

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Nanterre, le 7 novembre 2025

VINCI Immobilier pose la première pierre du programme mixte « pôle gare » à Maubeuge (59)

- 61 logements, un hôtel 3*, 1 000 m² de bureaux et 1 135 m² de commerces
- De hautes performances environnementales et une exigence ZAN
- Une opération de recyclage urbain qui s'inscrit dans la stratégie environnementale de VINCI Immobilier



@Teddy Henin

VINCI Immobilier a lancé officiellement les travaux du programme mixte « Pôle gare », un projet ambitieux de recyclage urbain situé face à la gare SNCF de Maubeuge. La cérémonie de pose de la première pierre s'est tenue en présence de la Ville de Maubeuge et de la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre, d'Olivier Têtu, directeur général adjoint de l'immobilier résidentiel et des régions Nord-Est Normandie et Agnès Perrin, directrice opérationnelle de VINCI Immobilier, Martine Rossillon, directrice du développement de SOFRA, investisseur-exploitant hôtelier, Marie-Claude Louembe, directrice territoriale Nord de la Banque des Territoires et de Thomas Codron, directeur territorial de Partenord Habitat.

Un programme mixte au cœur du renouveau urbain

Ce nouvel ensemble comprendra 61 logements, un hôtel 3 étoiles de 80 chambres, 1 000 m² de bureaux et 1 135 m² de commerces, répartis sur une friche industrielle. Conçu par l'architecte Cédric Michel, agence Atelier 9.81, le projet s'inscrit dans la stratégie environnementale de VINCI Immobilier et dans la dynamique de requalification du centre-ville initiée par la Ville de Maubeuge et la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre depuis 2018.

Situé au cœur du quartier en transformation du pôle gare, ce programme, réalisé en partenariat étroit avec la Ville, l'Agglomération, Partenord Habitat et la Banque des Territoires, constitue un élément majeur du projet global d'aménagement comprenant la création d'un mail paysager et d'un pôle d'échanges multimodal. Il redonne vie à une parcelle emblématique de l'histoire industrielle locale, anciennement occupée par le dépôt de bus et la station-service du SMTUS. Par sa conception contemporaine, le projet rend hommage à l'héritage architectural d'André Lurçat, figure de la reconstruction de Maubeuge, tout en inscrivant le site dans une écriture urbaine renouvelée.

L'ensemble immobilier associe logements, commerces, bureaux et hôtellerie pour créer une véritable mixité d'usages. Acquis par Partenord Habitat, avec le soutien de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), de la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) et d'Action Logement au titre de l'action « Cœur de Ville », les 61 logements, traversants et largement ouverts sur l'extérieur, sont répartis dans deux bâtiments distincts. Le premier, aligné sur le mail paysager, instaure un dialogue harmonieux avec les espaces verts, tandis que le second marque l'articulation entre le mail et le pôle d'échanges. Construits selon les plus hautes normes environnementales en vigueur, ces logements offriront à leurs futurs occupants un cadre de vie moderne, économe en énergie et confortable, tout en restant accessibles grâce à des loyers modérés. Cette participation d'un acteur majeur du logement social confère au projet une forte dimension humaine : elle favorise la mixité résidentielle au cœur du nouveau quartier et permet à un public plus large de bénéficier d'un habitat de qualité au sein d'un ensemble architectural exemplaire.

Les rez-de-chaussée accueilleront environ 1 135 m² de commerces répartis en quatre cellules, destinées à animer le quartier et à renforcer son attractivité. Les 1 000 m² de bureaux, conçus comme des espaces flexibles et modulables, offriront un cadre de travail lumineux et convivial, favorisant les échanges grâce à des loggias.

Face à la gare, l'hôtel 3 étoiles de 80 chambres complétera l'offre locale en proposant une solution d'hébergement moderne pour les voyageurs d'affaires et les touristes, à proximité du parc zoologique et des remparts Vauban. Il a fait l'objet d'une acquisition en VEFA par la SAS Invest Hôtel 12, détenue par SOFRA (51 %) et la Banque des Territoires (49 %). Au-delà de la mise de fonds propres des investisseurs, le projet a bénéficié d'un prêt de la Banque des Territoires et d'un prêt de la Banque publique d'investissement.

Une démarche environnementale exemplaire

Le projet affiche une ambition environnementale forte, répond aux exigences de la réglementation RE2020 et anticipe déjà les seuils de la future RE2025. Il vise la certification BREEAM "Very Good" pour l'hôtel et les bureaux. Les bâtiments, sans climatisation, misent sur l'inertie thermique et la ventilation naturelle pour assurer le confort d'été. Une gestion technique centralisée permettra de piloter finement les consommations. Les vitrages à haute performance thermique, le réemploi de matériaux pour les aménagements intérieurs et la végétalisation des terrasses et toitures complètent cette démarche exemplaire.

Un projet au service du territoire

Par sa localisation stratégique et la diversité de ses usages, le programme « Pôle gare » contribuera à la création d'un quartier vivant et connecté. Le futur mail paysager, véritable poumon vert urbain, offrira un espace de détente pour les habitants, les salariés et les voyageurs.

« Ce projet incarne parfaitement l'ambition de VINCI Immobilier de zéro artificialisation nette et de reconstruction de la ville sur la ville. La parcelle bénéficie d'un emplacement stratégique, face à la gare et en plein centre de Maubeuge. Nous y créons un nouveau lieu de vie mixte, respectueux de l'environnement et porteur d'attractivité pour tout le territoire », déclare Olivier Têtu, directeur général adjoint de l'immobilier résidentiel et des régions Nord-Est Normandie de VINCI Immobilier.

Le chantier, dont la phase préparatoire a débuté à l'été 2025, prévoit une livraison de l'ensemble immobilier en juillet 2027.

Fiche technique du programme :

- Promoteur : VINCI Immobilier
- Architecte : Atelier 9.81
- Paysagiste : SLAP
- Surface totale de plancher : 8 200 m²
- Programmation :
 - o 61 logements
 - o un hôtel 3* de 80 chambres
 - o 1 000 m² de bureaux
 - o 1 135 m² de commerces
 - o 41 places de stationnement
 - o 114 places pour vélos
- Certifications : Breeam niveau Good (hôtel), Breeam niveau Very Good (bureaux) et NF Habitat 2020 seuils 2025 (logements)
- Adresse : rue du Gazomètre à Maubeuge
- Lancement en travaux : juillet 2025
- Livraison prévisionnelle : juillet 2027

À propos de VINCI Immobilier

Filiale du groupe VINCI, VINCI Immobilier est un ensemble de l'immobilier exerçant trois activités complémentaires : la promotion, l'exploitation de résidences gérées (séniors OVELIA, étudiants STUDENT FACTORY et coliving BIKUBE) et les services immobiliers. Présent sur tout le territoire national, VINCI Immobilier est un acteur majeur de la promotion en immobilier résidentiel et en immobilier d'entreprise qui s'adresse aux particuliers et aux institutionnels. Grâce à son offre multi-produits et son expertise dans la réalisation de grands projets complexes, VINCI Immobilier accompagne également les collectivités locales dans leurs opérations d'aménagement et participe au développement, à la conception et à la transformation des zones urbaines. En tant que promoteur ensemble, partenaire, créatif et citoyen, VINCI Immobilier s'engage à atteindre le ZAN avant 2030 et à réaliser 50 % de son chiffre d'affaires en 2030 en recyclage urbain. Fin connaisseur des singularités territoriales et des nouvelles attentes de ses parties prenantes, VINCI Immobilier réinvente son approche pour dessiner une ville plus inclusive, plus attractive et plus responsable.

www.vinci-immobilier.com



À propos de Partenord Habitat

Acteur majeur du logement social dans le Nord, Partenord Habitat gère, entretient et développe un parc de plus de 54 000 logements au service des habitants et des territoires. Engagé depuis plus d'un siècle pour un habitat de qualité, accessible et durable, l'Office place la proximité, l'innovation et la responsabilité sociale au cœur de son action. Partenord Habitat fait partie du groupe Partenord, un écosystème d'expertises complémentaires dédié à l'habitat et à l'aménagement des territoires. www.partenordhabitat.fr

A propos de la Banque des Territoires

La Banque des Territoires est l'un des quatre métiers de la Caisse des Dépôts. Elle réunit les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée unique pour ses clients, elle œuvre aux côtés de tous les acteurs territoriaux : collectivités locales, entreprises publiques locales, organismes de logement social, professions juridiques, entreprises et acteurs financiers. Elle les accompagne dans la réalisation de leurs projets d'intérêt général en proposant un continuum de solutions : conseils, prêts, investissements en fonds propres, consignations et services bancaires. En s'adressant à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, la Banque des Territoires a pour ambition de maximiser son impact notamment sur les volets de la transformation écologique et de la cohésion sociale et territoriale. Les 37 implantations locales de la Banque des Territoires assurent le déploiement de son action sur l'ensemble des territoires métropolitains et ultra-marins.

Agir ensemble pour développer des territoires plus verts et plus solidaires

banquedesterritoires.fr





CONTACTS PRESSE

VINCI Immobilier - Caroline Maurey - Tél : 06 69 95 06 88

caroline.maurey@vinci-immobilier.com

Banque des Territoires - Sandrine Gandon-Ducroux - Tél : 06 85 90 07 23

sandrine.gandon-ducroux@caissedesdepots.fr

Partenord Habitat - Fabien Lapouge - Tél. : 06.46.77.79.91

flapouge@partenordhabitat.fr

Sofra - Marguerite Rossillon

marguerite.rossillon@sofrapro.fr

Sofra - Marguerite Rossillon - marguerite.rossillon@sofrapro.fr