



PARIS.HAUTS DE SEINE.VAL D'OISE

Présentation de l'activité AMO Val d'Oise

ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

- OBJECTIF : AIDER LES COMMUNES DÉSIREUSES DE RÉALISER DES LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNÉS.
- DEPUIS 1995, CETTE ACTIVITÉ A PERMIS DE RÉALISER 205 LOGEMENTS DANS LE VAL D'OISE DONT 112 DANS LE PNR VEXIN FRANÇAIS.

LES ETAPES D'UNE OPERATION

ETUDE DE FAISABILITÉ

Un programme sur un foncier ciblé.

Une proposition d'aménagement.

Une proposition de montage financier.

MONTAGE DU PROJET

Soliha conducteur d'opération.

*Choix d'un architecte.
Loi MOP.*

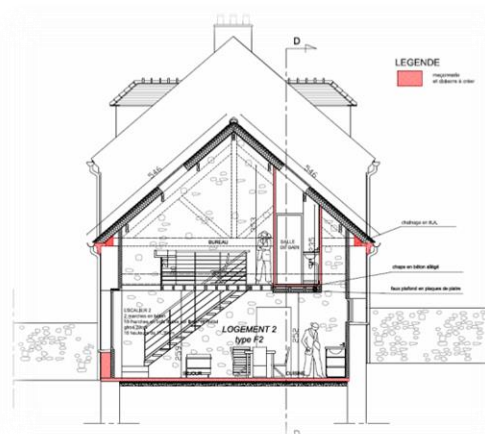
Maîtrise d'ouvrage communale.

EXÉCUTION DU PROJET

Consultation des entreprises.

Lancement des travaux et suivi du chantier.

Réception des logements et solde de l'opération.



Un programme sur un foncier ciblé.

Le logement permet de répondre à plusieurs problématiques:

- Accueillir ou conserver des familles -> pérennité des classes d'écoles
- Proposer:
 - Une alternative locale aux plus jeunes -> Attractivité
 - Des solutions adaptées aux plus âgés -> Mixité
- Constituer un patrimoine immobilier en centre bourg -> Identité
- Mutualiser certains équipements:
 - Chaufferie -> Economies
 - Salles d'activité, crèche, restauration scolaire... -> intégration des services



Un programme sur un foncier ciblé.

Quels sont les outils pour procéder à l'acquisition d'un bien immobilier en vue d'y réaliser des logements ?

- S'engager à y réaliser des logements conventionnés type PLAI/PLS
- Portage foncier:
 - Etablissement public foncier
 - Prêt bonifié de la CDC



Epiais Rhus



Les intervenants du projet

FINANCEURS

ARCHITECTE

Loi MOP

ETUDES PREALABLES

- > Geo technique
- > Diag Amiante Plomb
- > Etude thermique

Contrôle Technique

Coord. SPS

Certificateur

-> Label Energétique



AMO

Un rôle de conducteur d'opération

ADMINISTRATIONS

- > ABF
- > Communauté Com
- > Concessionnaires
- > Experts
- > Assurances

LOCATAIRES

- > Com. D'Attribution
- > Accompagnement / Gestion locative

ENTREPRISES

Le Financement

AGREMENT DE L'ETAT

PLAI

Loyer Max: Zone 1/2: 5,65€/4,96€

PLS

Loyer Max: Zone A/B1: 10,15€/8,74€

PRÊT BONIFIE DE LA CDC

Taux indexé au Livret A (-0,2% PLAI / 1,11% PLS)

40 ans pour les travaux

50 ans pour l'acquisition

SUBVENTIONS

Etat: Forfait / Logement -> environ 10 000€

Département Val d'Oise : Forfait / Logement -> 10 000€ (< 5000 hab)

Région Ile de France : 660€/m² -> (<2000 hab)

PNR Vexin Français: Chaufferie bio masse & Abords: *Quel avenir ?*

CEE: Certificats d'Economie d'Energie

Forfait en fonction du taux loi SRU >2000 hab

LASM: Recup de TVA

Exonération de Taxe Foncière 25 ans

OBLIGATIONS :

- Respect des plafonds de ressources
- Respect des règles d'attribution (commission, conseil municipal...à
- Publics prioritaires

AVANTAGES :

- Maitrise totale des attributions: Pas de réservataires sauf région en fonction de la taille de l'opération
- Gestion locative par un prestataire extérieur (Opérations moyennes)

INCONVENIENTS :

- Gestion locative communale (petites opérations)
- Gestion financière par les trésoreries



Structure mixte: planchers et refends Béton armé / Murs à ossature bois, Bardage bois en façade.
Stationnements 13 places dont 4 pour les PMR.



Vue du Bd de la République



Financement PLA-I
Subventionné à 20,4% Apport communal 70 000€
Chaudière bois / Label BBC.

Vue Route de Bréançon

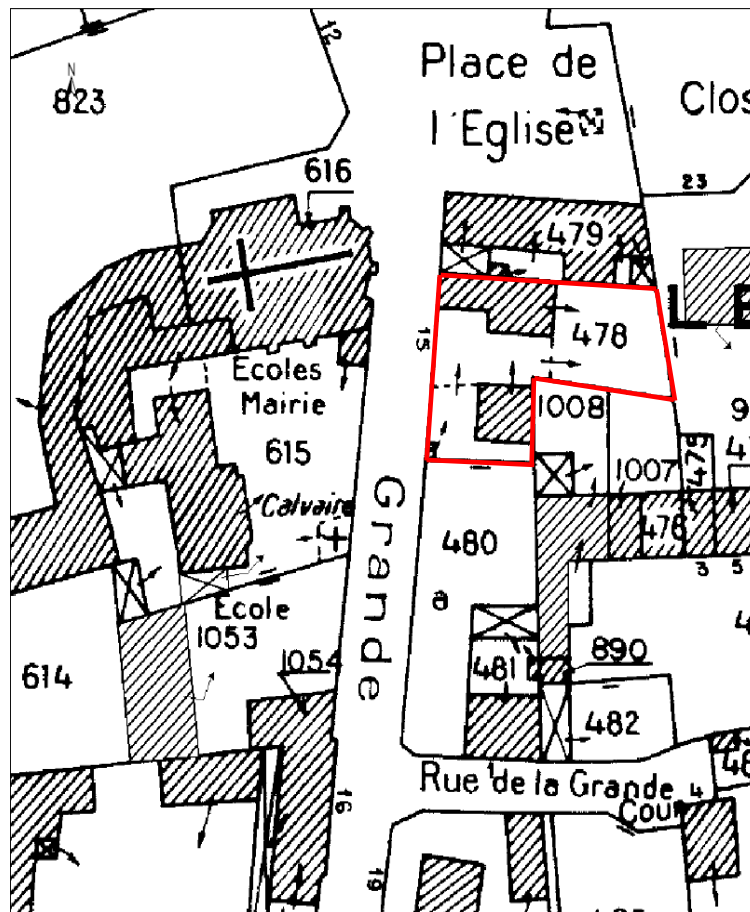


Le projet :

- un T4 Triplex de 85 m²
- un T3 Triplex de 71 m²
- un T3 neuf de 63.9 m² au rez de chaussée adapté aux personnes à mobilité réduite

- Restaurer l'image du centre bourg
- Familles avec enfants pour classes d'école
- Revalorisation patrimoniale

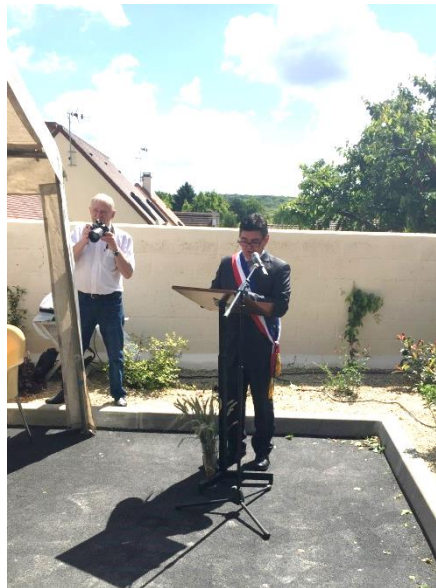




La propriété acquise surlignée en rouge. Parcelle N°478 Section B du cadastre de Longuesse, d'une surface de 452 m². On constate sa situation centrale, faisant face à l'Eglise et à l'ensemble Mairie-Ecoles.

Construction de 3 logements – 2017

Longuesse – Grande rue



Chaufferie bois commune
3 places de stationnement
Espaces extérieurs revalorisés
Ravalement plâtre et chaux
Tuiles petit moule

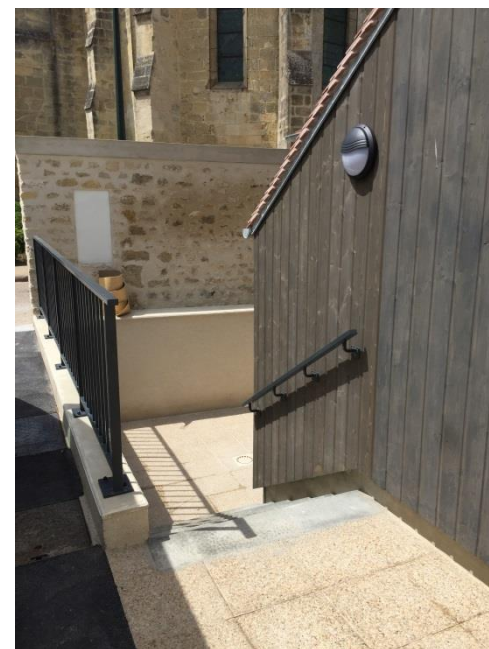
Labélisé BBC Effinergie



FINANCEMENT PLA d'Intégration

	Euros
ETAT	26 700,00 €
Prime Insertion ETAT	30 000,00 €
Fonds propres COMMUNE	48 541,56 €
REGION	93 382,00 €
Subventions PNR	64 500,00 €
Foncier CDC	206 211,00 €
PLA-I CDC	354 932,00 €
Total	824 266,57 €
Récupération TVA : Livraison à Soi Même	62 490,62 €
TOTAL	886 757,19 €

Subventionné à 26%



Merci pour votre attention