



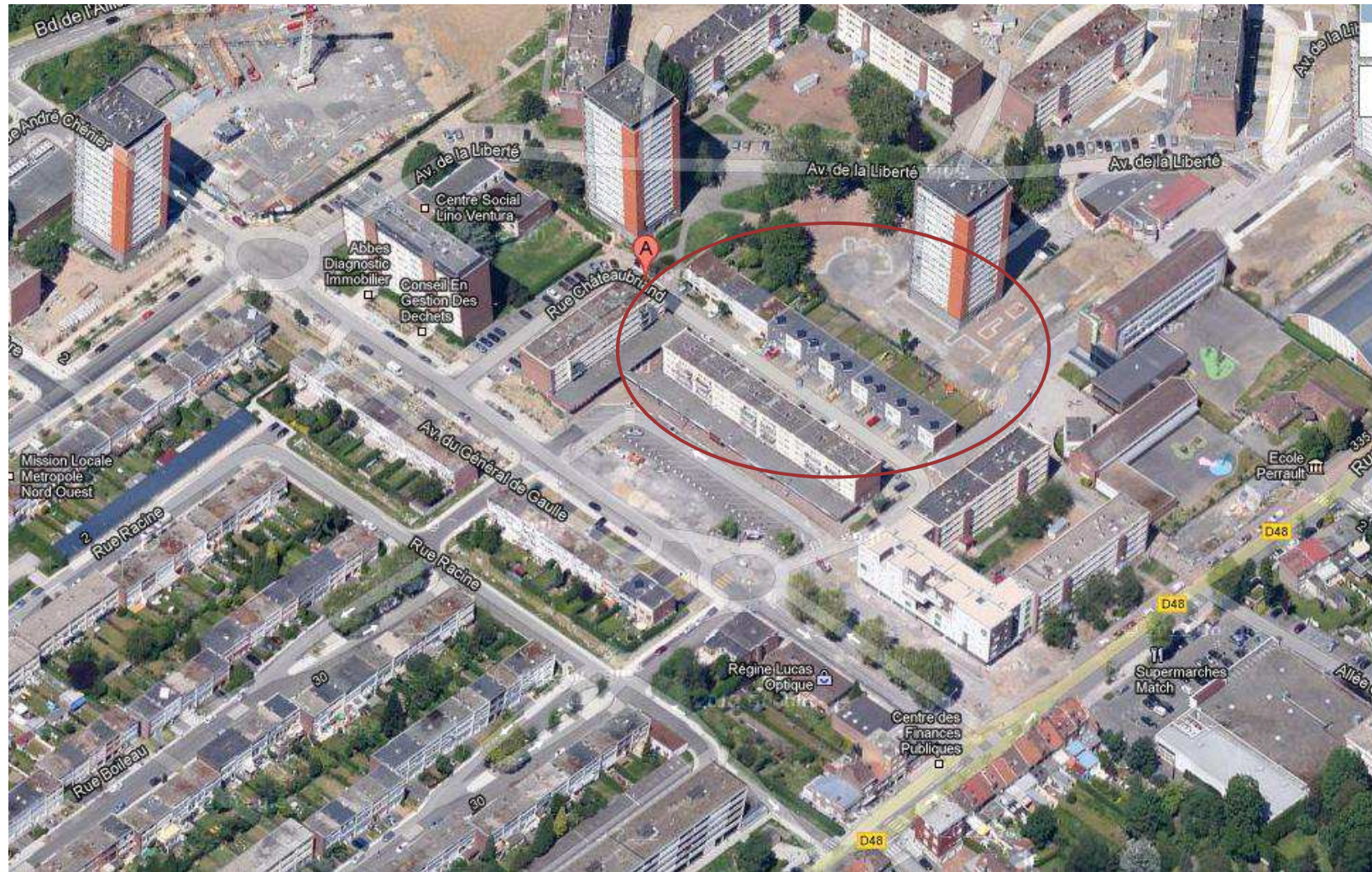
15 maisons réhabilitées en accession sociale à Lambersart

Notre Foyer

Contexte

- Quartier du Pacot Vandracq à Lambersart (Maire : Marc Philippe Daubresse, Ancien Ministre du Logement)
- Quartier en renouvellement urbain (ANRU) avec une mixité de maisons (dont un peu d'accession sociale de fait) et d'immeubles collectifs.
- Une commune très attractive avec un marché immobilier tendu (les maisons du quartier se vendent autour de 170 k€ « dans leur jus »).
- 15 maisons « ex logements de fonction » propriété ville

Plan de situation



La commande de la ville

- Faire de ces logements, après rénovation, un programme d'accession sociale, si possible en location accession, pour :
 - Renforcer la mixité dans ce quartier à forte dominante locative social
 - Permettre le parcours résidentiel de locataires du quartier

Les maisons

15 maisons de Type 5 - R+2 - Shab : 94.5 m² construites en 1966

- 1 groupe de 10 et 5 en diffus
- Image extérieure « vieillotte »
- Distribution intérieure satisfaisante mais bâti à faible performance acoustique (faible épaisseur des dalles et refends)
- Logements plus aux normes et passoires énergétiques DPE classe F : 400 Kwh/m²/an
- Présence d'amiante
- Abords à requalifier

Les travaux réalisés

Petite déconstruction et désamiantage

- Rénovation complète du Clos Couvert : Isolation enveloppe, Bardage, Étanchéité, Menuiseries extérieures.
- Nouveaux équipements
 - Installation sanitaire
 - Chauffage avec chaudière à condensation et production d'eau chaude solaire
 - Nouvelle installation électrique
- Réfection revêtements de sols
- Réfection des abords

Label rénovation
énergétique

80 KWh/m²/an après
travaux

Budget 77 k€ HT



Avant Travaux



Après travaux



Montage juridique et financement

Location accession impossible dans l'habitat existant

- Recours à la Formule de la Vente en l'État Futur de Rénovation (VEFR)
- Pas d'autre aide qu'une vente à prix réduit par la ville à Notre Foyer (estimation des domaines 160k€)
- Une TVA réduite au titre de l'ANRU
- Un financement acquéreur comprenant un PTZ grâce au montage VEFR
- Des frais d'acquisition réduits (3%) au titre de la VEFR

Structure du prix de vente

Poste	Valeur TTC
Achat et Frais	48 500 €
Bâtiment et VRD abords	81 000 €
Honoraires et COP	11 500 €
Frais commercialisation Pub	5 000 €
Frais Fi	5 000 €
DO	2 500 €
Marge	10 000 €

prix de vente moyen 163 500 €
De 160 à 176 k€

Profil des acquéreurs

100 % de primo accédants dont 50 % issus du parc HLM

- 50 % habitants la commune dont 2 familles issues du quartier
- 10 couples avec ou sans enfant (de 1 à 4 enfants)
- 5 familles monoparentales
- Des revenus compris entre 1.5 et 3 SMIC

Les conditions de la réussite

- L'effort consenti par la ville sur le prix de vente
- Excellente collaboration ville/Notre Foyer pour la recherche des clients et l'élaboration du projet
- Un montage financier avantageux pour les acquéreurs
- Des remboursements d'emprunts parfois inférieurs au loyer précédent à ajouter à des charges énergétiques réduites

Difficultés rencontrées, points de vigilance

- Le montage PSLA impossible, trouver la formule de VEFR (exigence de compétence)
- Suivi attentif des clients qui découvrent l'accession
- Exigence de certains clients qui attendent une prestation « logement neuf » dans un logement qui a 50 ans !

Au plan technique

- Difficulté de trouver des entreprises qualifiées sur les lots les plus techniques (ECS Solaire en particulier)
- Des logements qui gardent une structure ancienne