

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240830-9782-DE-1-1  
Date de télétransmission : 10/09/2024  
Date de réception préfecture : 10/09/2024

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 30 AOÛT 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

#### **BERCK SUR MER - Rue du Foier Opportunité**

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage

Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I – CONTEXTE**

La résidence est constituée de 4 bâtiments (Les Sapins, Les Ormes, Les Bouleaux et les Marronniers), regroupant 49 logements, elle a été mise en service en 1970.

Celle-ci a depuis été soumise à différentes réhabilitations et améliorations (travaux sur les parties communes, traitements des entrées, contrôle des accès et interphonie et travaux dans les pièces humides...)

Les bâtiments n'ont jamais été réhabilités thermiquement et aucune reprise en façade n'a été opérée.

#### **II – ETAT DES LIEUX**

En janvier 2023, lors d'une visite, le gardien a constaté des fissures sous les balcons et donc alerté sa hiérarchie. Suite à la visite du bureau de contrôle et à sa demande, Pas-de-Calais habitat a procédé par mesure de précaution, à la condamnation des balcons.

La procédure sécurité a été respectée et devant le risque, la Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage a immédiatement diligenté une expertise du BET Ciméo pour effectuer un diagnostic structure des balcons des 4 bâtiments. Celle-ci s'est déroulée du 22 au 25 mai 2023 et a permis d'établir que :

- Les balcons du bâtiment parallèle de l'Avenue du Dr Quettier sont, de loin, les plus dégradés.
- Le balcon du R+3 de l'entrée 176 côté gauche est également fragilisé avec une fissuration importante.

En attendant les analyses des prélèvements de ferrailage et la restitution de son rapport définitif, le BET a préconisé, en plus de la condamnation des balcons, l'étalement de ceux-ci. L'opération a été réalisée par NOVEBAT le 31 mai 2023.

Les conclusions du rapport du bureau d'étude Ciméo sont les suivantes :

Les calculs de vérification de portance réalisés mettent en évidence qu'en l'état, la capacité portante des balcons n'est pas justifiée et suffisante en considérant la présence des garde-corps en béton trop lourds.

L'analyse des résultats des calculs de portance, nous amène ainsi à penser que la fissuration transversale, très répétitive et quasi-généralisée à l'ensemble des balcons, est vraisemblablement due à un déficit localisé de ferrailage sur la rive gauche, couplé à un changement de raideur des ouvrages dans la zone située à l'interface entre la zone courante et la zone avec garde-corps en béton.

En conclusion, des travaux de renforcement et de réparation des balcons sont à prévoir, afin de renforcer les ouvrages fragilisés et traiter les zones actuellement dégradées.

Afin d'avoir une estimation Pas-de-Calais habitat a missionné la société Freyssinet, spécialisée dans les travaux de structure et gros œuvre, pour l'élaboration d'un protocole de travaux et d'un chiffrage :

L'entreprise Freyssinet a établi deux chiffrages :

- L'un pour la réfection des balcons, nécessitant une purge complète des épaisseurs polluées aux chlores, pour un montant de 1 248 000€ TTC (hors coûts de maîtrise d'œuvre et bureau de contrôle), soit un ratio de 25 470 € par logement.
- L'autre pour le remplacement des grands balcons et la réparation des petits balcons, pour un montant de 1 038 000 € TTC (hors coûts de maîtrise d'œuvre et bureau de contrôle), soit un ratio de 21 183 € par logement.

Quelle que soit la solution envisagée, les coûts à engager sont conséquents et hors de proportion avec la valeur ajoutée de l'opération.

C'est pourquoi nous estimons nécessaire d'élargir la réflexion et d'étudier l'opportunité d'une réhabilitation plus conséquente à travers l'établissement d'un préprogramme qui pourrait envisager dans le même temps la réhabilitation thermique

de ces 4 bâtiments (DPE compris entre D et E selon les logements).

A noter qu'au cours du dernier CCL, les associations de locataires ont manifesté leur mécontentement et Pas-de-Calais habitat a été questionné sur l'avancée de ce dossier.

\*\*\*\*\*

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

✓ autorisent la poursuite de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité