

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240126-6881-DE-1-1
Date de télétransmission : 05/02/2024
Date de réception préfecture : 05/02/2024

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 26 JANVIER 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

ARRAS - Baudimont Démolition de 19 logements collectifs
Dossier d'intention de démolir

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [REDACTED]

CONTEXTE

L'opération s'inscrit dans le cadre de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Communauté Urbaine d'Arras validée à l'unanimité lors de la séance du Conseil d'administration du 6 novembre 2020.

Le programme urbain prévoit pour l'Office la déconstruction de 2 entrées composées de 19 logements et d'un local Pas-de-Calais habitat situés au 17 et 19 rue Rouault.

Cette déconstruction permettra à terme de reconnecter le quartier Baudimont au quartier Diderot par l'aménagement d'un cheminement en mode doux réalisé par la Collectivité.

Le montant prévisionnel du concours financier de l'ANRU inscrit dans la convention est de 658 689,00€.

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
- ✓ autorisent le relogement des familles dès la prise en considération par les services de l'Etat du présent dossier d'intention de démolir ou de l'obtention de l'autorisation de procéder aux relogements de manière anticipée, sous réserve de disposer d'une garantie de financement de l'opération de démolition
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



Dossier d'intention de démolir

ARRAS – Quartier Baudimont

Démolition de 19 logements
Bâtiment Rouault entrées 17 et 19

PREAMBULE

Le présent dossier d'intention de démolir concerne la démolition de 19 logements individuels situés aux 17-19 rue Rouault à ARRAS.

1 – CONTEXTE URBAIN

1.1 Présentation de la ville

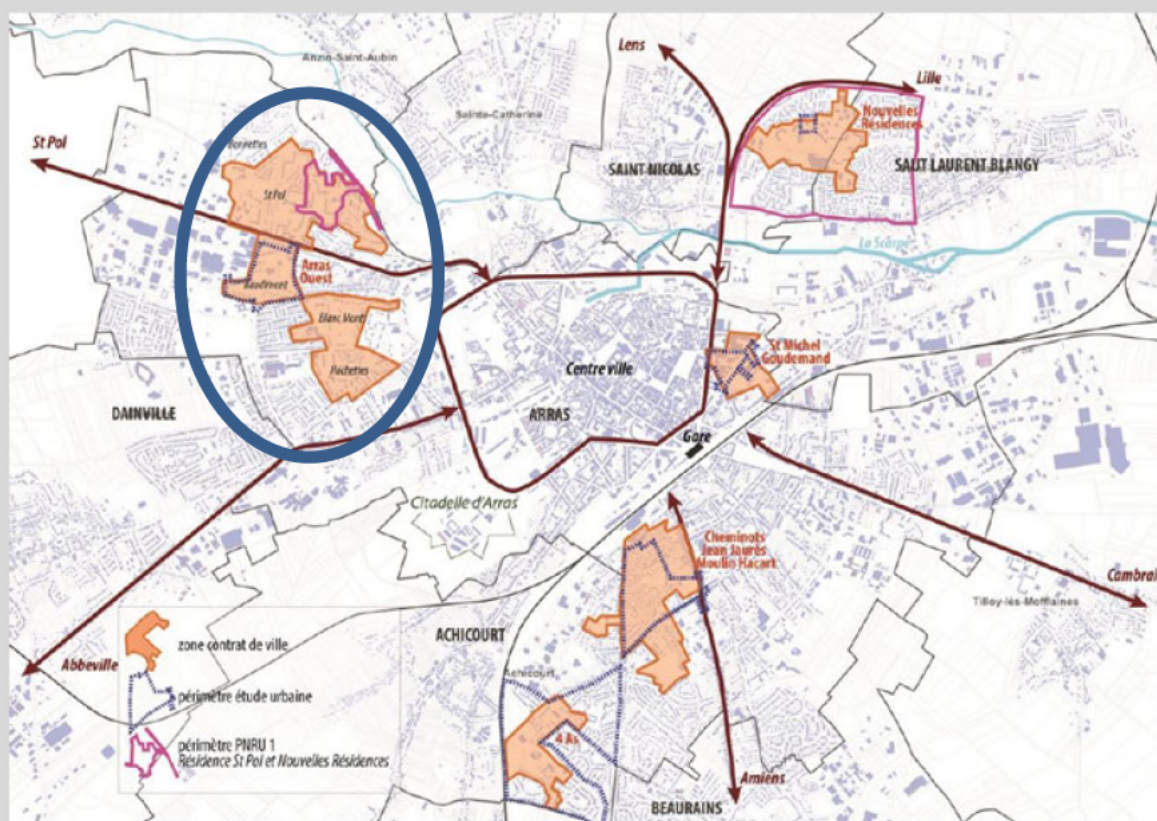
La ville d'ARRAS fait partie de la Communauté Urbaine d'Arras.

Elle est la préfecture et chef-lieu d'une agglomération de plus de 100 000 habitants située sur l'axe Paris/Lille ;

La Commune d'ARRAS compte environ 47 000 habitants sur une superficie de 1.163 ha.

Le quartier Baudimont se situe au Nord-Ouest de la ville et compte 1640 habitants.

Quartiers prioritaires du contrat de ville et projets de rénovation urbaine engagés ou à l'étude



1.2 Présentation du quartier

Le quartier Baudimont est inscrit en politique de la ville.

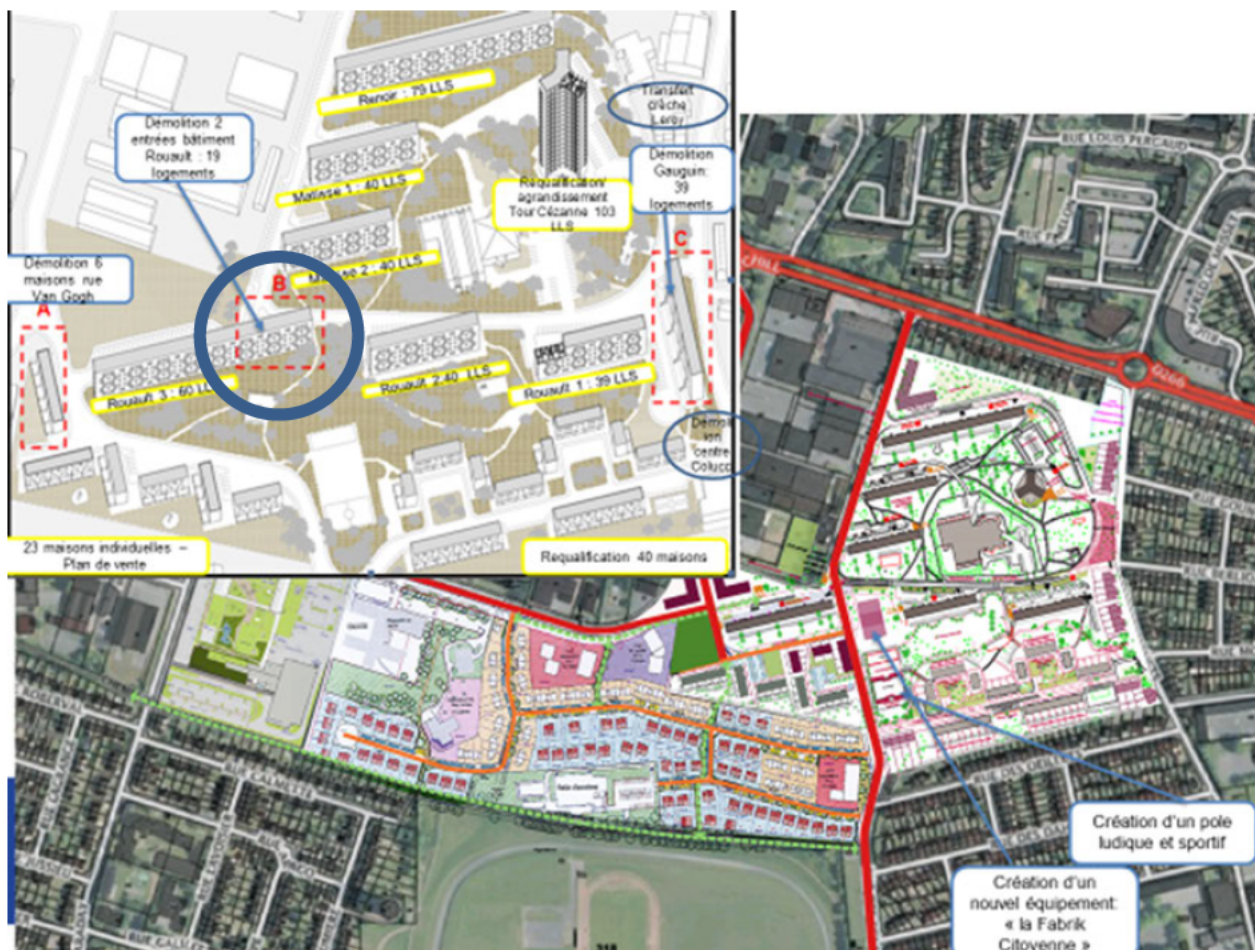
Le revenu fiscal médian du quartier est 8 200 € et 88% des familles ont des revenus en-dessous du seuil PLA.I.



Le patrimoine Pas-de-Calais habitat situé sur le quartier se compose de 459 collectifs et 68 individuels dont 109 T2 – 173 T3 – 167 T4 – 55 T5 – 23 T6 dont 2 duplex.

Cette opération de démolition s'inscrit dans un programme plus large de restructuration du quartier. En effet le dossier NPNRU prévoit sur ce quartier à l'horizon 2030 la réhabilitation de 441 logements, la démolition de 64 logements, la mise en place d'équipements et le développement de liaisons douces.

La démolition de ces logements permettra le désenclavement du quartier mais également la création d'une nouvelle voie de circulation reliant la rue Matisse à la rue Van Gogh.

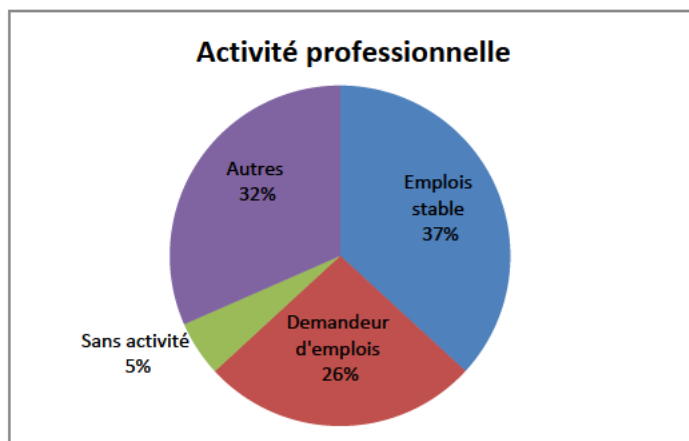
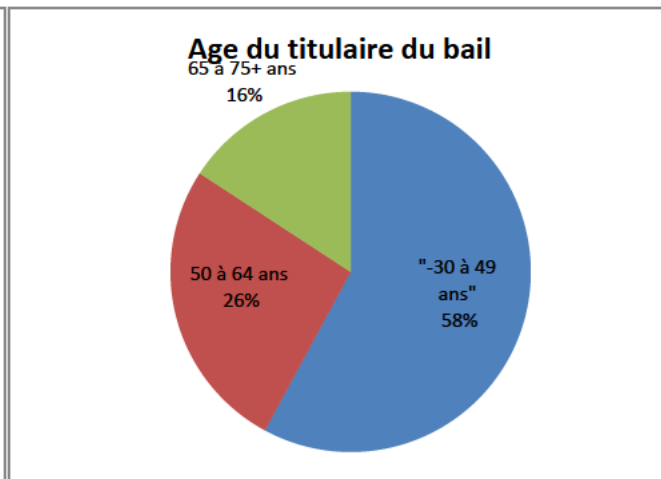
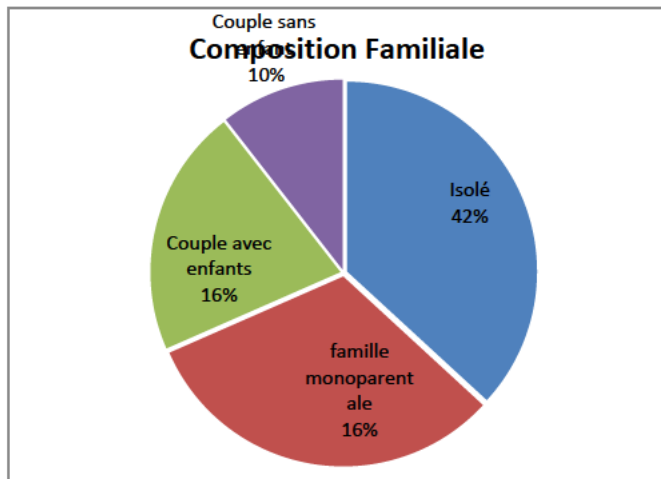


La démolition des logements a été inscrite dans la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la communauté urbaine d'Arras cofinancés par l'ANRU dans le cadre du NPNRU.

1.3 Peuplement – Caractéristiques socio-économique de la population logée.

Les entrées 17 et 19 comportent 19 logements. Le taux d'occupation est de 100%

Type	Nombre	SH	Loyer Hors charges	Loyer avec charges	APL en masse
III	10	56.45	278	393	31.9%
IV	9	63.61	300	422	66.4%



2 – CONCERTATION ET RELOGEMENT DES HABITANTS

2.1 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 à la décision de la Commission de 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.

Trois propositions de relogement seront faites successivement afin d'aboutir à la satisfaction de la famille. Cette phase aboutit à une proposition au relogement matérialisant l'engagement entre la famille et la commission, sous réserve de l'accord de la CAL.

2.2 Relogement

Si nécessaire et en accord avec la Commission Relogement, des ménages peuvent 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 est proposé aux familles rencontrant le plus de difficultés.

Après libération du logement, le bailleur procède 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.

2.3 Bilan prévisionnel de l'opération

Dépenses	Coût HT	Coût TTC
Indemnités pertes d'exploitation	179 592,24 €	179 592,24 €
Indemnités VNC	134 930 €	134 930,00 €
Forfait relogement	76 500 €	76 500,00 €
Honoraires et conduite de projet	24 333,34 €	29 200,01 €
Travaux	243 333,42 €	292 000,10 €
Total	658 689,00 €	712 222,35 €
Soit par logement		37 485,39 €

Recettes	Coût HT
Subvention ANRU	658 689,00 €
Valorisation foncière	- €
	658 689,00 €
Reste à charge PDCH	0 €