



## Inauguration de la résidence Les Hortiaux

16 logements individuels locatifs,  
dont 5 en habitat inclusif

Maroilles

## Déroulement de la manifestation

Visite de la résidence Les Hortiaux à Maroilles

**Mercredi 14 septembre 2022**

16 h      Rendez-vous à la résidence, rue du Lieutenant à Maroilles

16 h 10      Visite de la résidence

16 h 40      Allocutions dans la salle de réception de l'hôtel de ville

Dominique Quinzin  
Maire de Maroilles

Jean-Noël Verfaillie  
Vice-président du Département du Nord  
Président de Partenord Habitat

17h      Cocktail

## Sommaire

La résidence Les Hortiaux à Maroilles  
16 logements individuels locatifs,  
dont 5 en habitat inclusif  
**p. 4**

Les financements  
**p. 6**

Partenord Habitat  
**p. 7**



# La résidence Les Hortiaux à Maroilles

## 16 logements individuels locatifs, dont 5 en habitat inclusif



### Une opération qualitative adaptée aux besoins locaux

En partenariat avec l'État, le Département du Nord, la commune et le centre communal d'action sociale (CCAS) de Maroilles, Partenord Habitat a fait le choix de proposer une nouvelle offre locative aux Maroillais en construisant 16 logements individuels (dont 5 en habitat inclusif) en plein cœur du village et à proximité de la mairie. La résidence Les Hortiaux vient dynamiser la commune par un apport de population tout en proposant aux habitants une solution adaptée à leurs besoins. Construits de plain-pied, ces 16 logements individuels neufs se répartissent en 8 types 2 et 8 types 3, répondant ainsi à une demande plurielle tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Bâties dans un style architectural respectant le paysage maroillais, ce programme se veut adapté aux besoins locatifs locaux. Cette opération d'habitat est complétée par la réalisation de 4 garages avec liaison logement.

### Une résidence éco-performante

Adaptée aux seniors et personnes à mobilité réduite (PMR), la résidence

Les Hortiaux offre 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%) et ce, notamment grâce à l'apposition de panneaux solaires sur les toitures. Les logements bénéficient en outre d'une certification E+ C-, label qui atteste à la fois de la performance énergétique du bâtiment et de son faible niveau d'émissions de gaz à effet de serre. L'enjeu est ici de maîtriser la facture énergétique afin de préserver le pouvoir d'achat des habitants. 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 en garantissant aux résidents 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.



## Répartition typologique, types de financements et loyers moyens des 16 logements locatifs de la résidence Les Hortiaux

La variété des produits locatifs (PLAI\*, PLUS\*\* et PLS\*\*\*) conduit, pour une même typologie, à des niveaux de loyers différents.

| Typologie    | Nombre    | Financement | Loyer prévisionnel moyen en € |
|--------------|-----------|-------------|-------------------------------|
| Type II      | 3         | PLAI*       | 263                           |
| Type II      | 4         | PLUS**      | 326                           |
| Type II      | 1         | PLS***      | 439                           |
| Type III     | 2         | PLAI        | 345                           |
| Type III     | 4         | PLUS        | 424                           |
| Type III     | 1         | PLUS MAJORE | 564                           |
| Type III     | 1         | PLS         | 564                           |
| <b>TOTAL</b> | <b>16</b> |             |                               |

### \*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

Le PLAI 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%.

## Le Projet Habitat Inclusif

Le CCAS de Maroilles, a pour rôle de lutter contre l'exclusion, de soutenir les personnes souffrantes de handicap, de gérer différentes structures destinées aux enfants et d'accompagner les personnes âgées. C'est dans ce cadre que le CCAS de Maroilles a répondu à l'Appel à Projet du Département « Développement de solutions innovantes d'habitat inclusif. » En tant que porteur de projet, le CCAS de Maroilles s'est engagé à respecter un cahier des charges et le cadre de l'appel à projet départemental. Cette solution d'habitat inclusif, portée par le CCAS de Maroilles, a pour objectif de favoriser le vivre ensemble pour des personnes âgées fragilisées de plus de 65 ans et de combattre l'isolement social. Pour ce faire un espace collectif, situé dans une salle communale à proximité de logements en diffus, sera aménagée. Ces personnes seront accompagnées par un coordinateur dans le cadre du financement de l'Aide à la Vie Partagée (AVP), dont la mission sera entre autres, d'élaborer avec les habitants le projet de vie social. C'est dans ces conditions que Partenord Habitat a convenu de réserver et de louer à la demande du CCAS de Maroilles, 5 logements de la résidence Les Hortiaux (3 types 2 et 2 types 3). Une convention de réservation et de location de logement appliquée à la sous location entre Partenord Habitat et le CCAS de Maroilles a été signée le 10 mars 2022. Par ailleurs, une autre convention entre le CCAS de Maroilles et le Département du Nord, signée dans le cadre du soutien au développement de solutions innovantes d'habitat inclusif pour personnes âgées, marque le financement de l'intervention Béguinage et Compagnie pour une ingénierie d'un an. Après cela, c'est l'AVP qui sera financée par le Département qui prendra le relais auprès des habitants. Le projet de Maroilles est un béguinage intergénérationnel, dont une partie des logements sera dédiée à des personnes âgées fragilisées par l'âge et l'isolement social.

# Les financements

des 16 logements locatifs de la résidence Les Hortiaux



|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| <b>TOTAL DEPENSES</b>            | <b>2 225 528 €</b>     |
| Travaux de Bâtiment              | 1 430 770 €            |
| Honoraires                       | 155 650 €              |
| Charge foncière                  | 435 447 €              |
| Révisions de prix                | 30 000 €               |
| T.V.A.                           | 173 661 €              |
| <br><b>TOTAL RECETTES</b>        | <br><b>2 225 528 €</b> |
| Subvention Etat – PLUS           | 9 000 €                |
| Subvention Etat – PLAI           | 5 000 €                |
| Subvention Etat – E+C- PLUS PLAI | 56 700 €               |
| Subvention Département du Nord   | 252 000 €              |
| Partenord Habitat                | 1 902 828 €            |
| - dont prêt CDC – Intégration    | 240 000 €              |
| - dont prêt CDC – PLUS           | 485 000 €              |
| - dont prêt PLS                  | 220 000 €              |
| - prêts bancaires                | 741 000 €              |
| - fonds propres                  | 216 828 €              |



# Partenord Habitat

## Une vocation centenaire

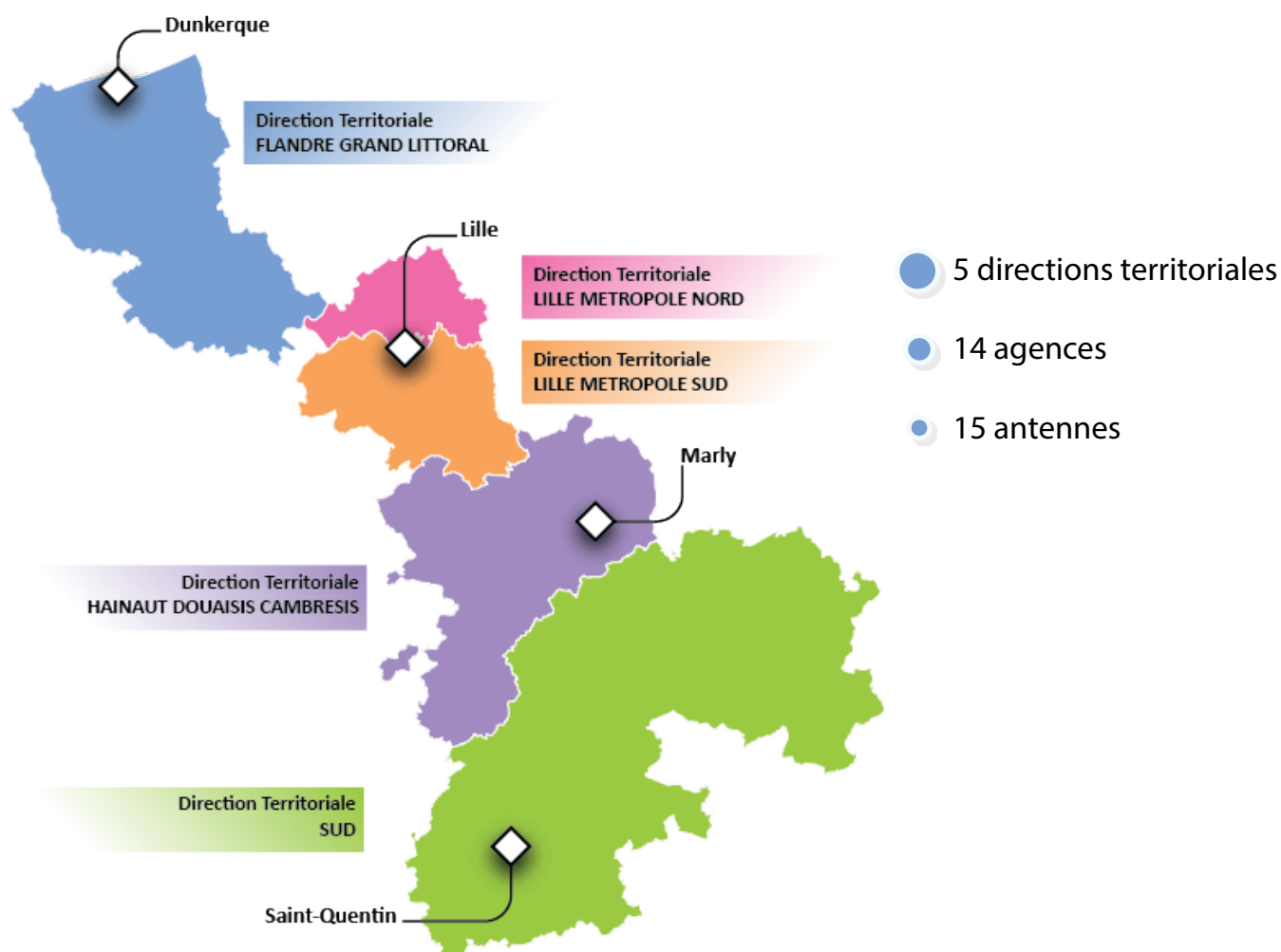


Créé il y a plus d'un siècle, Partenord Habitat est l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Département du Nord. Il est présidé par Jean-Noël Verfaillie, Vice-président du Conseil départemental du Nord. Présent sur l'ensemble du département et dans le territoire Saint-Quentinois, notre entreprise gère plus de 52 000 logements pour plus de 110 000 personnes logées. Partenord Habitat se mobilise au quotidien pour répondre en quantité et en qualité à la demande de logement social à l'échelle des départements du Nord et de l'Aisne.

### Repères

- **112 000** locataires logés
- **860** salariés
- **53 178** logements et équivalents logements
- Chiffre d'affaires 2021 : **226 M€**
- Investissement 2021 : **124,2 M€**

## Une organisation ancrée dans les territoires



Contact presse :

**Marc Alessio :**

Directeur territorial - [malessio@partenordhabitat.fr](mailto:malessio@partenordhabitat.fr)

**Fabien Lapouge :**

Responsable des relations publiques et presse - [flapouge@partenordhabitat.fr](mailto:flapouge@partenordhabitat.fr) - 06 46 77 79 91