



# SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

15 OPÉRATIONS REMARQUABLES  
DE BAILLEURS SOCIAUX  
EN HAUTS-DE-FRANCE

ÉDITION 2022







# **SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**



## **15 OPÉRATIONS REMARQUABLES DE BAILLEURS SOCIAUX EN HAUTS-DE-FRANCE**

ÉDITION **2022**





# ÉDITO

Dans un contexte d'urgences climatiques et environnementales, l'objectif **Zéro Artificialisation Nette en 2050** s'est affirmé dans les politiques publiques avec la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021. L'artificialisation des sols se fait à un rythme supérieur à celui de la croissance de la population et le logement en est le principal contributeur. Même s'il se décline de manière très variée localement, il s'observe sur tous les territoires et partout les marges de progrès sur l'habitat sont réelles.

Les bailleurs sociaux des Hauts-de-France n'ont pas attendu le renforcement de cette obligation pour **limiter leur impact sur la consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). En effet, d'après les études menées en région par l'URH, le CEREMA et la DREAL sur la production de logement social de la dernière décennie, en moyenne **2/3 de la production de logement social est déjà réalisée au sein du tissu urbain** d'une part, et seuls **12 % de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers pour le logement est imputable au logement social (environ 850 ha ayant permis la construction de 23 000 logements) d'autre part.

Face aux restrictions imposées par le Zéro Artificialisation Nette, il est donc nécessaire de **rappeler l'investissement et le savoir-faire des bailleurs** qui ont très tôt développé des modes de productions adaptés au réemploi de terrains existants et déjà artificialisés : reconquête urbaine, renaturation, recyclage de friche, renouvellement urbain...

C'est donc pour valoriser ce savoir-faire, que la DREAL Hauts-de-France (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement), la Direction Régionale de la Banque des Territoires et l'Union Régionale pour l'Habitat Hauts-de-France ont souhaité, cette année encore, **travailler ensemble sur la parution d'un livret des opérations remarquables** menées par les bailleurs sociaux, en faveur de la sobriété foncière.

Ce livret met en lumière des solutions pour relever ce défi et appelle à une action plus volontariste des collectivités afin d'actionner les leviers qui nous permettront d'être collectivement au rendez-vous des objectifs réglementaires.

Ce livret permet enfin **d'illustrer les différents modes d'interventions des bailleurs sur les territoires**, contribuant très concrètement à l'atteinte des objectifs de sobriété foncière.



## **L'Union Régionale pour l'Habitat (URH) Hauts-de-France**

est l'association représentative des bailleurs sociaux de la région. Elle anime le réseau inter-bailleurs à partir de réunions d'échanges et capitalise les bonnes pratiques entre organismes. Elle est également un centre de ressources et d'informations statistiques sur le logement social. L'URH a pour missions de représenter l'ensemble des organismes d'habitat social auprès des pouvoirs publics, des collectivités locales et de l'ensemble des partenaires. Elle produit au niveau territorial ou régional des points de vue et des positionnements communs aux organismes.

**www.unionhabitat-hautsdefrance.org In : @URH Hauts-de-France TW : @UnionHlmHdF**



## **La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement**

La DREAL des Hauts-de-France est un service régional de l'État qui met en œuvre et coordonne les politiques publiques des ministères de l'Environnement et du Logement dans les domaines suivants : le développement et aménagement durables ; la transition énergétique ; la lutte contre le changement climatique ; la préservation des ressources et patrimoines naturels, des paysages, de la biodiversité et de la ressource en eau ; la prévention des pollutions et des risques technologiques, naturels, hydrauliques ; le logement ; les transports et leurs infrastructures ; ainsi que la mise à disposition des données et connaissances en matière d'environnement. Dans le domaine du logement, ses priorités sont le soutien à la construction de nouveaux logements, notamment sociaux, la rénovation énergétique de l'habitat, et l'accès au logement des populations les plus fragiles.

**www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr**



## **La Banque des Territoires**

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est déployée dans les 16 directions régionales et les 35 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux.

**Pour des territoires plus attractifs, inclusifs, durables et connectés.**

**www.banquedesterritoires.fr In : @Banques des Territoires TW : @BanqueDesTerr**

- 6** Chiffres clés régionaux
- 8** Apporter de la mixité fonctionnelle et sociale grâce à l'intervention du bailleur  
**AMSOM HABITAT**
- 14** S'appuyer sur les atouts de l'existant pour répondre aux besoins spécifiques  
**BAIE DE SOMME HABITAT**
- 20** Traiter les friches commerciales en milieu rural pour apporter de la mixité en centre bourg  
**FLANDRE OPALE HABITAT**
- 26** Planifier sur le long terme grâce à un achat groupé de foncier  
**GROUPE SAMBRE AVESNOIS IMMOBILIER**
- 32** Reconvertir un bâtiment industriel au sein d'un tissu urbain résidentiel  
**HABITAT DU NORD**
- 38** Renaturer les fonciers inconstructibles pour réduire l'empreinte  
**MAISONS & CITÉS**
- 44** Valoriser un corps de ferme en centre-bourg grâce à l'habitat social  
**OISE HABITAT**
- 50** Offrir une seconde vie à un immeuble à forte valeur patrimoniale en centre ancien  
**OPAL**
- 56** Transformer un quartier grâce au changement d'usage foncier  
**PARTENORD HABITAT**
- 62** Produire une opération dans la dentelle d'un quartier résidentiel  
**PAS-DE-CALAIS HABITAT**
- 68** Reconquérir une caserne par le changement d'usage  
**SA HLM DU DÉPARTEMENT DE L'OISE**
- 74** Mixer neuf et ancien pour valoriser le patrimoine industriel d'un quartier  
**SIA HABITAT**
- 80** Mettre le patrimoine public vacant au service de la mixité sociale  
**SIGH**
- 86** Travailler dans la dentelle du bâti pour renouveler un quartier  
**URBAVILEO HABITAT DU LITTORAL**
- 92** Faire d'un patrimoine historique un lieu de vie partagé  
**VILOGIA**
- 98** Les EPF, partenaires et facilitateurs des projets des territoires





# LES CHIFFRES CLÉS DU PARC SOCIAL DES HAUTS-DE-FRANCE

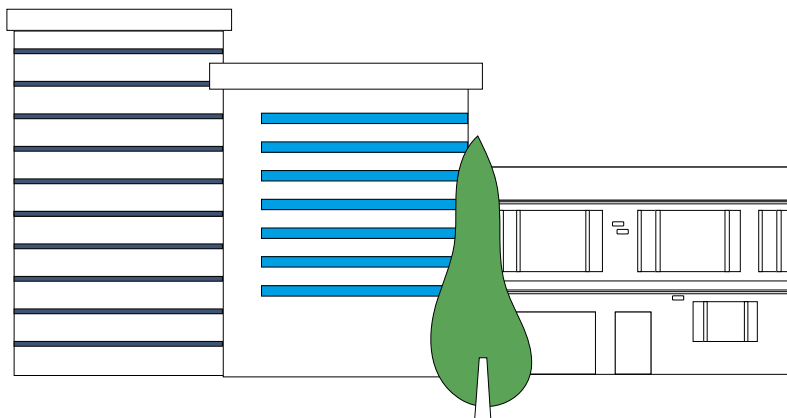
**1,4 million**  
de personnes logées

**56**  
organismes de logement social à  
l'échelle HDF (11 OPH, 23 ESH, 20  
COOP, 2 SACICAP)

**587 995**  
logements locatifs

**38 %**  
de logements individuels

**23 %**  
des résidences principales  
de la région



En moyenne  
**13 000**  
logements réhabilités  
par an

**8 000**  
logements construits

6



# LE LOGEMENT SOCIAL, UN SECTEUR DÉJÀ BIEN ENGAGÉ EN FAVEUR DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EN HAUTS-DE-FRANCE

**30 %**

des logements produits chaque année sont des logements sociaux

**2/3**

des logements sociaux sont produits en renouvellement urbain

Sur la période 2009-2017 environ 850 ha d'ENAF\* ont été consommés pour produire 23 648 logements sociaux représentant :

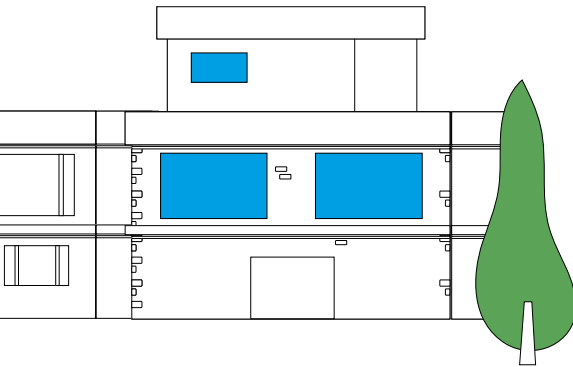
**12 %**

de la consommation d'ENAF du secteur du logement

**5 %**

de la consommation d'ENAF totale régionale

\* ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

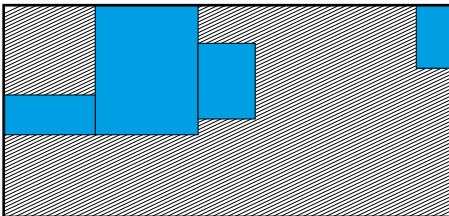


**Les opérations sociales sont majoritairement de grande ampleur**  
(plus de 20 logements par opération)

**28 lgts/ha**

Densité moyenne des opérations réalisées en extension urbaine par le logement social contre 12 lgts/ha pour le secteur privé

## CONSOMMATION D'ESPACES NAF, ARTIFICIALISATION, DE QUOI PARLE-T-ON ?



**Consommation d'ENAF**  
(parcelle complète quelque soit le taux d'artificialisation de la parcelle)

**Artificialisation**  
(route + maison + terrasse + annexe)

Sources : Mobilisation du foncier public pour le logement (DREAL, Septembre 2021), Expérimentation en Hauts-de-France d'une méthode de mesure de la consommation d'espace induite par le logement social (URH, CEREMA, DREAL, Octobre 2022), RPLS 2021.

**Avant**

Quai Tellier  
Rue du Château Milan  
80000 Amiens

# Amiens

APPORTER DE LA MIXITÉ  
FONCTIONNELLE ET SOCIALE

**em**  
**som**  
HABITAT





Après





# APPORTER DE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

## GRÂCE À L'INTERVENTION DU BAILLEUR



19 818  
logements\*

Projet accompagné  
dans le cadre de :



### 10 L'habitat comme outil de transformation urbaine.

Situées au sein d'un quartier en pleine transformation, les surfaces foncières du projet « Rives et Nature » repérées par l'AMSOM dans le cadre de sa veille foncière, s'inscrivent dans la continuité d'un vaste projet d'aménagement mené par la Ville d'Amiens en bord de Somme à proximité du centre ville.

Au-delà du traitement urbain de la friche « Chrétien », **le projet s'inscrit dans une réflexion d'aménagement globale** à l'échelle de l'îlot mais aussi du quartier en proximité de la Somme, du quartier Saint Maurice et du centre-ville d'Amiens.

Le projet repose avant tout sur la **diversification des fonctions urbaines** du site, l'amélioration de son attractivité et de son accessibilité, en s'appuyant sur ses aménités urbaines (proximité du centre-ville, cadre de vie...).



En intégrant de l'habitat au cœur de cette zone économique, l'ambition de ce projet est de faire de ce quartier **une nouvelle centralité accueillante tout en conservant l'identité industrielle** et artisanale historique d'Amiens.

### AMIENS

Commune urbaine du  
département de la Somme  
Communauté d'agglomération  
Amiens Métropole

134 706 habitants  
Densité : 2 724 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 49,46 km<sup>2</sup>

\* RPLS au 31/12/2021

## ZONAGE PLU

**UCmb** (Renforcer  
la continuité de la trame verte)

## Ucma

(Conforter les faubourgs)

## Uch

(Quartier d'habitat collectif  
pouvant atteindre R+4 plus  
combles)

## 36

logements locatifs sociaux  
PLUS et PLAI  
(14 T2, 16 T3, 3 T4 et 3 T5)

## 124

logements en Bail Réel  
Solidaire (BRS)  
(2 T2, 48 T3, 50 T4 et 24 T5)

Prix de cession : 2 000 € à 2 100 €/m<sup>2</sup>  
de surface utile

## DENSITÉ OPÉRATION

75 lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE

21 215 m<sup>2</sup>  
de parcelle

## 5

cellules commerciales en pieds  
d'immeubles

## 2

anciennes halles industrielles  
conservées et transformées en  
2 locaux commerciaux destinés  
à des activités de loisirs

## 1

conciergerie

## 1

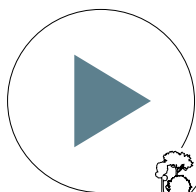
loge gardien



Première opération d'ampleur d'accession aidée à la propriété sous bail réel solidaire sur l'Amiénois, ce véritable écoquartier végétalisé, au croisement de la Basse Selle et de la Somme, a vocation à devenir un lieu d'habitation, de promenade ainsi qu'un lien touristique entre le centre-ville, le zoo, et la Somme.

**David Quint**, Directeur Général AMSOM HABITAT





# Focus



## Le bailleur, aménageur au-delà du logement

En tant qu'aménageur du site, le bailleur **AMSOM s'est chargé de la négociation financière** avec les propriétaires des parcelles concernées, de la **dépollution et des démolitions** nécessaires à l'aménagement du site. Pour cela, le projet fut lauréat en 2021 de l'appel à projet du **Fonds Friches** à hauteur de 800 000 €.

12

Concrètement, ce projet est constitué de 3 zones d'aménagement :

- la **requalification de la halle industrielle** du magasin "Chrétien" pour accueillir deux locaux d'activités (skateparc et salle d'escalade) ;
- l'aménagement d'une seconde zone comprenant **36 logements locatifs sociaux, 2 cellules commerciales**, une conciergerie, et un parking ;
- la construction de **124 logements en Bail réel solidaire (accession sociale) et de 3 cellules commerciales**.

Au-delà de l'offre locative sociale classique, la création de **cette offre en accession sociale** va notamment permettre à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété d'un



logement neuf et à prix maîtrisé grâce au montage en BRS, dans un cadre de vie de qualité, à proximité du centre-ville.

L'ensemble, conçu sous l'égide de la Réglementation environnementale 2020, sera **raccordé au réseau de chaleur vert d'Amiens** et certains bâtiments seront dotés de panneaux photovoltaïques.

La Ville d'Amiens et le Département de la Somme accompagneront ce projet avec le traitement piétonnier du quai Tellier le long de la Somme, et par une politique de développement du tourisme fluvial sur la Somme à Amiens.

2020

ACQUISITION  
DU FONCIER



2021

DÉMOLITION



2022



COÛT TOTAL DE  
L'OPÉRATION TTC

**40 M€** dont :



**5,6 M€**

Coût d'acquisition du terrain

**28,9 M€**

Coût des travaux  
de construction

**5,5 M€**

Coût d'aménagement

**PLAN DE  
FINANCEMENT**

**63 %**

Recettes BRS

**25 %**

Fonds propres

**10 %**

Emprunts  
(Prêts CDC)

**2 %**

Subventions  
(Fonds friches, État)



**LES GRANDS ACTEURS  
DU PROJET**

**Collectivités et partenaires institutionnels /**  
État, Région, Département, Amiens Métro-  
pole, Ville d'Amiens, Banque des territoires

**Opérateur foncier /**  
AMSOM Habitat

**Maître d'ouvrage /**  
AMSOM Habitat

**Architecte / Paysagiste /**  
*Requalification de la halle Chrétien*  
Architecte : OZAS

*Requalification de la friche*  
Groupement de conception requalification :  
Bouygues Bâtiment Grand-Ouest  
Architecte : EN ACT Architecture  
Paysagiste : FOLIUS ECOPAYSAGE



**2023**

CONSTRUCTION



**2024**



**2025**

LIVRAISON



# Avant

Angle de la rue Dumont  
et de la rue Millevoye

# Abbeville

S'APPUYER SUR LES ATOUTS  
DE L'EXISTANT





Après



# S'APPUYER SUR LES ATOUTS DE L'EXISTANT

## POUR RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES



3 967  
logements\*

Projet accompagné  
dans le cadre de :



### Un travail partenarial local pour régénérer un collège désaffecté en résidence accueil

L'association ESPOIR 80 a pour but de favoriser l'accueil, l'accompagnement, l'insertion sociale et professionnelle des personnes atteintes de maladie et/ou handicap psychique, afin de leur permettre de vivre normalement au sein de la société. C'est afin de donner suite à une demande de l'association, que Baie de Somme Habitat décide en 2018 d'engager une réflexion pour créer une résidence accueil à Abbeville. L'association ESPOIR 80 bénéficie alors, grâce à l'engagement du bailleur, **d'un avis favorable pour la création de 25 places** au titre du Plan quinquennal de relance des pensions de familles et des résidences accueil pour la période 2018-2022.

Un comité de pilotage est alors rapidement mis en place afin d'accompagner la mise en œuvre du projet. Le site de **l'ancien collège Courbet, propriété communale, désaffecté** depuis plus de 10 ans, est proposé fin 2019 par le bailleur pour accueillir cette résidence accueil. L'environnement immédiat du bâtiment en question, situé en **hypercentre d'Abbeville, semblait tout à fait idéal pour ce projet et les besoins du public visé.**

Au regard de l'état de dégradation du bien, la commune a consenti une **cession à titre**



**gracieux** au bailleur, afin de lui permettre de réaliser un programme de travaux ambitieux dans le respect des exigences patrimoniales qu'implique la régénération de ce type de bâti.

**Le projet final agréé comporte une résidence accueil de 25 logements à destination de personnes souffrant de maladies et handicaps psychiques ainsi que six espaces collectifs et trois logements classiques (dont un dédié au gardien du site).**

### ABBEVILLE

Commune urbaine du  
département de la Somme  
Communauté d'agglomération  
de la Baie de Somme

22 980 habitants  
Densité : 870 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 26,42 km<sup>2</sup>

\* RPLS au 31/12/2021



**ZONAGE  
PLU  
UA**

(Zone urbaine  
avec équipements  
publics)

**DENSITÉ  
OPÉRATION**  
126 lgts/ha

**SURFACE  
RECYCLÉE**  
2 222 m<sup>2</sup>  
de parcelle

**CHIFFRES  
CLÉS**

**28**

logements  
collectifs  
(26 T1, 2 T2)

**1** logement gardien

**25** PLAI adaptés

**2** PLUS

28 m<sup>2</sup> en moyenne/logement

**Espaces partagés**

**1** cuisine

**2** « salles communes »

**1** bureau pour les hôtes

**1** salle d'activités

**1** buanderie



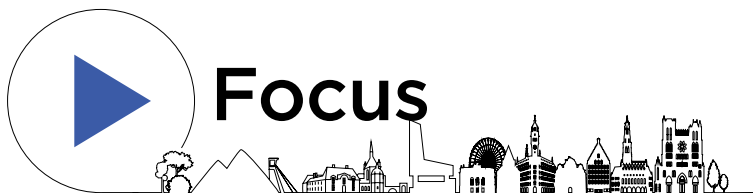
17



Tout a été pensé pour mettre les atouts du bâtiment existant au service du projet.

**Cécile Ferjani**, Directrice du Développement et du Patrimoine  
Baie de Somme Habitat





# Focus

## Une forte mobilisation des financeurs autour du projet

Cette opération est située dans l'hypercentre de la commune d'Abbeville, retenue dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville ».

**À ce titre, les deux logements de droit commun bénéficient d'un financement spécifique d'Action Logement sous forme d'une subvention et d'un prêt bonifié.**

Permettant de créer une offre nouvelle dans le bâti existant, le projet a également **été lauréat de l'appel à projet de la DREAL Hauts-de-France** pour le soutien à la production en acquis-améliorés ayant permis au bailleur d'obtenir **une subvention significative de 10 000 € par logement.**

**Cette opération atypique a fait appel à des arbitrages financiers spécifiques** non représentatifs des montages classiques du bailleur (mobilisation de fonds propres...)

## Un bâtiment choisi pour sa réponse architecturale adaptée au projet

Le caractère remarquable de l'immeuble, composé de matériaux nobles, **nécessite des travaux assez onéreux** pour lui redonner une seconde vie tout en conservant son identité : traitement de la pierre, de la brique, de la couverture et des lucarnes, remplacements des menuiseries de grande taille et en grand nombre...

La structure du bâtiment existant, composée majoritairement de salles de classe, se prêtait assez mal à la réalisation d'un programme immobilier classique.

**Mis au service de ce projet spécifique, le bâti a finalement parfaitement accompagné la réalisation des 25 places** en résidence sociale, nécessitant des petites typologies, ainsi que plusieurs espaces collectifs nécessaires à la vie des usagers de la résidence.

18

2022

Mai

AVIS D'APPEL PUBLIC  
À LA CONCURRENCE

2022  
Septembre

2022  
Octobre

NÉGOCIATIONS

2023

Janvier

RELANCE AVIS  
D'APPEL PUBLIC  
À LA CONCURRENCE



## COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION HT\*

**3,6 M€** dont :

**1 €**

Coût d'acquisition immobilière  
Cession gracieuse de la commune

**2 996 982 €**

Coût des travaux de construction

**230 949 €**

Coût d'aménagement

Autres (honoraires, taxes, aléas...)

\* Coût prévisionnel d'objectif avant finalisation des appels d'offre

## LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

### Partenaires /

ESPOIR 80 (gestionnaire)  
État (DDTM, DDCS)  
Collectivités  
(Ville d'Abbeville et Département)  
CARSAT  
Action Logement (ACV)  
Banque des territoires / CDC

### Maître d'ouvrage /

Baie de Somme Habitat

### Architecte /

A4 Architectes

**MONTAGE  
FINANCIER**

## PLAN DE FINANCEMENT

### RÉSIDENCE ACCUEIL

**65 %**

Emprunts

**20 %**

Subventions  
(État, département)

**15 %**

Fonds propres

### LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

**71 %**

Emprunts

**27 %**

Subventions  
(Action Logement, État)

**2 %**

Fonds propres

19

**2023**

DÉMARRAGE  
TRAVAUX

**2024**

LIVRAISON  
MISE EN SERVICE

**Avant**

---

Rue de Boeschève,  
59270 Godewaersvelde

# Godewaersvelde

TRAITER LES FRICHES COMMERCIALES  
EN MILIEU RURAL

Flandre Opale Habitat 

Groupe Acton Logement





Après



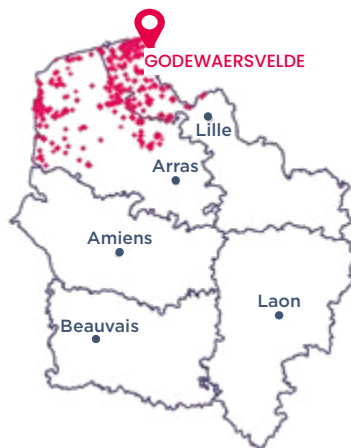
# TRAITER LES FRICHES COMMERCIALES EN MILIEU RURAL

## POUR APPORTER DE LA MIXITÉ EN CENTRE BOURG

Flandre Opale Habitat  
Groupe ActionLogement

17 465  
logements

Projet accompagné dans le cadre de :



22

### Le duo EPF-Bailleur au service de la stratégie de revitalisation de la commune

C'est par le **recyclage de la friche commerciale** de l'ancien magasin *Proxi* situé en plein centre-bourg que la commune de Godewaersvelde a pu densifier son centre-ville. Cette opération permet d'apporter une offre sociale complémentaire et diversifiée à la commune.

La friche fut **achetée par l'EPF puis déconstruite afin de permettre à Flandre Opale Habitat de construire 8 maisons individuelles et 13 logements collectifs** à la suite d'un appel à projet de la commune,

réalisé avec l'aide de la Communauté de communes Flandre intérieure.

Le projet satisfaisant les critères d'éligibilité de minoration foncière pour le logement social en vigueur à l'époque, l'EPF a ainsi pu procéder à une cession du foncier au bailleur, en appliquant une minoration de 70 % sur le prix de revient.



### GODEWAERSVELDE

Commune rurale  
du département du Nord  
Communauté de communes  
de Flandre Intérieure

2 086 habitants  
Faible densité : 175 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 11,89 km<sup>2</sup>

**ZONAGE  
PLU**

**UC**

(Zone urbaine mixte de faible densité avec autorisation sous condition)

**DENSITÉ  
OPÉRATION**

**56** lgts/ha

**SURFACE  
RECYCLÉE**

**3 700 m<sup>2</sup>**  
de parcelle

**21**

logements  
construits

**13**

logements collectifs  
en locatif social  
(6 T2, 7 T3)

**8**

logements individuels  
en accession sociale  
(4 T3, 4 T4)

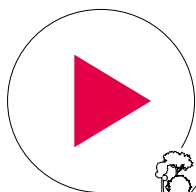


Les 21 logements réalisés ont été pensés pour s'intégrer parfaitement à leur environnement tout en participant à la mutation urbaine de la commune.

**Jean-Charles Bonniere**, Responsable du développement immobilier  
Flandre Opale Habitat







# Focus



## Une opportunité pour diversifier l'offre de logements de la commune

Au delà du changement d'usage du foncier lié au traitement de la friche commerciale du Proxy, l'intervention du bailleur social a permis d'apporter une offre complémentaire de logement social, dans une commune dont la demande en stock (85 demandes) est supérieure au parc social présent sur la commune.

Si la faible densité globale de l'opération s'explique par la densité moyenne du centre bourg, le programme **comprend néanmoins un immeuble collectif permettant la production d'une offre locative de petites typologies** (T2 et T3), souvent assez peu présentes en communes rurales.

Enfin, le programme comprend également la production de 8 logements individuels en accession sociale à la propriété qui **permet à des ménages primo-accédants d'acquérir un bien neuf à proximité direct des services** du centre-bourg (écoles, commerces...), de manière complètement sécurisée.

## Un soutien en ingénierie précieux pour la collectivité

Malgré l'impact de la présence d'une friche sur la vie du centre bourg, **la reconversion des friches industrielles ou commerciales représente une opération difficile pour les petites communes**, tant en terme d'ingénierie que de financement.

**L'aide de l'EPF a permis de faire aboutir ce projet** en dispensant la commune de dépenses difficilement supportables.

L'achat de la friche, la démolition complexe des bâtiments, l'amiante dans les plafonds et la toiture, la dépollution des sols, la remise en état du terrain et la cession à l'opérateur à un prix permettant l'équilibre financier de l'opération globale, ne pouvaient être porté par la commune ou l'intercommunalité.

24



**COÛT TOTAL DE  
L'OPÉRATION HT**

**2,8 M€** dont :

**97 000 €**

Coût d'acquisition foncière  
Après décôte de l'EPF (70 %)

**2 265 000 €**

Coût des travaux de  
construction

**471 000 €**

Coût d'aménagement

**PLAN DE FINANCEMENT**

Pour les 13 locatifs

**62 %**

**Emprunts**  
(Prêts CDC et Action Logement)

**23 %**

**Fonds propres**

**15 %**

**Subventions**  
(CCFI, Département, État)

**LES GRANDS ACTEURS  
DU PROJET**

**Opérateur foncier /**  
EPF

**Collectivités  
et partenaires institutionnels /**  
Mairie, Communauté  
de Communes Flandre Intérieure  
(CCFI), Banque des territoires

**Maître d'ouvrage /**  
Flandre Opale Habitat

**Architecte /**  
Scénario ARA

25

**2016**

CESSION DU  
FONCIER À FOH

**2017**

**2018**

**2019**

**2020**

**2021**

LIVRAISON

**Avant**

Rue Paul Vaillant Couturier,  
59620 Aulnoye-Aymeries

# Anor Aulnoye-Aymeries Boussois Maubeuge

PLANIFIER SUR LE LONG TERME  
GRÂCE À UN ACHAT GROUPE  
DE FONCIER



Après





# PLANIFIER SUR LE LONG TERME

## L'ACHAT GROUPE DE FONCIER



Projet accompagné  
dans le cadre de :



**200 logements, 9 sites,  
un accord globalisé de cession.**

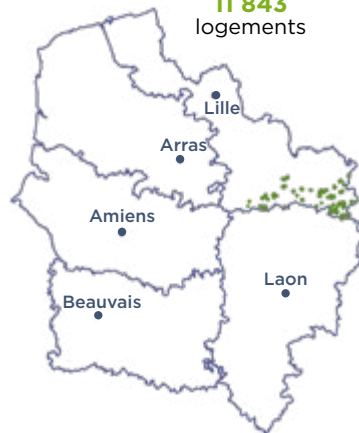
Dans le cadre de l'élaboration du PPI (Plan Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Hauts-de-France), **PROMOCIL et L'AVESNOISE (Groupe SAI) ont souhaité expérimenter un accord global d'achat de fonciers contractualisé avec l'EPF à l'échelle de 9 sites sur le territoire de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe.**

Cette démarche pilote et partenariale présente de nombreux avantages pour chacune des parties :

- **simplification des démarches** et des négociations de cessions pour l'EPF, la Commune et le bailleur ;
- **sécurisation des cessions de fonciers** en cours de portage par l'EPF et garantie pour la commune de disposer d'un opérateur en sortie ;
- **création d'une ressource foncière** en renouvellement urbain pour le bailleur.

Au total, ces 9 sites, situés sur 4 communes de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe, **permettent de planifier la réalisation de 200 logements** sociaux neufs, contribuant ainsi à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux de l'EPF Hauts-de-France. Deux de ces opérations s'inscrivent également dans le cadre du programme Action cœur de ville porté par l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et la Ville de Maubeuge.

**11 843**  
logements



**Anor** – Rue de Trélon  
**Aulnoye-Aymeries** – Rue Mirabeau, Îlot Del Marle, Rue Paul Vaillant Couturier, angle des rues Mirabeau et Victor Hugo, Rue des Cerisiers  
**Boussois** – Rue du Ponceau  
**Maubeuge** – Pont Allant, La Clouterie

**Communauté  
d'agglomération Maubeuge  
Val de Sambre  
Communauté d'agglomération  
du département du Nord**

**43 communes**  
**125 160 habitants**  
**Densité : 364 hab/km<sup>2</sup>**  
**Superficie : 343 km<sup>2</sup>**

À noter que la commune d'Anor fait partie de la communauté de communes Sud Avesnois

## DENSITÉ OPÉRATION

**71** lgts/ha  
en moyenne

## SURFACE RECYCLÉE

**28 882** m<sup>2</sup>  
de parcelle

**205**

logements

**135 PLUS, 66 PLAI, 4 PSLA**  
**48 T2, 132 T3, 22 T4, 3 T5**

**130**

logements collectifs

**75**

logements individuels

**3**

commerces

**2**

bureaux



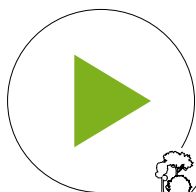
29



Par l'acquisition simultanée de plusieurs lots, le groupe pourra avoir une vision et organiser une gestion prospective des fonciers mobilisables. Cela simplifiera et sécurisera les acquisitions avec des charges foncières supportables pour le développement des opérations de construction.

**Jean-Pierre Choël,**  
Directeur général Groupe  
Sambre Avesnois Immobilier





# Focus



## Un bilan d'équilibre simplifié grâce aux valeurs foncières de référence

30

Dans le cadre de cette expérimentation, le bailleur a proposé à **l'EPF Hauts-de-France, pour chacune des 9 opérations, des prix d'équilibre « promoteur » issus de bilans simplifiés**, construits à partir de **valeurs foncières de référence**, 115 à 180 €/m<sup>2</sup> de surface utile, définies dans le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH).

Le prix d'équilibre « promoteur » est déterminé en appliquant ladite valeur foncière de référence au m<sup>2</sup> de la surface de plancher, puis en appliquant un abattement de 30 % afin de tenir compte des coûts d'aménagement.

Cette expérimentation a notamment nourrit les réflexions lors de l'élaboration du nouveau PPI 2020-2024 ayant permis d'aboutir à la définition de volets territoriaux et de prix de cession en amont de la signature des conventions.



### 2013

ACQUISITION  
DES PREMIERS  
SITES PAR L'EPF  
HAUTS-DE-  
FRANCE

2017

2018

2019

2020

2017

2018

2019

2020





## COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION HT

**38,5 M€** dont :



**1 545 439 €**

Coût d'acquisition foncière  
à l'EPF Hauts-de-France

**28 047 447 €**

Coût des travaux de construction

■ **Autres (honoraires, taxes, aléas...)**

### PLAN DE FINANCEMENT

**93 %**

**Emprunts**  
(Prêts CDC)

**5 %**

**Fonds propres**

**2 %**

**Subventions**



### LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

**Opérateur foncier /**  
EPF Hauts-de-France

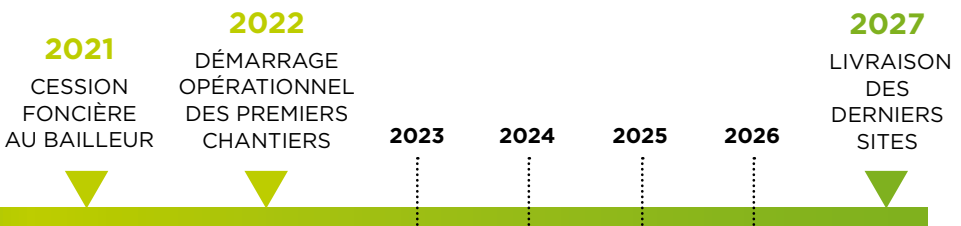
**Collectivités  
et partenaires institutionnels /**  
État, Action Logement, Banque des  
territoires, Communauté d'agglomération  
Maubeuge Val de Sambre, Communes  
de Anor, Aulnoye-Aymeries, Boussois,  
Maubeuge

**Maître d'ouvrage /**  
PROMOCIL et L'AVESNOISE (ESH)

**Architecte /**  
CHANDELIER Architecte, DUDZICK  
Architecte, GILLIARD Architecte, INSITU  
Architectes, JEDREZAK Architecte,  
VALERI Philippe Architecte, VALERI  
Florian Architecte



31

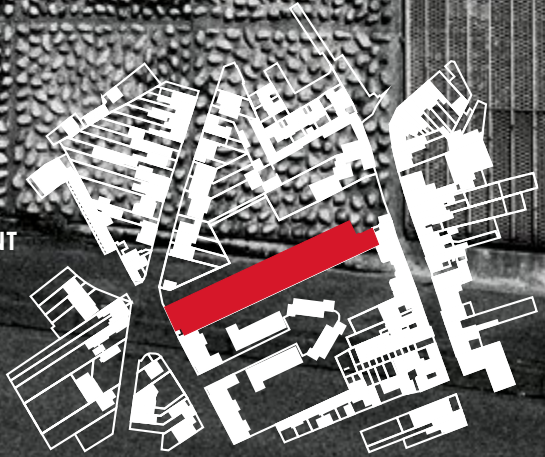


# Avant

116 rue Carnot,  
59155 Faches-Thumesnil

# Faches- Thumesnil

RECONVERSION D'UN BÂTIMENT  
INDUSTRIEL





Après



# RECONVERSION D'UN BÂTIMENT INDUSTRIEL

## AU SEIN D'UN TISSU URBAIN RÉSIDENTIEL



**9 356**  
logements

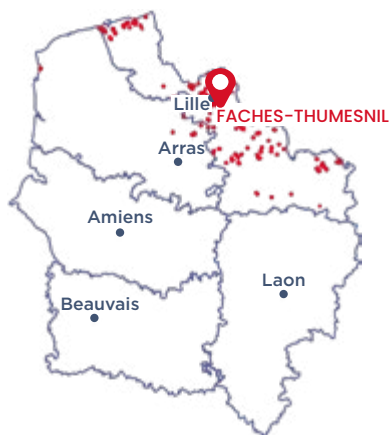
Un programme mixte en reconstruction qui participe au développement de la "Ville intense".

En friche depuis plusieurs décennies, le site de l'ancienne imprimerie Guernonprez à Faches-Thumesnil a fait l'objet de plusieurs intentions de projet, avant celui porté par Habitat du Nord.

Pour l'opérateur, les enjeux du projet sont effectivement importants :

1. la **résorption d'une friche « verdue »** dans un environnement résidentiel,
2. son **intégration** au tissu urbain existant,
3. la **valorisation d'un patrimoine** industriel en béton caractéristique de l'architecture moderne régionale classé à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager de la MEL.

Intégralement réalisée sur l'ancienne emprise industrielle, **cette opération n'entraîne aucune consommation foncière** ni extension de réseaux, tout en permettant le développement de 75 logements neufs en locatif social, accession sociale et accession libre.



### FACHES-THUMESNIL

Commune urbaine du  
département du Nord  
Métropole Européenne de  
Lille

18 191 habitants  
Densité : 3 937 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 4,62 km<sup>2</sup>



## ZONAGE PLU

**UAa (1,00)**

(Zone urbaine mixte à caractère central et à dominante habitat)

## DENSITÉ OPÉRATION

**120** lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE

**6 220 m<sup>2</sup>**  
de parcelle

# CHIFFRES CLÉS

**75**

logements

(21 T2, 39 T3, 15 T4)

**27**

logements sociaux

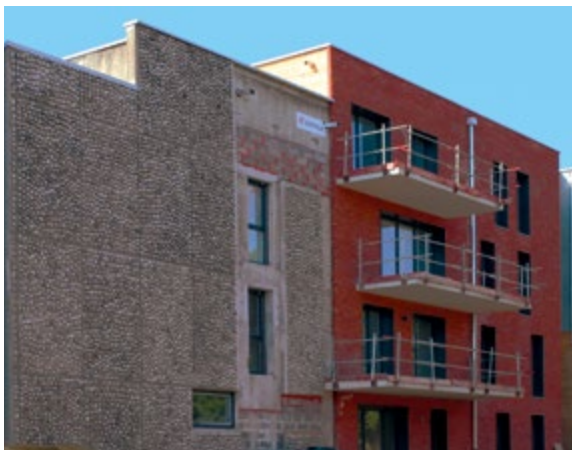
(18 PLUS, 9 PLAI)

**26**

logements en PSLA

**22**

logements en accession  
libre cédés par le  
bailleur en VEFA à un  
promoteur immobilier



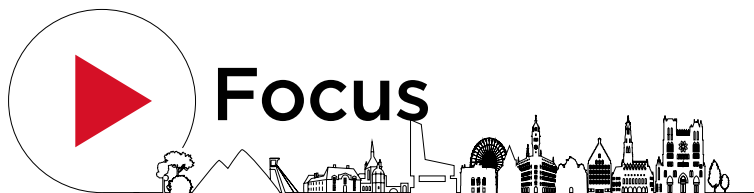
35



Contre l'avancée de l'emprise humaine sur les sols naturels, le projet de reconversion de l'ancienne imprimerie Guermonprez s'inscrit strictement dans le gabarit du bâtiment d'origine.

**Eduardo ABREU**, Architecte collaborateur agence Nathalie T'KINT





## Un programme mixte en maîtrise d'ouvrage directe Hlm

Intégralement réalisé en maîtrise d'ouvrage directe, le projet (acquisition, démolition, reconstruction) se démarque notamment par sa **mixité de produits**.

36

Sur les 75 logements construits, le programme à la particularité de proposer au sein de la résidence 27 logements sociaux (**PLUS-PLAI**), 26 logements en accession sociale (**PSLA**) et, suite à la cession en VEFA par le bailleur à Eiffage Immobilier, 22 logements en **accession libre**.

## Une construction neuve dans l'empreinte du bâtiment initial

L'**implantation atypique** du bâtiment sur 140 m de linéaires **s'explique par la forme de la parcelle**, ainsi que par le processus technique et la logistique nécessaire au fonctionnement de l'ancienne imprimerie. Classé à l'IPAP (Inventaire du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) de la MEL, le **bâtiment avait été dessiné en 1968 par Armand Lemay**, architecte à Lille, et constitue un témoignage de l'écriture du mouvement moderne régional.

Pour cette raison, à l'échelle de la parcelle, les nouvelles constructions s'inscrivent sur l'emprise du bâtiment initial (conservation du sous-sol) et **s'appuient sur les façades conservées**. Cette contrainte technique a imposé notamment de recourir à des **matériaux de construction plus légers** comme l'utilisation de blocs de béton cellulaire pour le remplissage des façades.

Grâce à ce parti pris d'aménagement, **l'espace de pleine terre préexistant a pu être préservé et mis en valeur** comme espace d'agrément, tandis que l'implantation en recul a, quand à elle, permis d'offrir de larges terrasses à chaque logement.

2001

ACQUISITION  
DU FONCIER

2003

2005

2007

2009

2011

2013

2015



**COÛT TOTAL DE  
L'OPÉRATION TTC**

**12,3 M€** dont :



**980 000 €**  
Coût d'acquisition terrain

**9 600 000 €**  
Coût des travaux de construction

**550 000 €**  
Coût d'aménagement

■ **Autres (honoraires, taxes, aléas...)**



**LES GRANDS ACTEURS  
DU PROJET**

**Collectivités**

**et partenaires institutionnels /**  
La Municipalité de Faches-Thumesnil  
La Métropole Européenne de Lille  
Banque des territoires

**Maître d'ouvrage /**

Eiffage Construction Nord-Ouest  
Eiffage Immobilier Nord-Ouest

**Architecte /**

L'agence d'architecture Nathalie T'KINT



**PLAN DE  
FINANCEMENT**

**55 %**  
**Emprunts**  
(Prêts CDC, PSLA)

**28 %**  
**Recettes VEFA**  
(PSLA et Accession libre)

**13 %**  
**Fonds Propres**

**4 %**  
**Subventions**  
(MEL, État)

37

2017

**2018-2019**

DIALOGUE COMPÉTITIF POUR  
L'ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE  
CONCEPTION-RÉALISATION

**FIN 2020**

DÉMOLITION

**2021**

CONSTRUCTION

**2022**

**OCTOBRE**  
LIVRAISON

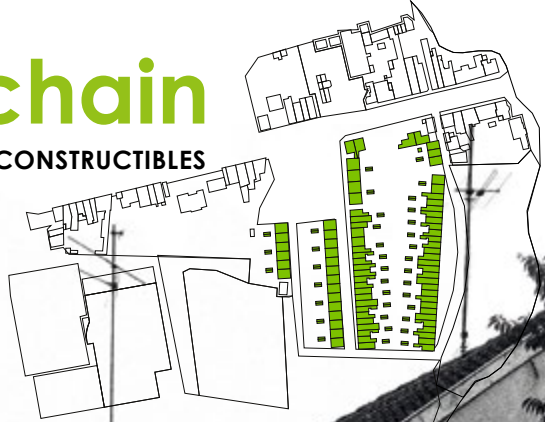


**Avant**

Cité du Corbeau,  
59920 Quiévrechain

# Quiévrechain

**RENATURER LES FONCIERS INCONSTRUCTIBLES  
POUR RÉDUIRE L'EMPREINTE**





Après

---



# RENATURER LES FONCIERS INCONSTRUCTIBLES

## POUR RÉDUIRE L'EMPREINTE



63 881  
logements

Projet accompagné  
dans le cadre de :



Démolition de 81 logements « en bande » sur la rive de l'Aunelle pour renaturer le site classé en zone inondable.

Malgré des travaux destinés à améliorer le confort (isolation, ventilation, traitement des remontées capillaires), la qualité du bâti n'est pas satisfaisante et l'humidité constitue un problème permanent au sein de la cité du Corbeau, située à Quiévrechain.

Parallèlement, le 18 juillet 2016, l'emprise de la cité est reprise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Aunelle et de l'Hogneau classant ce site en zone inondable.

Au regard de ces éléments, **le bailleur Maisons et cités et l'EPF ont élaboré un projet consistant à démolir les 81 logements** essentiellement composés de « logements en bande » de la Cité pour opérer une opération de renaturation du site.

La **renaturation du site** doit permettre l'implantation d'une diversité riche de milieux, propice à accueillir de la petite faune et à redonner aux berges de l'Aunelle sa dimension naturelle.



## QUIÉVRECHAIN

Commune urbaine du  
département du Nord  
Communauté d'agglomération  
de Valenciennes Métropole

6 362 habitants  
Densité : 1 351 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 4,71 km<sup>2</sup>

## ZONAGE PLUI

**N**

(Zone Naturelle  
et Forestière)

## DENSITÉ OPÉRATION

**54** lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE

**15 000** m<sup>2</sup>  
de parcelle

# CHIFFRES CLÉS

**81**

ménages relogés

**15 000** m<sup>2</sup>

de foncier rendu à la nature

**81**

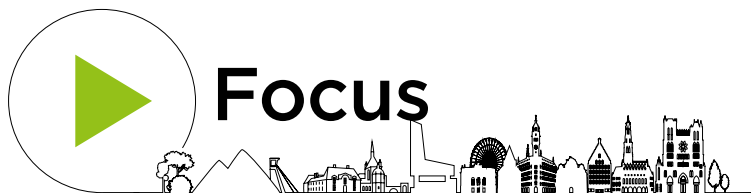
logements individuels  
démolis



Cette opération est remarquable car l'emprise libérée permettra d'intégrer des aménagements pour la faune et mettre en place une gestion compatible avec les cycles biologiques des oiseaux et des insectes principalement. La diversification des milieux sera un facteur de réussite de ce projet.

**Jean-Roger Carcel**, Directeur général adjoint immobilier  
Maisons et Cités





## L'organisation des flux et des usages, condition de réussite de la transformation du site

À travers la démolition des coronas de la Cité du Corbeau, l'enjeu de ce projet sera de **réussir la transformation de ce site** très minéral et empreint d'une histoire symbolique forte, en un espace naturel et résilient au risque d'inondation.

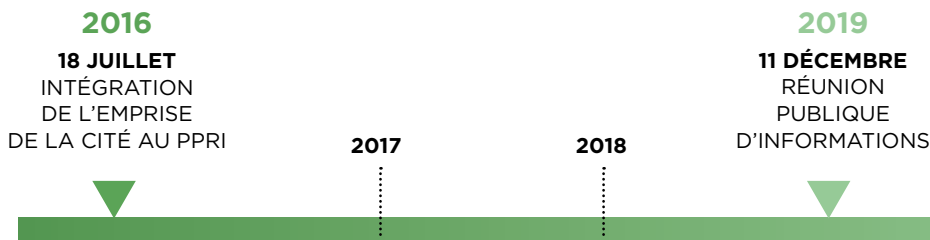
Pour cela, l'un des enjeux du projet sera **d'organiser la bonne gestion du site ainsi que l'organisation des flux et des usages**, avec la création de circuits de promenade réservés aux modes doux permettant d'accéder aux services et équipements de la ville dans un cadre de biodiversité régénérée.

Après la cession à l'euro symbolique par le bailleur, le coût de la **démolition et de la renaturation est pris en charge par l'EPF**, tandis que la ville de Quiévrechain et l'Agglomération prennent en charge les coûts d'aménagements des espaces publics.

## Un partenariat fort entre les acteurs pour accompagner le relogement des habitants de la cité

L'une des difficultés du projet est de faire accepter aux locataires encore présents l'idée de quitter la cité et de déménager. Le fort partenariat qui s'est tissé entre le bailleur avec la commune et la communauté d'agglomération permet d'accompagner les locataires concernés tout au long du projet.

**Les locataires sont accompagnés tout au long de l'opération par un pilote social**, trois propositions de relogement leur sont formulées au sein du parc neuf ou existant, et **l'ensemble des frais de déménagement**, de transfert des contrats d'eau et d'énergie ainsi que du dépôt de garantie sont pris en charge par le bailleur.







## LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

**Opérateur foncier /**  
EPF Hauts-de-France

**Collectivités  
et partenaires institutionnels /**  
Communauté d'agglomération  
de Valenciennes Métropole  
Commune de Quiévrechain  
Simouv (Syndicat Intercommunal de  
Mobilité et d'Organisation Urbaine  
du Valenciennois)  
PNR (Parc Naturel Régional)

**Maître d'ouvrage /**  
Maisons et Cités

**Maîtrise d'œuvre aménagement /**  
Troisième Paysage  
Ingénierie Biotope  
Agence d'urbanisme Ad'Auc



2020

2021

2022

**2023**  
DÉMARRAGE  
OPÉRATIONNEL

2024



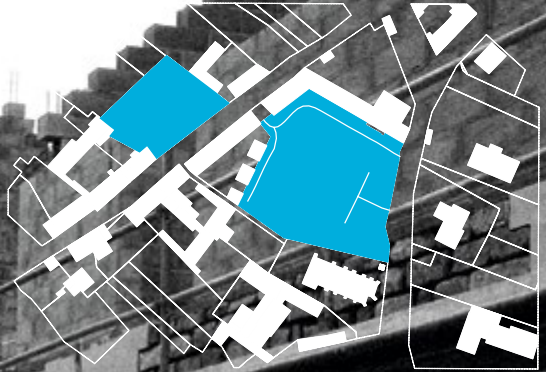
**Avant**

---

Rue de l'Église,  
60563 Sacy-le-Petit

# Sacy-le-Petit

VALORISER UN CORPS DE FERME EN CENTRE-BOURG



Après



# VALORISER UN CORPS DE FERME EN CENTRE-BOURG

## GRÂCE À L'HABITAT SOCIAL

Projet accompagné  
dans le cadre de :



 oise  
habitat  
13 045  
logements

Un projet de revitalisation globale  
du centre bourg, au sein duquel le  
bailleur tient le rôle d'aménageur.

Dans le cadre de son projet de  
restructuration du Centre bourg, la  
commune de Sacy-le-Petit s'est associée à  
Oise Habitat pour répondre à trois objectifs.

1. **Augmenter l'offre de logements** à destination des jeunes de la commune.
2. **Augmenter la capacité d'accueil** des enfants.
3. **Créer une véritable place** centrale autour des équipements publics.

Le partenariat a débuté en 2011 avec la réhabilitation et l'extension de l'école primaire datant du XX<sup>e</sup> siècle, la création d'une cantine scolaire à côté de la salle des fêtes et la construction de cinq maisons neuves.

En 2013-2014, Oise Habitat investit, avec le **soutien de l'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO)**, l'ancienne propriété d'un groupe agro-industriel spécialisé dans le sucre pour y créer 14 logements mixtes dans le bâtiment principal.



Cette **opération est exemplaire de par sa qualité architecturale** qui a permis de restaurer un patrimoine en pierre dans l'esprit traditionnel du village.

### SACY-LE-PETIT

Commune rurale du  
département de l'Oise  
Communauté de commune  
des Pays d'Oise et d'Halatte

595 habitants  
Faible densité : 80 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 7,45 km<sup>2</sup>



ZONAGE  
PLU

UA

(Centre-ville ancien)

DENSITÉ  
OPÉRATION

225 lgts/ha

SURFACE  
RECYCLÉE

620 m<sup>2</sup>  
de parcelle

CHIFFRES  
CLÉS

14

logements  
collectifs

8

logements T2  
6 PLUS de 49 m<sup>2</sup>  
2 PLA1 de 49 m<sup>2</sup>

6

logements T3  
5 PLUS duplex de 78 m<sup>2</sup>  
1 PLA1 duplex de 71 m<sup>2</sup>



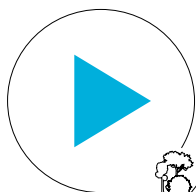
47



Cette opération a représenté un vrai challenge pour Oise Habitat qui contribue une fois de plus à mettre fin à l'image du logement social des années 60.

**Cécile Fuchs**, Directrice du développement Oise Habitat





# Focus



## S'appuyer sur les atouts de l'existant pour réussir le changement d'usage

Si l'ensemble a dû être **consolidé avec parpaings et béton, ce sont bien les pierres des bâtiments existants qui ont été utilisées**. Une touche de pierre de taille a été, par ailleurs, ajoutée sur les linteaux, les tableaux, les corniches et appuis de fenêtre.

Le **mur de clôture entourant l'ex-ferme a également été préservé**, excepté rue de la Fontaine où une ouverture permet aujourd'hui l'accès des véhicules dans la cour de la résidence avec l'aménagement de 14 places de parking, des espaces verts et des plantations d'agrément.

## Une intervention de l'EPFLO

**L'acquisition du terrain a été rendue possible grâce à l'intervention de l'Établissement Public Foncier de l'Oise qui a consenti à céder le terrain par bail emphytéotique de 60 ans.**



48

2012

ACQUISITION  
DU FONCIER  
PAR L'EPFLO

..... RÉHABILITATION

20



## COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION TTC

1,7 M€ dont :



### Bail emphytéotique 60 ans

Grâce à l'intervention de l'EPFLO

1 352 626 €

Coût des travaux de construction

Autres (honoraires, taxes, aléas...)



### LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

**Opérateur foncier /**  
EPFLO

**Collectivités  
et partenaires institutionnels /**  
État, Région, Département  
Action Logement, Commune,  
Banque des territoires

**Maître d'ouvrage /**  
Oise Habitat

**Architecte /**  
Cabinet ARCASA



### PLAN DE FINANCEMENT

50 %

**Emprunts**  
(Prêts CDC)

42 %

**Fonds propres**

8 %

**Subventions**  
(Département, Astria, État,  
Région, Proclia)

DU CORPS DE FERME ..... 2014

LIVRAISON



**Avant**

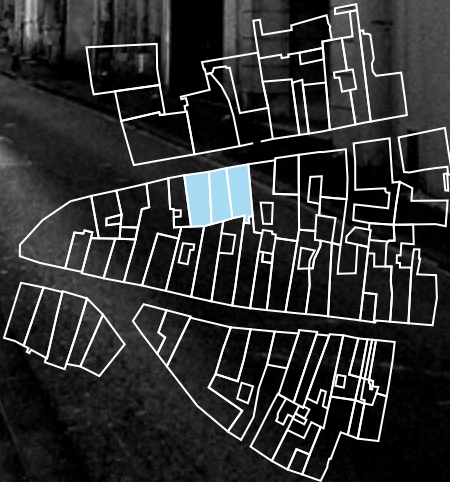
---

10 rue Serrurier,  
02000 Laon

# Laon

OFFRIR UNE SECONDE VIE À UN IMMEUBLE  
À FORTE VALEUR PATRIMONIALE

**OPAL**





Après



# OFFRIR UNE SECONDE VIE À UN IMMEUBLE À FORTE VALEUR PATRIMONIALE EN CENTRE ANCIEN

OPAL

13 305  
logements

Projet accompagné  
dans le cadre de :



52

Une restructuration d'envergure en modulaire bois sur un patrimoine historique en cœur de ville.

Inscrit dans le cadre du programme Action cœur de ville de Laon, ce projet innovant a pour ambition l'implantation d'un immeuble neuf au sein du tissu urbain de centre bourg, **tout en conservant les façades inscrites au titre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)**. Les contraintes techniques et juridiques sont particulièrement fortes dans le cadre de ce projet complexe d'amélioration qui vise plus largement la requalification de l'ensemble d'une rue historique au riche patrimoine architectural.

Le projet prévoit la **création de quatre logements de centre-ville, ainsi qu'un parking en RDC** permettant de traiter les problématiques de stationnement.

**Le bailleur a donc fait l'acquisition de trois immeubles contigus** à l'état d'abandon, à proximité de l'Hôtel de Ville, au cœur de la « ville haute » de Laon.



Ces immeubles seront démolis, tandis que les deux façades classées seront maintenues. **La façade centrale sera reconstituée par des matériaux neufs**, incluant un accès véhicules vers le parking en rez-de-chaussée.

## LAON

Commune du département  
de l'Aisne  
Communauté  
d'agglomération du Pays de  
Laon

24 304 habitants  
Densité : 579 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 42 km<sup>2</sup>

## ZONAGE PLUI

### PSMV

(Plan de  
Sauvegarde et de Mise  
en Valeur)

## DENSITÉ OPÉRATION

1 481 lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE

270 m<sup>2</sup>  
de parcelle

# CHIFFRES CLÉS

# 4

logements  
collectifs  
(2 T2, 2 T4)

# 1

parking

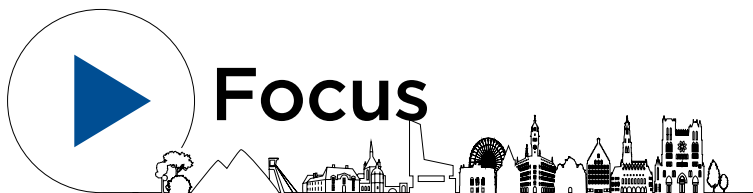


Notre enjeu est d'insérer sur le site un immeuble neuf, via la technique du modulaire bois, tout en conservant les façades protégées des anciens immeubles. Les contraintes techniques et patrimoniales sont particulièrement fortes sur cette petite parcelle en cœur de ville ancienne.

**Dominique Basin,**

Adjoint au Directeur du Développement et du Patrimoine OPAL





## Un projet hors-norme

Au-delà de la contrainte patrimoniale du maintien partiel des façades, la fragilité du sous-sol, composé de plusieurs niveaux de caves, oblige à **faire reposer le bâtiment sur des micropieux de 15 m de profondeur**. C'est dans un souci d'allègement de charge, et afin de limiter les nuisances du chantier pour les riverains que la **construction des niveaux supérieurs sera réalisée en ossature bois**.

Conserver intactes 2 façades existantes, construire en modulaire bois en espace contraint, faire reposer l'ensemble de la construction sur des pieux, conforter les bâtiments riverains et réaliser plusieurs jonctions de toitures pendant le chantier... La complexité technique en fait un projet réellement hors norme !

**2019**

INSCRIPTION  
DU PROJET  
DANS LE CADRE  
DU PROGRAMME  
ACTION  
COEUR DE VILLE



## Un projet rendu possible grâce au programme « Action cœur de ville »

Le projet **permet de reconstruire la ville sur elle-même en regroupant trois immeubles vétustes** et en supprimant des cellules commerciales vacantes de longue date. En lieu et place, le projet prévoit la création d'une nouvelle entrée piétonne et d'une entrée parking.

Il prévoit la création d'une offre de logements voulue attractive et de qualité à proximité immédiate des services, les **trois niveaux supérieurs accueillant quatre logements de deux T2 et deux T4**, dotés de terrasses et de balcons, visant l'accueil d'étudiants et de jeunes actifs.

Pour toutes ces raisons, le projet inscrit dans le cadre du programme Action cœur de ville de Laon est soutenu largement par l'ensemble des partenaires : cession à l'euro des immeubles à démolir, subventions communales, Action Logement, Fonds friches, Région, FNAP, département... Un soutien nécessaire pour le bailleur qui n'aurait jamais pu réaliser seul cet investissement de plus de 2 M€.

**2020**

**2021**





**COÛT TOTAL DE  
L'OPÉRATION TTC**

**2,1 M€** dont :



**1 € symbolique**

Coût d'acquisition terrain

**250 000 €**

Coût de démolition

**1 665 000 €**

Coût des travaux  
de construction

■ **Autres (honoraires, taxes, aléas...)**

**LES GRANDS ACTEURS  
DU PROJET**

**Collectivités  
et partenaires institutionnels /**

Etat, Région, Action Logement  
Département, Commune  
Banque des territoires

**Maître d'ouvrage/**

OPAL

**Architecte /**

Paul Ficheux Architecte

**PLAN DE FINANCEMENT**

**80 %**

**Subventions**  
(Commune, État, Fonds friches,  
Action Logement, Département)

**15 %**

**Emprunts**  
(Prêts CDC, Action Logement)

**5 %**

**Fonds propres**

**2022**  
**MARS**  
ACQUISITION  
DU FONCIER

**2022**  
**AVRIL**  
CHANTIER

**2023**  
**NOVEMBRE**  
LIVRAISON

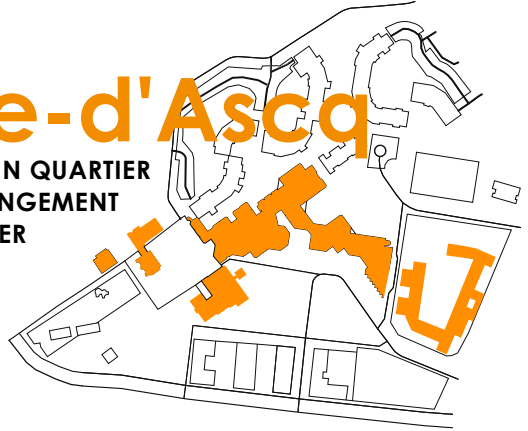
## Avant

Ancien collège Léon Blum, Place Léon Blum,  
59650 Villeneuve-d'Ascq

# Villeneuve-d'Ascq



TRANSFORMER UN QUARTIER  
GRÂCE AU CHANGEMENT  
D'USAGE FONCIER



Collège  
Léon Blum



10  
le Conseil général  
prépare  
l'avenir du  
département



# TRANSFORMER UN QUARTIER

## GRÂCE AU CHANGEMENT D'USAGE FONCIER

Un programme mixte et neuf sur l'ancienne emprise foncière du collège du quartier.

Dans le cadre du renouvellement urbain du quartier Pont de Bois à Villeneuve d'Ascq, il fut **décidé en 2013 de déplacer le collège Léon Blum**, ouvert en 1979 dans la ville nouvelle, pour créer de nouveaux logements. Le collège avait la particularité d'être traversé par une passerelle piétonne, rue haute et axe structurant du paysage urbain du quartier, mais source de nombreuses nuisances.

**Le bâtiment fut démolit en 2016 libérant une assiette foncière importante** au cœur d'un quartier en transition, aux forts enjeux sociaux et sur lequel la demande étudiante est très présente.

**Le bailleur Partenord Habitat fut retenu afin de réaliser un projet proposant un programme mixte** du point de vue social et intergénérationnel dans un quartier en politique de la ville.

L'emprise importante dégagée par la démolition du collège a permis la construction d'un programme de 299 logements et d'une maison médicale.



51 052  
logements



Dans un objectif de mixité, le programme est composé de **logements locatifs sociaux, de logements en accession aidée et en accession libre**, d'une offre de logements étudiants et d'une résidence pour personnes âgées, en partenariat avec l'association ACCES.

**VILLENEUVE-D'ASCQ**  
Commune urbaine du  
département du Nord  
Métropole européenne  
de Lille

61 957 habitants  
Densité : 2 256 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 27,46 km<sup>2</sup>



## ZONAGE PLU

### UAr

(Territoire dynamique à dynamique urbaine des villes d'appui et villes relais)

## DENSITÉ OPÉRATION

352 lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE

8 500 m<sup>2</sup>  
de parcelle

# CHIFFRES CLÉS

# 299

logements

## 120

 logements

Résidence étudiants  
(120 T1)

## 38

 logements

Résidence PLUS PLA1  
(19 T2 et 19 T3)

## 41

 logements

Résidence Services Seniors  
(39 T1bis et 2 T3)

## 45

 logements

Résidence PLS  
(20 T3, 20 T4 et 5 T5)

## 55

 logements

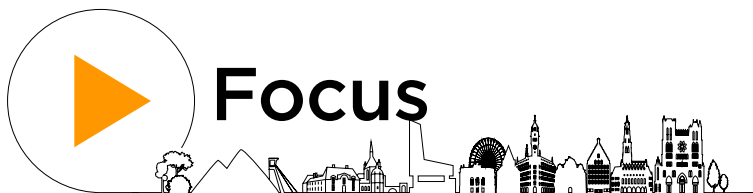
en accession  
(13 T2, 36 T3 et 6 T4)

## 1

 maison médicale

59





## Trois Maîtres d'ouvrages

L'étude urbaine a permis de définir l'implantation de chaque bâtiment, cependant la présence de **trois maîtres d'ouvrage** rendait le projet complexe (Ville, MEL et PH). Des rétrocessions de terrain (dont l'assiette foncière d'origine appartenait à l'origine à la MEL) devaient être effectuées notamment pour la création de voiries correspondant au nouveau projet urbain. La simplification fut trouvée par **la mise en place d'un OPC unique partagé**.

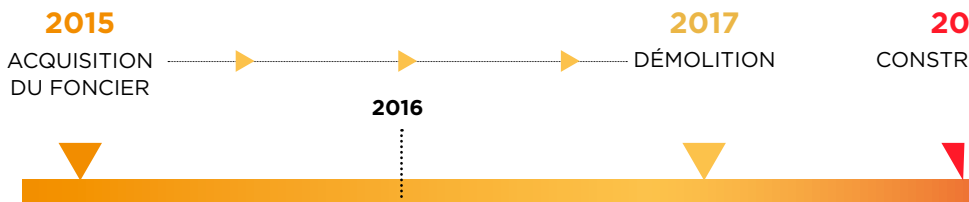
Par ailleurs pour correspondre au programme le bailleur social devait trouver le moyen de réaliser 70% en accession aidée et 30 % en accession libre. De plus il fallut qu'il s'entoure de **partenaires tel que le CROUS pour la résidence étudiante et l'association ACCES pour la résidence service personnes âgées**.



C'est une opération complexe car multiple. L'opération sur ce site, dit 'contraint', en présence de plusieurs propriétaires (la ville et la MEL), a nécessité des études préalables longues (présence d'une passerelle sur le site et déconstruction de l'ancien collège Léon Blum) et un travail multi partenarial.

Au-delà du logement locatif social, ce projet comporte également des produits spécifiques à destination de clients institutionnels et privés (programme mixte et intergénérationnel). Que ce soit les logements étudiants pour le CROUS, la résidence personnes âgées avec l'association ACCES ou le cabinet médical pour un groupement de praticiens. Les contraintes d'utilisation, les besoins, les cahiers des charges liés aux différents volets du programme sont très différents : les entreprises, architectes et représentants de la maîtrise d'ouvrage ont travaillé avec beaucoup d'agilité !

**Benjamin Petraud,**  
Directeur des Produits Spécialisés  
Partenord Habitat



## COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION HT

**28,7 M€** dont :



**780 000 €**

Coût d'acquisition

**1 095 000 €**

Coût de démolition

**19 600 000 €**

Coût des travaux de construction

**585 000 €**

Coût d'aménagement

■ **Autres (honoraires, taxes, aléas...)**

### PLAN DE FINANCEMENT

**76 %**

Emprunts  
(Prêts CDC, PLS)

**22 %**

Fonds propres

**2 %**

Subventions  
(État, Département, MEL)

**MONTAGE  
FINANCIER**

### LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

#### Collectivités et partenaires institutionnels /

État, Département, MEL  
Banque des Territoires

#### Opérateur foncier / MEL

#### Démolition /

Groupe Midavaine et  
entreprise Leporcq

#### Maître d'ouvrage / Partenord Habitat

**Groupement de conception réalisation /**  
Entreprise Générale de Construction  
à LEZENNES

#### Architecte /

ANAA Architectes,  
Handouche & Bréard

**19**  
LIVRAISON

**2020**  
**DÉCEMBRE**  
LIVRAISON  
Résidence de  
120 logements  
étudiants

**2021**  
LIVRAISON  
**FÉVRIER**  
38 logements PLUS PLAI  
**MARS**  
Résidence Services Personnes  
Âgées, Cabinet Médical  
**AVRIL**  
45 logements PLS

**2022**  
**MAI**  
LIVRAISON  
55 logements  
en accession

**Avant**

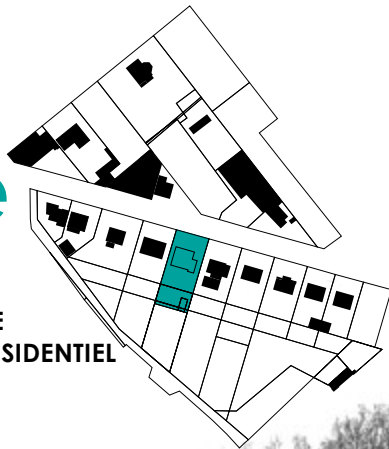
---

11 rue Guynemer  
62000 Dainville

# Dainville



**PRODUIRE  
UNE OPÉRATION  
DANS LA DENTELLE  
D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL**







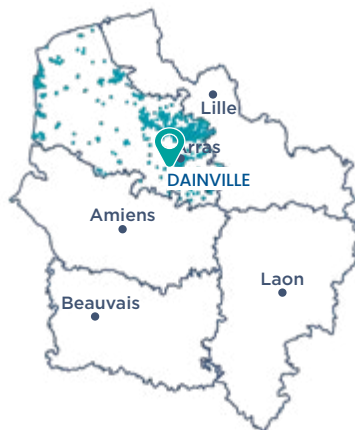
# PRODUIRE UNE OPÉRATION DANS LA DENTELLE

## D'UN QUARTIER RÉSIDENTIEL



40 260  
logements

Dans la commune de Dainville, aux portes d'Arras, l'intervention sur une dent creuse est l'occasion de densifier un quartier jusqu'alors uniquement pavillonnaire.



64

La parcelle se trouve le long de la départementale D60 bordée d'un ensemble pavillonnaire. Le terrain, sur lequel se trouve à l'origine une maison pavillonnaire, est préempté en 2019 par la Communauté Urbaine d'Arras. L'enjeu pour elle est double : **répondre aux objectifs de son PLH** en matière de production de logement diversifié et **produire du logement social dans une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU**. C'est donc Pas-de-Calais habitat qui s'est chargé de répondre à la demande des collectivités accompagné par le cabinet Scénario Ara.

Tout l'enjeu pour le bailleur est alors de **démolir la bâtisse pour densifier la parcelle de 892 m<sup>2</sup>** située dans une dent creuse. Le projet final comporte trois logements individuels de 70 m<sup>2</sup> avec jardin, le tout orienté à l'ouest. Le bailleur a veillé tout particulièrement à offrir aux futurs habitants un cadre de qualité, alliant espace végétalisé et architecture contemporaine.

### DAINVILLE

Commune urbaine du  
département du Pas-de-Calais  
Communauté urbaine d'Arras

5 753 habitants

Faible densité : 512,7 hab/km<sup>2</sup>

Superficie : 11,22 km<sup>2</sup>

## ZONAGE PLU

### UB

(Zone mixte correspondant aux quartiers périphériques au centre-bourg)

## DENSITÉ OPÉRATION

45 lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE

892 m<sup>2</sup>  
de parcelle

# CHIFFRES CLÉS

4

logements  
individuels construits

3

logements PLUS  
(T3)

1

logement PLAI  
(T3)



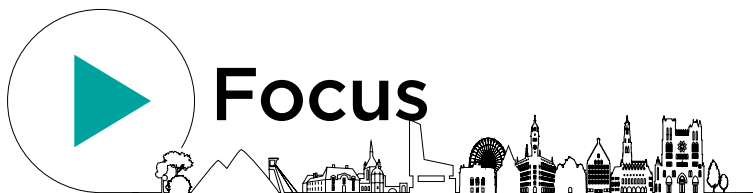
65



Les évolutions réglementaires en matière d'urbanisme renforcent les mesures de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels. Ce projet s'inscrit dans cette démarche, en faisant de cette « dent creuse », une opportunité de densifier le tissu urbain.

**Joseph Matraja**, Directeur du Patrimoine et de la Maitrise d'Ouvrage  
Pas-de-Calais habitat





# Focus

## Optimiser l'espace sans dénaturer l'environnement proche

La dent creuse, située entre deux pavillons, nécessite un **travail minutieux dans l'aménagement de la parcelle** pour permettre la création d'un espace dense tout en offrant un cadre de vie agréable.

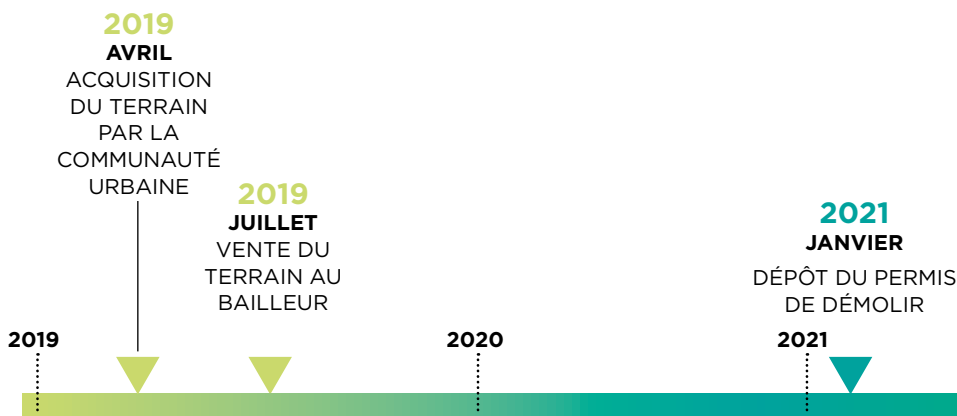
66

Pas-de-Calais Habitat arrive à cela, à l'échelle de la parcelle, en offrant **un soin tout particulier à la volumétrie**, en travaillant les entrées ou en diversifiant les matériaux et les formes sur les façades. La création d'un espace de vie agréable se fait aussi par la végétalisation avec des essences locales pour s'inscrire dans la continuité du tissu urbain.

## Conserver un habitat individuel grâce à la maison mitoyenne

La maison mitoyenne est une forme urbaine permettant d'**optimiser les surfaces**, limitant les délaissés et les espaces de servitudes, souvent consommateurs de foncier. Elle permet toutefois de **conserver l'individualité** des logements et des espaces récréatifs, limitant ainsi les communs nécessitant souvent un entretien et une gestion particulière.

La maison mitoyenne, au-delà d'être un allié dans la densification du tissu urbain, présente aussi l'avantage de **réduire les surfaces exposées au froid**. Cela est un avantage important dans un objectif de performance énergétique et de qualité de vie des ménages, limitant de fait la consommation d'énergie pour les besoins en chauffage.





## COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION TTC

629 000 € dont :



50 000 €

Coût acquisition terrain

22 000 €

Coût de démolition

322 000 €

Coût de construction

171 000 €

Coût d'aménagement

Autres (honoraires, taxes, aléas...)

### PLAN DE FINANCEMENT

88 %

Emprunts  
(Prêts CDC)

10 %

Fonds propres

2 %

Subventions  
(CUA, État)

# MONTAGE FINANCIER



## LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

### Collectivités

#### et partenaires institutionnels /

État, Communauté Urbaine d'Arras (CUA), Banque des territoires

#### Opérateur foncier /

Communauté urbaine d'Arras

#### Maître d'ouvrage /

Pas-de-Calais Habitat

#### Architecte /

Scénario-Ara



67

2021

AOÛT

DÉPÔT DU  
PERMIS DE  
CONSTRUIRE

2022

2022

JUILLET

DÉMARRAGE  
DES TRAVAUX



2023

SEPTEMBRE

MISE EN  
SERVICE DES  
LOGEMENTS

2023



2024



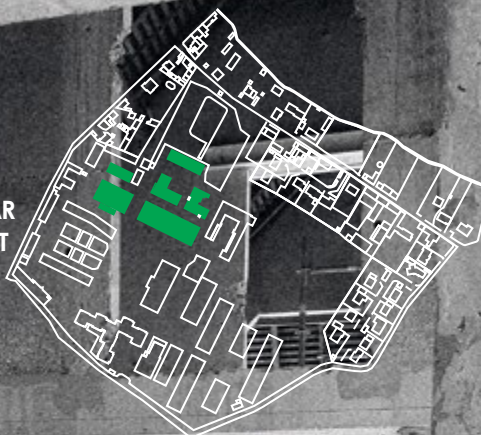
**Avant**

6-16 rue des Jardiniers  
60300 Senlis

# Senlis



RECONQUÉRIR  
UNE CASERNE PAR  
LE CHANGEMENT  
D'USAGE





LA S.A. HLM DE L'OISE  
RÉALISE 18 LOGEMENTS  
LOCATIFS INNOVANTS



ER  
PROJET DE  
CHARGES  
DE TRAVAIL

19 JUILLET - 31 AOÛT, ENGAGEMENT DES TRAVAUX PRÉPARATOIRES

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2021 DÉMARRAGE DES TRAVAUX

FIN DES TRAVAUX PRÉVUE 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2023



# RECONQUÉRIR UNE CASERNE

## PAR LE CHANGEMENT D'USAGE



**8 341**  
logements

Projet accompagné  
dans le cadre de :



70

Une restructuration qui permet de reconquérir le quartier Ordener de Senlis en produisant une offre de logements à destination des jeunes travailleurs ou en formation.

Avec la dissolution en 2009 du 41<sup>e</sup> régiment de transmission, la caserne Ordener nommée ainsi en l'hommage au général éponyme, ferme ses portes. Ce n'est qu'en 2012 qu'un projet, porté par la ville de Senlis et soutenu par l'État et Action Cœur de Ville, voit le jour : reconquérir le quartier en réhabilitant la caserne tout en faisant d'elle le nouveau Centre Européen d'Excellence en Biomimétisme de Senlis (CEEBIOS). C'est dans ce contexte que ce projet porté par la SA HLM de l'Oise sur une partie de la caserne prend vie.

Le bailleur est alors chargé de construire des logements **accessibles et adaptés aux jeunes travailleurs ou aux personnes en formation**. Les contraintes sont fortes, il s'agit de réhabiliter une ancienne caserne avec des **objectifs environnementaux ambitieux**. Pour réduire les coûts, un bail emphytéotique de 66 ans est alors **conclu entre la SA HLM du département de l'Oise et la ville de Senlis**. Le projet final porté par le bailleur est composé de 18 logements (dont deux T6 en colocation et 15 T2), d'une loge pour le gardien et d'espaces communs, comme un local d'activité et une laverie.



### SEN LIS

Commune du département de  
l'Oise

Communauté de communes  
Senlis Sud Oise

14 760 habitants

Faible densité : 614 hab/km<sup>2</sup>

Superficie : 24,05 km<sup>2</sup>



**ZONAGE  
PLU  
UCB**

(Zone principalement pavillonnaires lotis ou non)

**DENSITÉ  
OPÉRATION  
329 lgts/ha**

**SURFACE  
RECYCLÉE  
547 m<sup>2</sup>  
de surface parcelle**

**CHIFFRES  
CLÉS**

**18**  
logements  
construits  
dont :

**2**  
logements T6  
pour la colocation

**1** local d'activité

**1** laverie

**1** loge gardien

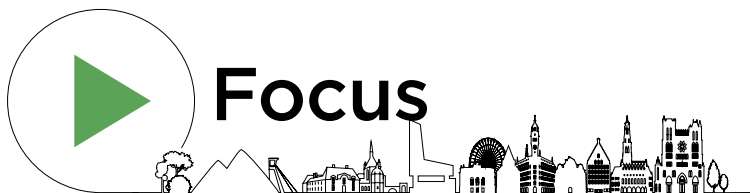


“ Une réhabilitation innovante qui mise sur le biomimétisme et la volonté de « faire » avec le local, le ré-emploi des matériaux et le géo-sourcé.

**Julia Turpin**, architecte agence Grand Huit

”





## La colocation, une formule innovante dans le logement social

Le bâtiment est conçu pour **accueillir un public de jeunes travailleurs ou en cours de formation**. La colocation est une pratique encore peu développée dans le logement social mais qui semble **répondre de mieux en mieux aux besoins des jeunes**.

72

Dans cette résidence, deux logements seront voués à la colocation, permettant **la réduction du coût du loyer** et la mise à disposition de **services dédiés et adaptés**.

Autre caractéristique innovante du projet : la SA HLM de l'Oise vient notamment proposer **un système d'accès au logement sans clé**, via smartphone, grâce à **la technologie NFC** (*Near Field Communication*), permettant d'échanger des données entre un lecteur et un terminal.

## Limitier l'impact environnemental : fil rouge du projet jusqu'aux usages

Une grande attention est portée, dans le cadre de ce projet, à **l'impact du bâtiment sur l'environnement** lors de la construction. Le bâtiment fait donc appel à des matériaux **bio-sourcés** et une partie est construite à partir de **matériaux réemployés** : l'isolant extérieur est fait en plâtre/ paille et fait appel aux **filières locales**, les radiateurs sont réemployés etc. Agir d'une telle manière nécessite d'entretenir un dialogue constant et intelligent entre tous les acteurs.

L'environnement a aussi été pris en compte pour **penser les usages du bâtiment** : une chaufferie bois sera installée et une cuve de récupération des eaux de pluies permettra d'alimenter les chasses d'eau.

2021

15 JUILLET

ACQUISITION  
DU FONCIER

2021

DÉCEMBRE

CONSTRUCTION

AOÛT SEPT. OCT. NOV. JANV. FÉV. MARS AVRIL MAI



## COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION TTC

2,9 M€ dont :



## Bail emphytéotique 66 ans

2 349 050 €

Coût des travaux  
de construction

■ Autres (honoraires, taxes, aléas...)

### PLAN DE FINANCEMENT

59 %

**Emprunts**

(Prêts CDC, Action Logement)

27 %

**Subventions**

(Action Logement, État,  
Département)

14 %

**Fonds propres**

**MONTAGE  
FINANCIER**



## LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

### Opérateur foncier /

Ville de Senlis

### Collectivités

#### et partenaires institutionnels /

Ville de Senlis

Action Logement

Banque des territoires

Caisse d'Épargne

État, Département

Architecte des bâtiments de France

### Maître d'ouvrage /

SA Hlm de l'Oise

### Architecte /

Julia Turpin, agence Grand Huit

73

2023

2° TRIM.

LIVRAISON  
ESTIMÉE



JUIN JUL. AOÛT SEPT. OCT. NOV. DÉC. JANV. FÉV. MARS

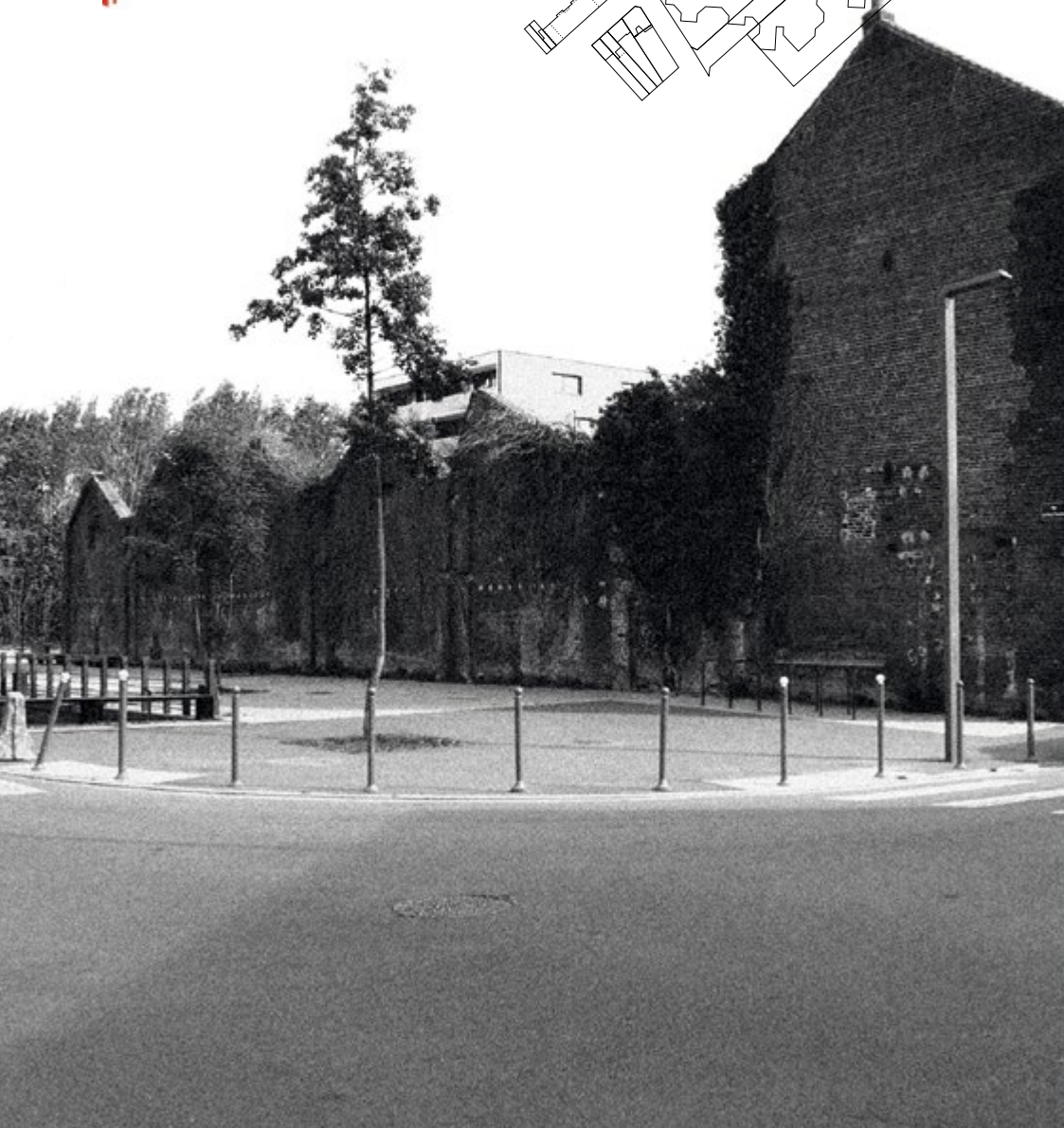
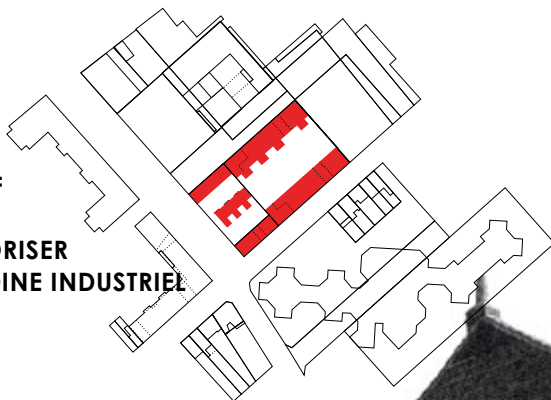
**Avant**

---

109 rue Pont à Fourchon  
59350 Lille



**MIXER NEUF  
ET ANCIEN  
POUR VALORISER  
LE PATRIMOINE INDUSTRIEL**







# MIXER NEUF ET ANCIEN

## POUR VALORISER LE PATRIMOINE INDUSTRIEL D'UN QUARTIER

Projet accompagné  
dans le cadre de :

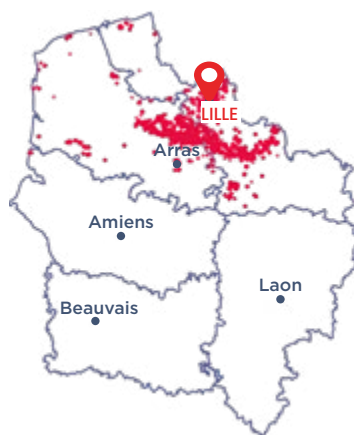


76 Les "Rives de la Haute Deule",  
la métamorphose d'un quartier  
industriel.

L'opération située sur l'ILOT 22 de la ZAC des Rives de la Haute Deule fait partie intégrante du grand projet de renouvellement urbain **labellisé Éco-quartier**. La situation géographique, à la jonction de la ZAC RHD et du tissu urbain existant des Bois Blancs, constitue une des spécificités de l'opération. Le projet se veut à la fois être le reflet d'un **passé industriel** mais aussi, le symbole du **renouveau du quartier**.

Le programme est **mixte à dominante habitat** : 16 logements sociaux permettent de créer de la mixité sociale dans le quartier, tandis qu'un commerce de proximité répond aux usages d'une population urbaine avec une surface de vente de 300 m<sup>2</sup>. Le programme de Sia Habitat est dense au regard de la taille de la parcelle : 16 logements pour 1 143 m<sup>2</sup> de parcelle, soit une densité à l'hectare de 139 lgts/ha.

 Sia Habitat  
41 798  
logements



Le programme neuf est **certifié Effinergie+**, la réhabilitation respecte les exigences RT 2012 et la toiture du commerce est végétalisée.

### LILLE

**Commune urbaine  
du département du Nord  
Métropole Européenne de Lille**

234 475 habitants  
Densité : 6 794 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 34,51 km<sup>2</sup>

## ZONAGE PLUI

### UZ26.1

(Disposition particulières applicables à la zone dite Z.A.C. "Les rives de la Haute Deûle")

## DENSITÉ OPÉRATION

### 139 lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE

### 1 143 m<sup>2</sup> de parcelle

# CHIFFRES CLÉS

## 16

logements  
en PLS

(6 T2, 6 T3, 4 T4)

## 13

logements collectifs

4 en réhabilitation

9 en neuf

## 3

logements individuels

## 1

surface commerciale  
destinée à l'implantation  
d'un Carrefour City



© Julien Lanoo

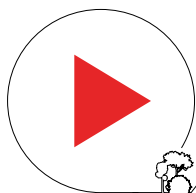
77



Imaginé pour offrir une qualité de logement sans consommer d'espace supplémentaire dans une zone ultra urbaine, Ilôt 22 s'intègre dans un quartier en pleine mutation. Cette construction démontre la volonté de Sia Habitat de prendre part à la régénération des villes en conciliant performance et utilité sociale.

**Thomas Poughon**, Directeur de La Construction Sia Habitat





# Focus



## Construire dans l'ancien pour garder la mémoire du quartier

La parcelle, initialement vendue par la Soreli, était constituée d'un ancien bâtiment industriel et d'une parcelle libre de construction, d'un mur à conserver et d'une dalle béton à démolir. Le mur existant, au profil caractéristique des toitures à sheds, a été conservé et coiffé d'un auvent abritant une partie des circulations et usages communs, afin de **cadrer l'îlot en y assurant l'intimité**. La surface commerciale de proximité s'articule, elle aussi, entre neuf et ancien. Le bâtiment industriel réhabilité a l'avantage de permettre au commerce de profiter d'une grande hauteur sous plafond. L'étage du bâtiment existant permet ainsi de développer quatre logements T3 en duplex, en profitant notamment de l'espace disponible dans les combles. Quant à la toiture du commerce, celle-ci est végétalisée.

## Un projet exigeant pour garantir la qualité d'usage de ces occupants

Le projet, pour respecter la stratégie générale de la ZAC de produire un **quartier durable**, a fait l'objet d'une certification Effinergie + pour la partie neuve, et RT 2012 pour la réhabilitation. Le respect de ce niveau d'exigence a posé de nombreuses **contraintes, financières et techniques (d'accès notamment)**.

Afin de soutenir la réalisation du projet, la Soreli, **lauréate dans le cadre du Fonds friches**, a vendu le foncier à un **prix attractif**, et une parcelle adjacente a été mise à disposition afin d'accueillir les installations de chantier.

78

**2017**  
**10 JUILLET**  
ACQUISITION



**2017**  
**23 OCTOBRE**  
DÉMARRAGE  
DES TRAVAUX



2018



© Julien Lanoo

20



**COÛT TOTAL DE  
L'OPÉRATION TTC**

**3,7 M€** dont :



**255 100 €**

Coût d'acquisition

**2 591 865 €**

Coût des travaux  
de construction

■ Autres (honoraires, taxes, aléas...)

**PLAN DE  
FINANCEMENT**

**55 %**

**Emprunts**  
(Prêts CDC, Action Logement)

**45 %**

**Fonds propres**



**LES GRANDS ACTEURS  
DU PROJET**

**Opérateur foncier /**  
Soreli

**Collectivités  
et partenaires institutionnels /**  
Mairie de Lille  
MEL, État  
Action Logement  
Banque des territoires

**Maître d'ouvrage /**  
Sia Habitat

**Architecte /**  
ZIZAG architecture



**Avant**

6/8/10/12/14 rue des Flandres,  
59300 Valenciennes

# Valenciennes



**METTRE LE PATRIMOINE  
PUBLIC VACANT  
AU SERVICE DE  
LA MIXITÉ SOCIALE**





# METTRE LE PATRIMOINE PUBLIC VACANT

## AU SERVICE DE LA MIXITÉ SOCIALE



29 113  
logements

Projet accompagné  
dans le cadre de :



82

Dans la commune de Valenciennes, l'ancienne caserne des douanes constitue une opportunité foncière majeure en plein cœur de ville pour créer du logement social.

L'ancienne caserne des douanes de Valenciennes est idéalement située, à proximité immédiate du centre ville. Le bâtiment datant des années 60, placé en retrait du domaine public, était à l'origine constitué d'un bâtiment de 50 logements de grandes typologies, d'un bâtiment administratif, d'un parking et d'un parc à l'arrière du bâtiment.

Un **ambitieux projet de restructuration**, porté par la SIGH, a permis de créer, sur l'emprise de la caserne vacante, 81 logements, dont 21 en accession sociale à la propriété et 60 en locatif social.

**La restructuration profonde et optimisée** du bâtiment existant a donc permis de créer 10 logements supplémentaires par rapport à l'initial.

Depuis 2018, **l'opération a remporté de nombreux défis** : validation du programme par l'ABF, appels d'offres infructueux, arrêts des chantiers, difficultés d'approvisionnement...



Malgré cela, l'opération mobilisant à bon escient le patrimoine public vacant, constitue désormais **une très belle démonstration**.

## VALENCIENNES

Commune urbaine  
du département du Nord  
Communauté  
d'agglomération de  
Valenciennes Métropole

43 229 habitants  
Densité : 3 123 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 13,84 km<sup>2</sup>



## ZONAGE PLUI UD

(Zone urbanisée de densité moyenne et à vocation mixte)

## DENSITÉ OPÉRATION 111 lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE 3 722.05 m<sup>2</sup> d'une parcelle de 5 382 m<sup>2</sup>

# CHIFFRES CLÉS

# 60

logements collectifs

# 21

logements collectifs  
en accession sociale

## 12 T2

(7 PLAI / 4 PLUS / 1 PLS)

## 33 T3

(5 PLAI / 5 PLAI

Reconstitution d'offre /  
18 PLUS / 5 PLS)

## 15 T4

(1 PLAI / 11 PLUS / 3 PLS)

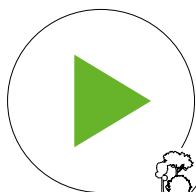


Le coût de ce projet de rénovation ambitieux dépasse le coût d'une construction neuve. Il évite néanmoins l'artificialisation des sols et permet de limiter l'empreinte carbone.

**François Berteau**, Responsable Programmes SIGH



légende photo



# Focus



84

## La mobilisation du foncier public comme outil de production de logement social

Suite à la **loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public** en faveur du logement social et au renforcement des objectifs des obligations de production de logement social, les organismes publics ont fortement été incités à **céder leurs fonciers en friche aux bailleurs sociaux**.

La parcelle de 5 382 m<sup>2</sup> a donc été vendue à la SIGH en 2016 avec une décôte de 70 % par rapport à la valeur vénale de la parcelle.

## Des coûts de réhabilitation difficiles à équilibrer

Afin de **limiter au maximum l'empreinte carbone** du projet, le projet a fait l'objet d'un **label BBC Effinergie**.

Pour atteindre ses objectifs (efficacité énergétique, sobriété foncière, restructuration immobilière) le coût de cette profonde réhabilitation **dépasse le coût d'une construction neuve**.

Afin de permettre le montage financier et l'équilibre de l'opération, **le bailleur a su s'appuyer sur l'ensemble des partenaires et des outils financiers à sa disposition (Action Coeur de ville et ANRU notamment)**.



**2016**

APPEL À PROJET



**2017**

MARS  
ACQUISITION



**2018**

JANVIER  
PERMIS DE  
CONSTRUIRE



## COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION TTC

**8,3 M€** dont :



**670 000 €**

Coût d'acquisition  
pour la partie LLS après décote de l'État

**5 506 787 €**

Coût des travaux de construction

Autres (honoraires, taxes, aléas...)

### PLAN DE FINANCEMENT

**73 %**

**Emprunts**  
(Prêts CDC, ANRU, Action  
Logement)

**25 %**

**Fonds propres**

**2 %**

**Subventions**  
(État, Agence de l'eau)

## LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

### Collectivités et partenaires institutionnels /

Communauté d'Agglomération  
de Valenciennes Métropole  
La Ville de Valenciennes  
ANRU  
État  
Agence de l'eau  
Action Logement  
La Préfecture du Nord  
Banque des territoires

### Maître d'ouvrage /

SIGH

### Architecte /

Concept Archi

**2019**

CONSTRUCTION  
OS AU 25/09/2019

**2020**

**2021**

**2022**

SEPTEMBRE  
LIVRAISON



Avant

# Boulogne-sur-Mer



6 SITES ET 13 ADRESSES





**59/63/67/69 RUE FÉLIX ADAM**

**1/3 RUE DES CARREAUX**

**78/80 RUE FÉLIX ADAM**

**3 RUE D'ARTOIS**

**23/25 RUE DES CARREAUX**

**25 RUE DU RENARD**

**18 RUE LEULIETTE**

**89/91/93 RUE FÉLIX ADAM**



# TRAVAILLER DANS LA DENTELLE DU BÂTI

## POUR RENOUVELER UN QUARTIER



7 004  
logements

Projet accompagné  
dans le cadre de :



88

### Une opération d'envergure sur 12 sites dans un même quartier.

Depuis les années 2000, le quartier Félix Adam se paupérise entraînant un double phénomène de dégradation du bâti et de vacance. Pour faire face à cela, la ville de Boulogne-sur-Mer a chargé Urbavileo d'opérer une **veille foncière sur le temps long**, ayant permis progressivement d'acquérir 12 parcelles dans le quartier. Afin d'être accompagnés dans ce projet, la ville et Urbavileo se sont ainsi engagés dans **le programme Action Cœur de Ville**, permettant à la fois de mobiliser des subventions Action Logement, mais aussi de pouvoir prétendre au **Fonds Friches en 2021**.

À l'échelle des 12 sites, le projet permet de produire 42 logements neufs et de réhabiliter 3 logements dans l'objectif de les rendre peu énergivores. **Il est aussi accordé une attention toute particulière à la qualité de vie** (terrasses, balcons, espaces extérieurs). Tous ces éléments permettent d'assurer un cadre de vie de qualité aux futurs occupants et l'intégration des différentes opérations dans le paysage existant.



### BOULOGNE-SUR-MER

Commune du département  
du Pas-de-Calais  
Communauté  
d'agglomération du  
Boulonnais

Municipalité : 40 251 hab.  
Agglomération : 84 676 hab.  
Densité : 4 780 hab/km<sup>2</sup>  
Superficie : 8,42 km<sup>2</sup>

## ZONAGE PLU

### UAa-II

(Zone d'hyper-centre-ville  
du territoire intercommunal  
à vocation multiples soumises  
à conditions particulières)

## DENSITÉ OPÉRATION

250 lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE

1 800 m<sup>2</sup>  
de parcelle

3 000 m<sup>2</sup>  
de surface  
utile créée

# CHIFFRES CLÉS

# 42

logements neufs

# 3

réhabilitations

# 43

logements collectifs  
en locatif social  
(T1, T2, T3, T4, T5)

# 2

logements individuels  
en locatif social  
(2 T5)

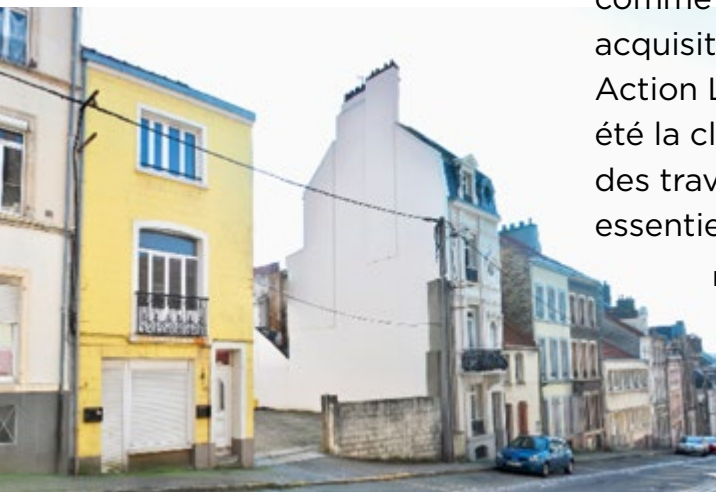


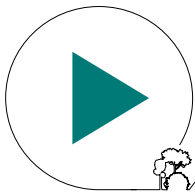
89



Le projet Action Cœur de Ville a permis d'impliquer divers partenaires comme l'EPF pour les acquisitions foncières ou Action Logement qui a été la clé du financement des travaux et l'acteur essentiel de sa réussite.

**Philippe Charton,**  
Directeur Général  
Urbavileo





# Focus



## Des économies d'échelles au service du projet

Afin de faire face à la complexité de l'opération multisite, le bailleur Urbavileo, soutenu par la collectivité, a recherché des **leviers d'optimisation financiers, mais aussi opérationnels**.

Les acteurs ont ainsi fait appel à l'EPF Hauts-de-France pour aider à maîtriser une partie du foncier nécessaire à l'élaboration d'un projet cohérent.

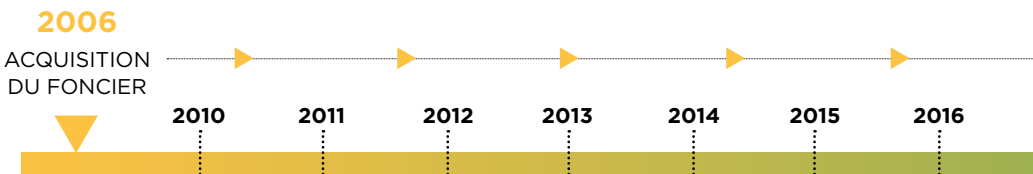
**La qualité du dialogue entre les différents acteurs** du projet a notamment permis d'optimiser les interventions sur site, avec **l'articulation et le partage des calendriers d'intervention** (démolitions des biens mitoyens réalisées en même temps pour éviter les frais de renforcement...).

Le bailleur a également fait le choix d'ouvrir un **marché de conception-réalisation à l'échelle des 12 sites**, réalisant ainsi de sérieuses économies d'échelles sur l'ingénierie, sur les coûts de travaux mais aussi d'assurer plus facilement la cohérence architecturale.

## Une opération rendue possible grâce à la veille foncière du bailleur à l'échelle du quartier

Les opérations, dirigées par la SEM Urbavileo / Habitat Littoral, ont commencé en 2005. C'est par **une veille foncière active** et une réflexion sur le long terme qu'Urbavileo a ainsi réussi à acquérir 12 parcelles dans le quartier pour réaliser son opération. La dernière acquisition s'étant réalisée avec l'aide de l'EPF en 2021 après plus de 16 ans de veille foncière. Une partie de la réussite du projet vient aussi du fait **qu'une seule et même équipe a maîtrisé le projet de A à Z**, assurant la continuité du projet.

90





## COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION TTC

8,2 M€ dont :



871 530 €

Coût d'acquisition (à l'EPF Hauts-de-France et autres propriétaires)

882 358 €

Coût de démolition et d'aménagement

5 315 917 €

Coût des travaux de construction

Autres (honoraires, taxes, aléas...)

### PLAN DE FINANCEMENT

64 %

**Emprunts**

(Prêts CDC, Action Logement)

36 %

**Subventions**

(Fonds Friches, Action Logement)

0 %

**Fonds propres**

### LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

**Maître d'ouvrage /**

SEM Urbavileo/Habitat du Littoral

**Collectivités et partenaires institutionnels /**

EPF, Communauté d'agglomération du Boulonnais, Action Logement, Ville de Boulogne, État (France Relance Fonds Friches), Banque des territoires

**Groupement de maîtrise d'œuvre /**

NOVEBAT entreprise  
IDEA architectes

2021  
Août  
DÉMOLITION  
Septembre  
RÉHABILITATION

2022  
CONSTRUCTION

2023  
31 décembre  
LIVRAISON

2018

2019

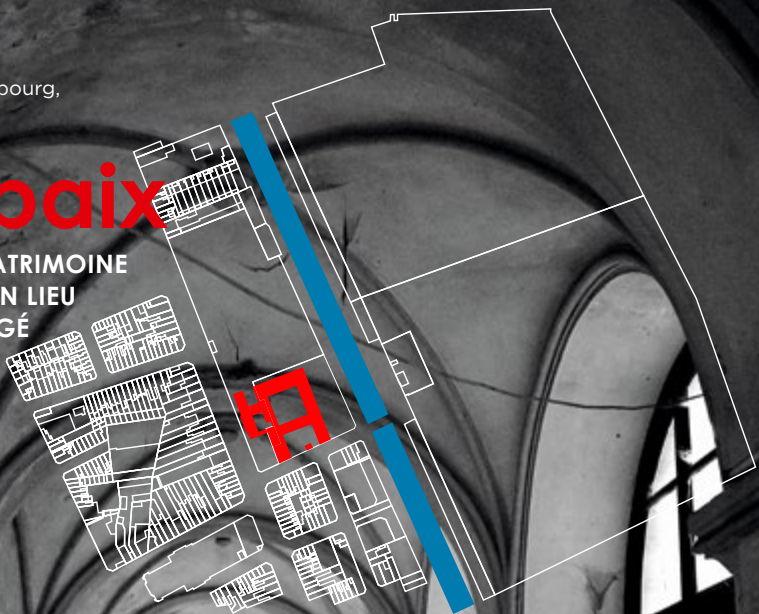
2020

Avant

128 Boulevard de Strasbourg,  
59100 Roubaix

# Roubaix

FAIRE D'UN PATRIMOINE  
HISTORIQUE UN LIEU  
DE VIE PARTAGÉ





# FAIRE D'UN PATRIMOINE HISTORIQUE

## UN LIEU DE VIE PARTAGÉ



**41 006**  
logements

Projet accompagné  
dans le cadre de :



Dans la commune de Roubaix, l'ancien couvent de la Visitation propose un cadre de vie agréable en plein centre ville et s'offre comme une opportunité unique en son genre.

Le Couvent de la Visitation, situé dans le centre-ville de Roubaix, a été construit à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et fut habité par des religieuses pendant cent ans. Racheté par un bailleur social, le bâtiment accueille 60 logements sociaux jusqu'en 2010. Le bâtiment est ensuite cédé à un promoteur qui renoncera au projet prévu, faute d'intéressés.

Cinq ans plus tard, Vilogia rachète l'ensemble du bâtiment pour y mener un **projet ambitieux** visant à réinventer le lieu et exploiter l'emplacement stratégique du couvent. Un **Appel à Idées** est alors lancé en 2018 et le groupement mené par DE ALZUA + est désigné lauréat en juin de la même année. Toutefois, le modèle économique proposé par le lauréat nécessite l'accompagnement de plusieurs partenaires-investisseurs dont l'engagement n'a pu être pérennisé faute de rentabilité attractive.



En attendant, une **occupation transitoire** a été imaginée et mise en place avec succès à l'été 2021, convaincant Vilogia de poursuivre le projet au rez-de-chaussée par la création d'un **tiers-lieu**, et à l'étage une « **Résidence Mobilité** », d'une quarantaine de logements et s'inscrivant en **parfaite symbiose dans le projet global**.

## ROUBAIX

**Commune urbaine  
du département du Nord  
Métropole Européenne de Lille**

**98 828 habitants**  
**Densité : 7 470 hab/km<sup>2</sup>**  
**Superficie : 13,23 km<sup>2</sup>**



## ZONAGE PLU

### UCM3

(Dispositions particulières relatives aux tissus résidentiels de l'ère industrielle)

## DENSITÉ OPÉRATION

100 lgts/ha

## SURFACE RECYCLÉE

4 000 m<sup>2</sup>  
de parcelle

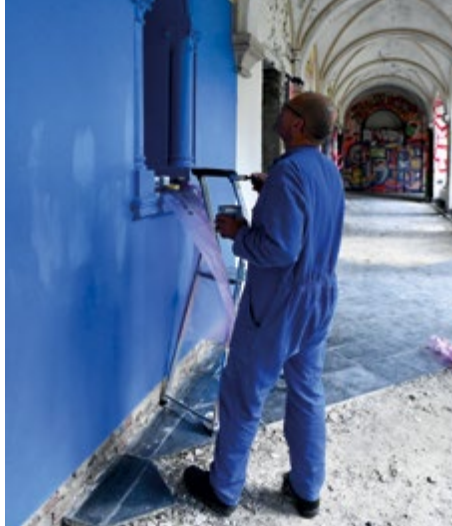
# CHIFFRES CLÉS

### Tiers lieu

géré par l'entité  
« Le Couvent » (cantine sociale, corners food, bar et brasseur, boutiques, espaces polyvalents, ...)

### Résidence mobilité

(40 T1)



95



Ce projet a montré notre capacité collective à redonner vie à un bâtiment qui va devenir un des centres de revitalisation du quartier en lien avec le Canal.

**Guillaume Delbar**, Maire de Roubaix



## Un bijou architectural devenant centralité

**Véritable bijou architectural du XIX<sup>e</sup>**, cet ancien monastère est situé à deux pas du canal de la Deûle. Ce lieu chargé d'histoire est enclavé par son mur d'enceinte qui l'isole du reste du quartier et du centre-ville de Roubaix. Son emplacement est particulièrement verdoyant, grâce au parc qui l'entoure mais **les atouts du site sont également ses contraintes**. Le principal défi a été de les transformer, uniquement en qualité, pour faire de cette espace fermé, une **centralité ouverte sur le quartier**.

## L'investissement du bailleur, au delà de sa fonction initiale

Vilogia dépasse ici sa fonction de bailleur social, en proposant **un lieu attractif permettant de créer du lien** dans un quartier défavorisé. Le couvent propose des corners, des boutiques éphémères, des expositions temporaires, une résidence mobilité etc... Le projet a pour ambition de devenir un **lieu aux mille visages** : rayonnant dans le quartier au gré des évènements organisés, devenant un lieu de partage et d'échanges, mêlant population locale et public festif, petits et grands, et offrant tous types de services adaptés au quotidien du quartier.

96



**2015**

ACQUISITION DU FONCIER

2016

2017

2018

2019



## COÛT TOTAL DE L'OPÉRATION TTC

8,7 M€ dont :



**700 000 €**

Coût d'acquisition

**2 M€**

Coût des travaux de construction pour le RDC

**3 M€**

Coût des travaux de construction pour les étages

Autres (honoraires, taxes, aléas...)



## LES GRANDS ACTEURS DU PROJET

**Opérateur foncier /**  
Vilogia

**Collectivités et partenaires institutionnels /**  
Etat (Fonds Friches), DDTM DDETS, Ville de Roubaix MEL, Banque des Territoires

**Maître d'ouvrage /**  
Vilogia (et son GIE Septalia)

**Architecte /**  
De Alzua



### PLAN DE FINANCEMENT

#### TIERS-LIEU

**93 %**  
Fonds propres  
**7 %**  
Subventions  
(Fonds Friches)

#### RÉSIDENCE MOBILITÉ

**83 %**  
Emprunts  
(Prêts CDC)  
**10 %**  
Fonds propres  
**7 %**  
Subventions  
(Fonds Friches)

97

2020

2021

**2022**  
LIVRAISON  
COUVENT

2023

**2024**  
LIVRAISON  
RÉSIDENCE  
MOBILITÉ



# LES EPF

## PARTENAIRES ET FACILITATEURS DES PROJETS DES TERRITOIRES



**L'ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
HAUTS-DE-FRANCE  
(EPF HAUTS-DE-  
FRANCE)**

Facilitateur des projets d'aménagements pour le recyclage des fonciers dégradés, l'EPF Hauts-de-France, acquiert, gère, remet en état puis cède à la collectivité, ou à un opérateur désigné, des terrains prêts à être aménagés.

98

En tant qu'EPF d'État, il intervient à titre gratuit dans le cadre d'un partenariat avec les collectivités sur tous types de territoires, qu'ils soient urbains denses, périurbains ou ruraux, et au sein du tissu urbain existant sur des fonciers de tailles et natures variés (friches industrielles, commerciales, hospitalières, d'habitat, bâtiments patrimoniaux, bâtiments agricoles, milieux naturels dégradés...).

L'EPF Hauts-de-France participe sur ses fonds propres à 80 % du coût des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées dont il assure la maîtrise d'ouvrage. Il met également en œuvre un dispositif de décote additionnelle pour faciliter la réalisation de projets de production de logements dont l'équation financière est déséquilibrée.

**Pour en savoir plus :** [www.epf-hdf.fr](http://www.epf-hdf.fr)  
**Contact :** [contact@epf-hdf.fr](mailto:contact@epf-hdf.fr)



**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
FONCIER LOCAL DES  
TERRITOIRES OISE & AISNE  
(EPFLO)**

L'EPFLO intervient sur les territoires de l'Oise et de l'Aisne par adhésion volontaire.

Il apporte une ingénierie foncière dédiée et des moyens financiers pour conseiller les collectivités, assurer l'acquisition, le portage et la rétrocession de biens, ainsi que la maîtrise d'ouvrage de travaux de démolition et dépollution.

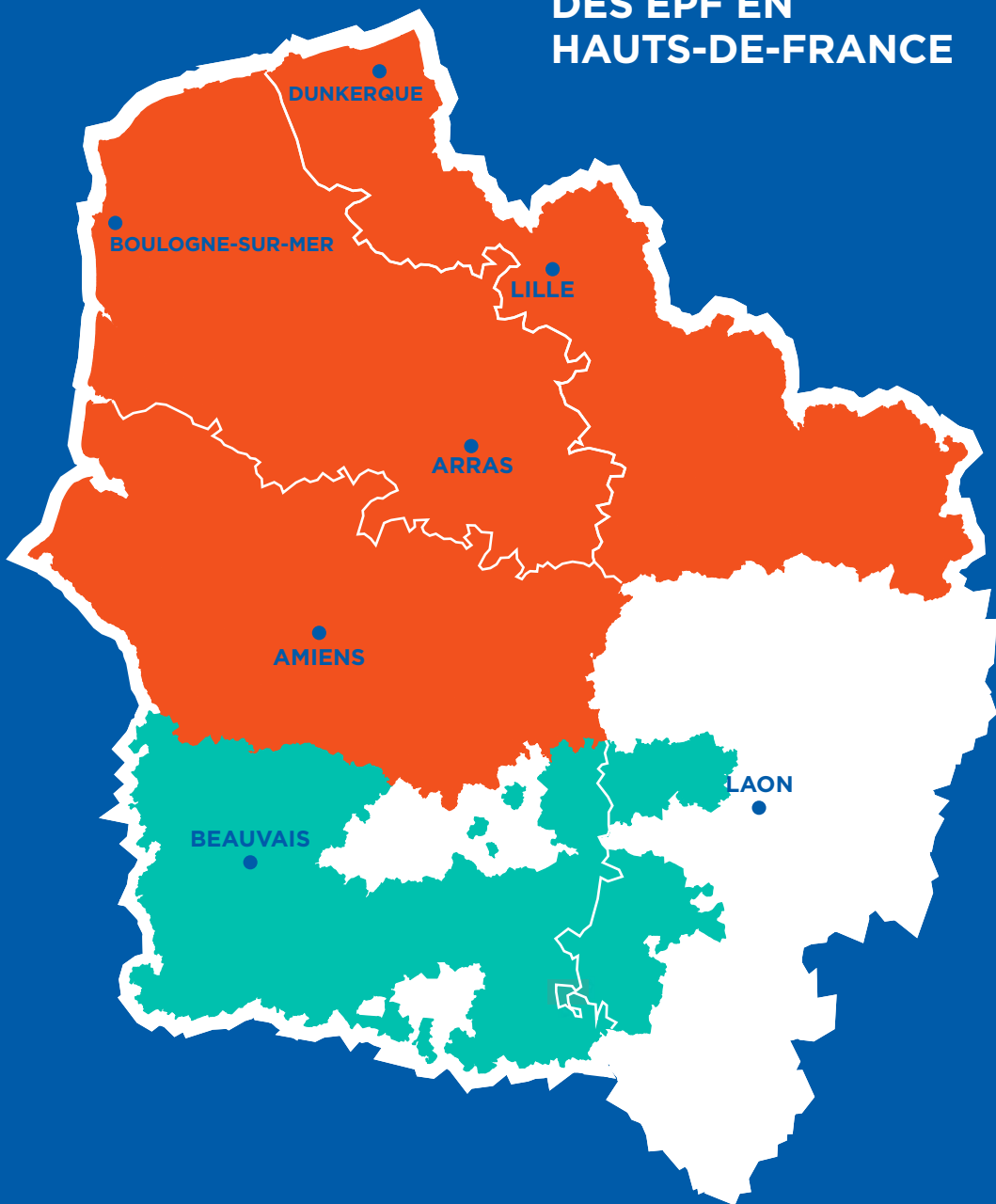
L'EPFLO intervient en milieu rural comme urbain pour des projets de logements, d'activités économiques, de traitement des friches et mobilisation de dents creuses, de redynamisation des centres, de commerce de proximité, de maisons de santé et d'assistantes maternelles. Le fonds de minoration foncière apporte une aide supplémentaire pour le logement locatif social et l'accession aidée, le recyclage foncier et la résorption des friches ainsi que la valorisation du patrimoine bâti et les projets « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».

Doté d'une gouvernance exclusivement locale, L'EPFLO accompagne ses membres sur toutes les questions relatives au foncier, en lien avec de nombreux partenaires.

**Pour en savoir plus :** [www.epflo.fr](http://www.epflo.fr)  
**Contact :** [contact@epflo.fr](mailto:contact@epflo.fr)



# PÉRIMÈTRE D'INTERVENTIONS DES EPF EN HAUTS-DE-FRANCE



**Pour toutes demandes de renseignements  
sur l'une des fiches présentées dans ce livret,  
merci d'adresser un mail à [contact-hdf@union-habitat.org](mailto:contact-hdf@union-habitat.org)**

**DIRECTRICE DE PUBLICATION**  
SYLVIE RUIN

**TEXTES**  
UNION RÉGIONALE POUR L'HABITAT HAUTS-DE-FRANCE

**DESIGN GRAPHIQUE**  
K-I-S.ME

**IMPRESSION**  
POINT DE REPÈRE COMMUNICATION

**CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES**  
AMSOM HABITAT, BAIE DE SOMME HABITAT, FLANDRE OPALE HABITAT, GROUPE  
SAMBRE AVESNOIS IMMOBILIER, LD3D (PHOTO D'AMBIANCE HABITAT DU NORD),  
MAISONS & CITÉS, OISE HABITAT, OPAL, PARTENORD HABITAT, PAS-DE-CALAIS HABITAT,  
SA HLM DU DÉPARTEMENT DE L'OISE, JULIEN LANOO (PHOTOS SIA HABITAT), SIGH,  
URBAVILEO-HABITAT DU LITTORAL, VILOGIA

**REMERCIEMENTS**  
L'ENSEMBLE DES 15 ORGANISMES PARTICIPANTS,  
LES PARTENAIRES DREAL HAUTS-DE-FRANCE ET BANQUE DES TERRITOIRES  
L'ENSEMBLE DES MEMBRES DU COMITE DE PILOTAGE SOBRIETE FONCIERE (ACTION  
LOGEMENT, ADEME, EPF HAUTS-DE-FRANCE, EPFLO, REGION HAUTS-DE-FRANCE,  
CEREMA, USH)







L'HABITAT SOCIAL  
EN ACTIONS !



Union Régionale  
pour l'Habitat  
Les Mises en Réussite de France

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
HAUTS-DE-FRANCE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

BANQUE des  
TERRITOIRES

