Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231208-6201-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de réception préfecture : 13/12/2023

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 BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 8 DÉCEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK, Madame ROSSIGNOL.

AUCHY-LES-HESDIN - Rue du Coron Saint-Antoine Démolition de 7 logements individuels
Lancement

Direction du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [redacted]

CONTEXTE

Lors de sa séance en date du 19 novembre 2021, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé le dossier d'intention de démolir des 7 logements individuels du Coron Saint-Antoine à Auchy-Les-Hesdin (annexe 1).

Les 7 logements du Coron Saint-Antoine font l'objet d'un bail emphytéotique avec la commune d'Auchy-Les-Hesdin, en date du 24 octobre 1995. La durée dudit bail est de 55 ans et prendra fin le 23 octobre 2050.
En conséquence, la commune a été sollicitée pour donner son autorisation à la démolition, celle-ci a rendu un avis favorable le 14 septembre 2020 (annexe 2).

L'autorisation préfectorale de démolir a été délivrée en date du 20 février 2023 (annexe 3).

Un appel d'offres en procédure adaptée a été lancé en septembre 2023, avec une remise des offres le 18 octobre 2023.

La notification du marché ainsi que l'ordre de service de préparation des travaux sont prévus début janvier 2024.

Une procédure de référé préventif à été initiée afin de préserver les propriétés voisines et celle de Pas-De-Calais Habitat, la délivrance de l'assignation est en cours.

La parcelle libérée par la démolition sera rendu enherbé et clôturé.

Le montant total de l'opération est de 204 184, 27 € TTC (annexe 4).
Pas-de-Calais habitat ayant perçu la somme de 186 317, 73 € au titre du dédommagement assurantiel, le reste à charge est donc de 17 866, 54 € TTC.
Sachant que la valeur nette comptable sera de 94 025 €, en date du 31 décembre 2023, le coût sera de 111 891,54 € TTC.

*****

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

- ✓ autorisent le lancement de cette opération

Décision adoptée à l'unanimité

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20211119-BUREAU2111195-DE
Date de télétransmission : 29/11/2021
Date de réception préfecture : 29/11/2021

Acte certifié exécutoire

BRUNO FONTALIRAND
DIRECTEUR GENERAL
Pas de Calais Habitat
4, avenue des Droits de l' Homme
CS 20926 - ARRAS 62022 Cedex

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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 19 NOVEMBRE 2021

Président : Monsieur COTTIGNY

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

AUCHY-les-HESDIN – Résidence du Coron Saint Antoine
Démolition de 7 logements individuels
Dossier d'Intention de Démolir

Direction de l'Immobilier et du Foncier
Rapporteur : [redacted]

Suite à un incendie survenu le 19 Mai 2018 Résidence du Coron Saint Antoine à AUCHY-les-HESDIN, 3 logements ont été mis en vacance technique. Par ailleurs, les familles des 4 autres logements ont été relogées.

Devant l'état des logements sinistrés, des problèmes techniques et du manque de confort connus avant cet incendie, il est proposé de démolir cette résidence.

Les 7 logements du Coron Saint Antoine font l'objet d'un bail emphytéotique avec la commune d'AUCHY-les-HESDIN, en date du 24 octobre 1995. La durée dudit bail est de 55 ans et prendra fin le 23 octobre 2050.
En conséquence, la commune a été sollicitée pour donner son autorisation à la démolition.

Le Conseil Municipal de la ville d'Auchy les Hesdin a émis un avis favorable lors de sa séance en date du 14 septembre 2020. (annexe 1)

Compte-tenu de l'enclavement du site et de la complexité liée aux mitoyennetés, nous devrons solliciter la mise en œuvre d'un référé préventif vis à vis des habitations voisines.

*****

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

- ✓ valident le Dossier d'Intention de Démolir relatif à la résidence du Coron Saint Antoine à Auchy-les-Hesdin ;

- ✓ autorisent le Directeur général à représenter Pas-de-Calais habitat devant toute juridiction compétente, dans le cadre d'une procédure de référé préventif et à régulariser tous les actes de procédures à cette fin ;

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1

Commune d'Auchy les Hesdin
Arrondissement de Montreuil sur Mer

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du lundi 14 septembre 2020

Nombre de membres			*L'an deux mil vingt et le lundi quatorze septembre à dix-neuf heures trente minutes*
Afférents au conseil municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération	Le conseil municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Franck PARMENTIER
19	19	19	***Présents*** : Etaient présents tous les conseillers municipaux en exercice

Date de la convocation
7 septembre 2020

Date d'affichage
7 septembre 2020

Objet de la délibération

Démolitions des logements rue Coron St Antoine – Avis du conseil municipal

Délibération n° 016/2020

Le Président de séance

Franck PARMENTIER

Délibération exécutoire compte tenu de sa publication et de sa transmission à la Préfecture , le

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits Pour copie conforme

La séance ouverte,

Monsieur le Maire présente à l'assemblée extrait du courrier de Pas-de-Calais Habitat concernant le projet de démolition de 7 logements du Coron St Antoine à Auchy les Hesdin, logements sinistrés suite à un incendie survenu en mai 2018.

Après échange de vues, le conseil municipal, à l'unanimité, émet un avis favorable à cette démolition

Sollicite la reconstruction de l'équivalent en nombre de logements sur la Commune.

SOUS-PREFECTURE de MONTREUIL-sur-MER (P.-de-C.)

REÇU LE
23 SEP. 2020
SOUS-PREFECTURE
DE MONTREUIL-SUR-MER

Commune d’AUCHY-les-HESDIN

Dossier d’Intention de Démolir
Coron Saint Antoine – 7 logements individuels

SOMMAIRE

1 - La Ville – Le quartier – La résidence

1.1 – Présentation de la ville

1.2 – Présentation du Coron Saint Antoine

1.3 – Le bâtiment

2 – Le diagnostic

2.1 – Caractéristiques socio-économiques de la population logée

2.2 – La démolition

2.3 – Vers de la reconstruction

3 – Prix de revient et financement prévisionnel

1 – La Ville – Le Quartier – La Résidence

1.1 – Présentation de la Ville

La commune d'Auchy les Hesdin est située dans l'arrondissement de Montreuil, dans la Communauté de Communes des 7 vallées, EPCI de 69 communes, née de la fusion de trois communautés de communes, regroupant 30 371 habitants.

Auchy les Hesdin appartient plus particulièrement à la communauté de communes de l'Hesdinois, à dominante rurale avec deux bourgs centres que sont Hesdin et Fruges.

A proximité de la route départementale 939 (ou RN 39) reliant Montreuil à Arras, et bénéficiant d'une desserte ferroviaire, Auchy bénéficie de l'attractivité touristique de la région (réserve naturelle régionale).

D'une superficie de 9,61 km², la commune compte 1 576 habitants.

Auchy les Hesdin, avec le bourg centre et 5 autres communes accueillent 60 % de la population des 27 communes de l'Hesdinois.

Malgré une augmentation de la population au sein des 7 vallées identique à celle du département, l'Hesdinois et Auchy voient leur population diminuer (-2,5% entre le RGP de 1999 et 2009).

La commune souffre de la faiblesse de son tissu économique avec la fermeture de la filature de coton en 1989, industrie qui a fait son essor au XIXème siècle jusqu'en 1930.

Le vieillissement de la population et son peu de qualification accentuent la baisse de la population active.

Des commerces de proximité et une supérette autour de l'abbaye subsistent.
Un projet de restaurant-hôtellerie est en cours sur les bâtiments de l'ancienne filature.

Etat du parc de logements

- Sur les 758 logements de la commune, 677 sont des résidences principales (88% de logements individuels).

- Le parc de résidences principales augmente régulièrement, mais est, en grande partie, vieillissant : 70 % des résidences principales datent d'avant 1975 (dont 1/3 avant 1914)

- Le parc est marqué par un taux de vacance en progression (2ème commune après Hesdin), les logements anciens ne répondant plus aux critères de confort actuel.

- Auchy les Hesdin représente 21,3 % du parc locatif social du territoire hesdinois.

- 33% des ménages sont locataires mais seulement 12 % sont locataires dans le parc locatif social.

- 70 % des ménages hesdinois sont des ménages modestes, à très modestes pouvant prétendre à un logement social (la moitié des ménages a un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM).

- 4 bailleurs sociaux se retrouvent sur le territoire de la communauté de communes, LTO est le plus représenté.

- Pas-de-Calais habitat possède 32 logements individuels (y compris nos 7 logements) répartis sur la commune, principalement des T3 : 24 T3, 3 T4, 3 T5 et 2 T6.

- Actuellement, 3 logements sont en vacance technique, en plus de nos 7 logements.

- 67 % de nos locataires ont plus de 50 ans (dont 24% de plus de 65 ans).

1.2 – Présentation du Coron Saint Antoine

L'ensemble de logements en bande se compose de 7 logements de type 3 (R+1+Combles), sur une parcelle de 477 m².

Ces logements datant du début du siècle, construits pour les employés de la filature, ont été rachetés par la ville et revendus à Pas-de-Calais habitat le 24 octobre 1995, par le biais d'un bail emphytéotique de 55 ans.

Ils sont desservis par une ruelle qui ouvre d'un côté sur une voie en impasse (arrière de la supérette) et sur la rue principale, face à la filature et l'abbaye.

Ils ont été entièrement réhabilités avant la remise en location. Charpente, couverture, menuiseries, planchers, cloisons, électricité, plomberie, tout avait été refait ; seuls les murs extérieurs avaient été conservés.

Au fil des années, les logements se sont détériorés avec des problèmes de remontées capillaires, d'absence d'isolation.

Les logements ne sont plus adaptés aux critères de confort d'aujourd'hui.
Le service commercial rencontrait de grandes difficultés à la relocation.

Types de logement	Nombre	Surface en m²
T3	7	64 m²
Total	7	448 m²

2 – Le diagnostic

Le site du Coron Saint Antoine est localisé dans une zone enclavée, même s'il est idéalement positionné en cœur de ville.

Son architecture uniforme et serré, sans profondeur, dans une ruelle, renforce ce sentiment d'enfermement.

Le 19 mai 2018, alors que trois logements étaient vacants (entre 2016 et 2018), un incendie s'est déclaré dans l'un d'entre eux (logement n°9).

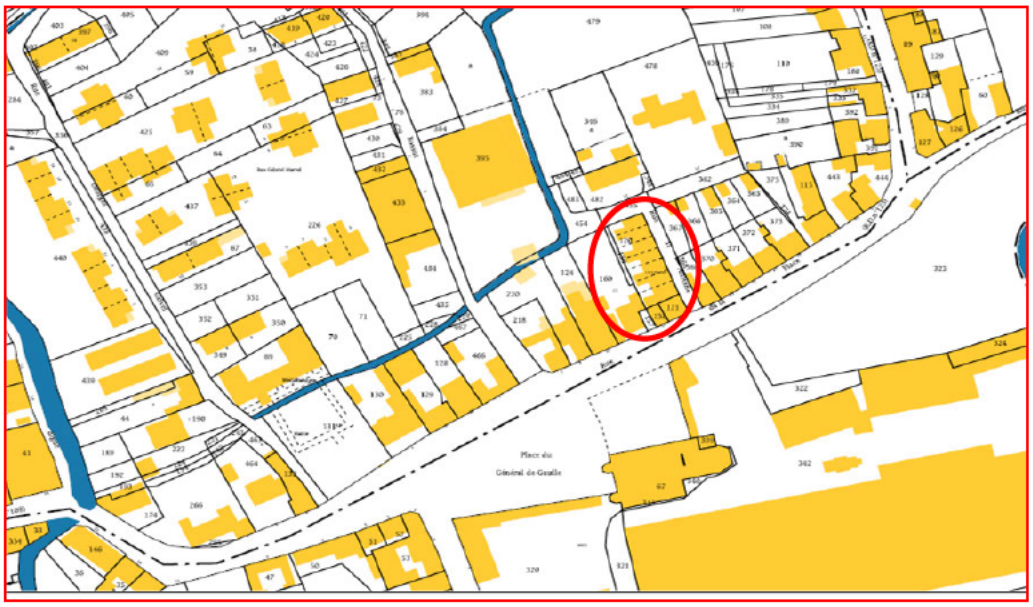
L'ensemble des logements par le biais des charpentes et couvertures, a été touché. Les quatre familles restantes ont été relogées.

Une étude a été réalisée pour évaluer les travaux de réfection.

Un premier estimatif de remise en état des logements a été évalué à 242 092,21 € TTC lors de l'expertise.

Les logements n°9, 11 et 13, les plus lourdement impactés par le sinistre, étaient entièrement repris en charpente, couverture, plancher bois, et ensemble des intérieurs logements.

Des travaux de vérification des menuiseries, électricité, plomberie et la reprise des embellissements étaient prévus dans les autres logements.

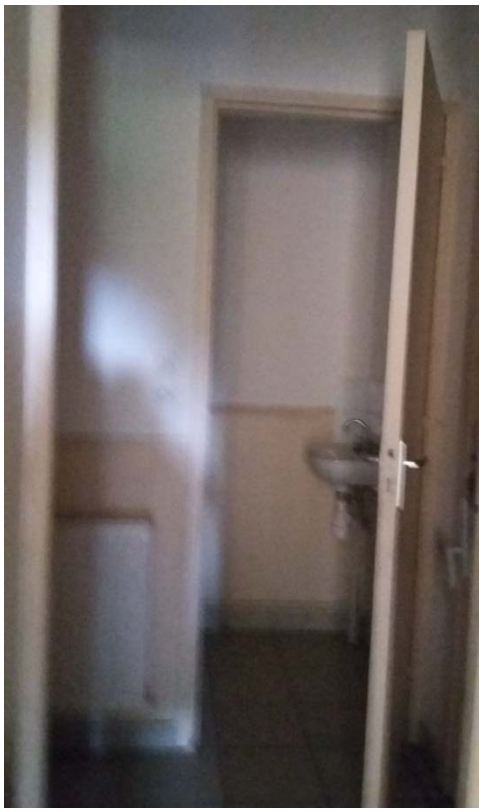


BÂCHAGE PROVISOIRE DE LA TOITURE

Logement 9 – ENSEMBLE DE LA CHARPENTE ET COUVERTURE A REPRENDRE

FACADE AVANT
ENTREE SUR LA PIECE DE VIE

FACADE ARRIERE :
APPENDICE REPRENANT LES WC ET LE CELLIER



2-1 – Caractéristiques socio-économiques de la population logée

L'ensemble des logements est en vacance technique depuis la date du sinistre du 19 mai 2018

Type	T III
Nombre	7
Surface en m²	64
Loyer moyen hors charges	368,17 €
Montant moyen des charges	38,27 €
Montant du chauffage	
APL moyen	234 €

2.2 – La démolition

Le terrain se situe en cœur de ville, dans une zone pavillonnaire, enclavé entre la rue principale et une ruelle en impasse.

La rue Saint Antoine est une voie de desserte très étroite et contrainte par l'emplacement de notre bâtiment (aucun recul). Celle-ci donne un effet de cul de sac.

Le bâtiment est mitoyen par un pignon avec un appentis à l'arrière d'une maison donnant sur la rue principale.

Une attention particulière devra être faite sur la déconstruction et le traitement du pignon.
Les câbles des concessionnaires (Enedis et Orange) passent en façade et ne desservent pas uniquement notre bâtiment.

La phase de démolition devra tenir compte des avoisinants et faire l'objet d'une concertation avec les services techniques de la ville sur l'organisation du chantier.

Une attention particulière sera également portée sur les cheminements des réseaux concessionnaires afin de préparer au mieux les dévoiements nécessaires avant démolition.

2.3 – Projet

Au vu de l'enclavement du terrain et des problèmes de remontées capillaires liés au sous-sol, il apparaît très contraignant d'envisager une reconstruction sur site.

La rue Saint Antoine est une voie de desserte très étroite et contrainte par l'emplacement de notre bâtiment (aucun recul).

Par ailleurs, la voie se termine sur des arrières de jardins et deux pavillons neufs dans une impasse, débouchant via l'arrière du parking de la supérette (voie privée).

Notre terrain manque de profondeur et ne répondrait que très difficilement aux trames des logements actuels.

Il est envisagé avec la ville d'y prévoir un aménagement paysager après démolition, et ainsi libérer l'espace et ouvrir l'impasse :

Remise du terrain dans le domaine communal.
Fin du bail emphytéotique.

3 – PRIX DE REVIENT ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

« Les coûts techniques » de démolition comprennent les coûts de désamiantage, déconstruction ainsi que les suppressions de réseaux en plus des honoraires.

« Les coûts annexes » comprennent principalement les travaux préalables de sécurisation des logements réalisés par entreprises : fermeture et sécurisation des logements (fenêtres, portes, bâchage…).

Opération	Démolition de 7 logements
Maîtrise d'ouvrage	Pas-de-Calais habitat
Maître d'œuvre	A désigner
Année OS/financement	2020
Prix de revient : Coûts techniques Coûts annexes	132 840 € 128 640 € 4 200 € Soit 18 977 € / logement
Financement : Fonds propres Subvention Etat Capital restant dû au 05/12/2019 Montant au PMT	132 840 € 103 580 € 29 260 € (4 180€/lgt –base 2019) 23 696,11 € 133 000 €

Décomposition des coûts prévisionnels

Coûts techniques		Coûts annexes	
Travaux		Dépenses sécurisation	
Désamiantage	19 200,00 € TTC	Fermeture accès	4 200,00 € TTC
Soit au logt	2 743 € TTC		
Déconstruction	33 000,00 € TTC		
Soit au logt	4 714 € TTC		
Reprise espaces verts	18 000,00 € TTC		
Réseaux concessionnaires	15 600,00 € TTC		
Honoraires	42 840,00 € TTC		
Sous total coûts techniques	**128 640,00 € TTC**	Sous total coûts annexes	**4 200,00 € TTC**
Soit au logt	**18 377,14 € TTC**	Soit au logt	**600,00 € TTC**
TOTAL GENERAL		**132 840,00 € TTC**	
Soit au logement		**18 977 € TTC**	

PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer du Pas-de-Calais

Service Habitat Renouvellement Urbain

ARRAS, le 20 FEV. 2023

ARRÊTE PRÉFECTORAL PORTANT AUTORISATION DE DÉMOLITION

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L 443-15-1 et R 443-17 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de Monsieur Jacques BILLANT, en qualité de Préfet du Pas-de-Calais (hors classe) à compter du 10 août 2022 ;

Vu le décret du 5 septembre 2019 portant nomination de Monsieur Alain CASTANIER, administrateur général détaché en qualité de sous-préfet hors classe, en qualité de secrétaire général de la Préfecture du Pas-de-Calais ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023-10-06 du 08 février 2023 accordant délégation de signature à M Alain CASTANIER, secrétaire général de la préfecture du Pas-de-Calais ;

Vu l'arrêté du 23 juillet 1987 relatif aux modalités de calcul et de reversement des aides de l'État pouvant donner lieu à remboursement ;

Vu la circulaire n°98-96 du 22 octobre 1998 relative aux démolitions de logements locatifs sociaux, à la programmation des logements PLA construction-démolition et au changement d'usage de logements locatifs sociaux ;

Vu la circulaire n°2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux ;

Vu l'extrait du Procès Verbal de la réunion du Bureau de la Société d'HLM Pas-de-Calais Habitat en date du 19 novembre 2021 par lequel la décision de démolir les 7 logements situés au Coron Saint Antoine, sur le territoire de la commune d'Auchy les Hesdin a été entérinée ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune en date du 16 septembre 2020 qui a donné son accord pour cette démolition ;

Vu le permis de démolir accordé le 16 janvier 2023 ;

Rue Ferdinand Buisson
62020 ARRAS Cedex 9
Tél : 03 21 21 20 00

Vu l'attestation de vacance en date du 31 mai 2022 indiquant que les logements sont libres de toute occupation ;

Sur la proposition du Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais et du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer :

Arrête

Article 1er : Sans préjudice des dispositions du Titre III du Livre IV du Code de l'Urbanisme, la Société Pas-de-Calais Habitat est autorisée à procéder à la démolition des 7 logements situés au Coron Saint Antoine, sur le territoire de la commune d'Auchy les Hesdin

Article 2 : L'organisme est exonéré du remboursement des aides de l'État accordées concernant ces logements.

Article 3 : La société Pas-de-Calais Habitat prendra toutes mesures utiles concernant l'existence possible d'amiante dans ces logements et la gestion des déchets de chantier dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Article 4 : Le Secrétaire Général de la Préfecture du Pas-de-Calais, Monsieur le Maire de la commune d'Auchy les Hesdin et le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à la Société Pas-de-Calais Habitat.

Le préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Alain CASTANIER

PRÉFET
DU PAS-DE-CALAIS

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
et de la mer du Pas-de-Calais

Service Habitat Renouvellement Urbain / Parc Public
Affaire suivie par : Laurence Malbrancq
03 21 22 99 08
laurence.malbrancq@pas-de-calais.gouv.fr

Arras, le 20 FEV. 2023

Monsieur le Directeur Général,

Par délibération en date du 19 novembre 2021, le Bureau de la Société d'HLM « Pas de Calais Habitat » a entériné la décision de démolir 7 logements situés Coron Saint Antoine sur le territoire de la commune d'Auchy les Hesdin

Le Conseil Municipal a émis un avis favorable à ce projet de démolition par délibération du 14 septembre 2020.

Je vous informe que je prends en considération votre intention de démolir ces 7 logements et vous prie de trouver ci-joint l'arrêté préfectoral autorisant la démolition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Alain CASTANIER

Monsieur Bruno FONTALIRAND
Directeur Général Pas-de-Calais Habitat
4 Avenue des Droits de l'homme CS 20926
62 022 Arras Cedex

Pour le Préfet,
Le Secrétaire général,

Alain CASTANIER

annexe 4

FICHE LANCEMENT D'OPERATION

I) CARACTERISTIQUES GENERALES

Opération :	HAUCHY-LES-HESDINS - Coron Saint-Antoine	Plan de financement type au lancement :
Codification :	DE19030014	Euribor avec 7% de Fonds Propres
Nature des travaux :	Autres travaux (hors GRI)	
Conso énergétique après travaux <195 Kwh/m²/an	Non	
Existence concertation/autorisation locataire	Non	

II) CARACTERISTIQUE DU PROGRAMME

Nombre de logements :	7			
Surface habitable (m²) :	449,00	Ratios : SC/SH		
Surface corrigée avant (m²) :	747,62		Avant :	1,67
Surface corrigée après (m²) :	0,00		Après :	0,00

III) EVOLUTION DU CHANTIER (Dates)

DID	19/11/2021	Dépôt DDTM :	20/02/2023
Ouverture Plis :	18/10/2023	OS :	15/01/2024
		Délai :	3 mois

IV) BILAN FINANCIER :

	DID	LANCEMENT	OBSERVATIONS	Ecarts
A - PRIX DE REVIENT	**132 840,00 €**	**204 184,27 €**		71 344,27 €
Travaux en investissement	**132 840,00 €**	**204 184,27 €**		71 344,27 €
Coûts de démolition	70 200,00 €	93 168,00 €		22 968,00 €
Coûts de déraccordement	15 600,00 €	39 339,04 €		
Coûts annexes - Sécurisation	4 200,00 €	10 100,06 €		
Honoraires	42 840,00 €	56 193,00 €		
Autres (révisions/avenants…)		5 384,17 €		
B - FINANCEMENT	**132 840,00 €**	**204 184,27 €**		
Subventions	29 260,00 €	0,00 €		
Etat	29 260,00 €	0,00 €		
Emprunts	0,00 €	0,00 €		
PAM réhabilitation LA				
PAM éco prêt LA				
Action Logement				
Prêt "Euribor"				
Fonds Propres	103 580,00 €	204 184,27 €		
PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT	**18 977,14 €**	**29 169,18 €**		

V) COMMENTAIRES

CRD en cours : 0 €