



NOTE D'ACCOMPAGNEMENT PERMIS DE DÉMOLIR BÂTIMENTS DITS LES ANIMAUX – PROJET ANRU ROUBAIX ALMA



Méthodologie de la note technique MEL

Moyenne des 3 sous-critères suivants :

1/ Indicateur de
tension

-Poids des
typologies en
tension (T1, T2, T5+)

Note : 1 à 3

2/ Indicateur de
diversité

-Variété des typologies
au sein d'un même
bâtiment

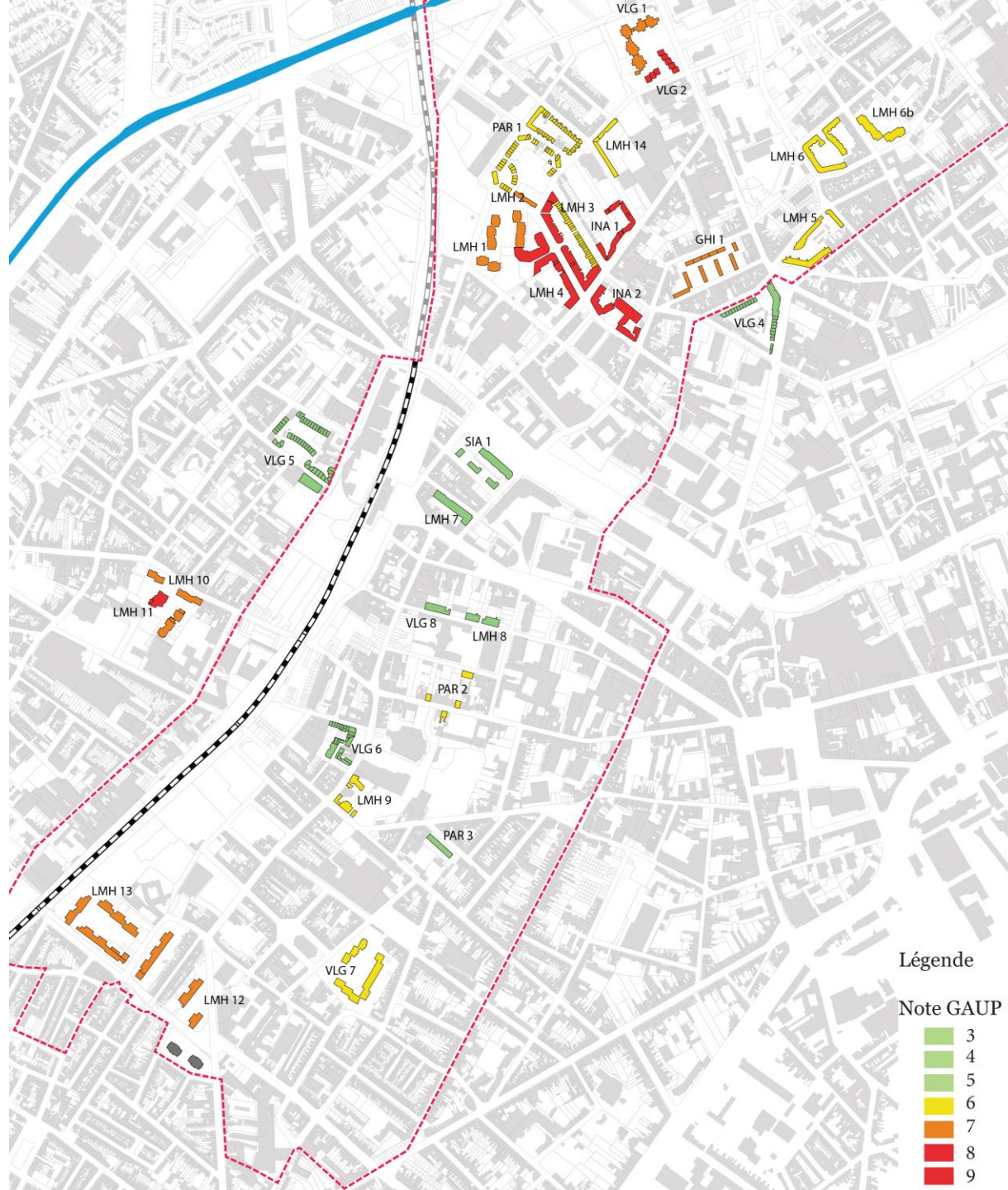
Note : 1 à 3

3/ Indicateur de confort

- Surface habitée
moyenne par typologies

Note : 1 à 3

Notes globales Arc NO



- Des enjeux essentiellement concentrés sur l'Alma et le Cul de Four
- Un quartier gare relativement préservé
- Une attention à porter sur le patrimoine du sud de l'Epeule et de Mouvaux

Secteur de l'Alma

INA 2

Alma

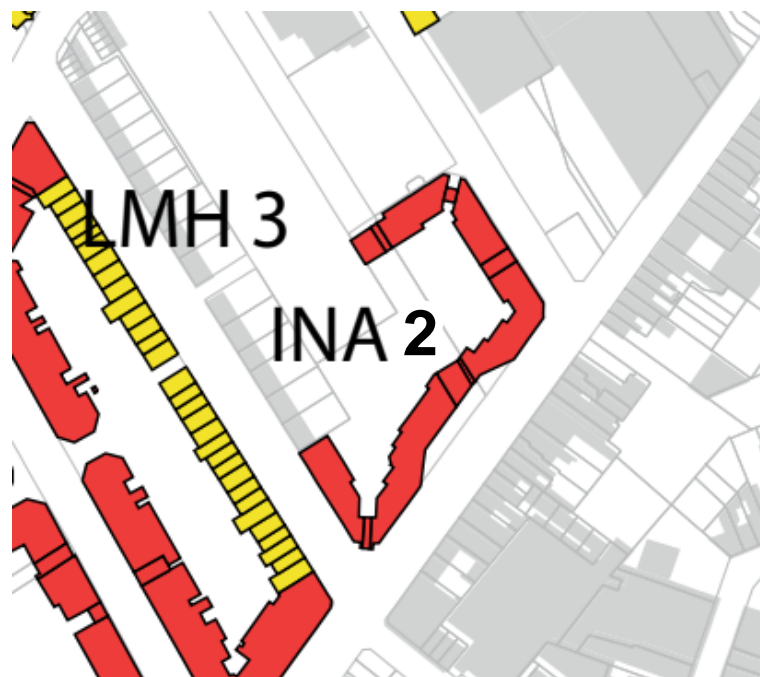
INA

1985

84 logements

Note globale
GAUP : 8,4/9

Démolition
DISPOSITIF
NPNRU



3F CONSTAT DE L'EXISTANT

•Structure et conformité :

- Des diagnostics amiante avant travaux ont été réalisés. Ces diagnostics ont permis de confirmer la présence d'amiante dans les logements et les parties communes de l'immeuble. L'amiante présente sur la résidence est non volatile, elle ne présente aucun risque sauf en cas de dégradation.
- Une restructuration des logements est impossible compte tenu de la construction du bâtiment. En effet, la plus part des cloisons sont des murs porteurs et ne peuvent pas être démolis sans mettre en péril le bâtiment existant.

•Toitures :

- De multiples infiltrations ont été constatées, contribuant à la dégradation générale de la résidence.
- L'absence d'entretien des toitures (en autre) a été volontaire en raison de la décision de démolition à venir, et cela pose la question de l'état de la charpente, qui pourrait être affectée par une fragilisation avancée.

•Stationnement :

- Le bâtiment dispose d'un parking souterrain, dont l'accès se fait par la rue de France. Cependant, ce parking est muré et inutilisé depuis plus de 30 ans en raison d'une décision municipale liée à des problèmes de sécurité (trafics illégaux et actes de malveillance). Il ne peut donc pas être réhabilité sans remettre en question cette décision et les problématiques qu'elle implique.

3F CONSTAT DE L'EXISTANT

•Menuiseries :

- Les fenêtres et portes sont fortement dégradées et ne répondent plus aux exigences thermiques et phoniques actuelles. Leur remplacement complet serait indispensable dans le cadre d'une réhabilitation.

•Intérieur des logements et parties communes:

- Les infiltrations prolongées ont entraîné des dégradations majeures des murs, sols et plafonds des logements.
- De nombreux équipements intérieurs ont été vandalisés, rendant leur remise en état coûteuse et complexe.
- Les installations de chauffage et de production d'eau chaude actuelles sont temporaires. Pour éviter le vandalisme et les squats, nous avons installés des systèmes temporaires qui sont enlevés des logements une fois le départ du ménage.

•Coursives :

- L'usage précédent du bâtiment a mis en évidence la difficulté de gestion des coursives, sources de nuisances et d'insécurité.
- Leur fermeture serait indispensable, mais cela entraînerait une perte de luminosité dans les logements et nécessiterait une refonte complète du système de sécurité incendie.

INADÉQUATION SOCIALE ET NORMATIVE DES LOGEMENTS

•Surface des chambres :

- Depuis le décret de 1987, la surface minimale d'une chambre doit être de 9 m². Or, plus d'un tiers des logements du bâtiment possèdent au moins une chambre inférieure à cette surface. Ce chiffre sera d'environ deux tiers après isolation thermique par l'intérieur.

•Typologies et loyers :

- Une réhabilitation réduirait davantage les surfaces habitables, en raison de la mise aux normes des isolations et des équipements. La modification des surfaces conduirait à un reclassement des logements.
- Ces logements déclassés ne pourraient être loués aux mêmes tarifs, ce qui impacterait la viabilité du projet.

•Accessibilité PMR :

- Les bâtiments ne sont pas équipés d'ascenseurs. Seuls des escaliers et des coursives permettent d'accéder aux logements.
- De nombreux logements sont en duplex, les rendant totalement inadaptés aux personnes à mobilité réduite.
- La mise en conformité PMR serait techniquement très complexe, voire impossible.

CONCLUSION

La structure du bâtiment, l'état actuel ainsi que les contraintes indiquées ci-dessus ne permettent pas de trouver une solution durable et rationnelle concernant une réhabilitation du bâtiment Alma.

La démolition s'impose comme le choix permettant de développer une offre nouvelle correspondant aux normes et aux besoins actuels.

L'offre nouvelle permettra de répondre aux besoins futurs du quartier tout en respectant les normes actuelles afin d'améliorer le confort des habitants.