



Inauguration de la résidence Città di Cave 48 logements intergénérationnels

LE CATEAU-CAMBRÉSIS



Déroulement de la manifestation

Samedi 29 septembre 2018

Déroulement de l'inauguration de la résidence Città di Cave
48 logements intergénérationnels

- 11 h **Rendez-vous rue de Vendelgies au Cateau-Cambrésis**
- 11 h 10 **Coupure du ruban et visite de deux logements**
- Chez Madame DEHEE au 3 rue de Vendelgies Appartement 3, Résidence Victor Emmanuel (Type 2)
- Chez Madame LEGRAND au 1 rue de Vendelgies Appartement 24 Résidence Camillo Cavour (Type 3)
- 12 h **Prises de parole**
à l'école Henri Matisse, avenue Henri Matisse, au Cateau-Cambrésis
- Serge Siméon
Maire du Cateau-Cambrésis
Président de la Communauté de communes du Caudrésis-Catésis
Conseiller régional délégué à l'égalité des territoires
- Angelo Lupi
Maire de Cave
- Max-André Pick
Vice-président du Département du Nord
Président de Partenord Habitat
- Thierry Hegay
Sous-Préfet de l'arrondissement de Cambrai
- 12 h 30 **Cocktail**

Sommaire

La résidence Città di Cave
48 logements intergénérationnels
p. 4

Les financements
p. 7

Les entreprises intervenantes
p. 8

Partenord Habitat
p. 9

Une organisation conçue pour agir
au coeur des territoires
p. 10

Les opérations en cours
p. 11



La résidence Città di Cave

48 logements intergénérationnels



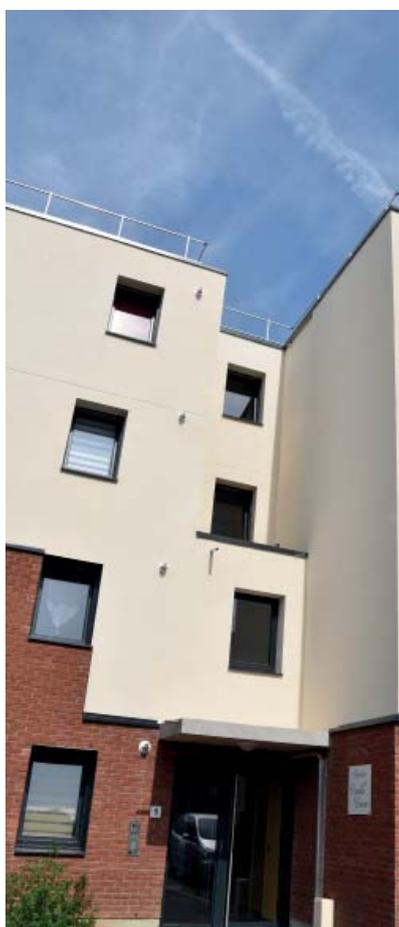
Le Cateau-Cambrésis : un cadre de vie très agréable

Appartenant à la communauté de communes du Catésis-Caudrésis (4C) qui regroupe 46 communes et totalise 65 559 habitants, la commune du Cateau-Cambrésis se situe au cœur d'une région verdoyante, dans la vallée de la Selle. Cultivant son côté « ville a la campagne », Le Cateau s'évertue à valoriser ses espaces naturels, dans les quartiers comme en cœur de ville. Au fil des siècles, les Catésiens ont su préserver et valoriser leur patrimoine. Les immanquables clochers du beffroi de l'hôtel de ville et de l'abbatiale font tout le charme de cette ville millénaire et la fierté de ses 7 146 habitants. Respectueuse de son passé, Le Cateau-Cambrésis est aussi une ville tournée vers l'avenir, comme en témoigne la réalisation de la résidence Città di Cave.

Une résidence intergénérationnelle en cœur de ville

La municipalité du Cateau-Cambrésis souhaitait depuis quelques années réaliser une petite résidence intergénérationnelle, au centre de la commune, afin de faire cohabiter seniors et plus jeunes, dans un environnement agréable à vivre et proche des commerces. La commune souhaitait plus précisément améliorer son offre de logements neufs en proposant des petites typologies adaptées aux jeunes couples comme aux seniors, mais aussi accessibles aux personnes à mobilité réduite.

En 2014, l'entreprise Pascal Boulanger Réalisations (PBR), devenu Sigla Neuf depuis, a manifesté son intérêt pour réaliser un projet de ce type. La commune était propriétaire d'une emprise foncière de 4 000 m² à



l'angle des rues de Fesmy et de Vendelgies et a vendu ce terrain au promoteur. Ce dernier a ensuite proposé à Partenord Habitat d'acheter ce projet de 48 appartements répartis sur trois bâtiments de 16 logements chacun (4 types II et 12 types III par immeuble) en R+3 avec ascenseurs. Le projet étant conforme à la demande de la ville et attractif de par sa localisation, Partenord Habitat a signé un contrat de réservation avec la société Sigla Neuf, fin 2016. L'opération pouvait débuter.

Baptisée la Città di Cave en hommage au jumelage du Cateau avec la ville italienne de Cave, près de Rome, cette opération s'inscrit dans une visée sociale par la promotion de la cohabitation intergénérationnelle au Cateau. La variété des produits locatifs qui y sont proposés (15 PLAI, 30 PLUS et 3 PLS) * permet de parfaire la mixité sociale au sein de cette résidence. Complétée par la construction de 18 garages individuels et la mise à disposition de 30 places de stationnement supplémentaires, la résidence Città di Cave vient dynamiser le centre-ville du Cateau-Cambrésis par un apport de population tout en permettant à la commune de proposer à ses administrés un habitat adapté à leurs besoins.

Des logements éco-performants et adaptés aux besoins locaux

En 2016, lorsque le projet de réalisation de la Città di Cave a été lancé, près de 72 % de la demande de logements sociaux exprimée sur la commune du Cateau-Cambrésis concernait des logements allant du type II au type III. Aussi, en proposant aux Catésiens une offre locative supplémentaire, comprenant 48 logements collectifs locatifs, dont 12 types II et 36 types III, ce programme neuf répond aux besoins de la commune en matière de logement social.

L'ensemble des 48 logements sont conformes à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) et bénéficient donc d'une étiquette énergétique B. Cette opération s'inscrit dans l'engagement de l'Office 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. La Città di Cave conjugue ainsi qualité environnementale et haute valeur ajoutée sociale en permettant aux locataires de maîtriser leurs dépenses énergétiques et donc, de préserver leur pouvoir d'achat.

* Cf. définitions des PLAI, PLUS et PLS page 6



Descriptif technique de l'opération

Partenord Habitat a acheté cette résidence en état futur d'achèvement (VEFA*) à la société Sigla Neuf le 21 décembre 2016. Il s'agit d'un achat sur plan avec une description précise de l'ouvrage, traduite dans l'acte de vente.

* 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.

L'opération a consisté en la réalisation de 48 logements collectifs locatifs (15 PLAI, 30 PLUS et 3 PLS), répartis sur 3 bâtiments en R+3 avec ascenseurs, de 18 garages individuels et de 30 places privatives de stationnement. L'ensemble des logements est conforme à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012) et bénéficie donc d'une étiquette énergétique B.

Les 48 logements se répartissent sur trois bâtiments, les résidences Giuseppe Garibaldi, Victor Emmanuel II et Camillo Cavour, de la façon suivante :

- 12 appartements de type II d'une surface habitable moyenne de 51 m²
- 3 logements en financement P.L.A.I.
- 7 logements en financement P.L.U.S.
- 2 logements en financement P.L.S.

- 36 appartements de type III d'une surface habitable moyenne de 67 m²
- 12 logements en financement P.L.A.I.
- 23 logements en financement P.L.U.S.
- 1 logement en financement P.L.S.

Les loyers moyens des 48 logements collectifs locatifs de la résidence Città di Cave

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

*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%.

TYPOLOGIES ET LOYERS DES 48 LOGEMENTS

Typo	PLAI*		PLUS**		PLS***	
	Nombre de logements	Loyer moyen hors charges	Nombre de logements	Loyer moyen hors charges	Nombre de logements	Loyer moyen hors charges
T2	3	217 €	7	292 €	2	375 €
T3	12	321 €	23	374 €	1	494 €

Planning des travaux

L'ordre de service des travaux a été délivré le 21 décembre 2016 et la livraison des logements est intervenue le 26 juin 2018.

Les financements

de la résidence Città di Cave



TOTAL DEPENSES	5 663 490 €
Acquisition des logements en VEFA	
 TOTAL RECETTES	 5 663 490 €
Subvention Etat (intégration)	87 000 € (1.5 %)
Subvention Conseil Départemental du Nord	1 056 000 € (18.6 %)
Subvention Communauté de communes du Caudrésis-Catésis	142 500 € (2.5%)
Partenord Habitat <i>(prêts CDC PLAI, PLUS et PLS)</i>	4 377 990 € (77.4 %)

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 SAMBRE AVESNOIS CAMBRÉSIS

Conformément aux principes de notre organisation, cette direction est construite sur la base du territoire correspondant au périmètre de la Communauté d'agglomération de Maubeuge Val de Sambre, la Communauté d'agglomération de Cambrai, la Communauté de communes de la Vacquerie, la Communauté de communes du Caudrésis et du Catésis, la Communauté de communes du Pays de Solesmois, la Communauté de communes du Pays de Mormal, la Communauté de communes Cœur de l'Avesnois et la Communauté de communes du Sud Avesnois. Dans ce cadre, elle 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 de mettre en œuvre les politiques techniques et patrimoniales. Les 48 logements collectifs locatifs de la résidence Città di Cave sont gérés par la direction territoriale Sambre Avesnois Cambrésis de Partenord Habitat, via son agence de Cambrai.



Les opérations en cours de la direction territoriale Sambre Avesnois Cambrésis

Bettignies

- Construction de 18 maisons individuelles
Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2020
Investissement : 2 213 390 euros

Cambrai

- Réhabilitation de 46 logements individuels de la Cité d'Esnes
Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2018
Investissement : 2 638 751 euros

Escaudoevres

- Construction de 18 maisons individuelles, 11 logements collectifs et 18 garages
Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2020
Investissement : 3 840 200 euros

Ferrière la Petite

- Construction de 12 maisons individuelles avec garages, rue des Valettes
Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2019
Investissement : 1 749 826 euros

Jeumont

- Construction de 78 logements, individuels et collectifs, rue de l'énergie
Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2020
Investissement : 10 521 539 euros

Maroilles

Construction de 16 maisons individuelles pour les seniors avec 4 garages ▪
Livraison prévisionnelle : 3^{ème} trimestre 2020
Investissement : 1 767 125 euros

Ohain

Construction de 15 maisons individuelles ▪
Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2020
Investissement : 1 816 710 euros

Ors

Construction de 9 maisons individuelles et 9 garages ▪
Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2019
Investissement : 1 296 595 euros

Tilloy lez Cambrai :

Construction de 13 maisons en résidence senior, rue de Neuville ▪
Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2018
Investissement : 1 435 855 euros

Contact presse :

Jean-Michel De Ré :

Directeur territorial - jdere@partenordhabitat.fr - 06 87 74 63 72

Fabien Lapouge :

Responsable des relations publiques et presse - flapouge@partenordhabitat.fr - 06 46 77 79 91

PARTENORD HABITAT

27, boulevard Vauban - BP 309 - 59020 Lille cedex

Tél. 03 20 78 56 00