Dossier de presse

Visite du quartier Pasteur

dans le cadre du lancement de la réhabilitation des 174 logements
des résidences Marronniers, Acacias, Tilleuls et Peupliers

Hazebrouck

HAZEBROUCK
La ville qui vous ressemble

PARTENORD HABITAT

Déroulement de la manifestation

Visite du quartier Pasteur dans le cadre du lancement de la réhabilitation des 174 logements des résidences Marronniers, Acacias, Tilleuls et Peupliers

Samedi 29 février 2019

9 h	**Rendez-vous au centre d'animation du Nouveau Monde** 1, rue du Docteur César Charles Samsoen à Hazebrouck
9 h 10	**Visite du quartier et de l'appartement pédagogique situé au rez-de-chaussée de la résidence Tilleuls dans l'ancien point service de Partenord Habitat**
9 h 40	**Prises de parole** dans le centre d'animation du Nouveau Monde Bernard Debaecker Maire d'Hazebrouck Max-André Pick Vice-président du Département du Nord Président de Partenord Habitat Jennifer De Temmerman Députée de la 15ème circonscription du Nord
10 h	**Moment de convivialité**

Sommaire

174 logements réhabilités et 44 logements neufs
p. 4

Les financements
p. 7

Les entreprises intervenantes
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 Flandre Grand Littoral
p. 11

174 logements réhabilités et 44 logements neufs

Améliorer le cadre de vie des locataires

Propriétés de Partenord Habitat, les résidences Acacias, Marronniers, Peupliers, Tilleuls et Platanes du quartier Pasteur à Hazebrouck comptent 219 logements collectifs. Construits au début des années 60, ces résidences se devaient d'être modernisées par des interventions en profondeur pour améliorer concrètement le cadre et la qualité de vie des habitants. C'est pourquoi, l'Etat, la ville d'Hazebrouck et Partenord Habitat ont proposé un ambitieux projet de réhabilitation qui, ne se limitant pas à la seule amélioration thermique, vise à changer durablement l'image des résidences Pasteur et à leur redonner une attractivité résidentielle.

Soutenu par l'Union européenne, via le Fonds européen de développement régional (FEDER) et réalisé en concertation avec le Conseil citoyen représentant les locataires des résidences, le projet se présente de la façon suivante :

•Une réhabilitation globale de 4 des 5 bâtiments, soit 174 logements collectifs (résidences Acacias, Tilleuls, Marronnier et Peupliers)

• La déconstruction de la résidence Platanes, soit 44 logements

• La reconstitution de cette offre de 44 logements par la construction de 3 nouveaux bâtiments le long de la rue Pasteur, apportant ainsi une nouvelle offre commerciale diversifiée

Dans le cadre de ce projet, Partenord Habitat sera accompagné par la ville d'Hazebrouck pour :

• La prise en charge partielle de l'aménagement du site {espaces de loisirs, chemins piétonniers, espaces verts, espaces publics, création de points d'apport volontaire et de garages à vélos sécurisés),

• La démolition du centre d'animation du Nouveau Monde et la reconstruction sur site d'une maison des services.

Ce projet d'envergure a débuté en ce mois de février 2020 par sa première étape, à savoir la réhabilitation des résidences Acacias, Tilleuls, Marronniers et Peupliers. 13,5 millions d'euros vont être consacrés à cette seule rénovation, soit 77 514 € par logement. Viendront ensuite les travaux de résidentialisation et la déconstruction/reconstruction des 44 logements de la résidence Platanes.

Un nouveau visage pour Pasteur

Approuvée par 80% des locataires des résidences dans l'accord collectif de location (ACL) ayant autorisé la tenue des travaux, la réhabilitation des résidences Pasteur permettra d'améliorer la qualité de vie des locataires en augmentant considérablement la performance énergétique des logements les faisant passer d'une étiquette F à B, en développant l'accessibilité des bâtiments et en modernisant les équipements du quartier tout en renouvelant son image.

Le premier enjeu est donc 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 174 logements du quartier Pasteur 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.

L'accessibilité aux résidences et aux appartements est un autre enjeu intégré à l'opération, permettant de répondre aux problématiques liées au vieillissement et au handicap.

L'ambition du programme est aussi de donner un style plus moderne aux bâtiments pour renouveler l'image du quartier. Pour rendre le site plus attrayant, plus agréable à vivre et surtout plus fonctionnel, la ville d'Hazebrouck interviendra dans l'aménagement des espaces extérieurs : ceux-ci seront mis en valeur par la création d'espaces verts et d'équipements de qualité propres à contribuer à l'amélioration du cadre de vie, notamment le tri enterré et des locaux vélos sécurisés.

Cet habitat ainsi rénové, sain, sûr, agréable à vivre et favorisant des dépenses maîtrisées bénéficiera de la certification NF Habitat, garantie d'un logement aux qualités techniques supérieures et contrôlées selon un référentiel exigeant. Les travaux visent une évolution de l'étiquette F à l'étiquette B, permettant un gain énergétique moyen de 76%.

Les habitants au cœur du projet

La Mission sociale d'accompagnement (MSA)

Partenord Habitat a confié une mission sociale d'accompagnement (MSA) à l'association Solidaires pour l'Habitat (SOLIHA). La MSA aura pour objectif d'aider les locataires des résidences 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. Trois référents de SOLIHA seront mobilisés pour assurer un suivi social tout au long des travaux.

L'appartement pédagogique

Lieu de permanence pour les référents SOLIHA, un appartement pédagogique a été installé au rez-de-chaussée de la résidence Tilleuls, à la place de l'ancien point service de Partenord Habitat. Cet appartement pédagogique a pour vocation d'accueillir les habitants du quartier Pasteur et de les sensibiliser aux gestes écoresponsables.

Un local situé au rez-de-chaussée à l'entrée 2 de la résidence Acacias

Ce bureau géré par la ville d'Hazebrouck propose les services :

- d'un médiateur numérique pour assister les citoyens dans leurs démarches administratives numériques y compris dans la rédaction et la finalisation de dossiers,
- d'un écrivain public pour assister les citoyens dans leurs démarches administratives.

Pour ceux qui ne disposent pas d'un accès internet, une borne numérique sera également disponible.

Programme des travaux

D'une durée prévisionnelle de 32 mois, le chantier a commencé en ce mois de février 2020 par la résidence Marronniers et se poursuivra par Acacias, puis Tilleuls pour se terminer par Peupliers. La résidence Platanes, vouée à la démolition fin 2022 après le chantier, permettra de reloger, le temps des travaux, les locataires dont les appartements seront restructurés.

Visites des logements avant travaux

Avant le démarrage des travaux, les locataires recevront la visite de l'entreprise titulaire du gros œuvre étendu afin d'organiser au mieux les travaux qui auront lieu dans leur logement.

Les travaux d'économies d'énergie

- Traitement architectural et isolation thermique par l'extérieur des résidences
- Réfection de l'étanchéité et mise en œuvre d'une isolation performante pour la toiture-terrasse
- Remplacement de la porte palière actuelle par une porte métallique
- Remplacement des fenêtres PVC actuelles par des nouveaux châssis PVC double-vitrage performants
- Pose de robinets thermostatiques et d'un thermostat d'ambiance programmable
- Remplacement de la chaudière actuelle par une chaudière à condensation
- Remplacement de l'installation de Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC) actuelle par une installation VMC de type hygro B

Il est à noter qu'afin de réaliser les bardages extérieurs et de faciliter les déplacements des engins de chantier, des pistes d'accès seront réalisées en périphérie de chaque bâtiment. Elles seront retirées une fois les interventions terminées et les espaces verts ré-engazonnés.

Les travaux de sécurité

- Mise aux normes de l'installation électrique des logements
- Dépose des dalles polystyrène et réfection des plafonds des logements concernés

Les travaux d'entretien

- Pose d'un revêtement de sol dans le séjour

Les travaux d'amélioration

- Création de nouveaux ascenseurs conformes à la réglementation personnes à mobilité réduite (PMR)
- Réfection des peintures dans les parties communes
- Intégration de la loggia dans le séjour
- Création de 100 balcons
- Création de WC dans l'ancienne cage d'ascenseur pour 40 logements
- Déplacement de la salle de bains en cuisine et intégration de la cuisine en séjour après restructuration des parties communes pour 40 logements

Les financements

des travaux de réhabilitation des 174 logements des résidences Pasteur

Ce projet est cofinancé par l'Union européenne avec le Fonds européen de développement régional (FEDER)

TOTAL DEPENSES	13 487 559 €
Travaux	10 381 536 €
Honoraires	1 064 307 €
Charge foncière	464 999 €
Révisions de prix	350 575 €
TVA	1 226 142 €

TOTAL RECETTES	13 487 559 €
Subvention FEDER	522 000 € (3,87 %)
Subvention Département du Nord	870 000 € (6,45 %)
Certificats d'économie d'énergie	174 000 €
Dégrèvement TFPB	1 554 242 €
Partenord Habitat	10 367 317 € (76,87 %)
dont prêt CDC PAM	*3 132 287 €*
prêt ECO PRET	*3 132 000 €*
prêt de haut de bilan	*1 740 000 €*
et fonds propres	*2 363 030 €*

Soit une dépense moyenne de 77 514 € par logement

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

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.

Les entreprises intervenantes

Architecte
Agence BOYELDIEU DEHAENE
29, rue Brûle Maison à Lille

Maître d'œuvre d'exécution
NORTEC INGENIERIE
463, rue Jules Guesde à Villeneuve d'Ascq

Bureau de contrôle
APAVE Nord-Ouest SAS, Agence Lille
340, avenue de la Marne à Marcq-en-Barœul

Coordinateur sécurité
QUALICONSULT SECURITE
Synergie Park, 13, avenue Pierre et Marie Curie à Lezennes

Gros œuvre étendu
Groupement DEMATHIEU & BARD
1, rue de la Couture, ZI de la Pilaterie à Marcq-en-Barœul

Façade / Bardage
SMAC
ZI de Petite Synthe, avenue de la Gironde à Dunkerque

Etanchéité
BEAUDEUX
9023, ZI rue Ampère à La Chapelle d'Armentières

Ascenseurs
OTIS
340/4, avenue de la Marne à Marcq-en-Barœul

Electricité
3S SATELLITE
RN8, rond-point de Valdonne à Peypin

Mission sociale d'accompagnement
SOLIHA Flandres
28, rue du Sud à Dunkerque

Partenord Habitat

Créé il y a 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'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 52 000 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 de 324 communes

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 développe - ment** : 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 objectif constant la **qualité de vie des habitants**.

Repères

- 100 000 locataires logés
- 880 salariés
- 5 directions territoriales, 20 agences, 1 agence Immobilier Spécialisé
- 52 154 logements et équivalents logements
- Loyers logements : 219 M€
- Chiffre d'Affaires total : 223 M€
- Investissements 2020 : 208 M€

Une organisation conçue pour agir au cœur des territoires

5 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 5 directions territoriales à la dimension des périmètres des EPCI (Flandre Grand Littoral, Lille Métropole, Hainaut Douaisis Pévèle, Sambre Avesnois Cambrésis et Saint-Quentinois). Notre objectif est d'être plus présent que jamais, reconnu et identifié dans les territoires qui composent le Nord et l'Aisne afin de mener à bien, aux côtés des collectivités, notre mission liée à l'habitat.

20 AGENCES POUR ASSURER LA RELATION CLIENT AU QUOTIDIEN

A l'intérieur de ces périmètres, 20 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 FLANDRE GRAND LITTORAL

Conformément aux principes de notre organisation, la direction territoriale Flandre Grand Littoral est organisée sur un territoire correspondant au périmètre de compétence de la Communauté Urbaine de Dunkerque Grand Littoral, la Communauté de communes des Hauts de Flandre, la Communauté de communes de Flandre Intérieure et la Communauté de communes de Flandre Lys. Dans ce cadre, la direction territoriale Flandre Grand Littoral 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 174 logements des résidences Pasteur à Hazebrouck sont gérés par la direction territoriale Flandre Grand Littoral, via son agence de Bergues dont la directrice est Thérèse Gokel.

Les opérations en projet

Rue Ferdinand Buisson
- Construction de 37 logements collectifs locatifs

Livraison prévisionnelle : mars 2021
Investissement : 5 678 000 €

Rue de la motte au bois
- Construction en VEFA de 31 logements collectifs locatifs

Livraison prévisionnelle : juin 2021
Investissement : 3 365 000 €

Rue Pasteur
- Construction de 44 logements collectifs locatifs

Investissement : 4 769 000 €

Rue du Docteur Calmette
- Construction en VEFA de 56 logements collectifs locatifs

Investissement : 6 398 000 €

Rue de Calais
- Construction en VEFA de 45 logements collectifs locatifs

Investissement : 4 904 000 €

www.partenordhabitat.fr

Contact presse :
Isabelle Dekeister
Directrice territoriale – idekeister@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