



Communiqué de presse

Immobilière Nord-Artois (3F / Groupe Solendi) inaugure la réhabilitation et la résidentialisation de l'îlot 4 du quartier du Pont-de-Bois, à Villeneuve d'Ascq
30 mois de travaux et près de 19 millions d'euros investis

Gérard Caudron, maire de Villeneuve d'Ascq, et Rémi Cervello, directeur général d'Immobilière Nord-Artois, inaugurent ce jour la réhabilitation et la résidentialisation de l'îlot 4, réalisées dans le cadre du projet de rénovation urbaine du Pont de Bois. Ravalement des immeubles, isolation des façades, fractionnement des coursives, rénovation des halls, requalification des espaces extérieurs... : pas moins de 30 mois de travaux et près de 19 millions d'euros auront été nécessaires pour donner une seconde jeunesse à cette résidence et améliorer le cadre de vie des habitants.

Dans le cadre de du projet de rénovation urbaine du quartier du Pont de Bois - conduit par l'ANRU l'ANRU et Lille métropole Communauté Urbaine -, Immobilière Nord-Artois a engagé une importante opération de réhabilitation et de résidentialisation de ses **deux immeubles de l'îlot 4, situés au cœur du quartier**. Immobilière Nord-Artois réhabilitera également prochainement les 303 logements de l'îlot 6.

Construits en 1976 par l'architecte Alexis Josic, les deux immeubles de l'îlot 4 totalisent **496 logements** (52 studios, 94 deux pièces, 175 trois pièces, 145 quatre pièces 28 cinq pièces). Les logements, généreusement dimensionnés, sont tous des duplex, exception faite des studios. Toutefois, le système constructif des immeubles - basé sur la préfabrication lourde en béton armé - a rapidement fait apparaître des premiers désordres, fuites et infiltrations notamment, qui sont à l'origine des premiers travaux d'amélioration engagés au début des années 1980.

Conçu par le cabinet Opéra Architectes et l'architecte Lillois Adrien de Bellaigue, cet ambitieux programme de travaux a notamment permis :

- le fractionnement des coursives distribuant les immeubles ;
- la création de halls d'entrée et de circulations verticales ;
- la résidentialisation des espaces extérieurs ;
- une délimitation des espaces privés et espaces publics ;

A chacune de ces étapes, la ville de Villeneuve d'Ascq a été étroitement associée tant en terme de conception que de réalisation.

■ Privilégier les circulations verticales pour remettre la rue en pied d'immeuble

La distribution originelle des deux immeubles a été profondément remaniée. Les 496 logements étaient desservis par quatre entrées, reliées entre elles par quatre longues coursives, vécues par les habitants comme une source d'insécurité.

Immobilière Nord-Artois a donc décidé de limiter les circulations horizontales au profit des circulations verticales, en faisant redescendre la rue, alors dans les immeubles, au niveau du rez-de-chaussée.

Pour ce faire, les coursives longeant les immeubles ont été fractionnées et renovées, les halls existants ont été réaménagés et quatre nouvelles entrées ont été créées, ce qui a conduit à la constitution de 12 petits ensembles d'habitation autonomes, desservant chacun 23 à 53 appartements.

■ Rénover les façades et les toitures terrasses : un enjeu esthétique et énergétique

Autre point fort de cette réhabilitation est la rénovation des façades et des terrasses, dont l'enjeu était autant esthétique qu'énergétique.

Enjeu esthétique, car il s'agissait de **redonner une image de qualité aux immeubles de l'îlot 4**, que la multiplicité des couleurs et des matériaux (pâte de verre, béton peint, bardage PVC, remplissage brique...) avait fini par brouiller. **L'homogénéisation des traitements des façades** - rendue possible par l'utilisation de teintes claires et identiques - a permis de rendre plus fluides les lignes de cet ensemble immobilier.

Enjeu énergétique également, car l'isolation thermique renforcée des façades et des toitures des immeubles permettra de **réduire la consommation des logements, et donc la quittance des locataires**. La consommation est ainsi passée à une moyenne **de 135 kWh_{ep}/m²/an** (soit l'équivalent de l'**étiquette C** du diagnostic de performance énergétique), contre 220 kWh_{ep}/m²/an antérieurement (étiquette D).

■ Résidentialiser les immeubles et requalifier les espaces extérieurs

Ainsi, les travaux de résidentialisation ont donné lieu à une requalification des espaces extérieurs des immeubles : **réaménagement du stationnement** avec création de six nouvelles aires et de places pour personnes handicapées à proximité des halls d'entrée ; création ou aménagement de **voies piétonnes** ; requalification des jardins avec création de structures de **jeux pour enfants** ; plantation d'arbres et enfin aménagement de zones de collecte sélective des ordures ménagères.

30 mois de travaux et un investissement de près de 19 millions d'euros

Cette campagne de réhabilitation a duré près de 30 mois. Les travaux, qui ont débuté en septembre 2010, ont été achevés en juin dernier.

Le montant global des travaux s'élève à **18,86 millions d'euros**, soit une moyenne de **37 947 euros par logement**.

Immobilière Nord Artois a bénéficié d'une subvention de **1,6 million d'euros de l'ANRU** et d'une subvention de **1,24 million d'euros de Lille Métropole**. Le solde, soit un peu plus **16 millions d'euros, à la charge d'Immobilière Nord-Artois**, a été financé par des prêts contractés par la société (12,5 millions) et sur ses fonds propres (1,52 millions).

Le renforcement du Chemin des Visiteurs

Un autre chantier a été mené parallèlement aux travaux de réhabilitation : le renforcement du Chemin des Visiteurs. Cette voie scinde en deux l'îlot 4 et relie le centre-ville à l'université de Lille III. Le fractionnement des coursives a induit de fortes contraintes vis-à-vis des dispositions réglementaires de sécurité incendie nécessitant le renforcement de cette chaussée.

Ces travaux, d'un montant de 2,3 millions d'euros, ont été réalisés en partenariat avec Lille Métropole Communauté Urbaine et vont permettre le classement du Chemin des Visiteurs dans le domaine public.

Immobilière Nord-Artois : 4 400 logements gérés et 116 mis en chantier en 2013

Immobilière Nord-Artois, filiale de 3F, gère **un patrimoine de 4 400 logements** dans les départements du Nord, du Pas-de-Calais, de l'Aisne et de la Somme. Ce **patrimoine est relativement récent** et constitué pour près d'**un quart de maisons individuelles**.

Cette année, Immobilière Nord-Artois livrera 176 logements (contre 25 l'an dernier) lancera la construction **de 116 nouveaux logements** (96 en 2012), sur le territoire de Lille Métropole où les besoins restent importants.

Immobilière Nord-Artois participe également au **programme de rénovation urbaine** de la ville de **Grande-Synthe**, où la société a procédé à la démolition de 107 logements sociaux, qui seront reconstruits dans le quartier du Courghain et dans d'autres quartiers de la ville. 30 logements ont déjà été livrés et 77 sont en cours de construction.

La mise en vente d'une partie de son patrimoine a permis à 25 de ses locataires d'accéder à la propriété en 2012. Immobilière Nord-Artois s'est fixé pour objectif de vendre 28 logements cette année. Cette politique de **vente de logements** à leurs occupants poursuit trois objectifs : répondre

à une aspiration forte de nombreux locataires à devenir propriétaire, favoriser la mixité sociale au sein des résidences concernées, dégager de nouvelles capacités financières à réinvestir dans la construction de nouveaux logements et la rénovation du parc existant.

À propos du Groupe Solendi : Le Groupe Solendi est un acteur majeur du logement social au sein d'Action Logement avec un patrimoine de 222 000 logements. Il rassemble deux métiers complémentaires au service du lien entre le logement et l'emploi sur les territoires : le Pôle Logement et Services dont la vocation est d'apporter des solutions d'habitat aux salariés et le Pôle Immobilier destiné principalement à construire des logements et des hébergements et à transformer durablement des quartiers en renouvellement urbain. Au sein de ce Pôle Immobilier, 3F, premier bailleur social en France, détient un parc de 195 000 logements.

À propos de 3F : Composé d'Immobilière 3F et de ses 12 filiales régionales, 3F gère 132 000 logements sociaux, foyers et commerces en Ile-de-France et 63 000 en régions. 3F est engagé dans une politique de développement durable avec des constructions neuves labellisées au minimum BBC ou RT 2012 et certifiées Habitat & Environnement profil A. Il participe également à la politique de rénovation urbaine avec 58 opérations dans toute la France.



Contact relations presse :
Marc Nilot - 06 12 06 34 05