

DOSSIER DE PRESSE



Inauguration de la résidence Les Capucines 44 logements neufs dans l'écoquartier Guy-Bricout dont 33 logements collectifs et 11 logements individuels Caudry

Déroulement de la manifestation

jeudi 10 juillet 2025

14 h 30 Rendez-vous 9 rue Guy Bricout à Caudry

14 h 40 Coupure du ruban et visite de la résidence

15 h 10 Allocutions

Frédéric Bricout

Maire de Caudry
Conseiller départemental du Nord
Président du S.I.A.T Val de Riot
Vice-président de la CA2C

Valentin Belleval

Vice-président du Département du Nord
Président de Partenord Habitat

Anne-Sophie Boisseaux

Conseillère départementale du canton de Caudry

Fayçal Douhane

Sous-préfet de Cambrai

15 h 30 Cocktail

Sommaire

Caudry : 44 logements neufs

p. 4

Partenord Habitat

p. 6

Caudry : 44 logements neufs et 17 garages



La résidence Les Capucines

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une acquisition en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) auprès de la S.C.C.V. «Caudry Éco Quartier», une structure réunissant le promoteur immobilier CAPELLI et la société d'aménagement NORDSEM. Le programme comprend la construction de : 33 logements collectifs, 11 logements individuels, dont 5 avec garages accolés, 12 garages en batterie, ainsi que 27 places de stationnement aériennes, garantissant une accessibilité et un confort d'usage aux futurs résidents. En combinant diversité typologique, qualité de conception et réponse concrète à la demande locale, cette opération constitue un levier fort en faveur du droit au logement pour tous.

Cette opération est exemplaire à plusieurs titres. Le premier, c'est celui de la préservation des ressources naturelles. Cet éco-quartier est en effet construit sur le foncier d'une ancienne friche commerciale qui a été dépolluée et qui permet donc de préserver les ressources foncières de la commune. Sur le plan locatif, cette opération permettra de répondre à une très large demande qui concerne à la fois les seniors et les plus jeunes. En termes de localisation, il est à souligner que ce quartier est idéalement situé près des commerces, près des aires de jeu, près des équipements

publics. Cette résidence a pu être réalisée grâce au concours de l'État, du département du Nord, de la communauté d'agglomération du Caudrésis Catais et de Partenord Habitat qui ensemble se sont mobilisés pour pouvoir aboutir ce projet.

Une opération adaptée aux besoins locatifs

Lors de la conception de cette opération, plus de 82% de la demande en logement social exprimée localement concernait des logements allant du type 2 au type 4. Aussi, en proposant aux Caudrésiens une offre locative supplémentaire comprenant 44 logements répartis en 12 types 2, 28 types 3 et 4 types 4 cette opération répond aux besoins de la commune en matière de logement social.



Un programme écoperformant

L'ancien site Leclerc laisse désormais place à un vaste espace paysager. De larges zones de verdure ont été aménagées pour favoriser la biodiversité et offrir un cadre de vie agréable aux habitants. Les 27 places de stationnement sont conçues en pavage drainant, permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales et contribuant à la lutte contre l'imperméabilisation des sols. Les points de collecte des déchets ont également été repensés : des containers enterrés assurent une gestion plus discrète et respectueuse de l'environnement. Conforme aux normes environnementales les plus récentes, le programme immobilier propose des logements dotés d'une isolation thermique et phonique renforcée. Cette conception vise à réduire significativement les besoins en énergie, tout en garantissant un confort optimal en toutes saisons. Les locataires bénéficieront ainsi d'une meilleure

maîtrise de leurs consommations énergétiques, participant à la fois à la transition écologique et à la préservation de leur pouvoir d'achat.



Calendrier de l'opération

Menés par la société CAPELLI dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) au profit de Partenord Habitat, la date de signature de l'acte de vente s'est déroulée le 31 mars 2022 et la livraison des travaux s'est effectuée en janvier 2025.

Répartition typologique et loyers prévisionnels moyens

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	Loyer en €	
	individuel	collectif		individuel	collectif
Type 2		6	PLUS		338
		1	PLS		360
		5	PLAI		271
Type 3	3	14	PLUS	397	463
	1	2	PLS	477	493
	3	5	PLAI	333	381
Type 4	4		PLUS	529	
TOTAL		44			

*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 44 logements individuels et collectifs à Caudry



TOTAL DEPENSES	6 232 035€
Acquisition des logements	5 624 000€
Honoraires	106 000€
Total HT	5 730 000€
TVA à 5.5%	502 035€
TOTAL RECETTES	6 232 035€
Subvention Etat PLAI	80 600€
Subvention CA2C	40 000€
Subvention Département du Nord	792 000€
Subvention 1%	39 750€
Partenord Habitat	
<i>dont prêt CDC PLUS</i>	2 285 369€
<i>prêt CDC PLAI</i>	747 388€
<i>prêt PLS</i>	373 281€
<i>prêt Action Logement</i>	736 250€
<i>prêt Banque Postale</i>	761 596€
<i>prêt haut bilan</i>	220 000€
<i>et fonds propres</i>	155 801€

Partenord Habitat

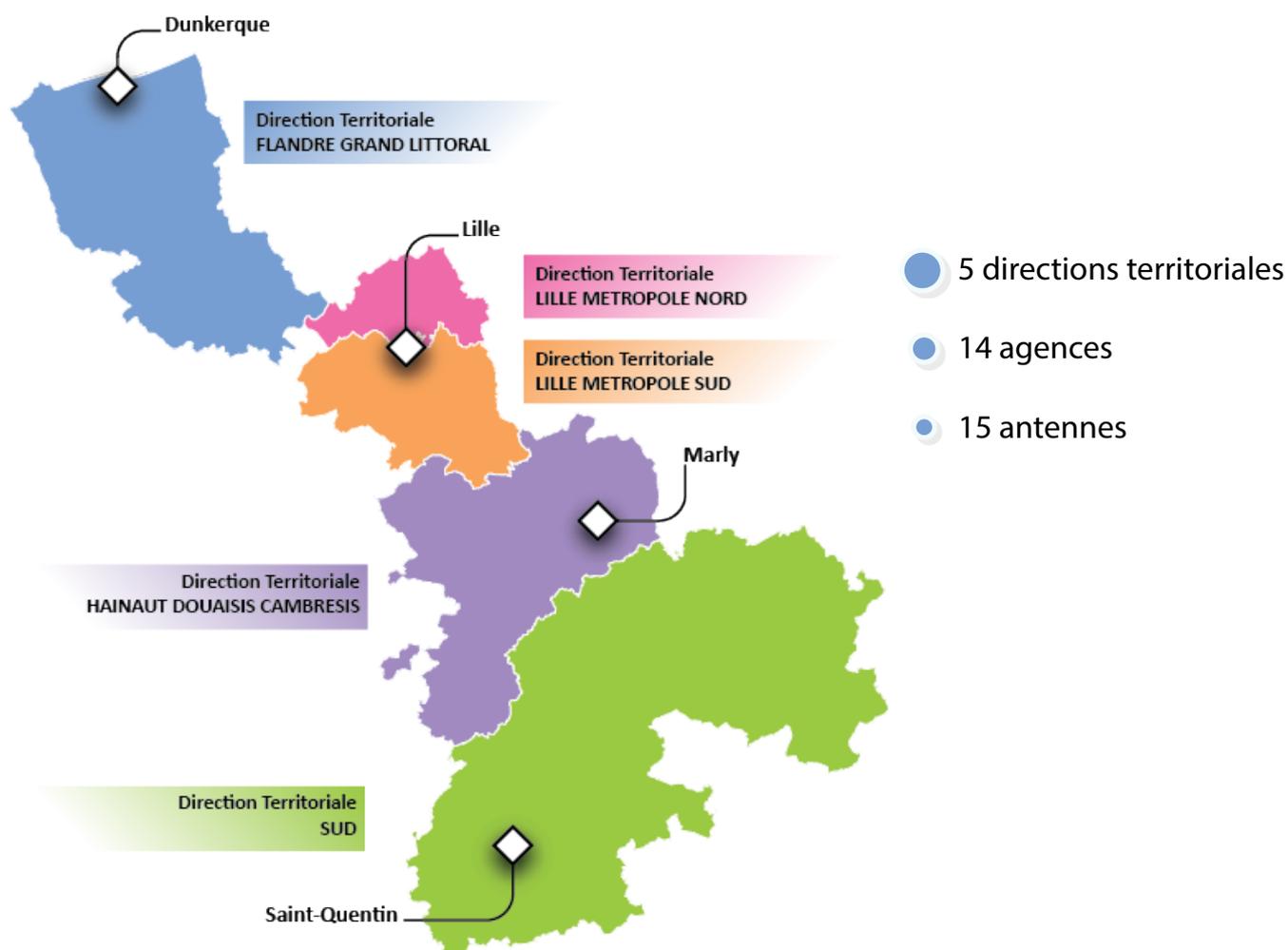
Une vocation centenaire

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 54 000 logements pour plus de 111 000 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
- **54 085** logements et équivalents logements
- Chiffre d'affaires 2023 : **234 M€**
- Investissement 2023 : **170 M€**
 - dont 105 M€ en production
 - et 46 M€ en réhabilitation

Une organisation ancrée dans les territoires



Contact presse :

Fabien Lapouge :

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