

Habiter en Seine-Eure

pour une haute
qualité de vie

Septembre 2019

seine-
eure
agglo

© iStock

Achat, rénovation, construction : les chiffres clés de l'habitat depuis 2016



380

dossiers de rénovation
financés générant
6,8 M€ de travaux

900 K€

de subventions
versées par l'Agglo
pour faciliter l'accès
à la propriété

1 500

propriétaires
conseillés par la
maison de la rénovation





1 500

logements autorisés

1 M€

d'aides engagées
pour la construction
et la réhabilitation de
logements sociaux



2 500

logements neufs en cours
d'étude, de chantier ou
de commercialisation





La maison de tous vos projets !

En poussant la porte de La maison de l'habitat, vous trouverez une équipe prête à vous accompagner dans vos projets de logement, quels qu'ils soient.

En 2016, l'Agglo a créé La maison de la rénovation. Trois ans plus tard, elle va plus loin dans la démarche : La maison de l'habitat a ouvert le 25 juin, dans le centre-ville de Louviers. « *La maison de l'habitat est un guichet unique pour répondre à toutes les questions sur le logement : la rénovation, l'achat, une demande de location, le montage financier de son projet... Une équipe de 10 professionnels conseille et accompagne personnellement et gratuitement chaque porteur de projet* » indique Alexandra Dassas, responsable du service Habitat de l'Agglo.

3 pôles :

• Je veux rénover mon logement

Les conseillers apportent des conseils neutres et personnalisés sur les travaux à mener pour faire des économies d'énergie et des économies tout court ! Ils aident à y voir clair dans les devis et accompagnent dans le montage de dossiers de financement quand des subventions sont possibles.

• Je veux m'installer

Les futures familles ont accès à des offres immobilières en achat ou en location dans le neuf, en cours ou à venir. Les salariés qui débutent un

nouvel emploi dans la région sont en plus accompagnés par une conseillère qui leur est tout spécialement dédiée. Des aides de l'Agglo peuvent aussi être apportées aux futurs accédants. Il est nécessaire de venir se renseigner avant tout achat.

• Je veux louer mon bien

Vous avez un bien que vous aimeriez mettre à la location ? Là encore, La maison de l'habitat donne accès aux infos juridiques, aux actualités fiscales et aide à mener les travaux nécessaires. L'équipe informe des avantages financiers spécifiques au territoire Seine-Eure et des dispositifs de l'État qui s'y appliquent.

Toutes les questions trouvent leur réponse à La maison de l'habitat !

+ D'INFOS

La maison de l'habitat : 11 B rue Pierre-Mendès-France, à Louviers. 02 32 63 63 00. habitat@seine-eure.com, maison-habitat.seine-eure.fr. Ouverte en accès libre ou sur rendez-vous du lundi au vendredi.



Parole d'expert

« Les taux de crédit n'ont jamais été aussi bas »

Depuis plusieurs années, les taux d'emprunt restent très bas. Est-ce toujours le bon moment pour investir dans l'immobilier ? Le point par Céline Christophe, directrice de l'agence LCL, à Louviers.

Comment percevez-vous le marché de l'immobilier en Seine-Eure ?

Les acteurs locaux constatent une nette progression des transactions depuis le courant 2018 qui se poursuit en 2019, notamment avec une part très significative de primo-accédants. Le territoire Seine-Eure bénéficie de son dynamisme et de sa situation géographique idéale entre Rouen et Evreux. Pour l'agence de Louviers, cette analyse est confirmée par les chiffres de l'activité « Prêt Habitat » en nette progression sur les 5 premiers mois 2019 par rapport à 2018.

Est-ce le bon moment pour acheter ?

Le contexte actuel est en effet favorable pour acheter ou investir. Les experts prévoient une stabilisation des prix de l'immobilier en 2019. Et selon l'observatoire Crédit Logement / CSA, les taux des crédits immobiliers s'établissent au niveau le plus bas jamais constaté jusqu'alors.

De plus, il est encore possible de profiter des dispositifs réglementaires ou de défiscalisation, notamment Pinel (reconduit jusqu'à fin 2021) ou Denormandie (voir p.8)

Est-ce plus intéressant qu'ailleurs d'acheter sur le territoire Seine-Eure ?

Il est vrai que l'Agglo Seine-Eure s'implique fortement en matière d'habitat, notamment avec l'aide accordée aux acquéreurs (voir P.7). La maison de l'habitat accompagne aussi tous ceux qui ont un projet d'achat ou de rénovation.

Comment LCL accompagne le porteur de projet ?

LCL publie de bons conseils sur lcl.fr sur la thématique de l'immobilier. Elle met également à disposition un simulateur qui prend en compte tous les frais pour déterminer sa réelle capacité d'achat et calculer sa mensualité en quelques clics. Ce simulateur comprend aussi un volet Prêt à taux zéro qui permet de déterminer son éligibilité.

De plus, le futur acquéreur peut réaliser simplement sa demande en ligne ou en agence et obtenir en 20 mn un accord de principe sur son projet.

L'équipe de l'agence LCL à Louviers, disponible pour les particuliers et les professionnels. LCL participe au 3^e salon de l'habitat, au Hub 4.0 à Louviers, les 20 et 21 septembre.





Accueil des nouveaux salariés

Quand déménager devient facile

Valérie Bernaud est chargée d'aider les nouveaux salariés à s'installer sur le territoire Seine-Eure. Son accompagnement va bien au-delà de la recherche d'un logement.

Changer de région pour débiter un nouvel emploi n'est pas toujours chose aisée. Il faut trouver rapidement un toit dans une ville ou une région que l'on ne connaît généralement pas. Sur le territoire Seine-Eure, Valérie Bernaud est dédiée à l'accueil de ces nouveaux salariés. Depuis son arrivée, il y a 2,5 ans, elle a accompagné 450 familles dans leur recherche d'un logement. « *Il s'agit d'un service sur-mesure. Après avoir cerné les besoins du salarié (location, accession, meublé, à la ville, à la campagne, etc), j'active les réseaux pour trouver plusieurs logements qui correspondent aux attentes du salarié et de sa famille* », explique Valérie Bernaud.

Un service sur-mesure

Elle intervient aussi sur le volet découverte du territoire. Une box bienvenue, proposée aux nouveaux arrivants, contient les brochures de l'Agglo et de l'Office de tourisme Seine-Eure, des petits cadeaux, des bons de réductions, des entrées gratuites... Tout ce qu'il faut pour se sentir bien accueilli !

Enfin, parce qu'un salarié peut être accompagné d'un conjoint qui a dû quitter son travail pour le suivre, Valérie Bernaud l'aide dans la recherche d'un nouvel emploi. Elle présente le marché de l'emploi local et adresse son CV aux réseaux d'entreprises. « *C'est un service apprécié des DRH. Un salarié acceptera plus facilement de changer de région pour venir vivre en Seine-Eure s'il sait que son mari ou sa femme retrouvera un emploi éga-*



En 2,5 ans, Valérie Bernaud a aidé 450 familles à s'installer sur le territoire.

lement, analyse Valérie Bernaud. *Ici, nous sommes idéalement bien situés, sur un territoire économiquement dynamique, au cœur des bassins d'emplois de Rouen, d'Evreux et Paris.* » Toutes les conditions sont réunies pour faire de Seine-Eure son territoire d'adoption.



D'INFOS

Valérie Bernaud :
valerie.bernaud@seine-eure.com,
02 76 46 03 42
L'Agglo a également une conciergerie :
bonjour-arsene.fr, 02 76 46 03 69.
📍 @bonjoursarsene



Le témoignage

Lucie Mouillard a acheté un logement ancien, à Louviers. Elle a pu bénéficier de la prime de 4 000 € pour le rénover.

« J'ai acheté une maison ancienne de 70 m², il y a un an dans le centre-ville de Louviers. Elle n'était pas habitable en l'état. Les murs étaient mal isolés, les fenêtres en simple vitrage, l'électricité n'était pas aux normes, les peintures étaient au plomb... L'agent immobilier m'a donné un flyer sur la prime de l'Agglo (voir ci-dessous). Je me suis rendue à la Maison de la rénovation (aujourd'hui La maison de l'habitat) où j'ai pu trouver tous les renseignements et l'accompagnement nécessaires. Le conseiller a épluché les devis des artisans, m'a indiqué les travaux à faire en priorité, au juste prix. J'ai le sentiment d'avoir été bien accompagnée. Le bouquet de travaux énergétiques (changement des fenêtres et isolation des murs) m'a permis de bénéficier de la prime de 4 000 €. Elle a été déterminante dans le montage du dossier financier. Sans cette prime, j'aurais fait des travaux de moindre importance et aurais aujourd'hui une maison moins bien isolée et donc moins agréable à vivre. »



Une prime pour rénover ou acheter

Si vos revenus sont en dessous des plafonds du prêt à taux zéro (PTZ), l'Agglo vous offre :

- **2 000 €** pour une maison neuve
- **4 000 €** pour une maison neuve aux normes énergétiques E+C-, ou ancienne avec 2 types de travaux énergétiques pour 25 % du coût total de l'opération
- **6 000 €** pour un appartement neuf, ou ancien avec 2 types de travaux énergétiques pour 25 % du coût total de l'opération

Le versement de l'aide se fait par le notaire. Ne pas signer l'acte authentique ni commencer les travaux avant d'avoir transmis votre demande d'aide !



Laurence Hasley : habitat@seine-eure.com
ou 02 32 50 85 82.



Le conseil neutre et gratuit de l'Adil

Jean-Charles Déchamps est conseiller-juriste à l'Agence départementale d'information sur le logement de l'Eure. Quel que soit le projet immobilier, il apporte des réponses gratuites, en toute objectivité.



C'est humain. On a tous tendance à vouloir les conseils d'un juriste uniquement quand on rencontre un problème. Pourtant à l'Adil, les conseillers apportent aussi l'éclairage nécessaire pour concrétiser un projet immobilier. Jean-Charles Déchamps dispose de toutes les informations sur les aspects juridiques, financiers et fiscaux. Des couples viennent le voir après avoir repéré un logement à acheter. À partir de leurs revenus, il peut établir un plan de financement et les orienter vers les subventions auxquelles ils ont droit.

Tous les dispositifs réunis sur l'Agglo

Pour lui, l'Agglo Seine-Eure présente de nombreux avantages. « *C'est la seule agglomération à proposer une prime pour l'achat d'un bien et c'est l'un des rares territoires où l'on retrouve tous les dispositifs d'aides à l'accession ou à l'investissement locatif. Si en plus, les prix ont tendance à baisser et que les taux d'emprunt restent faibles (1,20 % sur 15 ans hors assurance), il y a ici tous les ingrédients pour attirer des familles et des investisseurs* » analyse le juriste. L'Agglo dispose encore de terrains disponibles et les entreprises sont créatrices d'emplois. « *Il y a la quiétude de la campagne et les avantages de la ville (transports en commun, écoles, assistantes maternelles, lieux culturels...)* Des équipements qui ont leur importance au moment de faire un choix » conclut Jean-Charles Déchamps.

Le
petit



Investir dans l'ancien

Depuis 2019, à Louviers, vous pouvez bénéficier du dispositif Denormandie dans l'ancien, qui permet de défiscaliser les frais d'achat et de rénovation. Les travaux doivent correspondre à un tiers du prix d'achat et le loyer ne pas dépasser 8,93€/m². Le propriétaire peut alors prétendre à une réduction d'impôt de 12 à 21 % pendant 6 ans minimum et 12 ans max cumulable avec le déficit foncier.

**Renseignements
auprès de l'Adil.**

Les banques à vos côtés

Les banques vous accompagnent dans votre projet de financement, dont le Crédit Agricole, partenaire de La maison de l'habitat (ca-normandie-seine.fr/particuliers/economie-energie). Ses avantages : taux privilégié, financement adapté, avance sur travaux...

+ D'INFOS

Permanences de l'Adil

- Maison de Justice et du Droit, 4 rue Pierre Le Massif à Louviers : 2^e et 4^e lundis du mois, de 14 h à 17 h
- La maison de l'habitat, 11 bis rue Pierre-Mendès-France : 3^e mardi de 15 h à 17 h sur RV : 02 32 63 63 00 ou 02 32 24 06 66
- Centre social Jacques-Monod, place aux jeunes à Val-de-Reuil : 3^e mercredi du mois, de 15 h à 17 h



Devenir propriétaire pour 795€/mois

Amex commercialise actuellement des maisons clés en main, à Pont-de-l'Arche.

Chemin du Becquet, à Pont-de-l'Arche, le constructeur prévoit 6 maisons à étage, de 83 m². Elles possèdent chacune une belle pièce à vivre, 3 chambres, 2 cabinets de toilette, un garage et un jardin. « Nous avons imaginé des habitations de qualité économes en énergie, souligne Sandrine Legrand, agent commercial chez Amex. La facture de chauffage est estimée à 350 €/par an ! » Toutes les maisons sont adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR). Dans le jardin, tout est déjà prévu : pelouse, plantations en périphérie, allées, clôture rigide, etc. Les maisons seront disponibles en

décembre 2020. Tarif : 195 000 €. Frais de notaire réduits (4 700 €). Subvention de l'Agglo de 2 000 € si revenus inférieurs aux plafonds du prêt à taux zéro (PTZ).

+ D'INFOS

s.legrand@amex.fr ou 06 13 50 78 53



Une maison à deux pas des commerces

Les maisons construites par Amex sont idéalement bien situées, près du lycée et des commerces

La première tranche de 7 maisons est en cours de construction, voie Bachelière, près du lycée Marc-Bloch à Val-de-Reuil. Une 2^e tranche de 8 maisons suivra. De 89 à 104 m², ces pavillons se composent de 3 ou 4 chambres. Au rez-de-chaussée, la cuisine est ouverte sur une pièce à vivre lumineuse, qui donne sur le jardin. Un autre cabi-

net de toilette, une salle de douche et un cellier complètent ce niveau. Le jardin, de 253 à 643 m² est déjà engazonné et planté. Ces maisons possèdent des menuiseries alu, double vitrage, volets roulants motorisés, plancher béton, chauffage par aérothermie et pompe à chaleur. Construction respectant la norme E+C-. Livrées à l'été 2020.

Prix : à partir de 181 000 € (soit 776 €/mois sur 25 ans). Frais de notaire réduits (5 100 euros). Si vos revenus sont inférieurs au prêt à taux zéro, l'Agglo vous offre une prime de 4 000 €. TVA à 5,5 %.



s.legrand@amex.fr
ou 06 13 50 78 53



Jeanne d'Arc sort de terre



Rue du 11 Novembre à Louviers, la construction de la résidence Jeanne d'Arc avance vite. Il reste quelques logements à vendre.

Les futurs résidents seront au pied de Seine-Eure avenue, cette artère en cours d'aménagement qui relie Louviers à Val-de-Reuil. Sur 21 logements initialement prévus, il reste au rez-de chaussée un T2 (50 m²), un T3 (65 m²) et un T4 (75 m²) avec petit jardin. Dans les étages, un autre T2 (50 m²) est disponible, ainsi qu'un 100 m² avec 3 chambres, une pièce à vivre de 48 m² et une terrasse. Un appartement de 103 m² (T4) avec terrasse de 50 m² offre une belle vue sur la ville selon les

3 expositions (sud-est-ouest). L'ensemble des appartements bénéficie de prestations de qualité : ascenseur, volets roulants électriques, parking en sous-sol et possibilité d'une autre place en plein air, terrasse ou balcon privatif orienté sud. En fonction des revenus, la TVA est réduite (5,5 %). Aide de l'Agglo de 6 000 € si les revenus du foyer sont inférieurs aux plafonds du prêt à taux zéro. Tarif : de 115 000 € à 275 000 € (avec la TVA réduite). Les logements devraient être livrés en fin d'année ou début 2020.



pascal.ledenic@mild-immo.fr
06 98 04 27 76

Location – Accession

Pour acheter en douceur

Habitat Coopératif de Normandie propose des maisons en location-accession à Amfreville-sous-les-Monts et Terres de Bord : on loue avant d'acheter... avec des avantages plus qu'intéressants !

En septembre débute la construction d'un programme immobilier à Amfreville-sous-les-Monts comprenant 6 maisons (2 T3 et 4 T4) disponibles en location-accession. De 71 à 86 m², elles disposent toutes d'un étage et d'un jardin de 212 à 330 m², clôturé, engazonné, doublé d'une haie végétale sur un côté. « Dans la maison, la seule chose que les futurs locataires-accédants ont à prévoir est l'aménagement d'une cuisine. La peinture, le revêtement de sol, une large douche, le meuble vasque dans la salle de bains sont prévus. Chaque maison dispose d'une terrasse accessible depuis le séjour », présente Émilie Héлары conseillère commerciale chez HCN. Un garage attenant est prévu pour une voiture, en plus d'un stationnement extérieur privatif.

À Terres de Bord (Montaure), rue de l'Angilène, 2 maisons sont également disponibles à la location-accession. De 84 m² (T3 chambres) et 78 m² (2 chambres), elles sont entourées d'un jardin de 320 m² pour l'une et 280 m² pour l'autre, lui aussi engazonné et arboré. En plus du garage (pour les deux maisons), le T4 dispose d'un cellier. Prix : 185 000 € et 168 000 €.

Des maisons clés en main. Il n'y a plus qu'à emménager !



Les avantages de la location accession

- Location de la maison pendant 2 ans maximum pour tester ses capacités de remboursement
- Achat sécurisé : si la location conforte le locataire dans sa volonté d'acheter sa maison, le montant du remboursement du prêt est le même que le loyer. Pas de mauvaise surprise !
- HCN garantit le rachat du logement et le relogement en cas d'aléas de la vie pendant 15 ans
- TVA à 5,5 %
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans
- Aide de 4 000 € de l'Agglo Seine-Eure à partir d'octobre 2019.



e.helary@hcnormandie.com
ou 02 32 36 83 55



UNE MAISON à imaginer

Sur le territoire Seine-Eure, de nombreuses parcelles sont disponibles pour de nouveaux logements. Petit tour d'horizon des endroits où vous pourrez faire construire le vôtre.

AU VERT

1 Monceau Terrain à Bâtir livre en fin d'année 7 parcelles à **Authueil-Authouillet** dans la vallée d'Eure.

D'une superficie de 581 à 615 m², elles sont commercialisées entre 55 000 et 63 000 €. Elles formeront un petit lotissement, idéalement bien situé, à 5 mn de l'autoroute A13. À Gaillon, le groupe prévoit 20 terrains à bâtir. **Rens : 02 72 24 53 37.**

2 La société 2G Aménagement a viabilisé 28 parcelles, libres de constructeur, de 400 à 575 m² à **Courcelles-sur-Seine**, rue de l'Abbaye du Beau Bec. 16 sont encore disponibles ! Tarif : de 55 000 à 64 000 €. **contact@gbi-amenageur.fr**

3 À **la Croix Saint-Leufroy** (Clef Vallée d'Eure), dans une commune calme mais pourvue de nombreux commerces, 12 terrains sont viabilisés par Urbapac. Ils formeront le lotissement Les Tilleuls, rue du chemin Vert. De 429 à 706 m², certaines parcelles affichent une baisse de prix conséquente jusqu'au 30 septembre 2019 ! Une parcelle de 700 m² est notamment vendue 38 000 € au lieu de 45 000 €. Les autres terrains s'affichent à 64 000 €.

Rens : 01 30 92 93 00 ou urbapac.fr

4 **Heudebouville** concentre les avantages de la campagne à quelques km d'une ville avec commerces et services publics, à deux pas des réseaux routiers. Au Clos du Roy, rue de la Croix Roger, 8 terrains sont encore disponibles d'une surface de 429 à 629 m² (60 000 à 70 000 €). Amex :

contact@amex-ap.fr ou 06 11 74 02 79.

6

La Saussaye Saint-Cyr-la-Campagne Saint-Didier-des-Bois Saint-Germain-de-Pasquier La Harengère Mandeville Vraiville Crasville Surtauville Quetremare Le Mesnil-Jourdain

5 **Pinterville** attire aussi les familles

en recherche de quiétude. Sur 14 terrains à bâtir, un premier lot de 6 parcelles est commercialisé : entre 511 et 605 m² (64 000 à 66 000 €). Le plus : un architecte de coordination accompagne le projet de construction pour assurer une harmonie entre les maisons du lotissement.

TAM : s.jouault@lesterrasamaisons.fr ou 06 79 80 47 68.



6

À **La Saussaye**, TAM lance la commercialisation, en octobre, de 16 parcelles de 500 à 700 m², rue Frédéric-Raux (à partir de 60 000 €). La Saussaye est une commune particulièrement dynamique, où l'on trouve des professionnels de santé, une école, un centre de loisirs... Les avantages de la ville à la campagne !

s.jouault@lesterresamaisons.fr
ou **06 79 80 47 68**.

7

Saint-Étienne-du-Vauvray

lance la commercialisation de 21 lots à bâtir pour la 3^e tranche de Cœur de Village. Les terrains proposés s'étendent sur 500 à 700 m² (de 63 000 à 70 500 €). Ils seront disponibles à partir d'octobre 2019. Au cœur de ces terrains, la municipalité a prévu une maison pour assistantes maternelles. Idéal pour les familles qui cherchent un mode de garde ! **Contacts : mairie 02 32 59 94 53 ou La maison de l'habitat : 02 32 63 63 00.**

8

Au Vaudreuil

la résidence Sainte-Marguerite, dans la rue du même nom offre un environnement calme et de qualité. La commune présente de nombreux atouts : commerces, services, écoles, collège, centre de loisirs, etc. Les terrains encore disponibles, libres de constructeur, sont d'une superficie de 501 à 688 m² (de 68 000 à 78 000 €). **contact@gbi-amenageur.fr et Amex : contact@amex-ap.fr ou 06 11 74 02 79.**

EN VILLE

9

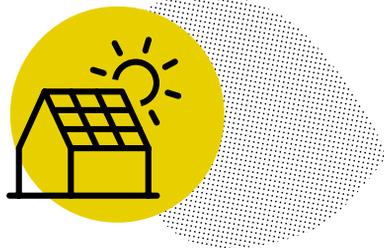
Et si votre future maison avait vue sur la forêt ? Créa Concept a réalisé un lotissement, rue des Oiseaux, en lisière du bois du Défends, à **Louviers**. On peut allier le calme, la verdure, et tous les avantages d'une commune urbaine. 7 parcelles de 930 à 1200 m² restent à commercialiser. Prix : à partir de 74 800 €. TVA à 5,5 % selon les revenus. **christine.decarvalho@crea-concept.fr**

10

À **Val-de-Reuil**, la petite résidence de la cour Bachelière dispose encore de quelques terrains disponibles de 312 à 446 m² (de 79 500 à 80 200 €), près du lycée, de commerces et de restaurants. **contact@amex-ap.fr ou 06 11 74 02 79.**

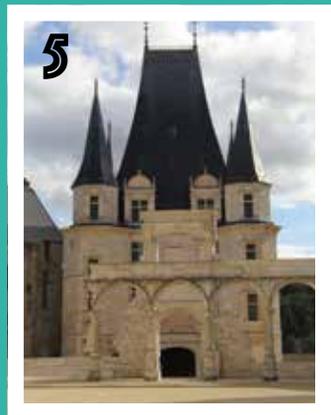
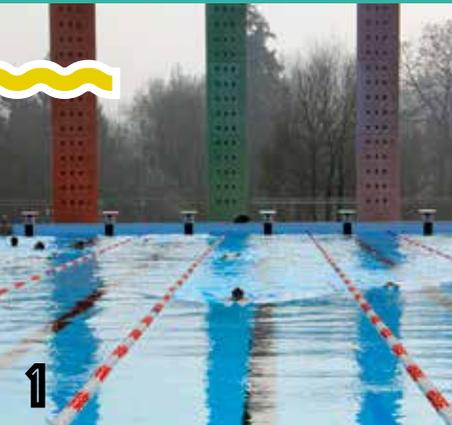
Liste des terrains non exhaustive.

+ D'INFOS à La maison de l'habitat à Louviers (maison-habitat.seine-eure.fr)





Seine-Eure en photos



© Hugues-Marie Duclos



6

© Studios Numériques



7

#1 3 piscines, c'est 3 fois plus de plaisir : Caséo à Louviers, Aquaval à Gaillon et la piscine municipale de Val-de-Reuil.

#2 Que vous aimiez la nature ou les sensations fortes, il y a 1 000 activités à faire en Seine-Eure.

#3 Escalade sur les coteaux calcaires pour une vue imprenable.

#4 L'offre culturelle est riche de plusieurs théâtres dont l'Arsenal à Val-de-Reuil, le Grand Forum à Louviers, le Drakkar à St-Marcel ou l'espace culturel Marcel-Pagnol à Aubevoye.

#5 Le château de Gaillon, un petit bijou de la Renaissance.

#6 Chaque année, le festival Les Embarqués enchante les spectateurs réunis au parc des loisirs de Léry-Poses.

#7 Le Hub 4.0, à Louviers, accueillera bientôt les startups numériques.

#8 Les musiciens ont le choix entre plusieurs équipements de qualité (ici le conservatoire de musique de Gaillon).

#9 Biotropica, la serre tropicale unique en France annonce très régulièrement de nouvelles naissances.

#10 La Patinoire Glacéo, pour profiter de tous les plaisirs de la glisse !



8



9



10



La maison de l'habitat

en Seine-Eure

Je rénove



Je m'installe



Je loue
mon bien



maison-habitat.seine-eure.fr
11 b rue Pierre-Mendès-France
à Louviers

seine
-eure
agglo

02 32 63 63 00
habitat@seine-eure.com
Ouvverte du lundi au vendredi