



Pose de la première pierre  
de la résidence Les Coteaux  
11 logements individuels  
et 31 logements collectifs locatifs

Hazebrouck

## Déroulement de la pose de la première pierre

Déroulement de la pose de la première pierre  
de la résidence Les Coteaux d'Hazebrouck  
11 logements individuels et 31 logements collectifs locatifs

**Jeudi 13 décembre 2018**

11 h	<b>Rendez-vous 3, rue de la Motte au Bois à Hazebrouck</b>
11 h 15	<b>Discours</b>  Damien Doan Directeur de Programmes - Groupe Edouard Denis  Nicolas Sergeur Directeur Technique - Groupe Edouard Denis  Michel d'Orgeval Vice-président - Partenord Habitat  Bernard Debaecker Maire d'Hazebrouck
11 h 55	<b>Première pierre</b> Signature du parchemin et pose de la première pierre
12 h	<b>Moment convivial</b>

## Sommaire

Les Coteaux d'Hazebrouck  
11 logements individuels et  
31 logements collectifs locatifs  
**p. 4**

Les financements  
**p. 6**

Groupe Edouard Denis  
**p. 7**

Partenord Habitat  
**p. 9**

Une organisation conçue pour agir au cœur  
des territoires  
**p. 10**

Les opérations en cours de la direction  
territoriale Flandre Grand Littoral  
**p. 11**

# Les Coteaux d'Hazebrouck

## 11 logements individuels et 31 logements collectifs locatifs



### Une résidence conviviale

Construite par le Groupe Edouard Denis et située en entrée de ville dans un endroit calme, la résidence « Les Coteaux » surplombe la campagne voisine et offre aux familles un environnement idéal pour profiter du grand air à quelques centaines de mètres du centre-ville. L'opération comporte 11 logements individuels de types 4 et 31 logements collectifs allant du T2 au T4. La variété des typologies proposées répond à une demande plurielle tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. L'ensemble des logements est adapté aux seniors et personnes à mobilité réduite. Bâties dans un style architectural propre à la région des Flandres, les 11 maisons sont en adéquation avec leur environnement. Chacune se compose de 3 chambres, dispose d'un jardin privatif et d'un garage. Le bâtiment collectif satisfait également aux critères esthétiques flamands. Le programme est complété par un parking aérien. Les

maisons sont commercialisées par le Groupe Edouard Denis et les 31 logements collectifs ont été achetés par Partenord Habitat qui en assurera la gestion locative.

### Une opération adaptée aux besoins locaux

En 2017, lors de la conception de cette opération, plus de 84 % de la demande de logements sociaux exprimée sur la commune d'Hazebrouck concernait des logements allant du type 2 au type 4. Aussi, en proposant aux Hazebrouckois une offre locative supplémentaire comprenant 31 logements collectifs répartis en 17 types 2, 10 types 3 et 4 types 4, ce programme répond aux besoins de la commune en matière de logement social. En outre, les logements individuels sont aujourd'hui très prisés sur le secteur et les 11 maisons viennent compléter utilement cette opération.



## Des logements éco-performants

L'ensemble des 42 logements bénéficie de la RT 2012 -10% (-10% de consommation en énergie primaire par rapport à la RT 2012, réglementation thermique en vigueur). Les logements du projet conjuguent ainsi qualité environnementale et haute valeur ajoutée sociale en permettant notamment aux 31 futurs foyers locataires de maîtriser leurs

dépenses énergétiques et donc, de préserver leur pouvoir d'achat. Ce programme se veut un exemple d'éco-performance et s'inscrit ainsi dans l'engagement de Partenord Habitat à garantir à ses clients-locataires un bon niveau de confort thermique, l'assurance d'un logement respectueux de l'environnement ainsi que des économies en termes de consommation d'énergie.

## Répartition typologique, loyers prévisionnels moyens et surfaces habitables moyennes des 31 logements collectifs locatifs

La variété des produits locatifs (PLAI\*, PLUS\*\* et PLS\*\*\*) conduit, pour une même typologie, à des niveaux de loyers différents.

Typologie	Nombre		Surface habitable moyenne en m <sup>2</sup>	Loyer prévisionnel moyen en €
	collectif	financement		
Type II	1	PLS***	47,10	237
Type II	9	PLUS**	46,20	266
Type II	7	PLAI*	45,89	229
Type III	4	PLS	66,45	483
Type III	3	PLUS	68,70	390
Type III	3	PLAI	70,23	349
Type IV	2	PLS	81,92	590
Type IV	2	PLUS	81,52	462
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>			



### \*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Le PLAI est destiné aux ménages les plus modestes et qui rencontrent des difficultés à accéder à un logement de manière durable. Il est conventionné et ouvre droit à l'APL. Les plafonds de ressources sont plus faibles que ceux du PLUS (60% de ce plafond).

### \*\*PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Le PLUS est le logement social « ordinaire ». Il est conventionné, c'est-à-dire qu'il ouvre droit à une aide au loyer, l'Aide Personnalisée au Logement (APL), versée par la Caisse d'Allocations Familiales. Les locataires doivent avoir des ressources situées sous des plafonds fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer.

### \*\*\*PLS : Prêt Locatif Social

Le PLS (Prêt Locatif Social) est destiné aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations Hlm ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30%.

## Planning de l'opération

La livraison prévisionnelle des 11 maisons est fixée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019. Le bâtiment collectif est quant à lui prévu pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

**\*La vente en l'état futur d'achèvement** est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

# Les financements

des 31 logements locatifs



## TOTAL DEPENSES

3 364 479 €

Acquisition des logements en VEFA

3 364 479 €

## TOTAL RECETTES

3 364 479 €

Subvention Etat (PLAI)

60 000 € (1,8 %)

Subvention Conseil départemental du Nord

432 000 € (12,8 %)

Partenord Habitat

2 872 479 € (85,4 %)

*dont prêt PLS*

465 000 €

*prêt CDC PLUS*

751 000 €

*prêt CDC PLUS*

509 000 €

*prêt bancaire*

1 146 000 €

*et fonds propres*

1 479 €

# L'histoire d'un Groupe familial à l'esprit visionnaire

Fils de Michel Denis, fondateur du Groupe et 1<sup>er</sup> promoteur de la Côte d'Opale, Edouard Denis poursuit avec ardeur le travail de son père pour développer l'entreprise. Passionné d'architecture, il grandit non loin du Touquet-Paris-Plage où les fabuleuses villas et constructions de bord de mer rivalisent chacune de style, d'élégance et de créativité. Le terrain de jeu idéal pour ce féru d'urbanisme et une source d'inspiration qui ne le quittera pas. bercé par les valeurs d'une famille où l'audace, l'exigence et la passion du métier ont bâti le Groupe que l'on connaît aujourd'hui, Edouard Denis fait face aux grands enjeux de demain pour mener avec passion l'entreprise visionnaire initiée jadis par son père.



## Les valeurs du Groupe



Rêver l'avenir et bâtir le meilleur pour nos clients...

le Groupe Edouard Denis façonne un modèle novateur, créateur de valeurs partagées.

## L'esprit et la culture d'entreprendre en héritage

Notre force, c'est la richesse des valeurs d'une entreprise familiale. Avec passion et détermination, Edouard Denis a su bâtir un groupe solide et visionnaire grâce à des choix innovants et depuis toujours, l'esprit d'entreprendre nous anime.

Fiers de cet héritage, nous accélérons notre développement en préservant nos valeurs fondatrices et en partageant les impacts de cette expansion à l'ensemble des acteurs de nos projets.

## Au service de la croissance des territoires

Dynamiser les quartiers, réhabiliter des bâtiments classés, inventer de nouveaux lieux de vie, ... Nos missions sont multiples et doivent être des moteurs de progrès pour les villes. C'est pourquoi nous concevons chaque programme avec la volonté affichée de dynamiser les territoires, de créer du lien social et intergénérationnel, de favoriser les emplois locaux et de soutenir la performance écologique.

## Des projets adaptés aux nouveaux usages

Agir pour une meilleure prise en charge des problématiques territoriales, environnementales, sociétales et technologiques, c'est notre responsabilité. Parce que les modes de vie évoluent, le Groupe Edouard Denis conçoit chacun de ses projets en s'inscrivant dans ces nouveaux modèles. Anticiper les besoins de demain, préserver l'environnement, participer au développement économique et respecter les spécificités locales, voilà notre vision de l'immobilier.

## L'agilité, la créativité, l'innovation et la diversité comme piliers de notre développement

Être une entreprise agile, c'est être plus réactif, plus efficace au quotidien. Portés par la créativité de nos équipes, attentifs à toutes les solutions innovantes et nourris par la diversité des projets que nous portons, nous sommes fiers aujourd'hui de bâtir avec nos clients les lieux de vie de demain.

## Plus proche de leurs clients et de leurs besoins

Être à l'écoute de nos clients est notre priorité. Acquéreurs ou investisseurs, bailleurs privés ou collectivités locales, ils sont au centre de tous nos projets. Grâce à nos collaborateurs implantés sur tout le territoire, notre Groupe offre une parfaite connaissance du terrain pour une communication directe et simple et une anticipation efficace de leurs besoins spécifiques.

Nos savoir-faire



# Partenord Habitat

Créé il y a plus de 90 ans, Partenord Habitat est l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Département du Nord. Il est présidé par Max-André Pick, Vice-président du Conseil départemental du Nord.

## Acteur de l'aménagement du territoire

### L'implication dans la politique de la ville et la rénovation urbaine

Présent dans de nombreux quartiers qui sont souvent ceux de la géographie prioritaire de la ville, Partenord Habitat est un partenaire essentiel des transformations urbaines des grandes agglomérations du département.

### Partenord Habitat et l'ANRU

Partenord Habitat a mobilisé près de 440 millions d'euros dans le cadre du premier plan national de renouvellement urbain. Engagé par 17 conventions signées avec l'ANRU, l'Office a démoli 1 728 logements, renouvelé l'offre locative en produisant 1 976 logements neufs dont 43 en accession à la propriété et 64 acquis améliorés. L'Office a réhabilité 2 319 logements et « résidentialisé » 1 449.

### Aménageur en zone rurale

Partenaire privilégié des petites communes, Partenord Habitat y déploie l'ensemble de ses compétences afin d'en assurer un développement harmonieux basé sur la mixité des produits et la réalisation d'équipements publics.

### Favoriser l'accès au logement pour tous

Chaque année, Partenord Habitat permet à près de 5 000 familles de trouver la solution résidentielle adaptée à leurs attentes, en accueillant de nouveaux foyers dans son parc de

plus de 44 000 logements, en assurant une gestion dynamique des mutations dans ce parc au bénéfice des familles déjà logées et en livrant chaque année en moyenne 633 logements y compris foyers neufs et acquis améliorés.

Partenord Habitat développe une gamme de logements diversifiée de toutes typologies : logements individuels et collectifs, acquis améliorés ou neufs (en location comme en accession) et produits spécialisés (foyers, centres d'hébergement,...).

Enfin, l'Office mène une activité de promotion immobilière et de vente à l'occupant ayant pour vocation de répondre aux aspirations des Nordistes souhaitant devenir propriétaires de leur logement.

### Une ingénierie complète au service des 653 communes du département

Partenord Habitat propose aux communes et à leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) une gamme complète de **prestations sur mesure favorisant la mise en œuvre de leur politique de développement** : études de marché, mandats fonciers, conventions d'étude d'aménagement, mandats de commercialisation, conduites d'opération, maîtrises d'ouvrage déléguées, gestion pour leur compte de leur patrimoine immobilier. L'Office mobilise des moyens en constante progression afin d'assurer l'entretien et l'amélioration de ses logements. Plus de 43 millions d'euros sont investis chaque année. De la réhabilitation lourde à la maintenance quotidienne, Partenord Habitat met en œuvre un **plan de patrimoine** ambitieux avec pour souci constant la **qualité de vie des habitants**.

## Repères

- 100 000 Nordistes logés
- 730 salariés
- 4 directions territoriales, 18 agences, 1 agence Immobilier Spécialisé
- 44 735 logements et équivalents logements
- Loyers logements : 187 M€
- Chiffre d'Affaires total : 201 M€
- Investissements 2017 : 137 M€



# Une organisation conçue pour agir au cœur des territoires

## 4 DIRECTIONS TERRITORIALES POUR METTRE EN ŒUVRE LES POLITIQUES LOCALES LIÉES À L'HABITAT

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont désormais les chefs de file des politiques de l'habitat et coordonnent à ce titre les acteurs territoriaux, dont les bailleurs. Ceux-ci doivent être en capacité de mettre en œuvre les politiques locales, d'assurer le suivi opérationnel et de rendre des comptes localement. C'est pourquoi notre organisation est structurée autour de 4 directions territoriales à la dimension des périmètres des EPCI (Flandre Grand Littoral, Lille Métropole, Hainaut Douaisis Pévèle et Sambre Avesnois Cambrésis). Notre objectif est d'être plus présent que jamais, reconnu et identifié dans les territoires qui composent notre département afin de mener à bien, aux côtés des collectivités, notre mission liée à l'habitat.

## 18 AGENCES POUR ASSURER LA RELATION CLIENT AU QUOTIDIEN

A l'intérieur de ces périmètres, 18 agences ont vocation à assurer une couverture fine de l'ensemble des territoires au plus près de nos clients et constituent en ce sens la garantie d'une réelle proximité et d'une réactivité opérationnelle.

## LA DIRECTION TERRITORIALE FLANDRE GRAND LITTORAL

Conformément aux principes de notre organisation, la direction territoriale Flandre Grand Littoral est organisée sur un territoire correspondant au périmètre de compétence de la Communauté Urbaine de Dunkerque Grand Littoral, la Communauté de communes des Hauts de Flandre, la Communauté de communes de Flandre Intérieure et la Communauté de communes de Flandre Lys. Dans ce cadre, la direction territoriale Flandre Grand Littoral est chargée de mettre en œuvre les politiques territoriales dans le domaine de l'attribution des logements, d'assurer la valorisation commerciale et financière du patrimoine et d'élaborer les politiques techniques et patrimoniales. Les 31 logements collectifs de la résidence Les Coteaux d'Hazebrouck seront gérés par la direction territoriale Flandre Grand Littoral de Partenord Habitat, via son agence de Bergues.



# La direction territoriale Flandre Grand Littoral

## Les opérations en cours

### **Coudekerque Branche**

Réhabilitation de 202 logements collectifs locatifs, ZAC  
Victor Hugo  
Livraison prévisionnelle : 1er semestre 2020  
Investissement : 6 700 000 €

### **Grande Synthe**

Réhabilitation de 104 logements individuels locatifs et  
de 11 logements collectifs locatifs, ex-logements ICF  
Livraison prévisionnelle : 1er semestre 2020  
Investissement : 6 500 000 €

### **Gravelines**

Réhabilitation de 76 logements individuels locatifs  
, ZAC du Polder - Rue Arago, Rue Lumière, Rue des  
Poètes  
Livraison prévisionnelle : décembre 2018  
Investissement : 5 600 000 €

### **Hazebrouck**

Construction de 37 logements collectifs locatifs,  
rue Ferdinand Buisson (ex-gendarmerie)  
Livraison prévisionnelle : 2021  
Investissement : 5 200 000 €

### **Neuf-Berquin**

Construction en VEFA de 20 logements  
individuels locatifs, rue d'Estaires  
Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2019  
Investissement : 2 200 000 €

### **Saint-Pol-sur-Mer**

Réhabilitation de la résidence Lemaire, 18  
logements collectifs locatifs  
Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2019  
Investissement : 650 000 €

Contact presse Groupe Edouard Denis :

**Romane Vignon :**

Chargée marketing et communication - [r.vignon@edouarddenispromotion.fr](mailto:r.vignon@edouarddenispromotion.fr) - 06 48 68 65 17

Contact presse Partenord Habitat :

**Fabien Lapouge :**

Responsable des relations publiques et presse - [flapouge@partenordhabitat.fr](mailto:flapouge@partenordhabitat.fr) - 06 46 77 79 91

**PARTENORD HABITAT**

27, boulevard Vauban - BP 309 - 59020 Lille cedex

Tél. 03 20 78 56 00