
Atelier régional Ecoquartier : Faire la ville sur la ville

Partage d'expériences de renouvellement urbain en Pays de la Loire



Laval, quartier Ferrié, Jeudi 8 novembre 2018

Présentation 08/11/2018

*Laval Agglomération
L'accession à la propriété dans l'ancien*

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Le territoire

Laval Agglomération, 20 communes représentant 96 000 habitants

43 000 Résidences principales avec un taux de 55% de Propriétaires Occupants

Une politique de l'habitat mature

- vers le 4^{ème} Programme Local de l'Habitat 2019/2024
- vers la 3^{ème} délégation de compétence des aides à la pierre 2019/2024

>>> Des évaluations régulières qui permettent d'ajuster les dispositifs en fonction du contexte et de l'atteinte des objectifs visés

Une volonté affichée de travailler sur le parc existant pour éviter une déqualification de certains segments de parc

Constats issus de l'évaluation à mi-parcours du PLH 2011/2016 :

- Une production d'habitat neuf dynamique en 1^{ère} couronne
- Des aides à l'accession sociale dans le neuf (PSLA) ayant contribué à une limitation de la consommation foncière (devenue une "référence" localement) et à la performance énergétique des logements
- Une offre d'habitat de centre-ville ou centre-bourg ancienne, qui peine à se renouveler avec des logements anciens pas toujours adaptés à des modes de vie modernes
- Des zones pavillonnaires des années 50-70 en mutation liées au renouvellement des générations
- Dans le cadre des aides ANAH, présence de nombreux accédants récents, en difficultés, pour certains, pour le financement de travaux non budgétés lors de l'achat
- Une maîtrise de l'étalement urbain à poursuivre

Un affichage politique fort :

Développer un habitat diversifié, abordable et de qualité tout en limitant l'étalement urbain

D'où la nécessité d'intervenir sur les secteurs anciens et de redensifier les centres urbains en accompagnant notamment les futurs accédants

Le souhait de poursuivre le développement de l'accession sociale :

- dans le neuf, via les PSLA mais en stoppant la délivrance des primes au 31/12/2013 (objectif de densité atteint et effet incitatif de la prime limité après 8 ans de fonctionnement);
- dans l'ancien, en **développant un nouveau dispositif d'accompagnement auprès des accédants**, par le redéploiement financier des ex-primes PSLA

Un appui pour favoriser l'accès à la propriété dans l'ancien : Objectifs

redynamiser les centres-bourgs / centres-villes et les zones pavillonnaires antérieures à 1974 ;

réinvestir une ceinture de lotissement faiblement peuplée (faible densité et vieillissement), voire des logements vacants, situés entre l'habitat ancien et les extensions urbaines ;

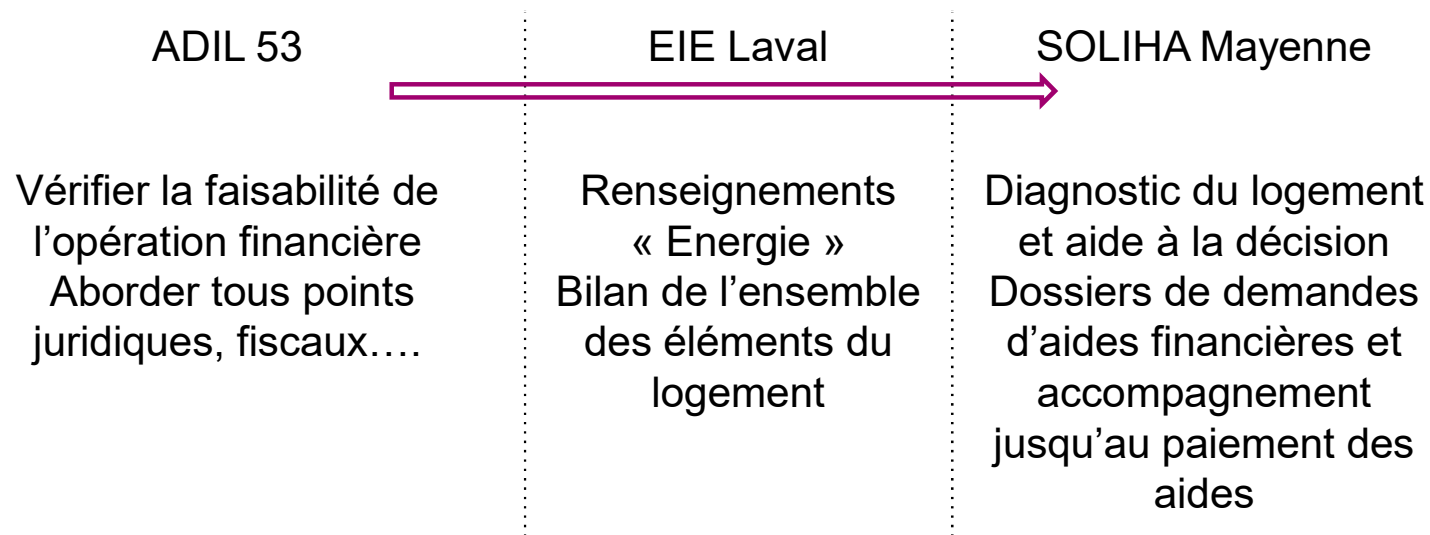
favoriser l'accès à la propriété de certaines catégories de ménages sous plafonds de ressources, à proximité des commerces et des services ;

participer aux économies de gaz à effet de serre en limitant les déplacements et en encourageant les travaux d'économies d'énergie.

Un appui pour favoriser l'accèsion à la propriété dans l'ancien : Un programme en place depuis juin 2015

Une aide à la décision et une aide financière aux travaux lors de l'achat d'un logement ancien, en zone « urbaine » (*pas d'aide à l'acquisition*)

Un parcours du futur accédant s'appuyant sur les compétences pluridisciplinaires regroupées à la **Maison de l'Habitat**



Un accompagnement pris en charge à 100% par Laval Agglomération

Un appui pour favoriser l'accèsion à la propriété dans l'ancien : L'intervention de l'ADIL, les axes de l'entretien

- *Droit de la famille, sensibilisation et renvoi vers le notaire si nécessaire
- *Plan de financement et lecture des offres de prêts
 - Sécurisation de l'opération : 1 achat = prix de vente + ensemble des **frais annexes**
 - Optimisation des financements et faisabilité (définition du budget maximum tolérable compte tenu de la situation financière des accédants)
 - Simulation et comparatif des différents prêts bancaires
- *Les produits bancaires, comment fonctionne un prêt, grille de comparaison entre les différents prêts
- *Points de vigilance à aborder lors de la visite et contre visite /Les notions de servitudes et de mitoyenneté, l'urbanisme
- *Qu'est-ce qu'un compromis, qu'un acte de vente, quelle latitude a l'acheteur pour intégrer des clauses dans le compromis ?
- *Les travaux, lecture d'un contrat d'entreprise, les assurances
- *Fiscalité immobilière, Taxes locales , CITE ...

Un appui pour favoriser l'accèsion à la propriété dans l'ancien : L'intervention de l'EIE, les axes de l'entretien

Apprendre à connaître son futur logement et aider à définir un projet technique cohérent

*État des lieux : **Définition des forces et faiblesses du logement**

Lecture du logement, quels sont les éléments constitutifs du logement, quels modes de construction ?

Quelles conséquences pour les futurs occupants ?

Aide à la lecture de l'étiquette énergie et des diagnostics vente

*Définir avec l'accédant son projet et **être force de proposition** pour un projet cohérent et **un bon phasage** des travaux, en lien avec les aides financières locales

*Point de vigilances sur le logement (équipements, chauffage, eau chaude, isolation, ventilation, humidité,...)

*Les déclarations d'urbanisme, les servitudes,...

*Dans un second temps si nécessaire, après la visite de SOLIHA, reprise du projet et recadrage des travaux à envisager, lecture des devis

Un appui pour favoriser l'accèsion à la propriété dans l'ancien : L'intervention de SOLIHA Mayenne

- *Après la signature du compromis , SOLIHA effectue une visite du logement
- *Reprise de l'ensemble des éléments constitutifs du logement et du bâti, et réalisation du diagnostic
- *Élaboration d'un listing de travaux souhaitables, de plusieurs scénarios de travaux selon l'effort financier possible de l'accédant, et calculs des aides mobilisables
- *Finalisation du projet technique et financier avec des allers retours si nécessaires avec les 2 partenaires de la maison de l'habitat
- *Accompagnement de l'accédant jusqu'à la fin du chantier

Réactivité nécessaire avec des délais de RDV courts (moins de 15 jours), une intervention de SOLIHA à domicile avant la signature de l'acte authentique afin de déposer le dossier le jour de la vente définitive

Un appui pour favoriser l'accès à la propriété dans l'ancien

Critères attribution

- * Logement construit **avant 1974**
- * Occupation à titre de résidence principale
- * Logement situé en zone agglomérée (Zone U du Plan Local d'Urbanisme)
- * Critères de revenus (PSLA)
- * **Achat du 01/06/2015 au 31/08/2019** et dossier déposé au plus tard 6 mois après la date d'achat
- * **Un gain énergétique d'au moins 40%** ou atteinte de l'étiquette C
- * **Rendez-vous à la Maison de l'Habitat obligatoires avec l'ADIL et l'EIE**



Calcul de l'aide :

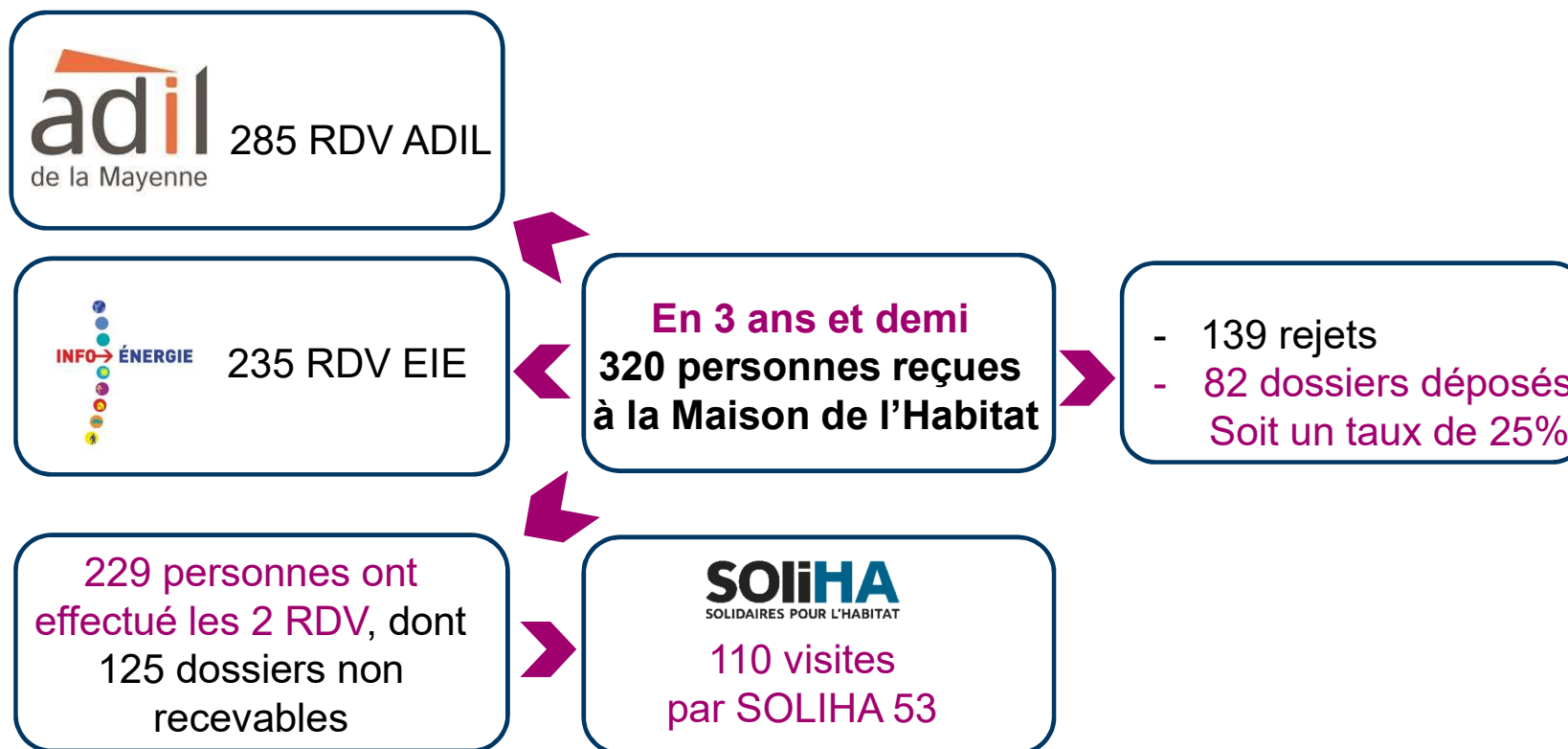
- * 10% du montant des travaux TTC de **remise en état du logement, y compris des agrandissements neufs**
- * Aide minimum de 1.000 € et aide plafonnée à 4.000 €
- * Aide de 2.000 € si le logement est vacant depuis plus de 2 ans lors de la vente

Un appui pour favoriser l'accès à la propriété dans l'ancien



Laval Agglomération participe également au financement des projets d'agrandissement, associés à des logements anciens

Un appui pour favoriser l'accès à la propriété dans l'ancien – Bilan chiffré



Un appui pour favoriser l'accèsion à la propriété dans l'ancien – Le profil des accédants

Les personnes rencontrées sont des accédants du territoire


92% des personnes vivent dans une des 20 communes de Laval Agglomération et ont déjà un projet

8% n'ont pas de projet défini

61% des accédants sont en recherche d'un bien sur leur commune de résidence

 29% Personnes seules

 29 % Couples sans enfants

 42% Familles

Age des logements

Avant 1949 : 41%

De 1949 à 1974 : 48%

Après 1974 : 11%

Age moyen du demandeur = 35 ans

Un appui pour favoriser l'accès à la propriété dans l'ancien : Les dossiers agréés

Parc de logements

37% sont des logements construits avant 1949

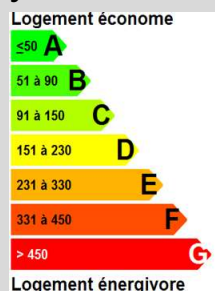
33% sont des logements construits entre 1949 et 1960

30% sont des logements construits entre 1960 et 1974

82 demandes déposées

Prix moyen achat 105 000 €
Coût moyen des travaux 48 000 €

Moyenne des diagnostics



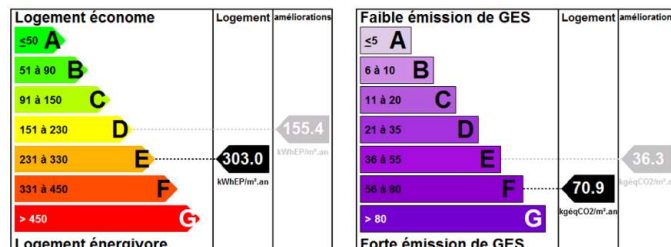
Avant travaux 368 Kwep/m²/an : « F »

Après travaux 160 Kwep/m²/an : « D »

Gain moyen 55%

Budget Laval Agglo (hors animation) 302 311 €

Un appui pour favoriser l'accès à la propriété dans l'ancien – Un exemple de réalisation



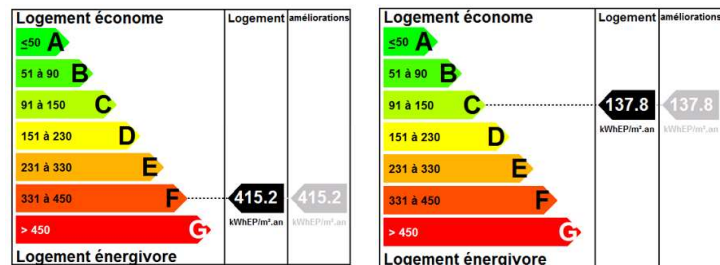
Personne seule avec un revenu mensuel de 1400 €
 Achat 85000 € avec frais
 Investissement 128150 €
 3 Prêts dont un PTZ Achat, remboursement mensuel de 450 €

1^{ère} tranche
 Aide Laval Agglo 3215 €
 Travaux Economie énergie :
 Isolation des murs par l'extérieur et Menuiseries par entreprises /
 VMC, Bloc Porte entre garage et cuisine, et Robinets thermostatiques
 par PO

2^{ème} tranche = isolation des combles dans le cadre des « CEE »



Un appui pour favoriser l'accession à la propriété dans l'ancien



Ménage 4 personnes avec un revenu mensuel de 3000 €
 Achat 103000 € avec frais
 Investissement 170000 €
 Prêt remboursement mensuel de 800 €



Aide Laval Agglo 6500 €
 Aide ANAH-FART 8600 €
 Travaux Economie énergie :
 ITE, Isolation plafonds et planchers, Menuiseries, Poêle bois Rdt 84%, Electricité et VMC



Direction régionale
 de l'Environnement,
 de l'Aménagement
 et du Logement
 PAYS DE LA LOIRE

Présentation 08/11/2018

*Laval Agglomération
L'accession à la propriété dans l'ancien*



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

PAYS DE LA LOIRE