

Opérations remarquables

*Réalisation d'une opération
de 10 pavillons PSLA
Vernouillet (Eure-et-Loir)*

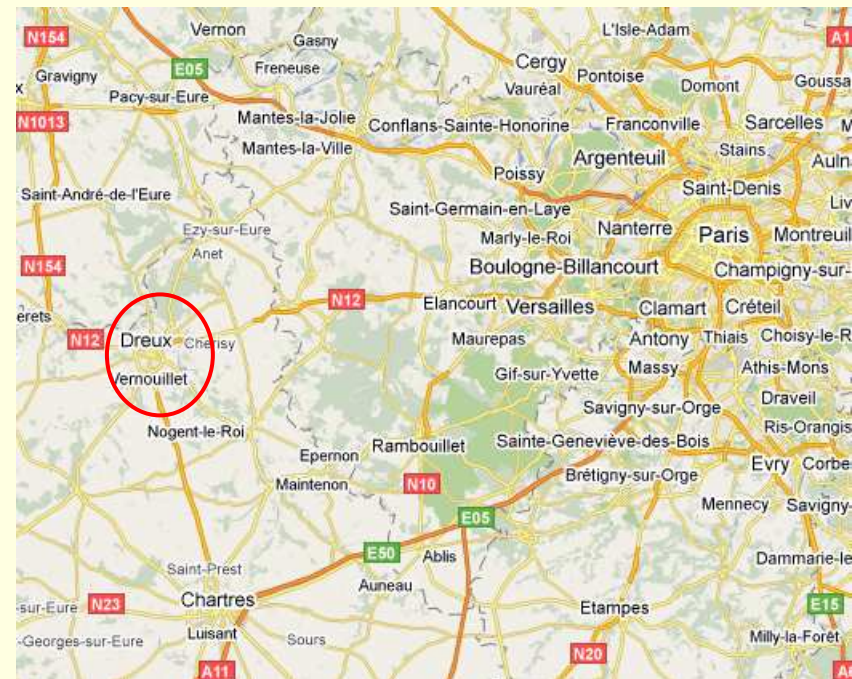
LE FOYER d'EURE ET LOIR

LOCALISATION DU PROGRAMME

- Ville de Vernouillet , 12.095 habitants
- Zone C
- Membre de la Communauté d'agglomération du drouais (*Dreux Agglomération* depuis 1^{er} juin 2009),
19 communes, 58 000 habitants



Source : www.dreux-agglomeration.fr



LE QUARTIER

- La Ville de Vernouillet est engagée dans un programme de renouvellement urbain avec la Ville de Dreux (convention ANRU de 2004, avenant en 2007)
- Quartier hors ZUS, 1^{ère} tranche d'aménagement de la ZAC du Bois du Chapitre
- La Ville a réservé 2 emprises foncières pour proposer une large diversité d'offre d'habitat :
 - ❖ 25 maisons individuelles diffus
 - ❖ 44 maisons de ville ordonnancées groupées (dont **10 PSLA** et 20 PLS)
 - ❖ 76 logements collectifs (dont 16 Plus)



LES PARTENAIRES

- **La Ville de Vernouillet**

octroie une subvention de 4.000€
aux futurs accédants, sur le prix du
terrain à la levée d'option

- **Le SALF Foncier**

assure le portage des terrains avec
bail à construction (25 ans)

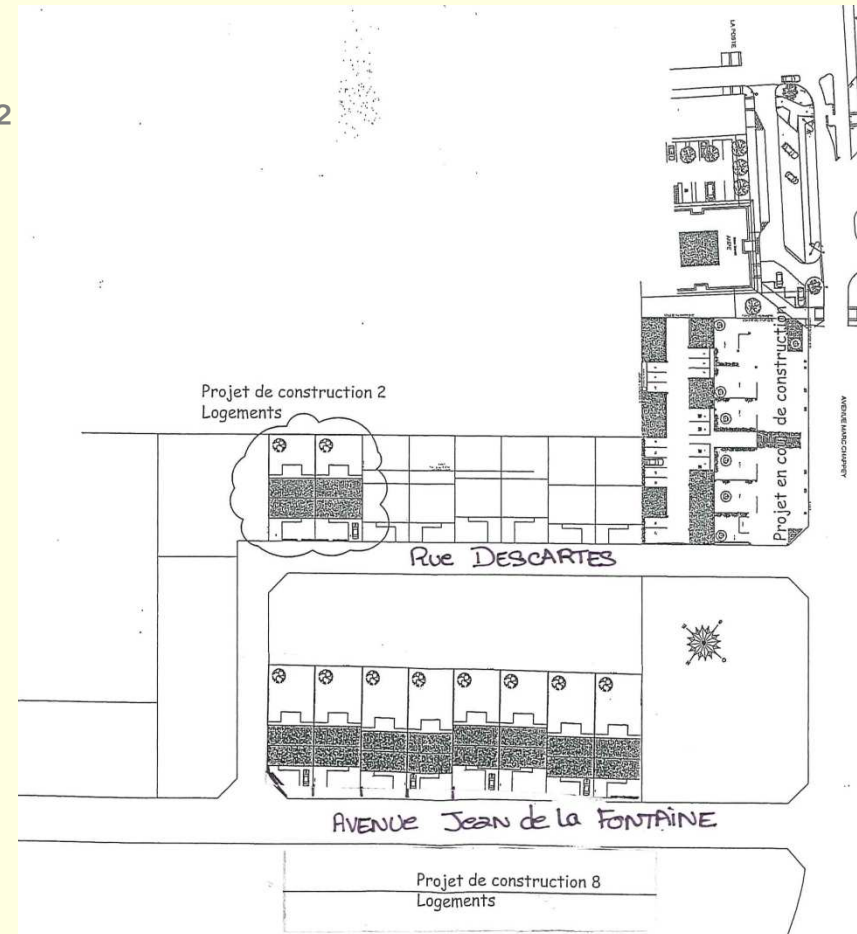
- **La SA d'Hlm La Roseraie
(1300 logements gérés en Eure-
et-Loir)**

assure la conduite du chantier et la
sécurisation HLM



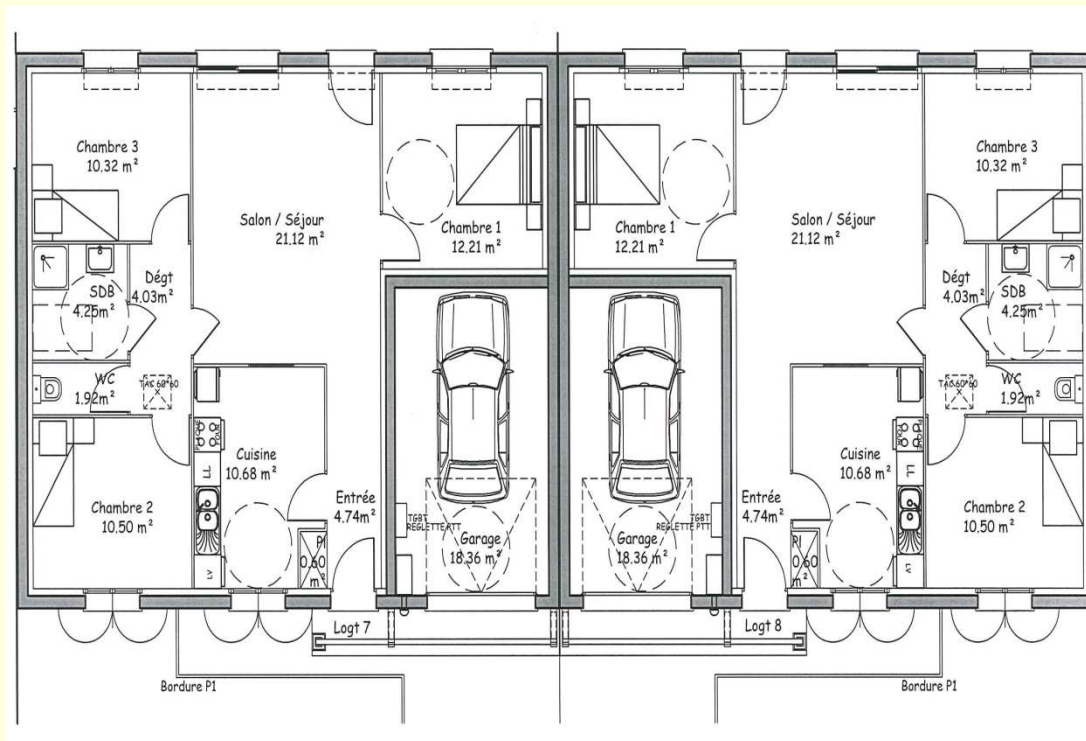
LE PROJET

- 10 maisons T4 plain pied :
 - ❖ Sur des terrains d'environ 350 m²
 - ❖ Avec garage privatif de 18 m²
 - ❖ Répondant aux normes d'accessibilité handicapés



LES LOGEMENTS

- ❖ 79,8 m² de surface habitable
- ❖ 85,8 m² de surface utile



	T4 RDC
RDC	
ENTREE	4,74
CUISINE	10,68
SALON / SEJOUR	21,12
CHAMBRE 1	12,21
CHAMBRE 2	10,5
CHAMBRE 3	10,32
SALLE DE BAINS	4,25
WC	1,92
DEGAGEMENT	4,03
PLACARD	
ETAGE	
CHAMBRE 1	
CHAMBRE 2	
CHAMBRE 3	
SALLE DE BAINS	
WC	
DEGAGEMENT	
CHAMBRE 4	
TOTAL	79,77
NOMBRE DE LOGEMENT	8
total par catégorie	638,16
GARAGE	18,36

LE CALENDRIER

Les dates clés

- **Obtention du PC** Janvier 2008
- **Commission d'appel d'offres** Mars 2008
(ouverture des plis)
- **Attribution des marchés** Avril 2008
- **Démarrage des travaux** Septembre 2008
(OS)
- **Livraison** Mars 2010

LE MONTAGE FINANCIER

- Montage en PSLA
 - TVA réduite
 - Dégrèvement TFPB sur 15 ans
 - Subvention de la Ville de Vernouillet

- Ainsi le Crédit Mutuel du Centre s'est engagé le 26/10/2007
 - à financer l'opération par un PSLA
 - à proposer une offre de financement à chaque futur propriétaire

- Décision de l'Etat le 20/03/2008

- Agrément du Comité National à titre d'opération « fléchée »
 - Permettant de mettre en œuvre le portage du terrain par le SALF Foncier, pour chaque accédant

LE MONTAGE JURIDIQUE

La Ville de Vernouillet vend les terrains au SALF Foncier

Le SALF consent à la coopérative un bail à construction

La coopérative consent au locataire-accédant un bail de location accession

A la levée d'option, la coopérative vend le logement à l'accédant et lui transfère le bail à construction

L'accédant lève son option d'achat du terrain, à son initiative, dans les conditions du bail

45 €HT / m²

- Bail de 25 ans maxi
- Loyer annuel de 1€ symbolique

Bail de 2 ans maxi

LE BUDGET ET LE PLAN DE FINANCEMENT

Dépenses (tva 5,5%)	1 213 409 €	Financement	1 213 409 €
Prix d'acquisition terrains (portage foncier SALF)	0 €	Emprunt PSLA (Crédit Mutuel)	1 213 409 €
Taxes locales, concessionnaires et autres	24 964 €		
Coût de construction	1 014 675 €		
Honoraires	88 252 €		
Frais divers	61 140 €		
Frais financiers	24 378 €		

LES PRIX DE VENTE

- Plafond de prix de vente global :
 - ❖ 1 601 028 € soit 1866 € / m² de surface utile

- Chiffre d'affaires global :
 - ❖ 1 390 300 € soit 139 030 € par maison

- Prix de vente total des terrains :
 - ❖ 161 158 € soit une moyenne de 16 116 € par maison

- D'où un prix de vente moyen maison + terrain :
 - ❖ 155.145 € soit 1808€ / m² de surface utile < au plafond réglementaire

LES ACCÉDANTS

- 7 couples avec enfants
- 3 accédants vivant seul dont l'un est handicapé
- Le chef de famille a 39 ans en moyenne
- 4 accédants viennent du secteur HLM
- 2.585 € de ressources mensuelles déclarées (valeur médiane) (< Plafonds PLS)
- ... pour une redevance moyenne de 600 €
- A ce jour, un accédant a levé son option d'achat

REPRODUCTIBILITÉ

- 3 nouvelles opérations envisagées sur des communes rurales
- 11 maisons PSLA avec le nouveau dispositif en vigueur
 - 5 pavillons à Béville le Comte
 - 4 pavillons à Senonches
 - 2 pavillons à St Denis les Ponts
- Les communes consentent à vendre les terrains viabilisés dans des conditions sociales au regard de leur destination