



Dossier de presse

Conférence de presse
du 20 mars 2018
Roubaix



Roubaix : une ville qui innove et montre l'exemple

L'innovation est un axe essentiel de la politique de reconquête du territoire menée par la Ville de Roubaix. Expérimenter. Se réinventer. Oser. Transformer en atouts les stigmates d'une grandeur industrielle passée, encourager les initiatives tournées vers des solutions durables... sont quelques-unes des expressions de la dynamique engagée par le maire, Monsieur Guillaume Delbar, et son équipe. **L'expérimentation « Maison à 1 euro avec travaux », une première en France**, se situe dans la droite ligne de cette stratégie de renouvellement du territoire soutenue par une marque éloquente : « Prenons la vie côté Roubaix ».



LE CONTEXTE

Le dispositif « Maison à 1 euro avec travaux »
Un enjeu stratégique pour Roubaix

Inspiré du modèle des « Maisons à 1 livre de Liverpool », le dispositif roubaisien « Maison à 1 euro avec travaux » traduit la politique volontariste menée par la Ville en faveur de la rénovation de l'habitat et s'inscrit dans un triple contexte **d'ancienneté, de vétusté et de taux de vacance élevé de son patrimoine immobilier** :

- **Ancienneté** : **54 %** des logements ont été construits avant 1949. Par comparaison, la moyenne à l'échelle de la Métropole européenne de Lille est de 39 %.

- **Vétusté** : sur les 23 000 logements que compte le territoire roubaisien, **plus de 7 000 logements privés sont potentiellement indignes**, soit 30 % du parc privé.

- **Vacance** : **le taux de vacance s'élève à 12 %**, alors que dans la Métropole européenne de Lille il se situe aux alentours de 6 %.

Sur 7 000 logements vacants, **2 000 le sont depuis plus de cinq ans** et se trouvent dans un état très dégradé.



Deux ans d'études

Depuis l'idée lancée par le maire de Roubaix, Monsieur Guillaume Delbar, de vendre des maisons à réhabiliter au prix de 1 euro, deux années ont été nécessaires pour donner corps au projet. Elles ont été consacrées aux études de faisabilité technique et juridique réalisées par la Société publique locale d'aménagement (SPLA), La fabrique des quartiers.



Un dispositif motivé par l'intérêt général

Initié à titre expérimental, le dispositif « Maison à 1 euro avec travaux » vise à :

- Lutter contre l'habitat indigne
- Redynamiser les quartiers concernés
- Réduire le nombre de logements vacants
- Faciliter l'accession à la propriété des ménages éligibles à l'accession sociale



Une expérimentation qui profite à l'ensemble du territoire roubaisien

À la différence de l'expérience menée à Liverpool, les 17 maisons du dispositif roubaisien « Maison à 1 euro avec travaux » sont réparties sur l'ensemble du territoire, soit 4 secteurs géographiques sur 5.

7 quartiers sont concernés :

- Fresnoy Mackellerie
- Sainte Élisabeth
- Pile
- L'Hommelet
- Moulin Potennerie
- Alma
- Cul de Four

Le mot du Maire

Pour Monsieur Guillaume Delbar, maire de Roubaix, concerné au premier plan au travers de sa vice-présidence à la Région Hauts-de-France à la rénovation urbaine, au logement, et à l'innovation numérique et sociale, « *l'expérimentation des « Maison à 1 euro avec travaux » permettra à des familles primo-accédantes d'accéder à la propriété grâce à la rénovation de maisons à l'abandon. Ce projet profitera à tous : les nouveaux propriétaires qui accèderont à une maison typique du Nord, les voisins et les riverains qui n'auront plus une maison murée au milieu de leur quartier et la collectivité qui n'aura plus à supporter les frais et les risques d'un bien abandonné* ».

LOCALISATION

DES 17 MAISONS





LE DÉTAIL DU DISPOSITIF

17 maisons sélectionnées suivant deux critères prioritaires

Les 17 maisons du dispositif « Maison à 1 euro avec travaux » appartiennent à des partenaires institutionnels : Métropole européenne de Lille, Ville de Roubaix, Établissement public foncier Nord – Pas-de-Calais et bailleur social.

Elles ont été sélectionnées suivant deux critères prioritaires : leur vacance et un degré de vétusté nécessitant d'importants travaux.

Elles respectent **un principe d'hétérogénéité** : par leur taille afin de répondre à la diversité des besoins des familles et par leur modèle de construction.

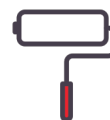
Contreparties pour les acquéreurs et critères de sélection

Les contreparties

La cession des maisons au prix de 1 euro se fait sous conditions d'éligibilité et exige en contrepartie, pour les acquéreurs, des obligations :

- Être éligible à l'accession sociale
- Être primo-accédant
- Occuper le logement en qualité de résidence principale pendant six ans
- Réaliser des travaux de rénovation conformes au cahier des charges
- S'engager à réunir le budget correspondant





La sélection

Les candidats répondant à ces obligations seront sélectionnés suivant un système de notation par points.

Critères		Points	Coefficient	Note
ÉLIMINATOIRES	CRITÈRE N° 1 : ÊTRE PRIMO-ACCÉDANT Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les 2 dernières années	4	5	20
	CRITÈRE N° 2 : AVOIR LA CAPACITÉ DE FINANCER SON PROJET S'engager sur un budget correspondant au prix de revient le plus élevé parmi les maisons choisies	3	4	12
D'ÉVALUATION	CRITÈRE N° 3 : TRAVAILLER À ROUBAIX			
	Travailler à Roubaix	3	3	9
	Travailler sur le territoire métropolitain	2	3	6
	Travailler en dehors du territoire métropolitain	1	3	3
	CRITÈRE N° 4 : VIVRE À ROUBAIX			
	Vivre à Roubaix	3	2	6
	Vivre sur le territoire métropolitain	2	2	4
	Vivre en dehors du territoire métropolitain	1	2	2
	CRITÈRE N° 5 : COMPOSITION FAMILIALE			
	Avoir des enfants ou des personnes à charge	2	1.5	3
	Ne pas avoir d'enfants ni de personnes à charge	1	1.5	1.5

Attribution des maisons

★ Les candidats à l'acquisition pourront se positionner sur un maximum de 3 maisons en adéquation avec la composition de leur foyer.

★ Un classement de l'ensemble des candidats par maison sera réalisé

En cas d'égalité parfaite, un tirage au sort sera effectué sous le contrôle d'un huissier.

★ 10 candidats seront sélectionnés pour chaque maison et bénéficieront d'une visite.

Les candidats qui s'étaient positionnés sur plusieurs maisons devront alors arrêter leur choix sur l'une d'entre elles.

Au final, le bien sera attribué au candidat le mieux classé. Une commission neutre encadrera l'ensemble de ce processus.

Trois options possibles de réhabilitation

Les acquéreurs devront opter pour l'une des trois formules de réhabilitation suivantes :

- Option 1 : travaux entièrement réalisés par des entreprises
- Option 2 : finitions réalisées par les acquéreurs
- Option 3 : finitions et une partie du second œuvre réalisée par les acquéreurs

L'option choisie et le fait d'être éligible ou non à l'octroi de subventions de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) en fonction des revenus auront une incidence sur le prix de revient de la maison.

Fourchettes des prix de revient après travaux

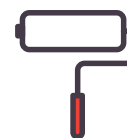
Fourchette haute : pour un ménage n'ayant pas droit aux subventions et faisant réaliser tous les travaux par des entreprises (option 1) la fourchette estimée du prix de revient est de 97 000 € à 254 000 € (prix de revient total avec coûts des travaux TTC, + 10 % de frais de maîtrise d'œuvre et autres, hors frais de notaire).

Fourchette basse : pour un ménage ayant droit au maximum de subventions et choisissant de réaliser une partie des travaux par eux-mêmes (option 3), la fourchette estimée du prix de revient, subventions ANAH déduites, est de 43 000 € à 179 000 €.



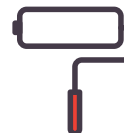
Calendrier de mise en œuvre

- **Octobre 2016** : désignation de La fabrique des quartiers pour réaliser l'étude nécessaire au lancement du projet.
- **Octobre 2017** : adoption par le conseil municipal de Roubaix des modalités et des étapes de sélection des candidats précédemment validées par la Ville de Roubaix, la Métropole européenne de Lille, la Région Hauts-de-France et l'ANRU / Passation du contrat de concession d'aménagement à La fabrique des quartiers.
- **21 mars 2018** : ouverture de l'appel à candidatures.
- **Du 21 mars au 31 mai 2018** : **constitution et transmission des dossiers de candidature.**
Les dossiers pourront être obtenus en ligne à partir du site www.maisona1euroavec travaux.fr et auprès de la Maison de l'Habitat - 9/11, rue des Fabricants - 59100 Roubaix.
- **31 mai 2018** : **clôture des candidatures.**
Les candidatures devront être envoyées en lettre recommandée avec accusé de réception à La fabrique des quartiers - Candidature Maison à 1 euro avec travaux - 5, rue Louis Blanc - 59800 Lille ou remises en main propre à la Maison de l'Habitat, du mardi au vendredi de 9h à 12h et le samedi de 9h à 11h30.
- **De juin 2018 à l'automne 2018** : **instruction des dossiers par La fabrique des quartiers et attribution des maisons.**
- **Début 2019** : **vente chez le notaire et démarrage des travaux d'une durée de 12 mois maximum.**





Maison à 1 euro avec travaux



À retenir

17 maisons avec travaux à réaliser appartenant à des partenaires institutionnels vendues au prix de 1 euro

7 quartiers concernés, soit 4 secteurs géographiques sur les 5 qui composent le territoire roubaisien

3 formules possibles de réhabilitation :

- ★ Travaux entièrement réalisés par des entreprises
- ★ Finitions réalisées par les acquéreurs
- ★ Finitions et une partie du second œuvre réalisée par les acquéreurs

Un dispositif visant à lutter contre l'**habitat indigne**, à **réduire le nombre de logements vacants**, à **redynamiser les quartiers** et à **favoriser l'accès social à la propriété de ménages aux revenus modestes**.

Une nouvelle approche pour répondre aux enjeux d'amélioration de l'habitat et d'aménagement durable de la ville.

Une première nationale portée par une ville qui a fait du choix de l'innovation un axe fort de sa politique de reconquête du territoire et une Métropole qui place l'attractivité au coeur de son développement.

POUR ALLER PLUS LOIN

- ROUBAIX -

Le mot de l'Elue au logement

Pour Madame Milouda Ala, adjointe en charge du logement à Roubaix, *“le dispositif « Maison à 1 euro avec travaux » est un « outil supplémentaire dans le panel de ceux dont disposent les maires pour agir sur l'habitat. Nous le lançons à titre expérimental. À plus long terme, s'il s'avère viable, l'idée est d'essaimer dans les Hauts-de-France et particulièrement dans les zones rurales, car lutter contre la vacance pour un maire d'une petite commune s'avère encore plus difficile que dans une grande ville.”*

À Roubaix, le dispositif s'inscrit dans la politique d'intensification de lutte contre l'habitat indigne menée par le maire et son équipe.

Celle-ci comprend d'autres programmes tels que la vente de maisons à « 100 000 euros » entièrement réhabilitées dans le quartier du Pile.

Toujours en première ligne, quand il s'agit d'innover, Roubaix sera aussi la première ville des Hauts-de-France à mettre en place les astreintes administratives : pénalités de 50 euros par jour imposées à tout propriétaire ne procédant pas aux travaux indispensables pour lutter contre l'habitat indigne.

Une volonté de dédensifier la ville

La dédensification de la ville, 4e des Hauts-de-France avec ses 96 647 habitants, est un autre axe fort de la politique roubaisienne en matière d'habitat.

Une ville disposant de tous les services et de toutes les infrastructures nécessaires, mais dans un cadre plus vert et dans lequel on vit mieux. Une ville à l'urbanisation contenue : c'est la volonté municipale qui s'est par ailleurs engagée, en 2017, dans un concept de « **Ville nourricière** » (autosuffisance alimentaire).

Une longue tradition d'innovation sociale

La ville de Roubaix a toujours été une terre d'innovation sociale. **C'est à Roubaix, déjà, qu'est né le dispositif du « 1% logement »** créé en 1943 par le patronat et les syndicats du Nord, sur l'initiative d'Albert Prouvost, patron de La Lainière de Roubaix. C'est encore à Roubaix que dans les années 1970, Marie-Agnès Leman (actuellement élue à la Ville de Roubaix) et son époux Roger Leman sont devenus les pionniers de la participation citoyenne en créant l'Atelier populaire d'urbanisme de l'Alma-Gare. L'expérience de participation des habitants à la rénovation de leur quartier est née d'une lutte de plus de 15 ans et fait aujourd'hui partie intégrante de l'histoire de l'urbanisme social.

- En savoir plus -

- En savoir plus -

L'expérience de Liverpool

Avec un millier de maisons vacantes qu'elle n'avait pas les moyens de rénover, en 2013 la municipalité de Liverpool lance son programme « Houses for one pound », la maison à une livre. L'objectif est de permettre à des habitants aux revenus modestes de devenir propriétaires tout en favorisant la requalification des quartiers dégradés.

Face au succès de cette expérimentation d'abord testée sur 22 maisons, trois ans plus tard la ville a élargi le dispositif à 150 maisons.

Contacts

Nathalie Hausser - nhausser@ville-roubaix.fr

Tél. : 03 20 66 46 71

Ville de Roubaix CS 70737 - 59066 ROUBAIX Cedex 01



+ d'infos sur
roubaix.fr