Dossier de presse

Inauguration

de l'opération Cœur de vies

BOIS-GRENIER

Commune de Bois-Grenier

AFEJI

PARTENORD HABITAT

Déroulement de la manifestation

Samedi 17 novembre 2018

Inauguration de l'opération Cœur de vies

11 h 00	**Rendez-vous** allée Albert Lescaillet à Bois-Grenier
11 h 10	**coupure du ruban et visite du site**
12 h 00	**Prises de parole** dans le complexe sportif Gérard Charlet, 494, rue du Sous-lieutenant de Pourtalès Michel Delepaul Maire de Bois-Grenier Claude Hujeux Vice-président de l'AFEJI Michel d'Orgeval Vice-président de Partenord Habitat Olivier Rovere Directeur territorial du Nord par intérim et réferent santé - justice de l'ARS Michel Plouy Conseiller départemental du Nord Thierry Mailles Sous-préfet Secrétaire général adjoint de la préfecture du Nord
12 h 30	**Cocktail**

Sommaire

L'opération Cœur de vies
p. 3

Les financements
p. 9

Partenord Habitat
p. 10

L'opération Cœur de vies

Située en Flandres et traversée par la rivière des Layes, la commune de Bois-Grenier s'étend sur une superficie de 725 hectares et compte plus de 1600 habitants. Le bourg est regroupé autour de son église, au carrefour formé par 4 voies principales : la rue du Sous-lieutenant de Pourtalès, la rue d'Armentières, la rue de Fleurbaix et la rue de La Chapelle. Bois-Grenier est un village dynamique disposant de nombreux équipements communaux, d'établissements scolaires, de services médicaux et paramédicaux, ainsi que d'entreprises et de commerces variés. Dans cet environnement agréable à vivre, la commune de Bois-Grenier souhaite aujourd'hui tisser de nouveaux liens et resserrer les plus anciens. C'est dans cette volonté municipale que s'inscrit l'opération Cœur de vies.

Cœur de vies : un projet mixte, social et ambitieux

Située entre la rue du Sous-lieutenant de Pourtalès et l'allée Albert Lescaillet à Bois-Grenier, cette opération de près de 15,5 millions d'euros s'étend sur une superficie de plus de 2 hectares et comprend :

- 56 logements, dont 38 logements locatifs banalisés, 12 logements individuels en béguinage et 6 logements individuels en accession sociale à la propriété (PSLA) ;
- 2 structures adaptées : une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) et une résidence avec services pour personnes âgées de 35 logements ;
- 5 locaux d'activité.

Ce programme mixte à forte vocation sociale entre dans l'orientation de la municipalité en faveur des familles, des seniors et des personnes en situation de handicap ou en difficulté. Il permet :

- de proposer aux seniors un logement adapté (le béguinage et la résidence avec service pour personnes âgées), à proximité de services (commerces, cabinets médicaux, pharmacie) ;
- d'offrir une capacité d'accueil pour des personnes malades ou handicapées en privilégiant une mixité et une

meilleure intégration au cœur de la vie du village (la MAS) ;
- de compléter l'offre insuffisante de logements locatifs sociaux et d'accessions sociales en PSLA à destination notamment des familles ;
- d'apporter de nouveaux services paramédicaux (pharmacie, kinésithérapeutes) ;
- d'organiser le tout sur un site multi-usage, intergénérationnel, propice à la création de liens sociaux originaux, dans le respect de l'identité des lieux.

Deux structures adaptées qui singularisent le projet Cœur de vies

Toujours dans cette volonté de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, l'opération Cœur de vies possède en son centre 2 structures adaptées à l'accueil des personnes handicapées et à celui des seniors. Le programme comporte en effet une Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) de 16 chambres et une résidence avec services pour personnes âgées de 35 logements. Ces 2 établissements sont gérés par l'Association des Flandres pour l'Éducation, la formation des Jeunes et l'Insertion sociale et professionnelle (AFEJI).

◆ La Maison d'Accueil Spécialisé

La réalisation de cette structure fait suite à un appel à projets lancé par l'Agence Régionale de Santé (ARS) qui finance en totalité son fonctionnement. Il s'agit d'un foyer de 16 chambres destinées à l'accueil de personnes en situation de handicaps rares. L'AFEJI gère également une MAS de 80 chambres à la Chapelle d'Armentières. L'entité de Bois-Grenier y est reliée.

◆ La résidence avec services pour personnes âgées

Cette résidence peut accueillir 46 personnes et se compose de 35 logements. Il s'agit d'un établissement dont les services proposés ont vocation à assurer un hébergement personnalisé permettant le maintien des liens familiaux et sociaux.

Des logements éco-performants et adaptés aux besoins locaux

En décembre 2015, lorsque le permis de construire de cette opération a été délivré, 75% de la demande de logements sociaux exprimée sur la commune de Bois-Grenier concernait des logements allant du type II au type IV. En outre, les logements individuels étaient et sont encore aujourd'hui très prisés sur le secteur. Aussi, en proposant aux Grenériens une offre de logement supplémentaire, comprenant 50 logements locatifs, dont 29 individuels, allant du type II au type IV et 6 logements individuels de type IV en accession sociale, ce programme neuf répond aux besoins de la commune en matière d'habitat. La variété des produits proposés favorise en outre la mixité sociale et intergénérationnelle.

Le programme des 56 logements se décompose en :
- un ensemble de 38 logements locatifs répartis en 21 logements collectifs allant du type II au type IV et 17 logements individuels de type IV ;

- un béguinage de 12 logements individuels locatifs de type II et de type III, à proximité de la résidence senior ;
- 6 logements individuels de type IV en PSLA

L'ensemble des 56 logements bénéficie de la RT 2012 -10% (-10% de consommation en énergie primaire par rapport à la RT 2012, réglementation thermique en vigueur) et d'un label Habitat & Environnement Profil A. Les logements du projet Cœur de vies conjuguent ainsi qualité environnementale et haute valeur ajoutée sociale en permettant aux locataires et accédants à la propriété de maîtriser leurs dépenses énergétiques et donc, de préserver leur pouvoir d'achat. L'opération Cœur de vies se veut un exemple d'éco-performance.

Dynamiser l'économie locale

C'est donc tout un nouveau quartier de Bois-Grenier qui est sorti de terre. Cet espace a été conçu comme un lieu de vie commune apte à réunir jeunes et moins jeunes. Outre sa vocation humaine et sociale, l'opération Cœur de vies développe également les commerces et les emplois locaux. A cet effet, l'opération comporte 5 locaux d'activité pour une surface totale de 550 m². Ces locaux accueillent une pharmacie, un salon d'esthétisme, un cabinet de kinésithérapie et d'infirmières.

** Le PSLA (Prêt Social Location Accession) est un dispositif de location-accession qui facilite l'accès à la propriété d'un ménage et ce, sans apport initial. Le ménage loue d'abord le logement neuf agréé par l'Etat et verse une redevance. Le ménage peut ensuite devenir propriétaire du logement à un tarif préférentiel et bénéficier d'aides.*

Descriptif technique de l'opération

L'opération Cœur de vies a été élaborée en étroite collaboration entre la société Linkcity, l'AFEJI, la commune de Bois-Grenier et Partenord Habitat.
Partenord Habitat a acheté les logements et les produits spécialisés de l'opération Cœur de vies en état futur d'achèvement (VEFA*) à Linkcity. Il s'agit d'un achat sur plan avec une description précise des ouvrages, traduite dans l'acte de vente que les parties en présence ont contractualisé le 7 octobre 2016.

> ***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.*

Typologies et loyers moyens des 38 logements locatif banalisés

Le programme des 38 logements locatifs banalisés se répartis en :

- Un petit collectif en R+2 comprenant
  - ➤ un rez-de-chaussée composé principalement de locaux d'activité (environ 550 m²)
  - ➤ 21 logements collectifs (15 PLUS et 6 PLAI) dont 2 logements de type IV avec une entrée directe depuis l'extérieur et une cage d'escalier équipée d'un ascenseur desservant 19 logements de type II et type III au premier et second étages.
- 17 logements individuels (12 PLUS et 5 PLAI) de type IV avec jardin, répartis en 3 bandes.

TYPOLOGIES ET LOYERS MOYENS DES 38 LOGEMENTS HORS RLS

Typo	PLAI*		PLUS**		TOTAL
	Nombre de logements	Loyer moyen hors charges	Nombre de logements	Loyer moyen hors charges	
T2	3	267 €	8	343 €	21
T3	2	328 €	6	407 €	
T4 Collectifs	1	383 €	1	455 €	
T4 Individuels	5	360 €	12	446 €	17
					38

Typologies et loyers moyens des 12 logements individuels en béguinage

Le béguinage est composé de 12 logements individuels (4 PLS, 4 PLUS et 4 PLAI) répartis en 8 types II et 4 types III de plain-pied. L'ensemble s'organise autour d'un espace vert commun à proximité immédiate de la résidence senior.

TYPOLOGIES ET LOYERS DES 12 LOGEMENTS INDIVIDUELS HORS RLS

Typo	PLAI*		PLUS**		PLS***		TOTAL
	Nombre de logements	Loyer moyen hors charges	Nombre de logements	Loyer moyen hors charges	Nombre de logements	Loyer moyen hors charges	
T2	3	270 €	2	333 €	3	492 €	8
T3	1	297 €	2	366 €	1	541 €	4
							12

**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 Familiale. 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

L'arrêté de permis de construire modificatif a été délivré le 17 juin 2016 et la livraison de l'opération s'est effectuée en plusieurs temps :

- la livraison de la MAS est intervenue le 15 janvier 2018 ;
- la livraison de la résidence pour personnes âgées date du 24 avril 2018 ;
- la livraison des logements collectifs s'est effectuée le 27 juin 2018 ;
- les logements individuels locatifs ont été livrés le 26 septembre et les PSLA, le 10 octobre 2018.

Les financements

des 56 logements

TOTAL DEPENSES	**7 282 493,57 €**
Acquisition des logements en VEFA	
Hors PSLA	6 448 452,77 €
YC PSLA	7 282 493,57 €
TOTAL RECETTES	**7 282 493,57 €**
Subvention Etat (PLUS/PLAI)	119 091 € (1,6 %)
Subvention Conseil départemental du Nord	828 000 € (11,4 %)
Partenord Habitat	6 335 402,57 € (87 %)
dont prêt CDC PLUS	*1 827 000 €*
prêt CDC PLAI	*1 931 192 €*
prêt CDC PLS	*489 000 €*
prêt action logement	*315 000 €*
fonds propres	117 169,77 €
vente PSLA	*834 040,8 €*

des établissements spécialisés

TOTAL DEPENSES	**8 181 540 €**
Acquisition des logements en VEFA	8 181 540 €
TOTAL RECETTES	**8 181 540 €**
Subvention AFEJI	600 000 € (7,3 %)
Partenord Habitat	7 581 540 € (92,7 %)
dont prêt CDC PHARE	*2 828 000 €*
prêt CDC PLS	*4 131 000 €*
prêt prêt bancaire	*622 000 €*
fonds propres	*540 €*

- La redevance mensuelle de la MAS s'élève à 8 860 € l'année de livraison. Le budget de fonctionnement de la MAS est entièrement financé par l'ARS Hauts-de-France.
- La redevance mensuelle de la résidence seniors s'élève à 13 531 € l'année de livraison.

Coût total du projet : 15 464 033 € TTC

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 2016 : 81 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 LILLE MÉTROPOLE

Conformément aux principes de notre organisation, cette direction est construite sur la base du territoire correspondant au périmètre de la Métropole Européenne de Lille. Dans ce cadre, elle est chargée de mettre en œuvre les politiques métropolitaines 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.

PARTENORD IMMOBILIER SPÉCIALISÉ

Partenord Habitat développe des solutions résidentielles adaptées aux populations spécifiques dans le cadre des politiques publiques d'insertion par le logement ou par l'économie. Initiateur de l'Association d'Economie Sociale du Nord (AES), l'Office réalise des résidences sociales, des foyers de jeunes travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons d'accueil rurales pour personnes âgées (MARPA)… Chaque projet fait l'objet d'un programme particulier défini avec les autorités administratives compétentes et le gestionnaire.

Partenord Immobilier Spécialisé est une direction opérationnelle chargée de la gestion de l'ensemble des produits spécialisés de l'Office, en propre et par mandat en tant que syndic de copropriété.

Partenord Immobilier Spécialisé gère :
- 5 foyers de jeunes travailleurs
- 1 MARPA
- 3 EHPAD
- 5 EPDSAE
- 9 foyers d'accueil pour personnes en situation précaire
- 5 résidences universitaires
- 7 foyers pour personnes âgées
- 24 gendarmeries
- 7 foyers pour personnes handicapées
- 3 structures d'accueil pour gens du voyage sédentarisés
- 79 copropriétés totalisant 2 815 lots
- 137 bureaux et commerces
- 80 antennes
- 53 panneaux publicitaires

Les opérations en cours de la direction territoriale Lille Métropole

Hellemmes
- Réhabilitation de 162 logements collectifs locatifs rue Etienne Dollet
Livraison prévisionnelle : 2ème trimestre 2020
Investissement : 5 M€

Lambersart
- Réhabilitation de 96 logements collectifs locatifs rue Louis Braille
Livraison prévisionnelle : 4ème trimestre 2018
Investissement : 2,4 M€

Leers
- Réhabilitation de 31 logements individuels locatifs square Bauwens et rue Jules Ferry
Livraison prévisionnelle : 2ème trimestre 2019
Investissement : 2 M€

Lomme
- Réhabilitation de 218 logements collectifs locatifs Résidence CAMUS, TEHNARD et GIDE
Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2020
Investissement : 5,3 M€

Loos
- Réhabilitation de 96 logements collectifs locatifs Quartier Clemenceau
Livraison prévisionnelle : 2ème trimestre 2019
Investissement : 15,6 M€

Tourcoing
- Restructuration des 76 logements du CCAS en locatifs acquis améliorés
Rue nationale
Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2019
Investissement : 4,3 M€

- Réhabilitation de 23 logements collectifs locatifs Boulevard Gambetta
Livraison prévisionnelle : 4ème trimestre 2018
Investissement : 1,2 M€

Villeneuve d'Ascq
- Construction de 292 logements rue Baudoin IX
- Une résidence estudiantine de 120 studios en partenariat avec le CROUS
- Un immeuble de 38 logements locatifs séniors
- Un immeuble de 45 logements locatifs PLS
- Un immeuble de 55 logements en accession sociale
- Une résidence Personnes Agées avec Services de 34 logements en partenariat avec l'AFEJI
- Une cellule d'activité de 175 m² pour professions médicales et paramédicales

Investissement : 28,9 M€

Wattrelos
- Réhabilitation de 22 logements individuels locatifs Square Blain
Livraison prévisionnelle : 4ème trimestre 2018
Investissement : 1,3 M€

Partenord immobilier spécialisé

Les opérations en cours

Bouchain

- Déconstruction de l'ex-célibatorium, Construction de 15 logements collectifs locatifs et d'une Maison Médicale, rue Camille Corot

Investissement prévisionnel : 2 304 315 €
Livraison prévisionnelle : 1er semestre 2020

La Bassée

- Construction d'une Résidence Personnes Agées de 48 logements, d'un Foyer d'Accueil Médicalisé de 18 chambres et d'une Maison d'Accueil Spécialisée de 10 chambres, rue du collège et avenue Pasteur

Investissement prévisionnel : 11 388 000 €
Livraison prévisionnelle :1er semestre 2021

Capinghem

- Construction de 2 établissements médico-sociaux de 15 Lits de Halte Soins Santé et 25 Lits d'Accueil Médicalisés ainsi que 19 logements locatifs sociaux collectifs

Investissement prévisionnel : 9 631 000 €
Livraison prévisionnelle : 2ème semestre 2021

Iwuy

- Construction d'une Résidence Personnes Agées avec Services de 23 logements

Investissement prévisionnel : 3 089 000 €
Livraison prévisionnelle : 1er semestre 2021

Villers-Sire-Nicole

- Construction d'une Résidence Personnes Agées avec Services de 30 logements

Investissement prévisionnel : 4 104 000 €
Livraison prévisionnelle : 2ème semestre 2021

Les opérations en projet

Auby
Création d'une structure de 8 places pour gens du voyage

Abscon
Création d'une résidence pour personnes âgées de 34 places, rue Emile Zola

Bauvin
Création d'une résidence pour personnes âgées de 34 places, rue du Chemin Blanc
Livraison prévisionnelle : 4ème trimestre 2018
Investissement : 4 195 735 €

Lecluse
Création d'une résidence autonomie de 52 places et 12 supplémentaires pour l'accueil des personnes en situation de handicap, Grand Rue

www.partenordhabitat.fr

Contact presse :

Philippe Collart :
Directeur territorial - pcollart@partenordhabitat.fr

Jean-François Sikora :
Directeur des produits spécialisés - jsikora@partenordhabitat.fr

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

PARTENORD HABITAT

Nord le Département