



# DOSSIER DE PRESSE

Inauguration du bâtiment Flandres rénové  
aux Provinces françaises de Maubeuge



Déroulement de la  
manifestation

Inauguration de la résidence Flandres rénovée

mardi 19 mai

**11 h 00**

**Rendez-vous devant l'immeuble situé rue de Normandie à  
Maubeuge**

**11 h 10**

**Coupure du ruban et visite de logement**

**11 h 40**

**Allocutions devant le bâtiment Flandre**

Arnaud Decagny

Maire de Maubeuge

Président de la Communauté d'Agglomération

Maubeuge-Val de Sambre

Vice-Président de la Région Hauts-de-France

Eric Cojon

Directeur général de Partenord Habitat

**12 h 00**

**Moment convivial**

## Sommaire

Inauguration du bâtiment Flandres  
p. 4

Les financements  
p. 7

Cartographie des interventions dans le cadre  
du NPNRU des Provinces Françaises  
p. 8

Partenord Le Groupe  
p. 9

# INAUGURATION DU BÂTIMENT FLANDRES

## NPNRU des Provinces Françaises : un projet global de transformation

Partenord Le Groupe est pleinement engagé dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), au bénéfice de 15 projets, dont 13 dans le Nord et 2 dans l'Aisne. Ces opérations d'envergure concernent plus de 11 % des 54 000 logements du patrimoine de l'Office. À l'échelle globale, il s'agit de 2 070 logements démolis, 1 957 logements réhabilités et 996 logements résidentialisés.

À Maubeuge, le quartier des Provinces Françaises fait l'objet d'un projet ambitieux de renouvellement urbain, visant à transformer durablement son image, renforcer son attractivité et améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Ce projet repose sur une mobilisation collective forte, associant : l'État, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Région Hauts-de-France, le Département du Nord, la Ville de Maubeuge, la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre, NordSEM et Partenord Le Groupe.

Confiée à un groupement de conception-réalisation mené par Demathieu Bard, l'opération

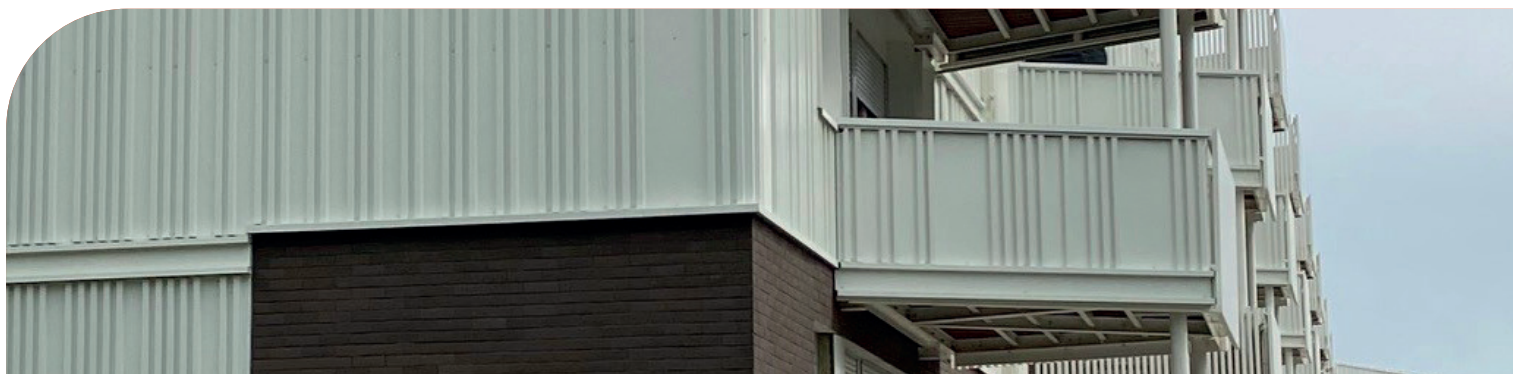
porte sur 680 logements, répartis entre 470 logements déconstruits et 210 logements réhabilités. À terme, ce sont 729 logements qui seront concernés par le renouvellement urbain du quartier.

Au-delà des interventions sur le bâti, le projet s'inscrit dans une vision globale visant à moderniser les logements et leurs équipements, améliorer le confort thermique, réduire les consommations énergétiques, valoriser l'architecture et les façades et transformer les espaces extérieurs.

La création de balcons, le réaménagement des espaces verts et la résidentialisation du site participent à cette dynamique de transformation, avec pour objectif de proposer un cadre de vie plus agréable, plus fonctionnel et en adéquation avec les attentes contemporaines.

Plus de 23 millions d'euros sont investis dans la réhabilitation des logements, et près de 45 millions d'euros à l'échelle du quartier, intégrant également les démolitions, reconstructions et aménagements.





## **Le renouveau du quartier : la réhabilitation du bâtiment Flandres**

Dans le cadre de la convention pluriannuelle des Projets de Renouveau Urbain, signée le 20 février 2020, 210 logements collectifs font l'objet d'un vaste programme de réhabilitation et de résidentialisation. Parmi eux, le bâtiment Flandres, composé de 63 logements, constitue la première résidence réhabilitée du secteur. Construit dans les années 1950 pour répondre aux besoins de l'après-guerre, il fait aujourd'hui l'objet d'une transformation complète, marquant une étape clé dans le renouveau du quartier.

### **Une réponse concrète aux besoins du territoire**

La résidence Flandres propose 63 logements, du T3 au T5, offrant une réponse adaptée aux besoins des familles et à la réalité du territoire. La diversité des typologies favorise la mixité des profils, accompagne les parcours résidentiels et contribue au maintien d'une offre locative accessible et qualitative.

Afin de répondre aux attentes actuelles, la réhabilitation s'accompagne d'une résidentialisation complète. Celle-ci se traduit par un cadre de vie modernisé, intégrant le réaménagement des espaces extérieurs, la création d'espaces verts ainsi que la rénovation des parties communes. La sécurité des habitants a également été renforcée grâce à la mise en place d'un dispositif de vidéoprotection dans les halls, les locaux vélos et les sous-sols.

Dans une logique d'amélioration du confort quotidien, des prestations complémentaires ont été intégrées au projet. La création d'un balcon pour chaque logement en est une illustration forte, offrant un véritable gain en qualité de vie, notamment en matière de confort d'été.

### **Une performance énergétique au cœur du projet**

La réhabilitation du bâtiment Flandres s'inscrit dans un objectif ambitieux d'amélioration énergétique, avec un passage d'une étiquette D à un niveau B. Cette progression permet une meilleure maîtrise des consommations, une réduction significative des charges pour les locataires, un confort thermique renforcé en toutes saisons ainsi qu'une diminution de l'empreinte environnementale du bâtiment. L'atteinte du niveau BBC rénovation traduit la volonté de Partenord Le Groupe de concilier performance environnementale, qualité de vie et préservation du pouvoir d'achat.

### **Une performance énergétique au cœur du projet**

Au-delà de ses ambitions techniques, la réhabilitation du bâtiment Flandres intègre une dimension sociale et environnementale forte. L'opération représente ainsi 14 600 heures d'insertion par l'activité économique et prévoit la valorisation d'au moins 70 % des déchets de chantier. À travers ce projet, Partenord Le Groupe réaffirme son engagement en faveur d'un habitat de qualité, d'un cadre de vie amélioré et d'une transformation durable des quartiers prioritaires.

### **Calendrier de l'opération**

- Ordre de service : 23 avril 2024
- Livraison : 30 avril 2026

## Répartition typologique et loyers prévisionnels moyens

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

Typologie	Nombre	Type de financement	Surface habitable moyenne en m <sup>2</sup>	Loyer en €
Type 3	16	PLUS	57	360
Type 4	33	PLUS	67	404
Type 5	14	PLUS	77	440
TOTAL	63			

### **\*PLUS : Prêt Locatif à Usage Social**

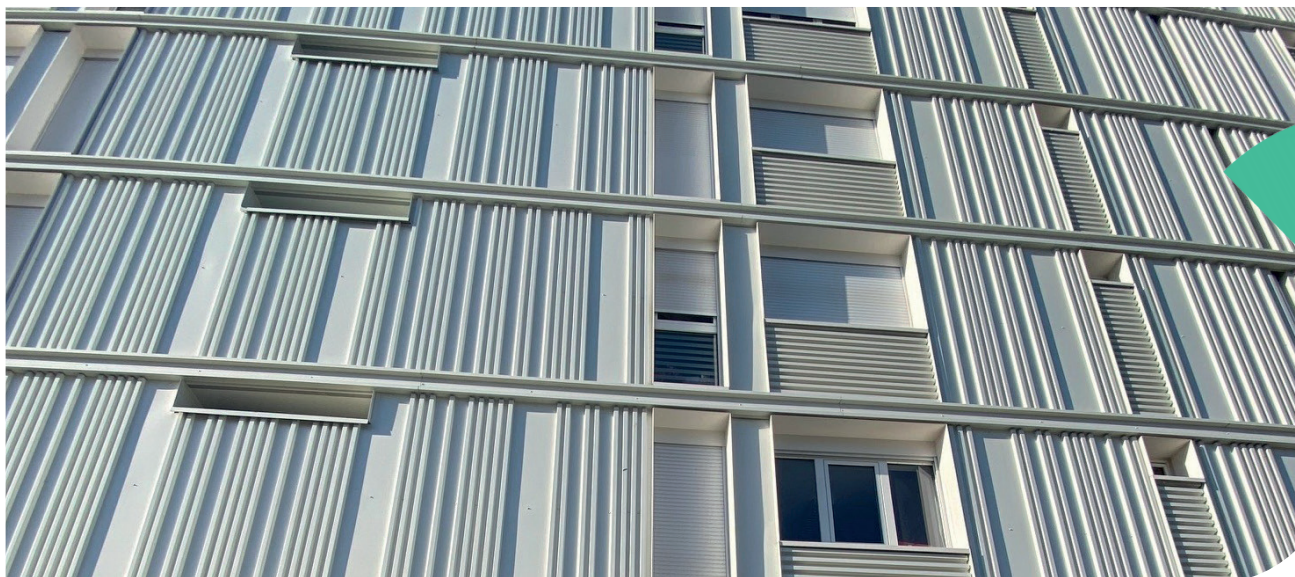
Le PLUS est le logement social « ordinaire ». Il est conventionné, c'est-à-dire qu'il ouvre droit à l'aide au loyer, l'Aide Personnalisée au Logement (APL), versée par la Caisse d'Allocations Familiales. Les locataires doivent avoir des ressources situées sous des plafonds fixés pour l'ensemble des personnes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

### **\*\*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).

### **\*\*\*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 DE LA RÉHABILITATION DES 63 LOGEMENTS DU BÂTIMENT FLANDRES



## TOTAL DEPENSES

Bâtiment	16 671 183€
Honoraires	2 379 988€
Charge Foncière	1 626 376€
Révision de prix	1 326 262€
TVA	1 210 210€

23 214 019€

## TOTAL RECETTES

Capitaux propres	1 600 699€
Subvention NPNRU	1 863 173€
prêt CDC Eco	3 499 500€
prêt LCL	400 000€
prêt PAM	12 235 047€
prêt Action Logement NPNRU	3 615 600€

23 214 019€

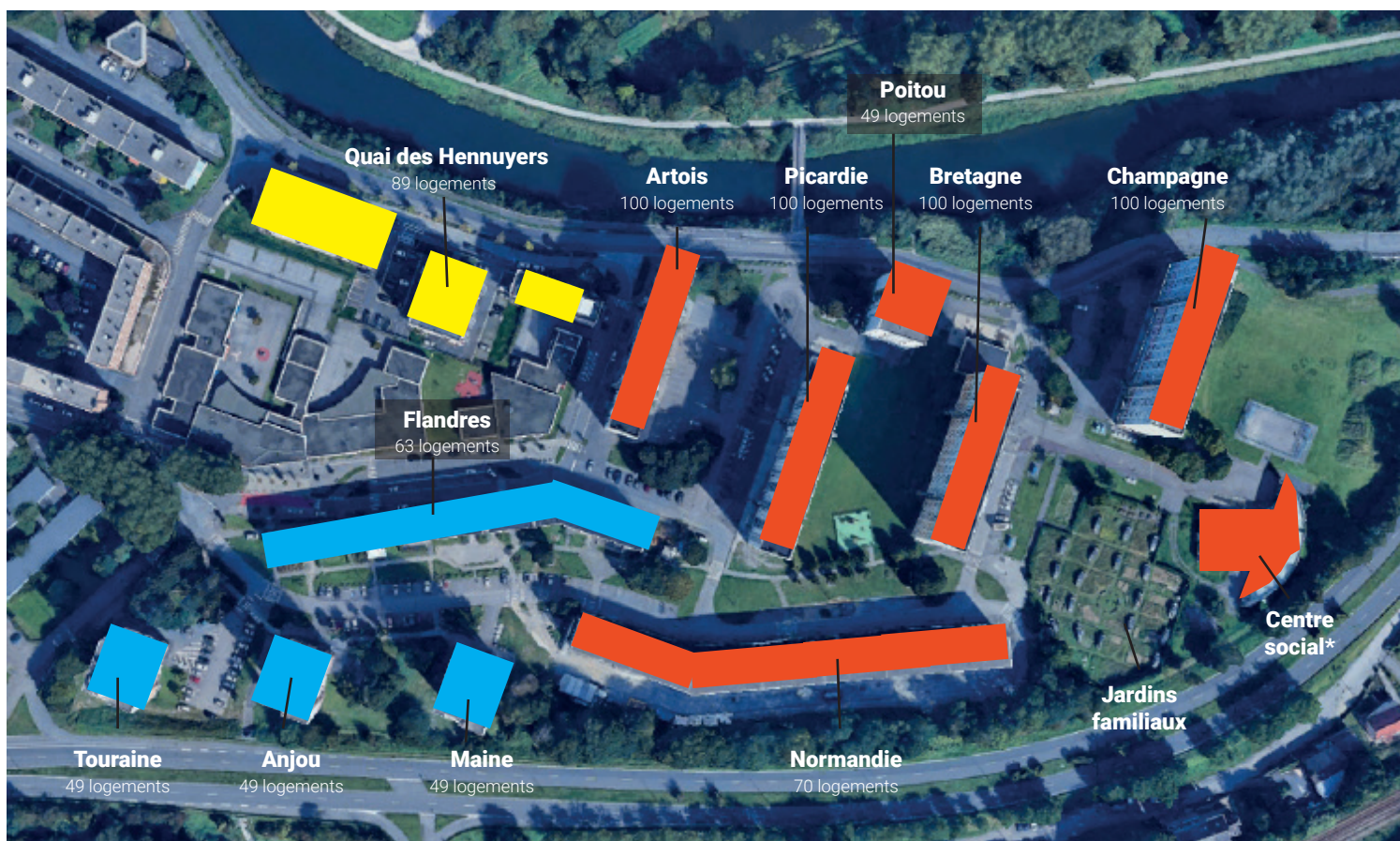
# CARTOGRAPHIE DES INTERVENTIONS DANS LE CADRE DU NPNRU DES PROVINCES FRANÇAISES

## INTERVENTIONS SUR LE BÂTI

- Réhabilitations : 210 logements
- Démolitions : 519 logements
- Reconstitution de l'offre : 306 logements, dont 56 sur site et 250 hors QPV

## ENJEUX

- Changer l'image du quartier
- Diversifier l'offre résidentielle avec notamment le programme des 89 logements neufs du quai des Hennuyers



\*La déconstruction du centre social n'est pas une intervention de l'office

### Légende :

	<b>Constructions</b>
	<b>Démolitions</b>
	<b>Réhabilitations</b>



# PARTENORD LE GROUPE CHEZ SOI, POUR ÊTRE SOI.

Premier bailleur public des Hauts-de-France, Partenord Le groupe est l'Office Public de l'Habitat du département du Nord. Présent sur l'ensemble du département et dans le territoire Saint-Quentinois, il bénéficie d'un ancrage local fort et propose désormais

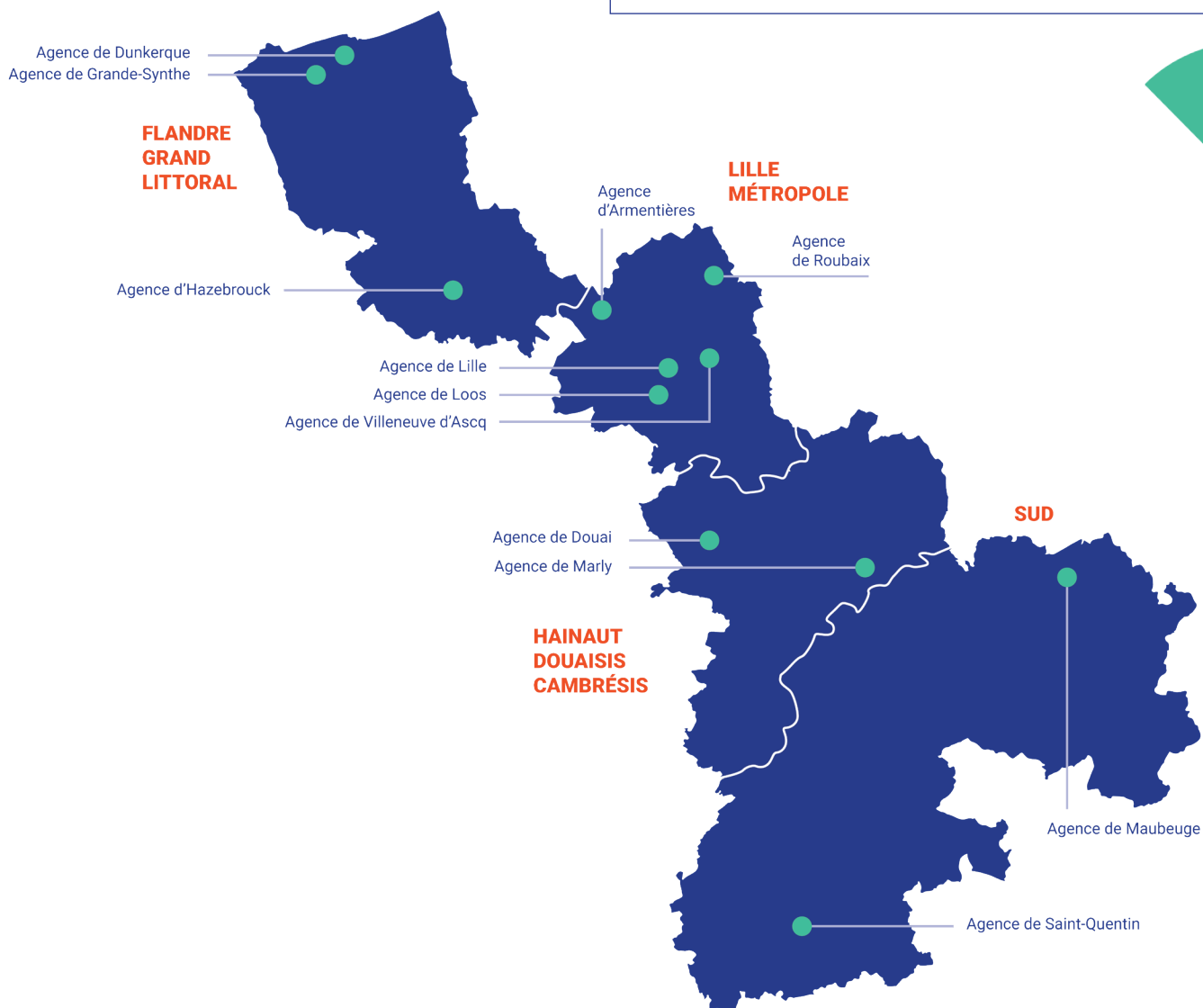
- Partimmo : agence immobilière (vente, gestion de copropriétés)
- Partenium : logements intermédiaires

5 expertises pour accompagner chacun dans son parcours de vie :

- Partenord Habitat : logement social (dont la qualité de service est certifiée Qualibail)
- Partéale : maîtrise d'ouvrage (construction, réhabilitation et aménagement)
- Partéliance : immobilier spécialisé (seniors, étudiants, inclusion)

## Repères

- 111 000 locataires logés
- 892 salariés
- 54 176 logements et équivalents logements
- Chiffre d'affaires 2024 : 244 M€
- Investissement 2024 : 177 M€
  - dont 92 M€ en production
  - et 85 M€ en réhabilitation





Contact presse :

**Fabien Lapouge :**

Responsable communication externe - [flapouge@partenordhabitat.fr](mailto:flapouge@partenordhabitat.fr) - 06 46 77 79 91