



Inauguration des aménagements du quartier Philippe Hovyn

Comines



Déroulement de la manifestation

Inauguration
des aménagements du quartier Philippe Hovyn

Samedi 6 juillet 2019

11 h	Rendez-vous à l'angle des rues Philippe Hovyn et Victor Hugo
11 h 10	Coupure du ruban et visite du site
11 h 30	Prises de parole Alain Detournay Maire de Comines Vice-président de la Métropole européenne de Lille Max-André Pick Vice-président du Département du Nord Président de Partenord Habitat
11 h 45	Cocktail

Sommaire

Un nouveau visage pour le quartier

Philippe Hovyn

p. 4

Les financements

p. 7

Partenord Habitat

p. 8

Une organisation conçue pour agir au cœur des
territoires

p. 9

Les opérations en cours de la direction
territoriale Lille Métropole

p. 10

Un nouveau visage pour le quartier Philippe Hovyn



147 logements réhabilités

Partenord Habitat possède un patrimoine de 147 logements (81 individuels et 66 collectifs) dans le quartier Philippe Hovyn de Comines. Répartis en 50 types II, 23 types III et 74 types IV, ces logements ont été mis en location entre 1958 et 1961. Vieillissant, ce patrimoine devait être rénové et bénéficier d'un programme de travaux ambitieux. C'est pourquoi, l'Office a investi près de 8 millions d'euros dans la réhabilitation technique et thermique de ces 147 logements, soit en moyenne plus de 53 500 euros par logement. Au-delà de la mise aux normes des équipements ou encore de l'aspect esthétique, cette opération avait un double objectif : il s'agissait 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 sont ainsi passés d'une étiquette énergétique G ou E à une étiquette C. L'enjeu étant 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 147 logements du quartier Philippe Hovyn 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.

Une réalisation inscrite dans le cadre du Grenelle de l'Environnement

La loi d'application du Grenelle de l'Environnement demande à l'ensemble des bailleurs sociaux de requalifier les logements les plus énergivores de leurs parcs immobiliers. A l'horizon 2020, cet effort de réhabilitation énergétique doit plus précisément porter sur les 800 000





logements sociaux les plus énergivores – c'est-à-dire les logements classés en étiquettes énergétiques E, F et G. Afin de proposer une réponse adaptée à cet enjeu environnemental, Partenord Habitat a élaboré dès 2011 un Plan de Stratégie Énergétique et Environnementale (PSEE) dont l'objectif était de sélectionner sur l'ensemble de son patrimoine existant les bâtiments à réhabiliter en priorité. Depuis, la mise en œuvre du PSEE vise à la réhabilitation énergétique des logements classés en E, F, G à l'échelle de l'ensemble du territoire départemental. Plus de 5 000 logements ont été concernés pour la période 2012-2017. La rénovation des 147 logements du quartier Philippe Hovyn découle de cette exigence environnementale et s'inscrit pleinement dans la stratégie patrimoniale de l'Office.

Les habitants au cœur du projet

Les travaux de réhabilitation ont été l'occasion d'inscrire les habitants dans une nouvelle dynamique visant à améliorer leur cadre de vie, à résoudre leurs difficultés sociales et environnementales, à

favoriser leur insertion professionnelle, à renforcer les liens sociaux dans le quartier. Dans cette optique, Partenord Habitat a confié, de mars 2016 à mars 2019, une mission sociale d'accompagnement (MSA) à l'association Eole. Un diagnostic social de territoire a été fait au début de la MSA ainsi qu'un diagnostic social individuel. Ces démarches ont permis de rencontrer 115 familles afin de déterminer les problématiques individuelles et donc les besoins en terme d'accompagnement social et professionnel. Outre les actions collectives mises en place, comme le « Défi familles à énergie positive » ou l'opération « Nettoyons notre quartier », 22 ménages ont pu bénéficier d'un accompagnement social individualisé et 36 personnes ont été assistées dans leur recherche d'emploi et leur prise de contact avec les employeurs. A cela s'ajoute une présence hebdomadaire de l'Office en plein cœur du quartier. En effet, Partenord Habitat a souhaité conserver un point d'accueil, ouvert chaque mardi matin, au sein du quartier afin de garder une réelle proximité avec les locataires.





Planning et nature des travaux réalisés

Le chantier a démarré en mai 2015 et la livraison des travaux est intervenue en mars 2017.

A l'intérieur des logements :

- Remplacement des modes de chauffage existants par du chauffage au gaz
- Création d'une ventilation mécanique
- Remplacement des portes d'entrée
- Création du tout-à-l'égout
- Réfection complète de l'électricité

A l'extérieur des logements :

- Mise en place d'une isolation thermique extérieure
- Réfection de la toiture par la pose d'un bac acier isolé
- Remplacement de certaines menuiseries

En parties communes des immeubles :

- Mise en peinture
- Mise aux normes de la sécurité incendie et de l'installation électrique

La résidentialisation

Si les travaux de réhabilitation ont eu pour but essentiel de maîtriser l'évolution des charges liées à aux consommations énergétiques des habitants (chauffage, eau chaude sanitaire, etc...), des travaux de résidentialisation sont venus utilement compléter cette mise aux normes thermiques et techniques. Les services de la Métropole Européenne de Lille ont procédé à une réfection complète de

l'ensemble de la voirie du quartier Philippe Hovyn et ont également participé, avec la ville de Comines, au financement du nouveau city-stade implanté en plein cœur du quartier. Permettant la pratique de plusieurs sports (basket-ball, football, handball...) sur un même site, l'installation de ce city-stade a commencé le 13 mai 2019 et accompagne le renouveau du quartier.



Les financements

de la réhabilitation des 147 logements du quartier Philippe Hovyn



TOTAL DEPENSES

7 898 497 €

Travaux	6 604 228 €
Honoraires	536 148 €
Charge foncière	244 000 €
TVA	514 121 €

TOTAL RECETTES

7 898 497 €

Subvention Département du Nord	600 000 € (7,6 %)
Subvention Métropole Européenne de Lille	735 000 € (9,3 %)
Partenord Habitat	6 563 497 € (83,1 %)
<i>dont prêt CDC (Eco-prêt, Anti amiante et PAM)</i>	6 504 905 €
<i>fonds propres</i>	58 592 €

Soit une dépense moyenne de 53 731 € par logement

du city-stade



Le city-stade représente un investissement global de 70 000 € pour lequel la ville de Comines a reçu un soutien financier de la MEL à hauteur de 14 620 € dans le cadre du plan métropolitain de soutien en investissement aux équipements sportifs.

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 | ■ Loyers logements : 187 M€ |
| ■ 730 salariés | ■ Chiffre d'Affaires total : 203 M€ |
| ■ 4 directions territoriales, 18 agences, 1 agence Immobilier Spécialisé | ■ Investissements 2017 : 137 M€ |
| ■ 46 167 logements et équivalents logements | |



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. Les 147 logements du quartier Philippe Hovyn de Comines sont gérés par la direction territoriale Lille Métropole, via son agence d'Armentières.



Les opérations en cours de la direction territoriale Lille Métropole

Hellemmes

- Réhabilitation de 162 logements collectifs locatifs
rue Etienne Dollet
Livraison prévisionnelle : 2^{ème} trimestre 2020
Investissement : 5 M€
- Réhabilitation de 112 logements collectifs
Jeanne d'Arc Jacquard
Investissement : 4.2 M€

Lille

- Construction de 26 logements locatifs
Rue de Wazemmes – VEFA Art Monia
Investissement : 3.5 M€
- Construction de 59 logements locatifs
Avenue Denis Cordonnier
Investissement : 8.7 M€

Lomme

- Réhabilitation de 158 logements collectifs locatifs
Résidence Camus, Tehnard et Gide
Livraison prévisionnelle : 1^{er} trimestre 2020
Investissement : 5,3 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 seniors
 - 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€

Wattignies

Blanc Riez

- Réhabilitation technique de 674 logements collectifs
Investissement : 11 M€

Blanc Riez

- Réhabilitation thermique de 674 logements collectifs
Investissement : 23 M€

Contact presse :

Philippe Collart :

Directeur territorial - pcollart@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