



## Lancement de la réhabilitation des 348 logements collectifs du Faubourg de Béthune

Douai

## Déroulement de la manifestation

**Mercredi 3 juillet 2019**

	<p>Lancement de la réhabilitation des 348 logements collectifs du Faubourg de Béthune</p>
10 h	<p>Rendez-vous à l'arrière de la résidence Languedoc, à l'angle de la rue de Raimbeaucourt et de l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny</p>
10 h 10	<p>Dévoilement du panneau annonçant les travaux et visite d'un logement témoin</p>
10 h 40	<p><b>Prises de parole</b> Place de la Convivialité</p> <p>Frédéric Chéreau Maire de Douai</p> <p>Max-André Pick Vice-président du Département du Nord Président de Partenord Habitat</p> <p>Christian Poiret 1er Vice-président du Département du Nord Président de la Communauté d'Agglomération du Douaisis Maire de Lauwin-Planque</p>
11 h	<p><b>Cocktail</b></p>

## Sommaire

348 logements réhabilités

**p. 4**

Les financements

**p. 7**

**Le groupement de conception-réalisation**

**p. 8**

Partenord Habitat

**p. 9**

Une organisation conçue pour agir au cœur des territoires

**p. 10**

Les opérations en cours de la direction territoriale Hainaut Douaisis Pévèle

**p. 11**

# 348 logements réhabilités



## Améliorer le cadre et la qualité de vie des locataires

Communément appelés les blocs jaunes et bleus, les bâtiments du Faubourg de Béthune ont été construits entre 1953 et 1962 et rénovés en 1986 et 1987. Depuis plusieurs années, Partenord Habitat avait l'ambition de rénover fortement ces bâtiments et, le 14 décembre dernier, une équipe de conception-réalisation menée par le groupe Bouygues a été mandatée pour mener à bien ce programme ambitieux. Partenord Habitat va investir 22,7 millions d'euros dans la réhabilitation technique et thermique des 348 logements du Faubourg de Béthune, soit plus de 65 405 euros par logement. Au-delà de la mise aux normes des équipements électriques, de la réfection des halls ou encore de l'aspect esthétique, ce projet vise un double objectif : il s'agit en effet d'améliorer le confort des locataires tout en les aidant à mieux maîtriser leurs charges par une meilleure performance énergétique des bâtiments. Moins énergivores, les immeubles passeront ainsi d'une étiquette énergétique E ou D à une étiquette C pour atteindre le niveau BBC rénovation. L'enjeu est ici de maîtriser

la facture énergétique afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires. En effet, la facture énergétique pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages, particulièrement sur les plus modestes d'entre eux. Ces dépenses tendent en outre à augmenter avec la hausse du prix des énergies. Dans ce contexte, la réhabilitation des 348 logements du Faubourg de Béthune se veut un exemple de réponse à la problématique actuelle de la précarité énergétique. Cette opération s'inscrit ainsi 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.

## Un nouveau visage pour le Faubourg de Béthune

Si les travaux de réhabilitation ont pour but essentiel de maîtriser l'évolution des charges liées à aux consommations énergétiques des habitants (chauffage, eau chaude sanitaire, etc...), Partenord Habitat et le groupement de conception-réalisation ont également souhaité changer l'image du quartier, notamment en s'atta-





chant à gommer les différences visuelles entre les blocs jaunes et bleus. A l'issue des travaux l'ensemble des résidences témoigneront en effet d'une esthétique harmonieuse et uniforme. Le traitement architectural des bâtiments rénovés participera d'un nouvel attrait du quartier. En outre des travaux de résidentialisation, comme par exemple l'aménagement de jardins partagés, viendront compléter la métamorphose du Faubourg de Béthune. Dans ce cadre, cette réhabilitation participe d'une volonté de donner une seconde jeunesse au Faubourg et de développer la mixité sociale dans le quartier, en y dynamisant l'offre locative.

### **Les habitants au cœur du projet**

Un pilote social sera sur place au quotidien pour accompagner les locataires tout au long des travaux. En complément de cette présence, Partenord Habitat confiera une mission sociale d'accompagnement (MSA) à une association prestataire dont la désignation est en cours. La MSA aura pour objectif d'aider les locataires du Faubourg de Béthune dans leurs diverses démarches, qu'elles soient administratives, personnelles ou professionnelles. Il s'agit de contribuer au bien vivre ensemble en proposant des animations et des projets communs et en informant sur les économies d'énergies.

### **Planning des travaux**

Le chantier devrait débuter au dernier trimestre 2019 pour une durée globale de 33 mois. La date prévisionnelle de fin de chantier est prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

### **Nature des travaux**

#### **Les travaux thermiques**

- Isolation des façades par pose d'un isolant extérieur revêtu d'un bardage en acier
- Renforcement ponctuel de l'isolation des combles avec la pose d'un isolant en laine de verre et des planchers hauts des caves ou des rez-de-chaussée avec un isolant en laine soufflée
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries à double vitrage à isolation renforcée
- Remplacement des portes d'entrée de logement
- Remplacement des chaudières par des chaudières gaz à condensation
- Remplacement des radiateurs
- Remplacement des moteurs de ventilation en combles par des moteurs basse pression et des bouches



### Les autres travaux

- Remplacement des baignoires par des douches dans les T 2
- Remplacement des interphones par des visiophones
- Mise en conformité de l'électricité intérieure des logements
- Selon les diagnostics techniques, changements ponctuels : des sols abîmés et des équipements sanitaires (baignoires, lavabos, éviers)
- Habillages des tableaux et appuis intérieurs suite au changement des fenêtres
- Détalonnage ponctuel des portes intérieures pour un bon fonctionnement de la ventilation
- Changement des garde-corps extérieurs
- Mise aux normes de l'éclairage des parties communes
- Mise aux normes des garde-corps des parties communes
- Travaux de voirie et d'espaces verts : clôtures, plantations, cheminements...
- Modification ponctuelle des halls d'entrée pour les rendre traversants
- Création ponctuelle de locaux annexes poubelles et vélos
- Installation de volets roulants sur l'ensemble des fenêtres des chambres
- Remplacements des portes des halls d'entrée
- Création de 2 logements supplémentaires : 2 T1 traversants et accessibles PMR



# Les financements

de la réhabilitation du Faubourg de Béthune



<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>22 762 300 €</b>
Travaux	17 950 000 €
Honoraires	2 204 000 €
Révisions de prix	359 000 €
Concessionnaires	180 000 €
TVA	2 069 300 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>22 762 300 €</b>
Subvention FEDER	465 000 € (2 %)
Subvention Département du Nord	1 042 800 € (4,6 %)
Certificats d'économie d'énergie	348 000 €
Dégrèvement TFPB	3 094 317 €
Partenord Habitat	17 812 183 € (78 %)
<i>dont prêt CDC</i>	15 792 588 €
<i>fonds propres</i>	2 019 595 €

## Soit une dépense moyenne de 65 409 € par logement

Dépense moyenne sur l'ensemble du patrimoine réhabilité en 2018 : 37 100 € au logement

### La contribution locative aux travaux d'économie d'énergie

Calculée par un bureau d'études thermiques, la contribution locative aux travaux d'économie d'énergie s'élèvera à 50% des économies de charges réalisées. Non soumise à l'inflation et donc non révisable, cette contribution mensuelle s'échelonnera sur une période de 15 années.

# Le groupement de conception-réalisation

Entreprise générale – mandataire  
Bouygues Bâtiment Nord-Est  
1, avenue de l'Horizon à Villeneuve d'Ascq

Equipe de maîtrise d'œuvre  
Atlante Architectes  
18, rue des Champs à Villeneuve d'Ascq

TAG Architecture  
47, rue Jean Prouvé à Lille

Bureau d'études  
PROJEX Ingénierie  
30, Place Salvador Allende à Villeneuve d'Ascq

DIAGOBAT Environnement  
23, boulevard Van Gogh à Villeneuve d'Ascq



# Partenord Habitat

Créé il y a près de 100 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'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 46 000 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. 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
- 46 616 logements et équivalents logements
- Loyers logements : 187 M€
- Chiffre d'Affaires total : 203 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 Douais 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 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 348 logements du Faubourg de Béthune de Douai sont gérés par la direction territoriale Hainaut Douaisis Pévèle, via son agence de Douai.



# La direction territoriale Hainaut Douaisis Pévèle

## Les opérations en cours

### **Crespin**

Construction de 44 logements, rue des Déportés

### **Douai**

Construction de 39 logements, rue du Polygone  
Livraison prévisionnelle : 2<sup>ème</sup> semestre 2019

### **Guesnain**

Construction de 6 logements, rue Guy Moquet  
Livraison prévisionnelle : 2<sup>ème</sup> trimestre 2020  
Investissement : 964 089 €

### **Petite Forêt**

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

### **Aniche**

Rue Denis Cordonnier  
Construction de 33 logements (10 individuels et 23  
collectifs)  
Livraison prévisionnelle : avril 2020

### **Hornaing**

Rue Paul Lafargue  
Construction de 21 logements (7 individuels et  
14 collectifs)  
Livraison prévisionnelle : 2<sup>ème</sup> trimestre 2020

### **Valenciennes**

Ruelle Menneveux  
Construction de 14 logements collectifs  
Livraison prévisionnelle : 3<sup>ème</sup> trimestre 2020

### **Vieux Condé**

Ilot Gambetta / Dervaux  
Construction de 43 logements (13 individuels et  
30 collectifs), de 9 locaux commerciaux et d'un  
commissariat de police municipale

## Les opérations en projet

### **Aix**

Construction de 5 logements individuels,  
rue Sadi Carnot

### **Annoeullin**

Construction de 19 logements, rue Coron Kruger

### **Arleux**

Construction de 15 logements individuels,  
Domaine des Fucus  
et 27 logements individuels, allée Vautriche

### **Bachy**

Construction de 10 logements individuels,  
rue Pasteur

### **Bouchain**

Construction d'une maison de santé  
et 15 logements collectifs, rue Camille Corot

### **Cobrieux**

Construction de 3 logements individuels, Petite Rue

### **Condé sur Escaut**

Construction de 24 logements collectifs  
« Quai du Petit Rempart »

### **Emerchicourt**

Construction de 28 logements,  
(20 individuels et 8 collectifs)  
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 12 logements individuels,  
résidence Le Bosquet, rue de Denain

### **Petite Forêt**

Construction de 12 logements collectifs,  
« Résidence Le Chêne de Bonne Espérance »

### **Prouvy**

Construction de 20 logements individuels,  
rue de la Mairie

### **Rosult**

Construction de 8 logements individuels,  
Domaine des Ormes

### **Valenciennes**

Construction de 25 logements collectifs,  
rue du collège - Carré des Loges  
Construction de 8 logements individuels, rue  
Parmentier

### **Verchain**

Construction de 15 logements,  
rue de l'Eglise

### **Condé sur Escaut**

Rue de Bonsecours  
Construction de 17 logements individuels (ex-  
EPDSAE)

### **Douai**

Rue de la Herse  
Construction de 21 logements collectifs

### **Phalempin**

Rue JB Lebas  
Construction de 23 logements collectifs

### **Templeuve**

Rue Grande Campagne  
Construction de 37 logements collectifs

### **Saint Saulve**

Rue H. Barbusse  
Construction de 22 logements (13 collectifs et 9  
individuels)

## Les réhabilitations en cours

### Anhiers

Réhabilitation de 70 logements collectifs,  
rue du Chevalet  
Livraison prévisionnelle : 1<sup>er</sup> trimestre 2020  
Investissement : 5 397 824 €

### Ostricourt

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

### Valenciennes

Réhabilitation de 40 logements individuels,  
Faubourg de Cambrai  
Livraison prévisionnelle : 4<sup>ème</sup> trimestre 2020  
Investissement : 1 196 864 €

## Les réhabilitations à venir

### Allennes-les-Marais

Réhabilitation de 7 logements, rue de Sonnevillie

### Absson

Rue Louis Pasteur  
Réhabilitation de 9 logements collectifs (ex-  
gendarmerie)

### Auby

Rue Léon Blum  
Réhabilitation de 36 logements (8 individuels et  
28 collectifs)

### Bersée

Résidence du Verger  
Réhabilitation de 38 logements (18 individuels  
et 20 collectifs)

### Courchelettes

Réhabilitation de 76 logements (61 individuels  
et 15 collectifs)

### Fenain

Bois Luyot  
Réhabilitation de 64 logements individuels

### Flines lez Raches

Résidence Les Hudrez, rue Jacques Prévert  
Réhabilitation de 32 logements collectifs

### Guesnain

Rues Allende, de Beaumont, des Déportés, de  
l'Égalité, Emile Zola  
Réhabilitation de 90 logements individuels

### Lallaing

Résidence le Kintron  
Réhabilitation de 57 logements collectifs

## Les ventes

### **Anzin**

1 appartement T3 avec balcon,  
23 place Roger Salengro

### **Artres**

2 PSLA, 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 »

### **Valenciennes**

Faubourg de Cambrai, 13 logements individuels

### **Verchain Maugré**

2 lots à bâtir, rue François Démontis

### **Bauvin**

1 maison T5 rue Max Dormoy

### **Beuvrages**

1 maison T4 rue du Docteur Carlier

### **Phalempin**

1 maison T4 rue du Capitaine Jasmin

### **Templeuve**

1 maison T3 rue de la Grande Campagne



Contact presse :

**Marc Alessio :**

Directeur territorial - [malessio@partenordhabitat.fr](mailto:malessio@partenordhabitat.fr)

**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