



Pose de la première pierre
de 30 logements collectifs, de 13 logements individuels,
de 9 locaux commerciaux et
d'un local pour la police municipale

Vieux-Condé

Déroulement de la pose de la première pierre

Mercredi 14 novembre 2018

Déroulement de la pose de la première pierre de 30 logements collectifs, de 13 logements individuels, de 9 locaux commerciaux et d'un local pour la police municipale à Vieux-Condé

- | | |
|---------|--|
| 10 h 30 | Rendez-vous au croisement des rues Gambetta et Dervaux à Vieux-Condé |
| 10 h 40 | dévoilement du panneau de commercialisation |
| 10 h 50 | Lecture du parchemin par le Monsieur le Maire au centre de l'îlot rue Gambetta et mise en place du cylindre dans le muret |
| 10 h 55 | Maçonnage du muret par les personnalités en présence |
| 11 h 10 | Allocutions dans les salons de l'hôtel de ville de Vieux-Condé

Guy Bustin
Maire de Vieux-Condé

Hélène Geoffroy
Présidente de l'Épareca

Max-André Pick
Vice-président du Département du Nord
Président de Partenord Habitat

Sylvia Duhamel
Vice-présidente de Valenciennes Métropole |
| 11 h 40 | Cocktail |

Sommaire

Pose de la première pierre de 30 logements collectifs, de 13 logements individuels, de 9 locaux commerciaux et d'un local pour la police municipale

p. 4

Les financements

p. 7

Les entreprises intervenantes

p. 8

Epareca

p. 9

Partenord Habitat

p. 10

Une organisation conçue pour agir au cœur des territoires

p. 11

Les opérations en cours et en projet de la direction territoriale Hainaut Douaisis Pévèle

p. 12

Pose de la première pierre de 30 logements collectifs, de 13 logements individuels, de 9 locaux commerciaux et d'un local pour la police municipale



Revaloriser et dynamiser le centre-ville

L'opération de restructuration de l'îlot Gambetta-Dervaux, dont la première pierre est posée aujourd'hui, est menée dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Ce programme a été instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Il a pour but de requalifier de façon globale les quartiers concernés, tout en favorisant la mixité sociale et en recherchant un meilleur équilibre entre l'habitat et la présence d'activité de service. Sur la commune de Vieux-Condé, le PNRQAD a pour objectifs principaux : la reconquête et la revitalisation du centre-ville (commerce, trame viaire...), la densification du centre-ville avec la résorption des îlots dégradés, la revalorisation des espaces publics, la construction d'une nouvelle offre de logements en locatif social, avec également des logements spécifiques aux personnes âgées et en accession à la propriété. Il était primordial pour la commune de Vieux-Condé de redynamiser son centre-ville, le PNRQAD va, en ce sens, permettre de transformer des îlots dégradés parfois à bout de souffle, pour

laisser place à de nouveaux projets qui intègrent les enjeux de l'habitat, de l'aménagement, des déplacements et du commerce. Sur Vieux-Condé, ce sont très exactement 4 îlots qui ont été retenus pour être restructurés : l'îlot Tabary, l'îlot Béluriez entrée de ville, l'îlot Béluriez centre-ville et l'îlot Gambetta-Dervaux. Le projet envisagé pour ce dernier îlot est le plus avancé. La maîtrise d'ouvrage y est à la charge de Valenciennes Métropole, l'îlot ayant été déclaré d'intérêt communautaire en avril 2013, et prévoit du logement locatif social, des logements pour personnes âgées, des logements en acquisition et une surface commerciale avoisinant les 910 m².

La Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et de la commune de Vieux-Condé ont sollicité le concours de l'Établissement Public Foncier (EPF) Nord-Pas de Calais pour procéder aux acquisitions foncières nécessaires au projet. De 2011 à 2016, l'EPF a ainsi acquis une vingtaine d'immeubles, exclusivement à l'amiable, sans avoir recours à une seule expropriation. Parmi ces biens, des habitations mais également un ensemble commercial destiné à être transféré dans le nouvel ensemble immobilier.



La requalification de l'îlot Gambetta-Dervaux

Situé en plein centre-ville, à proximité de la mairie, l'emplacement de l'îlot Gambetta-Dervaux est idéal pour la réalisation d'une opération mixte adaptée aux enjeux locaux. La juxtaposition de structures à vocations diverses a pour objet de faire accéder les Vieux-Condéens à une variété de services dans un même lieu. Dans sa partie résidentielle, le programme comportera 30 logements collectifs et 13 logements individuels à vocation senior. Ces logements présenteront des typologies variées, afin de répondre à une demande plurielle tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. L'ensemble des logements sera adapté aux seniors et personnes à mobilité réduite. Par ailleurs, un programme de 15 logements en accession est actuellement à l'étude, avec un appel à projet lancé par Valenciennes Métropole. En termes d'aménagement des espaces publics, une placette centrale et de nouvelles voies pour desservir les logements et traverser le cœur d'îlot seront créées. Afin de redynamiser le commerce local en lien avec l'Établissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisa-

naux (Epareca), 9 cellules commerciales seront implantées. Enfin, un local d'environ 90 m² est prévu en pied d'immeuble pour accueillir la police municipale. Il s'agit en somme de donner un nouveau visage au quartier en l'aménageant et en y installant notamment de nouveaux commerces de proximité, des services publics (le local de police municipale) et des logements collectifs et individuels. Le projet permet à la fois de reconquérir du tissu urbain existant par la revalorisation d'une friche et de dynamiser le centre-ville via un apport de population, de commerces et de services.

Une opération adaptée aux besoins locatifs locaux

En 2017, lors de la gestation de cette opération, près de 87 % de la demande de logements sociaux exprimée sur la commune de Vieux-Condé concernait des logements allant du type 2 au type 4. Aussi, en proposant aux Vieux-Condéens une offre locative supplémentaire comprenant 43 logements individuels ou collectifs répartis en 16 types 2, 19 types 3 et 8 types 4, ce programme répond aux besoins de la commune en matière de logement social.



Répartition typologique, loyers prévisionnels moyens et surfaces habitables moyennes des 43 logements locatifs

Typologie	Nombre			Surface habitable moyenne en m ²	Loyer prévisionnel moyen en €
	individuel	collectif	financement		
Type II		3	PLUS	55	330
Type III		12	PLUS	71	421
Type IV		6	PLUS	85	499
Type II		2	PLAI	56	285
Type III		5	PLAI	70	354
Type IV		2	PLAI	83	414
Type II	11		PLS	55	360
Type III	2		PLS	67	470
TOTAL	13	30			

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%.

Surfaces commerciales et activités

Les 9 cellules commerciales, d'une surface globale d'environ 910 m², seront construites par Partenord Habitat, puis vendues à l'opérateur public Epareca, qui en assurera la commercialisation et la gestion immobilière. 2 commerces préexistants sur site y seront transférés (pharmacie et salon de coiffure) et les 7 locaux restants accueilleront des activités complémentaires.

A ces 9 locaux prévus initialement pour répondre aux objectifs du PNRQAD s'ajoute le local d'environ 90 m² qui sera vendu à la ville pour accueillir la police municipale.

Planning de l'opération

S'inscrivant dans le déroulement du projet, l'EPF a réalisé dès 2017, une première tranche de travaux de démolition correspondant principalement aux habitations. Pour la construction des 43 logements, des commerces et du local de police municipale, l'ordre de service des travaux a été délivré le 31 juillet 2018 et le programme sera livré en 2 tranches. La livraison prévisionnelle de la 1^{ère} tranche est attendue pour le 4^{ème} trimestre 2019. Cette 1^{ère} tranche comprend : 16 logements collectifs, 7 logements individuels, 5 cellules commerciales et le local de police municipale. La 2^{ème} tranche de travaux démarrera après l'installation des commerçants dans les nouveaux locaux de la 1^{ère} tranche et après la démolition par l'EPF des bâtiments existants en cœur d'îlot.



Les financements

des 30 logements collectifs, des 13 logements individuels,
des 9 locaux commerciaux et du local pour la police municipale

Une opération de 7,5 millions d'euros financée par :



158 100 €



91 500 €



91 500 €



1 820 000 €



5 341 900 €

dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de l'îlot Dervaux-Gambetta de Vieux-Condé et avec également le soutien de :



Au-delà de son intervention d'opérateur foncier, l'EPF contribue de façon significative au financement de l'opération : d'une part, en prenant en charge l'intégralité du coût des travaux estimé à 750 000 € et d'autre part, en minorant le coût du foncier cédé celui-ci étant destiné à la production de logements sociaux, à hauteur de 2,5 M€ (soit 85% du coût d'acquisition total).

Les entreprises intervenantes

Groupement de conception-réalisation
SEPTENTRIONALE DE CONSTRUCTION
Zac Bonnel, rue du Galibot à Lallaing

ATELIER MAA
44D, rue de la Filature à Saint-André-lez-Lille

ATELIER 9.81
2, rue Ducourouble à Lille

ETNAP BET
2, voie Bossuet à Arras

OPTERE
4, voie Bossuet à Arras

BGI3E
76, rue Jean Jaurès à Anzin

SAS EBTM
1, rue Jeanne d'Arc à Harnes

Assistance Maîtrise d'Ouvrage
MANING
201, rue Jean Perrin
à La Chapelle-d'Armentières

Contrôle technique
BUREAU VERITAS
Valpark, Parc d'activités de l'aérodrome ouest
à Valenciennes

CSPS
CEFAQ
5, rue Amand Brimbeuf à Vervins

Epareca

Epareca, Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux, est un opérateur public créé en application de la Loi du Pacte de Relance pour la Ville du 14 novembre 1996.

Sa mission : accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs équipements de proximité. Il est l'unique promoteur, investisseur et exploitant public national de commerce et d'artisanat.

Son champ d'actions : l'ensemble des quartiers de la politique de la ville, ainsi que les quartiers anciens dégradés éligibles au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Bientôt, les collectivités bénéficiant d'une Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) pourront également saisir l'établissement qui voit de fait son périmètre élargi par les dispositions de la loi ELAN, préfigurant les interventions de la future Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).

Son credo :

- Maintenir un service de proximité pour les habitants des quartiers fragiles
- Mener à bien le projet commercial, depuis les études, la programmation, la réalisation jusqu'à l'exploitation et garantir sa réussite dans la durée
- Remettre les espaces commerciaux sur le marché de l'investissement et de la gestion privés dès stabilisation

Ses conditions d'intervention :

- La localisation obligatoire dans les zones labellisées par la Politique de la ville
- La saisine par le maire ou le président de l'intercommunalité
- Un défaut d'initiative privée, notamment quand les promoteurs renoncent pour des raisons juridiques ou économiques
- La vérification du potentiel commercial ou artisanal
- Un engagement de la collectivité sur un projet de rénovation urbaine fort, en cohérence le cas échéant avec l'intervention de l'ANRU
- Une gestion immobilière unifiée à terme

Chiffres clés



- Près de 60 sites restructurés en 20 ans
- 55 000 m² de surfaces commerciales ou artisanales en gestion
- Plus de 300 baux commerciaux en cours
- La vie quotidienne de plus de 700 000 habitants facilitée
- Des centaines d'emplois préservés dans les quartiers fragiles
- Plus de 15 000 heures d'insertion réalisées sur nos chantiers chaque année
- 1 certification environnementale à travers le Label BREEAM obtenu sur l'espace commercial Les Bleuets à Mont-Saint-Martin (54)



Espace commercial Les Bleuets à Mont Saint-Martin (54)
Barraud+Corpelet Architectures © Epareca



Cap'Artisans Tourcoing (59)
Pierre Coppe Architecte, © Epareca – Sabrina Budon

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

À 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 HAINAUT DOUAISIS PEVELE

Conformément aux principes de notre organisation, cette direction est construite sur la base du territoire correspondant au périmètre de compétence de la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole, la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut, la Communauté d'agglomération du Douaisis, la Communauté de communes Cœur d'Ostrevent, la Communauté de communes Pévèle Carembaut et la Communauté de communes de la Haute Deûle. Dans ce cadre, la direction territoriale Hainaut Douaisis Pévèle 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 30 logements collectifs et les 13 logements individuels de l'îlot Gambetta-Dervaux seront gérés par la direction territoriale Hainaut Douaisis Pévèle de Partenord, via son agence de Marly-lez-Valenciennes.



La direction territoriale Hainaut Douaisis Pévèle

Les opérations en cours

Aniche

Construction de 33 logements, rue Denis Cordonnier
Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2020

Douai

Construction de 39 logements, rue du Polygone
Livraison prévisionnelle : 2^{ème} semestre 2019

Guesnain

Construction de 6 logements, rue Guy Moquet
Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2020
Investissement : 964 089 €

Hornaing

Construction de 21 logements,
rue Paul Lafargue
Livraison prévisionnelle : octobre 2019

Petite Forêt

Construction de 29 logements individuels et
viabilisation de 32 lots, avenue Correzola
Livraison prévisionnelle : octobre 2019
Investissement : 4 419 163 €

Construction de 48 logements collectifs, rue
Gaston Monmousseau
Livraison prévisionnelle : septembre 2019

Les opérations en projet

Aix

Construction de 5 logements individuels,
rue Sadi Carnot

Annoeullin

Construction de 19 logements, rue Kruger

Arleux

Construction de 15 logements, Domaine des Frais
et 15 logements, rue de la Poste

Bachy

Construction de 7 logements individuels,
place de la Liberté

Bouchain

Construction d'une maison de santé
et 15 logements collectifs

Cobrieux

Construction de 3 logements individuels, Petite Rue

Condé

Construction de 24 logements collectifs
« Quai du Petit Rempart »

Crespin

Construction de 44 logements, rue des Déportés

Emerchicourt

Construction de 28 logements,
rues Jean Midavaine et Emile Coupin

Flines-lez-Râches

Construction de 74 logements collectifs et 6
logements individuels, boulevard des Alliés

Construction de 57 logements collectifs
« Le Couvent », de 5 PSLA et de 5 accessions

Hasnon

Construction de 42 logements collectifs,
rue Pelloutier

Hergnies

Construction de 6 logements individuels,
rue du No à Houx

Oisy

Construction de 42 logements collectifs,
résidence Le Bosquet, rue de Denain

Petite Forêt

Construction de 12 logements collectifs,
« Résidence Le Chêne »

Prouvy

Construction de 15 logements,
rue de la Maine

Rosult

Construction de 8 logements individuels,
Domaine des Ormes

Valenciennes

Construction de 14 logements collectifs,
ruelle Menneveux

Verchain

Construction de 15 logements,
rue de l'Eglise

Les réhabilitations en cours

Anhiers

Réhabilitation de 70 logements collectifs,
rue du Chevalet
Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2019
Investissement : 5 397 824 €

Annoeullin

Réhabilitation de 126 logements collectifs,
boulevard Léon Blum
Livraison prévisionnelle : janvier 2020
Investissement : 4 492 000 €

Ostricourt

Réhabilitation de 18 logements individuels,
résidence Pierre Mendès France,
rue Gilbert Facq
Livraison prévisionnelle : mai 2019
Investissement : 3 171 986 €

Valenciennes

Réhabilitation de 40 logements individuels,
Faubourg de Cambrai
Livraison prévisionnelle : novembre 2019
Investissement : 1 196 864 €

Les réhabilitations à venir

Allennes-les-Marais

Réhabilitation de 7 logements, rue de Sonnevill

Douai

Réhabilitation de 305 logements collectifs du
Faubourg de Béthune dans le cadre du NPNRU

Les ventes

Anzin

1 appartement T3, 23 place Roger Salengro

Artres

1 lot à bâtir, rue de la Gare, résidence La Drève

Beuvrages

16 lots à bâtir et 16 PSLA,
rue des Glaneurs,
résidence la Couture

Mastaing

12 lots à bâtir, rue Gabriel Dejauche

Sin le Noble

10 PSLA « Les Jardins de la Salamandre »

Petite Forêt

1 lot à bâtir, avenue Carrezzola

Valenciennes

Faubourg de Cambrai, 13 logements

Verchain Maugré

1 lot à bâtir, rue François Démontis

Contact presse :

Marc Alessio :

Directeur territorial - malessio@partenordhabitat.fr - 06 86 38 25 28

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