

Inauguration des travaux d'amélioration du cadre de vie de la rue de Momignies et livraison des 8 maisons en accession à la propriété le 1^{er} juin 2007

Une réponse adaptée aux personnes désireuse d'accéder à la propriété en toute sécurité grâce à la mobilisation de l'Avesnoise, de la Ville d'Anor et des nombreux partenaires associés.

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. Alors que 54% de l'ensemble des locataires souhaitent acheter leur logement, ils ne sont que 48% des locataires en logements sociaux à le désirer contre 60% des locataires de logements privés (selon un sondage de Louis HARRIS réalisé pour le Ministère du Logement).

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**.

Par ailleurs, depuis la réforme du financement aidé de l'accession à la propriété de l'automne 1995 et la mise en place du prêt à taux 0, il n'existait plus de dispositif spécifique en faveur de l'accession jusqu'en fin 2003.



Après une vaste programmation de réhabilitation de logements anciens ayant permis la remise sur le marché de nombreux logements, la mise en œuvre de logements sociaux neufs avec la résidence du Bocage comportant 18 logements, la création de la résidence d'appartements protégés composés de 40 logements apportant des réponses aux personnes en perte d'autonomie ou dépendantes, l'implication dans les 2 opérations de rénovation de façades

et de l'O.P.A.H., **la volonté municipale s'est affirmée dans ce domaine afin d'offrir aux personnes désireuses d'acquérir leur habitation mais qui ne pouvaient pas le faire individuellement, les conditions optimums pour accéder à la propriété, tel est le sens de ce projet.**

Le partenariat fort, qui existe depuis déjà de nombreuses années entre **la ville d'Anor et l'Avesnoise a permis de trouver, naturellement, une réponse originale** pour atteindre cet objectif dans le cadre d'une opération intégrée et globale, grâce notamment au P.S.L.A, Prêt Social Location Accession, et les efforts conjugués des différents partenaires de cette opération :

- **l'Etat**
- **le Conseil Général du Nord**
- **l'Avesnoise**
- **le Syndicat d'Electricité** de l'Arrondissement d'Avesnes sur Helpe
- **et la Ville d'Anor**

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.

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**.

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** ainsi qu'une assurance revente pendant 15 ans).

LE PSLA en exemple et en quelques chiffres

100.225 € Prix de la maison (type 4)

564 € Montant de la redevance (locataire pendant 3 ans)

541 € Montant de l'échéance d'emprunt (propriétaire sans apport pendant 27 ans)

486 € **Montant de l'échéance d'emprunt** (propriétaire avec apport de 10.000 € pendant 27 ans)

110.776 € Prix de la maison (type 5)

615 € Montant de la redevance (locataire pendant 3 ans)

599 € Montant de l'échéance d'emprunt (propriétaire sans apport pendant 27 ans)

544 € **Montant de l'échéance d'emprunt** (propriétaire avec apport de 10.000 € pendant 27 ans)

Le partenariat : un mot qui prend tout son sens à Anor

Au-delà des nombreux avantages qu'apporte la location-accession grâce au PSLA, la mobilisation de l'ensemble des partenaires est primordiale. Tout d'abord, **les terrains d'assiette des 8 logements ont été cédés à l'euro symbolique par la Ville d'Anor** à l'Avesnoise.

Par ailleurs la Ville d'Anor a souhaité programmer dans les travaux de viabilisation de ce lotissement une opération de **construction de trottoirs et d'amélioration du cadre de vie pour offrir aux nouveaux propriétaires mais aussi aux riverains et usagers de cette partie de la rue de Momignies, de parfaites conditions de vie, de sécurité et d'accès**.

L'enfouissement des réseaux ayant été décidé également pour améliorer le confort visuel et esthétique, le Syndicat d'Electricité de l'Arrondissement d'Avesnes sur Helpe a également contribué au financement de ces travaux.

Enfin, le **Conseil Général du Nord a financé également les travaux dans le cadre de sa politique d'aide aux Communes** qui réalisent des aménagements le long des Routes Départementales (bordures -caniveaux / trottoirs et assainissement) et est venu fort intelligemment, dans la programmation de ses travaux d'amélioration de voirie départementale, aménager cette partie de chaussée apportant ainsi à l'ensemble de ces investissements, un effet de levier fort intéressant et une totale crédibilité des investissements publics.



PLAN DE FINANCEMENT GLOBAL DE L'OPERATION

DEPENSES		RECETTES	
SA HLM L'AVESNOISE			
Bâtiment et Travaux divers	822.900,00 €	P.S.L.A. (dont 617.000 € : emprunt Crédit Agricole et 41.105 € : emprunt CIL sud 59)	658.105,00 €
		Fonds Propres	164.795,00 €
			
VILLE D'ANOR			
Travaux : Infrastructure, viabilisation, trottoirs, VRD, enfouissement et assainissement	417.080,41 €	Conseil Général du Nord	27.290,69 €
		Etat – DGE 2005	54.832,00 €
		Syndicat d'Electricité de l'Arrondissement d'Avesnes sur Helpe et EDF	49.596,96 €
		Fonds Propres	285.360,35 €
			
Conseil Général du Nord			
Travaux de Voiries	37.570,00 €	Fonds Propres	37.570,00 €
			
DEPENSES TOTALES DE L'OPERATION		1.277.550 €	RECETTES TOTALES DE L'OPERATION
			1.277.550 €

COMPOSITION DU PROGRAMME



6 plain-pied « type 4 » de 3 chambres

d'une surface habitable de 89,86 m² + garage 16,12 m²



2 « type 5 » (rez de chaussée + combles aménageables)

d'une surface habitable de 94,80 m² + 33,08 m² combles aménageables + garages 16,12 m²

- PERMIS DE CONTRUIRE septembre 2005
- DEMARRAGE DES TRAVAUX février 2006
- LIVRAISON DU PROGRAMME 1^{er} juin 2007
- DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL 2005 & 2006

9 juin 2005 : Décision confiant le marché de maîtrise d'œuvre VRD au B.I.P. de la DDE

9 juin 2005 : Décision confiant le marché de maîtrise d'œuvre Enfouissement Réseaux à la SARL Réseaux Publics Concept

24 janvier 2005 : Demande de subvention Etat D.G.E. – Programmation 2005

29 mars 2005 : Demande de subvention Conseil Général du Nord

11 octobre 2005 : Marchés Publics - Approbation du dossier de consultation des Entreprises et lancement de la procédure d'appel d'offres

9 décembre 2005 : demande de subvention auprès du Syndicat d'Electrification de l'Arrondissement d'Avesnes Phase 1 et 2

30 mars 2006 : Marchés Publics - Signature des marchés des lots 1 et 2 proposé par la CAO

30 mai 2006 : Convention à passer avec le Conseil Général du Nord relative à l'opération d'enfouissement de réseaux, couverture de fossés, pose de bordure-caniveaux et construction trottoirs sur la RD 156

30 mai 2006 : Marchés Publics – Approbation de l'avenant au lot n° 1 du marché

INFRASTRUCTURE, VIABILISATION, TROTTOIRS, VRD, ENFOUISSEMENT ET ASSAINISSEMENT

Maître d'ouvrage :



VILLE D'ANOR, 5 et 5 bis Rue Léo Lagrange B.P. 3 – 59 186 ANOR

Maîtres d'œuvres et SPS :

Bureau d'Ingénierie Publique de la DDE, Avesnelles et Réseau Public Concept, Hautmont

SPS : ADC Andrée DELASAUX, Landrecies

BATIMENT

Maître d'ouvrage :



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

Maître d'œuvre et bureaux :

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

INFRASTRUCTURE ROUTIERE DEPARTEMENTALE

Maître d'ouvrage :



Conseil Général du Nord, 2 rue Jacquemars Giélee – 59 800 LILLE

ENTREPRISES

Infrastructure, viabilisation, trottoirs, VRD, enfouissement et assainissement

- FORCLUM Réseaux Nord, FEIGNIES
- S.T.P.A., ANOR et sous-traitant la Routière MORIN, CLAIREFONTAINE

Concessionnaires : EDF, GDF, France Télécom, SIAN SIDEN

Bâtiment



- Gros Œuvre : SARL Christian LEFEBVRE, SOLRE LE CHATEAU
- Charpente : SAS CAMBRAI CHARPENTE, PAILLENCOURT
- Couverture : Entreprise Benoît BEUVELET
- Menuiseries extérieures : EURL MSP DECOR, ROUSIES
- Plâtrerie, Menuiseries intérieures, carrelage, faïence : SARL BENAKMOUN AM, MAUBEUGE
- Electricité, VMC : Ets JOUANNOT et Cie, HAUMONT
- Chauffage, Sanitaire : SARL Serge GOURISSE, FOURMIES
- Peinture, revêtement de sol : Entreprise Jack SIMON, FERRIERE LA GRANDE

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE L'OPERATION

Première opération PSLA de l'Avesnoise et de l'Arrondissement d'Avesnes sur Helpe.

POUR TOUS RENSEIGNEMENTS SUR CETTE OPERATION

Contacts : Avesnoise : Jean Paul HANON & Bruno BAILLY | Ville d'Anor : Samuel PECQUERIE

