme suit :





Quant à l'implantation des bailleurs sociaux sur la commune, elle se décompose comme suit :

| Bailleur               | Nombre de logement |
|------------------------|--------------------|
| Pas-de-Calais habitat  | 159                |
| Habitat Haut-de-France | 222                |
| SIA Habitat            | 17                 |
| SOLHA                  | 17                 |

#### 1.4 Focus sur la résidence

Sur ce quartier, la résidence est constituée de 3 ensembles R+1 de 16 logements desservis par 3 entrées et 1 ensemble R+1 de 4 logements desservi par 1 entrée. La configuration de chaque ensemble est la même : 1 entrée donne accès à 2 logements en RDC et un escalier central donne accès à 2 logements en R+1. Un jardin accompagne chaque logement dont l'accès se fait par le RDC.

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

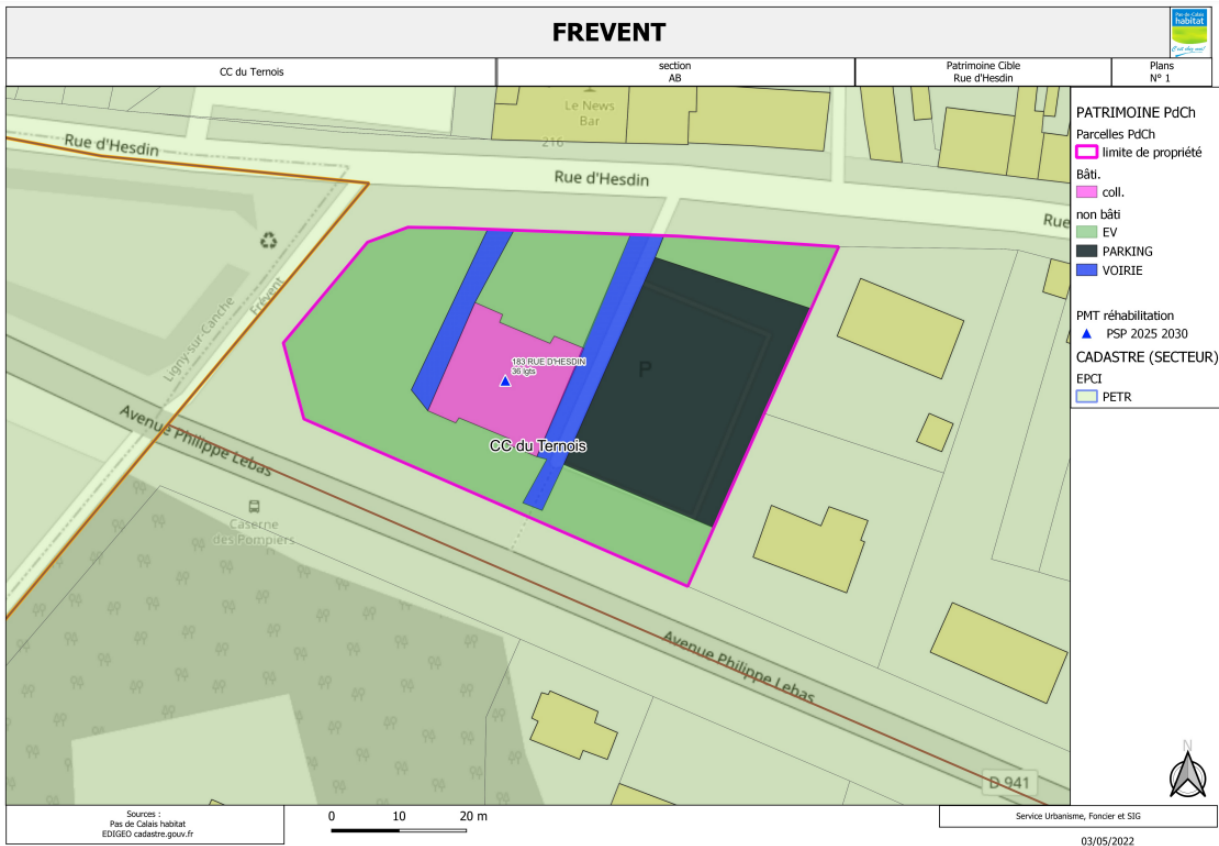
Photos :



---

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

Propriété foncière Pas-de-Calais habitat :



Revenu fiscal médian pour le quartier :

| Économie                            | 1,00 | valeur | EPCI   | PdC    |
|-------------------------------------|------|--------|--------|--------|
| Médiane du revenu disponible par UC | 1    | 15 320 | 18 980 | 19 200 |

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

## **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 qui semble désuet et qui, de par sa forme, laisse apparaître de nombreuses problématiques techniques et d'usage.
- Les parties communes ne sont pas sécurisées, sont très étroites et insonorisées
- L'état général du bâtiment, l'état des façades et l'état des équipements intérieurs sont mauvais. De nombreux désordres ne permettant pas une exploitation optimum sont également signalés régulièrement par les locataires.

### **2.2. Motivation de la démolition des 52 logements**

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

Des études antérieures ont, dans un premier temps, cherché le meilleur scénario pour réhabiliter le patrimoine. Ces études ont démontré un fort taux d'amiante et un état des lieux technique et sanitaire fortement dégradé. De plus, l'architecture n'est plus adaptée aux besoins et aux usages d'aujourd'hui. Enfin, l'effort à fournir pour améliorer la performance énergétique des logements, l'habitabilité et de manière générale, la qualité de vie des locataires est disproportionné au regard des sommes qui seraient engagées dans le cadre d'une éventuelle réhabilitation.

L'ensemble des données nous conduisent à envisager la démolition des 52 logements avant de préparer un nouveau projet sur le terrain libéré d'une assiette foncière d'environ 6592 m².

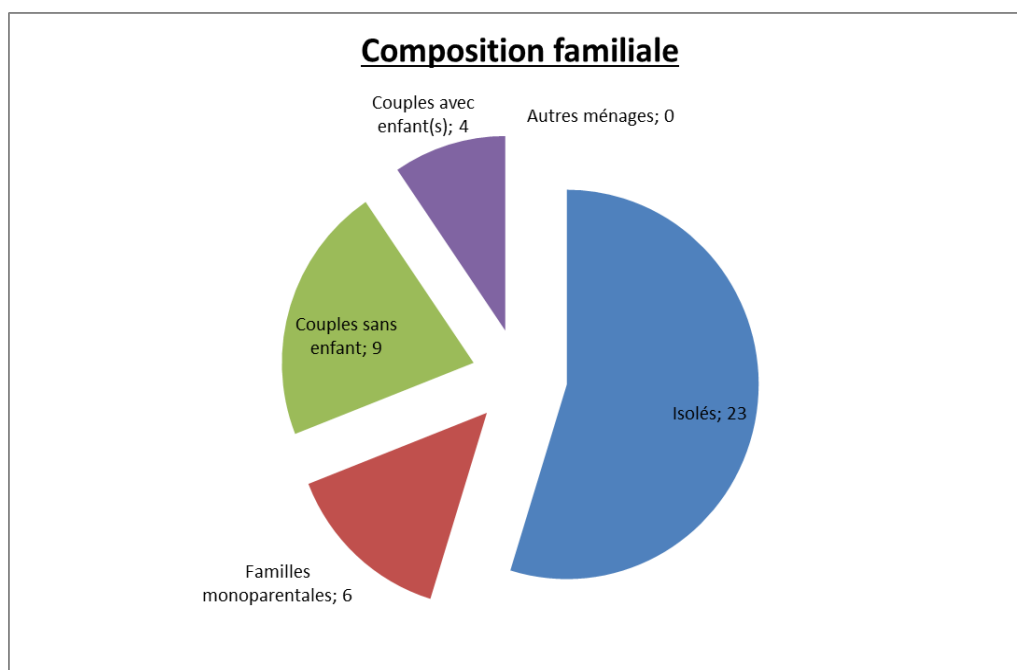
A ce jour, sur le foncier libéré, plusieurs pistes sont envisageables lesquelles seront étudiées en fonction des ambitions de la commune dans le cadre de sa politique globale. Cela sera étudié en application de la politique gouvernementale, de concert avec la commune et la DDTM.

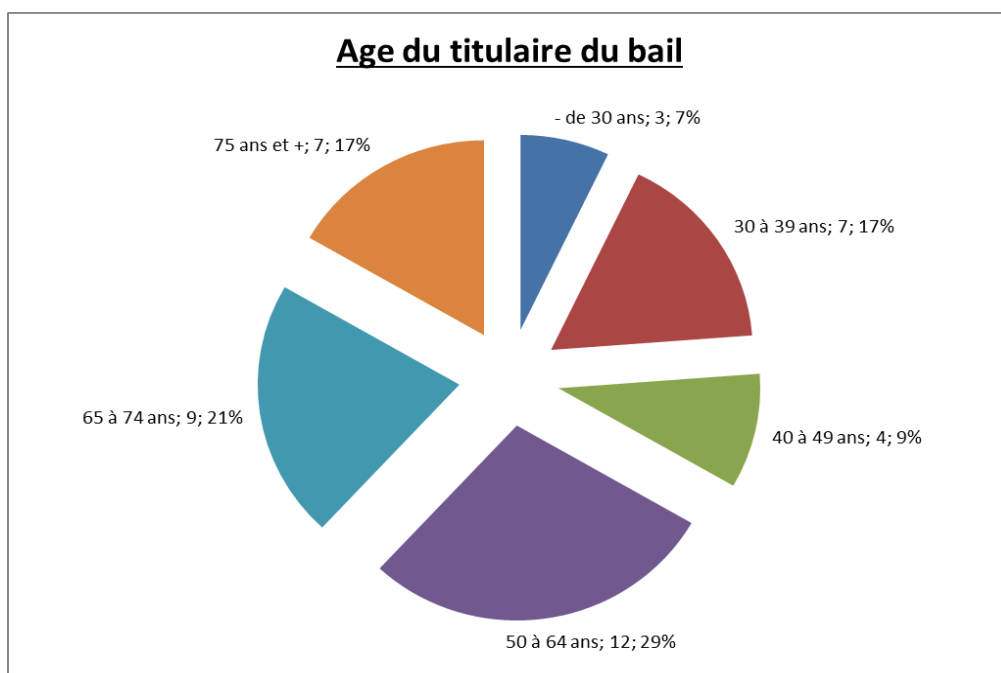
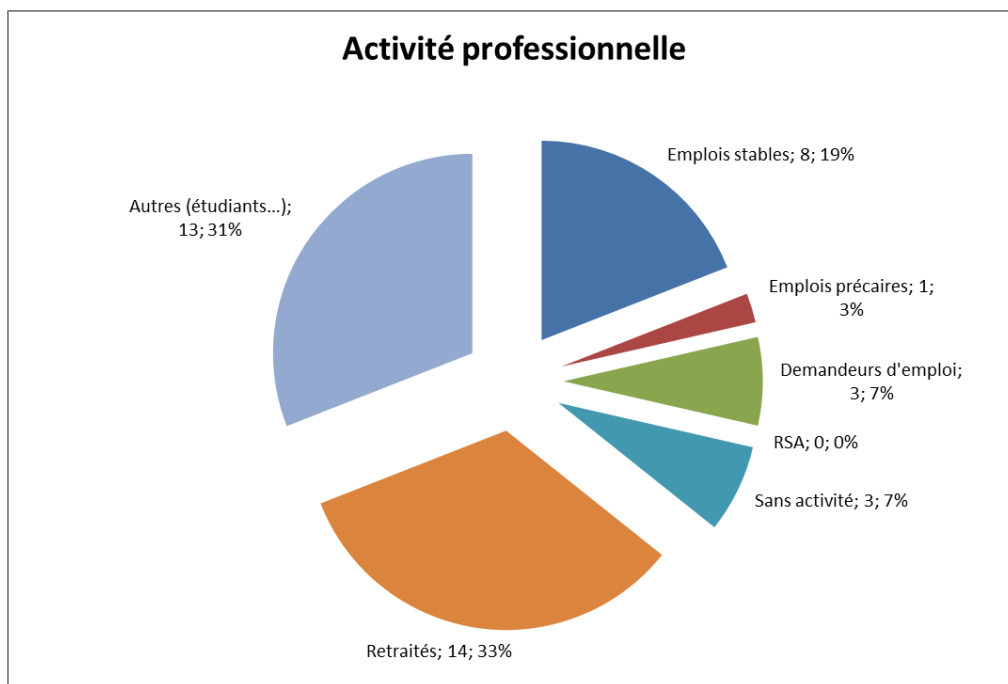


### 3 – PEUPLEMENT - CARACTERISTIQUES SOCIO ECONOMIQUE DE LA POPULATION LOGEE

| Type | Nombre | SH               | Loyer hors charges | Loyer avec charges |
|------|--------|------------------|--------------------|--------------------|
| III  | 26     | 51m <sup>2</sup> | 251 €              | 281 €              |
| IV   | 26     | 63m <sup>2</sup> | 292 €              | 324 €              |

A ce jour, 25 bénéficient de l'APL (71%)





- 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 Frévent 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 procédera 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.

Il est envisagé par ailleurs de pouvoir reloger les locataires encore présents dans les logements neufs prévus dans le cadre de l'opération de reconstruction sur le site de l'ancienne friche ferroviaire.

#### 4.3. Bilan prévisionnel de l'opération de démolition

| Nature des travaux                                 |          | Montant<br>(€ HT) | Montant TVA<br>(20%) | Montant<br>(€ TTC) |
|--|----------|-------------------|----------------------|--------------------|
| Démolition (sous réserve de la présence d'amiante) |          | 700 000 €         | 140 000 €            | 840 000 €          |
| Dé-raccordement des réseaux                        |          | 70 000 €          | 14 000 €             | 84 000 €           |
| Sécurisation                                       |          | 30 000 €          | 6 000 €              | 36 000 €           |
| Aléas  |          | 15 000 €          | 3 000 €              | 18 000 €           |
|  | Nb logts |                   |                      |                    |
| Relogement   | 52       | 90 000 €          | 18 000 €             | 108 000 €          |
| <b>Total TRAVAUX</b>                               |          | <b>905 000 €</b>  | <b>181 000 €</b>     | <b>1 086 000 €</b> |
| Etudes (MOE + diagnostics)                         |          | 90 000 €          | 18 000 €             | 108 000 €          |
| <b>Total HONORAIRES</b>                            |          | <b>90 000 €</b>   | <b>18 000 €</b>      | <b>108 000 €</b>   |
| <b>TOTAL de L'OPÉRATION</b>                        |          | <b>995 000 €</b>  | <b>199 000 €</b>     | <b>1 194 000 €</b> |
| <b>Soit par logement</b>                           |          | <b>19 134 €</b>   | <b>3 826 €</b>       | <b>22 961 €</b>    |

CRD au 31/12/2022 : 3 542,56€

#### **5 - PLAN DE FINANCEMENT**

778 000 € TTC : fonds propres (65,16%)

416 000 € TTC : subvention PIV Démolition (34,84%)