



## RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE POUR CRÉER 5 LOGEMENTS SOCIAUX EN ZPPAUP (ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER)

### AUVERS-SUR-OISE, 35, RUE DE MONTCEL

**Département**  
Val-d'Oise

**Intercommunalité**  
Vallée de l'Oise et  
des impressionnistes

**Population municipale**  
6 789 hab. (2011)

**Livraison**  
juillet 2004

**Nombre  
de logements**  
5

**Prix de revient**  
486 500 €

En 2002, Freha a acheté l'immeuble de la rue Montcel. Situés sur les hauts de la ville, les cinq logements surplombent l'Oise et profitent ainsi d'un superbe cadre et d'un paysage verdoyant.

Les logements sont répartis sur deux corps de bâtiment. Le jardin privatif, dans lequel pousse des pruniers, est entouré d'un mur de clôture en pierre et d'une porte en fer forgée donnant sur une rue située en contrebas. Chaque locataire bénéficie d'une parcelle du jardin. Freha a réalisé des travaux de réhabilitation tels le traitement de l'humidité, la pose d'une couverture en zinc et l'installation d'un chauffage collectif. Un appartement duplex a été créé.

La commune étant en Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, les travaux de ravalement de façades de l'immeuble et le changement des menuiseries extérieures ont dû être visés par l'Architecte des Bâtiments de France. La production de logements sociaux à Auvers-sur-Oise est rendue difficile car la commune dispose de peu de terrains disponibles (zones rouges non constructibles, zones de carrières, terrains agricoles), le foncier est rare donc cher et la ZPPAUP rend parfois plus complexe ou plus longue l'obtention des permis. Depuis 1994, Freha a fait l'acquisition de trois immeubles à Auvers-sur-Oise, soit 13 logements.

## LA CONSTRUCTION

<b>Maître d'ouvrage</b>	Freha
<b>Maître d'œuvre</b>	Hervé d'Aviau de Ternay
<b>Durée du chantier</b>	4 mois
<b>Surface habitable</b>	170 m <sup>2</sup>
<b>Typologie des logements</b>	2 T1, 1 T1bis, 1 T2/3 et 1 T3
<b>Prix de revient</b>	486 500 € TTC
<b>Financement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>28,5 % Subvention État</li> <li>14,8 % Subvention Région ÎdF</li> <li>4,7 % Subvention Conseil général 95</li> <li>51,7 % Prêt Action Logement Solendi</li> <li>0,3 % Prêt CDC</li> </ul>

Le montant des subventions représente 48 % du prix de revient de cette opération.

## LA LOCATION

### Locataires

Ménages modestes dont les faibles ressources leur permettent l'accès au logement très social.

### Attribution des logements

1 Préfecture  
2 Solendi  
2 Freha

### Loyer mensuel

6,96 € / m<sup>2</sup> (APL non déduite)

### Exemple

T3 de 56m<sup>2</sup>, loyer mensuel de 389 €

### Charges locatives mensuelles

2,64 € / m<sup>2</sup>

### Jardins privatifs

