



Visite de chantier des 89 logements collectifs du quai des Hennuyers aux Provinces françaises

Maubeuge

Déroulement de la manifestation

Visite de chantier des 89 logements collectifs du quai des Hennuyers aux Provinces françaises de Maubeuge

Mardi 30 novembre 2021

15 h Rendez-vous sur le chantier au quai des Hennuyers à Maubeuge

15 h 05 Visite guidée du chantier

15 h 40 Allocutions dans le salon d'honneur de l'hôtel de ville
place du docteur Pierre-Forest
à Maubeuge

Arnaud Decagny

Maire de Maubeuge

Vice-président de la Région Hauts-de-France

Vice-président de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre

Jean-Noël Verfaillie

Vice-président du Conseil départemental du Nord

Vice-président de Valenciennes Métropole

Maire de Marly

Vice-Président de Partenord Habitat

Benjamin Saint-Huile

Président de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre

Conseiller régional des Hauts-de-France

Maire de Jeumont

16 h Verre de l'amitié

Sommaire

89 logements collectifs locatifs neufs
aux Provinces françaises

p. 4

Les financements

p. 6

Partenord Habitat

p. 7

Une organisation conçue pour agir au cœur des
territoires

p. 8

89 logements collectifs locatifs neufs aux Provinces françaises



Une opération qualitative adaptée aux besoins locatifs locaux

Cette opération se déroule sur la friche qu'occupait l'ancienne école Mabuse, le long du quai des Henuyers. Le quartier des Provinces françaises a été retenu pour bénéficier du nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) et, même si l'ancienne école Mabuse ne fait pas partie du périmètre directement concerné par le NPNRU, cette opération s'inscrit dans le renouvellement des Provinces françaises. Les 89 logements neufs représenteront un apport de population qui permettra au quartier de gagner en mixité. Ce programme est d'abord et avant tout pensé pour répondre aux besoins du quartier et accompagner sa mutation. En 2020, lors de la conception de cette opération, 96 % de la demande de logements sociaux exprimée sur la commune de Maubeuge concernait des logements allant du type 1 au type 4. Aussi, en proposant aux Maubeugeois une offre locative supplémentaire comprenant 89 logements répartis en 10 types 1, 25 types 2, 44 types 3 et 10 types 4, ce programme répond aux besoins de la commune en matière de

logement social. La variété des typologies proposées répond à une demande plurielle tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Adaptée aux seniors et personnes à mobilité réduite, la résidence offrira des logements thermiquement performants, conçus dans une perspective de développement durable, qui consommeront 20% d'énergie primaire en moins par rapport à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012-20% avec label Cerqual). L'enjeu est ici de maîtriser la facture énergétique afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires. En effet, la facture énergétique pèse lourdement sur le pouvoir d'achat des ménages, particulièrement sur les plus modestes d'entre eux. Ces dépenses tendent également à augmenter avec la hausse du prix des énergies. Dans ce contexte, cette opération se veut un exemple de réponse à la problématique de la précarité énergétique et s'inscrit ainsi dans l'engagement de l'Office à garantir à ses clients-locataires un bon niveau de confort thermique, l'assurance d'un logement respectueux de l'environnement ainsi que des économies en termes de consommation d'énergie.



Descriptif technique de l'opération

Partenord Habitat se porte acquéreur des 89 logements en état futur d'achèvement (VEFA*) auprès du groupe Tagerim. Il s'agit d'un achat sur plan avec une description précise des ouvrages, traduite dans l'acte de vente. L'acte notarié de VEFA a été signé le 12 juin 2020. La livraison des deux premiers bâtiments est attendue pour le mois de juin 2022 et la date de livraison prévisionnelle du troisième bâtiment est fixée au mois de septembre 2022.

** La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.*

Le programme est composé de 89 logements collectifs, 16 box, 73 places de stationnements et 15 caves, pour une surface habitable totale de plus de 5833 m². Les 89 logements seront répartis sur 3 bâtiments en R+5 avec des terrasses en attique au dernier étage. Le reste des terrasses sera végétalisé. La façade avant disposera d'une vue privilégiée sur le canal de la Sambre. Les rez-de-chaussée seront affectés aux places de stationnement, locaux vélos et locaux techniques.

Typologie	Nombre et type de financement		Surface habitable moyenne en m ²	Loyer prévisionnel moyen en €
Type I	3	PLAI*	37,79	205
	4	PLUS**	37,79	252
	3	PLS***	37,79	306
Type II	6	PLAI	54,97	290
	13	PLUS	55,39	346
	6	PLS	52,93	421
Type III	11	PLAI	73,34	383
	23	PLUS	71,83	447
	10	PLS	73,21	544
Type IV	4	PLAI	89,70	465
	6	PLUS	89,70	550
TOTAL	89		5 833,40	

*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Le PLAII est destiné aux ménages les plus modestes et qui rencontrent des difficultés à accéder à un logement de manière durable. Il est conventionné et ouvre droit à l'APL. Les plafonds de ressources sont plus faibles que ceux du PLUS (60% de ce plafond).

**PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

Le PLUS est le logement social « ordinaire ». Il est conventionné, c'est-à-dire qu'il ouvre droit à une aide au loyer, l'Aide Personnalisée au Logement (APL), versée par la Caisse d'Allocations Familiales. Les locataires doivent avoir des ressources situées sous des plafonds fixés pour l'ensemble des personnes vivant au foyer.

***PLS : Prêt Locatif Social

Le PLS (Prêt Locatif Social) est destiné aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations Hlm ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé. Les plafonds de ressources applicables sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30%.

Les financements

des 89 logements collectifs locatifs du quai des Hennuyers



TOTAL DEPENSES

11 267 475 €

Acquisition des logements

10 091 782 €

Frais divers

151 377 €

TVA

1 024 316 €

TOTAL RECETTES

11 267 475 €

Subvention Communauté d'agglomération
Maubeuge-Val de Sambre (PLAI et PLS)

270 800 € (2,4 %)

Partenord Habitat

10 996 675 € (97,6 %)

dont prêt CDC – PLA1

1 585 000 €

dont prêt CDC – PLUS

3 016 000 €

dont prêt CDC – PLS

1 146 000 €

dont prêt bancaires

4 625 000 €

et fonds propres

624 675 €

Partenord Habitat

Créé il y a plus de 100 ans, Partenord Habitat est l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Département du Nord. Il est présidé par Max-André Pick, Vice-président du Conseil départemental du Nord.

Acteur de l'aménagement du territoire

L'implication dans la politique de la ville et la rénovation urbaine

Présent dans de nombreux quartiers qui sont souvent ceux de la géographie prioritaire de la ville, Partenord Habitat est un partenaire essentiel des transformations urbaines des grandes agglomérations du département.

Partenord Habitat et l'ANRU

Partenord Habitat a mobilisé près de 440 millions d'euros dans le cadre du premier plan national de renouvellement urbain. Engagé par 17 conventions signées avec l'ANRU, l'Office a démoli 1 728 logements, renouvelé l'offre locative en produisant 1 976 logements neufs dont 43 en accession à la propriété et 64 acquis améliorés. L'Office a réhabilité 2 319 logements et « résidentialisé » 1 449.

Aménageur en zone rurale

Partenaire privilégié des petites communes, Partenord Habitat y déploie l'ensemble de ses compétences afin d'en assurer un développement harmonieux basé sur la mixité des produits et la réalisation d'équipements publics.

Favoriser l'accès au logement pour tous

Chaque année, Partenord Habitat permet à près de 5 000 familles de trouver la solution résidentielle adaptée à leurs attentes, en accueillant de nouveaux foyers dans son parc de

plus de 52 000 logements, en assurant une gestion dynamique des mutations dans ce parc au bénéfice des familles déjà logées et en livrant chaque année en moyenne 633 logements y compris foyers neufs et acquis améliorés.

Partenord Habitat développe une gamme de logements diversifiée de toutes typologies : logements individuels et collectifs, acquis améliorés ou neufs (en location comme en accession) et produits spécialisés (foyers, centres d'hébergement,...). Enfin, l'Office mène une activité de promotion immobilière et de vente à l'occupant ayant pour vocation de répondre aux aspirations des Nordistes souhaitant devenir propriétaires de leur logement.

Une ingénierie complète au service de 324 communes

Partenord Habitat propose aux communes et à leurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) une gamme complète de **prestations sur mesure favorisant la mise en œuvre de leur politique de développement** : études de marché, mandats fonciers, conventions d'étude d'aménagement, mandats de commercialisation, conduites d'opération, maîtrises d'ouvrage déléguées, gestion pour leur compte de leur patrimoine immobilier. L'Office mobilise des moyens en constante progression afin d'assurer l'entretien et l'amélioration de ses logements. De la réhabilitation lourde à la maintenance quotidienne, Partenord Habitat met en œuvre un **plan de patrimoine** ambitieux avec pour objectif constant la **qualité de vie des habitants**.

Repères

- | | |
|--|---|
| ■ 100 000 locataires logés | ■ 52 638 logements et équivalents logements |
| ■ 880 salariés | ■ Chiffre d'affaires 2020 : 224 M€ |
| ■ 5 directions territoriales, 20 agences, 1 agence Immobilier Spécialisé | ■ Investissement 2020 : 96 M€ |



Une organisation conçue pour agir au cœur des territoires

5 DIRECTIONS TERRITORIALES POUR METTRE EN ŒUVRE LES POLITIQUES LOCALES LIÉES À L'HABITAT

Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont désormais les chefs de file des politiques de l'habitat et coordonnent à ce titre les acteurs territoriaux, dont les bailleurs. Ceux-ci doivent être en capacité de mettre en œuvre les politiques locales, d'assurer le suivi opérationnel et de rendre des comptes localement. C'est pourquoi notre organisation est structurée autour de 5 directions territoriales à la dimension des périmètres des EPCI (Flandre Grand Littoral, Lille Métropole, Hainaut Douaisis Pévèle, Sambre Avesnois Cambrésis et Saint-Quentinois). Notre objectif est d'être plus présent que jamais, reconnu et identifié dans les territoires qui composent le Nord et l'Aisne afin de mener à bien, aux côtés des collectivités, notre mission liée à l'habitat.

20 AGENCES POUR ASSURER LA RELATION CLIENT AU QUOTIDIEN

A l'intérieur de ces périmètres, 20 agences ont vocation à assurer une couverture fine de l'ensemble des territoires au plus près de nos clients et constituent en ce sens la garantie d'une réelle proximité et d'une réactivité opérationnelle.

LA DIRECTION TERRITORIALE SAMBRE AVESNOIS CAMBRÉSIS

Conformément aux principes de notre organisation, cette direction est construite sur la base du territoire correspondant au périmètre de la Communauté d'agglomération de Maubeuge Val de Sambre, la Communauté d'agglomération de Cambrai, la Communauté de communes de la Vacquerie, la Communauté de communes du Caudrésis et du Catésis, la Communauté de communes du Pays de Solesmois, la Communauté de communes du Pays de Mormal, la Communauté de communes Cœur de l'Avesnois et la Communauté de communes du Sud Avesnois. Dans ce cadre, elle est chargée de mettre en œuvre les politiques territoriales dans le domaine de l'attribution des logements, d'assurer la valorisation commerciale et financière du patrimoine et de mettre en œuvre les politiques techniques et patrimoniales. Les 89 logements du quai des Hennuyers seront gérés par la direction territoriale Sambre Avesnois Cambrésis de Partenord Habitat, via son agence de Maubeuge.



Contact presse :

Jean-Michel De Ré

Directeur territorial - jdere@partenordhabitat.fr

Fabien Lapouge :

Responsable des relations publiques et presse - flapouge@partenordhabitat.fr - 06 46 77 79 91

PARTENORD HABITAT

27, boulevard Vauban - BP 309 - 59020 Lille cedex

Tél. 03 20 78 56 00