

NOMENCLATURE 9.1.

VILLE DE LENS
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 24 JUIN 2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20260624-DLB16_24062026-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 29/06/2026

RENOUVELLEMENT URBAIN - CITE 4
CESSION DE 129 MAISONS APPARTENANT A « MAISONS ET CITES »
A L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER HAUTS DE FRANCE (EPF)
AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Rapporteur : Monsieur Francis NYCZ

La Cité 4 est en pleine transformation dans le cadre du programme d'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier : les logements sociaux ont bénéficié de réhabilitation thermique, le parc des Solidarités a été livré dernièrement et l'ensemble des espaces publics seront réhabilités sur la période 2026/2030. Les crédits ERBM ont permis la réhabilitation complète de 200 logements.

La rue Notre Dame de Lorette, composée de plus de 130 logements, constitue un axe majeur de la Cité 4 mais elle présente cependant un certain nombre de contraintes :

⇒ les logements existants présentent une typologie et une distribution peu adaptées aux modes de vie actuels : ils sont petits, présentent une accessibilité difficile pour les personnes âgées et des performances énergétiques très mauvaises, ce qui a conduit à s'interroger sur leur maintien.

Les caractéristiques et contraintes des logements de la rue Notre Dame de Lorette ne permettent pas d'envisager une réhabilitation dans les mêmes conditions que ceux du cœur de la cité.

Cependant, certains de ces logements sont situés en périmètre de « monument historique » et zone tampon Unesco, leur devenir nécessite donc une réponse concertée avec les services de l'Etat et une approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

⇒ le gabarit de voirie de la rue Notre Dame de Lorette est étroit, combiné à des logements mitoyens sans stationnement dédié, ce qui induit des problématiques de partage de l'espace public entre les différents usages et cette étroitesse ne permet pas non plus de proposer le développement de mobilités douces.

Cette question est d'autant plus importante que la rue Notre Dame de Lorette remplit un rôle de liaison inter-quartiers et intercommunale avec un flux de circulation très important.

Seule une refonte complète de la rue peut donc répondre à cet enjeu en proposant de la réhabilitation par portage privé pour permettre d'intervenir de manière plus importante sur les typologies des logements et la trame urbaine, et redonner l'attractivité nécessaire à ce quartier.

Ainsi de nombreux échanges avec les services de l'Etat ont été organisés afin d'apporter des réponses satisfaisantes à ces nombreuses difficultés.

Si la démolition de l'ensemble des logements de la rue Notre Dame de Lorette aurait permis de surmonter toutes les difficultés relevées et de proposer des relogements dans des habitations convenables, cette position, défendue par la ville, n'a pas été suivie par les services de l'Etat, ceux-ci défendant prioritairement une vision patrimoniale et architecturale qui ne permet pas de proposer des réponses satisfaisantes aux problématiques relevées.

Ainsi, une étude complémentaire a été nécessaire pour permettre de définir le devenir du secteur.

Cette étude urbaine complémentaire à l'étude initiale Philippe THOMAS, qui a fait l'objet d'une démarche partenariale afin de s'assurer d'une validation collégiale des choix opérés, a permis d'arrêter le projet d'aménagement définitif du secteur.

Les principes d'aménagement validés sont les suivants :

- une programmation avec des logements neufs ainsi qu'une surface commerciale au Sud de la rue, à l'entrée de la route d'Arras et des logements réhabilités.
- la création d'une 3ème voie pacifiée parallèle à la rue Notre Dame de Lorette avec intégration d'une voie cyclable.
- l'extension du parc urbain

L'enjeu le plus important réside en la diversification liée à l'offre de logement sur ce quartier composé très majoritairement d'habitat social et la restructuration de la rue Notre Dame de Lorette contribuera donc à l'attractivité du quartier par le changement de regard, la cohérence des espaces publics, avec l'introduction d'une mixité fonctionnelle, sociale issues d'une programmation urbaine volontariste.

Au regard des enjeux, cette refonte du quartier implique de pouvoir confier le portage à l'EPF pour l'articulation du projet.

La démarche partenariale avec l'Etablissement Public Foncier Hauts de France sur ce projet par le biais d'une convention est déterminante afin de permettre la maîtrise du foncier et la réalisation de cette opération dans un contexte désormais favorable pour répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logements et d'amélioration du cadre de vie pour les habitants actuels comme futurs du quartier.

Cette ambition est rendue possible par le recours à l'article L. 443-11 du CCH qui stipule que « Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat dans le département, qui consulte la commune d'implantation, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale ».

Il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis favorable à la cession des 129 maisons rue Notre Dame de Lorette appartenant au bailleur social Maisons & Cités à l'EPF, à savoir

- Du n° 2 au n° 42 - démolitions pour le béguinage et commerces de proximités
- Du n° 1 au n° 41 – démolition pour le projet de commerce
- Du n° 108 au n° 138 - démolition pour l'extension du parc
- Du n° 44 au n° 106 - réhabilitations
- Du n° 43 au n° 129 - réhabilitations
- Du n° 131 au n° 141 – programme de logements neufs

(Les réhabilitations comportent des démolitions pour créer du stationnement privatif)

La Commission Travaux-Aménagement a émis un avis favorable.

⇒ **Adoptée à l'unanimité après que le Conseil Municipal en eut délibéré.**

Le Maire,

Sylvain ROBERT



Le secrétaire de séance,

Mickaël BILLEBAULT

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

AFFICHE EN MAIRIE LE 25 JUIN 2026

=====

SEANCE DU 24 JUIN 2026

=====

L'an deux mille vingt-six, le mercredi 24 juin, à 14 heures, le Conseil Municipal de la Ville de LENS s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, et sur convocation en date du 17 juin 2026.

Etaient présents : MM. ROBERT, HANON, Mme AIT CHIKHEBBIH, MM. MAZURE, GHEYSENS, Mme CORRE, M. CECAK, Mmes DEGOUVE, DAVID, M. BOUKERCHA, Mme MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes BARBAUT, NION, M. NYCZ, Mme GLEMBA, M. LANNOY, Mmes LAGNIEZ, DUPUIS, MM. COURCOL, BILLEBAULT, LOURDEL, WATTIER, Mmes LAUWERS, ZAVODSKI, MM. PONTHEU, CLAVET, Mme MAY, MM. AUDANT, OZOG.

Etaient excusés :

Mme KAUFMANN ayant donné pouvoir à Mme CORRE, M. OUDJANI ayant donné pouvoir à M. NYCZ, M. DAUBRESSE ayant donné pouvoir à M. MAZURE, Mme ROPERTO ayant donné pouvoir à Mme DEGOUVE, Mme BRAET ayant donné pouvoir à M. CECAK, Mme PETERSEN ayant donné pouvoir à Mme DUPUIS, Mme ESSAIDI ayant donné pouvoir à M. COURCOL, M. DE SCHEPPER ayant donné pouvoir à M. OZOG, Mme COROENNE ayant donné pouvoir à M. CLAVET.

Etait absent : /

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Monsieur BILLEBAULT Mickaël, conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire, fonctions qu'il a acceptées.