



Pose de 1<sup>ère</sup> pierre de la résidence Serge Dufour  
47 logements individuels et collectifs  
dont 35 locatifs et 12 en accession à la propriété



## Déroulement de la manifestation

Déroulement de la visite de la résidence Serge Dufour à Bauvin  
47 logements individuels et collectifs  
dont 35 locatifs et 12 en accession à la propriété

### Mercredi 13 octobre 2021

11 h	Rendez-vous sur site au 27, rue de la Gare à Bauvin
11 h 05	Lecture du parchemin par M. le Maire et mise en place du cylindre dans le muret
11 h 10	Maçonnerie du muret par les personnalités en présence
11 h 30	Allocutions en salle Léopold Dufour au 15, rue Jean Jaurès à Bauvin
	Louis-Pascal Lebargy et Gérard Boussemart Maire de Bauvin                      Maire honoraire de Bauvin Ancien conseiller général du Nord
	Nicole Rogez Directrice régionale Nord Demathieu Bard Immobilier
	Max-André Pick Vice-président du Département du Nord Président de Partenord Habitat
	Damien Castelain Président de la Métropole Européenne de Lille
12 h 00	Cocktail

## Sommaire

La résidence Serge Dufour à Bauvin  
47 logements individuels et collectifs  
dont 35 locatifs et 12 en accession à la propriété  
**p. 4**

Les financements  
**p. 7**

Groupe Demathieu Bard Immobilier  
**p. 8**

Partenord Habitat  
**p. 9**

# La résidence Serge Dufour à Bauvin

## 47 logements individuels et collectifs dont 35 locatifs et 12 en accession à la propriété



### **Bauvin : un cadre de vie très agréable**

Traversée par le canal de la Deûle, Bauvin est une ville verte, associative et animée, qui a pour particularité de conjuguer, aux portes de la métropole lilloise, les avantages de la vie citadine à un cadre de vie proche de la nature. Située à deux pas de la gare de Bauvin-Provin, la résidence Serge Dufour se construit sur le terrain qui accueillait autrefois l'ancienne usine textile Motreux, lieu chargé de mémoire et qui a fait vivre nombre de Bauvinois. A l'issue de l'opération, l'actuelle friche accueillera donc une résidence constituée de 17 maisons individuelles locatives sociales, 18 logements locatifs sociaux et 12 maisons individuelles en accession libre. A proximité des commerces, des écoles et des espaces culturels et sportifs, la résidence bénéficiera d'une situation exceptionnelle et offrira un confort de vie certain à ses habitants. Issus d'un partenariat entre la ville de Bauvin, le groupe Demathieu & Bard

Immobilier et Partenord Habitat, les 47 logements viendront dynamiser la commune par un apport de population tout en proposant aux habitants une solution adaptée à leurs besoins.

### **Une opération qualitative adaptée aux besoins locaux**

En 2020, lors de la conception de cette opération, plus de 97 % de la demande de logements sociaux exprimée sur la commune de Bauvin concernait des logements allant du type 1 au type 4. Aussi, en proposant aux Bauvinois une offre locative supplémentaire comprenant 35 logements répartis en 1 types 1 Bis, 6 types 2, 11 types 3 et 17 maisons individuelles de type 4, ce programme répond aux besoins de la commune en matière de logement social. En outre, les logements individuels sont aujourd'hui très prisés sur le secteur et, aux 17 maisons locatives gérées par l'Office, s'ajouteront les 12 maisons individuelles pro-



posées en accession libre par le groupe Demathieu & Bard Immobilier. La variété des typologies proposées répondra ainsi à une demande plurielle tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Adaptée aux séniors et personnes à mobilité réduite (PMR), la résidence Serge Dufour offrira des logements thermiquement performants, conçus dans une perspective de développement durable, qui consommeront 20% d'énergie primaire en moins par rapport à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012-20%). L'enjeu est ici de maîtriser la facture énergétique afin de préserver le

pouvoir d'achat des habitants. 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 en garantissant aux résidents 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

Le programme comporte 47 logements construits par Demathieu & Bard Immobilier et Partenord Habitat s'est porté acquéreur de 35 de ces logements en état futur d'achèvement (VEFA\*). La VEFA est un achat sur plan avec une description précise des ouvrages, traduite dans l'acte de vente. Les ordres de service des travaux ont été délivrés en juin 2021 et la livraison de la résidence est prévue pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2023.

*\* 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 projet se compose donc de 29 maisons individuelles et d'un collectif de 18 logements. Une voirie principale sera créée et permettra l'accès au terrain perpendiculairement à la rue de la Gare et au sentier de la Gare.

Le collectif sera constitué de 2 niveaux sur rez-de-chaussée et les 18 logements seront répartis de la façon suivante : 1 type 1 Bis, 6 types types 2 et 11 types 3. 20% des logements du rez-de-chaussée sont accessibles PMR. Les autres logements du rez-de-chaussée sont évolutifs. Les logements collectifs bénéficieront d'un parking privé de 19 places dont 1 PMR et d'un local de stockage des containers.

Les 29 maisons individuelles seront réparties de la manière suivante : 2 groupes de 4 maisons locatives, 3 groupes de 3 maisons locatives, 5 groupes de 2 maisons en accession jumelée entre elles par le pignon ou le garage et 2 maisons en accession jumelées par le garage. Toutes les maisons individuelles sont de type 4. Chaque habitation individuelle disposera d'une aire de stationnement perpendiculaire à la voie ainsi qu'un garage pour les maisons en accession. 3 places seront disposées le long de la voie, 8 places dont 5 PMR et visiteurs seront disposées perpendiculairement à la voie et 4 places de stationnement seront disposées en épis à l'entrée du terrain en alignement du sentier de la Gare. Ces dernières sont destinées à être rétrocédées à la ville.



## Les loyers moyens des 35 logements locatifs de la résidence Serge Dufour

La variété des produits locatifs (PLAI\*, PLUS\*\* et PLS\*\*\*) conduit, pour une même typologie, à des niveaux de loyers différents.

Typologie	Nombre		Financement	Loyer prévisionnel moyen en €
	Collectif	Individuel		
Type I B	1		PLUS**	193
Type II	2		PLAI*	264
Type II	4		PLS***	388
Type III	1		PLAI	355
Type III	7		PLUS	426
Type III	3		PLS	503
Type IV		8	PLAI	396
Type IV		3	PLUS	486
Type IV		6	PLS	605
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>17</b>		

### \*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 35 logements locatifs de la résidence Serge Dufour



<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>5 347 815 €</b>
Acquisition	5 347 815 €
 <b>TOTAL RECETTES</b>	 <b>5 347 815 €</b>
Subvention Etat – NPNRU PLAI	85 800 € (1,6 %)
Subvention MEL – NPNRU PLAI	85 800 € (1,6 %)
 Partenord Habitat	 5 176 215 € (96,8 %)
<i>dont prêt CDC PLUS</i>	890 000 €
<i>prêt CDC PLAI</i>	841 000 €
<i>prêt PLS</i>	999 000 €
<i>prêt bancaire</i>	1 719 000 €
<i>prêt bonifié ANRU Etat PLAI</i>	107 800 €
<i>prêt bonifié ANRU Etat PLUS</i>	86 100 €
<i>fonds propres</i>	533 315 €

# Entreprise intervenante

## DEMATHIEU BARD IMMOBILIER

### MAÎTRE D'OUVRAGE

#### PROMOTEUR ET DEVELOPPEUR DE VOS PROJETS IMMOBILIERS

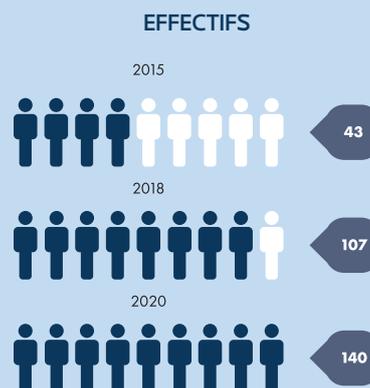
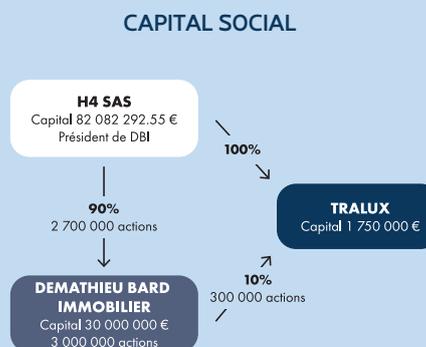
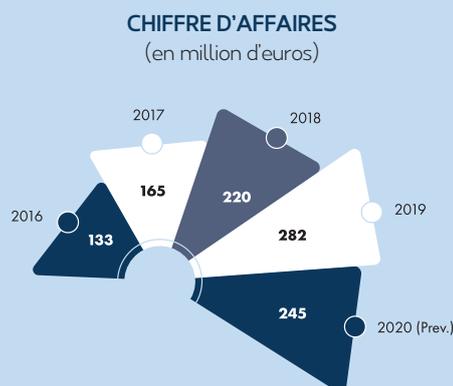
Aux côtés des collectivités, des investisseurs, des professionnels, mais aussi des particuliers, Demathieu Bard Immobilier agit en véritable partenaire. Forts de leurs expériences variées, ses experts ont appris à cerner avec pertinence les contraintes et à comprendre les attentes inhérentes à chaque secteur. Qu'il s'agisse de réaliser des programmes résidentiels destinés à l'accession à la propriété, au locatif aidé, des bâtiments tertiaires, des équipements publics ou industriels, une seule motivation : réinventer l'immobilier ; un seul objectif : gagner la satisfaction de ses clients.

#### VOUS FAIRE PROFITER DE LA FORCE D'UN GROUPE

Demathieu Bard Immobilier puise ses racines dans un Groupe dont la notoriété s'est affirmée au fil des décennies. Fondée en 1861, l'entreprise Demathieu Bard, spécialisée dans la construction, a toujours su appréhender les évolutions de son marché jusqu'à devenir un acteur incontournable de la construction en France. Elle a su préserver son ADN si particulier qui fait sa force : une approche rationnelle mais inventive de chaque projet, avec un sens des réalités et du terrain qui fait la différence. Parallèlement, la solidité du Groupe, ses moyens et son expérience constituent un précieux soutien pour Demathieu Bard Immobilier et un gage de qualité pour ses clients.

#### PLUS PROCHES, DANS TOUS LES SENS DU TERME

Fort de sa structure à taille humaine, Demathieu Bard Immobilier instaure une relation privilégiée avec ses clients dont le suivi et l'accompagnement sont assurés par un interlocuteur dédié tout au long de la vie du projet. En répondant à leur moindre questionnement, et en faisant preuve d'une réactivité à toute épreuve, le responsable de projets se porte garant de la satisfaction du client. Cette disponibilité ne doit rien au hasard : intégrées dans un réseau d'agences qui rayonnent dans les grandes régions de France, les équipes projet Demathieu Bard Immobilier font preuve d'une proximité géographique mais aussi culturelle avec leurs clients. Parce qu'elles parlent le même langage, elles les comprennent mieux.



# 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 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.

## 21 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 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 35 logements locatifs de la résidence Serge Dufour à Bauvin seront gérés par la direction territoriale Lille métropole de Partenord Habitat, via son agence d'Haubourdin et les 12 maisons en accession libre seront commercialisées par Demathieu & Bard Immobilier.





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**

828, rue de Cambrai - 59 020 Lille cedex