

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250627-15911-DE-1-1
Date de télétransmission : 01/07/2025
Date de réception préfecture : 01/07/2025

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 27 JUIN 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

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

LIEVIN - Rue Delattre de Tassigny Deconstruction de 108 logements -
Quartier Jean Lebas
Lancement

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

I - CONTEXTE

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de La Communauté d'agglomération de Lens Liévin validée lors de la séance du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat en date du 06 novembre 2020.

II – PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le programme prévoit pour l'Office la déconstruction d'un ensemble composé de 3 bâtiments de 108 logements collectifs situés Rue Delattre de Tassigny à Liévin.

Cette déconstruction permettra à terme la revente du foncier à la commune.

III – HISTORIQUE DE L'OPERATION

Le Dossier d'Intention de Démolir (DID) est joint en annexe 1.

Un appel d'offres a été lancé en mars 2025, avec un rapport d'analyse présenté lors de la Commission des Procédures Adaptées du 26 juin 2025.

L'autorisation préfectorale de démolir va pouvoir être demandée suite au départ du dernier locataire.

IV – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le montant prévisionnel des travaux est de 2 311 797.04 € TTC (annexe 2).

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

- ✓ autorisent le lancement de cette opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1



PAS-DE-CALAIS HABITAT
Office Public de l'Habitat

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 03 MAI 2019

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur MELLICK
Monsieur LEROY
Madame ROSSIGNOL
Monsieur PETIT

Excusée : Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK

3.13 LIEVIN – Résidence Jean Lebas et Vent de Bise Dossier d'Intention de Démolir

Pôle immobilier
Avis favorable du CEI du 25/03/2019
Rapporteur : Pierre HAEM

PREFECTURE DU PAS DE CALAIS
Direction de la citoyenneté
et de la légalité

13 MAI 2019


ARRIVÉE

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.

Décision adoptée à l'unanimité.

Certifiée exécutoire
à compter du



Fabrice CREPIN
Directeur général

PREFECTURE DU PAS DE CALAIS
Direction de la citoyenneté
et de la légalité

13 MAI 2019

ARRIVÉE



Dossier d'Intention de Démolir (DID)

Liévin

Résidence Jean Lebas
Démolition de 108 logements

Résidence Vent de Bise
**bâtiments Mousson, Suroit, Zéphir, Mistral,
Tramontane, Bréva, Vent D'Autan, Foehn :
Démolition de 206 logements**



Pas-de-Calais Habitat
68 boulevard Faidherbe
62000 ARRAS

SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| SOMMAIRE..... | 2 |
| PREAMBULE..... | 3 |
| 1. CONTEXTE URBAIN..... | 3 |
| 1.1. Présentation de la ville..... | 3 |
| 1.2. Présentation du quartier..... | 3 |
| 1.3. Présentation des bâtiments..... | 5 |
| 2. LE PROJET URBAIN..... | 7 |
| 2.1. Motivation de la démolition résidences Jean Lebas et Vent de Bise..... | 7 |
| 2.2. Les caractéristiques socio-économiques de la population logée..... | 8 |
| 2.2.1. La résidence Vent de Bise..... | 8 |
| 2.2.2. La résidence Jean Lebas..... | 9 |
| 2.3. Le projet urbain..... | 9 |
| 3. CONCERTATION ET RELOGEMENT DES HABITANTS..... | 10 |
| 3.1. Politique d'attribution et de mixité sociale..... | 10 |
| 3.2. Relogement..... | 11 |
| 4. BILAN PREVISIONNEL DES OPERATIONS DE DEMOLITION..... | 11 |

Préambule

Le présent Dossier d'Intention de Démolir concerne les résidences Vent de Bise et Jean Lebas , sur la commune de Liévin (62800).

1. Contexte urbain

1.1. Présentation de la ville

Liévin est une commune du Pas-de-Calais, limitrophe de Lens.
D'une superficie de 12,83 km², elle compte 31 590 habitants (2014) et fait partie de la communauté d'agglomération de Lens-Liévin.

Liévin est traversée par l'A21 (Lens-Douai-Valenciennes) et la RD 58 et est située à proximité de l'A26 (Calais-Arras-Reims) et de l'A211-RN 17 (Lens-est - Arras). Elle est également desservie par une gare SNCF et 6 lignes de bus régulières.

Petit village agricole à l'origine, 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, paysagèrement et culturellement par cette exploitation.



Le patrimoine Pas de Calais habitat situé sur la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin se compose de 10 743 logements. 63% de ce patrimoine relève de la nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville définie dans le cadre de la loi de programmation pour la Ville et la Cohésion Sociale et urbaine du 21 février 2014.

1.2. Présentation du quartier

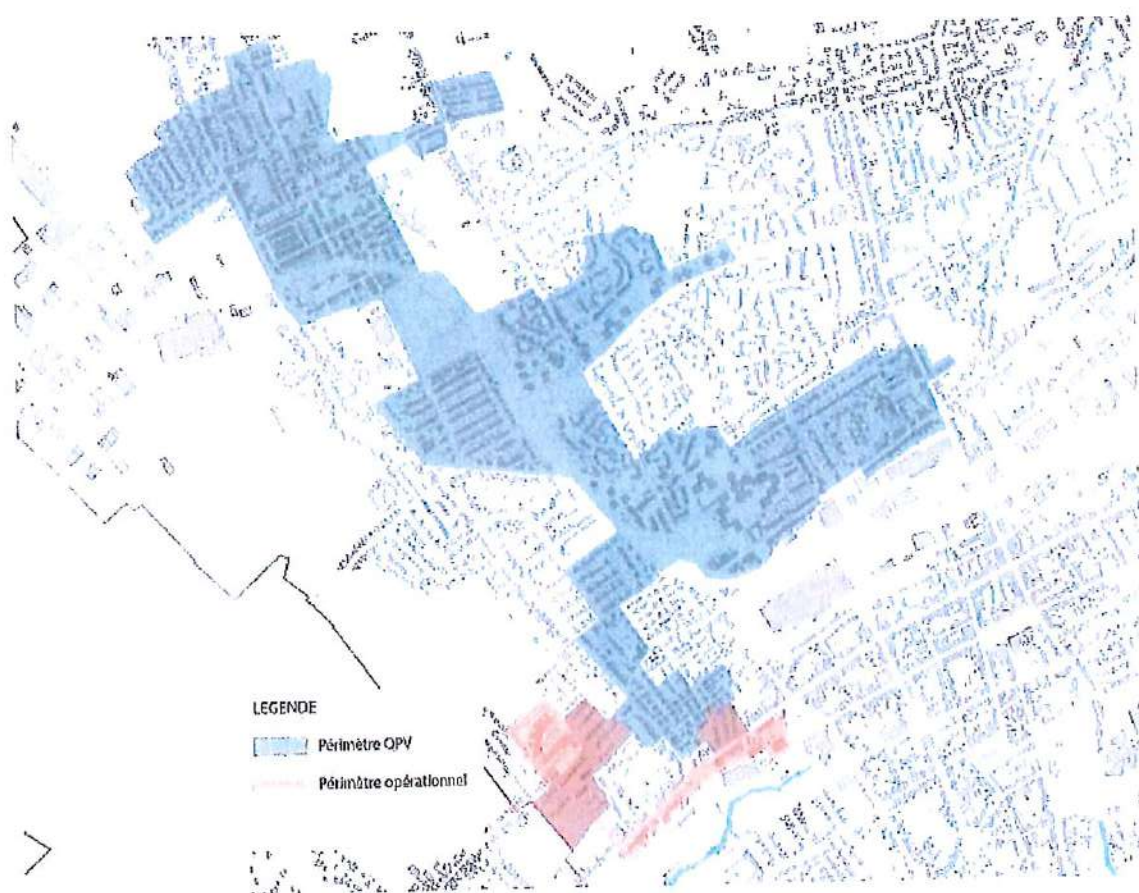
Avec plus de 7 000 habitants, le QPV Calonne - Marichelles - Vent de Bise (n°QP062028) regroupe une réalité socio-économique préoccupante (34% de bas revenus, 22% de salarié en emploi précaire, 50 à

60% d'allocataires touchant l'APL, 50 % des allocataires de la CAF ont un revenu constitué à 50% de prestations sociales et 34 % des allocataires de la CAF ont un revenu constitué à 100% des prestations sociales). La quasi-totalité (97%) des logements du QPV ont été financés par des prêts PLUS (contre 70 % à Liévin et 65% à la CALL) et 3% des logements ont été financés par d'autres prêts.

Le QPV Calonne – Marichelles - Vent de Bise constitue une réalité urbaine diverse :

- Secteur Calonne : principalement composé de cités minières ;
- Secteur Marichelles : composé de collectifs sociaux et d'individuels privés ;
- Secteur Vent de Bise – Jean Lebas : composé de logements collectifs sociaux, d'individuels privés et de cités minières

L'intervention de renouvellement urbain porte sur le secteur Vent de Bise – Jean Lebas (périmètre opérationnel du projet de renouvellement urbain), situé à l'entrée Ouest de la commune, qui regroupe environ 1 400 habitants et 402 logements.



Le secteur concerné par l'intervention de renouvellement urbain est principalement résidentiel, et se compose d'un ensemble d'habitat collectif de typologie « barre » en R+3, inséré dans un environnement d'habitat individuel de type pavillonnaire.

Le quartier actuel est entouré à l'Est par la route départementale 58 et à l'Ouest par les terrains agricoles. La rue De Lattre de Tassigny marque la limite Sud du site, au Nord la limite n'est pas aussi précise, due au développement continu des cités minières. La trame urbaine du site est héritée de la structure des cités minières : de nombreuses impasses, des chemins confidentiels au travers des îlots, etc., ce qui accentue son enclavement. La continuité urbaine n'est ni perçue ni affirmée, la topographie du site accentuant le détachement du quartier vis-à-vis du centre.

La population du Vent de Bise – Jean Lebas est précaire, la part des ménages imposés est de 22.1 % (37% à Liévin, 41% dans la CALL), la part des couples avec enfants et des familles monoparentales est élevée. La majorité des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM

- Résidence Vent de Bise : 206 logements

| Bâtiment | Nombre de logements | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 |
|--------------|---------------------|----|----|----|----|----|
| Mousson | 26 | 2 | 2 | 4 | 12 | 6 |
| Suroit | 26 | 2 | 2 | 4 | 12 | 6 |
| Zephir | 18 | 2 | 2 | | 8 | 6 |
| Mistral | 26 | 2 | 2 | 4 | 12 | 6 |
| Tramontane | 36 | 4 | 4 | | 16 | 12 |
| Bréva | 16 | | | 8 | 8 | |
| Vent d'Autan | 8 | | 4 | | 4 | |
| Foehn | 50 | 50 | | | | |

Lors de l'examen du projet de renouvellement urbain en comité d'engagement du 16 mai 2018, les partenaires avaient validé le projet de démolition des 402 logements locatifs sociaux (396 logements Pas de Calais habitat et 6 logements Maison et Cités) du secteur d'intervention retenu.

Les 88 logements des bâtiments Sirocco, Pampéro et Tivano ont fait l'objet d'un DID dont la prise en compte a été effective au 5 Septembre 2016.

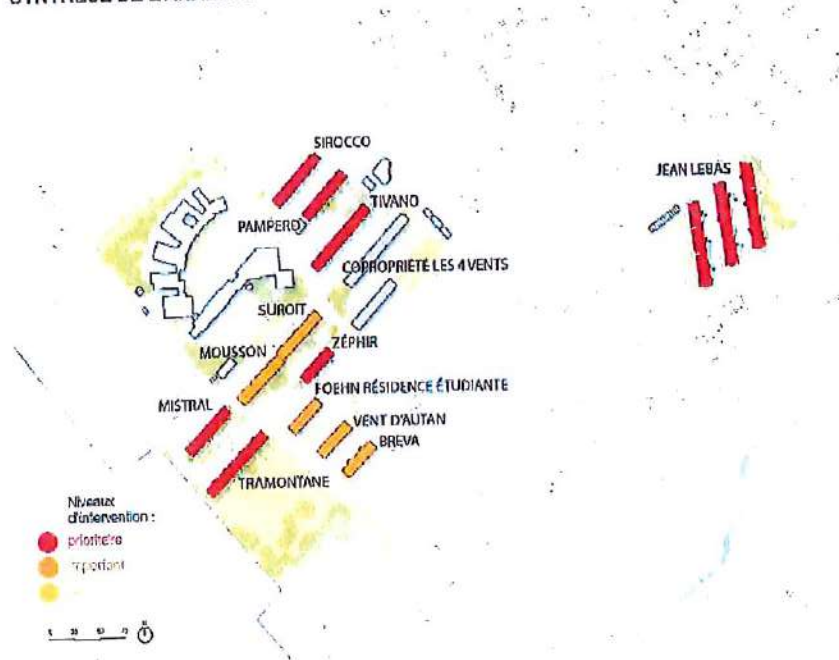
2. Le projet urbain

2.1. Motivation de la démolition résidences Jean Lebas et Vent de Bise

Les 308 logements collectifs actuels cumulent les problématiques techniques : l'analyse «état du bâti» du diagnostic appelle pour chaque immeuble à une intervention prioritaire puisqu'ils ne répondent plus aux besoins des habitants et sont en inadéquation avec les standards actuels en termes de performance et de confort (logements collectifs sans ascenseur, fausse typologie, vétusté...).

Au regard de l'analyse sur l'occupation sociale, le diagnostic a confirmé la stratégie de déconstruction sur la totalité des résidences du Vent de Bise et de Jean Lebas

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



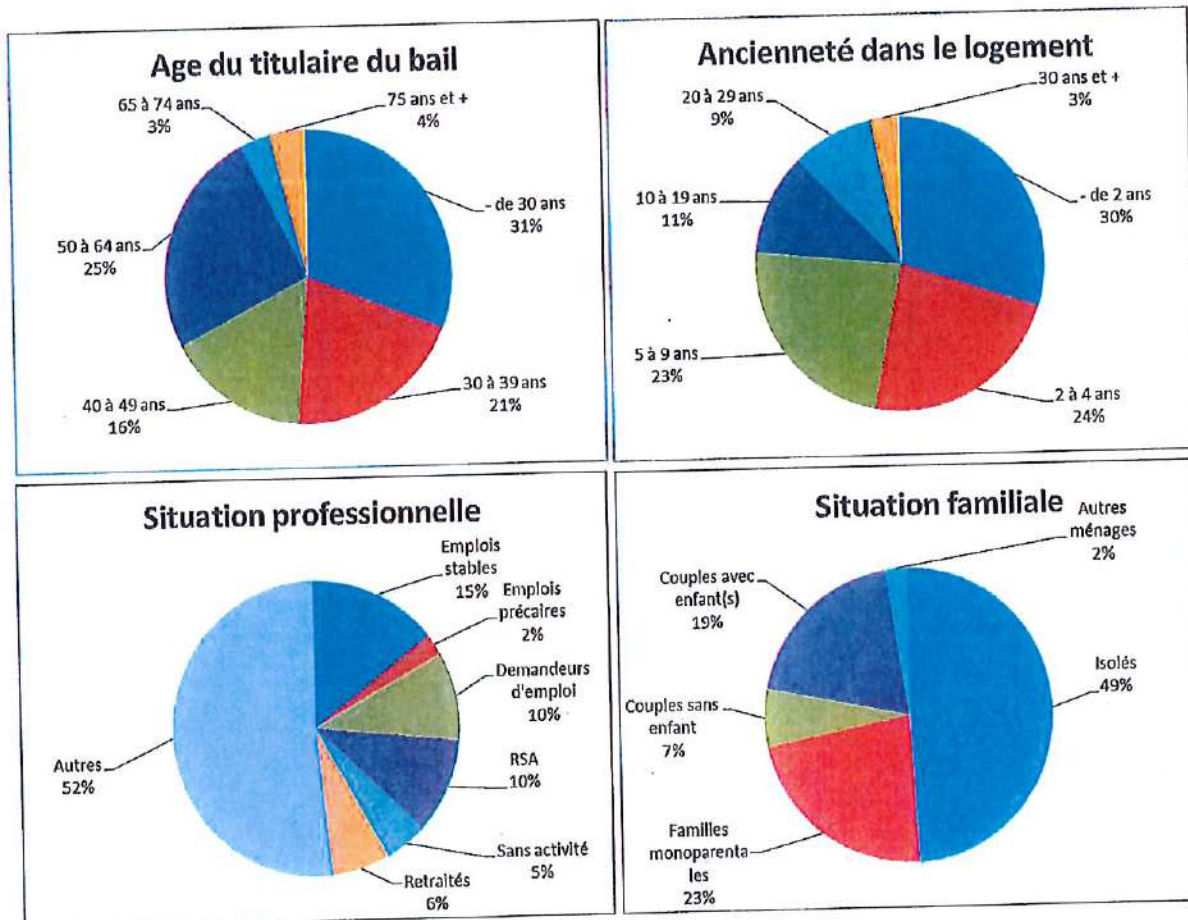
- Problématiques fortes, notamment sur l'état des bâtiments et l'occupation sociale des logements
- Vent de Bise, des disparités :
 - Sirocco, Tivano, Pampero une occupation sociale préoccupante et des bâtiments dégradés
- Zéphir cumul de problématiques notamment sociales et d'attractivité
- Mistral et Tramontane un problème d'attractivité, une population précaire dans des bâtiments dégradés
- Résidences Étudiantes ne correspond plus à la demande
- Vent d'Autau et la Breva très mauvais état du bâti
- Mousson et Suroit bâtiments dégradés mais attractifs avec moins de problèmes au niveau de l'occupation sociale
- Jean Lebas : cumul de problématiques malgré une attractivité favorable

2.2. Les caractéristiques socio-économiques de la population logée

2.2.1. La résidence Vent de Bise

Nombre de logements occupés au 01/03/2019 : 121

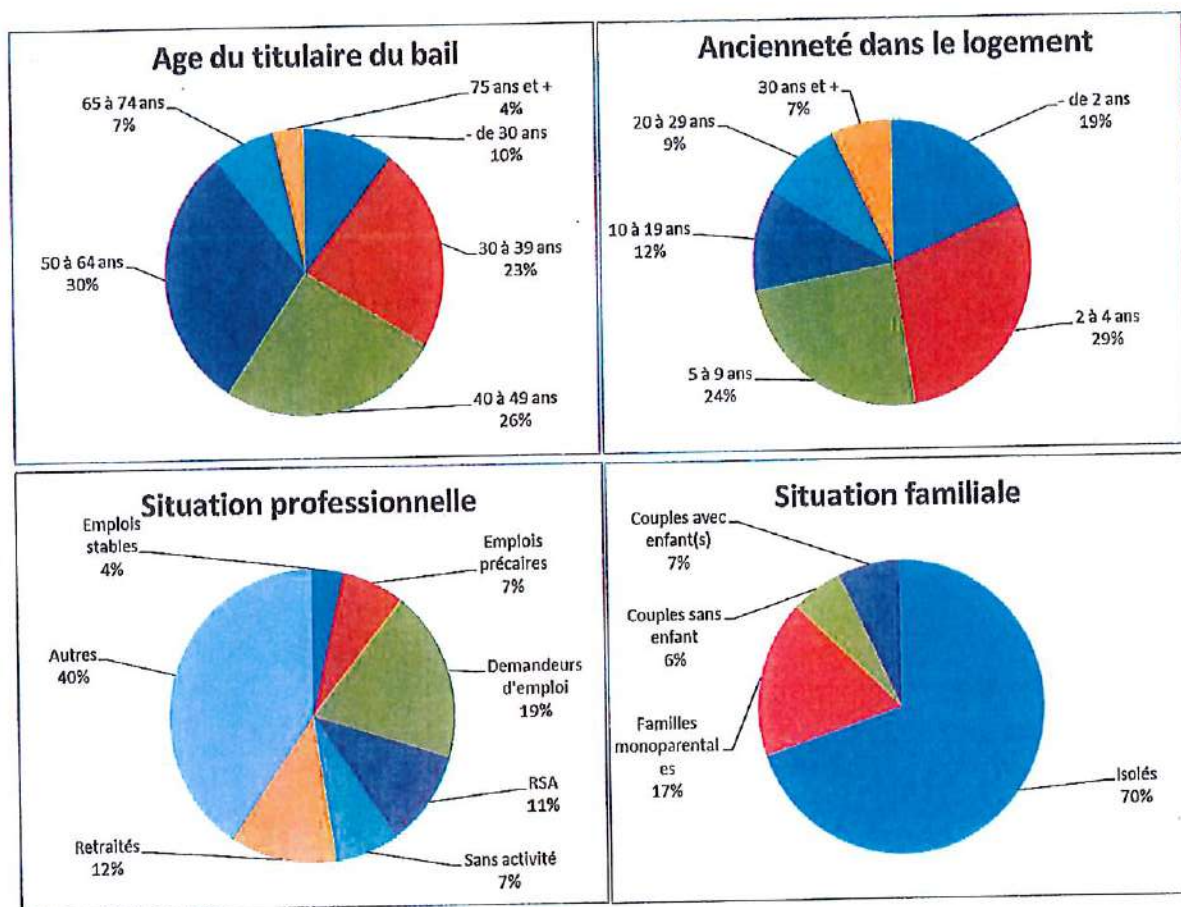
| Type | Nombre | Loyer hors charges | Charges | APL % En masse | Reste à charge |
|------|--------|--------------------|---------|----------------|----------------|
| I | 40 | 192 € | 77 € | 45.5 % | 147 € |
| II | 11 | 248 € | 107 € | 45.5 % | 193 € |
| III | 11 | 289 € | 121 € | 45.5 % | 223 € |
| IV | 40 | 330 € | 132 € | 45.5 % | 252 € |
| V | 19 | 372 € | 163 e | 45.5 % | 292 € |



2.2.2. La résidence Jean Lebas

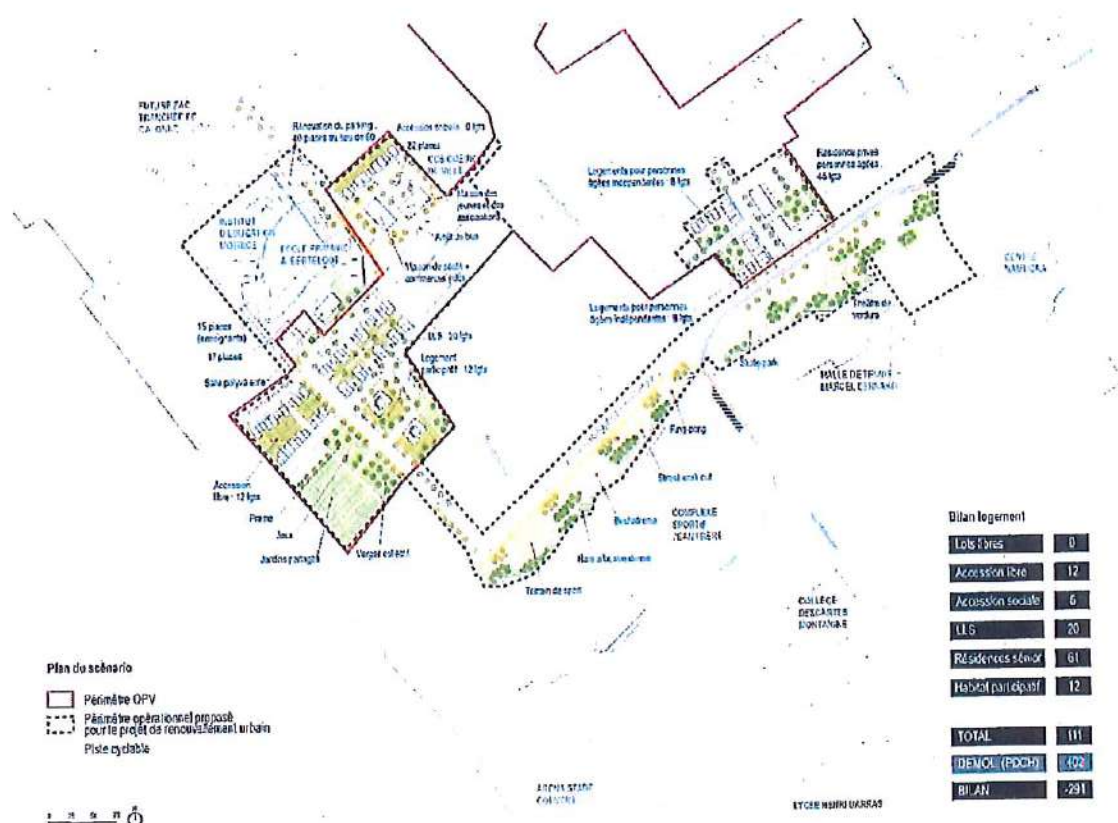
Nombre de logements occupés au 01/03/2019 : 90

| Type | Nombre | Loyer hors charges | Charges | APL % En masse | Reste à charge |
|------|--------|--------------------|---------|----------------|----------------|
| II | 5 | 211 € | 45 € | 64.5 % | 91 € |
| III | 83 | 242 € | 51 € | 64.5 % | 103 € |
| IV | 2 | 298 € | 60 € | 64.5 % | 127 € |



2.3. Le projet urbain

Ainsi, le scénario retenu porte sur la déconstruction de 402 logements locatifs sociaux et la reconstruction sur site de 111 logements diversifiés



Le projet proposé reconstituera sur site 111 logements diversifiés : 12 logements en accession libre, 6 logements en accession sociale, 20 logements locatifs sociaux, 12 logements participatifs et 61 logements en résidence Seniors (45 en collectif et 16 individuels). Ce projet dé-densifie ce secteur (-291 logements) et propose un équilibre résidentiel répondant aux besoins de la population et à de nouveaux habitants.

3. Concertation et relogement des habitants

3.1. 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.

3.2. 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.

4. Bilan prévisionnel des opérations de démolition

4.1. Résidence Jean Lebas

| Bilan opération de démolition Jean Lebas | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| Dépenses | | Recettes | |
| Eléments | Coût HT | Eléments | Coût |
| Coût d'analyse de site | - € | Valorisation terrains pour LLS (50 €/m ² ?) | |
| Coût d'acquisition | - € | Valorisation terrains pour voirie (0 €/m ²) | - € |
| Indemnité de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31/12/2019 | 293 408,03 € | Valorisation terrain pour Action Logement (0 €/m ²) | - € |
| Perte d'exploitation (24 mois) | 907 200,00 € | Valorisation terrain pour Collectivité ou Aménageur ou Réserve foncière | 185 340,00 € |
| Forfait relogement (4500 € par relogement) | 405 000,00 € | Valorisation pour autre destination (locatifs libres, accession, locaux d'activité économique, équipements publics, autres, ...) | - € |
| Coût des travaux de démolition des 108 logements | 1 728 000,00 € | Autres recettes validés par le CNE | - € |
| Forfait honoraires de maîtrise d'œuvre (10% coût travaux) | 172 800,00 € | Subvention ANRU | 3 321 068,03 € |
| Autres dépenses par dérogation du CNE | - € | | |
| TOTAL | 3 506 408,03 € | TOTAL | 3 506 408,03 € |

4.2. Résidence Vent de bise

4.2.1. Bâtiments Mousson / Suroit et Zéphir

| Bilan opération de démolition Mousson / Suroit / Zéphir | | | |
|---|-----------------------|--|-----------------------|
| Dépenses | | Recettes | |
| Eléments | Coût | Eléments | Coût |
| Coût d'analyse de site | - € | Valorisation terrains pour LLS (50€/m² ?) | |
| Coût d'acquisition | - € | Valorisation terrains pour voirie (0€/m²) | - € |
| Indemnité de la valeur nette comptable de l'immeuble 31/12/2020 | 205 403,00 € | Valorisation terrain pour Action Logement (0€/m²) | - € |
| Perte d'exploitation (12 mois) | 294 000,00 € | Valorisation terrain pour Collectivité ou Aménageur ou Réserve foncière | 106 680,00 € |
| Forfait relogement (4 500€ par ménage) | 180 000,00 € | Valorisation pour autre destination (locatifs libres, accession, locaux d'activité économique, équipements publics, autres, ...) | - € |
| Coût des travaux de démolition des 70 logements | 1 120 000,00 € | Autres recettes validées par le CNE | - € |
| Forfait honoraires de maîtrise d'œuvre (10% coût travaux) | 112 000,00 € | Subvention ANRU | 1 804 723,00 € |
| Autres dépenses par dérogation du CNE | - € | | |
| TOTAL | 1 911 403,00 € | TOTAL | 1 911 403,00 € |

4.2.2. Bâtiments Mistral et Tramontane

| Bilan opération de démolition Mistral / Tramontane | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| Dépenses | | Recettes | |
| Eléments | Coût | Eléments | Coût |
| Coût d'analyse de site | - € | Valorisation terrains pour LLS (50€/m² ?) | |
| Coût d'acquisition | - € | Valorisation terrains pour voirie (0€/m²) | - € |
| Indemnité de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31/12/2021 | 170 057,00 € | Valorisation terrain pour Action Logement (0€/m²) | - € |
| Perte d'exploitation (12 mois) | 260 400,00 € | Valorisation terrain pour Collectivité ou Aménageur ou Réserve foncière | 95 700,00 € |
| Forfait relogement (4 500€ par ménage) | 144 000,00 € | Valorisation pour autre destination (locatifs libres, accession, locaux d'activité économique, équipements publics, autres, ...) | - € |
| Coût des travaux de démolition des 62 logements | 992 000,00 € | Autres recettes validées par le CNE | - € |
| Forfait honoraires de maîtrise d'œuvre (10% coût travaux) | 99 200,00 € | Subvention ANRU | 1 569 957,00 € |
| Autres dépenses par dérogation du CNE | - € | | |
| TOTAL | 1 665 657,00 € | TOTAL | 1 665 657,00 € |

4.2.3. Bâtiments Foehn / La Brea / Vent d'Autan

| Bilan opération de démolition Foehn / La Brea / Vent d'Autan | | | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| Dépenses | | Recettes | |
| Eléments | Coût | Eléments | Coût |
| Coût d'analyse de site | - € | Valorisation terrains pour LLS (50€/m² ?) | |
| Coût d'acquisition | - € | Valorisation terrains pour voirie (0€/m²) | - € |
| Indemnité de la valeur nette comptable de l'immeuble au 31/12/2022 | 205 846,00 € | Valorisation terrain pour Action Logement (0€/m²) | - € |
| Perte d'exploitation (12 mois) | 310 800,00 € | Valorisation terrain pour Collectivité ou Aménageur ou Réserve foncière | 121 380,00 € |
| Forfait relogement (4 500 € par ménage) | 198 000,00 € | Valorisation pour autre destination (locatifs libres, accession, locaux d'activité économique, équipements publics, autres, ...) | - € |
| Coût des travaux de démolition des 74 logements | 1 184 000,00 € | Autres recettes validés par le CNE | - € |
| Forfait honoraires de maîtrise d'œuvre (10% coût travaux) | 118 400,00 € | Subvention ANRU | 1 895 666,00 € |
| Autres dépenses par dérogation du CNE | - € | | |
| TOTAL | 2 017 046,00 € | TOTAL | 2 017 046,00 € |

FICHE LANCEMENT D'OPERATION**I) CARACTERISTIQUES GENERALES**

| | | |
|--|---|---|
| Opération : | LIEVIN -Résidence Jean Lebas - Déconstruction de 108 logements collectifs | Plan de financement type au lancement : |
| Codification : | DE19600006 | Euribor avec 7% de Fonds Propres |
| Nature des travaux : | Autres travaux (hors GRI) | |
| Conso énergétique après travaux <195 Kwh/m²/an | Non | |
| Existence concertation/autorisation locataire | Non | |

II) CARACTERISTIQUE DU PROGRAMME

| | | |
|-------------------------------|----------|----------------|
| Nombre de logements : | 6 | |
| Surface habitable (m²) : | 5 468,00 | Ratios : SC/SH |
| Surface corrigée avant (m²) : | 8 962,98 | Avant : 1,64 |
| Surface corrigée après (m²) : | 0,00 | Après : 0,00 |

III) EVOLUTION DU CHANTIER (Dates)

| | | | |
|------------------|------------|---------------------------|------------|
| DID | 03/05/2019 | Autorisation préfectorale | En cours |
| Ouverture Plis : | 25/04/2025 | OS : | 01/09/2025 |
| PCDID | 19/09/2018 | Délai : | 13 mois |

IV) BILAN FINANCIER :

| | DID | LANCEMENT | OBSERVATIONS |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| A - PRIX DE REVIENT | | | |
| Travaux en désinvestissement | 3 506 408,03 € | 2 311 797,04 € | |
| <i>Coûts de démolition</i> | 1 728 000,00 € | 950 000,00 € | |
| <i>Coûts de déracordement</i> | | 36 916,44 € | |
| <i>Coûts annexes</i> | | 168 851,33 € | |
| Coûts de relogement | 405 000,00 € | 84 520,50 € | |
| Honoraires | 172 800,00 € | 139 708,96 € | |
| Autres (révisions/avenants) | | 10 414,40 € | |
| Indemnités VNC | 293 408,03 € | 346 678,77 € | |
| Indemnités pertes d'exploitation | 907 200,00 € | 574 706,64 € | |
| B - FINANCEMENT | | | |
| Subventions | | | |
| ANRU | 3 321 068,03 € | 2 993 673,64 € | |
| Autre subvention | 185 340,00 € | 198 240,00 € | |
| Emprunts | 0,00 € | 0,00 € | |
| PAM réhabilitation LA | | | |
| PAM éco prêt LA | | | |
| Action Logement | | | |
| Prêt "Euribor" | | | |
| Fonds Propres | 0,00 € | -681 876,60 € | |
| PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT | 584 401,34 € | 385 299,51 € | |

V) COMMENTAIRES