

## Anor : Inauguration de l'opération de requalification du Tissage

Un projet de mixité sociale de 11 logements en cœur de ville pour apporter une réponse adaptée aux personnes désireuses d'accéder à la propriété en toute sécurité ou de trouver en location un logement confortable en centre ville.

Depuis déjà quelques années, le désir de devenir propriétaire de son logement devient pour une majorité de Français de plus en plus important. Néanmoins, ce désir est inégalement répandu chez les locataires notamment ceux de logements sociaux qui doutent de leur capacité à passer à l'acte surtout en raison de leur âge et de la modicité de leur revenu. **L'attrait pour la propriété s'est confirmé entre les années 2002 et 2006**, prolongeant ainsi la reprise de la fin des années 1990, **avec un tiers d'acquéreurs de plus que lors des années 80**, selon une enquête Logement de l'INSEE publiée en juin 2010. Malgré des conditions d'emprunt favorables (*baisse des taux, allongement possible de la durée des prêts*), l'étude souligne toutefois l'accroissement de l'effort financier pour les ménages les plus modestes et les primo accédants. Dans le rapport destiné au Secrétaire d'Etat au Logement et de l'Urbanisme de juin 2010, il est indiqué **qu'avec 58% de propriétaires, la France a comblé une partie de son retard en matière d'accession à la propriété par rapport aux autres pays** de l'Union Européenne, mais reste encore très loin de la moyenne Européenne qui est de 67%.

Compte tenu de ces éléments et des objectifs d'attractivité fixés par la Commune : **le développement d'un habitat de qualité pour le plus grand nombre** et la création de logements accessibles, la Ville d'Anor après une **rapide analyse s'est aperçue que l'élévation de la valeur des terrains éloigne de manière plus importante les ménages à revenus modestes de l'accession à la propriété.**



Après le succès de la première opération d'accession de l'arrondissement en PSLA (Prêt Social Location Accession) par la construction de 8 logements rue de Momignies et des demandes non satisfaites, la Ville d'Anor décide, en partenariat avec l'Avesnoise de réaliser une **deuxième opération** de ce type en **cœur de ville** afin de **requalifier la friche du tissage.**

### Pourquoi un projet sur les terrains du Tissage ?

Un état des lieux catastrophique ...

**Abandonnée** depuis de nombreuses années et servant parfois de **décharge sauvage**, la friche du tissage figure parmi les **dernières friches industrielles à traiter** de la commune. Le Conseil Municipal en fait **une priorité** compte tenu de son état de dégradation et de sa localisation en centre ville en 2005. La Commune a ainsi fait appel au partenariat de **l'EPF** (Etablissement Public Foncier du Nord Pas de Calais) pour procéder à l'acquisition de la friche. Ce qui fut fait par préemption en décembre 2005. **Le projet pouvait alors débuter.**

**Objectif : traiter la friche et rendre à ces terrains situés en cœur de ville, une vocation d'habitat en intégrant une mixité entre accession et location.**

Après la réalisation de l'aménagement d'un parking et une opération d'enfouissement et de dissimulation des réseaux aériens de la rue du Tissage, la commune crée 2 terrains à vendre et à bâtir qui aujourd'hui sont construits. **C'est la 1<sup>ère</sup> phase du projet.**

Après l'accord des occupants et leur relogement par la commune (puisque cette friche contenait un logement loué), l'Avesnoise accepte au terme d'un partenariat, traduit au travers d'une convention, de déployer le projet. Les **travaux de démolition** commencent en janvier 2009.



## La location-accession : une forme originale et novatrice d'accès sociale à la propriété en Sambre-Avesnois

**La location-accession constitue une forme originale d'accès à la propriété** (basée sur la loi de 1984) adaptée pour répondre aux besoins des ménages de condition modeste. La mise en place d'un financement dédié, **le prêt social location-accession (PSLA) en 2004**, constitue un facteur important de développement de ce type d'opération.

Le PSLA se caractérise par un financement spécifique sous forme de prêt conventionné, **une TVA à taux réduit** (5,50 % au lieu de 19,60 %), **une exonération de taxe foncière** sur propriété bâtie de 15 ans (au lieu de 2 ans), **une cible sociale** (plafond de ressources) et un **accompagnement social** : la sécurisation HLM (garantie de relogement, une proposition de financement **qui assure à l'accédant** une mensualité au plus équivalente à la redevance qu'il payait auparavant, **une garantie de rachat et de relogement**).

Au cours d'une **première phase, l'accédant occupe son logement et verse une redevance** composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément d'épargne. Lorsqu'il le souhaite, et dans la limite d'un délai convenu d'avance (3ans dans ce cas), il peut **devenir pleinement propriétaire et son épargne participe alors à son apport personnel**.

**La sécurisation : un engagement dans le temps, une garantie du groupe SAI.** C'est un mécanisme connu dès le départ et écrit dans l'acte notarié. En cas de non levée d'option, le ménage peut actionner, sans conditions une



garantie de relogement. Au moment de la levée d'option, le ménage se voit proposer un financement lui assurant une mensualité au plus équivalente à la redevance qu'il payait avant

### LE PSLA en exemple et en quelques chiffres ainsi que les logements locatifs

#### **ACCESSION : Prix de commercialisation des 6 logements PSLA**

**125 000 €** (TVA à 5,5 % comprise)

6 logements de type T3 de 74 m<sup>2</sup> (surface habitable moyenne) + 45 m<sup>2</sup> de combles aménageables. Redevance de 720 € mensuelle dont 528 € de part locative et 192 € de part acquisitive.

#### **LOCATION : Prix de location des 5 logements**

LOCATION : Prix des loyers des 5 logements locatifs

2 T2	moyenne SH 65 m <sup>2</sup>	moyenne SU 66 m <sup>2</sup>	loyer 320 à 326 € / mois
1 T3	moyenne SH 78 m <sup>2</sup>	moyenne SU 81 m <sup>2</sup>	loyer 397,94 € / mois
2 T4	moyenne SH 89 m <sup>2</sup>	moyenne SU 90 m <sup>2</sup>	loyer 448,70 € / mois
4 garages à 32 € l'unité / mois			

### Le partenariat : le maître mot de cette opération qui prend tout son sens à Anor

Par délibération du **Conseil Municipal en date du 28 mars 2007, la ville d'Anor a mandaté l'AVESNOISE pour la reprise du site** dit « Tissage - Saint Gorgon » **auprès de l'EPF Nord Pas de Calais qui en assurait le portage**. Ce terrain sera utilisé pour la construction de 11 logements (6 accessions et 5 locatifs) et la viabilisation de 3 parcelles libres.

La voirie, nouvellement créée (dénommée **Allée des Chardonnerets**), ainsi que la rue du Tissage, propriété de l'AVESNOISE, vont être rétrocédées à la commune. Cette opération intègre également bon nombre de critères de qualité. Le premier élément, assurant au projet cette dimension, est qu'il répond à l'ensemble des critères de la **RT (Réglementation Thermique) 2005** et va même au-delà. Ces maisons seront donc **confortables et performantes d'un point de vue énergétique**.

Deuxième élément assurant à la Commune son **engagement pour le développement durable** et l'intégration dans l'ensemble des logements (locatif et accession) d'un **chauffage à production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire**. Cela constitue une première dans le parc de logement de l'Avesnoise.

## PLAN DE FINANCEMENT GLOBAL DE L'OPERATION

DEPENSES		RECETTES	
<b>LOGEMENTS LOCATIFS :</b>		Subvention Etat	12.500 €
- Travaux	542.864 €	Subvention Communale (ECS)	25.000 €
- Foncier	60.384 €	Prêt CDC	548.641 €
- Honoraires:	88.597 €	Fonds Propres	30.850 €
		Reprise TVA	74.854 €
<b>LOGEMENTS ACCESSION PSLA</b>		Subvention Communale (ECS)	30.000 €
- Travaux	607.970 €	Prêt PSLA Crédit Agricole	520.000 €
- Foncier	53.541 €	Prêt CIL SUD 59	41.732 €
-Honoraires	125.648 €	Fonds Propres et reprise TVA	195.427 €
<b>AMENAGEMENTS / VRD ET LOTS LIBRES</b>		Participation Avesnoise	135.000 €
-Travaux	345.925 €	Vente lots libres	98.775 €
- Taxes	79.780 €	Participation Communale	223.974 €
- Honoraires / frais	39.239 €	Fonds Propres	7.195 €
	<b>1.943.948 €</b>	<b>RECETTES TOTALES DE L'OPERATION</b>	<b>1.943.948 €</b>

## COMPOSITION DU PROGRAMME



### Locatif : 5 logements

2 « type 2 »,  
1 « type 3 »  
et 2 « type 4 »



### Accession : 6 logements de « type 3 » évolutifs PSLA

d'une surface habitable moyenne de 74 m<sup>2</sup> (+ 45 m<sup>2</sup> combles aménageables)

- PERMIS DE CONTRUIRE novembre 2008
- DEMARRAGE DES TRAVAUX mars 2009 (VRD) et août 2009 (Bâtiment)
- LIVRAISON DU PROGRAMME Mai 2011
- DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL 2005 – 2007 - 2008

16 juin 2005 : signature de la convention opérationnelle entre l'Etablissement Public Foncier et la Commune

28 mars 2007 : cession des terrains à la SA d'HLM L'AVESNOISE

29 février 2008 : signature de la convention avec la SA d'HLM L'AVESNOISE en qualité de mandataire

13 décembre 2008 : Acquisition par la Commune à l'Euro Symbolique, de la rue du Tissage à la SA d'HLM L'AVESNOISE

27 mars 2009 : octroi de la garantie communale à la SA d'HLM L'AVESNOISE

12 juillet 2010 : dénomination de la rue desservant les logements : Allée des Chardonnerets

## INFRASTRUCTURE, VIABILISATION, TROTTOIRS, VRD, ENFOUISSEMENT ET ASSAINISSEMENT



VILLE D'ANOR, 5 et 5 bis Rue Léo Lagrange B.P. 3 – 59 186 ANOR  
Site internet : [www.anor.fr](http://www.anor.fr) adresse mail : [contact-mairie@anor.fr](mailto:contact-mairie@anor.fr)

**Maîtres d'œuvres :**  
AGECI, Valenciennes

## BATIMENT



**Maître d'ouvrage :**

SA HLM L'AVESNOISE, 7 Place Alfred Derigny – 59 610 FOURMIES

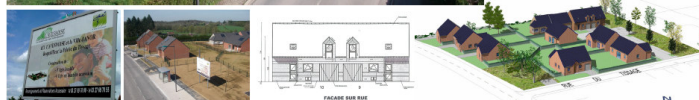
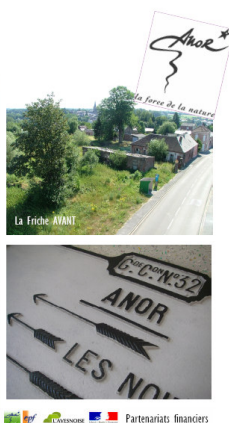
**Maître d'œuvre et bureaux :**

IN SITU Architectes, Valenciennes, Bureau de contrôle et SPS : APAVE  
TECHNOCENTRE, Valenciennes

## ENTREPRISES

### Infrastructure, viabilisation, trottoirs, VRD, enfouissement et assainissement

- EURO ENVIRONNEMENT, Feignies
- Jean LEFEBVRE Nord, Aulnoye Aymeries
- Ets TROMONT, Feignies



### Bâtiment

- Gros Œuvre : SARL FREHAUT, AVESNELLES
- Charpente : SAS CAMBRAI CHARPENTE, PAILLENCOURT
- Couverture : SARL FREHAUT, AVESNELLES
- Menuiseries extérieures : SARL AMI, MASNIERES
- Plâtrerie, Menuiseries intérieures : SAS Société Nouvelle VIGNERON, ROGNY
- Plomberie, Sanitaire, Chauffage : Ets COLAERT, BACHANT
- Electricité, Téléphone, TV : Jeannot DEGRYSE, SAINT-MICHEL
- Peintures, Sols souples et Carrelages : SAE, BACHANT

## CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPERATION

### Première opération intégrant le solaire.

Constructions en briques. Charpente bois et couverture en tuile béton. Menuiseries extérieures PVC avec double vitrage. Portes d'entrée isolantes avec moulures décoratives. Isolation thermique de l'ensemble des logements, conforme à la RT 2005. Chauffage individuel gaz et production d'eau chaude individuelle par chauffe-eau solaire (surcoût financé par la commune). Ventilation mécanique contrôlée simple flux. Installation électrique conforme à la NF C 15-100. Carrelage dans toutes les pièces et revêtement de sol PVC dans les chambres. Murs et plafonds peints dans les accessions, papier peint dans les locatifs. Aménagements extérieurs avec pelouse et clôtures.

## POUR TOUS RENSEIGNEMENTS SUR CETTE OPERATION

**Contacts :** Avesnoise Groupe Sambre Avesnois Immobilier :  
Jérôme EDART, Jean Paul HANON, Bruno BAILLY & Stéphane LEBLANC  
Ville d'Anor : Samuel PECQUERIE

Communiqué de presse en ligne sur [www.anor.fr](http://www.anor.fr) rubrique

Vie municipale et projets

