



**FONCIÈRE LOGEMENT S'ENGAGE SUR LE TERRITOIRE  
MÉTROPOLITAIN DE LILLE POUR LA MIXITÉ SOCIALE  
ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

VISITE DE CHANTIER À TOURCOING

**DOSSIER DE PRESSE - 28 FÉVRIER 2022**

**PROGRAMME À LOYER LIBRE :  
12 LOGEMENTS POUR  
FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE**



**Tourcoing**



# QUARTIER DU PONT ROMPU

12



logements individuels

2 T3, 8 T4, 2 T5

Stationnement pour chaque logement

## PRÉSENTATION DU SITE

L'opération se situe au sein du projet de renouvellement urbain du quartier du Pont Rompu. Le terrain (îlot B) est délimité par 4 voies publiques. Les îlots voisins font l'objet d'opérations de logements individuels. Un pôle d'activités est prévu à l'est du quartier.

**LOYER MOYEN  
ENVISAGÉ**

**8,50 €/m<sup>2</sup>  
hors charges**

## CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

RT 2012

Chaudières

individuelles gaz  
(chauffage et eau  
chaude sanitaire)



*Opérateur : SAS CITAGONE*

*Architecte : SARL GUEDES ET MONAI ARCHITECTURE*

*Gestionnaire : VACHERAND IMMOBILIER*

# QUARTIER DU PONT ROMPU

## DES PARTIS PRIS URBAINS ET ARCHITECTURAUX FORTS

Pour assurer une consommation moindre en termes d'énergie et d'espace, les bâtiments sont compacts. Avec d'intéressants jeux de plein et de vide, le programme souhaite créer des percées visuelles pour deviner le cœur d'îlot et, plus loin, le square et les aménagements paysagers.

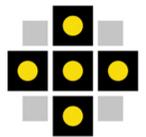
Les enduits et l'utilisation de la brique combinés aux volumes composeront une architecture contemporaine en accord avec l'histoire du site. La modernité et l'originalité des constructions seront également accentuées par le choix des couleurs des extérieurs : briques anthracite, enduit clair de ton pierre et enduit rouge.

## UNE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE REMARQUABLE

Ce projet, par la structure paysagère et la gestion des eaux pluviales, la gestion des stationnements, l'implantation des bâtiments et sa qualité environnementale s'inscrit dans une démarche d'écoquartier. Par sa topographie, la gestion des eaux pluviales est optimisée (ruissellement et technique de noues paysagères). Les haies plantées permettent d'éviter l'érosion des terres et favorisent l'alimentation des nappes phréatiques.



## 2 | L'EXEMPLE DE LA RÉSIDENCE L'OISEAU LYRE, À TOURCOING, EN FAVEUR DU LIEN EMPLOI LOGEMENT



Tourcoing





## À TOURCOING, 1 ALLÉE DE L'OISEAU LYRE

# À TOURCOING, 1 ALLÉE DE L'OISEAU LYRE

## 39

logements livrés  
en avril 2014

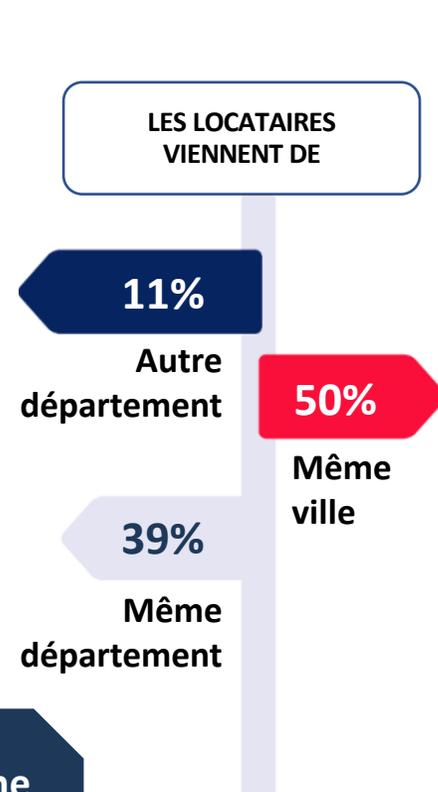
8,10/m<sup>2</sup> HC  
et 10€/m<sup>2</sup> CC

Loyer du programme

11€/m<sup>2</sup> HC

Loyer moyen de marché

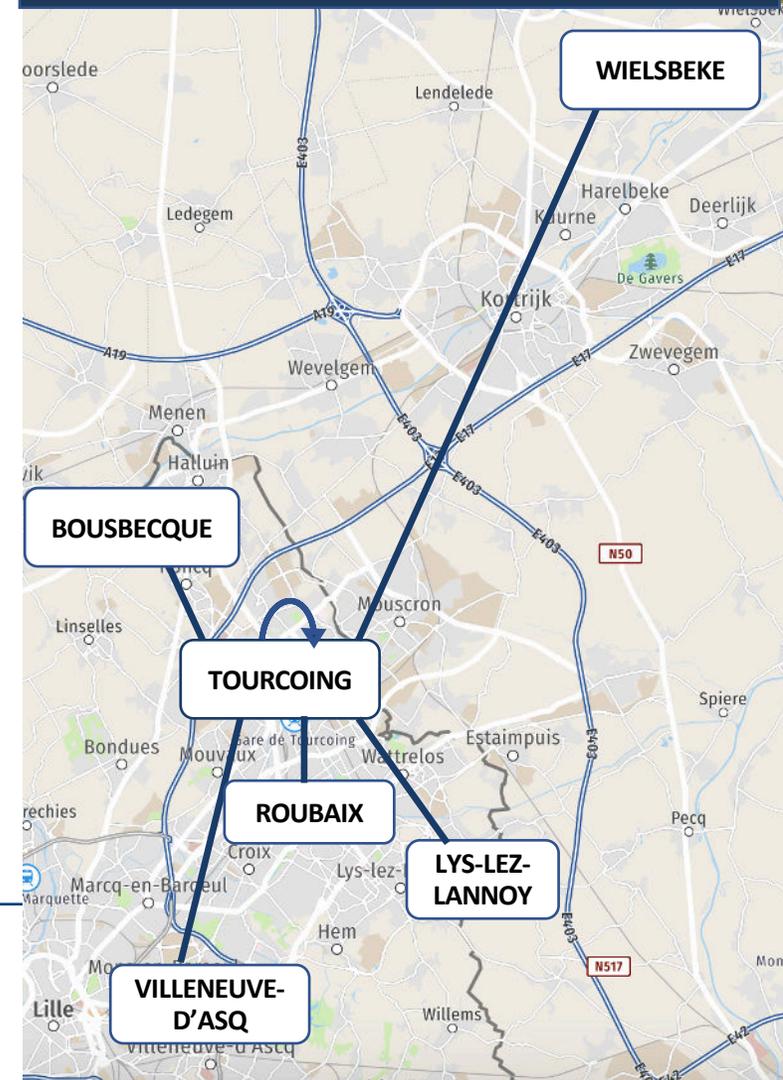
Les locataires travaillent pour une large part à Tourcoing même, dans des entreprises locales, l'administration ou les services.



Le terrain est desservi par un réseau complet de bus/tram, à 15 mn en transports en commun du centre de Tourcoing



## LES LOCATAIRES VIVENT À TOURCOING ET TRAVAILLENT À



# 3 | PERSPECTIVES DU NPNRU ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



# NPNRU À TOURCOING : PLUS DE MIXITÉ SOCIALE DANS LE QUARTIER BOURGOGNE



Foncière Logement continue d'investir à Tourcoing sur la période 2023-2027, dans le cadre du NPNRU. Les projets à venir sont :

- **Ilots conventionnés : 78 logements en locatif libre et en accession à la propriété**  
Ilots 0/1/2 : site Utrillo – 44 logements  
Ilots 5/9/10 : site Lepoutre - 34 logements
- **Ilots proposés pour le nouveau conventionnement : 56 logements en locatif libre et en accession à la propriété**  
Ilot 4 : site Lepoutre – 25 logements individuels en accession sociale  
Ilot 11 : Grande Allée – 11 logements individuels en locatif intermédiaire  
Ilot 12 : Grande Allée – 20 logements individuels en accession sociale



## LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INSALUBRE SE CONCRÉTISE DANS LE CENTRE-VILLE DE TOURCOING

La lutte contre l'habitat indigne est l'une des missions d'intérêt général de Foncière Logement. Avec DIGNEO, dispositif mis en place en 2020, Foncière Logement acquiert et réhabilite des logements dégradés, indignes, insalubres ou en péril dans les centres-villes anciens, en accompagnant fortement les collectivités grâce à cet outil sur-mesure.



### 50 logements

À Tourcoing, Foncière Logement prévoit d'intervenir sur un volume d'investissement de 50 logements, pour accompagner la ville dans sa volonté de résorber l'habitat insalubre et indigne du parc ancien.



# 4 | PATRIMOINE DANS LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN DE LILLE



# PATRIMOINE DANS LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN DE LILLE

28 PROGRAMMES SOIT 722 LOGEMENTS

PARC  
CONVENTIONNÉ

**14 programmes privés dans le parc conventionné soit 287 logements**

**Répartition par catégorie (\*) sur la région :**

Catégorie 60 : 40%

Catégorie 100 : 35%

Catégorie 130 : 25%

PARC  
LIBRE

**14 programmes à loyers libres implantés dans les zones en rénovation urbaine soit 435 logements**

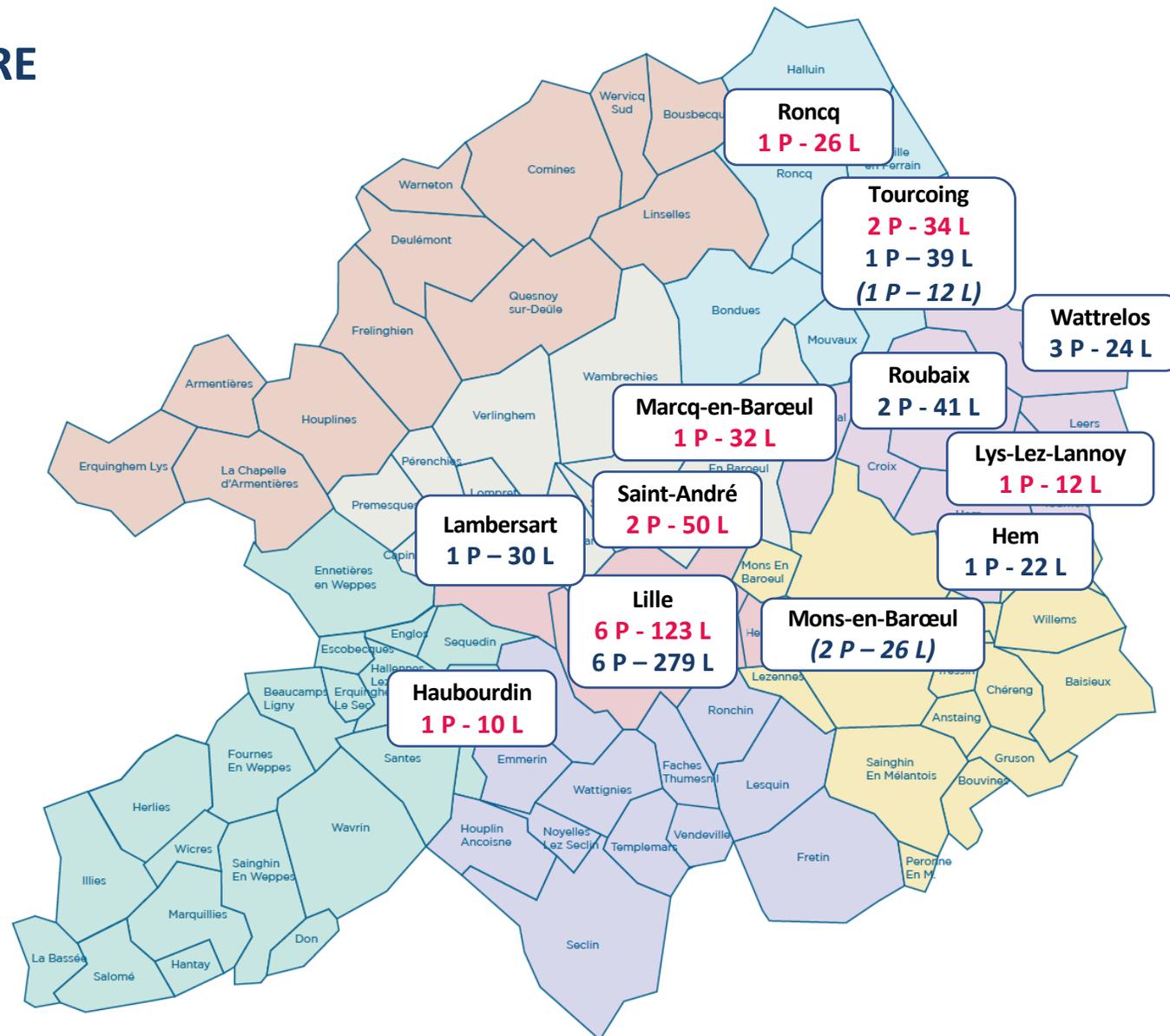
Et 3 programmes supplémentaires à livrer en 2022 pour 38 logements (Tourcoing et Mons-en-Barœul)

*(\*) 1/3 des logements de chaque programme sont loués à des locataires dont les revenus ne dépassent pas 60 % du plafond de ressources du logement social, 1/3 des logements sont loués à des locataires dont les revenus se situent entre 60 % et 100 % du plafond de ressources, 1/3 des logements sont loués à des locataires dont les revenus se situent entre 100 % et 130 % du plafond de ressources.*

# PATRIMOINE DANS LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN DE LILLE

## LÉGENDE

- Parc conventionné : P – L
- Parc libre : P – L
- Programmes : P
- Logements : L
- En cours de livraison : (P-L)



# LE PROFIL TYPE DES LOCATAIRES DU PARC LOCATIF DANS LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN DE LILLE

## ENTRANTS 2021

### DE PLUS EN PLUS DE JEUNES

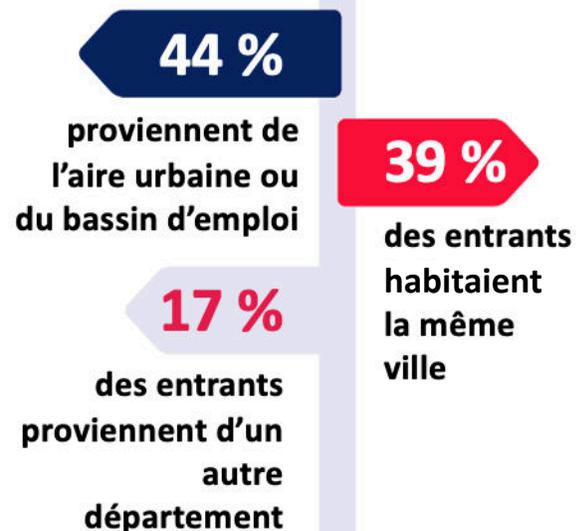


### DES CLASSES MOYENNES QUI REVIENNENT DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

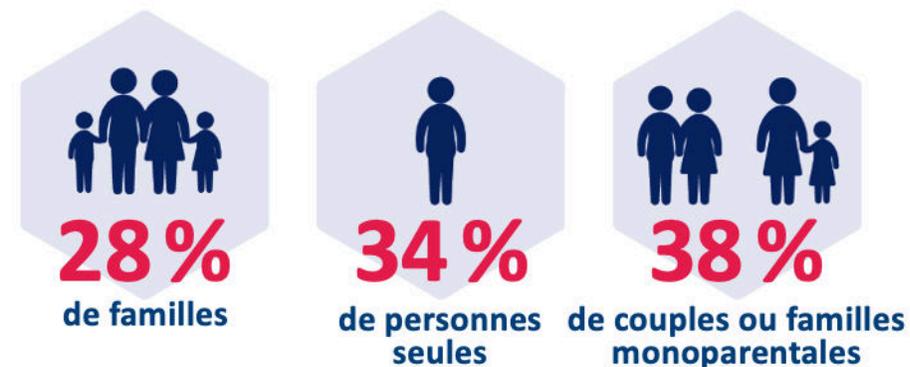
En 2021, l'écart moyen entre le revenu médian des communes et le revenu moyen des locataires entrants est de



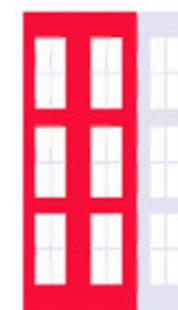
### MOBILITÉ PROFESSIONNELLE DES SALARIÉS



### TYPOLOGIE DES MÉNAGES



**183** logements locatifs libres ont été loués à de nouveaux locataires en 2021



## QUELQUES EXEMPLES DE RÉALISATIONS



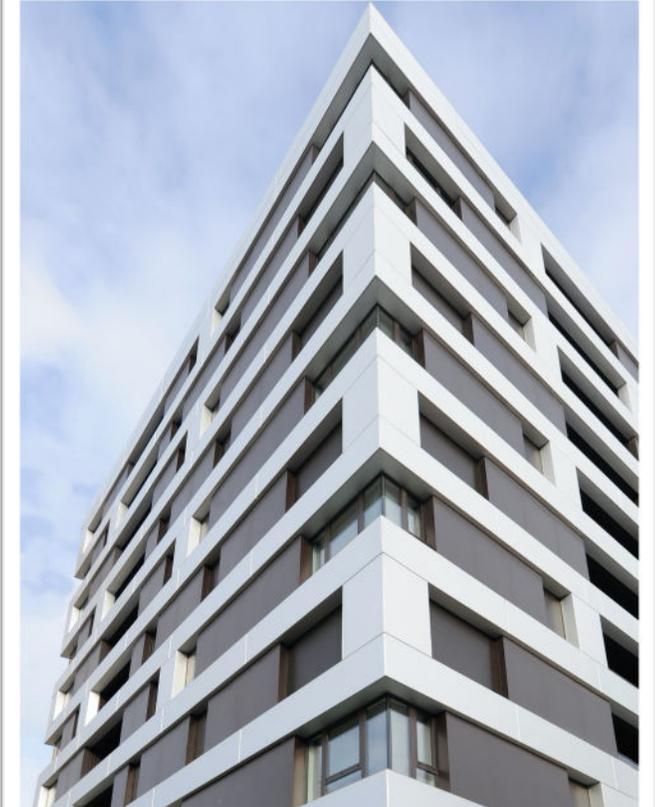
**Lille rue Lempereur - Février 2011**  
(patrimoine conventionné)



**Lille Arbrisseau - Novembre 2014**  
(patrimoine libre)



**Tourcoing Flocon - juillet 2011**  
(patrimoine conventionné)



**Lille Trévisse - janvier 2021**  
(patrimoine libre)

# 5 | ACTION EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN DE LILLE



# ENGAGÉS DANS LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE À L'ÉCHELLE MÉTROPOLITAINE

En mars 2021, Foncière Logement DIGNEO a signé une convention de coopération pluriannuelle 2021-2025 « Investissement et Mixité » avec la Métropole Européenne de Lille et la ville de Lille



Un potentiel de **120 logements** identifiés sur toute la durée de la convention

1<sup>er</sup> protocole d'accord foncier avec la SPLA LFDQA, opérateur en charge de la transformation immobilière, sur un premier panier de 13 immeubles pour la création de 22 logements

**17 logements existants à réhabiliter** : 1213 m<sup>2</sup> de surface habitable, 274 m<sup>2</sup> de surface commerciale

**5 logements neufs à construire** : 304 m<sup>2</sup> de surface habitable

# 6 | FONCIÈRE LOGEMENT, ACTEUR DE RÉFÉRENCE DE LA MIXITÉ SOCIALE ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



# FONCIÈRE LOGEMENT, EN BREF



Créée en 2002 par les partenaires sociaux, Foncière Logement est une association d'intérêt général à but non lucratif, **du groupe Action Logement**.

Unique en son genre, l'association favorise la mixité sociale. Elle loge notamment les classes moyennes dans les quartiers prioritaires et les salariés à revenus modestes dans les centres-villes, tout en contribuant à l'équilibre du financement des retraites.

**Une capacité d'innovation propre aux partenaires sociaux !**

En 2017, l'association **transfère gratuitement 30 200 logements** aux caisses de retraites AGIRC-ARCCO.

En 2018, l'association se voit confier la mise en œuvre de la **première phase du NPNRU**. Action Logement finance la première tranche du NPNRU pour 5 200 logements locatifs libres dans les QPV.

En 2020, Action Logement confie la lutte contre l'habitat indigne et insalubre à l'association : **son outil DIGNEO** est plébiscité par les collectivités.

En 2022, **la loi 3DS** (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification) confirme officiellement la mission de lutte contre l'habitat indigne de Foncière Logement.

Depuis sa création, Foncière Logement a construit plus de 36 000 logements, avec une exigence de qualité forte et une ambition : **lier logement et emploi**.

# LES MISSIONS DE FONCIÈRE LOGEMENT

## Loger les salariés, favoriser l'emploi et l'économie locale

Des loyers accessibles, un rapprochement domicile travail, une plus grande mobilité géographique.

Un travail en étroite collaboration avec les élus et les collectivités.

Un impact fort en faveur de l'économie locale.

## Dynamiser les quartiers qui en ont besoin pour plus de mixité sociale

Permettre aux salariés de se loger dans les grands centres-villes avec des logements à loyers conventionnés.

Faire revenir les classes moyennes dans les quartiers prioritaires avec des logements de grande qualité.

## Lutter contre l'habitat indigne et insalubre

Acquérir et réhabiliter des logements dégradés, indignes, insalubres ou en péril dans les centres-villes anciens, en accompagnant fortement les collectivités avec DIGNEO, un outil sur-mesure.



## Contribuer au financement des retraites

Transférer gratuitement le patrimoine aux caisses de retraites AGIRC-ARRCO pour contribuer à financer les retraites des salariés.

# LA MIXITÉ SOCIALE SELON FONCIÈRE LOGEMENT

## DEUX APPROCHES COMPLÉMENTAIRES

### DANS LE PARC CONVENTIONNÉ

Ce parc se situe dans les secteurs tendus, où l'offre locative est peu accessible aux salariés à revenus modestes. La mixité sociale s'opère à l'échelle de la résidence en appliquant un niveau de loyer différencié en fonction de la catégorie de revenus du locataire par rapport aux plafonds de ressources du logement social :

1/3 des logements de la résidence sont loués à des locataires dont les revenus **ne dépassent pas 60 %** du plafond de ressources du logement social

1/3 des logements sont loués à des locataires dont les revenus **se situent entre 60 % et 100 %** du plafond de ressources

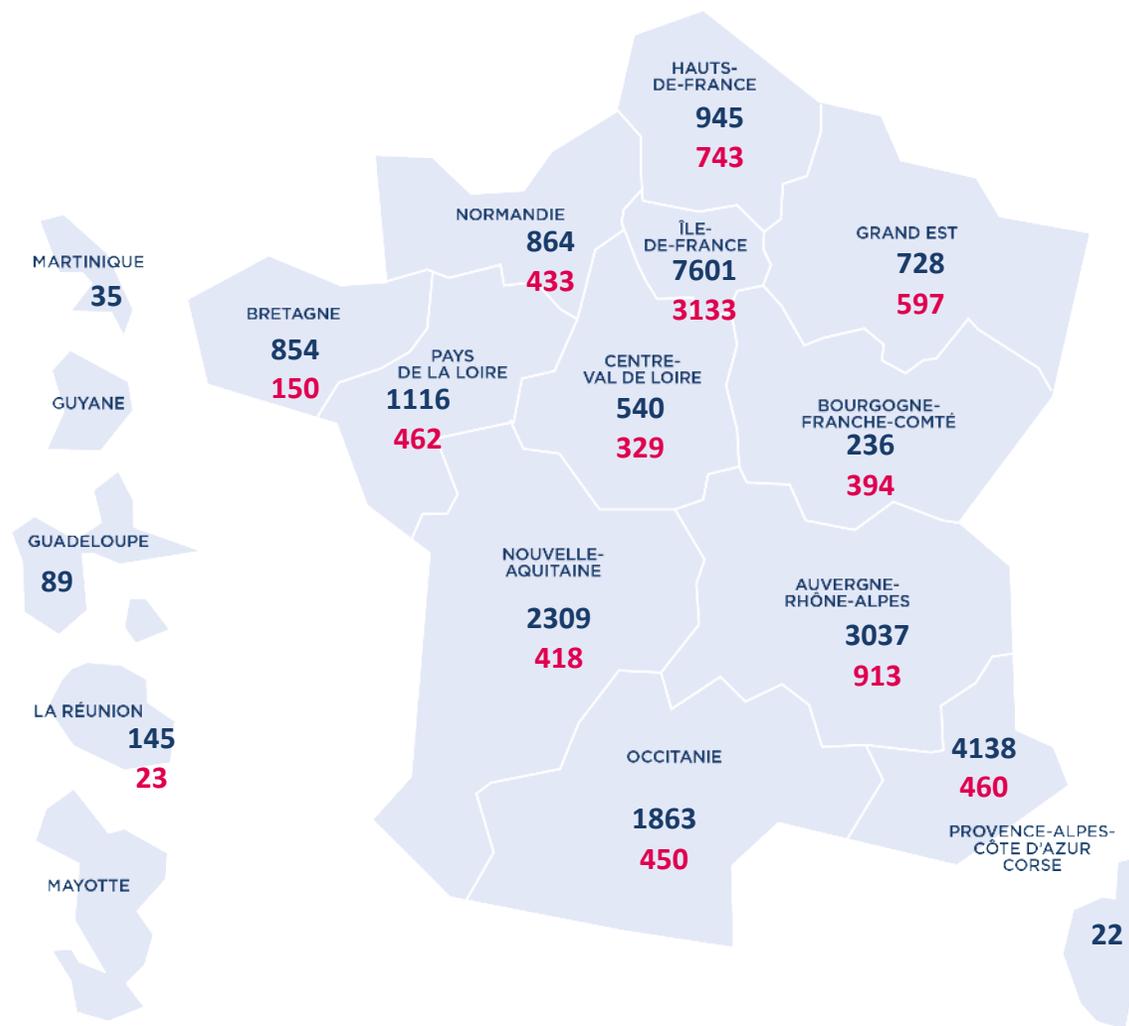
1/3 des logements sont loués à des locataires dont les revenus **se situent entre 100 % et 130 %** du plafond de ressources.

### DANS LE PARC LIBRE

Ce parc se situe dans les quartiers classés prioritaires en politique de la ville. L'offre locative est destinée aux salariés des classes moyennes, pour les faire revenir dans des quartiers dont le parc locatif est essentiellement constitué de HLM.



# LE PATRIMOINE SUR LE TERRITOIRE NATIONAL



## Le parc libre dans les QPV

Pour un retour des classes moyennes :  
logement libre pour les salariés

## Le parc conventionné

Pour les salariés à revenus modestes,  
logés en centre ville : logement privé  
conventionné à 3 niveaux de loyer

**36 198** logements dont  
**11 676**

logements locatifs libres  
dans 325 QPV ou ZUS

**24 522**

logements conventionnés  
dans 288 villes

## EN 2022, FONCIÈRE LOGEMENT FÊTE SES 20 ANS !

2022 est une année particulière, puisqu'elle marque les 20 ans de l'association Foncière Logement. À cette occasion, nous dévoilons un logo et un slogan dédié :

### **Foncière Logement, foncièrement audacieuse !**

Les actions de Foncière Logement à Tourcoing montrent concrètement sa capacité à tenir ses missions d'intérêt général, dans les Hauts-de-France et l'ensemble du territoire. Elles témoignent de l'utilité de Foncière Logement pour les salariés, les entreprises, les territoires, ainsi que les caisses de retraite AGIRC-ARRCO auxquelles l'association a déjà transféré gratuitement plus de 30 000 logements.

Avec les Partenaires sociaux réunis et mobilisés à Tourcoing, Foncière Logement formule le vœu que les 20 prochaines années soient toujours tournées vers les territoires, au service du lien emploi-logement et en faveur de la mixité sociale.



## ACTION LOGEMENT, EN BREF

**Action Logement** intervient depuis plus de vingt ans dans la **politique nationale de renouvellement urbain**.

Aux côtés de l'ANRU, le Groupe poursuit son engagement dans le cadre du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**, qu'il finance à hauteur de 70 %.

Le NPNRU est doté de 12,1 milliards d'euros de concours financiers, dont 8,7 milliards d'Action Logement.

Dans le cadre de l'avenant au **Plan d'Investissement Volontaire** qui a été signé avec l'État en février 2021, Action Logement renforce son action **en faveur de la rénovation urbaine** en mobilisant **1,4 milliard d'euros supplémentaires** sur la durée du NPNRU.

Cela, afin d'accélérer les projets en cours pour **améliorer l'habitat** (réorganisation des espaces, réhabilitation, nouvelles constructions) et **favoriser la mixité sociale**, notamment grâce à sa filiale Foncière Logement.



## À PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis plus de 65 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 18 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales. Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 46 ESH et un patrimoine de plus d'un million de logements sociaux et intermédiaires. Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le groupe s'attache particulièrement à proposer des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

En savoir plus sur le Groupe : [groupe.actionlogement.fr](http://groupe.actionlogement.fr)

## À PROPOS DE FONCIÈRE LOGEMENT

Foncière Logement est une association à but non lucratif créée en 2002 par les partenaires sociaux en application d'une convention avec l'État, et membre du groupe Action Logement. Créateur de mixité sociale sur le territoire, elle a pour vocation de produire des logements locatifs à destination des salariés pour diversifier l'habitat dans les secteurs en renouvellement urbain ainsi que dans les territoires où l'offre est la plus tendue. Depuis 2020, elle intervient dans le cadre de sa nouvelle mission via son outil dédié, Digneo, pour la résorption de l'habitat indigne. Ni promoteur, ni constructeur, investie d'une mission d'intérêt général, Foncière Logement se révèle être un outil original de production de logements en France. Elle constitue un patrimoine immobilier de qualité, destiné à être transféré au bénéfice des régimes de retraites complémentaires du secteur privé AGIRC-ARRCO.

Plus d'informations sur [www.foncierelogement.fr](http://www.foncierelogement.fr)

# CONTACT PRESSE

## Contact presse Foncière Logement

Agence Esprit des Sens

Apolline THOMASSET / 06 19 42 57 83 /  
[a.thomasset@eds-groupe.com](mailto:a.thomasset@eds-groupe.com)

## Contact presse Action Logement

Sophie BENARD / 07 50 60 95 78 /  
[sophie.benard@actionlogement.fr](mailto:sophie.benard@actionlogement.fr)

Franck THIEBAUX - 06 73 76 74 98 /  
[franckthieboux@ft-consulting.net](mailto:franckthieboux@ft-consulting.net)





**ActionLogement**   
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE



[actionlogement.fr](http://actionlogement.fr)