

# >>> Un partenariat pour une opération d'envergure



Stéphane Peu,  
président  
de la CAPS



Guillaume Decroix,  
président  
de LOGIPOSTEL

La communauté d'agglomération Plaine Commune a mis en place, il y a plus de deux ans maintenant, son propre outil pour l'accession sociale à la propriété. Il s'agit d'une société coopérative Hlm : la CAPS. Cette coopérative propose aux locataires du parc social du territoire une offre alternative à l'offre de la promotion immobilière privée qui, le plus souvent, n'est pas abordable pour les habitants. Créée en 1908 à l'initiative du personnel des postes et télécommunications de la région parisienne, héritière de la philosophie des bâtisseurs sociaux du début du XX<sup>e</sup> siècle, LOGIPOSTEL est aussi une société coopérative d'Hlm qui perpétue cette tradition de solidarité. Elle étudie, réalise et commercialise des programmes de logements en accession sociale à la propriété. Fortes des valeurs sociales qu'elles partagent et animées du même esprit coopératif, la CAPS et LOGIPOSTEL ont décidé de mettre en place un partenariat pour réaliser en commun la résidence du Pavé d'Amiens. Il s'agit d'un projet de 50 logements, situé à Saint-Denis dans un secteur à fort potentiel de développement, proche du métro Saint-Denis Université. Le programme, de grande qualité environnementale et à l'architecture séduisante, mêle petits immeubles collectifs et maisons individuelles. Ce projet bénéficie d'un effort important de la Ville de Saint-Denis, qui met à disposition un terrain dans des conditions financières très privilégiées afin de proposer des logements de qualité au plus juste prix. Étroitement associées dans ce projet, la CAPS et LOGIPOSTEL ont prévu de commercialiser prioritairement les logements de cette résidence en direction des locataires de l'Oph Plaine Commune Habitat et des agents de La Poste et de France Télécom travaillant ou habitant sur Saint-Denis et Plaine Commune. Il est plus que jamais nécessaire, dans le contexte économique actuel très incertain, de créer des partenariats d'opérateurs solidaires à vocation sociale, qui mutualisent leurs moyens pour proposer aux habitants du territoire des logements de qualité à un prix raisonnable. Avec la résidence du Pavé d'Amiens, la CAPS et LOGIPOSTEL répondent à cet enjeu.



## 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 aux ressources modestes à titre de résidence principale.

- La CAPS et LOGIPOSTEL se fixent comme objectif de commercialiser leurs opérations à un **prix largement inférieur** au marché des logements neufs sur le secteur.
- **Les plafonds légaux des revenus** (revenu fiscal de référence année N-2) sont les plafonds PLS majorés. Les textes ne fixent aucun revenu minimal, la possibilité d'acheter restant de fait déterminée par la capacité d'emprunt des candidats à l'accession.

## Fonctionnement

>>> La CAPS et LOGIPOSTEL sont des sociétés coopératives d'Hlm (sociétés anonymes soumises au droit commun des sociétés commerciales et particularisées par leur statut juridique de coopératives HLM et par leur finalité sociale).

- Elles sont constituées par des associés (personnes qui décident de consacrer une somme d'argent au projet) qui peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales.
- Elles sont administrées 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.
- Le conseil d'administration de LOGIPOSTEL est majoritairement composé d'agents de La Poste ou de France Télécom. Son capital social (c'est-à-dire les fonds qui lui permettent de fonctionner) provient essentiellement de LA TUTELAIRE, société mutualiste de prévoyance des personnels de La Poste, qui partage les mêmes valeurs de solidarité.
- Le capital social de la CAPS a été constitué essentiellement par la communauté d'agglomération Plaine Commune qui a consacré 600 000 € au projet. Les villes de Plaine Commune qui le souhaitent participent aussi au capital et au conseil d'administration. L'Oph Plaine Commune Habitat est un associé important, qui assure la sécurisation des acquéreurs.
- Toutes les personnes achetant un logement dans la résidence du Pavé d'Amiens deviendront associées de la CAPS ou de LOGIPOSTEL.

## Les financements

>>> Les prix prévisionnels donnés à titre indicatif prévoient un taux réduit de TVA à 5,5% au lieu du taux habituel à 19,6%, s'agissant de programmes situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue à l'article 10 de la loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ou entièrement situés dans la limite des 500 mètres.

• Pour bénéficier du taux réduit de TVA, les acheteurs doivent répondre aux deux conditions suivantes lors de la signature de leur contrat de réservation :

- l'appartement qu'ils achètent doit être affecté à usage de résidence principale ;
- leurs ressources ne doivent pas dépasser certains plafonds (les ressources à prendre en compte sont celles figurant sur l'avis d'imposition délivré en N-1 visant les ressources de l'année N-2). Les acquéreurs pourront bénéficier du prêt à taux zéro majoré et doublé depuis le 31 décembre 2008. Le montant de ce prêt dépend des revenus et du nombre de personnes du foyer fiscal. Il peut représenter jusqu'à 40% du coût de l'acquisition.

• Chaque acquéreur, suivant ses revenus, sa composition familiale et son apport personnel, est ainsi un cas particulier qui sera conseillé et accompagné de manière personnalisée pour la mise en place de son projet immobilier. A l'issue de l'analyse des ressources de l'acquéreur, 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 de la vie 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 vente forcée de son logement dans les 10 ans 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 jumeaux).
- La garantie de rachat où la coopérative vendeuse (CAPS ou LOGIPOSTEL) s'engage pour une durée de 15 ans à racheter le logement de l'acquéreur qui connaît des difficultés pour un montant minimum garanti.
- La garantie de relogement dans le parc locatif social en cas de difficultés personnelles ou professionnelles. Cette garantie porte sur une durée de 15 ans.

## Les clauses anti-spéculatives

>>> En contrepartie de l'avantage accordé à des particuliers, au travers du montage de cette opération et même si le dispositif répond à un motif d'intérêt général, il semble justifié d'insérer dans l'acte d'achat du logement une clause anti-spéculative. Elle évite que les bénéficiaires des aides de la collectivité ne soient tentés de spéculer en revendant rapidement ce qu'ils ont acquis pour faire, à cette occasion, une plus-value importante.



>>> Résidence du Pavé d'Amiens à Saint-Denis

> 50 logements en accession sociale à la propriété



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 • Tél. : 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

## LOGIPOSTEL

1, rue de Provence  
75009 Paris  
Tél.: 01 56 54 25 80  
www.logipostel.com



# > 50 logements

à Saint-Denis dès l'automne 2009



>>> Les 50 logements de la résidence du Pavé d'Amiens sont constitués de :

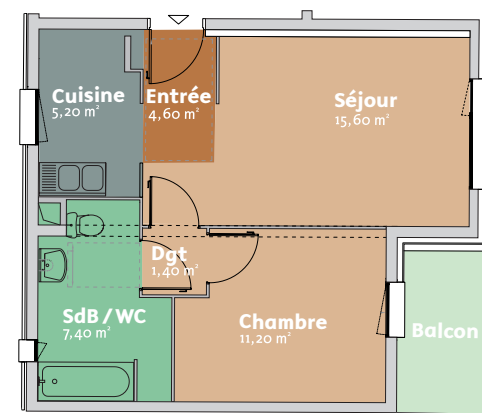
- 35 logements en petits immeubles
- 5 logements avec accès indépendants
- 10 maisons individuelles.

>>> Chaque logement bénéficie d'une terrasse, d'un balcon ou d'un jardin privatif.



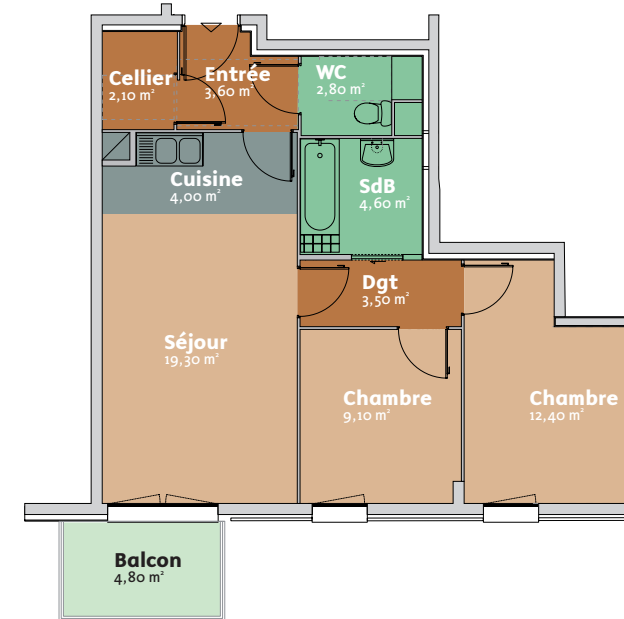
## >>> EXEMPLE DE 2 PIÈCES

• Surface : 45,40 m<sup>2</sup>



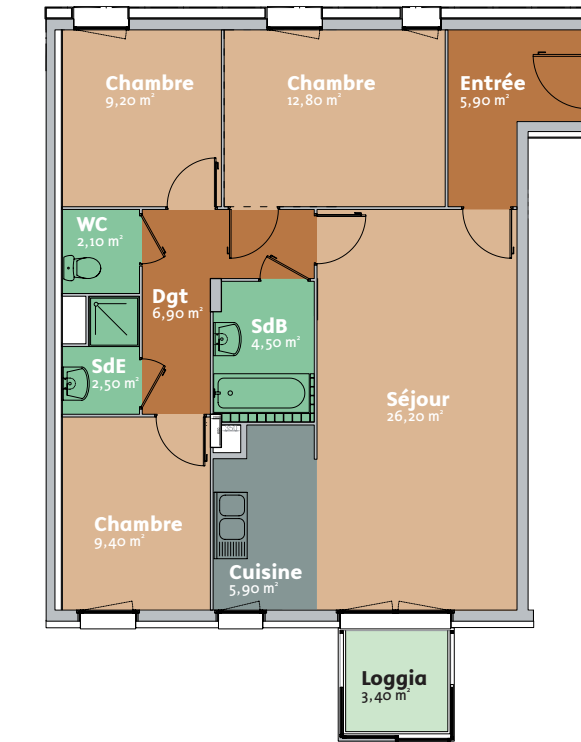
## >>> EXEMPLE DE 3 PIÈCES

• Surface : 61,40 m<sup>2</sup>



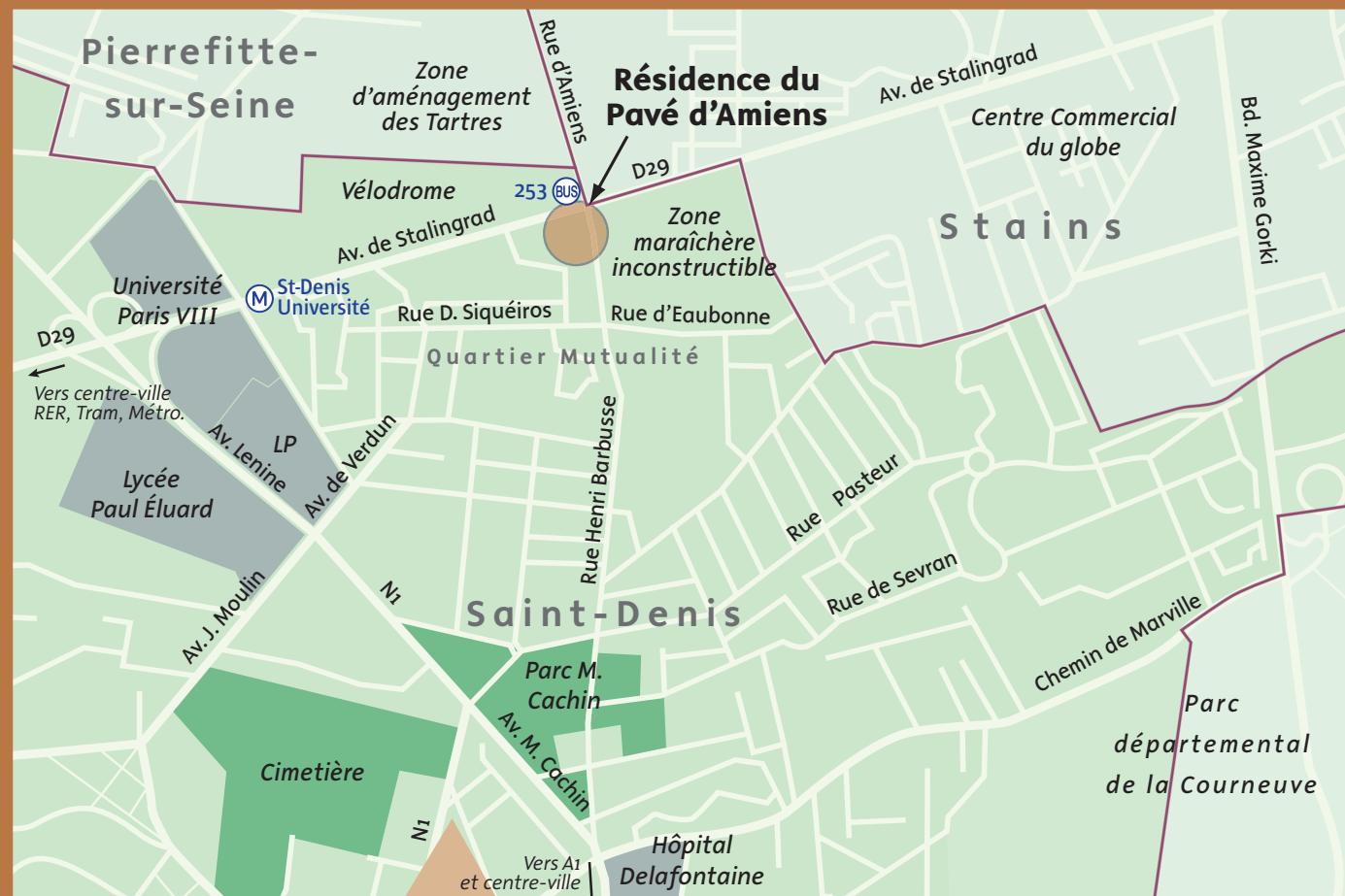
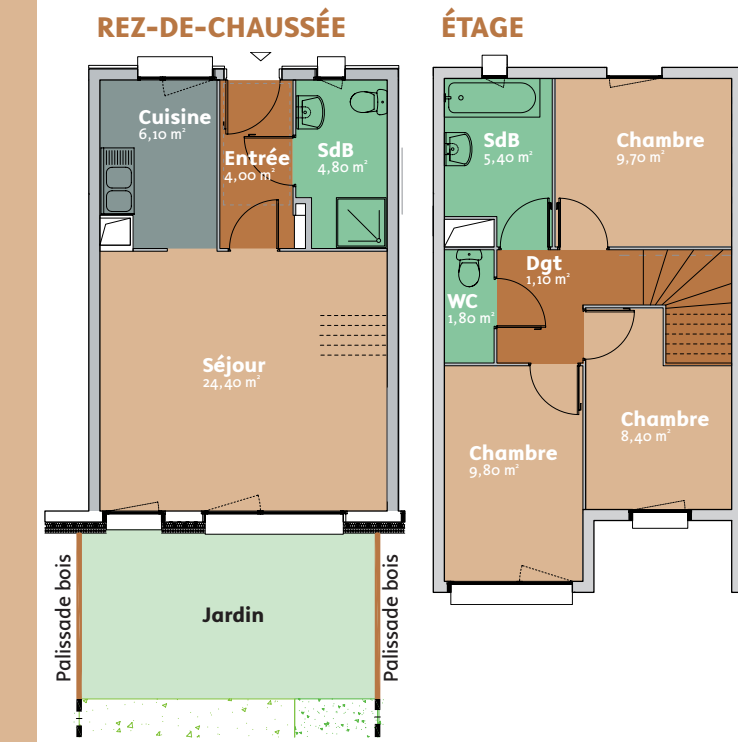
## >>> EXEMPLE DE 4 PIÈCES

• Surface : 85,40 m<sup>2</sup>



## >>> EXEMPLE DE 4 PIÈCES DUPLEX

• Surface : 78,50 m<sup>2</sup>



## Du minéral et du végétal

>>> Les architectes du projet ont fait le choix d'assurer une intégration urbaine dans l'environnement existant et futur en développant au maximum les possibilités d'ensoleillement pour l'ensemble des logements. Les logements de l'avenue Stalingrad sont conçus pour être protégés du bruit et du froid au nord. Ils sont largement ouverts au sud sur le cœur d'îlot. Les logements de la rue Barbusse sont traversants est-ouest à partir du 2<sup>e</sup> niveau ; ils sont dotés de terrasses plein sud à partir du 3<sup>e</sup> niveau. Les logements individuels préservent l'intimité des habitants. On y accède par une venelle intérieure.

## Planning prévisionnel

- **Septembre 2009** : diffusion de la plaquette aux locataires du quartier et aux personnels de La Poste et de France Telecom.
- **Novembre 2009** : signature des premiers contrats de réservation.
- **1<sup>er</sup> trimestre 2010** : début des travaux.
- **2<sup>e</sup> semestre 2011** : achèvement du chantier et livraison des logements.

## Descriptif

- **Des logements clairs et spacieux** : leurs accès bénéficient d'un éclairage naturel. Ils correspondent aux nouvelles normes d'habitabilité. Ils possèdent tous un dégagement extérieur : jardin, terrasse, loggia ou balcon.
- **Très bonne performance énergétique des bâtiments** : mode de chauffage collectif moderne, répondant aux normes environnementales et isolation par l'extérieur.

• **Végétalisation** : l'aménagement intérieur de la parcelle est constitué de venelles conçues comme une promenade piétonne bordée de haies vives qui assurent l'intimité des jardins privatifs du rez-de-chaussée. L'aspect verdoyant est renforcé par la présence de toitures végétalisées sur les volumes bas pour ménager une vue agréable dans les étages supérieurs.

• **Matériaux de façades choisis pour leur pérennité** : verre et métal sur l'avenue Stalingrad, bois et enduit en cœur d'îlot, briques sur la rue Barbusse.

## Prix

• **Prix moyen prévisionnel : 2 700 €/m<sup>2</sup>.**  
Ce prix est donné de manière indicative et comprend une TVA à 5,5% qui dépend des revenus de l'acquéreur.