Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240223-7349-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/02/2024
Date de réception préfecture : 27/02/2024

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 23 FÉVRIER 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

SALLAUMINES - Résidence Guislain Déconstruction de 24 logements collectifs
Dossier d'intention de démolir

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

CONTEXTE

L'opération s'inscrit dans le cadre d'un renouvellement du secteur de la résidence Guislain.

Le programme prévoit pour l'Office la déconstruction d'un bâtiment composé de 4 entrées et situé 9, 10, 11, 12 Rue E.Jiolat.

Cette déconstruction permettra à terme la reconstruction de logements en accession à la propriété.

Le montant prévisionnel des travaux est de 752 160,00 € TTC.

Le dossier d'intention de démolir est joint en annexe.

*****

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

- ✓ valident le dossier d'intention de démolir

Décision adoptée à l'unanimité

Dossier d'Intention de Démolir (DID)

Sallaumines

---

9 - 10 - 11 - 12 Rue E. Jiolat
Déconstruction de 24 logements collectifs

Pas-de-Calais Habitat
4 avenue des droit de l'homme
62000 ARRAS

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
PRÉAMBULE 4
1. CONTEXTE URBAIN 4
   1.1. Présentation de la ville 4
   1.2. Présentation du quartier 5
   1.3. Présentation du bâtiment 6
   1.4. Motivation de la démolition 13
2. POPULATION LOGÉE ET RELOGEMENT 13
3. BILAN PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION DE DÉMOLITION 13
4. PROJET D'AMÉNAGEMENT 13

Préambule

Le présent Dossier d'Intention de Démolir concerne un bâtiment collectif (24 logements), située 9 – 10 – 11 - 12 Rue E. Jiolat à SALLAUMINES (62430).

1. Contexte urbain

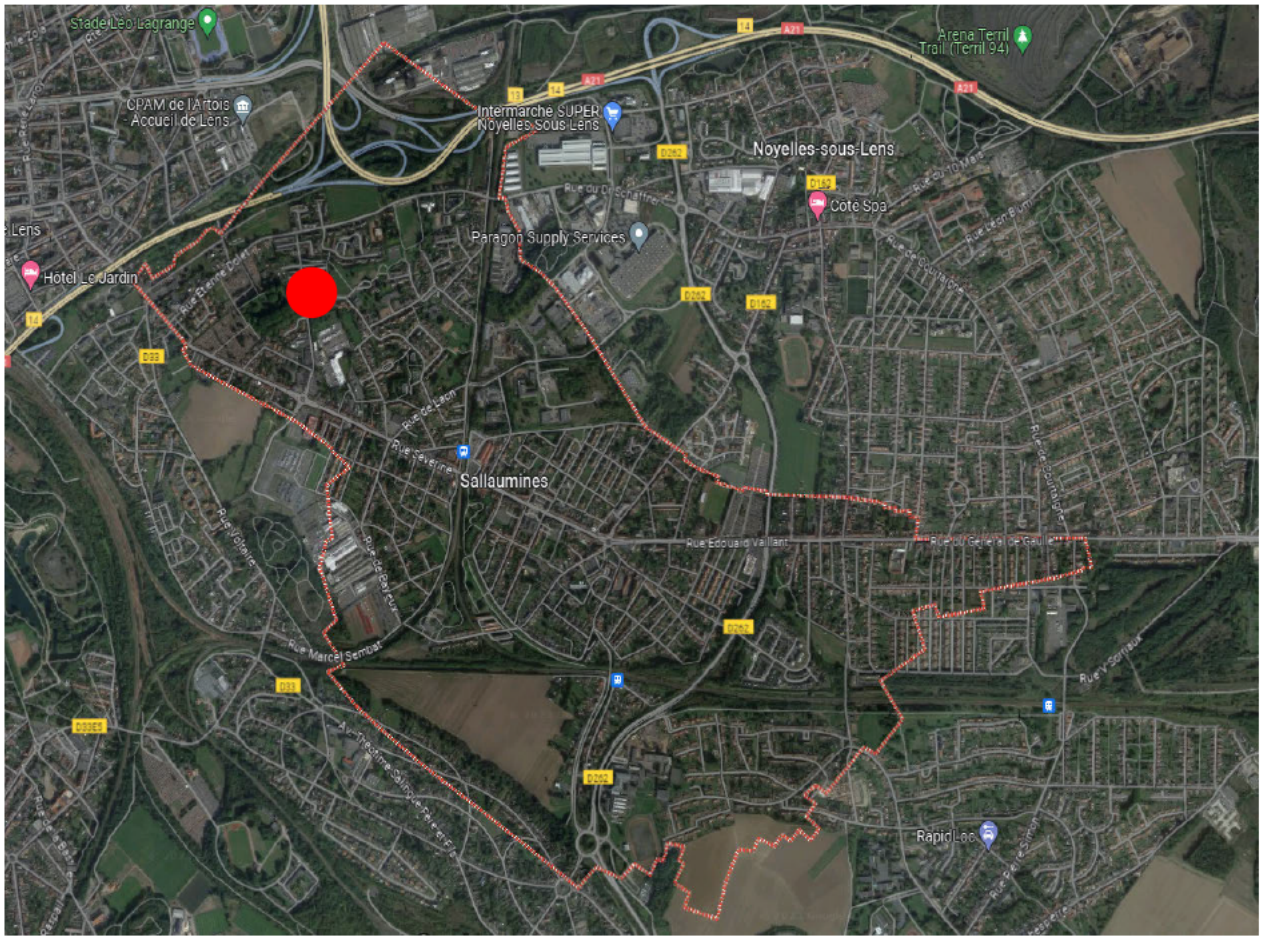
1.1.Présentation de la ville

SALLAUMINES est une commune du Pas-de-Calais, située à environ 2 km de Lens, 22km d'Arras et 40 km de Lille.

D'une superficie de 3,82 km², elle compte 9 715 habitants (2017) et fait partie de la Communaupole de LENS LIEVIN.

SALLAUMINES est desservie par la rocade minière A21 (reliant Liévin (A26) à Denain (A2).) à toute proximité de l'échangeur de Lens centre. Sallaumines est traversé par la N43 et D 262.

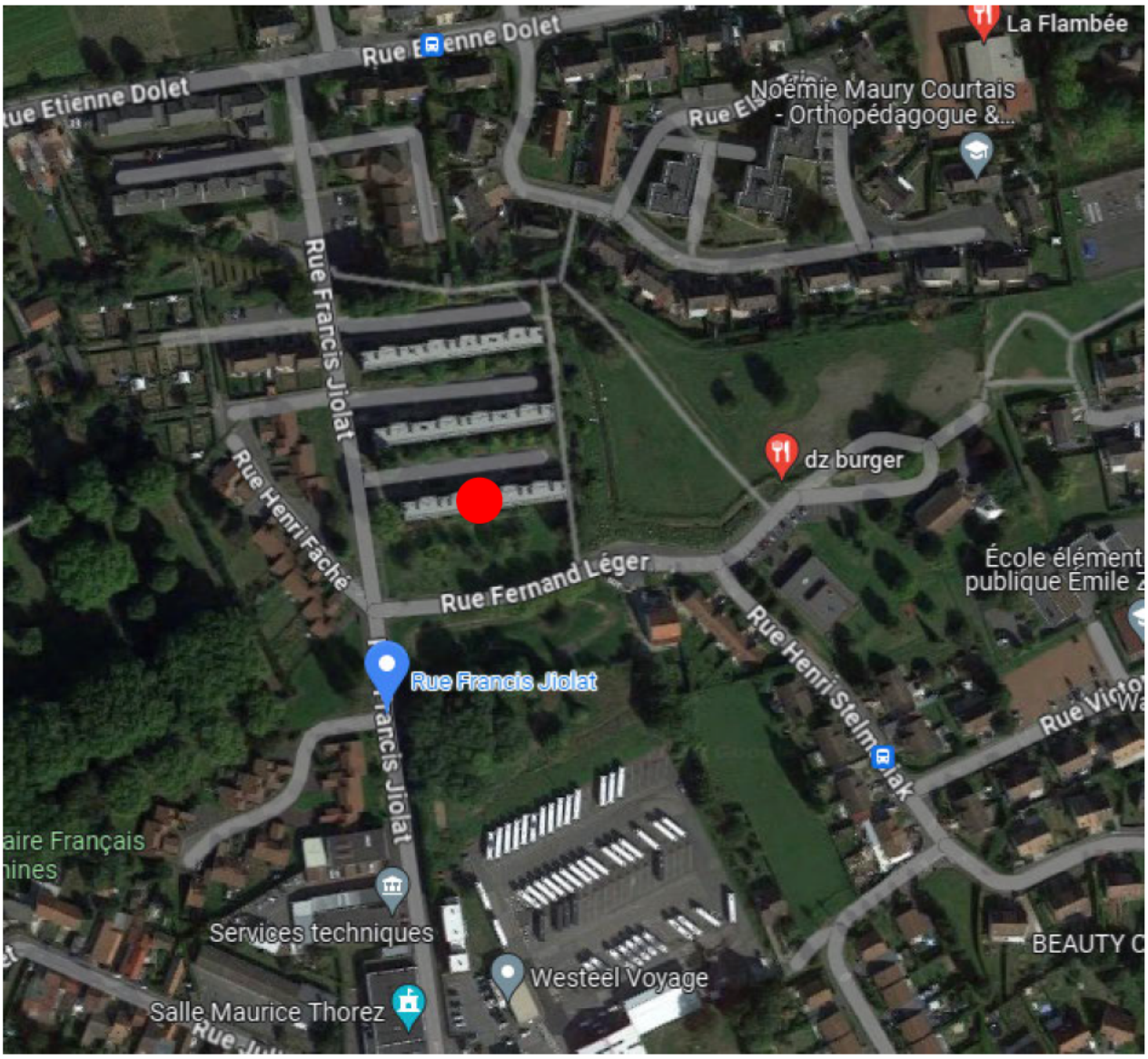
A l'origine, petit village agricole de l'Artois, sur les bords de la Souchez, avant la découverte du charbon, qui a provoqué une industrialisation et une poussée démographique subites. La commune a connu un essor important avec le développement de l'industrie minière dans la région. Encore aujourd'hui, la ville est marquée économiquement, socialement et culturellement par cette exploitation.



Localisation du 9 – 10 – 11 - 12 Rue E. Jiolat *à l'échelle communale*

1.2.Présentation du quartier

Le 9 – 10 – 11 - 12 Rue E. Jiolat se trouve au nord de la commune, à environ 1400 mètres du cœur de ville où sont situés la Mairie et les commerces et services de proximité (Poste, banque, pharmacie…).



Localisation du 9 – 10 – 11 - 12 Rue E. Jiolat *à l'échelle du quartier*

1.3.Présentation du bâtiment

Il est réparti sur 3 niveaux et possède 4 entrée et composé comme suit :
- Au sous-sol : des caves
- Au RDC : 2 logements par entrée.
- Au 1er étage : 2 logements par entrée.
- Au 2er étage: 2 logements par entrée.
- Au 3er étage : 2 logements par entrée.

La construction supposée des années 1970 est en très mauvaise état.

L'assiette du terrain, propriété de Pas-de-Calais Habitat, est reprise au cadastre sous la référence AM parcelle n° 1137 pour une contenance totale de 39 212 m².

Extrait du plan cadastral parcelle n° 1137– Localisation du 9 – 10 – 11 - 12 Rue E. Jiolat *sur la commune de Sallaumines.*

1.4.Motivation de la démolition

A ce jour, Pas de Calais Habitat a un projet d'ensemble pour le quartier, la démolition du bâtiment permettra la construction de logement en accession à la propriété.

Compte tenu de l'état du bâtiment et de la dégradation des logements, nous ne pouvons envisager à moindre coup la réhabilitation du bâtiment.

2. Population logée et relogement

Le bâtiment est actuellement occupé à cinquante pour cent.

3. Bilan prévisionnel de l'opération de démolition

Le coût de l'opération de déconstruction est estimé à 752 160 €TTC. Cette estimation globale comprend les coûts techniques de désamiantage, de déconstruction, de déviation et suppression de réseaux ainsi que les honoraires.
La Valeur Nette Comptable du bâtiment est de 79 524.86 € et 17 835.35 € pour le terrain au mois de janvier 2023.
La CRD au 01.2023 est de 97 750.79 euros

4. Projet d'aménagement

Il est envisagé la démolition du bâtiment et la vente du terrain pour la construction de logement en accession sociale.

FICHE LANCEMENT D'OPERATION

I) CARACTERISTIQUES GENERALES

Opération :	SALLAUMINES - RES GUISLAIN DECONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS
Codification :	
Nature des travaux :	Autres travaux (hors GRI)
Conso énergétique après travaux <195 Kwh/m²/an	Non
Existence concertation/autorisation locataire	Non

Plan de financement type au lancement :

II) CARACTERISTIQUE DU PROGRAMME

Nombre de logements :	24
Surface habitable (m²) :	1 200,00
Surface corrigée avant (m²) :	0,00
Surface corrigée après (m²) :	0,00

Ratios : SC/SH	
Avant :	0,00
Après :	0,00

III) EVOLUTION DU CHANTIER (Dates)

DID	23/02/2024	Autorisation préfectorale	
Ouverture Plis :		OS :	
PCDID		Délai :	12 semaines

IV) BILAN FINANCIER :

	DID	LANCEMENT	OBSERVATIONS
A - PRIX DE REVIENT	**752 160,00 €**	**0,00 €**	
Travaux en désinvestissement	**715 200,00 €**	**0,00 €**	
Coûts de démolition	619 200,00 €	0,00 €	
Coûts de déraccordement	48 000,00 €	0,00 €	
Coûts annexes	48 000,00 €	0,00 €	
Coûts de relogement			
Honoraires	34 560,00 €	0,00 €	
Géomètre		0,00 €	
Autres (révisions/avenants...)			
Panneau de chantier	2 400,00 €	0,00 €	
Perte d'exploitation			
CRD			
Valeur Nette comptable			
B - FINANCEMENT	**752 160,00 €**	**0,00 €**	
Subventions	0,00 €	0,00 €	
ANRU		0,00 €	
Autre subvention			
Emprunts	0,00 €	0,00 €	
PAM réhabilitation LA			
PAM éco prêt LA			
Action Logement			
Prêt "Euribor"			
Fonds Propres	752 160,00 €	0,00 €	
PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT	**31 340,00 €**	**0,00 €**	

V) COMMENTAIRES

La CRD est de 97 750,79 et la VNC est de 79524,86.