

## Témoignage

### Djamel Raki

Directeur du développement SIGH

Bien plus qu'un simple outil, l'Établissement Public Foncier est un véritable partenaire dans le montage d'opérations, qu'il s'agisse de logements collectifs ou de logements en accession sociale.

L'EPF donne l'opportunité à la Société Immobilière Grand Hainaut d'accéder à des terrains en centre-ville ou centre bourg qui peuvent présenter des contraintes techniques importantes comme des problèmes de pollution.

Grâce à un système de décote favorable, la SIGH peut réaliser des opérations là où nous ne pourrions habituellement pas être présent. Le soutien de l'EPF est donc un atout essentiel pour répondre aux enjeux de mixité sociale et aux besoins des communes.



Ci-dessus et ci-dessous : les logements construits



# Contribuer au développement de l'offre de logements et à la restructuration du centre-bourg

## Zone du centre-bourg Préseau - Nord



594 Avenue Willy Brandt 59777 Lille - 03 28 07 25 00 - 03 28 07 25 01

[www.epf-npdc.fr](http://www.epf-npdc.fr)



# #1

## Le contexte de l'opération

Situé au sud-est de Valenciennes et comptant un peu moins de 2000 habitants, le village de Préseau bénéficie d'un cadre de vie agréable qui lui confère une attractivité résidentielle forte. Face à la demande croissante de logements et de terrains à bâtir, la commune a souhaité, dès le début des années 2000, maîtriser l'urbanisation de son territoire et organiser l'offre de services et d'équipements publics.

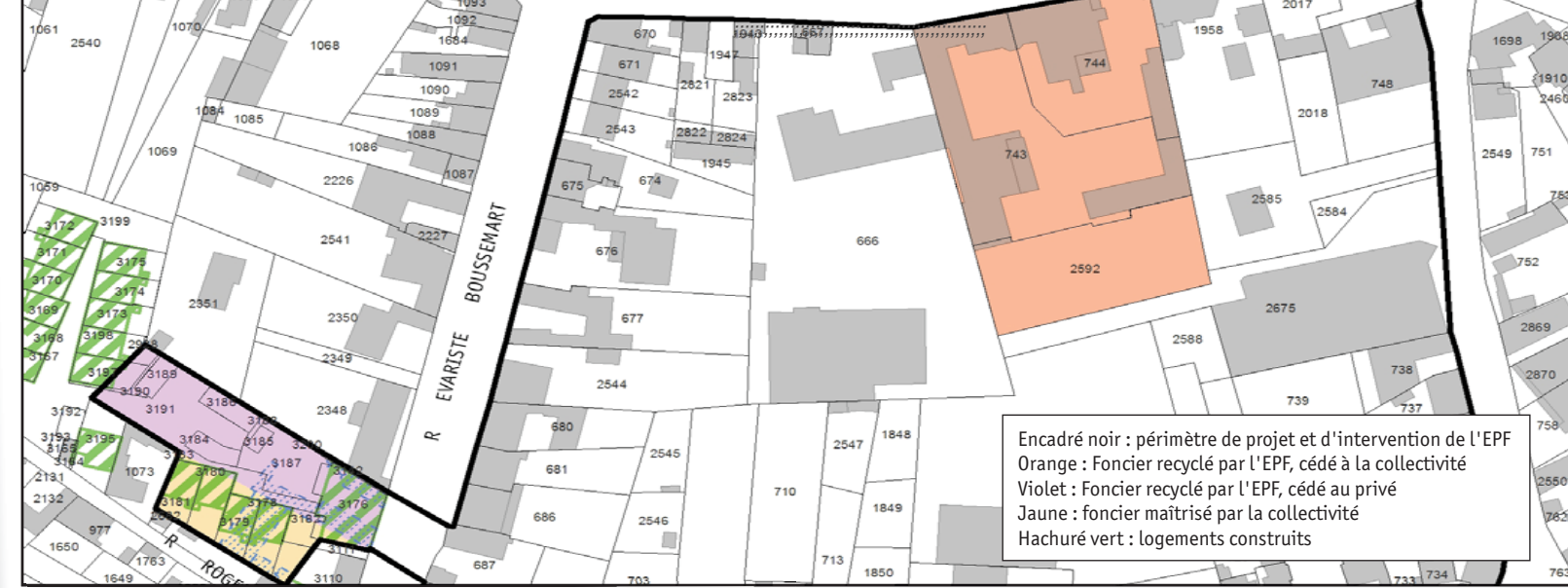
En 2003, à l'occasion de la mise en vente d'une propriété de plus de 3000 m<sup>2</sup> en centre-bourg et contiguë aux principaux équipements publics, la commune a décidé de saisir cette opportunité pour recomposer cet îlot central. A cet effet, elle a sollicité l'EPF pour qu'il en maîtrise le foncier.

En 2008, l'EPF a, à la demande de la commune, élargi son périmètre d'intervention en achetant un corps de ferme proche et mitoyen d'une école communale désaffectée. La démolition de l'ensemble de ces bâtiments a permis à la commune de réorganiser son centre-bourg tout en répondant à la demande de logements mixtes et intergénérationnels par la construction de logements locatifs sociaux et d'un béguinage.

# #2

## La mission de l'EPF

- ♦ **Négocier l'acquisition** de deux ensembles immobiliers, l'un rue A. Delbove, l'autre rue E. Boussemart pour une superficie totale de 4400m<sup>2</sup>
- ♦ **Gérer et sécuriser** les sites en partenariat avec la collectivité
- ♦ **Réaliser les travaux** de démolition d'un ancien corps de ferme et d'une ancienne école communale
- ♦ **Céder à la commune le foncier** rue A. Delbove pour **permettre l'aménagement d'une salle de réception et l'implantation d'un commerce local** et à la SIGH le foncier recyclé de la rue E. Boussemart destiné à la **construction de logements de tous types**



Encadré noir : périmètre de projet et d'intervention de l'EPF  
 Orange : Foncier recyclé par l'EPF, cédé à la collectivité  
 Violet : Foncier recyclé par l'EPF, cédé au privé  
 Jaune : foncier maîtrisé par la collectivité  
 Hachuré vert : logements construits

# #3

## Les acteurs du projet

Opérateur foncier :



Collectivités :



Aménageur :



# #4

## Les financements accordés par l'EPF\*

	Coût total de l'opération	Part prise en charge par l'EPF	
Acquisition foncière	786 000€	22 000€	3%
Gestion	59 000€		
Travaux	109 000€	87 000€	80%
<b>TOTAL</b>	<b>954 000€</b>	<b>109 000€</b>	<b>11%</b>

\* sous réserve du respect des engagements pris par la collectivité

# #5

## Calendrier de l'opération

