



Inauguration des 89 logements collectifs du quai des Hennuyers aux Provinces françaises

Maubeuge

Déroulement de la manifestation

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

Mercredi 14 décembre 2022

- 17 h **Rendez-vous au quai des Hennuyers à Maubeuge**
- 17 h 05 **Coupure du ruban et visite de la résidence**
- 17 h 40 **Allocutions au centre social des Provinces françaises rue de Champagne à Maubeuge**
- Arnaud Decagny
Maire de Maubeuge
1^{er} Vice-président de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre
Vice-président de la Région Hauts-de-France
- Jean-Noël Verfaillie
Vice-président du Conseil départemental du Nord
Président de Partenord Habitat
- Bernard Baudoux
Président de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre
Maire d'Aulnoye-Aymeries
Conseiller départemental
- 18 h **Verre de l'amitié**

Sommaire

89 logements collectifs locatifs neufs
aux Provinces françaises

p. 4

Les financements

p. 6

Partenord Habitat

p. 7

89 logements collectifs locatifs neufs aux Provinces françaises



Une opération qualitative adaptée aux besoins locaux

Cette opération se déroule sur la friche qu'occupait l'ancienne école Mabuse, le long du quai des Hennuyers. 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 représentent 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 offre des logements thermiquement performants, conçus dans une perspective de développement durable, qui consomment 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 notre entreprise 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 s'est porté 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 bâtiments est intervenue en novembre 2022.

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 sont répartis sur 3 bâtiments en R+5 avec des terrasses en attique au dernier étage. Le reste des terrasses est végétalisé. La façade avant dispose d'une vue privilégiée sur le canal de la Sambre. Les rez-de-chaussée sont affectés aux places de stationnement, locaux vélos et locaux techniques.

** 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.*



Typologie	Nombre et type de financement		Surface habitable moyenne en m ²	Loyer moyen en €
Type I	3	PLAI*	37,79	207
	4	PLUS**	37,79	254
Type II	3	PLS***	37,79	282
	6	PLAI	54,97	294
	13	PLUS	55,39	355
Type III	6	PLS	52,93	420
	11	PLAI	73,34	390
	23	PLUS	71,83	460
Type IV	10	PLS	73,21	544
	4	PLAI	89,70	470
	6	PLUS	89,70	555
TOTAL	89		5 833,40	

*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%.

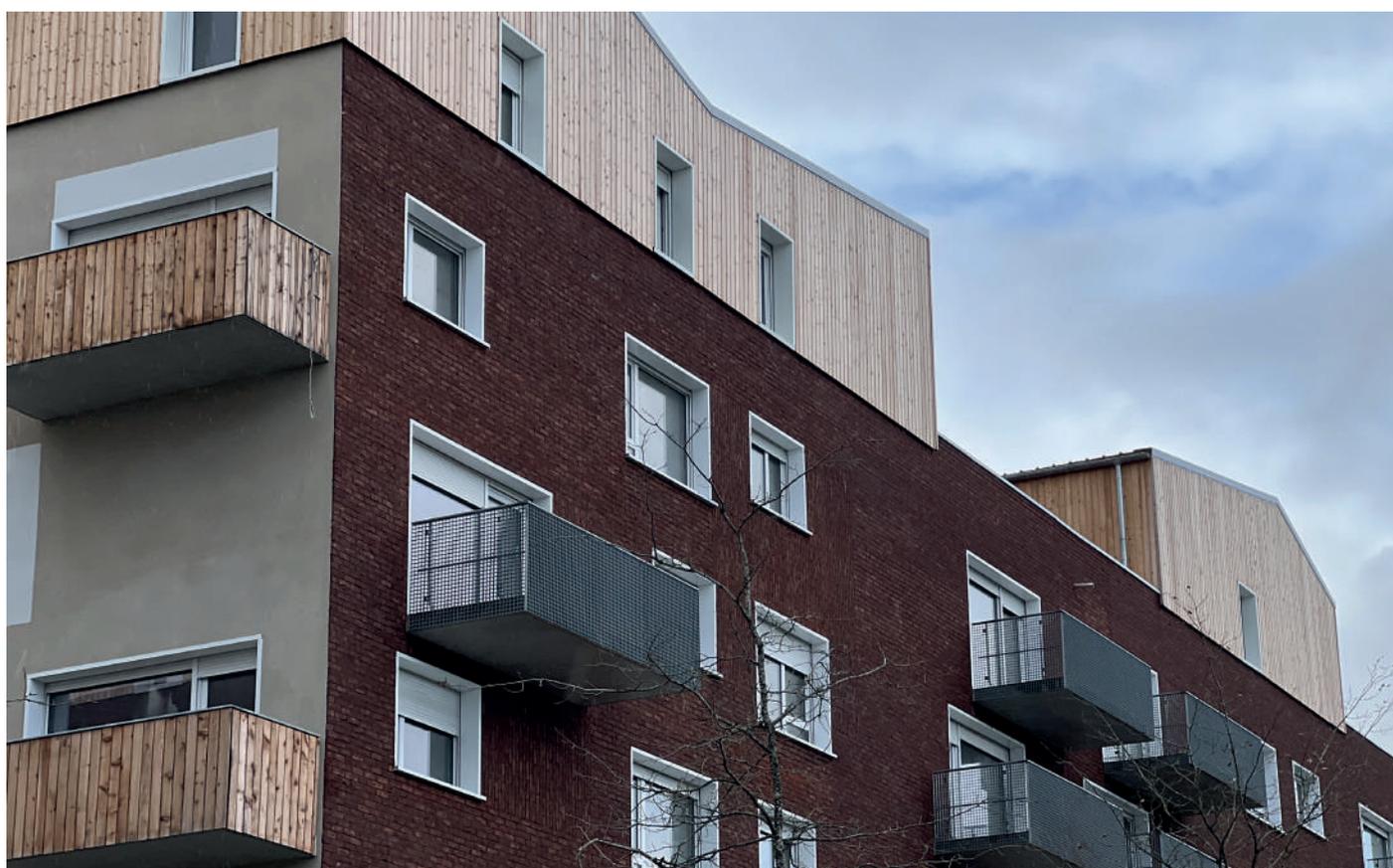


Les financements

des 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 €
Partenord Habitat	10 996 675 €
<i>dont prêt CDC – PLAI</i>	1 585 000 €
<i>dont prêt CDC – PLUS</i>	3 016 000 €
<i>dont prêt CDC – PLS</i>	1 146 000 €
<i>dont prêt bancaires et fonds propres</i>	4 625 000 € 624 675 €



Partenord Habitat

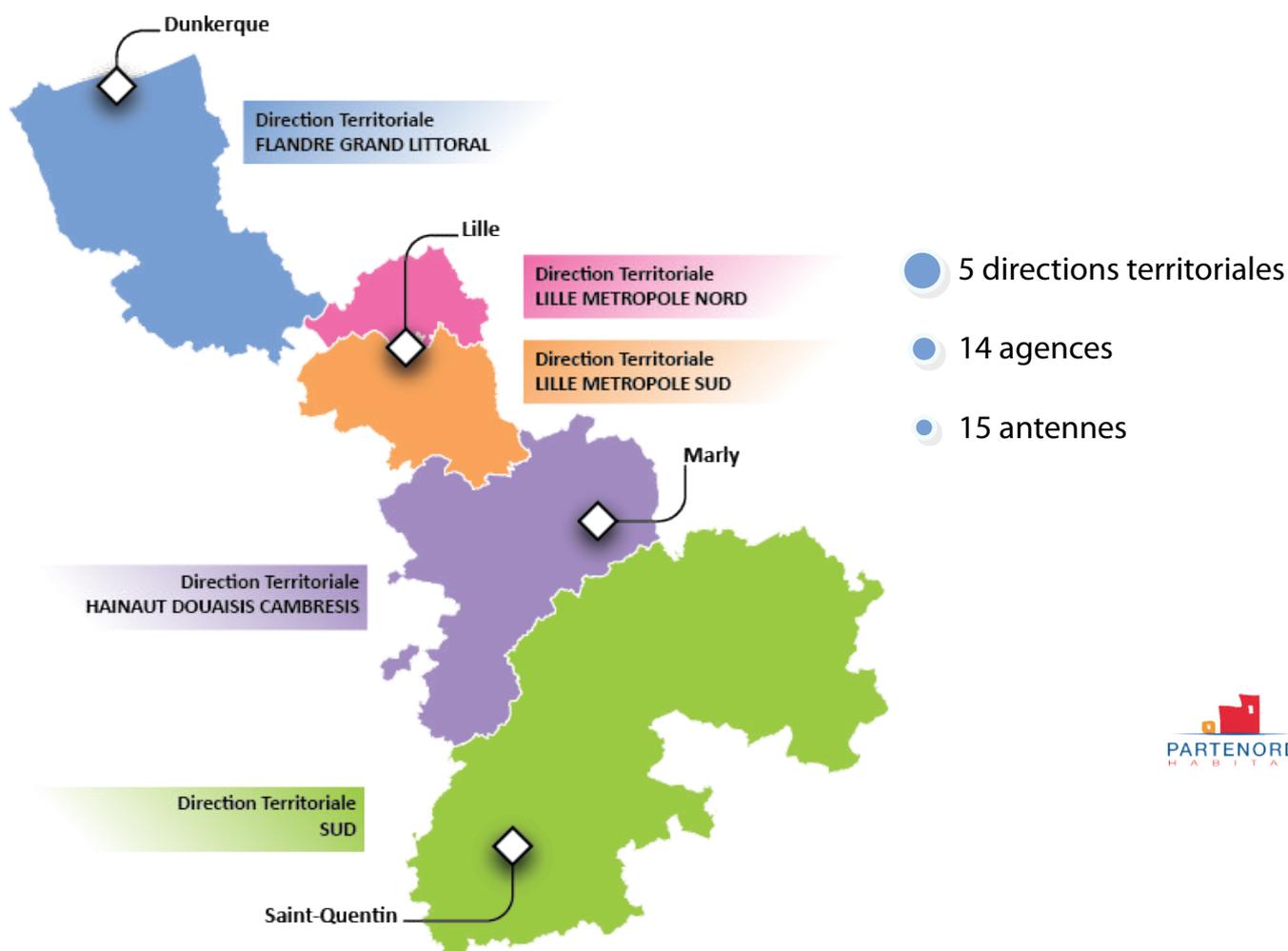
Une vocation centenaire

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

Fabien Lapouge :

Responsable communication externe - flapouge@partenordhabitat.fr - 06 46 77 79 91