



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 17 OCTOBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE, Monsieur FLAMENT.

Excusés : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame BOUNY qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Madame LEROUGE qui a donné pouvoir à Monsieur DUCRON, Monsieur MALFAIT qui a donné pouvoir à Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur PANNIER.
Monsieur CAGIN, Monsieur PILCH, Monsieur DUCONSEIL.

LENS Projet d'entreprise Lens Grande résidence : rapport d'information et d'avancement

Direction du territoire Artois-gohelle
Rapporteur : M. HAËM Pierre

HISTORIQUE

Le quartier de la Grande Résidence à Lens a été conçu dans les années 1960 pour répondre à une crise du logement de l'époque, à l'échelle nationale, liée à une forte croissance démographique.

Dès 1992, une première intervention d'envergure voit la démolition de 9 des 60 tours, d'autres immeubles faisant l'objet d'une réhabilitation.



En 2006, le site est retenu pour une intervention au titre de l'ANRU 1.

De 2006 à 2014, 15 tours seront démolies (503 logements), 725 logements réhabilités (intervention portant uniquement sur l'enveloppe extérieure du bâti) et les circulations internes, espaces verts et équipements de la résidence sont profondément remaniés.

AUJOURD'HUI

A l'amorce du projet, la Grande Résidence comptait 295 logements vacants sur 1 610 gérés, soit 18,32% de vacance, ce qui est notablement plus élevé que la vacance du parc à l'échelle de l'Office (7% de plus que la moyenne de l'Office qui est de 11,81%).

Si on y ajoute les cellules commerciales et d'activités vacantes, le manque à gagner annuel s'élève ainsi à environ 1 800 000 €.

A noter que l'action reconquête initiée en 2024 a permis d'amorcer une baisse de la vacance sur le quartier qui est passée de 390 logements au 1er Janvier 2024 à 283 logements au 31 août 2025, soit 107 logements vacants en moins.

Par ailleurs, le taux d'impayés global (hors atypiques) sur le quartier est de 27,32% et représente une masse de 1,1 millions d'euros. A titre de comparaison, ce taux est de 12,24% à l'échelle de l'office et de 14,20% pour la Direction Territoriale.

Ainsi :

- La vacance, qui s'élève à **18,32%**, soit le taux le plus fort impactant l'Office
- Le taux d'impayés, de **27,32%** soit la masse la plus importante à l'échelle de l'Office
- La dégradation du patrimoine (entrées / parties communes / logements) suite à un sous-investissement récurrent sur l'entretien et la maintenance (-150€ en moyenne par logement par an sur les 10 dernières années soit un déficit de 241 500€ par an (source USH et Direction Performance)
- Des travaux lourds, notamment réalisés dans le cadre de l'ANRU, mais qui n'ont concerné que des rénovations extérieures (sans isolation) et le cadre de vie
- Une image de quartier, pour laquelle le ressenti est encore très négatif

... nous ont amené à considérer l'intervention sur **la Grande Résidence comme un projet d'entreprise.**

Un mode opératoire original, permettant d'associer à la réflexion l'ensemble des directions de l'entreprise, mais également des partenaires extérieurs, la ville et la Communauté d'Agglomération, a permis de mener :

- une approche image du quartier et attractivité : enquête d'image
- une approche technique : état des lieux de l'état technique du patrimoine
- une approche marché : étude des loyers, de l'offre et de la demande
- une approche architecturale, urbaine et de mobilité
- une approche économique : locaux libres et attractivité économique

La méthode et les résultats de la démarche ont été présentés aux commissions patrimoniale du 29 septembre 2025 et Qualité de vie et accompagnement social du 3 octobre 2025.

Sur chacune de ces approches, le groupe projet a réalisé un diagnostic afin de proposer des actions adéquates aux réalités du quartier selon un plan d'actions à 2 phases :

- **court terme** : traiter les problèmes de maintenance, d'entretien et de modernisation du patrimoine, continuer l'action reconquête des logements vacants et lancer des actions visant à changer l'image du quartier.

Objectif : répondre aux besoins immédiats d'amélioration des performances techniques, rattraper le sous-investissement chronique du secteur et réduire la vacance.

- **moyen et long termes** : engager une réflexion sur l'attractivité intrinsèque du patrimoine (architecture, typologie, urbanisme) en lien avec la Ville de Lens et les services de la Communauté d'Agglomération et étudier les possibilités de financements dans l'optique d'opérations de grandes envergures.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à engager les moyens nécessaires permettant la réalisation du plan d'actions présenté.

Décision adoptée à l'unanimité

Projet Lens Grande Résidence



Sommaire

01 Etat des lieux et histoire du quartier

02 Localisation

03 La vacance

04 Les impayés

05 Réflexion

06 Méthodologie

07 Restitution des travaux menés

08 Plan d'actions

01



Histoire et état des lieux

- Le quartier de la Grande Résidence à Lens a été conçu **dans les années 1960** pour répondre à une crise du logement nationale de l'époque liée à une forte croissance démographique. La première pierre a été posée le 22 janvier 1967 sur un terrain de plus de 100 hectares au nord-est de la ville, choisi pour son absence d'affaissements miniers et sa proximité avec les infrastructures urbaines
- La construction s'est poursuivie **dans les années 1970**, avec l'achèvement de 60 tours (jusque R +12) et 330 maisons individuelles en mai 1981 (environ 3 000 logements). À côté de ces habitations alors modernes, des équipements scolaires, culturels et sportifs sont prévus.
- A la fin des années 80 et au début des années 90, le départ de nombreux habitants rend l'objectif initial trop ambitieux. **À partir des années 1990**, la Grande Résidence concentre l'attention de la municipalité en matière de politique de la ville et de rénovation urbaine. Dès 1992, 9 tours de l'Office sont détruites et d'autres font l'objet d'une réhabilitation.



01

Depuis les années 1990, le quartier a fait l'objet de plusieurs opérations de rénovation urbaine, notamment avec la validation d'un projet de restructuration par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) en 2006 :

ANRU 1 de 2006 à 2014 :

- 15 tours démolies (503 logements)
- Réhabilitation extérieure de 725 logements
- Aménagements voiries, espaces verts et équipements publics

Coût global de l'ANRU sur l'ensemble du quartier (SIA compris) : 176 M€ (dont 50 M€ financés par l'ANRU)

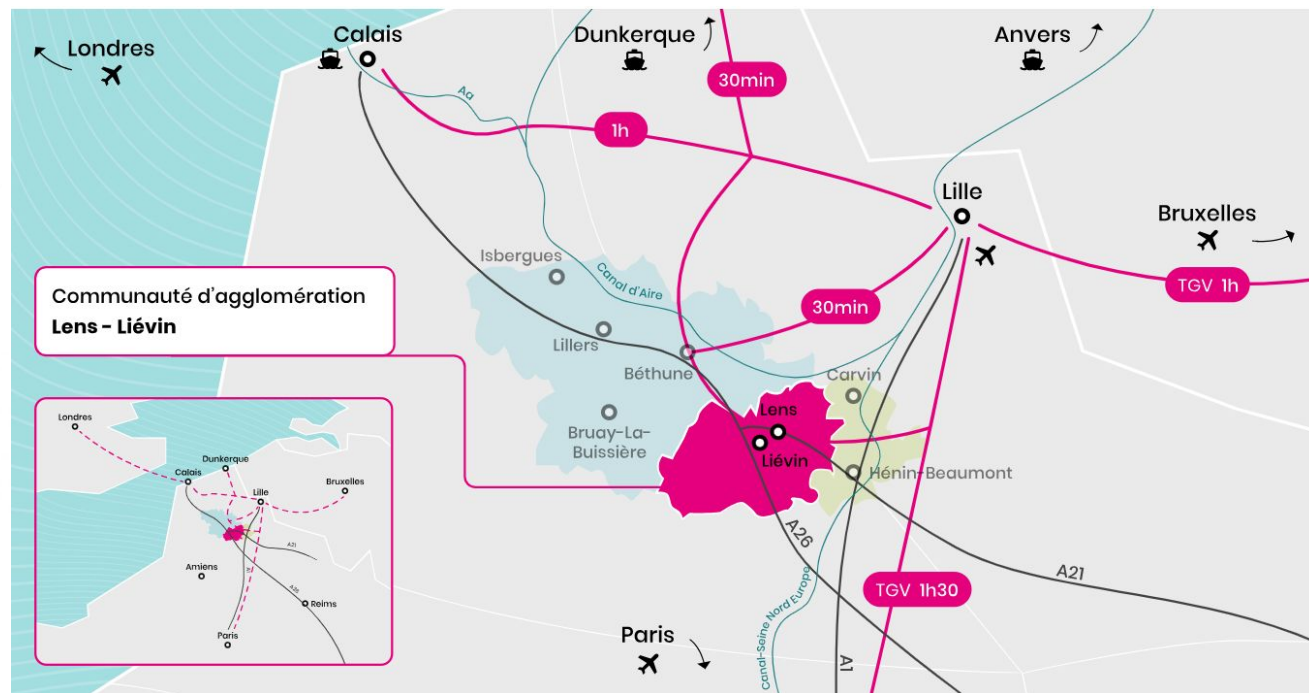
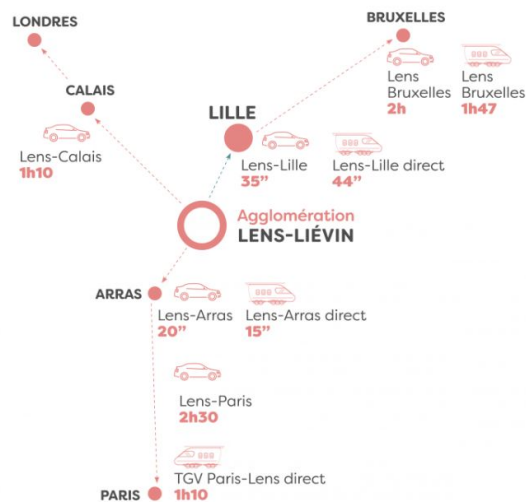
Coût pour l'Office : **16 814 060,64 €**

Aujourd'hui, la Grande Résidence compte environ 1 862 logements et près de 5 000 habitants

- **Pas-de-Calais habitat = 1 610 logements gérés**

02

Localisation



Lens Grande Résidence un quartier bien situé à proximité des grands axes stratégiques

Mobilité locale : Lens Grande Résidence, un quartier qui permet une mobilité simple et gratuite grâce au réseau de bus

→ trajet Grande Résidence => Gare de Lens : 15 minutes



Lens Grande Résidence, 62300 Lens

Gare de Lens (Gares - Quai 11), 62300 Len

Partir maintenant

En transport en commun

11h53 - 12h08

3

TADAO

Départ de Halle Tetelin

11h59 12h13 12h28

5 min 15 min

12h07 - 12h21

3

TADAO

5 min 14 min

A map showing the bus route from 'Départ' (Departure) at Lens Grande Résidence to 'Arrivée' (Arrival) at Gare de Lens. The route is marked with a red line and includes a bus icon with the number 3. The map shows the surrounding urban area with roads like 'A21', 'D 947', 'Rue de l'Artois', 'Rue Paul Bert', and 'Avenue Artois Delelis'.

03

Vacance

Vacants	Gérés	Taux de vacance (de l'axe d'analyse)	Taux de vacance global
295	1 610	18,32%	18,32%

France : 8,2%
 Pas-de-Calais : 7,5%
 PdCh : 11,81%
 AG : 16,27%
 GR : 18,32%

La Grande Résidence en 2025 compte 295 logements vacants sur 1 610 gérés, soit **18,32%** de vacance. A titre de comparaison, la vacance à l'échelle de l'Office est de 11,81%.

➔ **Soit 7% de plus de vacance sur la GR par rapport à la moyenne de l'Office**

Si on y ajoute les atypiques (cellules commerciales et d'activité), la vacance représente un manque à gagner annuel de **1 789 284 €**

- logements : 1 455 936€ / an
- atypiques (35) : 333 348€ / an (13 vacants)
- A noter : pas de vacance pour les garages, l'ensemble est loué



Une tendance à la diminution de la vacance est en cours, notamment grâce à l'action reconquête entamée :

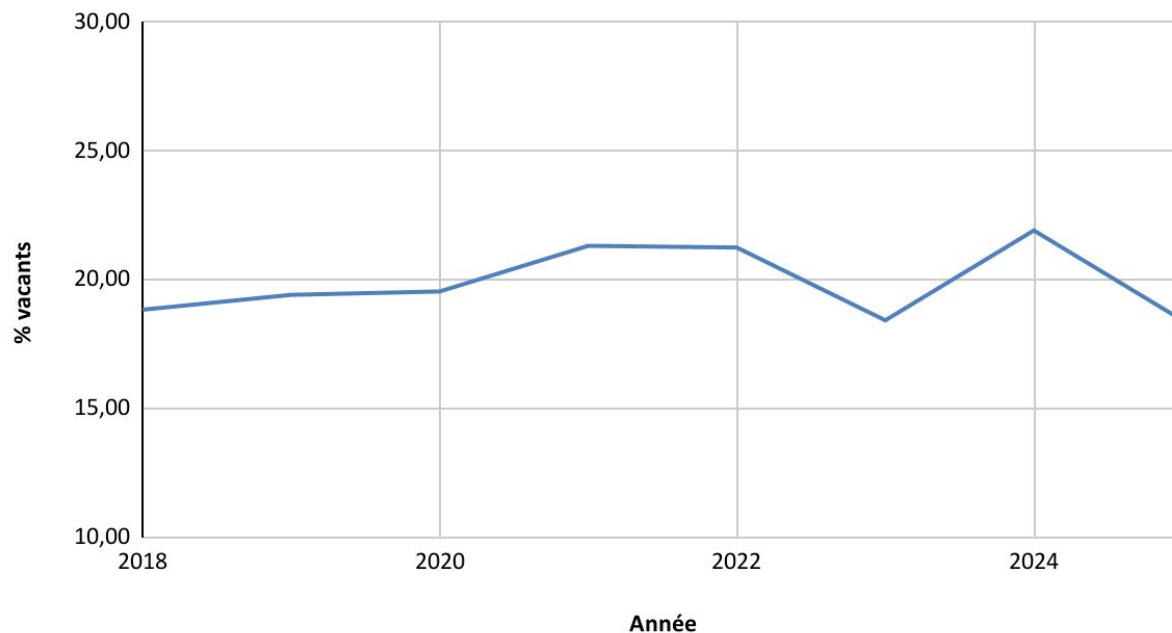
- 2023 : 130 départs pour 96 attributions (- 34)
- 2024 : 93 départs pour 124 attributions (+ 31)
- 2025 (au 31 août) : 80 départs 145 attrib (+65)

390 logements vacants au 1er Janvier 2024

283 logements vacants au 31 août 2025

=> soit 107 logements vacants en moins

Vacance GR depuis 2018



02

L'intervention ANRU n'a pas enrayer la progression de la vacance

04

Impayés

Au 30 avril 2025, le taux d'impayés global (hors atypiques) sur le quartier est de **27,32%** et représente une masse de 1,1 millions d'Euros.

A titre de comparaison, voici les taux d'impayés à d'autres échelles :

- PdCh : 12,24%
- DT AG : 14,20%

Soit un taux d'impayés supérieur jusqu'à 15% par rapport au taux de l'Office.

Classement de la vacance par quartier :
 Lens GR est le quartier où le taux
 d'impayés présents est le plus important
 de l'Office (hors atypiques)

03

Organisation N4	Solde débiteur	Montant facturé 12 mg	Taux impayés
Totaux	9 614 266,62€	145 351 625,66€	6,61%
AG-Ag Lens Grande Résidence	683 103,94€	3 908 332,36€	0,47%
BB-Ag Béthune	589 534,94€	3 969 183,04€	0,41%
AG-Ag Hénin-Beaumont	573 264,36€	8 884 216,01€	0,39%
BB-Ag Bruay Auchel	527 450,91€	5 440 783,03€	0,36%
BB-Ag Beuvry Noeux	503 193,03€	6 403 481,05€	0,35%
AG-Ag Liévin Centre	500 128,89€	5 001 024,61€	0,34%
AG-Ag Bully-les-Mines	467 348,24€	5 856 308,35€	0,32%
AR-Ag Arras Centre Val de Scar	447 911,83€	8 094 634,86€	0,31%
AR-Ag Hochettes	421 981,18€	4 637 471,12€	0,29%
AG-Ag Lens centre et ext	406 368,63€	3 977 986,10€	0,28%
AG-Ag Liévin Marichelles	399 383,76€	5 258 161,40€	0,27%
AR-Ag Baudimont Blancs-Monts	362 081,99€	2 956 107,49€	0,25%
AR-Ag St-Nicolas St-Laurent	347 506,65€	7 268 546,67€	0,24%
AG-Ag Avion	330 558,40€	4 360 221,65€	0,23%
AG-Ag Courrières Carvin	321 802,56€	4 885 631,22€	0,22%
AG-Ag Méricourt Sallaumines	321 465,43€	4 717 577,00€	0,22%
AR-Ag Saint-Pol Bonnettes	316 338,89€	3 693 809,95€	0,22%
AG-Ag Mousseron	268 130,96€	5 210 675,00€	0,18%
AR-Ag rur Artois-Osartis	259 691,06€	3 449 372,95€	0,18%
CO-Ag Saint-Omer Longuenesse	255 815,15€	4 468 164,23€	0,18%
CO-Ag CAB Sud Ouest	251 613,01€	7 509 133,93€	0,17%
AR-Ag Achicourt Beaurains Ext	241 326,89€	6 797 728,91€	0,17%
CO-Ag Le Portel	169 204,32€	4 814 095,73€	0,12%
AR-Ag Arras Sud	158 604,65€	3 033 108,28€	0,11%
CO-Ag Berck Etaples	128 402,85€	4 629 856,16€	0,09%
BB-Ag rur du Ternois	127 874,98€	2 062 139,83€	0,09%
CO-Ag St-Martin Wimille 2 Caps	122 133,56€	3 938 002,69€	0,08%
CO-Ag rur Lumbres	112 045,56€	3 486 204,35€	0,08%

05

Réflexion

Les grandes problématiques identifiées sur le quartier ...

- La vacance : **18,32%**, soit le taux le plus fort impactant l'Office
- Les impayés : **27,32%** et la masse la plus importante à l'échelle de l'Office
- La dégradation technique du patrimoine (entrées / parties communes / logements) : sous investissement des 10 dernières années en terme d'entretien et de maintenance => - **150€ en moyenne par logement par an soit un déficit de 241 500€ par an (source USH et Direction de la Performance)**
- Un ANRU 1 qui n'a concerné que des rénovations extérieures (sans isolation) et le cadre de vie : à valoriser par une poursuite des travaux intérieurs
- Une image de quartier dégradée

... nous amènent à considérer l'intervention sur la Grande Résidence comme un **projet d'entreprise**

06

Méthodologie

Un projet à plusieurs approches :

1. approche image du quartier et attractivité : **enquête d'image**
2. approche technique : **état des lieux de l'état technique du patrimoine**
3. approche marché : **étude des loyers, de l'offre et de la demande**
4. approche architecturale, urbaine et de mobilité
5. approche économique : **locaux libres et attractivité économique**

Sur chacune de ces approches, nous réalisons un diagnostic afin de proposer des actions adéquates aux réalités du quartier.

07

Restitution des travaux menés

A - L'enquête d'image du quartier : une concertation élargie

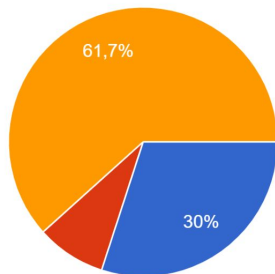
1. **les habitants** : 9 tours ciblées / 61 réponses sur 230 personnes interrogées
2. **les équipes de proximité** : 18 personnes
3. **les commerces / services / élus**
4. **les extérieurs** : 40 personnes

Consultation des locataires habitants

1. les habitants

Vous considérez y habiter :

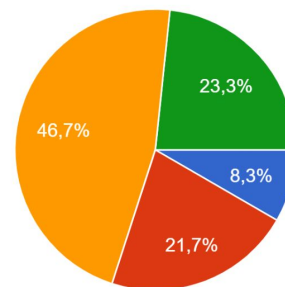
60 réponses



- par choix: le quartier me plaît, je m'y sens bien
- par nécessité: je travaille dans le secteur, proximité avec la famille
- par défaut: je souhaiterais quitter le quartier mais n'y parviens pas

Quelle image avez-vous du quartier de la Grande Résidence ?

60 réponses



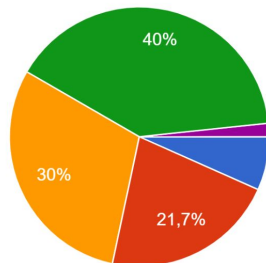
- très bonne
- bonne
- moyenne
- mauvaise

→ **70% d'avis négatifs ou plutôt négatifs (sentiment d'insécurité, incivilités, vétusté de l'habitat)**

1. les habitants

Comment évaluez-vous le sentiment de sécurité au sein du quartier de la Grande Résidence ?

60 réponses

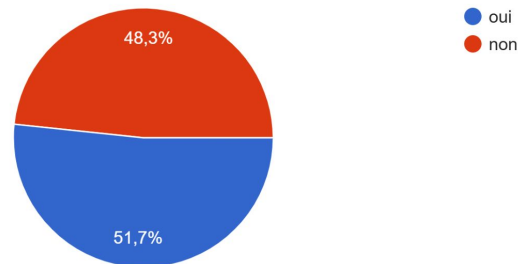


- tout à fait satisfait
- plutôt satisfait
- plutôt pas satisfait
- pas du tout satisfait
- ne sais pas

→ **70% d'avis négatif ou plutôt négatifs**

Estimez-vous que le montant de votre loyer + charges est approprié ?

60 réponses

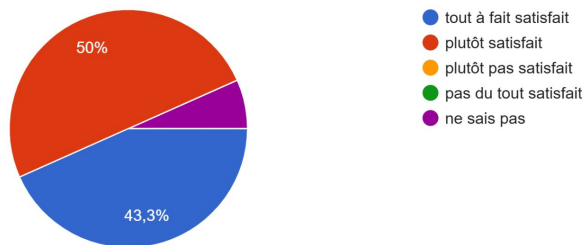


- oui
- non

1. les habitants

Comment évaluez-vous l'emplacement du quartier par rapport à l'accès aux transports en commun ?

60 réponses

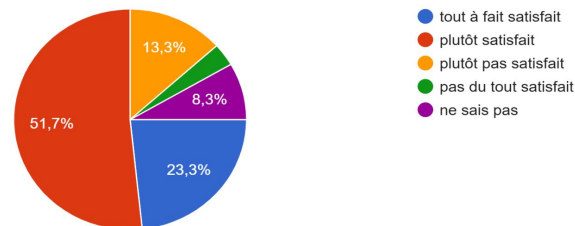


75 % des habitants sont satisfaits des services

93% des habitants sont satisfaits de l'emplacement par rapport à l'accès aux transports en commun

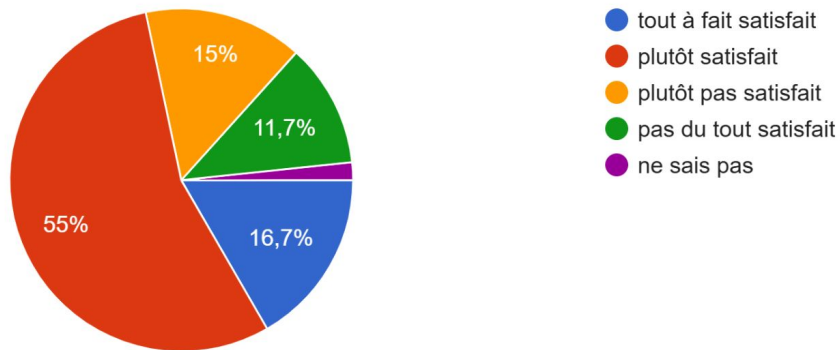
Comment évaluez-vous la présence des services (médecin, crèche, poste, école...) dans le quartier de la Grande Résidence ?

60 réponses



Comment évaluez-vous la présence et l'entretien des espaces verts ?

60 réponses

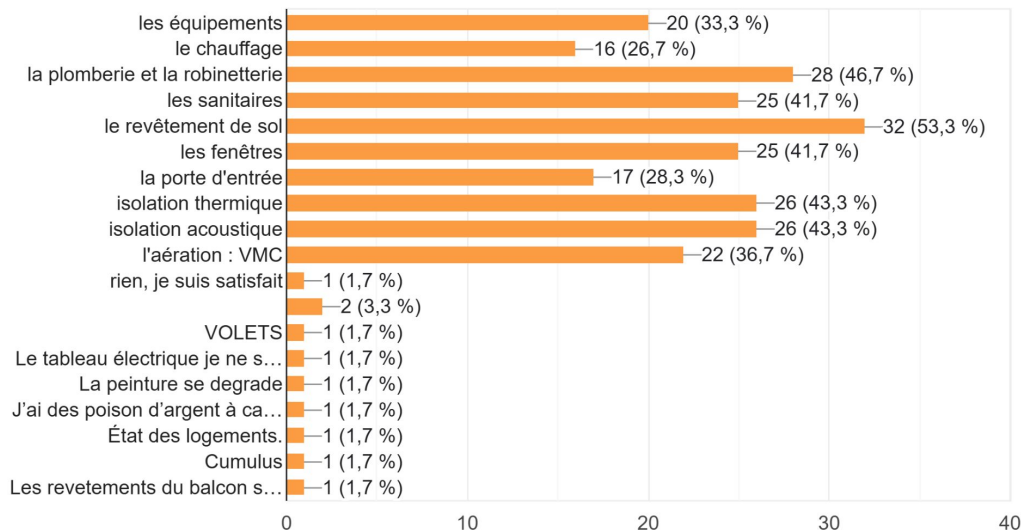


+70% des habitants sont satisfaits de la présence et de l'entretien des espaces verts

Les habitants

Quel(s) aspect(s) de votre logement nécessitent des améliorations ? Choisissez en 5 au maximum

60 réponses



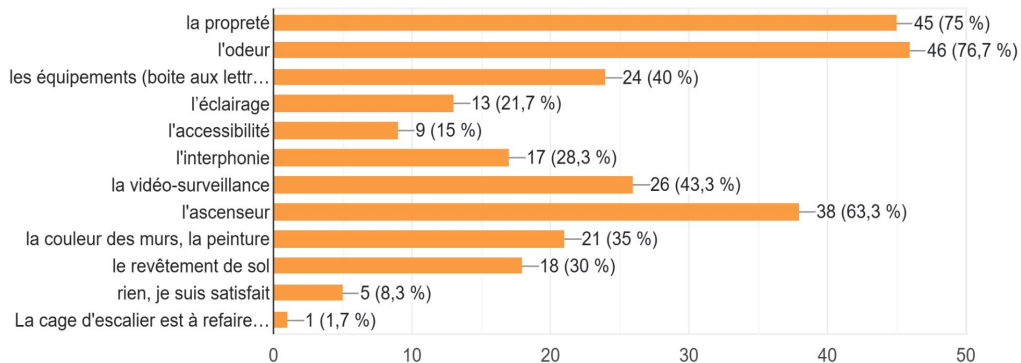
Top 5

1. revêtement de sol
2. plomberie / robinetterie
3. isolation thermique et acoustique
4. fenêtres
5. sanitaires

Les habitants

Quel(s) aspect(s) des parties communes nécessitent des améliorations ? Choisissez en 5 au maximum

60 réponses



Top 5

1. propreté
2. odeurs
3. ascenseurs
4. vidéo-surveillance
5. couleurs et équipements (modernisation)

Consultation de l'équipe de proximité

L'équipe de proximité

Les points faibles :

1. vétusté du patrimoine et problèmes techniques
2. sentiment d'insécurité et problèmes sociaux
3. déséquilibre de peuplement et mixité sociale
absente (concentration de population en difficulté)

Les points forts :

1. proximité et accessibilité : offre de transports, présence de commerces et services (écoles, santé ...)
2. tissu associatif et animations
3. espaces verts et équipements de loisirs
4. attachement des habitants à leur quartier
5. loyers raisonnables avec une maîtrise des charges grâce au chauffage collectif



Consultation des extérieurs

Les extérieurs

Image générale :

- Ancienne mauvaise réputation
- Sentiment d'insécurité
- Dégradation visuelle (squats, vandalisme)

Points positifs :

- Rénovations récentes
- Espaces verts aménagés
- Marché dynamique et apprécié

Points négatifs récurrents :

- Sentiment d'insécurité
- Trafic de drogue
- Squattage dans les halls
- Manque de présence policière
- Vandalisme (ascenseurs, boutons cassés)

Besoins exprimés :

- Plus de patrouilles policières
- Meilleure gestion des dégradations
- Actions éducatives pour les jeunes
- Valorisation de l'image du quartier

B - Un état des lieux technique du patrimoine

Sur la base d'une matrice Eisenhower, un groupe de travail en territoire a listé puis classé par ordre de priorité et d'urgence des actions à mettre en place :

Liste technique GR
Chiffrage

Ciblage des bâtiments par ordre de priorité :

- taux de vacance
- vétusté technique

L'approche architecturale et urbaine : études de faisabilité

Une première réflexion a été lancée sur le coût que pourrait avoir la requalification architecturale d'un bâtiment de 12 étages vacant à plus de 50% :



Pourquoi le choix de Danton ?

- tour “symbole” de 12 étages
- en entrée de quartier
- une vacance à plus de 50%
- sans balcon
- un bâtiment qui a été réhabilité sans requalification architecturale début des années 2000

Etat des lieux du marché : étude des loyers, de l'offre et de la demande

Loyers : prix conformes au marché (hors PLS qui sont plus élevés) mais offre locative de qualité inférieure au marché Lensois de logements collectifs ([étude](#))

Demande de logements :

La demande de logement social

Lens en choix 1 - extraction au 13-01-2025 - données déclaratives provenant du SNE

3 221 demandes (sans doublons) en flux et en stock

41 % de demandes pour décohabitation => ne libère pas de logement, création d'une résidence principale

59 % des demandes déposées en 2024 ou 2025

44% sont déjà des locataires HLM

En 2021, l'INSEE recense 1 973 logements vacants à Lens (11,2%)

L'offre tertiaire/activité

13 locaux vacants à ce jour sur la Grande Résidence représentant un manque à gagner annuel d'environ **333 500 € / an** malgré :

- un positionnement géographique en coeur d'agglomération,
- une desserte routière idéale pour l'activité
- de nombreux parkings gratuits
- des locaux adaptés à l'activité qui présentent une offre complémentaire à l'offre existante (cellules déjà cloisonnées et prix attractifs)

08

Plan d'actions

Ce qui a déjà été fait en 2025 :

- Travaux de traitement d'entrée et parties communes sur un bâtiment complet, Chenier : **230 000€**
- Inspections et travaux sur colonnes : **15 356€**
- Nettoyage profond de 4 bâtiments : Anjou, Beethoven Cheniez, Dalloz (**20 275€**)
- Travaux de signalétique en cours : 3 Totems (**13 788€ TTC**) + estimation signalétique bâtiments (**24 000€ HT**)
- Travaux de communication sur l'image du quartier : film promotionnel, le rendez-vous logement du 18 octobre : **5 043€**
- Installation d'un local 2 roues : estimation à **20 275€**

Plan d'actions sur plusieurs temporalités :

- **court terme (3 ans)** : traiter les problèmes de maintenance, d'entretien et de modernisation du patrimoine, continuer l'action reconquête des logements vacants et lancer des actions visant à changer l'image du quartier : €
objectif : répondre aux besoins immédiats d'amélioration des performances techniques, rattraper le sous-investissement chronique du secteur et réduire la vacance.
- **moyen et long termes** : engager une réflexion sur l'attractivité intrinsèque du patrimoine (architecture, typologie, urbanisme) en lien avec la Ville de Lens et les services de la Communauté d'Agglomération et étudier les possibilités de financements dans l'optique d'opérations de grandes envergures : €€

Jennifer Lemoine
Loïc Guillem
Capucine Hoedts
Julien Neuts
Christophe Thuliez
Naoual Hassani
Arnaud Regner
Didier Melin
Thomas Lamirand
Lucie Brassart
Ingrid Deknuyt
Emilie Marin
Yasmina Chadouli
Vinciane Lejeune
Frédéric Devoddere
Frédéric Landru
Adeline Grossemy
Sébastien Legrand
Service économique de la CALL
Locataires de la Grande Résidence
Agence proximité de Pas-de-Calais habitat
Abdeljalil Bennour
Elamine Bouchenoua
Service urbanisme de la CALL
Alain Wroblewski
Bernard Lefebvre
Mathilde Thery
Valérie Lourme
Mehdi Joveniaux
Bertrand Leuleu
Eric Vilcot
Johann Carlier
Mairie de Lens
Jeremy Delobel
Séverine Bouillez
Cindy Vanpoucke
Romain Riquier
Manuella Cavaco
Xavier Da Cruz Thomas
Pierre Haem
Muriel Gabis
Yannick Pinte

MERCI !