

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20221216-1629-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 - 183 Rue d'Hesdin Démolition de 36 logements collectifs **Dossier d'Intention de Démolir**

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

Construite en 1964, la résidence Les 4 vents comporte 36 logements répartis sur 1 entrée en R+9. Seuls 21 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 aux 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 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 Camphin, Clémenceau, Frank.

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 36 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
183 rue d'Hesdin

Résidence Les 4 Vents

Démolition de 36 logements collectifs

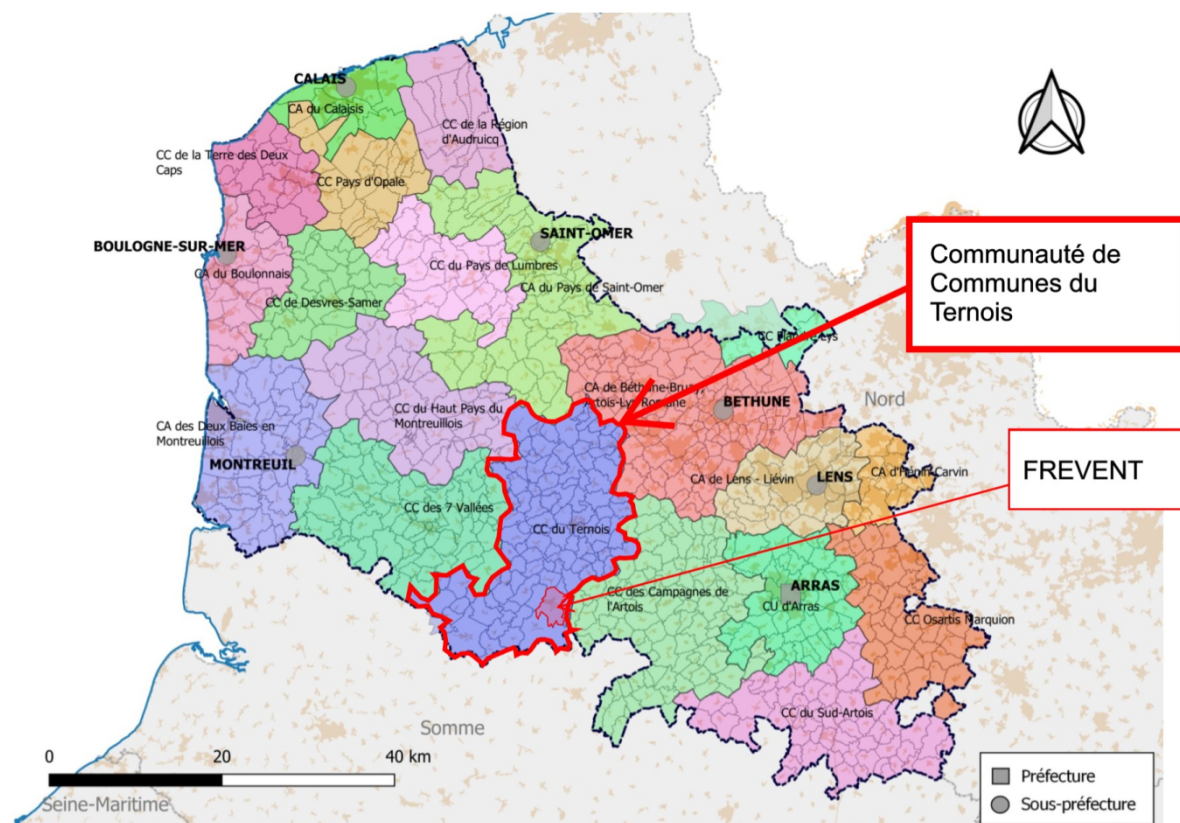
PREAMBULE

Le présent Dossier d'Intention de Démolir concerne la démolition d'un immeuble de 36 logements collectifs répartis sur 1 entrée en R+9 situé 183 rue d'Hesdin à FRÉVENT.

1 – CONTEXTE URBAIN

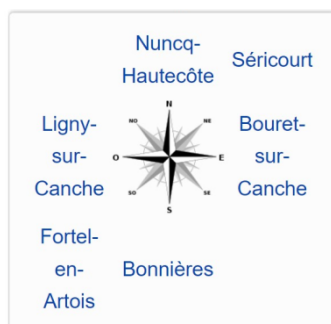
1.1 Présentation de la ville

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 km² (soit env. 225 hab./km²)

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



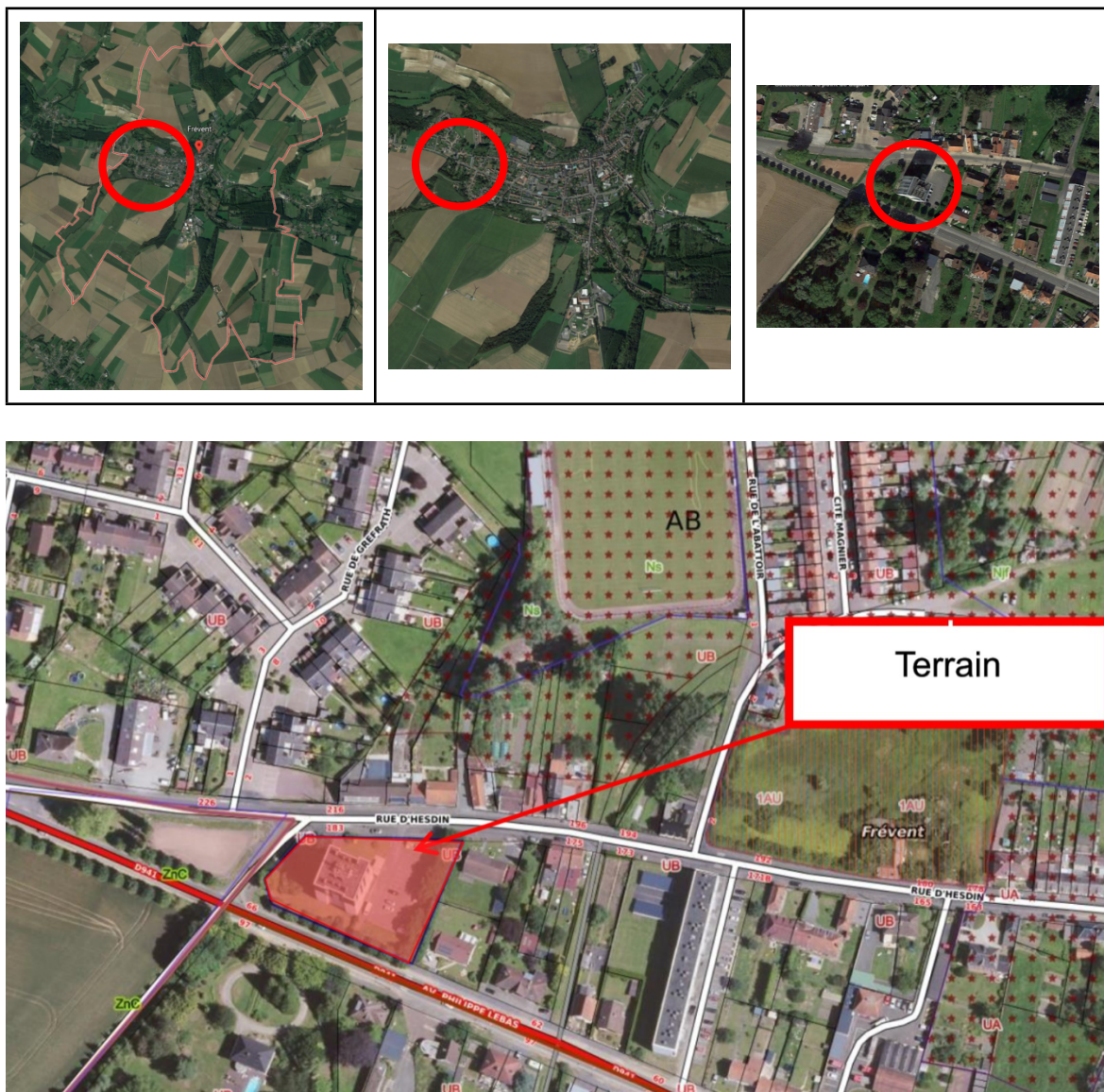
Frévent se situe à vol d'oiseau à environ 57 km de Douai, 35 km d'Arras, 42 km de Lens, 37 km de Béthune, 67 km de Lille, 81 km de Calais et 157 km de Paris.

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



Le quartier est situé en bout de commune, à l'ouest, à l'intersection de la rue d'Hesdin et de l'avenue Philippe Lebas, entre un environnement agricole à l'ouest et un environnement rural bâti à l'est.

On trouve dans un rayon de 500 m un collège, une école élémentaire, une offre de service sanitaire et une offre de service sportif. Une nouvelle gendarmerie est en cours de

construction 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.

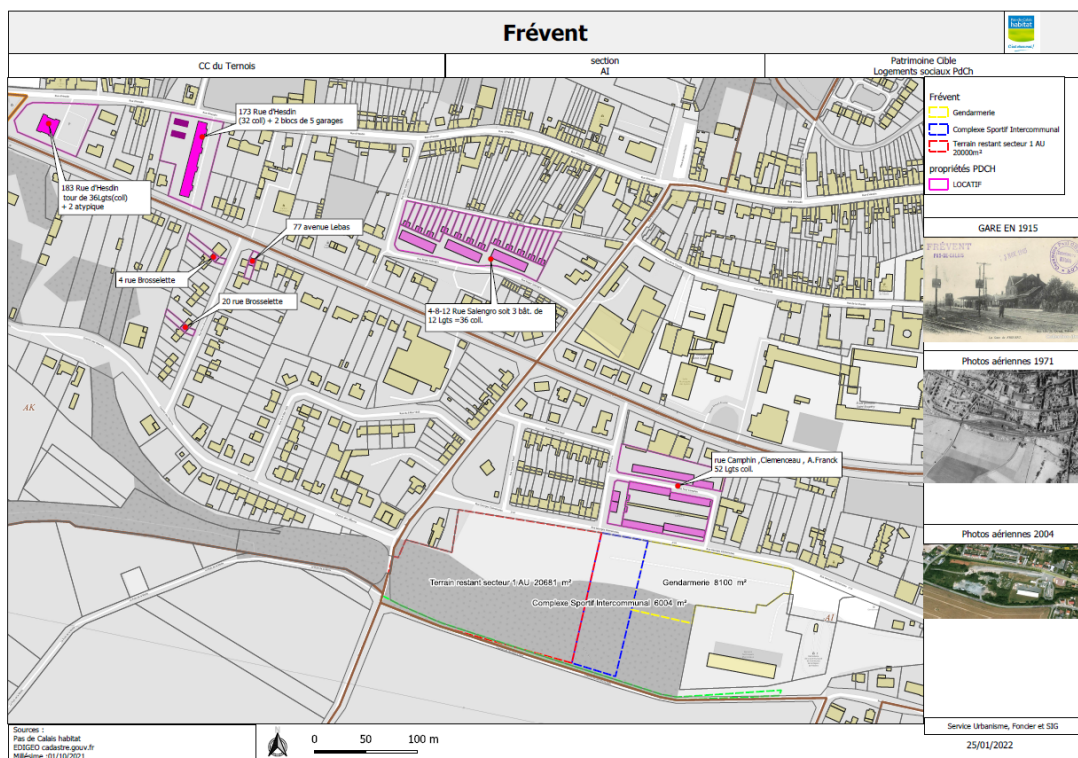
La desserte du terrain se fait depuis une voie d'accès VL au niveau de la rue d'Hesdin et via plusieurs voies piétonnes depuis la rue Philippe Lebas.

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 Clémenceau, rue Camphin et rue 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
SOLIHA	17

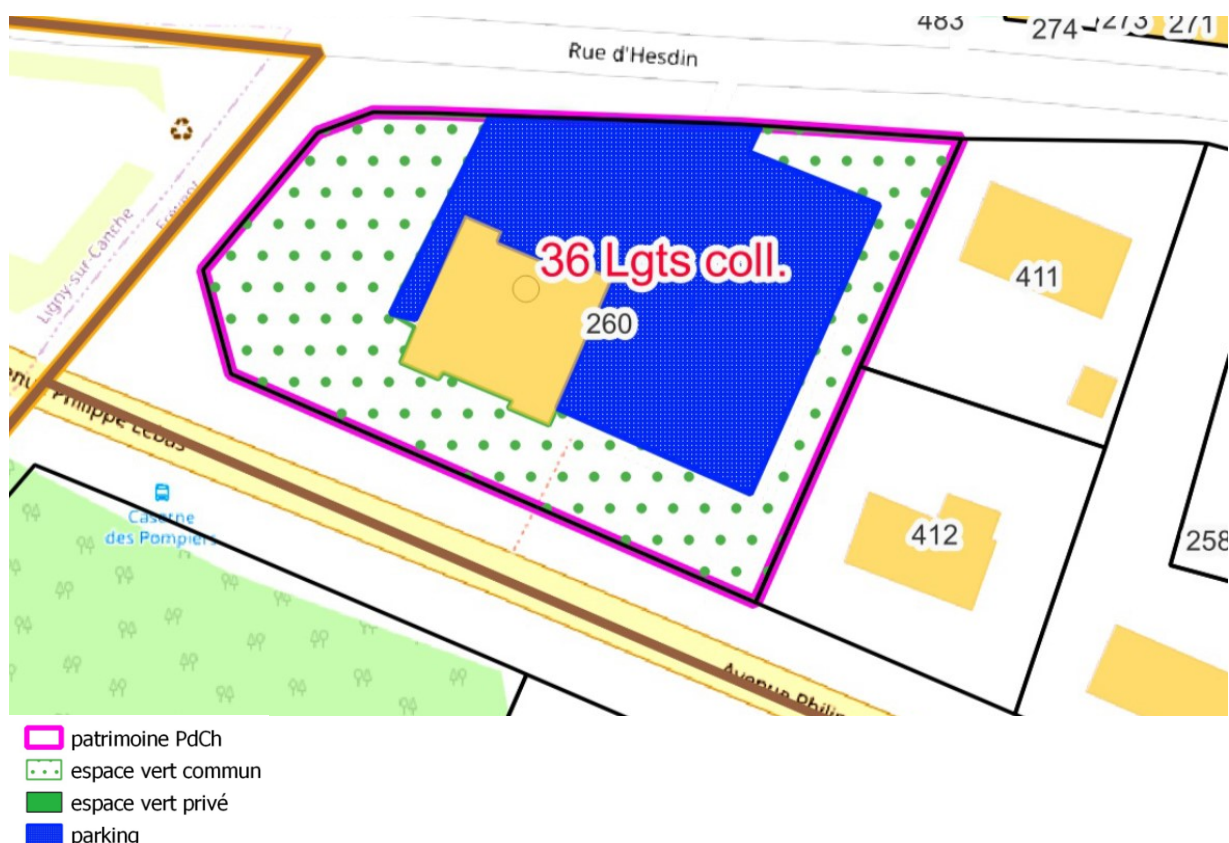
1.4 Focus sur la résidence

Sur ce quartier, les 36 logements collectifs sont composés d'un bâtiment à 1 entrée construit en R+9.

Photos :



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

2 – PROJET URBAIN

2.1. Etat des lieux

Les enjeux sur le quartier sont multiples :

- C'est un immeuble qui du fait de sa situation géographique est totalement replié sur lui-même par rapport à la situation dans la commune.
- L'architecture de l'immeuble est le reflet d'une façon d'habiter et de construire des années 60 mais qui, de par sa forme laisse apparaître de nombreuses problématiques techniques.
- On note également le décollement du bardage qu'il nous a été nécessaire de contenir par des filets pour la sécurité des locataires.
- Les logements sont desservis du RDC au R+9 par un seul ascenseur desservant un niveau sur deux et par un unique couloir continu en colimaçon ce qui génère de nombreuses problématiques d'usage.

- De nombreux problèmes d'humidité, d'infiltrations ne permettent pas une exploitation optimum de l'entièreté des logements.
- Enfin, la configuration architecturale de l'immeuble en forme de tour d'une part, n'est pas adaptée à son environnement rural et d'autre part, implique des contraintes d'entretien et de sécurité importantes pouvant avoir des répercussions significatives sur les charges des locataires.

2.2. Motivation de la démolition

L'habitabilité n'est plus adaptée aux besoins et aux 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 36 logements avant de préparer un nouveau projet sur le terrain libéré d'une assiette foncière d'environ 2775 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 LOGÉE

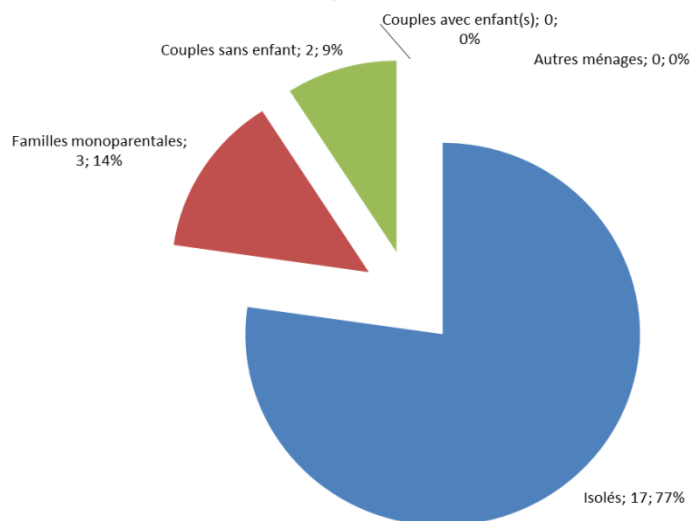
Type	Nombre	SH	Loyer hors charges	Loyer avec charges
II	18	43m²	288 €	412 €
III	18	55m²	333 €	479 €

A ce jour, 15 locataires bénéficient de l'APL (71%)

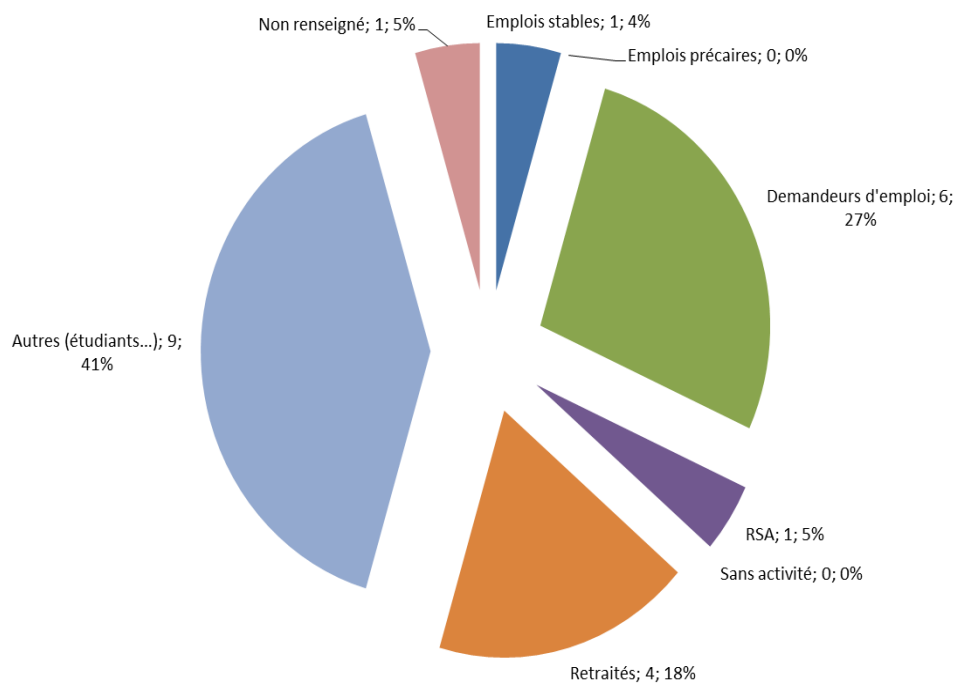
4 logements sont vacants à ce jour en sachant que:

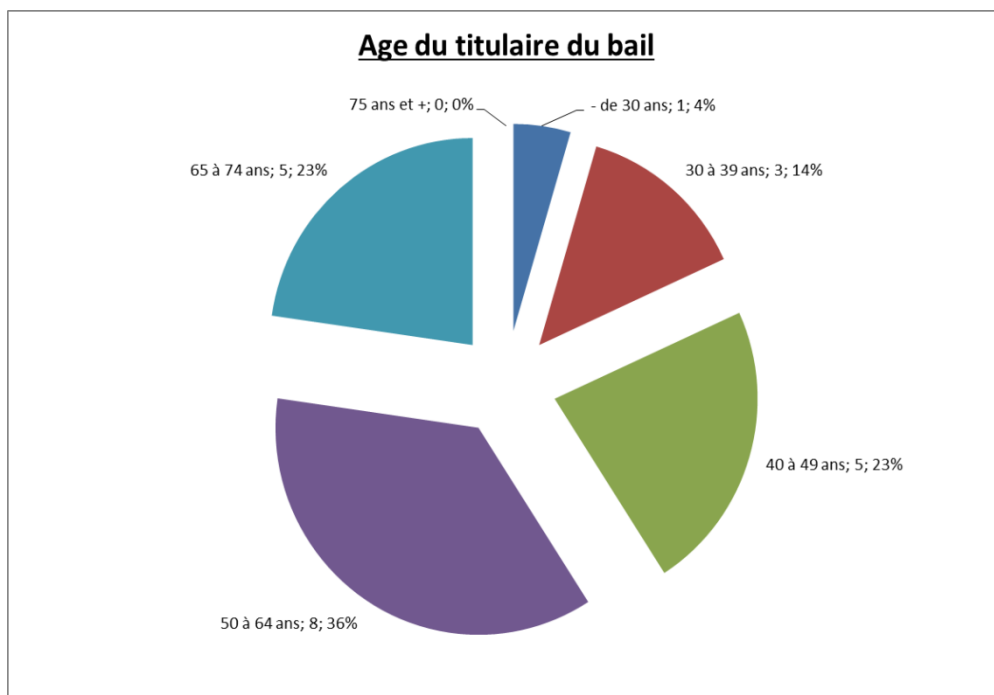
- appt 1 entrée 2 passera normalement en CAL à la fin du mois (peu de travaux)
- appt 3 entrée 2 passe en CAL demain le 17/11
- appt 5 entrée 4 : vacance technique (3657€ de travaux)
- appt 8 entrée 4: vacance technique (770€ de travaux ancien chiffrage)

Composition familiale



Activité professionnelle





- 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 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.

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 (€ HT)	Montant TVA (20%)	Montant (€ TTC)
Démolition (sous réserve de la présence d'amiante)		500 000 €	100 000 €	600 000 €
Déraccordement des réseaux		50 000 €	10 000 €	60 000 €
Sécurisation		30 000 €	6 000 €	36 000 €
Aléas		15 000 €	3 000 €	18 000 €
	Nb logts			
Relogement	36	62 500 €	12 500 €	75 000 €
Total TRAVAUX		657 500 €	131 500 €	789 000 €
Etudes (MOE + diagnostics)		60 000 €	12 000 €	72 000 €
Total HONORAIRES		60 000 €	12 000 €	72 000 €
TOTAL de L'OPÉRATION		717 500 €	143 500 €	861 000 €
Soit par logement		19 930 €	3 986 €	23 916 €

CRD au 31/12/2022 : 34 979,22 €

5 – PLAN DE FINANCEMENT

100% fonds propres.