

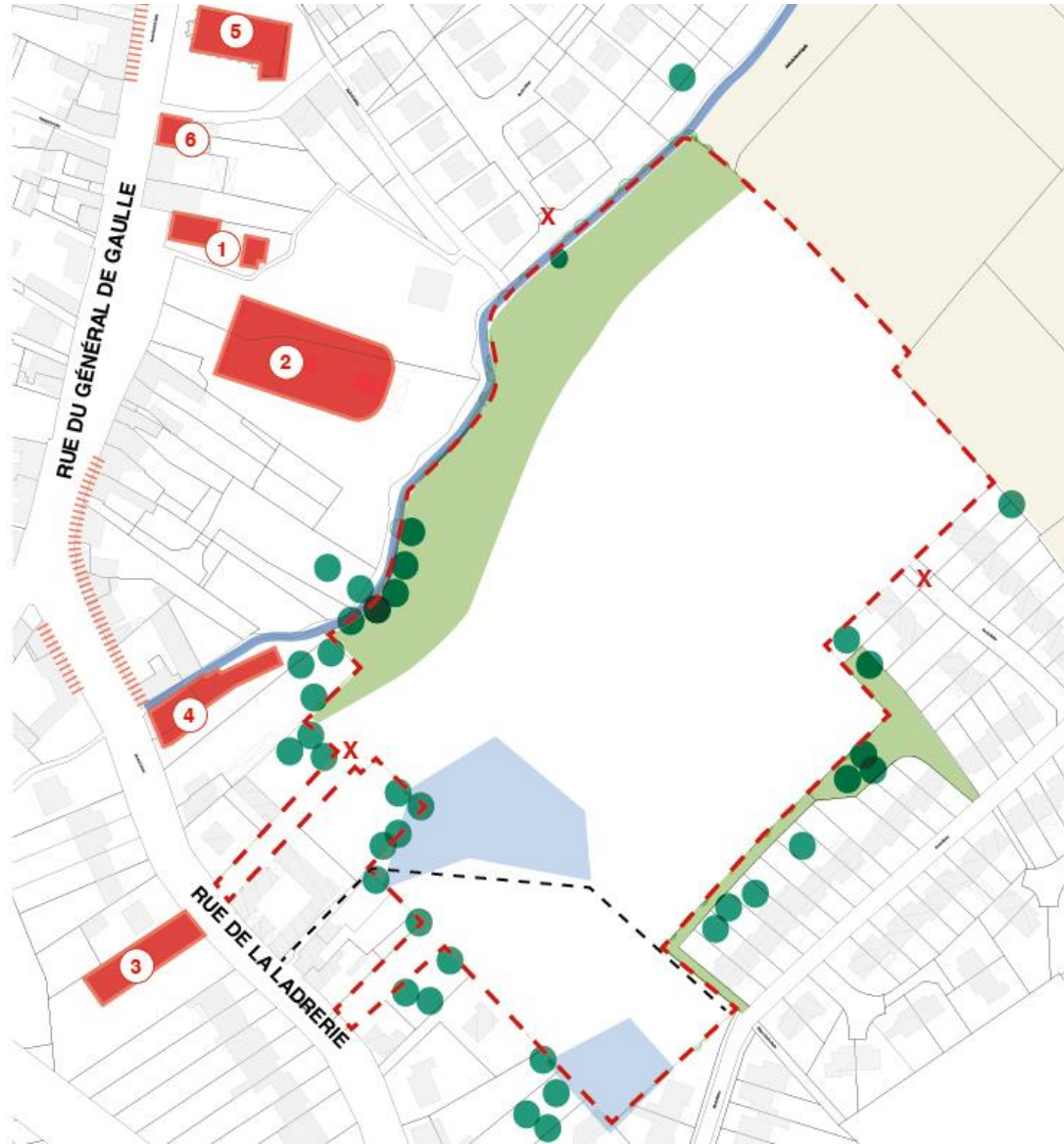


**PRESENTATION**  
Le 29 janvier 2025

**CONCESSION D'AMÉNAGEMENT  
NOUVEAU QUARTIER CENTRE BOURG**



# CONTEXTE DU PROJET

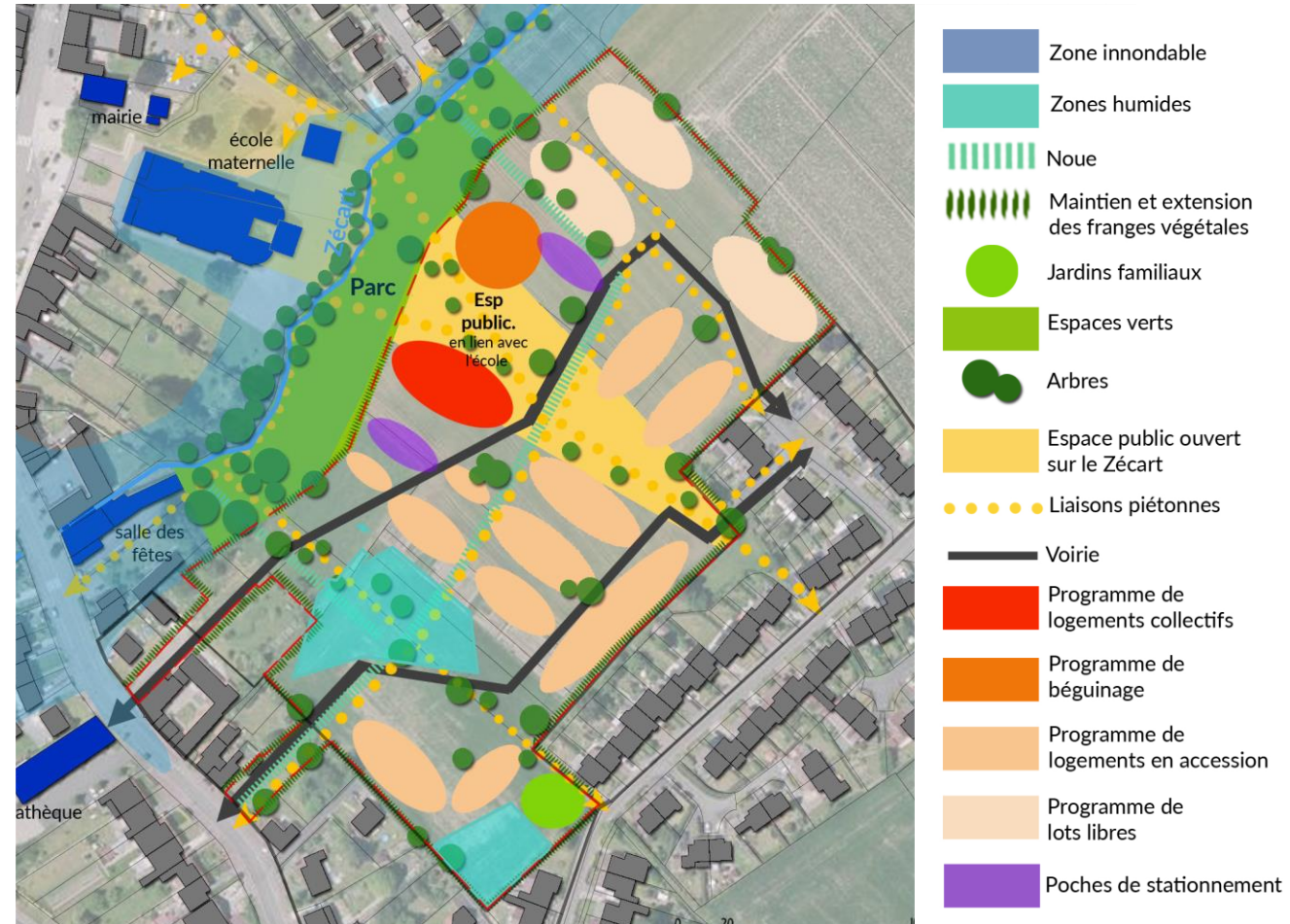


- Un foncier stratégique au cœur du village, à proximité des services, des équipements publics et des commerces
- Un environnement naturel aujourd'hui peu valorisé (Zécart et zones humides)



# RAPPEL DES INVARIANTS

- La densité de logements : 22 lgts / ha soit environ 90 lgts
- Faire part d'une mixité de logements (lgts sociaux, accession sociale, accession privée) et de publics cibles (jeunes actifs, ménages & familles, seniors...)
- Proposer différentes formes d'habitat : des lgts collectifs, des maisons jumelées, des maisons individuelles, des lots a bâtir
- Un parc à aménager
- Aménager le site autour des zones humides existantes



# ENGAGEMENT DES RIVERAINS



# PRESENTATION DU PROJET

- VOIRIES ET STATIONNEMENT
- ACCES PIETONS / CYCLES
- GESTION DES EAUX
- PARC, ZONES HUMIDES ET ESPACES VERTS
- AMBIANCE ET ARCHITECTURE
- LA PROGRAMMATION
- LE TIERS-LIEU
- UN NOM POUR LE QUARTIER
- COMMUNICATION



# VOIRIES ET STATIONNEMENT

## Concertation

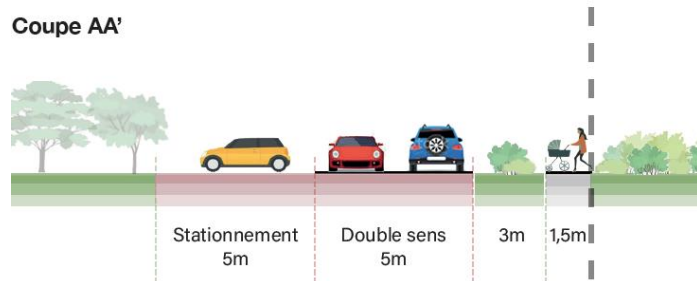
- Être vigilant aux préconisations sur le nombre d'entrées / sorties suite à l'étude mobilité menée par LOGER HABITAT, via le bureau d'études EGIS
- Dimensionner les voiries pour privilégier le sens unique (larges trottoirs, voirie partagée)
- Prévoir des espaces de stockages pour les déchets & les ramassages
- Aménager des poches de stationnements visiteurs

## Projet

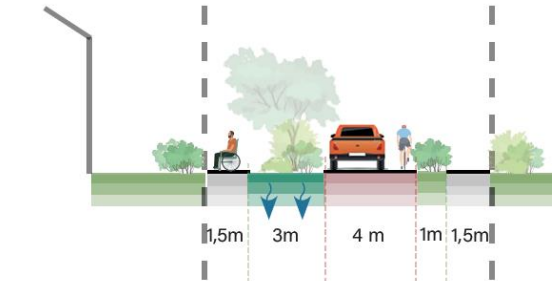
- 1 entrée / sortie rue de la Ladrerie
- Boucle de desserte en sens unique avec un profil réduit à 11m
- Point de stockage des déchets en entrée de site
- Diverses poches de stationnements visiteurs



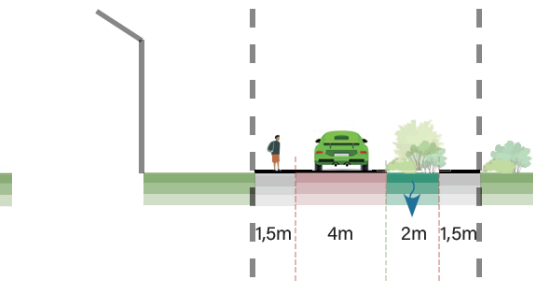
Coupe AA'



Coupe BB'



Coupe CC'



- VOIE PUBLIQUE CRÉÉE
- VOIE EXISTANTES
- <> SENS DE CIRCULATION
- - VOIE PRIVÉE (DOUBLE SENS)
- STATIONNEMENT VISITEURS

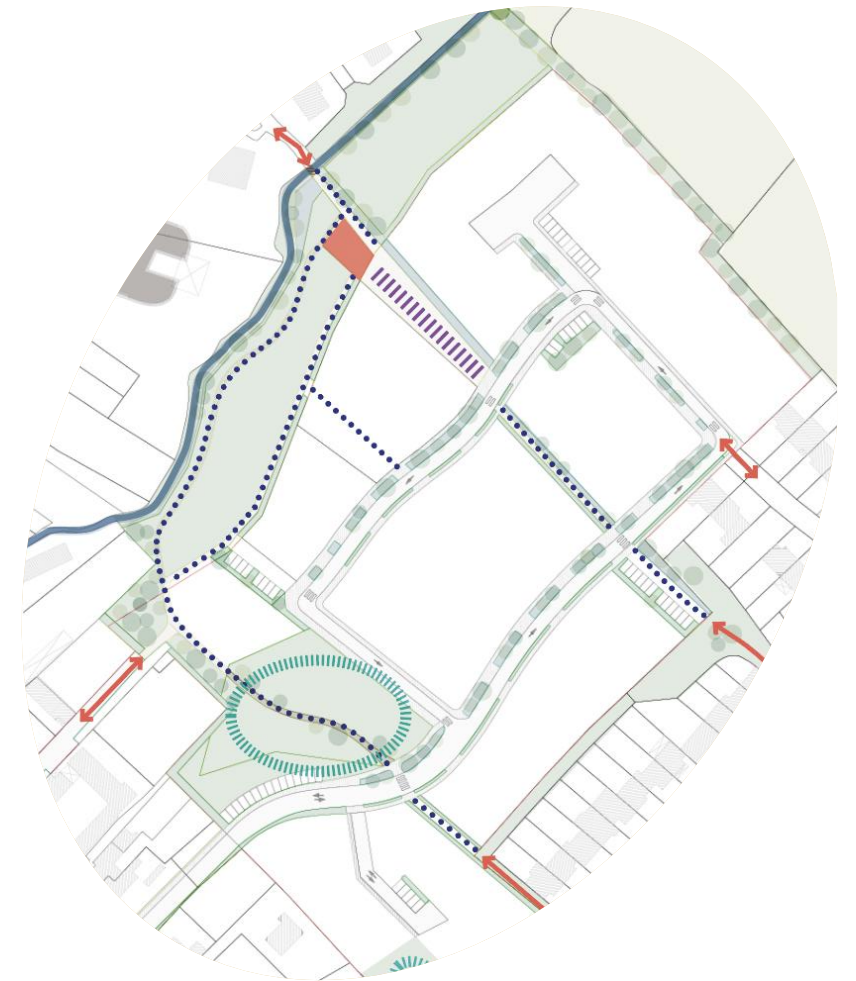
# ACCES PIETONS / CYCLES

## Concertation

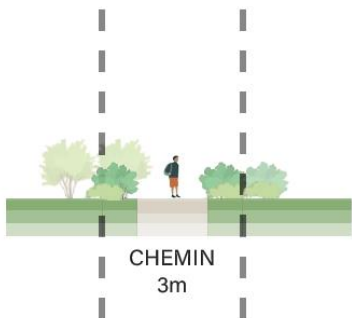
- Garantir les mobilités douces, aménagement sécurisé et équipé
- Aménager et créer des liaisons douces vers la rue de la Ladrerie, avec le lotissement des Blatiers et en connexion avec le centre bourg
- Dimensionner les voiries les mobilités douces (larges trottoirs, voirie partagée)

## Projet

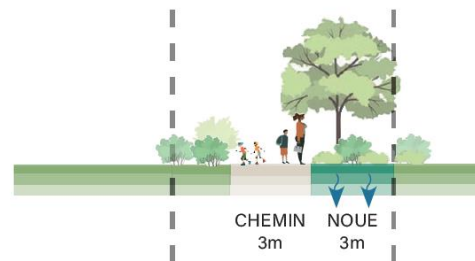
- Nombreuses connexions modes actifs entre le futur quartier, les lotissements et le centre-bourg
- Cheminements piétons
- Trottoirs de part et d'autre de la chaussée pour des circulations sécurisées



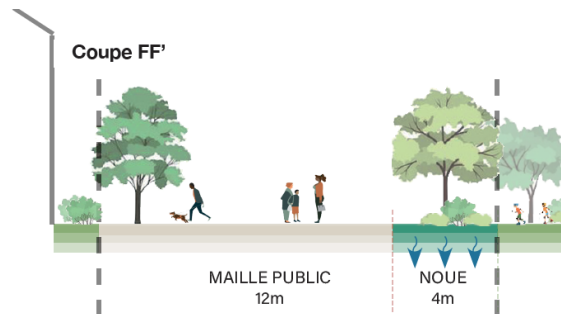
Coupe DD'



Coupe EE'



Coupe FF'



- ||||| ESPACE PUBLIC CENTRAL
- ..... CHEMINEMENTS PIÉTONS
- ↔ CONNEXIONS MODES DOUX INTER QUARTIERS
- ☼ ZONE HUMIDE
- AIRE DE JEUX

# GESTION DE L'EAU

## Concertation

- Utiliser des revêtements perméables
- Apporter des réponses à la gestion des eaux
- Prévoir des citernes de récupération des eaux pour les nouvelles constructions
- Valoriser l'eau et la biodiversité



## Projet

- Nombreux espaces perméables
- Aménagement d'un réseau d'espace vert en creux afin d'intégrer une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration, tamponnement et rejet au Zécart)
- Amélioration du confort thermique grâce à la valorisation de l'eau et de la biodiversité



- ZÉCART
- PARC
- ZONE HUMIDE
- NOUE



# PARC ET ZONES HUMIDES

## Concertation

- Prévoir des équipements dans le parc
- Créer des aménagements écologiques favorables au développement de la biodiversité
- Valoriser l'eau et la biodiversité
- Aménager des jardins potagers partagés

## Projet

- Aire de jeux au cœur du parc à proximité de l'école et du collectif
- Un parc aménagé pour favoriser le développement de la biodiversité
- Maintien des zones humides
- Lieux pour implantation de jardins potagers / bac de compost



# AMBIANCE ET ARCHITECTURE

## Concertation

- Retrouver les matériaux du Nord (type brique, tuile)
- Construire de manière écologique (ossature bois, matériaux de réemploi ou biosourcés...)
- Présenter des maisons à double pans de style « traditionnel »
- Être vigilant aux vis-à-vis
- Prévoir la résidence générationnelle connectée à l'aménagement et ne pas l'isoler

## Projet

- Mise en conformité avec le PLU
- Respect des hauteurs et des prescriptions du PLU
  - R+1+C maximum
  - Prescriptions architecturales en cohérence avec l'esprit « traditionnel » des constructions existantes de Cappelle-en-Pévèle (brique, bois, tuile...)
- Implantations des constructions conformes aux règles de prospect du PLU



**\* Images de références - ambiances architecturales**

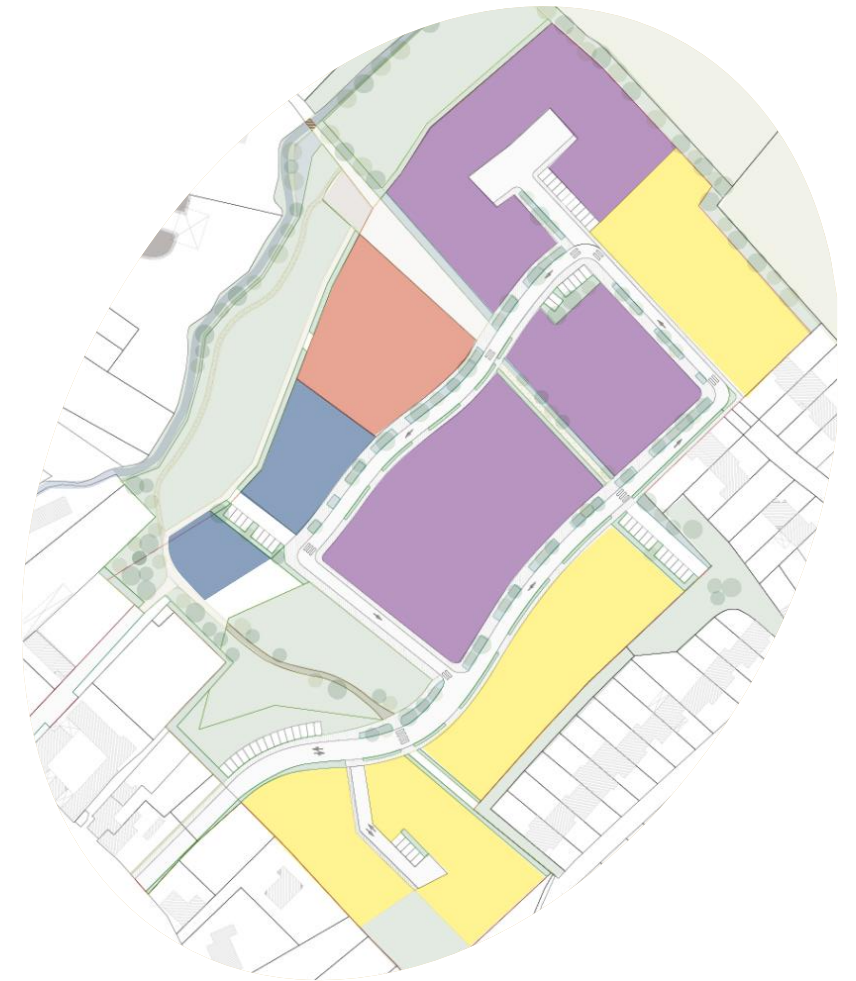
# LA PROGRAMMATION





## Concertation

- Des craintes sur l'habitat collectif et les logements sociaux (nuisance, public cible)
- Favoriser les liens intergénérationnels
- Veiller à une intégration du bâti et du public cible (social et accession sociale) dans l'aménagement global

## Projet

- Environ 90 logements sur les 5 hectares de foncier, répartis de la manière suivante :
  - +/- 20 lgts collectifs sociaux (résidence intergénérationnelle)
  - +/- 10 maisons en accession sociale
  - +/- 35 maisons en accession privée
  - +/- 25 lots à bâtir
- Un ensemble collectif au cœur du quartier et de l'espace public central



-  **LOTS A BÂTIR**
-  **MAISON EN ACCESSION PRIVÉE**
-  **MAISONS EN ACCESSION SOCIALE**
-  **COLLECTIFS SOCIAUX  
INTERGÉNÉRATIONNELS**

# LE LOGEMENT SOCIAL

## Contexte



Le logement social en France est un système destiné à fournir des logements à loyers modérés aux **ménages ayant des revenus faibles, modestes ou moyens**.

Il est financé en partie par des aides publiques et géré principalement par des organismes de logement social, tels que les Offices Publics de l'Habitat (OPH) et les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH), comme Vilogia

## Enjeux



- **La crise du logement** : La demande excède fortement l'offre, surtout dans les zones tendues. Plus de **2,7 millions de ménages sont en attente d'un logement social en 2024**.
- **La loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) : Les communes doivent atteindre 25 % de logements sociaux dans leur parc résidentiel, sous peine de sanctions financières.
- **La lutte contre les inégalités** : réduire la précarité énergétique, favoriser la mixité sociale.

## Règles



Leur **construction** est financée par différents dispositifs :

- prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
- prêt locatif à usage social (PLUS) ;
- prêt locatif social (PLS) ;
- prêt locatif intermédiaire (PLI).

Le montant des **loyers** à acquitter par les locataires sont variables selon les financements et les catégories de logement, mais limité par la réglementation.

L'accès à ces habitations est soumis à des **plafonds de ressources** (cf **tableau de plafonds de ressources 2025**)

La procédure d'attribution d'un logement social s'inscrit dans un cadre précis, établi par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Il détermine :

- les bénéficiaires des habitations ;
- les critères et conditions d'attribution, notamment les plafonds de ressources par catégories de logement ;
- la procédure d'analyse des demandes et de choix des locataires.

## Références

- Notre site internet : [vilogia.fr](http://vilogia.fr)
- Notre dossier de presse
- Le site de l'Etat [legifrance CCH](http://legifrance.gouv.fr)
- Les HLM, comment ça marche – USH 2021 [Vidéo USH](#)
- Les plafonds de ressources 2025 - [Plafonds de ressources 2025](#)

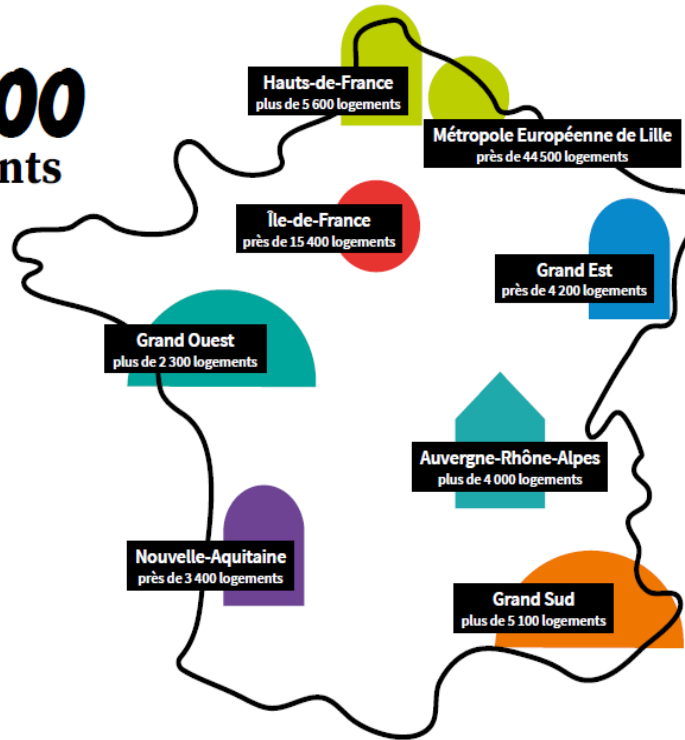


# LE LOGEMENT SOCIAL

## 18 827

C'est le nombre de demandes de logements traitées par Vilogia en 2023. 5093 nouvelles familles ont été accueillies dans le parc locatif.

Près de **85 000** logements



## 70%

C'est le pourcentage de la population française qui peut bénéficier du logement social.

### Les chiffres-clefs 2024



Plus de **180 000** personnes logées



**421 €** le loyer moyen (pour 66 m<sup>2</sup>)



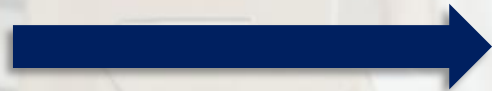
**2 643** logements livrés



**1 306** collaborateurs Vilogia

# LA LOCATION-ACCESSION – COMMENT ÇA MARCHE ?

## 1. PHASE DE CONSTRUCTION



- Signature du contrat de réservation

**PAS D'AVANCE DE FONDS**

## 2. PHASE LOCATIVE

*Vous êtes locataire accédant*

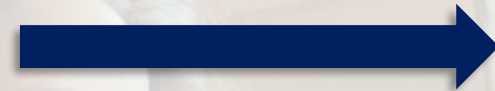


- Remise des clés : entrée dans les lieux
- Levée d'option

**REDEVANCE MENSUELLE**

## 3. PHASE ACQUISITIVE

*Vous êtes propriétaire*



- Signature de l'acte de vente définitif (transfert de propriété)
- Paiement du prix de vente

**REMBOURSEMENT DU PRÊT**

# LE TIERS LIEU

## Concertation

- Prévoir un tiers lieu source de rencontres & d'échanges à l'échelle du quartier et de la ville, avec des usages divers
- Plusieurs pistes de réflexion sur les usages donnés au tiers lieu (ludothèque, bistrot associatif, repair café, maison de jeunesse du quartier...)

## Projet

- Tiers lieu = local partagé
- Proposition d'un tiers lieu / local partagé au sein du projet, positionné au RDC des logements collectifs
- Local destiné à être ouvert à l'échelle du nouveau quartier mais surtout ouvert à l'échelle de la commune & du centre-bourg
- Usages à déterminer en phase opérationnelle, en concertation avec la ville et les parties prenantes (riverains, tissu associatif, commerçants, ...)



# LE PLAN





# LE PLAN



# COMMUNICATION & LE NOM POUR LE QUARTIER

## Concertation

- Définir un nom pour le futur quartier – plusieurs propositions faites lors de la concertation
- Donner une identité à la passerelle reliant le centre-bourg et le futur quartier (« Le Pont Rouge » ou « Le Pont Jaune » en lien avec le blason de Cappelle-en-Pévèle)
- Maintenir les outils de communication tout au long du projet (site internet, Flash Cappelle...)
- Avoir un référent / interlocuteur pour maintenir le lien et en cas de questions
- Prévoir de nouvelles réunions / moments de convivialité lors des temps forts du projet

## Projet

- Organisation de réunions de concertation sur le nom donné au futur quartier et la passerelle
- Maintien des outils de communication
- Des contacts clés et identifiés côté Ville de Cappelle-en-Pévèle et côté Aménageur Loger Habitat
- Organisation d'événements spécifiques lors des temps forts (premier arbre planté, premier coup de pelle, lancement projet...)



**Aude FERET**  
Responsable programmes  
**+33 (0)6 73 75 07 55**  
[www.loger-habitat.fr](http://www.loger-habitat.fr)



**ADRESSE**  
AREA ENGLOS  
2, Allée du Progrès  
59320 ENGLOS

# CALENDRIER PRÉVISIONNEL



**MERCI DE VOTRE ECOUTE**

