

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240830-9476-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.

**COURRIERES - rue des Acacias Déconstruction d'une partie de la résidence
des Erables - 8 logements collectifs
Dossier d'intention de démolir**

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

I- CONTEXTE

Le quartier du Rotois a fait l'objet d'une transformation lourde au titre de l'ANRU.

L'obsolescence technique et architecturale du bâtiment les Erables a été pointée dès les premières études effectuées au titre de la rénovation « ANRU ». Ainsi, ont été étudiées des hypothèses de démolition, de réhabilitation totale ou partielle du bâti.

Le projet, mené en concertation avec la mairie et la communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin prévoyait initialement la réhabilitation de la résidence Erables.

Toutefois, La structuration interne du bâti ne permet pas de diversifier les typologies de logements à des coûts économiquement acceptables.

Le programme a donc évolué vers une démolition partielle (démolition du dernier niveau comportant 8 logements et la requalification complète de la résidence en pension de famille de 25 logements avec des bureaux administratifs, dont ARELI en sera le gestionnaire).

Cette opération est inscrite dans la liste « PSP opérations validées » délibérée par le Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat lors de sa séance du 26 mars 2021.

Le montant prévisionnel de l'opération de démolition est de 386 068 € et s'intègre dans une opération globale de réhabilitation validée par le Bureau du Conseil d'administration en date du 15 septembre 2023 pour un montant de 2 006 564 € TTC.

Le dossier d'intention de démolir de ces 8 logements 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 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 (DID)

COURRIERES

Résidence Les Erables

Rue des Acacias Déconstruction de 8 logements collectifs



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

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE.....	3
1. CONTEXTE URBAIN.....	3
1.1. Présentation de la ville.....	3
1.2. Présentation du quartier.....	4
1.3. Présentation du bâtiment	5
1.4. Motivation de la démolition	5
2. POPULATION LOGEE ET RELOGEMENT.....	6
3. BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION DE DEMOLITION	6
4. PROJET D'AMENAGEMENT	6

Préambule

Le présent Dossier d'Intention de Démolir concerne une partie de la résidence des Erables, située dans le quartier du Rotois, située rue des Acacias à Courrières (62710).

1. Contexte urbain

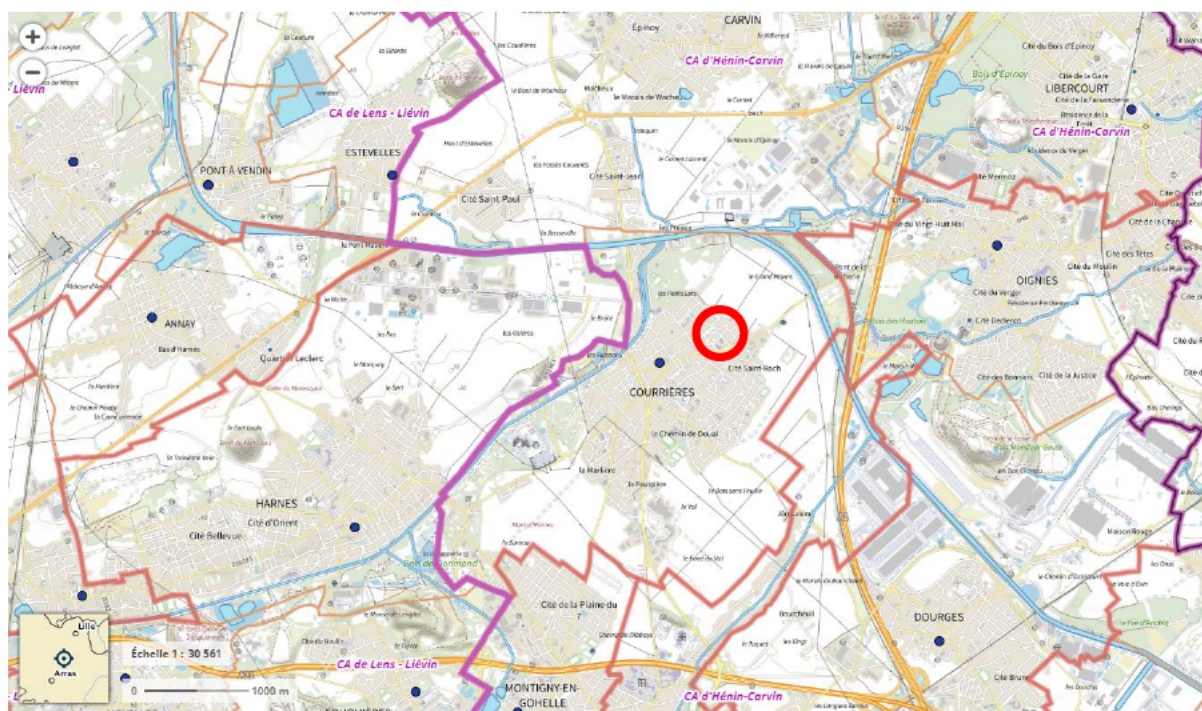
1.1. Présentation de la ville

Courrières est une commune du Pas-de-Calais, située à environ 12 km de Lens, 29km d'Arras et 28 km de Lille.

D'une superficie de 8,63 km², elle compte 10 673 habitants (2013) et fait partie de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin.

Courrières est desservie par la rocade minière A21 (reliant Liévin (A26) à Denain (A2).) à toute proximité de l'échangeur de Courrières. Sallaumines est traversé par la D46 et D919.

A l'origine, petit village agricole de l'Artois, sur les bords de la Deûle, 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 de la résidence des Erables à l'échelle communale

1.2.Présentation du quartier

La résidence des Erables se trouve au nord-est de la commune, à environ 800 mètres du cœur de ville où sont situés la Mairie et les commerces et services de proximité (Poste, banque, pharmacie...).



Localisation de la résidence des Erables à l'échelle du quartier

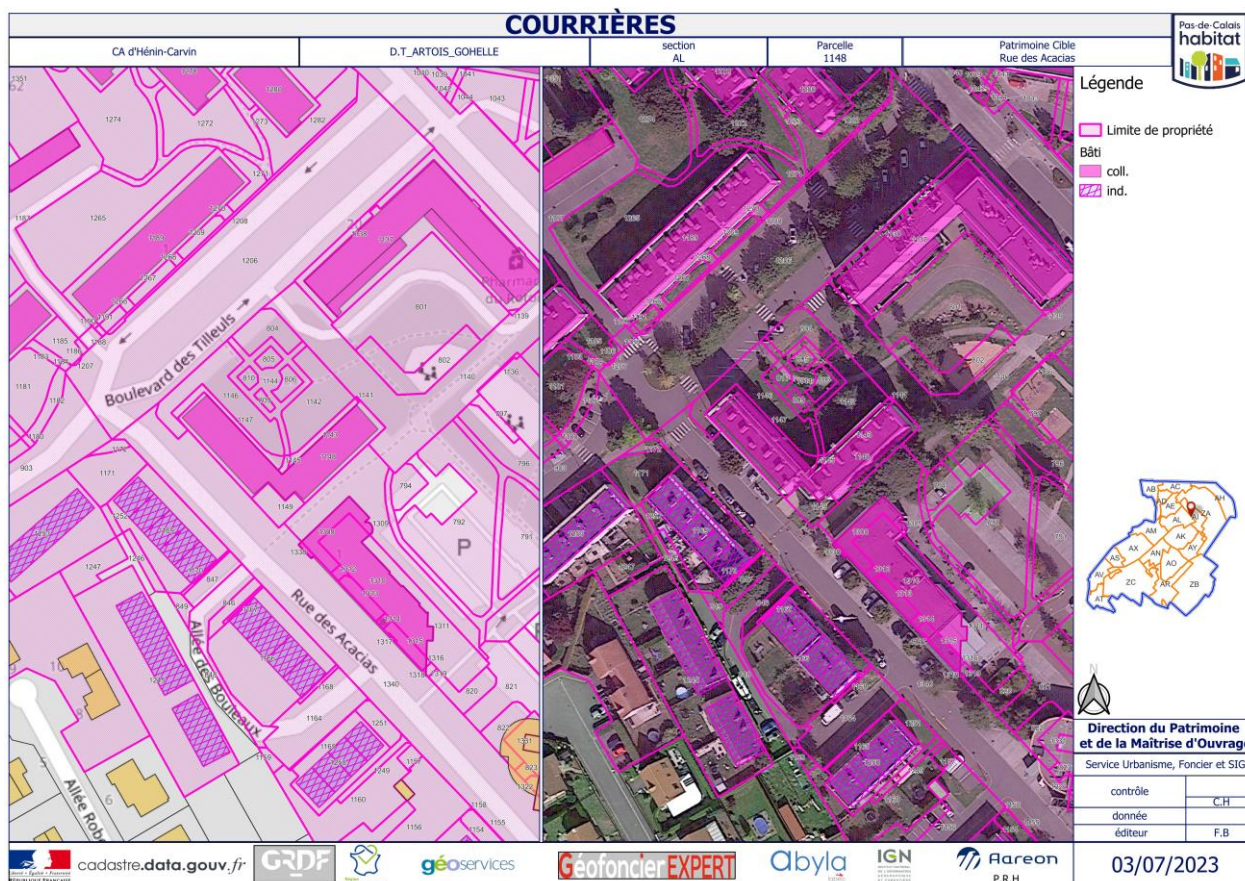
1.3. Présentation du bâtiment

Il est réparti sur 4 niveaux et possède 1 entrée et composé comme suit :

- Au sous-sol : des caves
- A chaque niveau : 8 logements.

La construction datant de 1966 est en mauvaise état.

L'assiette du terrain, propriété de Pas-de-Calais Habitat, est reprise au cadastre sous la référence AL parcelle n° 1148 pour une contenance totale de 637 m².



Extrait du plan cadastral parcelle AL n°1148 – Localisation de la résidence des Erables.

1.4. Motivation de la démolition

La structuration interne du bâti ne permet pas de diversifier les typologies de logements à des coûts économiquement acceptables. Actuellement, celui-ci se compose de 32 T2 dont 24 vacants.

Le projet présenté ici, propose la requalification du bâtiment en pension de famille de 25 logements avec bureaux administratifs, ARELI en sera le gestionnaire.

Afin de répondre aux exigences du programme pour ces nouvelles fonctions, une transformation lourde du bâtiment est prévue avec la démolition d'un niveau de logements (8 logements) et l'aménagement d'un ascenseur.

2. Population logée et relogement

Le bâtiment est actuellement occupé à vingt-cinq pour cent.

3. Bilan prévisionnel de l'opération de démolition

Le coût de l'opération de déconstruction est estimé à 386 068 €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, au 31 décembre 2024, est de 176 340,33 € dont 79 309,88 € pour la réhabilitation (sécurisation).

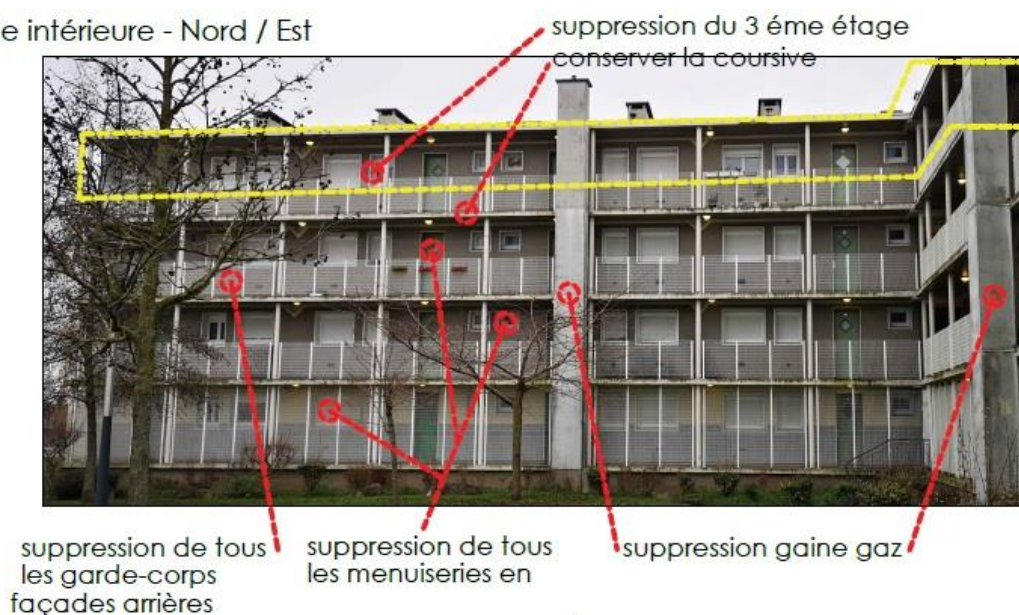
La CRD au 01 janvier 2024 est de 108 652 euros.

Le financement de la démolition sera repris dans le bilan global de l'opération

4. Projet d'aménagement

Il est envisagé la démolition du dernier niveau du bâtiment.

façade intérieure - Nord / Est



Cette démolition représente 8 logements collectifs situés au dernier niveau du bâtiment actuel. Ces 8 logements sont de types 3.

Suite à cette démolition, une requalification complète sera effectuée de la résidence en pension de famille de 25 logements avec des bureaux administratifs, dont ARELI en sera le gestionnaire.