



Visite
de la résidence du Grand Chêne
23 logements collectifs locatifs

Phalempin

Déroulement de la manifestation

Visite de la résidence du Grand Chêne à Phalempin
23 logements collectifs locatifs

Vendredi 28 mai 2021

10 h

Rendez-vous à la résidence du Grand Chêne au 80 A, rue Jean-Baptiste Lebas

10 h 05

Coupure du ruban et visite de la résidence

10 h 40

Allocutions

Alice Vincent

Conseillère municipale de Phalempin
déléguée aux affaires sociales et au logement

Bertrand Decruyenaere

Directeur de région du groupe Pierreval

Luc Foutry

Président de la Communauté de communes Pévèle Carembault

Max-André Pick

Vice-président du Département du Nord
Président de Partenord Habitat

Thierry Lazaro

Maire de Phalempin

Ancien député

Membre Honoraire du Parlement

Sommaire

La résidence du Grand Chêne à Phalempin
23 logements collectifs locatifs

p. 4

Les financements

p. 7

Groupe Pierreval

p. 8

Partenord Habitat

p. 9

Les opérations en cours de la direction
Hainaut Douaisis Pévèle

p. 11

La résidence du Grand Chêne à Phalempin

23 logements collectifs locatifs



Phalempin : un cadre de vie très agréable

Capitale historique du Carembault et rattachée à la Communauté de communes Pévèle Carembault (C.C.P.C.), Phalempin est une ville de près de 5000 habitants située à la lisière de la forêt du même nom, véritable poumon vert au sud de la métropole lilloise. Ville associative et animée, Phalempin possède de nombreux établissements scolaires, crèches ou garderies et est dotée d'un excellent réseau de santé. Phalempin a pour particularité de conjuguer les avantages de la vie citadine à un cadre de vie proche de la nature. Située rue Jean-Baptiste Lebas, à deux pas de la mairie et de la gare, la résidence du Grand Chêne permettra à ses occupants de bénéficier ainsi d'un environnement très agréable, proche de tous services et commerces. Issus d'un partenariat entre la ville de Phalempin, le groupe Pierreval et Partenord Habitat, les 23 logements viennent dynamiser la commune par un apport de popu-

lation tout en proposant aux habitants une solution adaptée à leurs besoins.

Une opération qualitative adaptée aux besoins locatifs locaux

En 2020, lors de la conception de cette opération, près de 90 % de la demande de logements sociaux exprimée sur la commune de Phalempin concernait des logements allant du type 2 au type 4. Aussi, en proposant aux Phalempinois une offre locative supplémentaire comprenant 23 logements répartis en 4 types 2, 13 types 3 et 6 types 4, ce programme répond aux besoins de la commune en matière de logement social. La variété des typologies proposées répond à une demande plurielle tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. La résidence du Grand Chêne offre des logements thermiquement performants, conçus dans une perspective de développement durable, qui consomment 10% d'énergie primaire en moins par



rapport à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012-10%). 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 également à augmenter avec la hausse du prix des énergies. Dans ce contexte, cette opération se veut un

exemple de réponse à la problématique de la précarité énergétique et 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.

Descriptif technique de l'opération

Partenord Habitat s'est porté acquéreur des 23 logements en état futur d'achèvement (VEFA*) auprès du groupe Pierreval. Il s'agit d'un achat sur plan avec une description précise des ouvrages, traduite dans l'acte de vente. L'ordre de service des travaux a été délivré en décembre 2019. La livraison de la résidence est prévue pour le 31 mai 2021.

** 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.*



Le programme s'étend sur une friche d'une superficie de 2567m², installée en entrée de ville. Le bâtiment en R+2 se compose donc de 23 logements locatifs avec terrasses et balcons qui permettent de profiter d'un extérieur. Un ascenseur dessert les étages. Un local vélo et un local poubelle complètent ce programme ainsi que 40 places de parking dont 2 pour personnes à mobilité réduite. Un jeu d'enduit et de matériaux sur les façades permet à l'ensemble de s'intégrer harmonieusement dans son environnement. Les 23 logements de la résidence du Grand Chêne se répartissent de la façon suivante :

4 logements de type 2 d'une surface habitable moyenne de 46 m²
- 3 logements en financement PLUS
- 1 logement en financement PLS

13 logements de type 3 d'une surface habitable moyenne de 67 m²
- 5 logements en financement PLAI
- 4 logements en financement PLUS
- 4 logements en financement PLS

6 logements de type 4 d'une surface habitable moyenne de 81 m²
- 2 logements en financement PLAI
- 2 logements en financement PLUS
- 2 logements en financement PLS



Les loyers moyens des 23 logements locatifs de la résidence du Grand Chêne

La variété des produits locatifs conduit, pour une même typologie, à des niveaux de loyers différents.

Typologie	Nombre	Financement	Loyer prévisionnel moyen en €
Type II	3	PLUS**	287
Type II	1	PLS**	356
Type III	5	PLAI*	309
Type III	4	PLUS	402
Type III	4	PLS	500
Type IV	2	PLAI	381
Type IV	2	PLUS	491
Type IV	2	PLS	610
TOTAL	23		

*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%.



Les financements

des 23 logements locatifs de la résidence du Grand Chêne



TOTAL DEPENSES	2 963 477 €
Travaux de Bâtiment	2 654 256 €
Honoraires	39 814 €
TVA	269 407 €
TOTAL RECETTES	2 963 477 €
Subvention Etat (PLAI)	43 400 € (1,46 %)
Subvention Conseil départemental du Nord	288 000 € (9,72 %)
Subvention Communauté de communes Pévèle Carembault (PLAI)	25 000 € (0,84 %)
Partenord Habitat	2 607 077 € (88,02 %)
<i>dont prêt CDC PLUS</i>	534 000 €
<i>prêt CDC PLAI</i>	487 000 €
<i>prêt ARKEA PLS</i>	467 000 €
<i>prêt ACTION LOGEMENT</i>	90 000 €
<i>et prêts bancaires</i>	1 029 077€

Entreprise intervenante



Créé en 1993, performant et ambitieux le groupe Pierreval est une société à taille humaine fondée sur des valeurs fortes : sérieux, écoute, qualité et respect des engagements.

Partagées par l'ensemble de nos collaborateurs, ces valeurs enrichissent notre approche de l'immobilier et favorisent le dialogue avec nos partenaires publics et privés.

Le Groupe Pierreval est actif depuis la promotion jusqu'à la gestion locative, en passant par la vente de terrains à bâtir, la transaction immobilière, la location, le syndic et la gestion de résidences services.

La production se veut le reflet de la diversité de l'habitat : elle se répartit équitablement entre vente en accession à la propriété, à des investisseurs privés, ainsi qu'à des bailleurs sociaux (ESH et OPH).

Ecoute attentive des besoins :

A l'écoute des besoins en logements au sein des villes, Pierreval répond à une orientation de sa stratégie vers des secteurs géographiques où existe une réelle demande, tout en restant ouvert aux marchés secondaires.

Couverture nationale :

Pierreval réalise vos projets immobiliers sur tout le territoire français. En pleine croissance, notre société compte près de 449 collaborateurs répartis sur 19 sites en France. Leur expérience et la complémentarité de leurs compétences permettent à notre groupe de se positionner sur tous les marchés.

Chaque agence du groupe dispose de sa propre structure de commercialisation. Forte de ce réseau de proximité, la société Pierreval garantit réactivité et expertise à ses clients, tant en termes de conseil que de prestations.

Quelques chiffres : : 2.544 lots réservés en 2020 et 1.945 lots mis en chantier en 2020.

Promoteur Constructeur, Notre cœur de métier

Promoteur historiquement positionné sur l'habitat, le Groupe Pierreval imagine, dessine et construit les logements de nos villes.

Fort de son expérience et de sa connaissance des marchés locaux, le Groupe Pierreval se positionne comme un interlocuteur majeur de la promotion immobilière au service des particuliers, des professionnels et des collectivités.

Responsabilité

Nous nous engageons à construire un immobilier durable : agréable à vivre, économe en énergie, simple à gérer.

Stabilité

Nous fondons notre performance sur une organisation rigoureuse et pérenne, dans le respect de nos engagements.

Pluralité

Clients, partenaires et collaborateurs, la diversité des personnalités et des profils enrichit notre démarche et nous fait progresser chaque jour.

Expertise

Conseiller, constructeur et gestionnaire, nous nous engageons à satisfaire nos clients dans la durée.

Innovation

Confort, performance, élégance... pour mieux répondre à vos aspirations, nous imaginons sans cesse de nouvelles formes d'habitation.

Proximité

Soucieux de satisfaire nos clients et nos partenaires, nous misons sur le dialogue et la concertation pour élaborer nos programmes.

Qualité & choix techniques et architecturaux

Nos choix techniques et architecturaux témoigneront d'objectifs énergétiques et environnementaux élevés visant :



Une bonne intégration au site : orientations optimisées, exigences d'urbanisme respectées ;



Une conception bioclimatique des bâtiments pour aboutir à des bâtiments compacts, bien isolés, à forte inertie, en valorisant au mieux les apports solaires à travers les baies vitrées ;



Une excellente gestion de l'énergie : l'ensemble du programme sera conforme à la RT 2012, en allant au-delà en visant la RT 2012 - 10% (nous labéliserons notre opération si cela correspond à vos attentes) ;

Partenord Habitat

Créé il y a plus 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'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 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 objectif constant la **qualité de vie des habitants**.

Repères

- 100 000 locataires logés
- 880 salariés
- 5 directions territoriales, 20 agences, 1 agence Immobilier Spécialisé
- 52 638 logements et équivalents logements
- Chiffre d'affaires 2020 : 224 M€
- Investissements 2020 : 163,5 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 Douais 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.

21 AGENCES POUR ASSURER LA RELATION CLIENT AU QUOTIDIEN

A l'intérieur de ces périmètres, 21 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'Ostrevant, la Communauté de communes Pévèle Carembaut et la Communauté de communes de la Haute Deûle. Dans ce cadre, la direction territoriale Hainaut Douais 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 23 logements de la résidence du Grand Chêne à Phalempin sont gérés par la direction territoriale Hainaut Douais Pévèle de Partenord, via son agence de Douai.



La direction territoriale Hainaut Douaisis Pévèle

Les opérations en cours

Guesnain

Construction de 6 logements, rue Guy Moquet
Livraison prévisionnelle : juin 2021
Investissement : 933 107 euros

Cobrieux

Construction de 3 logements individuels, Petite Rue
Livraison prévisionnelle : août 2021
Investissement : 458 040 euros

Templeuve

Construction de 37 logements collectifs,
rue Grande Campagne
Livraison prévisionnelle : novembre 2021
Investissement : 3 964 791 euros

Douai

Construction de 21 logements collectifs,
rue de la Herse
Livraison prévisionnelle : avril 2022
Investissement : 2 713 807 euros

Bachy

Construction de 2 logements individuels et
8 logements collectifs, rue Pasteur et Place de la liberté
Livraison prévisionnelle : septembre 2022
Investissement : 1 318 900 euros

Flines-lez-Raches

Construction de 51 logements collectifs, 6 logements
individuels et 6 PSLA, « le Couvent » ;
Livraison prévisionnelle : octobre 2022
Investissement : 8 257 540 euros

Flines-lez-Raches

Construction de 74 logements collectifs et 6
logements individuels, Boulevard des Alliés
Livraison prévisionnelle : avril 2024
Investissement : 9 903 374 euros

Guesnain

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

Les opérations en projet

Arleux

Construction de 27 logements individuels, Allée
Wautriche

Anhiers

Construction de 26 logements individuels, Rue
Gabriel Péri

Les réhabilitations en cours

Douai

Réhabilitation de 348 logements collectifs,
Faubourg de Béthune
Livraison prévisionnelle : septembre 2022

Les réhabilitations à venir

Guesnain

Réhabilitation de 90 logements individuels, rue
des Déportés

Flines-lez-Raches

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

Auby

Réhabilitation de 28 logements collectifs et 8
logements individuels, Rues Dubois, Blum et
Verdun

Lallaing

Réhabilitation de 57 logements collectifs,
résidence « le Kintron », Avenue de la
République et rue de la Paix

Courchelettes

Réhabilitation de 76 logements individuels, rues
Brel, Stassin, Brassens

Les ventes

Douai : 1 maison de type 3, rue des Sorbiers

Douai : 1 appartement de type 4, résidence La Tour



www.partenordhabitat.fr

Contact presse :

Denis Auboïs :

Directeur territorial - daubois@partenordhabitat.fr

Fabien Lapouge :

Responsable des relations publiques et presse - flapouge@partenordhabitat.fr - 06 46 77 79 91

PARTENORD HABITAT

828, rue de Cambrai - 59 020 Lille cedex

