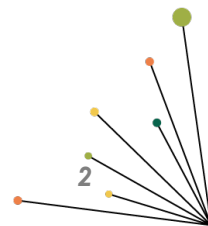


REUNION PUBLIQUE LOMME DÉLIVRANCE : 19 Novembre 2018

Quartier Délivrance Lomme

Ordre du jour

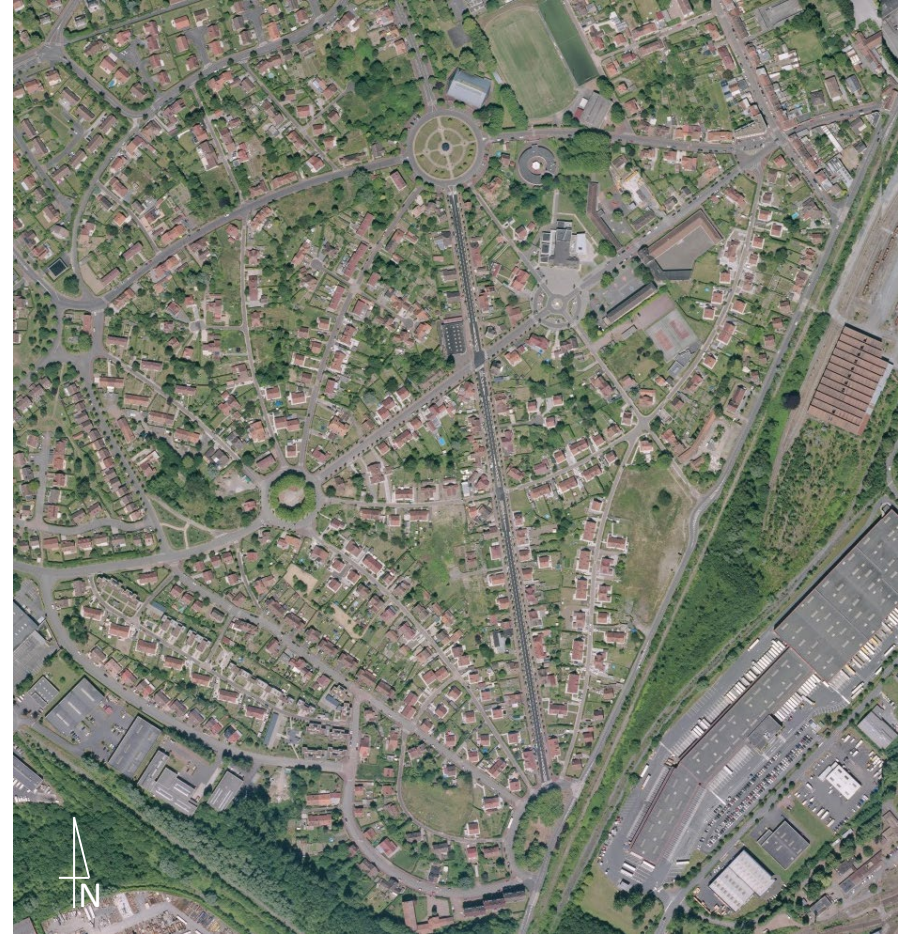
- 1- *Présentation de la consultation pour la requalification de la cité Délivrance à Lomme*
- 2- *Présentation de Partenord Habitat*
- 3- *Présentation du projet*
- 4- *L'étude sociale individualisée*
- 5- *Les diagnostics*
- 6- *Les engagements de Partenord Habitat*
- 7- *Le planning*
- 8- *Échanges*



1. Présentation de la consultation pour la requalification de la cité Délivrance à Lomme

En vue de la recomposition urbaine du quartier Délivrance, ICF Habitat Novedis, la ville de Lomme et la Métropole Européenne de Lille ont lancé un programme de vente de 5 ilots fonciers composé de logements collectifs, individuels et de lots à bâtir.

Au global, le programme de vente porte sur la cession de 150 logements à réhabiliter et potentiellement à démolir et environ 22 000 m² de parcelles à bâtir permettant la construction de logements neufs.



1. Présentation de la consultation pour la requalification de la cité Délivrance à Lomme

A cette consultation était joint un cahier des charges dont les exigences sont les suivantes :

- **Un projet dédié et partagé par tous les acteurs de la cité Délivrance**

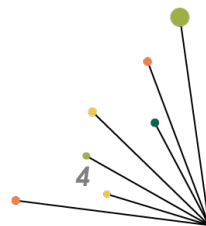
Aujourd'hui, la cité a besoin d'être requalifiée afin d'adapter le bâti aux aspirations des locataires, de donner la place à de nouveaux arrivants et de répondre aux enjeux actuels et futurs, notamment en terme de développement durable.

- **Apporter une diversité des habitats en terme de typologie et d'usage afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.**

Cela se traduit par une offre qui devra compter des logements neufs et en réhabilitation, du locatif et de l'accession aidée, maîtrisée ou libre, du collectif et de l'individuel, des typologies allant du T2 au T5, des logements adaptés à une population vieillissante et favorisant le parcours résidentiel des occupants.

- **Les exigences urbaines et architecturales**

- Une insertion respectueuse de l'histoire de la cité Délivrance et qui met en avant ce quartier inscrit comme site remarquable par la ville de Lomme.
- Une requalification respectueuse du PLU en vigueur, correspondant à une zone urbaine moyenne, affectée surtout à l'habitat.
- Une vigilance concernant le traitement des façades, des toitures.



1. Présentation de la consultation pour la requalification de la cité Délivrance à Lomme

- **Les exigences des espaces extérieurs.**

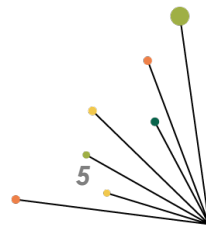
Le végétal occupe une place essentielle dans le paysage de la cité Délivrance. Les aménagements envisagés, leurs qualités : clôtures, espaces verts, jardins, liaisons piétonnières, stationnements devront participer au bien-être des habitants et à la qualité de l'image que l'opération offre aux passants.

- Cette requalification de la cité est associée à des objectifs **de performances énergétiques** et **de développement durable du projet**

- **Respecter les dispositions des protocoles du 4 mai 2009 et 18 octobre 2016, signés entre la ville de Lomme, La MEL et ICF**

Extrait du protocole de 2016:

« ICF Habitat Novedis s'est engagé à ne pas réévaluer les loyers pour les locataires de plus de 75 ans et à ce que les augmentations ne dépassent pas 100 euros par mois au bout de 6 ans pour les autres locataires, cela avec un principe de progressivité annuelle de l'augmentation. »



2.Présentation de Partenord Habitat

Partenord Habitat Office Public du Département du Nord en quelques chiffres :

- CA = 203 millions d'euros
- 46 167 logements sur le Département
- 19 039 logements sur la MEL
- 1 545 logements à Lomme

DÉPARTEMENT PATRIMOINE

DIRECTEUR
DÉPARTEMENT PATRIMOINE

Jean-Marc
DHAINAUT

DIRECTEUR
DÉVELOPPEMENT

Philippe
PAWLACZYK

RESPONSABLE SERVICE
ÉTUDES ET APPELS À
PROJETS

Céline
LEROY-DESCATOIRE

RESPONSABLE ENTITÉ
PROGRAMMES NEUFS

Philippe
HUMBERT

RESPONSABLE DE
PROGRAMMES NEUFS

Céline
LUGUET

DIRECTION TERRITORIALE

DIRECTEUR
TERRITORIAL

Philippe
COLLART

DIRECTRICE
D'AGENCE LILLE

Béatrice
FIEVEZ

DIRECTRICE
TECHNIQUE

Laurence
DEFRANCE

3. Présentation du projet

Notre intervention au cœur de la cité s'attachera à conserver les conditions d'épanouissement et du bien-être des familles qui y habitent ou qui vont y résider.

Partenord Habitat sera le seul interlocuteur des locataires de la cité Délivrance.

La gestion locative de tous les logements après la vente du patrimoine par ICF Novedis sera assurée par Partenord Habitat

3.1 – Le programme

- Le projet d'aménagement urbain qui allie diversification de l'habitat ainsi que mixité sociale et intergénérationnelle comprend la réalisation de 273 logements répartis en 116 Logements Locatifs Social (PLUS/PLAI/PLS), 12 logements en location-accession, 63 logements en accession aidée, 10 logements PINEL destinés à des investisseurs et 72 logements en accession libre.

Foncier bâti:

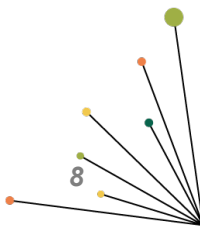
- Locatif social : 60 logements
- Location-accession : 4 logements
- Accession maîtrisée : 20 logements
- Accession Pinel : 10 logements
- Accession libre : 26 logements

Foncier non Bâti

- Locatif social : 56 logements
- Location-accession : 8 logements
- Accession aidée : 43 logements
- Accession libre : 46 logements

3. Présentation du projet

- Pour favoriser la **mixité sociale, générationnelle** et diversifier l'offre, plusieurs axes ont été privilégiés :
 - Les logements : collectifs, individuels de plain-pied ou à étage, jumelés ou en bande.
 - Offrir des typologies allant du T2 au T5
 - Prise en compte de la population existante vieillissante au sein de la cité Délivrance avec un accompagnement des locataires vers un logement adapté PMR et de typologie adaptée.

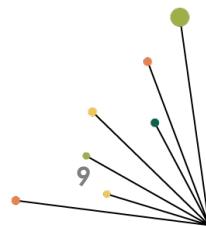


3. Présentation du projet

3.2 L'offre diversifiée de logements :

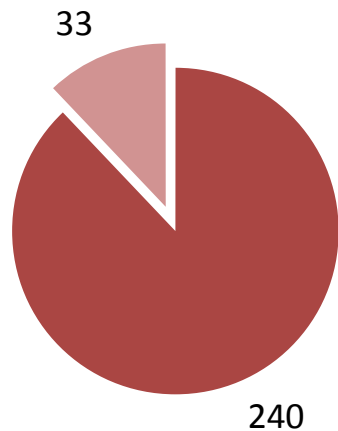
- Le choix de Partenord Habitat a été de pouvoir proposer un logement locatif réhabilité ou neuf, sur le site de la Délivrance aux 113 locataires actuels d'ICF Novedis.
- Avec le programme proposé, Partenord Habitat pourra répondre également aux souhaits des habitants qui souhaitent acheter leur logement ou un autre logement dans le quartier.
- L'objectif premier de notre proposition est d'être en capacité de proposer à chaque locataire un parcours résidentiel cohérent par rapport à ses revenus et ses souhaits.
Par exemple, pour les résidents dont les plafonds de ressources excèdent ceux du logement social et qui souhaitent rester locataires, une proposition en logement locatif « libre » sera proposée.

Aujourd'hui	Le programme
113 locataires	116 logements locatifs
	75 Accessions maîtrisées
	82 Accessions libres



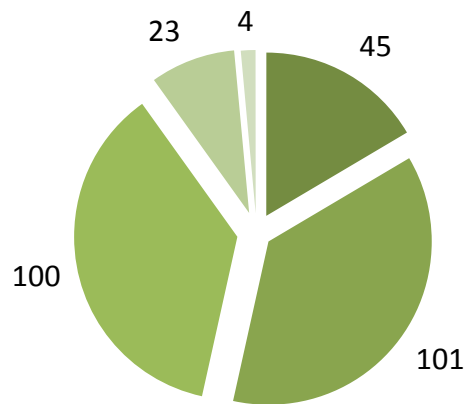
3. Présentation du projet

Programmation

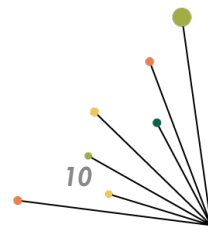


■ Maisons individuelles 88%
■ Collectifs 12%

Typologies





■ T2 16% ■ T3 37,5% ■ T4 36,5% ■ T5 8% ■ T6 2%

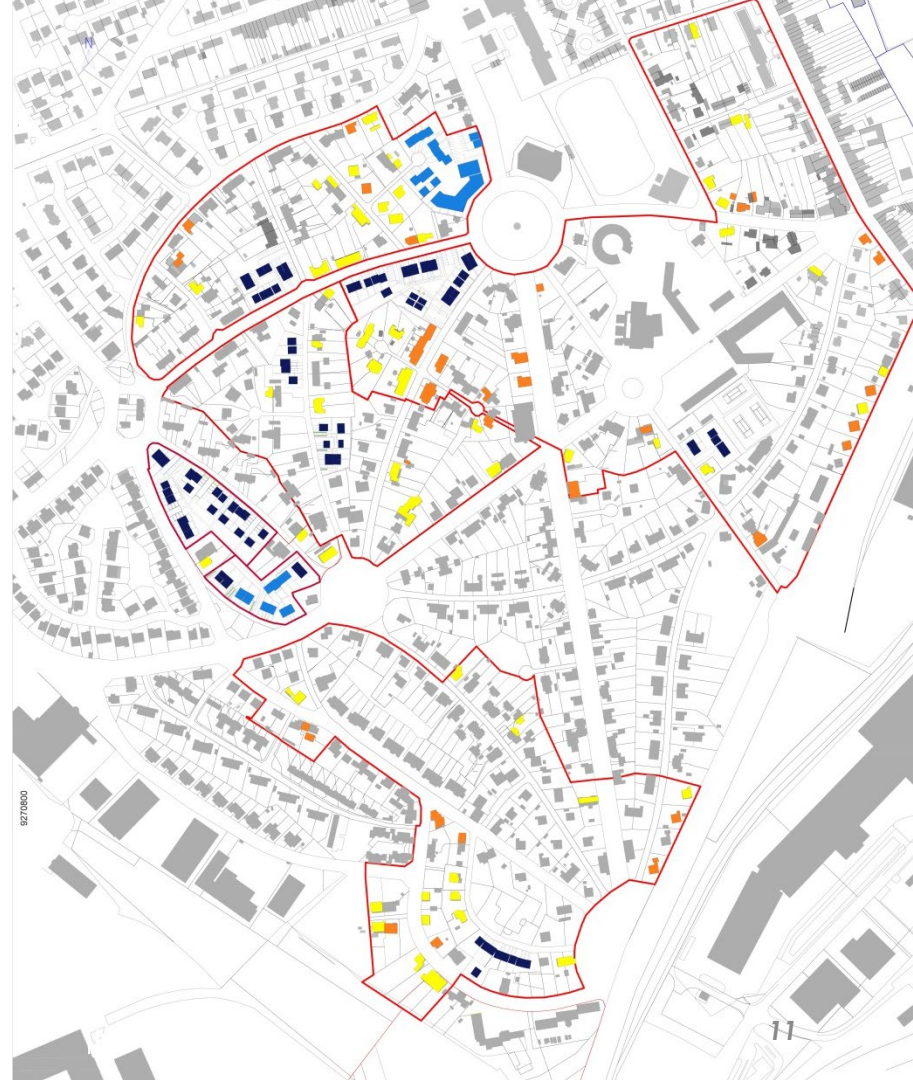


3. Présentation du projet

- 3.3 - Localisation des entités programmatiques

La destination future des logements existants sera déterminée suite aux résultats de l'enquête sociale et des études de diagnostics techniques.

-  Logements neufs locatifs sociaux
-  Logements neufs en accession



3. Présentation du projet

3.4 – Les approches urbaines, architecturales, paysagères et environnementales.

Le projet d'aménagement présenté tend également à une volonté de traiter **les cœurs d'ilots** aujourd'hui non valorisés.

Exemple de l'îlot 3 avec un traitement végétal qui comporte un jardin partagé, un verger, un potager, des aires de jeux qui seront aménagés et entretenus par et avec leurs occupants et l'ensemble du quartier.



3. Présentation du projet

- **3.5 – Les démolitions :**

Plusieurs propositions de démolitions ont été énoncées dans la réponse à la consultation afin de résorber en particulier les cœurs d'îlots abandonnés.

2 points essentiels :

- Il s'agit de proposition
- Une priorité de relogement ou d'acquisition sera donnée aux locataires dont le logement sera démoli

3. Présentation du projet

Le choix de démolir pour résorber des cœur d'îlots

Proposition de démolition des
- 37 au 43 et rue René Bodelle
- 1 et 3 rue Fosfer
Total logements démolis: 11

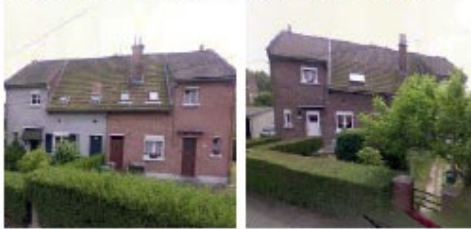


Proposition de démolition des :
- 15 au 37 rue Jules Laisné (côté impair)
- 20, 22, 24 rue Jeanne Lavallard

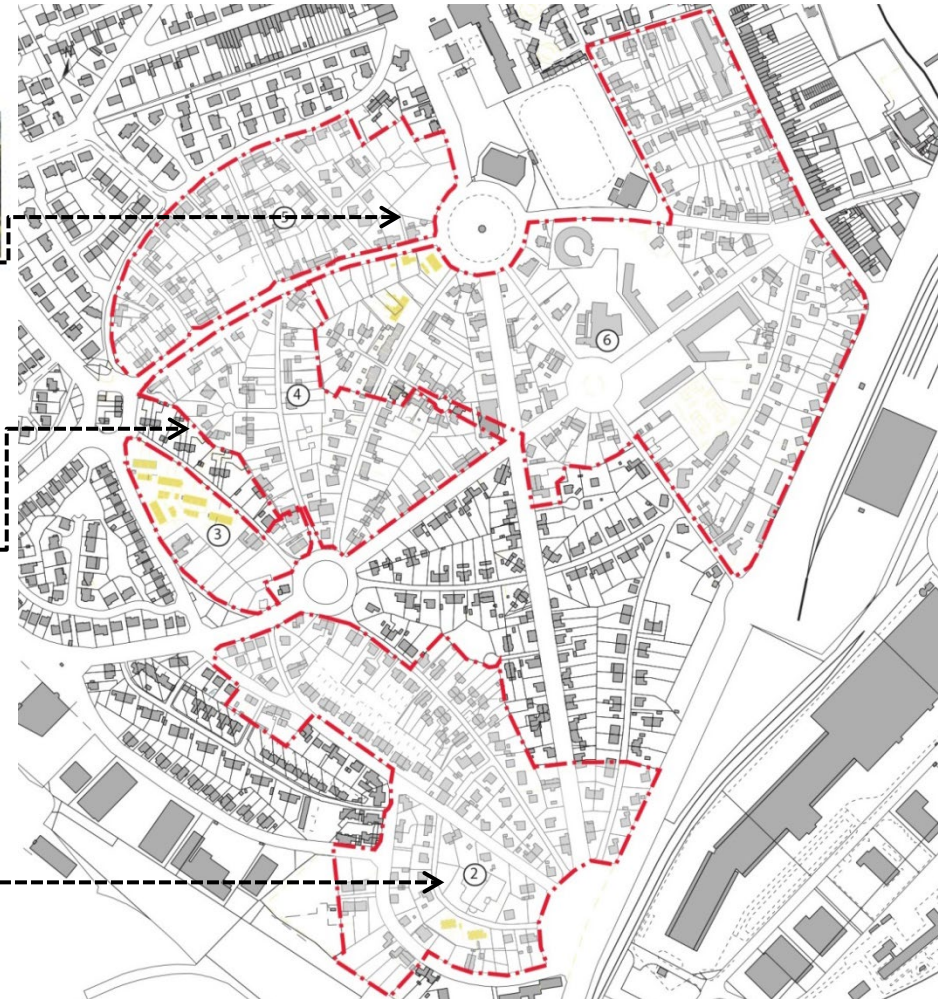


Total logements démolis: 15

Proposition de démolition des 7 au 13 rue René Graurwin



Total logements démolis: 4



Constructions démolies

3. Présentation du projet

FOCUS ILOT 3

Etat existant



3. Présentation du projet

FOCUS ILOT 3

Démolitions

Proposition de démolition des :

- 15 au 37 rue Jules Laisné
- 20,22,24 rue Jeanne Lavallard

Total logements démolis: 15



3. Présentation du projet

FOCUS ILOT 3

- Développer une diversité typologique adaptée à la population
- **Recomposer l'îlot** sur rue pour dégager, en son cœur, des **espaces agréables à vivre**
- Concevoir **un îlot perméable aux piétons/cycles**
- Intégrer la **gestion du stationnement** à l'aménagement d'ensemble
- Libérer des **espaces paysagers communs et lieux d'échanges et rencontres** au cœur de l'îlot

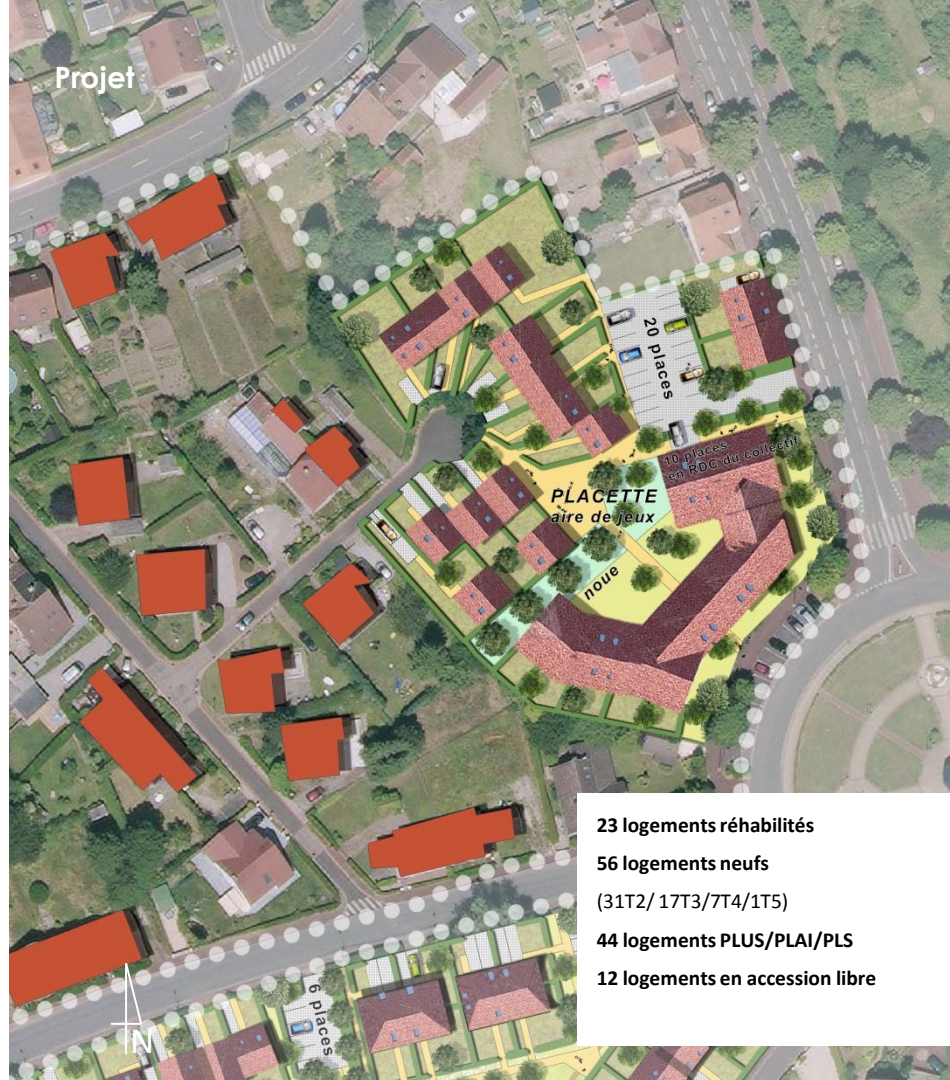


- 5 logements réhabilités
- 41 logements neufs
(6T2/ 16T3/18T4/1T5)
- 8 logements PSLA
- 12 logements PLUS/PLAI/PLS
- 10 logements en accession libre
- 11 logements en accession aidée

3. Présentation du projet

FOCUS ILOT 5

- Développer un programme destiné aux personnes âgées
- Composer le bâti en lien avec la structuration de la voirie existante
- Gérer les **cheminements piétons** en tenant compte des **usages spécifiques**



23 logements réhabilités
56 logements neufs
(31T2/ 17T3/7T4/1T5)
44 logements PLUS/PLAI/PLS
12 logements en accession libre

3. Présentation du projet

Les approches architecturales, paysagères et environnementales.

Volonté de préservation du vocabulaire paysager commun à la Délivrance : portillons, haies séparatives, plantations... et intégration de cheminements piétonniers/vélos pour rejoindre l'école, le bus, les services et commerces de proximité...



3. Présentation du projet

- Garantir une approche urbaine et architecturale au sein d'un tissu urbain existant avec des volumétries, des compositions architecturales diversifiées.
- Notre démarche d'aménageur affirmera également la volonté de retrouver dans la cité-jardin, des lieux de vie collective, support d'échanges et d'émergences de liens sociaux.



3. Présentation du projet

3.6 – Les objectifs de performance énergétique

- Un projet qui sera exemplaire en terme de performance énergétique et de développement durable

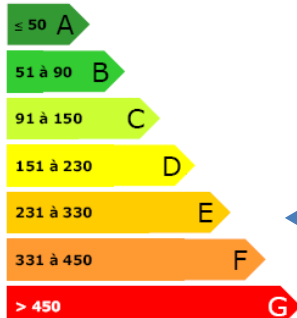
Pour les logements existants à réhabiliter : BBC rénovation pour le locatif

Pour les logements neufs locatifs : RT2012-20%

Pour les logements neufs en accession : RT2012

Logements actuels étiquette : F

Logement économe

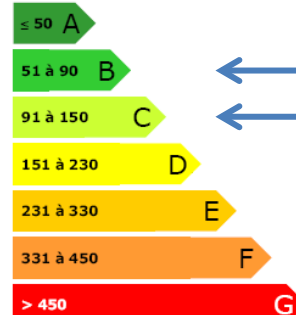


Logement énergivore

← Moyenne:
300 kWh/m².an

Logements futurs

Logement économe



Logement énergivore

← Neuf : ~ 55 kWh/m².an
← Réhabilité:
< 104 kWh/m².an

Une consommation
moyenne divisée par 3

3. Présentation du projet

Enfin et surtout, la réponse à la consultation faite par Partenord Habitat est basée sur la participation et l'accompagnement au cas par cas de chaque locataire ainsi que sur la transparence et la collaboration avec l'ensemble des acteurs locaux impliqués au sein de la Cité Délivrance et en particulier les associations de locataires.



4. Une étude sociale individualisée

L'association INTERFACES

Ses missions et le planning des interventions

- 1ère phase : Réalisation de l'étude sociale individualisée (septembre à décembre 2018)

L'association Interfaces rencontre individuellement chaque famille locataire dans le cadre d'une étude sociale visant à recueillir notamment la composition familiale des familles, la situation de la famille (ressources, taux d'effort...), l'occupation du logement (ancienneté dans le logement, ses équipements...) et les souhaits d'évolution résidentielle (locataire, accédant; typologie ...)

Ces éléments d'information sont nécessaires et indispensables.

Ils permettront après analyse croisée avec les diagnostics techniques de proposer à chaque locataire un parcours résidentiel adapté à ses souhaits et à ses ressources.

4. Une étude sociale individualisée

L'association INTERFACES

- **2ème phase : concertation et accompagnement à la détermination des projets de logements des familles (Avril à Juillet 2019)**

Le projet de requalification du Quartier Délivrance prévoit la démolition de 30 logements, la réhabilitation de 120 logements dont 60 logements locatifs sociaux et la construction de 153 logements dont 56 logements locatifs sociaux.

En conséquence, certaines familles seront dans l'obligation de quitter leur logement et d'être relogées.

Fort de sa connaissance de la situation des familles, l'association Interfaces :

- Participera avec l'ensemble des acteurs concernés à la recherche des solutions de logements adaptés au cas par cas
- Accompagnera la famille dans l'élaboration de son projet de logement en tenant compte de ses souhaits, de ses capacités en termes d'effort, de ses caractéristiques, ainsi que des éventuelles difficultés repérées.

5. Réalisation de diagnostics techniques

En accord avec ICF, des diagnostics techniques seront réalisés dans chaque logement afin de permettre d'établir un programme de travaux adapté pour chaque logement :

- Repérage Amiante-Plomb
- Diagnostic technique

5. Réalisation de diagnostics techniques réglementaires

Le repérages des matériaux ou produits contenant de l'amiante et des matériaux ou produits contenant du plomb

Ces diagnostics sont obligatoires réglementairement pour réaliser les travaux.

Ils permettent aux concepteurs et aux entreprises en charge des travaux de prendre en considération et d'appliquer les règles d'hygiène et de sécurité adéquates, afin d'assurer la sécurité de tous lors des travaux.

Le diagnostiqueur réalisera la visite du logement et prélèvera des échantillons avec soin pour analyse. La durée de cette visite sera d'environ 2 heures.

5. Réalisation de diagnostics techniques

Le diagnostic technique

Ce diagnostic a pour but de faire un état des lieux du logement afin d'en identifier les spécificités et préciser le programme et la nature des travaux.

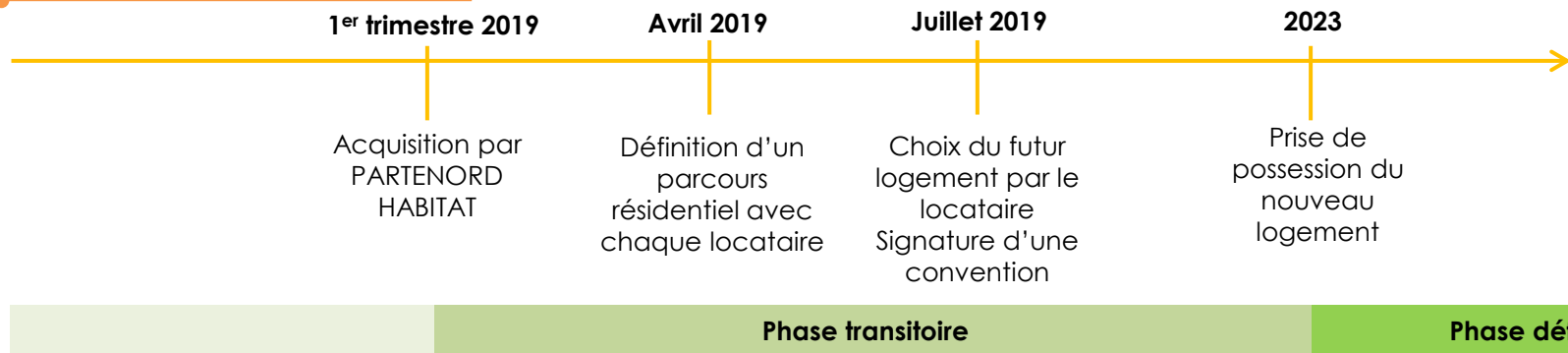
Lors de sa visite du logement, l'opérateur réalisera :

- La prise de mesure pour réaliser les plans de l'habitation,
- La vérification de la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur,
- Le relevé des éléments constituant la structure du bâtiment.

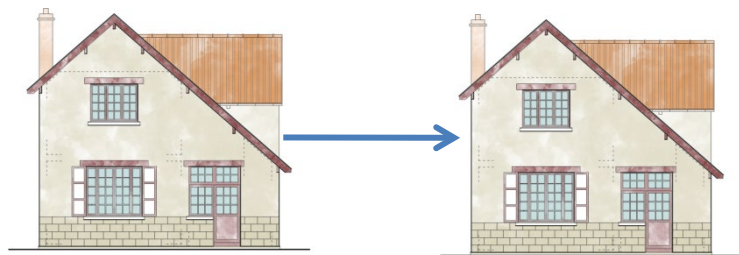
La durée de cette visite sera d'environ 3 heures.

Ce diagnostic associé à l'enquête sociale permettra également de définir les modalités de réalisation des travaux (logements vides ou occupés).

6. Les engagements



Pas d'évolution de loyer



Locataire ICF

Locataire PARTENORD HABITAT

Propriétaire OU

Locataire PARTENORD HABITAT

6. Les engagements

- **6.1 – Les baux :**

Phase transitoire : votre logement

Partenord Habitat fera signer à chaque locataire, un nouveau bail sans aucun frais pour le locataire.

Partenord Habitat ne demandera pas de versement de dépôt de garantie aux locataires.
Les dépôts de garantie versés par certains locataires seront transférés par ICF Novedis à Partenord Habitat.

Phase définitive : votre futur logement, réhabilité ou neuf en location

Partenord Habitat fera signer à chaque locataire un avenant ou un nouveau bail, sans aucun frais pour le locataire.

- **6.2 – Partenord Habitat s'engage à appliquer les protocoles de 2009 et 2016 signés par ICF Novedis, la Ville de Lille et la MEL concernant les évolutions de loyer :**

1 : Locataires de +75 ans : pas d'augmentation de loyer

2 : Autres locataires : augmentation maximum de 100 € du loyer mensuel au bout de 6 ans

6. Les engagements

• 6.3 – Les contrats d'entretien :

Phase transitoire

Les modes de chauffage étant différents par logement et parfois sans contrat d'entretien, 1 visite dans les 3 mois après l'acquisition sera réalisée par le prestataire de Partenord Habitat puis 1 visite de contrôle annuelle dans tous les logements.

Certains locataires bénéficient de contrat d'entretien pour le chauffage, la VMC , ...

Partenord Habitat assurera la poursuite de ces contrats, les modalités sont en cours d'étude.

Phase définitive : votre futur logement, réhabilité ou neuf en location

Les contrats d'entretien suivants seront appliqués :

- Plomberie
- Chauffage, Production d'ECS, VMC et charges communes pour les logements collectifs (interphonie, espaces verts...).

• 6.4 – Accompagnement à la demande de l'AL et de l'APL

- Phase transitoire AL
- Phase définitive APL pour les bénéficiaires d'un logement social : l'APL est directement perçue par le bailleur

• 6.5 – Intervention en phase transitoire

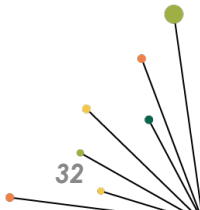
Dès que Partenord Habitat deviendra gestionnaire des logements et après réalisation des diagnostics amiante et plomb, les travaux nécessaires liés à la sécurité et à la solidité du clos et du couvert seront réalisés dans votre logement.



7.Planning prévisionnel : Les grandes étapes

- **Octobre 2018- Mars 2019 : Visites des logements pour réalisation des diagnostics techniques**
- **Avril 2019- Juillet 2019 : finalisation du programme**
- **Avril 2019- Juillet 2019 : Concertation et accompagnement à la détermination des projets de logement des familles**
- **4^{ème} trimestre 2019 : dépôt des permis de construire et des autorisations de travaux**
- **4^{ème} trimestre 2020 : lancement des travaux logements neufs**
- **1^{er} trimestre 2021 : lancement des travaux dans les logements existants**
- **1^{er} trimestre 2023 : livraison des logements neufs**
- **2 trimestre 2023 : livraison des logements existants**

8.Échanges



Merci.

