

# RÉCIPROCITÉ

JOURNAL POUR LES PARTENAIRES DU GROUPE HABITAT DU NORD



GROUPE HABITAT DU NORD

## Édito

*"Réciprocité : action équivalente à celle qui est reçue..." C'est dans ce sens qu'a été pensé ce nouveau support de communication du groupe Habitat du Nord. La volonté est de pouvoir interagir avec l'ensemble de nos interlocuteurs, qu'ils soient représentants de l'État ou des collectivités locales, partenaires du monde social ou économique.*

*Réciprocité se veut un journal qui engage le dialogue sur les grandes questions liées au logement social, sur les évolutions conjoncturelles... Il vous donne également la parole pour vous exprimer sur vos attentes, vos besoins, vos expériences.*

*Nous l'avons pensé comme un support pouvant donner des clés de lecture sur notre métier du logement social, sur ses difficultés comme sur ses forces.*

*Ce premier numéro consacre son dossier à l'accession sociale. Nous entrons dans une période où l'on parle de crise de l'accession. Déjà la montée des prix avait souvent fermé la porte aux familles les plus modestes. Pourtant, il existe des solutions pour permettre l'acquisition. Acheter son logement... le rêve pour beaucoup de familles. Certaines aujourd'hui ont repoussé cette nouvelle étape de leur parcours résidentiel et restent dans des logements locatifs qui ne correspondent pas à leur aspiration à la propriété. Le groupe Habitat du Nord, par le biais de sa coopérative Habitat du Nord coop, développe des outils avec ses partenaires comme les organismes du 1 % logement et les collectivités locales : l'achat sécurisé, le Pass foncier®, le prêt à taux zéro majoré... Et ces actions communes fonctionnent puisque, sur les projets lancés, la très grande majorité des accédants ne perçoivent que des revenus modestes. Et nous allons continuer sur cette lancée...*

*Alors, en ce début 2009, il me reste à vous souhaiter une excellente année, qu'elle soit placée sous le signe des échanges... et de la réciprocité !*

## • UN CONVENTIONNEMENT POUR PLUS D'ÉQUILIBRE

En application de la loi "Libertés et Responsabilités Locales", le groupe Habitat du Nord élabore une convention globale de patrimoine avec l'État, en liaison avec les collectivités territoriales concernées (après concertation avec les représentants de locataires). L'ensem-

ble des conventions actuelles concernant chaque programme immobilier sera remplacé par un contrat cadre décrivant notre stratégie en terme de développement (s'inscrivant dans les PLH), de patrimoine (défini dans les Plans Stratégiques de Patrimoine) et de politique de

gestion sociale. Cette convention décrit le classement des immeubles selon le critère de "service rendu aux locataires" avec, pour chacun, un plafond de référence. Cette remise en ordre des loyers plafonds reste encadrée par des loyers maximum fixés par l'État. ■



Bernard Carton  
Président du Directoire



## • LA CRISE DU LOGEMENT

Le Nord-Pas-de-Calais est particulièrement touché par le manque de logements en location.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2008, 124139 demandes de logement\* ont été recensées dans la région. Le délai d'attente est en moyenne de 9.22 mois. Cumul de facteurs démographiques et économiques, recherche de foncier, nouvelle physiologie des choix de localisation... autant de facteurs expliquant ce phénomène. ■

\*Source : observatoire régional de la demande

## • ÊTRE VOISINS SOLIDAIRES

Le groupe Habitat du Nord s'inscrit comme bailleur pilote dans la création du réseau Voisins Solidaires. Déjà fortement impliqué dans l'organisation de la fête des voisins, il s'investit dans la création de ce nouvel outil pour faire reculer l'indifférence. ■

## Chiffres clés

> 7 767\*

logements gérés dans le Nord-Pas-de-Calais par le groupe Habitat du Nord

> 320

logements mis en location en 2007

> 386

logements mis en chantier en 2007

> 21 000

personnes logées

> 80

communes partenaires du groupe Habitat du Nord

> 41\*

millions d'euros de chiffre d'affaires

\*chiffres au 31/12/2007

*Pour un nombre important de ménages, accéder à la propriété est parfois un objectif difficile à atteindre compte tenu des revenus et des prix du marché. Le groupe Habitat du Nord, en apportant un accompagnement et une sécurisation aux accédants en cas d'accident de la vie (chômage, invalidité...), en offrant des prix plus bas que le marché, permet aux personnes modestes de devenir propriétaire tout en favorisant la mobilité au sein du parc Hlm. L'accession sociale a été la raison première de la création du groupe Habitat du Nord en 1956. Aujourd'hui, avec sa coopérative, il se dote d'outils pour développer son offre et répondre au mieux aux besoins de logement.*



Domaine de la Renaissance, Onnaing - Cabinet A+



Domaine des Maraîchers, Gravelines - Atlante architectes

## Les projets en accession

### • GRAVELINES

Les 26 maisons du domaine des Maraîchers, situées à quelques minutes du centre ville, verront le jour en 2009 et 2010. Ces maisons de 3 et 4 chambres peuvent faire l'objet d'un Pass foncier® (voir page 3). Prix de 155 à 205 000 euros TTC (terrain + construction, TVA à 5.5 %) ■

### • ONNAING

Entre ville et campagne, le domaine de la Renaissance propose une architecture traditionnelle en briques et tuiles rouges. Éligibles au Pass foncier®, ces maisons de type 4 ou 5 de plain pied ou avec un étage, seront livrées en 2010. Prix de 158 250 à 211 000 euros TTC (terrain + construction, TVA à 5.5 %) ■

### • MARQUETTE-EN-OSTREVANT

Ce projet de 25 maisons de type 4 et 5 sortira de terre pour 2011. Le domaine bénéficiera des avantages de la ville à la campagne avec un accès aux équipements municipaux tout proche comme la salle de sport. ■

# L'ACCESSION SOCIALE EN TEMPS DE CRISE

## • ACHAT SÉCURISÉ

Pour permettre aux familles aux revenus modestes d'acheter un logement, Habitat du Nord coop propose à ses accédants une sécurisation complète de leur parcours d'accession, basée sur trois engagements (accessibles sous certaines conditions) : **une assurance-revente** qui protège l'accédant contre toute décote de son bien en cas de revente dans les dix ans qui suivent son acquisition, **un engagement de rachat** du logement et **un engagement de relogement** sous certaines conditions (pendant 15 ans). ■

## • UNE COOPÉRATIVE : PLUS QU'UN SIMPLE STATUT

En 2006, le groupe Habitat du Nord fait le choix de créer une coopérative pour relancer **l'accession sociale à la propriété**. Pourquoi cette forme d'entreprise ? Une coopérative est une association autonome de personnes volontairement réunies pour satisfaire leurs aspirations et leurs besoins économiques, sociaux et culturels communs au moyen d'une entreprise dont la propriété est collective et où le pouvoir est exercé démocratiquement. Les coopératives d'Hlm ont toujours été les acteurs historiques de l'accession sociale à la propriété, qu'elles ont su développer et moderniser.

Aujourd'hui, Habitat du Nord coop est **un promoteur immobilier social**, ancré localement, soucieux de vendre des logements neufs à titre de résidence principale de haute qualité au juste prix. La gamme des logements construits est diversifiée : immeubles de logements, maisons en village, maisons individuelles sur mesure. Habitat du Nord coop peut également intervenir en tant que lotisseur et peut commercialiser des terrains à bâtir. Chaque nouvel accédant fait partie intégrante du projet et devient à son tour coopérateur... ■



## • DES OUTILS POUR BAISSER LE COÛT DE L'ACCESSION

Le Pass foncier® est un dispositif financier d'aide à l'accession sociale développé par les organismes du 1 % logement. Il est destiné à faciliter l'accession des ménages modestes à la

un prêt à taux zéro majoré, cumulable avec le Pass foncier®. Ces mesures ouvrent vraiment la porte de l'accession aux ménages modestes. Ainsi, pour le Domaine des Maraîchers à Gravelines,



propriété en dissociant l'acquisition du foncier de celle du bâti. Le Pass foncier® a été créé pour les ménages primo-accédants dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources définis par la législation (plafonds PSLA). Pour y être éligible, les accédants doivent également obtenir une aide d'une collectivité locale s'élevant, selon la composition du ménage, à 3 000 ou 4 000 euros. De plus, cette aide de la collectivité locale va donner droit à

Habitat du Nord coop accompagne dans leurs démarches ses clients auprès de ses partenaires que sont le CILGERE (1 %), qui achète le terrain à la place des accédants, et la Communauté Urbaine de Dunkerque, qui leur alloue une subvention. Au 1<sup>er</sup> décembre 2008, ce sont près de 85 % des logements réservés qui l'ont été en Pass foncier® par des ménages dont les revenus mensuels ne dépassent pas 2 500 euros. ■

## • "SANS LE PASS FONCIER® NOUS N'AURIONS PAS PU..."

Gilles et Anita Cnudde sont locataires du groupe Habitat du Nord et vivent dans la même maison gravelinoise depuis 1994. Depuis longtemps, ils rêvaient de faire construire mais le seul salaire de Gilles ne le leur permettait pas. Jusqu'à l'arrivée du Pass foncier®.

C'est ainsi que, d'ici un an, ils emménageront dans une maison d'une surface habitable de 80 m<sup>2</sup>, sur un terrain de 156 m<sup>2</sup>. Et tout cela pour un remboursement mensuel à peine supérieur à leur loyer actuel. "Nous avons bénéficié d'une subvention de 7 500 euros de la Communauté Urbaine de Dunkerque et d'un prêt à taux zéro de 34 000 euros. Le reste, soit 83 500 euros est financé par notre apport personnel et un prêt bancaire. Quant au terrain, nous ne commencerons à le rembourser qu'une fois la

construction amortie. Et si notre situation ne nous permet pas de rembourser en une seule fois, nous nous acquitterons d'un loyer mensuel à taux préférentiel sur 15 ans. Voilà qui est rassurant !"

"Si il n'y avait pas eu le Pass foncier®, nous n'aurions jamais pu accéder à la propriété. Et puis, nous avons bénéficié de l'aide et du soutien de la responsable du dispositif du groupe Habitat du Nord. Nous l'avons rencontrée régulièrement pour monter le dossier. Elle est intervenue au niveau du banquier, du notaire, du CILGERE et elle nous appelle régulièrement pour se tenir informée de l'avancement de notre dossier."

Une aide non négligeable puisque, grâce au Pass foncier®, leur investissement total sera de 170 000 euros, au lieu de 192 700 euros. ■



## • TROIS QUESTIONS À : BERTRAND RINGOT, MAIRE DE GRAVELINES

**Groupe Habitat du Nord :** Quelle est la politique de la Ville en matière d'habitat social ?

**Bertrand Ringot :** Gravelines est une ville très attractive, qui comporte 5 000 foyers, dont près de 40 % sont logés dans le parc social, en majorité avec un statut de locataires. Nous pouvons légitimement envisager que le nombre de foyers passe à 6 000 à l'horizon 2015. J'en veux pour preuve le fait que

les deux tiers des salariés de la centrale, lorsqu'ils arrivent à l'âge de la retraite, souhaitent rester à Gravelines.

Nous avons actuellement 700 demandes de logements à satisfaire. Rien que pour l'année 2007, nous avons reçu 367 demandes, dont 148 émanaient de personnes extérieures à la commune.

Notre objectif principal étant de favoriser la mixité sociale, il nous faut concilier la satisfaction des demandes émanant des Gravelinois et l'accueil de populations nouvelles. Pour cela, il nous faut proposer une offre aussi qualitative que quantitative. Les nouveaux logements ne doivent pas déparer dans le paysage !

**GHdN :** Comment favorisez-vous l'accession sociale, en lien avec les bailleurs ?

**B.R. :** Mon prédécesseur était un visionnaire. Durant toutes les années où il a été à la tête de la Ville, il a eu l'intelligence de constituer des réserves foncières. Une politique que j'ai suivie lorsque je lui ai succédé. Si bien qu'aujourd'hui nous disposons d'un gisement de terrains disponibles qui nous permet d'envisager une évolution de la ville tout en limitant l'étalement urbain. Ce sont ces terrains que nous mettons à la disposition des bailleurs afin de construire des logements sociaux en accession à la propriété. Le dernier programme en date, le lotissement des Maraîchers, dont la construction vient de

commencer, comportera 150 maisons en location et/ou accession, dont 46 construites par Habitat du Nord (26 en accession et 20 en location).

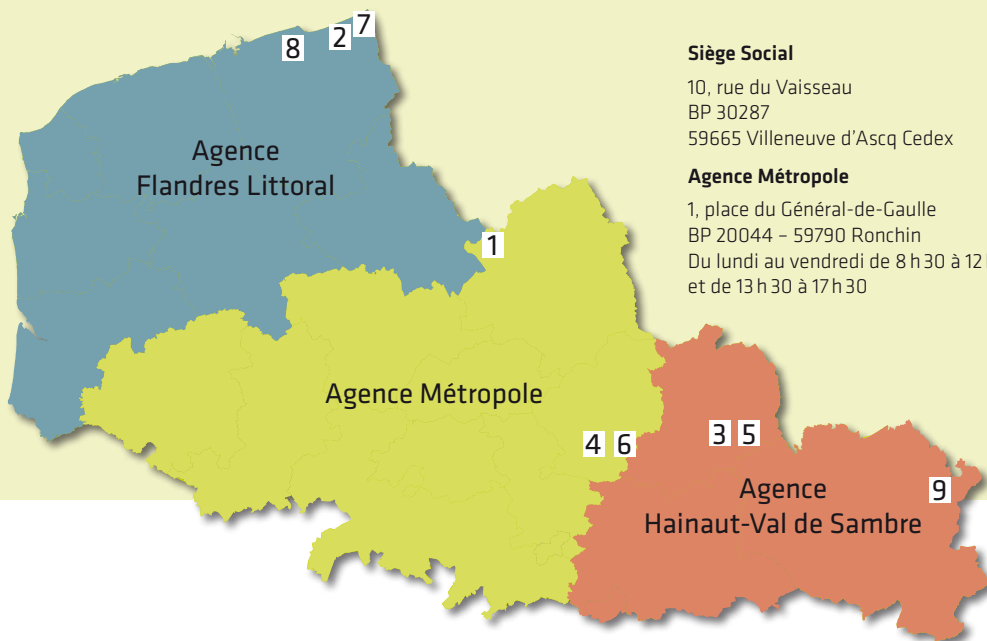
**GHdN :** Quelles sont vos relations avec les bailleurs en général et le groupe Habitat du Nord en particulier ?

**B.R. :** Dans la mesure où la Ville est propriétaire des terrains, il nous semble normal qu'au moment de la rétrocession, on privilégie les demandes des Gravelinois. Toutefois, dans un souci de mixité sociale, nous veillons également à satisfaire les demandes extérieures, dans la mesure du possible.

Les bailleurs, en règle générale, et le groupe Habitat du Nord en particulier, jouent le jeu. Les relations sont donc excellentes. ■



# LES RÉALISATIONS DES 6 DERNIERS MOIS



**Siège Social**

10, rue du Vaisseau  
BP 30287  
59665 Villeneuve d'Ascq Cedex

**Agence Métropole**

1, place du Général-de-Gaulle  
BP 20044 - 59790 Ronchin  
Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h  
et de 13 h 30 à 17 h 30

**Agence Flandres Littoral**

Résidence Jean-Bart  
Entrée 5 - Apt 1  
rue de la République  
59430 Saint-Pol-sur-Mer  
Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h  
et de 14 h à 17 h 30

**Agence Hainaut-Val de Sambre**

172, avenue Jean-Jaurès  
BP 20053 - 59601 Maubeuge  
Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h  
et de 13 h 30 à 17 h 30



**1**  
**Nieppe**  
Rue du Pavé Fruit  
57 maisons individuelles en location



**6**  
**Marquette-en-Ostrevant**  
Résidence Le Champ d'Or  
EHPAD de 62 lits (dont 14 réservés  
aux personnes atteintes de la maladie  
d'Alzheimer) et 5 places en accueil de jour



**2**  
**Gravelines**  
Rue Carnot  
1 accueil de jour Alzheimer de 12 places  
au rez-de-chaussée  
et 5 appartements locatifs aux étages



**7**  
**Dunkerque**  
Avenue du Casino  
7 appartements en location  
dans une résidence collective



**3**  
**Valenciennes**  
Résidence Pâture au Sucre  
Rue du Vieil Escaut  
63 logements collectifs  
en location répartis sur 3 bâtiments



**8**  
**Saint-Pol-sur-Mer**  
Rue Boilly, rue des Fusillés  
15 logements individuels en location



**4**  
**Bugnicourt**  
Rue de la Bergerie  
19 maisons individuelles en location



**9**  
**Maubeuge**  
Nouveaux locaux de l'agence  
de location Hainaut-Val de Sambre  
groupe Habitat du Nord



**5**  
**Quiévrechain**  
Résidence les Feuillantines  
Etablissement d'Hébergement  
pour personnes âgées dépendantes  
(EHPAD) de 85 chambres  
dont 11 en unité de vie Alzheimer

**Directeur de la publication :** Bernard CARTON  
**Rédaction :** Céline KUDLASZYK, Leslie CHUTAUX  
**Conception graphique et réalisation :**  
Idoine communication  
**Photos :** Groupe Habitat du Nord  
Mairie de Gravelines  
**Tirage :** Imprimé sur papier issu de forêts  
durablement gérées  
**N°ISSN :** en cours

**GROUPE HABITAT DU NORD**  
Le Ventôse, 10, rue du Vaisseau  
BP 30287 - 59665 Villeneuve d'Ascq cedex  
Tél. 03 59 75 59 59 - www.habitatdunord.fr

