



Dossier d'Intention de Démolir (DID)

AIRE SUR LA LYS

Résidence HERRIOT

Démolition de 32 logements et 16 garages



**Pas-de-Calais Habitat
4 Avenue des Droits de l'Homme
62000 ARRAS**

Sommaire

1- La Ville - Quartier- Les Bâtiments

- 1.1 Présentation de la Ville
- 1.2 Présentation du Quartier
- 1.3 Les Bâtiments

2-Le Projet Urbain

- 2.1 Caractéristiques socio-économiques de la population logée
- 2.2 Question urbaine architecturale et technique
- 2.3 La démolition – Reconstruction

3- Concertation et relogement des habitants

3.2 Relogement

4 - Prix de revient et financement prévisionnel

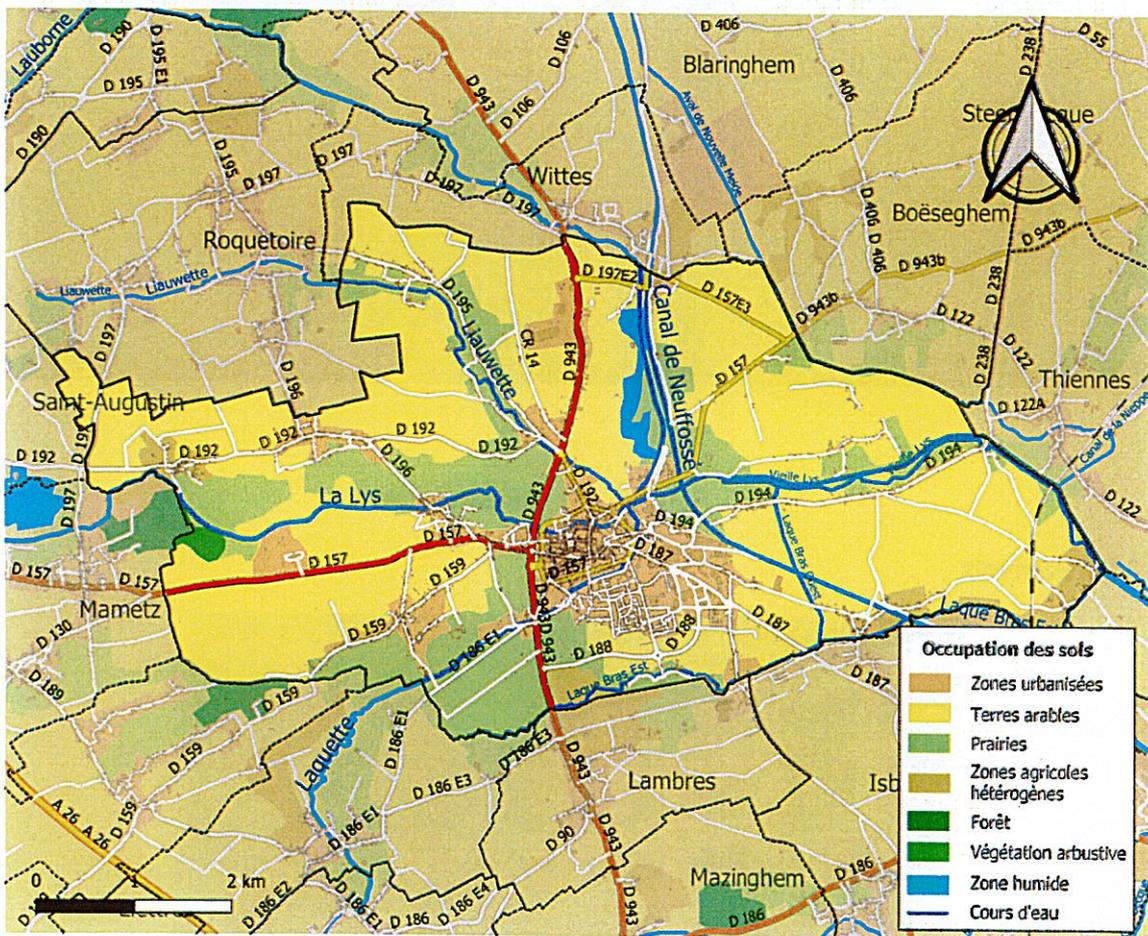
1- La Ville - Quartier - Les Bâtiments

1.1 Présentation de la Ville

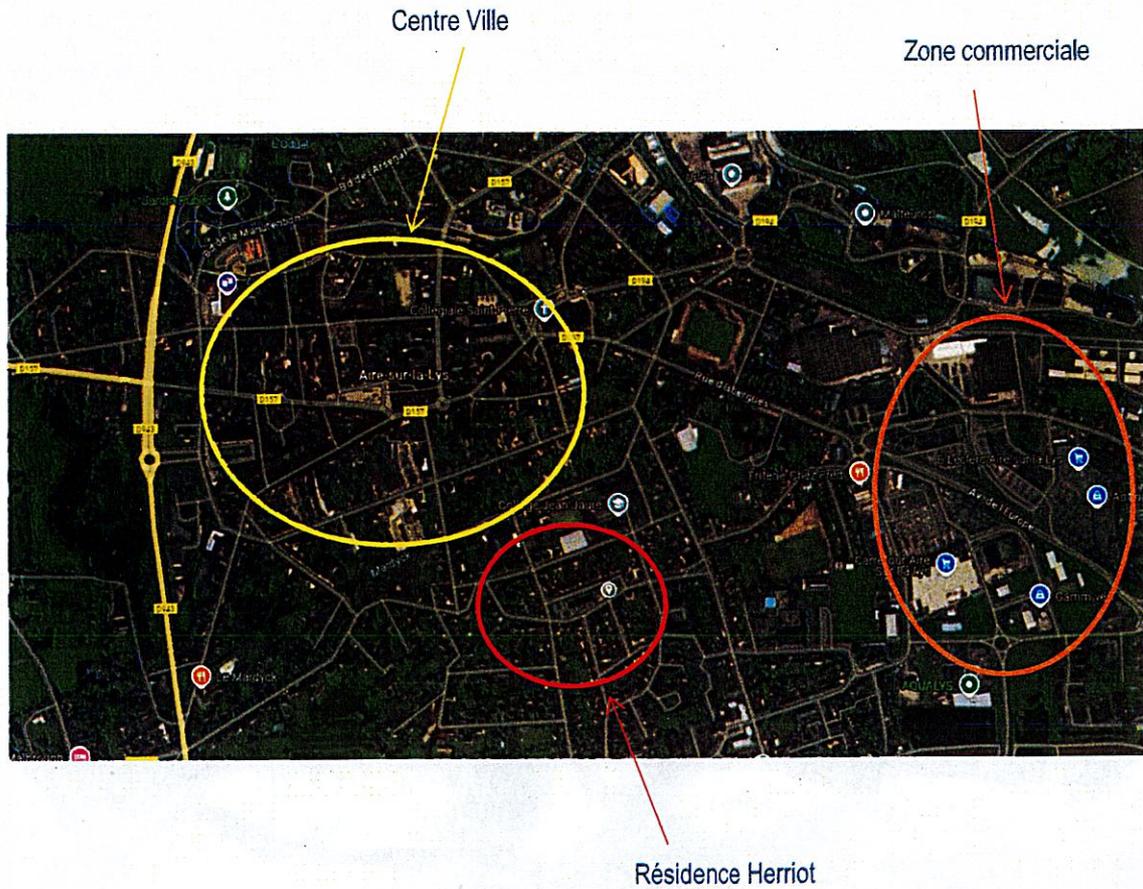
Aire-sur-la-Lys est une commune du Pas-de-Calais qui compte 9 500 habitants, 4707 logements et s'étend sur une superficie de 34 km². Ses communes limitrophes sont Isbergues, Lambres et Wittes. Aire sur la Lys est située à 20 km de Béthune et de Saint Omer.

En termes d'histoire, Aire-sur-la-Lys possède plusieurs monuments historiques, dont le beffroi, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. La commune est également traversée par la rivière Lys, qui offre des possibilités d'activités nautiques et de promenades.

Aire sur la Lys fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Omer (CAPSO) qui rassemble 53 communes et compte 105 000 habitants sur 545 km² (recensement INSEE 2021).



1.2 Présentation du Quartier



1.3 Les Bâtiments



La résidence Herriot a été mise en service en 1965 et est composée de deux bâtiments de 16 logements chacun soit : 8 T3, 16 T4 et 8 T5 et deux batteries de 8 garages.
Cela représente 32 appartements repartis sur 4 niveaux sans ascenseur.

Une chaufferie collective est située en sous-sol du bâtiment 1.



- **Motivation du projet :**

Un diagnostic technique a été réalisé mettant en avant les faiblesses de la résidence :

- Accessibilité : les bâtiments ne respectent plus les normes d'accessibilités en vigueur, leur composition en demi palier ne permet pas la mise en place d'un ascenseur.
- L'enveloppe extérieure des bâtiments est détériorée et n'offre pas de confort thermique
- L'intérieur des logements est fortement dégradé et l'ensemble des installations techniques est obsolète

Une étude de faisabilité de réhabilitation a été réalisée, concluant que des travaux importants de réhabilitation permettraient d'obtenir au maximum une étiquette C.

De plus la configuration des bâtiments ne permettrait pas de les rendre accessibles.

Au vu de ce constat, Pas de Calais habitat a un projet de démolition reconstruction de la résidence Herriot.

2-Le Projet Urbain

2.1 Peuplement - Caractéristiques socio-économiques de la population logée

Sur 32 logements, 8 sont aujourd'hui inoccupés pour cause de problématiques techniques. Les deux bâtiments connaissent de grosses problématiques de fuite en toiture terrasse.

2.2 Question urbaine architecturale et technique

Les bâtiments se situent sur la parcelle cadastrale AK76 qui a une contenance de 4947 m².



2.3 La démolition – Reconstruction

L'emprise libérée par la démolition des 2 bâtiments et des 16 garages représentera une assiette foncière conséquente.

Une étude de programmation urbaine a été menée entre la Ville d'Aire sur la lys, la Capso et Pas-de-Calais habitat pour définir la future programmation de logements.

Ainsi il sera possible de reconstruire sur la parcelle, 4 bâtiments de 17 logements et de créer du stationnement de manière équitable autour des bâtiments. La hauteur des bâtiments sera maximum en R+3 afin d'améliorer l'intégration des logements dans le tissu urbain voisin.

Dans la nouvelle construction il y aura 24 T2, 24 T3 et 20 T4 répartis en 24 PLAI dont 2 adaptés, 37 PLUS et 7 PLS

Les 68 logements seront adaptés PMR et répondront aux exigences de la RE2025.



2- Concertation et relogement des habitants

3.1 Relogement

Le projet démarrera par la démolition de la batterie de garage et du bâtiment n°2. Les habitants de l'actuel bâtiment 2 seront soit relogés dans le bâtiment n°1 ou dans un autre logement extérieur à la résidence selon leurs besoins.

Un diagnostic des ménages sera réalisé permettant d'identifier :

- Les caractéristiques démographiques, sociales et économiques du ménage
- Le parcours résidentiel
- Le souhait
- La mobilité

Cela donnera lieu à l'élaboration de propositions prenant en compte les 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 du taux d'effort

L'espace libéré permettra la construction de deux bâtiments qui pourront accueillir les locataires encore en place sur la résidence et ainsi permettre la démolition du bâtiment n°1.

A la suite de cette dernière démolition, la construction des derniers bâtiments pourra être réalisée.

4 - Prix de revient et financement prévisionnel

Les coûts techniques de démolitions comprennent les coûts de désamiantage, déconstruction, ainsi que la déviation et suppression de réseaux en plus des honoraires.

Les coûts annexes comprennent principalement les travaux préalables de sécurisation des logements réalisés par entreprises.

- Maîtrise d'ouvrage : Pas de calais Habitat
- Maîtrise d'œuvre : à désigner
- Année OS/ Financement : 2025

Les coûts de démolition sont estimés à :

Dépenses	Coût HT	Coûts TTC
Coûts démolition	720 000 €	792 000 €
Coûts annexes	25 600 €	28 160 €
Honoraires	70 000 €	77 000 €
TOTAL DEPENSES	815 600 €	897 160 €
soit par logement	25 487,5 €	28 036,25 €

CRD au 11/10/2024	225 099,07 €
--------------------------	--------------

VNC à la date du 14/10/2024 : 264 988,04€