



Inauguration 27 logements individuels locatifs

Arleux

Déroulement de la manifestation

Inauguration de 27 logements individuels locatifs à Arleux

Vendredi 15 novembre 2024

- 11 h 00 Rendez-vous allée Pierre Wautriche à Arleux
- 11 h 10 Dévoilement des plaques des rues Mademoiselle Brunelle et du Docteur Delplanque
- 11 h 15 Coupure du ruban et visite de la résidence
- 11 h 45 Allocutions au Centre Culturel Patrick Masclet, rue du Centre
- Bruno Vandeville**
Maire d'Arleux
Vice-président de Douaisis Agglo
- Denis Auboïs**
Directeur territorial Hainaut Douaisis Cambrésis de Partenord Habitat
- Marylise Fenain**
Vice-présidente de Douaisis Agglo
- Pierre Azzopardi**
Sous-préfet de l'arrondissement de Douai
- 12 h 00 Cocktail

Sommaire

Arleux

27 logements individuels locatifs neufs

p. 4

Les financements

p. 6

Partenord Habitat

p. 7

Arleux : 27 logements individuels locatifs neufs



L'histoire de l'opération : un partenariat pour l'aménagement du territoire

En octobre 1979, un foyer logement pour personnes âgées avec 52 logements est ouvert par un autre bailleur sur un emplacement appartenant au bureau d'aide sociale. A l'époque, un bail emphytéotique est consenti par le conseil municipal. Au fil des années, on constate une certaine inadaptation des logements face au grand âge et les formes diverses d'invalidité. Il est alors décidé de reconstruire sur un autre site, en passant d'un statut de foyer logement à un véritable Ehpad : se créent les jardins d'Allium, ouverts à quelques mètres de là en mai 2016. Le bail emphytéotique est *ipso facto* rompu et le bureau d'aide sociale - devenu CCAS - récupère un immeuble de quatre niveaux dont la reconfiguration semble difficile. Dans le cadre des démarches de revitalisation du centre bourg d'Arleux, une étude est engagée pour tenter de requalifier le site en espace de vie sociale. Mis face à un programme de travaux de quatre millions d'euros, le maire d'Arleux tout juste élu en 2017 étudie la piste d'une déconstruction. Un équilibre financier est trouvé avec Partenord Habitat qui s'engage au rachat du foncier stratégique en centre-bourg pour le coût même de la déconstruction, soit 280 000 €. La commune est enthousiasmée par le programme présenté de 27 pavillons individuels répondant à la forte demande de publics des plus divers, des personnes seules en recherche de logement de plain pied aux familles de 2 à 3 enfants. Les terres qui ont appartenu au bureau d'aide sociale gardent une vocation sociale et le conseil municipal a décidé d'apporter une symbolique en affectant comme noms de rue celui d'un médecin de famille résidant et oeuvrant sur la commune - la rue du Docteur Delplanque - et celui d'une infirmière/sage femme qui venait jadis au domicile des arleusiennes pour les accompagner dans leur accouchement - la rue Mademoiselle Brunelle.



Une fort enracinement de Partenord Habitat dans le Douaisis

Avec cette opération nouvelle, Partenord Habitat possède désormais 35 logements arleusiens, renforçant ainsi sa forte présence dans l'arrondissement de Douai. Sur le seul territoire de Douaisis Agglo, Partenord Habitat gère en effet plus de 2000 logements répartis sur 20 communes. Il est à noter que cette livraison s'inscrit également dans le cadre du « protocole d'accord relatif aux besoins en logements dans l'arrondissement de Douai dans le cadre de l'implantation de projets industriels structurants sur la période 2025-2030 » signé en octobre 2022 par le préfet et les présidents des intercommunalités du Douaisis. Cet accord prévoit pour les bailleurs des engagements en matière de production de logements. En ce qui concerne la commune d'Arleux, 96 logements au total sont ainsi inscrits dans ce protocole réunissant 10 bailleurs sociaux. Sur l'engagement total de 1987 logements à produire, initier ou livrer sur la période 2023-2030 et pour les 10 bailleurs signataires, Partenord Habitat s'est engagé sur plus de 340 logements.



Une opération écoparamante adaptée aux besoins locaux

L'ensemble des logements répond aux normes de la réglementation thermique RT 2012 -20% (-20% de consommation en énergie primaire par rapport à la RT 2012). La résidence permet aux locataires de maîtriser leurs dépenses énergétiques et donc, de préserver leur pouvoir d'achat. Ce programme se veut un exemple d'éco-performance et s'inscrit ainsi dans l'engagement de Partenord Habitat 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. Il est également à noter que, lors de la conception de cette opération, près de 82 % de la demande en logement social exprimée sur la commune d'Arleux concernait des logements allant du type 2 au type 4. Aussi, en proposant aux Arleusiens une offre locative supplémentaire comprenant 27 logements répartis en 10 T2, 13 T3 et 4 T4, ce programme répond aux besoins de la commune en matière de logement social.

Calendrier de l'opération

L'ordre de service des travaux a été lancé le 13 juin 2022 et la livraison des maisons est intervenue le 26 juin 2024.

Répartition typologique et loyers moyens des 27 logements individuels neufs

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

Typologie	Nombre	Type de financement	Surface habitable moyenne en m ²	Loyer prévisionnel en €
Type 2	4	PLAI	51,60	281
	6	PLUS	51,72	349
Type 3	4	PLAI	68,85	370
	4	PLUS	68,71	460
	5	PLS	68,62	562
Type 4	1	PLAI	84,01	457
	2	PLUS	83,68	567
	1	PLS	84,10	702
TOTAL	27			

*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.

**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).

***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 27 logements individuels locatifs neufs à Arleux



TOTAL DEPENSES	4 147 705 €
Travaux de bâtiment	2 360 000 €
Honoraires	303 000 €
Charge foncière	1 062 000 €
Révisions de prix	96 000 €
TVA	326 705 €
TOTAL RECETTES	4 147 705 €
Subvention Etat PLAI	60 318 €
Subvention Conseil départemental du Nord	486 000 €
Subvention Douais Agglo petites typologies + PLAI	77 000 €
Partenord Habitat	3 524 387 €
<i>dont prêt CDC PLUS</i>	950 000 €
<i>prêt CDC PLAI</i>	682 000 €
<i>prêt CDC PLS</i>	451 300 €
<i>prêts bancaires</i>	839 000 €
<i>prêt haut de bilan</i>	105 000 €
<i>et fonds propres</i>	497 087 €



Partenord Habitat

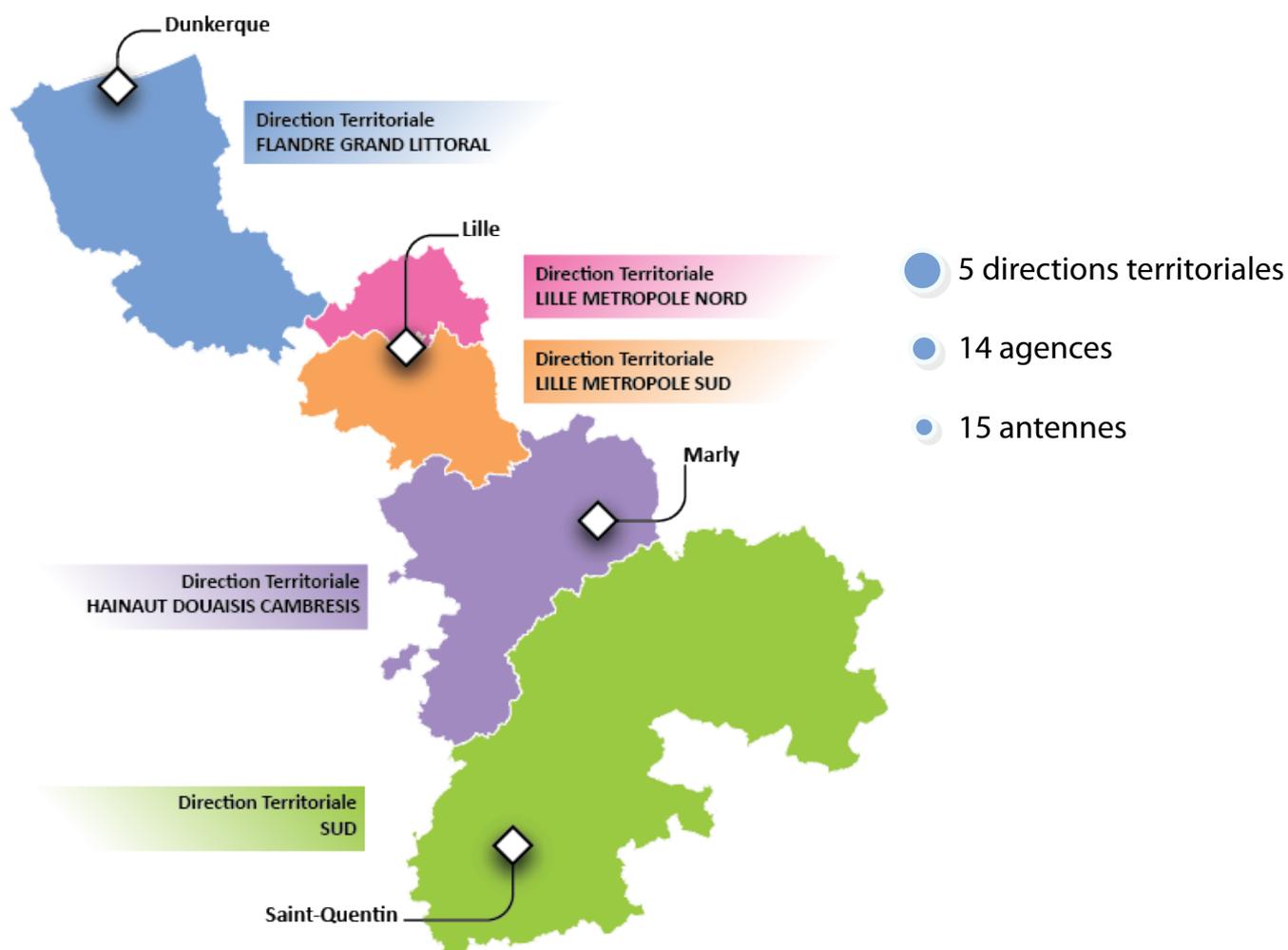
Une vocation centenaire

Créé il y a plus d'un siècle, Partenord Habitat est l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Département du Nord. Il est présidé par Valentin Belleval, Vice-président du Conseil départemental du Nord. Présent sur l'ensemble du département et dans le territoire Saint-Quentinois, notre entreprise gère plus de 53 600 logements pour plus de 110 000 personnes logées. Partenord Habitat se mobilise au quotidien pour répondre en quantité et en qualité à la demande de logement social à l'échelle des départements du Nord et de l'Aisne.

Repères

- **111 000** locataires logés
- **860** salariés
- **53 654** logements et équivalents logements
- Chiffre d'affaires 2022 : **228 M€**
- Investissement 2022 : **133 M€**
 - dont 98 M€ pour la construction neuve
 - et 35 M€ pour la réhabilitation

Une organisation ancrée dans les territoires





Dossier de presse

Contact presse :

Denis Aubo

Directeur territorial - daubois@partenordhabitat.fr

Fabien Lapouge :

Responsable communication externe - flapouge@partenordhabitat.fr - 06 46 77 79 91