

# ACHETER OU INVESTIR DANS L'ANCIEN SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

**Vous voulez  
devenir  
propriétaire...**

**Vous souhaitez  
investir dans  
l'ancien...**

**La fabrique des  
quartiers est  
le partenaire  
de votre projet  
d'acquisition et  
de rénovation.**

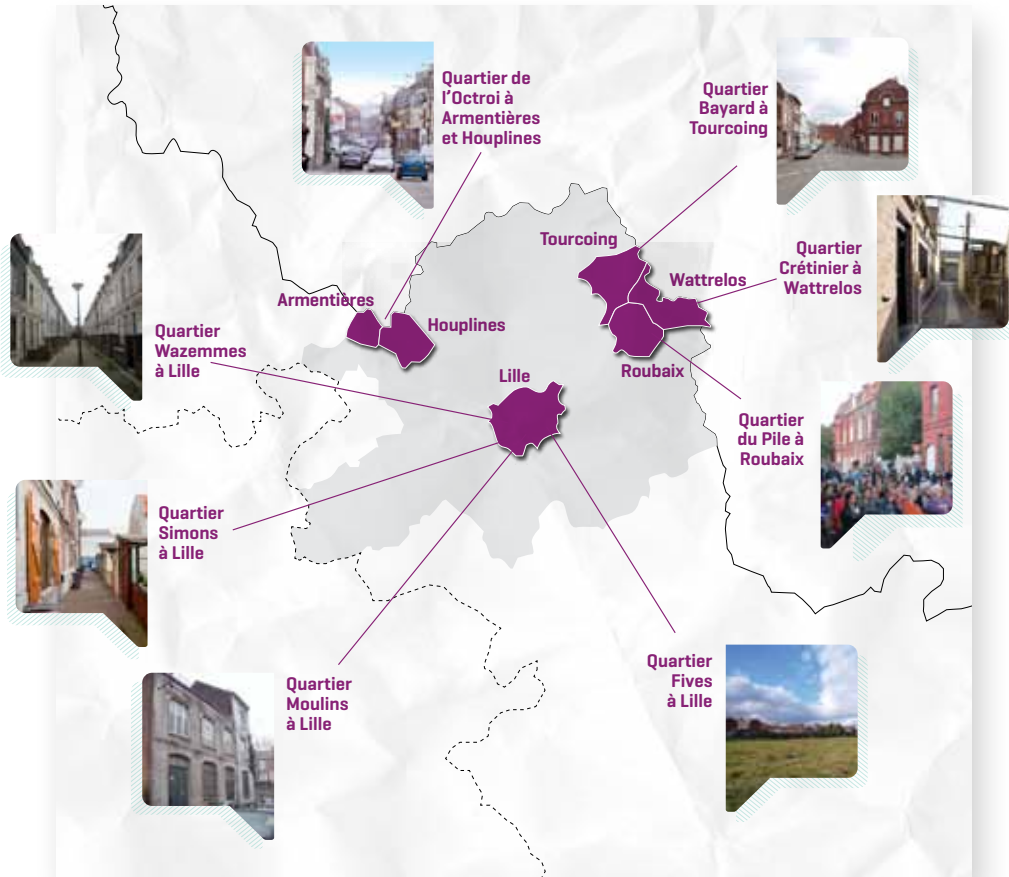
ÉCONOMIE PUBLIQUE LOCALE ET NÉGOCIÉE



**La fabrique  
des quartiers**  
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE - SPLA

# Réinventez la ville avec nous dans les quartiers en devenir de la métropole

LA FABRIQUE DES QUARTIERS CONTRIBUE À REDYNAMISER DES QUARTIERS EN DEVENIR.



Huit sites de projets, huit programmes ambitieux de logements neufs et de réhabilitations à proximité de toutes commodités (commerces, équipements...).

La Métropole Européenne de Lille, les villes et La fabrique des quartiers sont déjà engagées dans la requalification de ces quartiers et œuvrent à leur métamorphose.

**Investissez et résidez dans les quartiers en devenir de la métropole !**

[www.lafabriquedesquartiers.fr](http://www.lafabriquedesquartiers.fr)

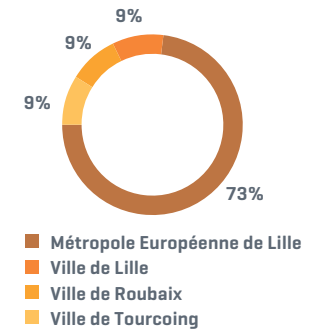
# Un partenaire public de droit privé... dédié à la requalification et la revitalisation des quartiers d'habitat ancien

Nous sommes une société de droit privé [S.A] dont le capital social est détenu par les collectivités locales actionnaires. Notre activité et notre vocation sont 100% dédiés à des projets qui relèvent de l'intérêt général.

Nous intervenons dans les quartiers d'habitat ancien dégradé, avec pour objectif d'y **produire une offre de logement renouvelée, diversifiée et de qualité** pour répondre aux besoins de tous les habitants.

Nous apportons à votre projet **la garantie de l'action publique en même temps que la souplesse du privé.**

La fabrique des quartiers société publique locale au capital d'1 million d'euros



# Une expertise solide au service de la réhabilitation

Les immeubles que nous achetons sont destinés à être revendus à des particuliers dans le cadre de l'accession sociale ou de l'accession libre ainsi qu'à des investisseurs privés pour y développer l'offre locative.

Notre objectif est de produire des logements de très grande qualité sur le plan architectural et technique et qui soient aussi performants que le neuf en termes de performances énergétiques. Pour cela nous cédonos nos immeubles après avoir obtenu les autorisations d'urbanisme [permis de construire ou déclarations préalables] et les ventes sont assorties de cahiers des charges qui définissent les niveaux de travaux à réaliser. Ces cahiers des charges sont élaborés par nos équipes d'architectes, thermiciens,

experts dans le domaine du recyclage de logement. **Nous nous engageons auprès de vous avec ces professionnels qui partagent nos objectifs et nos valeurs : qualité et sens de l'intérêt public.**

En contre partie, les accédants à la propriété et les investisseurs peuvent bénéficier de subventions ou de mécanismes de défiscalisation. Nos équipes de spécialistes et nos bureaux d'études partenaires peuvent vous accompagner de «A à Z» dans la préparation et la réalisation de votre projet.

## Vous souhaitez accéder à la propriété ou investir dans un immeuble ancien...

Nos immeubles sont destinés au logement des **accédants à la propriété en accession sociale ou accession libre**, et aux investisseurs privés pour des locations dans le cadre de loyers dits « conventionné social, ou intermédiaire » ou des locations en loyer libre.

Localisés dans six villes de la métropole lilloise, ces biens peuvent répondre aux souhaits et besoins du plus grand nombre de par leur diversité :

- Maisons de ville à partir de 40 m<sup>2</sup> de surface habitable (pour les maison de courée), avec ou sans jardin,
- Immeubles à destination locative, composés d'un ou plusieurs logements,
- Immeubles mixtes comportant logements et cellule commerciale...



Chantier d'un bailleur privé  
Rue Van Dyck à Lille après travaux



### AIDES :

#### Pour les futurs propriétaires occupants :

- Subventions ANAH
- Crédit d'impôt « développement durable »
- Prime de rénovation énergétique, éco-PTZ,...

#### Pour les investisseurs :

- Déficit foncier
- Défisicalisation de type Loi Pinel

Pour tout renseignement sur les aides, La fabrique des quartiers vous accompagne ou vous oriente vers les sites publics dédiés. [Maison de l'habitat Durable à Lille, sites infos énergies.]

...nous avons le produit adapté à vos moyens et à votre demande

## Zoom sur l'accession sociale à la propriété

L'accession sociale à la propriété concerne des biens vendus à des prix plafonnés afin de permettre à des ménages ayant des revenus modestes d'y accéder.

### COMMENT BÉNÉFICIER D'UNE ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ À UN PRIX PLAFONNÉ TRÈS ATTRACTIF ?

Je peux bénéficier d'une acquisition à prix plafonné si je suis un particulier qui remplit les **conditions de l'accession sociale** :

- Être primo-accédant
- Occuper le logement au titre de résidence principale, pour une durée de 6 ans minimum, sauf cas de force majeure
- Avoir des ressources de l'année n-2 qui ne dépassent pas les plafonds de l'accession sociale

Dans le cas d'une accession sociale à la propriété l'acquéreur s'oblige, pour lui-même et pour ses ayants droit ou ayants cause à affecter le bien vendu exclusivement à sa résidence principale, c'est-à-dire l'occuper au moins huit mois par an. Le bien vendu ne peut, même partiellement, être transformé ou affecté à une autre usage et cela pendant une durée minimale de six ans à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Plafonds pour l'accession sociale  
A titre indicatif - juin 2015

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A :	Zone B :
	LILLE	ARMENTIÈRES HOULINES ROUBAIX TOURCOING WATTELOS
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5	65 875 €	44 425 €

### EXEMPLE D'UNE VENTE D'IMMEUBLE A RÉNOVER À LILLE-MOULINS

Façade rue



Le chantier du 60 rue de Condé à Lille  
Debarge & Bellaigüe Architectes associés

## Zoom sur l'investissement locatif privé

Les immeubles à réhabiliter commercialisés par La fabrique des quartiers peuvent être destinés à la location en loyer libre, c'est-à-dire sans autre contrainte pour le propriétaire que les règles du marché locatif.

Ils peuvent également être destinés à la location avec des loyers plafonnés dans le cadre d'un conventionnement avec l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Ce second cas permet aux investisseurs bailleurs de **défiscaliser soit 60 % des revenus foncier**, si le loyer appliqué est inférieur au plafond du logement social, soit 30 % du montant des loyers, si le loyer fixé correspond à celui du logement locatif dit «intermédiaire».

Il est également possible de conventionner un logement sans avoir mobilisé les subventions de l'ANAH (conventionnement dit « sans travaux »).

Les niveaux élevés de qualité et de performance définis par nos cahiers des charges permettent également aux propriétaires bailleurs d'être **exonérés de Taxe Foncière**.

Pour les investisseurs essentiellement motivés par les mécanismes de défiscalisation, les projets peuvent bénéficier des mesures actuelles, notamment celles issues de la Loi « Pinel » permettant **une déduction de 12 à 21% du prix du bien + travaux**, plafonné à 300 000 € sur 6 à 12 ans.

Chantier d'un Bailleur Social  
Rue Jules Guesde  
Avant et après travaux  
D'Houndt + Bajart Architectes & Associés



## Avec la fabrique des quartiers, c'est facile !

Les formalités administratives et techniques sont remplies en amont de la commercialisation. Ainsi, les études de rénovation qualitative sont réalisées et synthétisées dans un cahier des charges et les autorisations d'urbanisme sont obtenues. Vous disposez ainsi de tous les renseignements utiles et nécessaires pour vous décider et vous engager en toute transparence et en toute sécurité.

### COMMENT ÇA MARCHE ?

- Je consulte les immeubles mis en vente sur le site internet : [www.lafabriquedesquartiers.fr](http://www.lafabriquedesquartiers.fr).
- Je prends rendez-vous avec l'équipe de commercialisation pour un entretien
- Je visite un ou plusieurs immeubles avec La fabrique des quartiers et étudie les projets
- J'étudie avec La fabrique des quartiers les aides et subventions possibles en matière de réhabilitation thermique... [maison de l'Habitat durable, espaces Info énergie...] (voir dernière page)
- J'étudie mon plan de financement avec La fabrique des quartiers puis avec les banques ou la CAF pour les prêts aidés, etc. (voir dernière page)

- Je peux consulter mon notaire gratuitement avant l'acquisition
- Je signe **l'acte préalable ou la promesse de vente** avec La fabrique des quartiers, chez le notaire
- Je contractualise le financement avec ma banque,
- Je signe **l'acte de vente** avec La fabrique des quartiers, chez le notaire.

Rue Saint-Bernard avant et après les travaux  
Projet d'un bailleur privé dans le cadre d'un accompagnement de La fabrique des quartiers



### DEUX OPTIONS POUR VOS TRAVAUX DE RÉHABILITATION

- **Option 1 :**  
Immeubles vendus « prêts à être réhabilités »  
[voir page 8]
- **Option 2 :**  
Immeuble vendu réhabilités « clefs en mains » [voir page 9]

## Option travaux 1 : je souhaite acheter un immeuble « prêt à être réhabilité »

Je suis un investisseur ou un particulier, et je souhaite m'investir personnellement dans la réhabilitation de l'immeuble : je connais bien le secteur du bâtiment, j'ai un réseau d'entreprises, je suis bien conseillé et j'ai du temps pour m'occuper du chantier. Je veux éventuellement réaliser moi-même certains travaux : **La fabrique des quartiers me vend un immeuble « prêt à être réhabilité » avec un cahier des charges de réhabilitation que je devrai suivre, elle transfère également à mon bénéfice l'autorisation d'urbanisme qui lui a été délivrée.**

Le cahier des charges qui prescrit des travaux de réhabilitation et l'autorisation d'urbanisme délivrée seront annexés à l'acte de vente : je m'engagerai donc à les respecter et à les réaliser. Si les travaux font l'objet de subventions publiques (ANAH, ville,...),

et si les travaux ont un montant supérieur à 50.000€, je m'engagerai également à les faire réaliser par des entreprises qualifiées et à recourir à un architecte pour les suivre et les encadrer.

**La fabrique des quartiers s'assurera de la bonne réalisation des travaux et demandera à l'acquéreur qu'il lui fournisse les justificatifs nécessaires.** Dans le cas de subventions de l'ANAH, il sera de même nécessaire de produire les documents et justificatifs attestant de la qualité et des compétences des entrepreneurs.



## Option travaux 2 : Je souhaite acheter un immeuble réhabilité « clé en main » (VIR)

Je souhaite acquérir mon premier logement et je remplis les conditions de l'accession sociale. Par ailleurs je ne souhaite pas ou je n'ai pas le temps de piloter moi-même les travaux de réhabilitation indissociables de l'immeuble que je souhaite acquérir.

Dans ce cas, La fabrique des quartiers peut me proposer la vente d'un immeuble réhabilité « clé en main » qu'elle aura entièrement réhabilité par ses soins : il s'agit d'une vente d'immeuble à rénover [VIR].

### C'EST QUOI UNE VIR ?

Une VIR c'est un acte de vente signé devant notaire par lequel **j'achète simultanément l'immeuble à réhabiliter et l'ensemble des travaux à réaliser pour le réhabiliter. Ce contrat m'apporte toutes les garanties juridiques et financières de bon achèvement.**

### COMMENT ÇA MARCHE UNE VIR ?

**Je signe un contrat de vente d'immeuble à rénover avec La fabrique des quartiers qui indique :**

- Le prix de vente de l'immeuble à réhabiliter
- Les montants des travaux et le descriptif des travaux que La fabrique des quartiers va réaliser pour mon compte avec le délai de livraison et la date de remise des clés.

**Le prix de vente est versé en 3 acomptes :**

- 1<sup>er</sup> acompte le jour de la signature représentant le prix de la maison
- 2<sup>ème</sup> acompte à 50 % d'avancement du chantier représentant 50% du montant des travaux
- 3<sup>ème</sup> acompte à la réception du chantier représentant le solde du montant des travaux

Par conséquent je paye les travaux de réhabilitation au fur et à mesure de leur exécution et pas avant. Si je peux bénéficier de subventions publiques et des aides de l'ANAH, La fabrique des quartiers m'assiste et m'accompagne pour la constitution des dossiers de demande de subvention jusqu'à leur obtention.

### AVANTAGE POUR L'ACQUÉREUR :

**La fabrique des quartiers prend l'engagement de rénover le bâtiment et de fournir toutes les garanties et assurances obligatoires** lors de la signature de l'acte de vente, notamment une garantie de parfait achèvement.

### LES PRINCIPALES OBLIGATIONS DES PARTIES SONT LES SUIVANTES :

#### • POUR VOUS :

- Payer le prix de vente en fonction de l'état d'avancement des travaux
- Une fois les travaux achevés et réceptionnés, prendre livraison desdits travaux

#### • POUR LA FABRIQUE DES QUARTIERS :

- La réalisation des travaux conformément au programme prévu dans le contrat de vente
- La remise d'une garantie extrinsèque d'achèvement provenant d'une banque ou d'une compagnie d'assurance qui vous protège en cas de défaillance
- La souscription des assurances construction et professionnelles obligatoires
- La garantie par le vendeur des vices et des défauts apparents relatifs aux travaux de rénovation



## CONTACTS

### La fabrique des quartiers

5 rue Louis Blanc à Lille  
Tél : 03 59 00 11 60  
[www.lafabriquedesquartiers.fr](http://www.lafabriquedesquartiers.fr)

### Maison de l'habitat durable

7bis rue Racine à Lille  
Tél : 03 62 53 25 12

### Espaces Info Énergie

#### Houplines :

Hôtel de Ville - place du Général de Gaulle  
Tél : 03 59 61 12 01

#### Roubaix :

9-11 rue des Fabricants  
Tél : 03 62 53 25 11

#### Tourcoing :

5 rue de l'Industrie  
Tél : 03.62.53.25.10



La fabrique des quartiers  
5 rue Louis Blanc - 59000 Lille  
Tél : 03 59 00 11 60  
[www.lafabriquedesquartiers.fr](http://www.lafabriquedesquartiers.fr)

