

>>> Accession sociale à la propriété : la première opération est lancée



Stéphane Peu, président de la CAPS

Au cœur de ses préoccupations en matière de logement, l'accession sociale à la propriété demeure un des objectifs principaux de la communauté d'agglomération. Plaine Commune a donc mis en place son propre outil proposant ainsi une offre alternative à l'offre totalement privée. La CAPS, Coopérative d'Accession Sociale à la Propriété adossée à l'Office Public Plaine Commune Habitat, est devenue opérationnelle grâce à une forte prise de participation de la collectivité à son capital.

La vocation de la CAPS est claire : proposer à la vente des logements à un coût inférieur au prix du marché pour les occupants d'un logement social et

accompagner les ménages concernés dans leur projet d'accession. Ces familles ont quelques économies et peuvent rembourser un emprunt mais les prix actuels les écartent de l'accession à la propriété.

La mise en vente des 15 maisons de la rue des Fresnes à Saint-Denis est la première opération réalisée par la CAPS. Cette opération est inscrite depuis plusieurs années dans le projet de rénovation urbaine du quartier et participe à sa requalification. Lors de la démolition des bâtiments 3 et 4 de La Saussaie, l'engagement politique a été pris de reconstruire des logements à l'emplacement ainsi libéré et de les proposer prioritairement aux habitants de la cité. C'est ainsi que les choses se passeront pour ces 15 maisons qui devraient être prêtes à habiter en 2009.

Bien entendu, ce n'est qu'un début. D'autres constructions succéderont à celles-ci, en respectant les mêmes objectifs. Des projets sont en cours rue Barbusse à Saint-Denis, dans la Friche Michels à L'Île-Saint-Denis, des études vont démarrer à Villetaneuse et à La Courneuve. A terme c'est une soixantaine de logements par an qui devrait être mis en vente par la CAPS.

L'accession sociale

>>> L'accession sociale est encadrée par le code de la construction et de l'habitation qui prévoit que les logements en vente doivent respecter un plafond de prix de vente et être proposés à des ménages à ressources modestes à titre de résidence principale. Les **plafonds légaux des revenus** (revenu fiscal de référence année n-2) sont les plafonds PLS :

FAMILLE	1 personne	2 personnes	3 personnes
REVENU	24 001	35 870	47 023
	4 personnes	5 personnes	6 personnes
	56 143	66 796	75 164

Les textes ne donnent aucun revenu minimum, qui sont déterminés de fait par les capacités d'emprunt des acquéreurs potentiels

L'esprit coopératif

>>> La CAPS est une Société Coopérative d'HLM c'est à dire une société anonyme soumise au droit commun des sociétés commerciales, particularisée par son statut juridique de coopérative et par son objet HLM. Elle est constituée par des associés, personnes physiques ou personnes morales, qui décident de consacrer une somme d'argent (ou part sociale) au projet.

Son capital social (c'est-à-dire les fonds qui vont lui permettre de fonctionner) a été constitué essentiellement par la communauté d'agglomération Plaine Commune qui a décidé de consacrer 600 000 € au projet. Les villes de Plaine Commune qui le souhaitent peuvent participer en devenant associés ce qu'ont déjà concrétisé les villes de L'Île-Saint-Denis et de Villetaneuse. L'Office Public Plaine Commune Habitat qui détient une part importante du capital social est un associé de référence, c'est sur lui que sera appuyée la sécurisation. Le Crédit Coopératif, la Fédération Nationale des Coopératives d'HLM et la Sem Plaine Commune Développement sont associés.

Toutes les personnes appelées à acheter un logement à la CAPS deviendront aussi des associés.

La CAPS est gérée par un Conseil d'Administration composé d'administrateurs élus par l'Assemblée Générale des associés. Au sein de cette Assemblée, le statut juridique de Coopérative implique la règle de "un associé = une voix", quel que soit le montant des parts sociales.

Les financements

>>> Dans le cas des maisons de la rue des Fresnes, un partenariat avec l'ADIL (pour informer sur les aspects juridiques et financiers du projet) et le Crédit Mutuel (pour optimiser chacun des financements) est mis en place. Les plans de financement seront étudiés pour éviter le cumul du loyer et d'une échéance de crédit. Les acquéreurs pourront bénéficier du prêt à taux zéro. Le montant de ce prêt dépend des revenus et du nombre de personnes du foyer fiscal. Il peut représenter jusqu'à 30% du coût de l'acquisition.

Cette opération a aussi été présentée dans la convention Anru, ce qui permet aux accédants de bénéficier d'une diminution sur le prix de vente.

Chaque acquéreur, suivant ses revenus, sa composition familiale et son apport personnel, est ainsi un cas particulier qui sera assisté de manière personnalisée pour la mise en place de son projet. A l'issue de l'analyse des ressources de l'accédant, il pourra être recommandé à la famille d'attendre pour accéder à la propriété que les conditions financières soient meilleures.

La sécurisation

>>> Elle a pour objectif de préserver les acheteurs des aléas personnels ou professionnels qui pourraient compromettre le bon déroulement de leur projet. Elle se décline en trois niveaux :

- L'assurance revente qui prend en charge la perte financière subie par la famille en cas de revente forcée de son logement dans les années qui suivent son acquisition. Elle se distingue des propositions des banques par un montant garanti plus élevé et par un champ des faits générateurs plus large (mutation professionnelle, perte d'emploi, divorce, invalidité permanente et totale accidentelle, décès accidentel, naissances gémellaires)
- La garantie de rachat où la CAPS s'engage pour une durée déterminée à racheter le logement de l'accédant qui connaît des difficultés pour un montant minimum garanti.
- La garantie de relogement dans le parc de Plaine Commune Habitat en cas de difficultés personnelles ou professionnelles.

Les clauses anti-spéculatives

>>> En contrepartie de l'avantage que représente le coût d'achat modéré, il sera inséré dans l'acte de vente de la maison une clause qui empêche de revendre beaucoup plus cher. Cette clause permet de conserver l'aspect social de l'opération en cas de ventes successives.



>>> Rue des Fresnes / Saint-Denis

> 15 maisons en accession sociale à la propriété

Conception - ATE 31 - 01 49 96 75 00. Imprimé sur papier recyclé, Octobre 2007.



Vous pouvez dès maintenant vous renseigner sur vos capacités d'emprunt et sur les différents frais annexes auprès de l'Adil 93 :

Agence de Saint-Denis 4, chemin des Poulies 93200 Saint-Denis, téléphone : 0820 16 93 93.

CAPS
Coopérative d'accession sociale à la propriété
32/38, boulevard Jules-Guesde >>> 93200 Saint-Denis
Tél.: 01 55 84 43 64 >>> Fax : 01 55 84 43 51



> 15 maisons

en vente à Saint-Denis
dès l'automne 2007

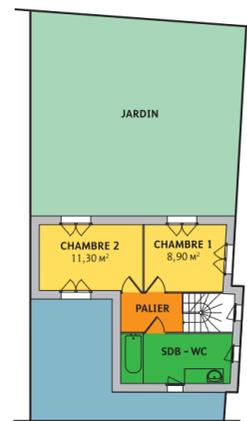
>>> Les 15 nouvelles maisons de la rue des Fresnes se répartissent entre 1 trois pièces, 8 quatre pièces et 6 cinq pièces. Résolument modernes, elles s'intègrent parfaitement à leur environnement. Nous vous invitons à découvrir dès à présent leur agencement et la qualité générale des prestations.



>>> PLAN 3 PIÈCES

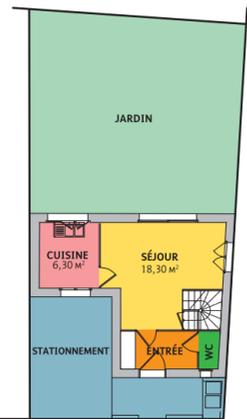
PLAN ÉTAGE

• Surface
1^{er} étage : 33 m²

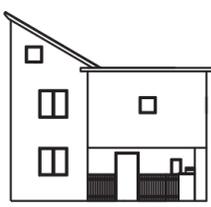


PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE

• Surface
Rdc : 31 m²



Il existe 2 types de maisons :
• Avec toiture plate sur l'ensemble de la maison
• Avec toiture plate sur une partie et toiture en pente sur l'autre partie

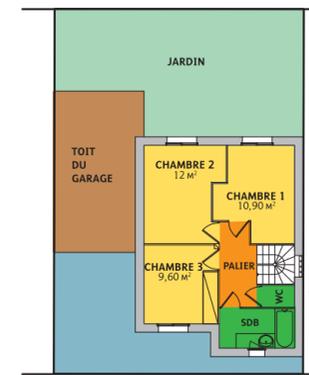


T3 façade sur rue

>>> PLAN 4 PIÈCES

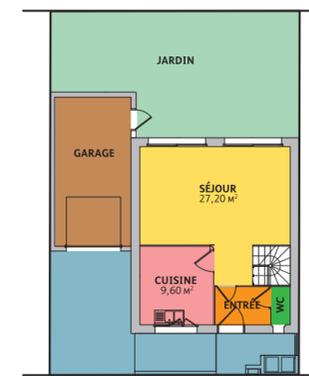
PLAN ÉTAGE

• Surface
1^{er} étage : 43 m²



PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE

• Surface
Rdc : 42 m²



T4 type A

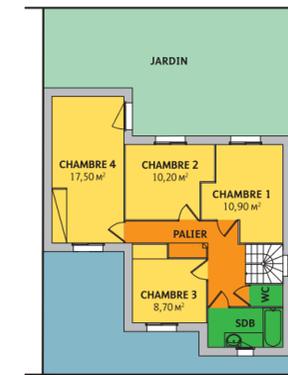


T4 type B

>>> PLAN 5 PIÈCES

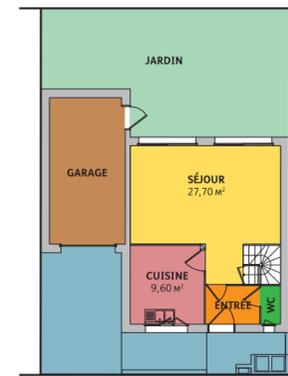
PLAN ÉTAGE

• Surface
1^{er} étage : 61 m²



PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE

• Surface
Rdc : 42 m²



T5 façade sur rue



T5 façade sur jardin

>>> PLAN MASSE



Tradition et architecture contemporaine

>>> Toutes imaginées par l'architecte Serge Renaudie, les 15 maisons se caractérisent par leur simplicité et leur sobriété. Les proportions sont agréables et les surfaces confortables. Les maisons se ressemblent et s'assemblent avec harmonie, seuls les types de toitures les distinguent. Les modèles alternent le long de la rue, ce qui crée la diversité. Les 15 maisons, de dimensions similaires aux maisons environnantes, s'intègrent idéalement dans le quartier. Elles sont légèrement en retrait par rapport à la rue des Fresnes. Elles se déploient sur un rez-de-chaussée avec un étage. La lumière naturelle est partout présente dans le séjour car les fenêtres et les portes-fenêtres s'ouvrent sur la façade qui donne sur le jardin.

Planning prévisionnel

- **Octobre 2007** : début de la commercialisation auprès des locataires de La Saussaie
- **4^{ème} trimestre 2007** : travaux de déplacement de la voirie
- **Janvier 2008** : signature des premiers contrats de réservation
- **1^{er} trimestre 2008** : début des travaux des maisons
- **1^{er} semestre 2009** : achèvement des travaux, livraison des maisons

Descriptif

- Construction de type traditionnel.
- Jardin privatif d'une cinquantaine de m² avec gazon.
- Garage fermé (sauf le T3) et emplacement pour stationner.
- Retrait prévu entre la façade et le trottoir permettant de localiser la boîte aux lettres et le tri sélectif.
- Menuiseries extérieures en PVC avec double vitrage et volets roulants.
- Chauffage et eau chaude sanitaire produits par une chaudière au gaz individuelle.

Options

- Eau chaude sanitaire solaire.
- Aménagement salle d'eau supplémentaire dans les 5 pièces.
- Portail coulissant fermant l'entrée devant le garage.

Prix

- Suivant le type et la localisation, environ 2500 €/m².