



## Inauguration de la résidence Marguerite de Constantinople

57 logements locatifs individuels et collectifs

Flines-lez-Raches

## Déroulement de la manifestation

Inauguration de la résidence Marguerite de Constantinople

### Lundi 10 octobre 2022

17 h 00 **Rendez-vous sur site rue Delhayé à Flines-lez-Raches**

17 h 05 **Coupure du ruban et visite de la résidence**

17 h 45 **Allocutions dans la salle des fêtes, place Henri Martel**

Annie Goupil

Maire de Flines-lez-Raches

Vice-présidente de Douaisis Agglo

Marylise Fenain

Vice-présidente de Douaisis Agglo

Jean-Noël Verfaillie

Vice-président du Département du Nord

Président de Partenord Habitat

François-Xavier Bieuville

Sous-préfet de Douai

18 h 00 **Remise officielle des clefs aux locataires**

18 h 15 **Cocktail**

## Sommaire

La résidence Marguerite de Constantinople

57 logements locatifs

p. 4

Les financements

p. 7

Partenord Habitat

p. 8

# La résidence Marguerite de Constantinople

## 57 logements individuels et collectifs



### Faire revivre notre patrimoine commun

Le site concerné par cette opération est un ancien Couvent de la Sainte-Union du Sacré Cœur construit en 1847. Transformé en hôpital pendant la 1ère guerre mondiale, puis en école primaire et maternelle gérée par les sœurs, le lieu était inoccupé depuis les années 90. Ce site a été identifié par la commune de Flines-lez-Raches comme faisant partie des friches destinées à être réhabilitées et pressenties à une nouvelle urbanisation. La commune a lancé un appel à projets destiné aux bailleurs sociaux de la région et aux bailleurs privés. Partenord Habitat associé à Eiffage Immobilier ont été désignés comme lauréat. Le scénario proposé par le groupement bailleur-promoteur permet de préserver une majeure partie de l'ancien couvent qui sera réhabilité en 41 logements individuels et collectifs. Un bâtiment neuf de 16 logements collectifs sera construit sur la partie ouest du site. Au sud, Eiffage déposera un permis d'aménager, permettant la construction

de logements en PSLA par Partenord Habitat en maîtrise d'ouvrage directe et des lots libres de constructeur pour Eiffage. Imaginée par l'agence Nathalie T'Kint, l'architecture de ce programme conserve les éléments du couvent existant afin de faire revivre notre patrimoine commun tout en lui donnant un nouvel usage. Le bâtiment neuf, quant à lui, a été pensé pour se fondre dans son environnement avec ses façades en briques ou béton.

### Une opération adaptée aux besoins locaux

En 2021-2022, lors de la construction de cette opération, plus de 92 % de la demande de logements sociaux exprimée sur la commune de Flines-lez-Raches concernait des logements allant du type 2 au type 5. Aussi, en proposant aux Flinois une offre locative supplémentaire comprenant 57 logements répartis en 23 types 2, 26 types 3, 6 types 4 et 2 types 5, ce programme répond aux besoins de la commune en matière de logement social. La variété des typologies



proposées répond ainsi à une demande plurielle tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Les 16 logements neufs de la résidence Marguerite de Constantinople 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%). L'ancien couvent atteint quant à lui la performance RT 2012-10%. Le programme global est certifié Cerqual NF Environnement. 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.

### Descriptif technique de l'opération

Le programme comporte 57 logements construits par Eiffage Immobilier et Partenord Habitat s'est porté acquéreur de ces logements en état futur d'achèvement (VEFA\*). La VEFA est un achat sur plan avec une description précise des ouvrages, traduite dans l'acte de vente. L'ordre de service des travaux a été délivré le 18 janvier 2021 et la livraison de la résidence est intervenue le 10 octobre 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.

### Typologies et loyers moyens des 41 logements locatifs de l'ancien couvent

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

Typologie	Nombre		Financement	Loyer moyen en €
	Collectif	Individuel		
Type II	5		PLAI*	263
Type II	8		PLUS**	312
Type II	2		PLS***	418
Type III	7		PLAI	353
Type III	9	2	PLUS	425   425
Type III	2	2	PLS	556   478
Type IV	2		PLUS	526
Type V		1	PLAI	479
Type V		1	PLUS	604
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>6</b>		



## Typologies et loyers moyens des 16 logements collectifs locatifs du nouveau bâtiment

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

Typologie	Nombre	Financement	Loyer moyen en €
Type II	3	PLAI	265
Type II	5	PLS	414
Type III	2	PLAI	373
Type III	1	PLUS	436
Type III	1	PLS	538
Type IV	3	PLUS	507
Type IV	1	PLS	632
<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%.

# Les financements

des 57 logements locatifs de la résidence Marguerite de Constantinople



<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>7 340 000 €</b>
Acquisition	7 340 000 €
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>7 340 000 €</b>
Subvention Etat	120 636 €
Subvention Département du Nord	658 000 €
Subvention Douaisis Agglo	134 000 €
Partenord Habitat	6 427 364 €
dont prêt CDC PLUS	1 819 000 €
dont prêt CDC PLAI	1 118 000 €
dont Prêt CDC Haut de Bilan	285 000 €
dont prêt PLS	1 116 000 €
dont prêt Action Logement	210 000 €
dont Prêts bancaires	1 868 000 €
dont fonds propres	11 364 €

# Partenord Habitat

## Une vocation centenaire

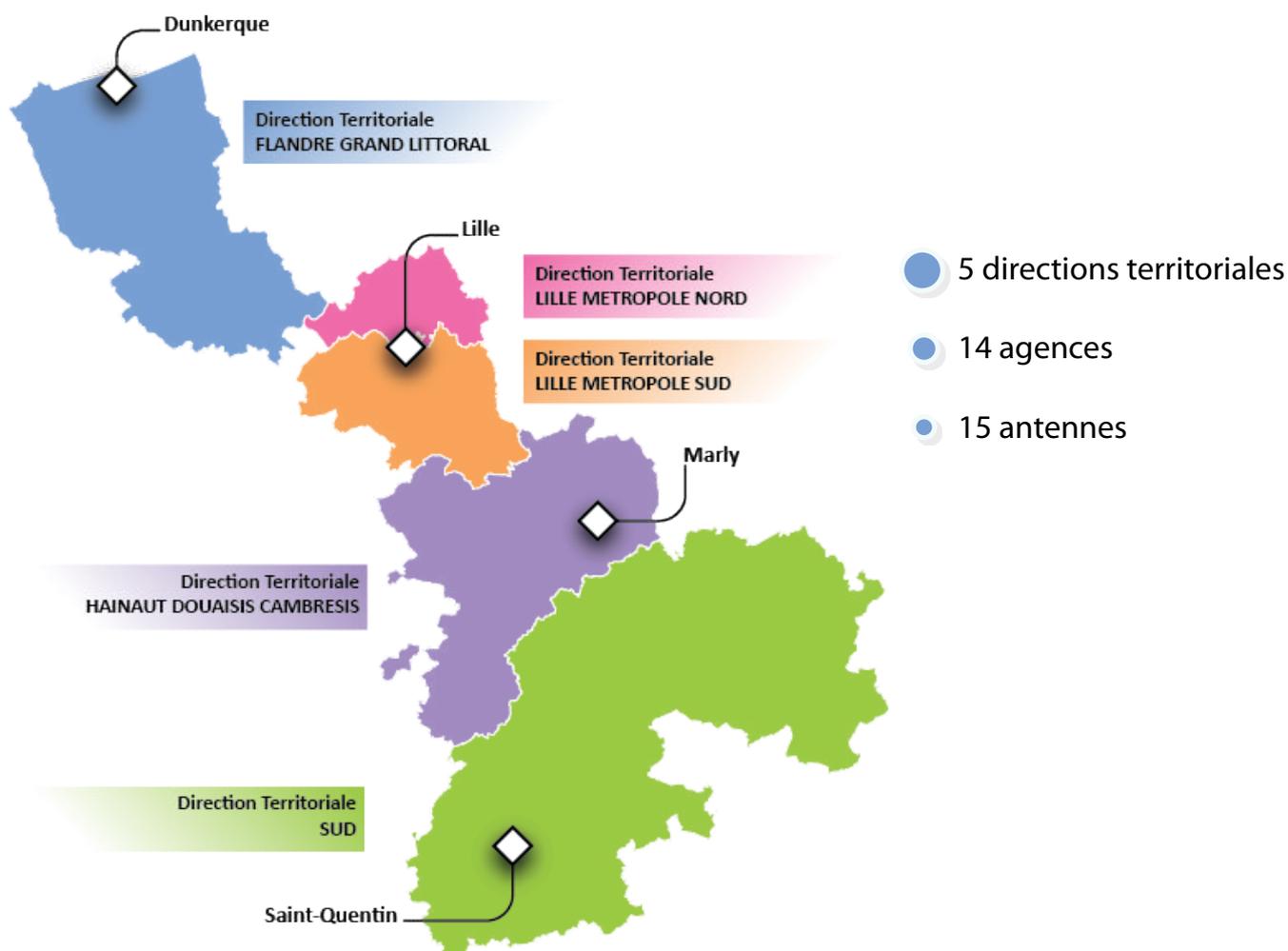


Créé il y a plus d'un siècle, Partenord Habitat est l'Office Public de l'Habitat (OPH) du Département du Nord. Il est présidé par Jean-Noël Verfaillie, Vice-président du Conseil départemental du Nord. Présent sur l'ensemble du département et dans le territoire Saint-Quentinois, notre entreprise gère 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 :

**Denis Aubois :**

Directeur territorial Hainaut Douaisis Cambrésis - [daubois@partenordhabitat.fr](mailto:daubois@partenordhabitat.fr)

**Fabien Lapouge :**

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

**PARTENORD HABITAT**

828, rue de Cambrai - BP 309 - 59 020 Lille cedex

Tél. 03 20 78 56 00

