

## DES LOGEMENTS DE QUALITÉ

### CONFORT ET PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

- > **Projet du R+5 au R+1**
- > **Bâtiment BBC (Bâtiment basse consommation)**
- > **Jardin privatif, terrasse ou balcon et espace de stockage type cellier dans la plupart des logements**
- > **Pièces d'eau éclairées en façade**
- > **Utilisation du bois privilégiée (parement de façades, volets, clôtures séparatives)**
- > **Toitures végétalisées jouant un rôle de rétention partielle des eaux de pluie**
- > **Toitures des maisons réalisées en zinc**
- > **Opération raccordée au chauffage urbain**

## >>> Un parcours résidentiel choisi et ascendant

Depuis quelques années, la CAPS (Coopérative d'Accession Sociale à la Propriété) propose une offre variée de logements en accession sociale sur le territoire de Plaine Commune. Elle a déjà commercialisé quatre programmes sur trois villes : Saint-Denis, L'Île-Saint-Denis et La Courneuve.

Elle a été sollicitée par la ville de Saint-Denis pour la construction de logements dans le quartier Franc Moisin-Bel Air. En effet, dans cette ZAC où plus de 250 logements vont être construits, il est primordial pour la ville qu'une partie soit réservée aux familles du quartier qui souhaitent devenir propriétaires mais qui sont écartées du marché de la promotion privée sur le secteur en raison de prix trop élevés. Toutes les conditions ont donc été réunies pour concrétiser ce projet. La ville de Saint-Denis et Plaine Commune fournissent un effort important sur le prix du foncier. Une prime de 10 000 € est allouée par l'ANRU aux acquéreurs sous plafonds de revenus. Et les aides de l'Etat, qui viennent malheureusement d'être réduites dans le cadre du plan d'austérité, leur apporteront néanmoins une TVA à taux réduit et un prêt à taux zéro (PTZ+).

Le Plan Local de l'Habitat, élaboré au niveau de Plaine Commune, fixe parmi ses objectifs principaux la nécessité de disposer « d'une offre de logements abordable et diversifiée répondant aux besoins existants et permettant de promouvoir un parcours résidentiel choisi et ascendant ».

Cette opération illustre, à l'échelle de Saint-Denis, la manière dont ces objectifs se concrétisent de manière opérationnelle, grâce à la volonté politique de répondre aux besoins des ménages qui composent la ville.



**Didier Paillard**  
Maire de  
Saint-Denis



**Stéphane Peu**  
Président de la CAPS



### ACCÈS

#### A PIED

- > Station de métro Porte de Paris à 10 minutes

#### EN TRANSPORTS EN COMMUN

- > Bus 170 vers le métro Porte de Paris
- > Bus 239 vers le RER B

#### EN VOITURE

- > Accès rapide à l'A1 et l'A86

### CONTACTS



32/38 boulevard Jules Guesde  
93200 Saint-Denis  
Tél: 01 55 84 43 64

ADIL 93  
0820 16 93 93  
www.adil93.org  
adil93@wanadoo.fr

- > Pour des informations sur vos capacités d'emprunt et les différents frais annexes.



>>> Résidence de la villa Thierry à Saint-Denis

# 28 logements en accession sociale à la propriété



d'une grande idée,  
nous avons fait un métier  
**LES COOP HLM**

**CAPS** Coopérative  
d'accession  
sociale à  
la propriété



Vue aérienne du cœur de l'îlot  
Gérard de Cussac, architecte

## LE PROGRAMME

### 28 logements

- un petit immeuble collectif de 22 logements : 2 T2, 10 T3, 8 T4 et 2 T5
- Surfaces moyennes : T2: 53 m<sup>2</sup> - T3: 66 m<sup>2</sup> - T4: 87 m<sup>2</sup> - T5: 98 m<sup>2</sup>
- 6 maisons de ville en bande réalisées en T4 avec combles aménageables
- 3 options de combles aménageables :  
1/ à aménager par l'acquéreur (fluides et cloisonnement en attente)  
2/ 1 grande chambre + salle de bains  
3/ 2 petites chambres + salle d'eau

### Prix

- Prix moyen prévisionnel (indicatif) : 3 100 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, parking compris

### Planning prévisionnel

- Janvier 2012 : signature des premiers contrats de réservation
- Juin 2012 : début des travaux
- Fin 2013 : livraison des logements

# Propriétaire, pourquoi pas ?

Vous vivez à Franc-Moisin Bel Air et vous souhaitez devenir propriétaire dans votre quartier : la résidence de la Villa Thierry a été spécialement étudiée pour vous permettre ce choix.

## UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE

- > La résidence de la villa Thierry se situe à Saint-Denis, à l'angle du cours du Ru de Montfort et du passage Gallieni, à la limite entre les quartiers Franc-Moisin et Bel Air. Dans ce nouveau secteur, on trouve des parcs, des jardins avec des jeux d'enfants et de nombreux équipements.
- > La résidence, toute proche de la nouvelle médiathèque, bénéficie aussi de la proximité du canal. Elle est à 10 minutes à pied du métro Porte de Paris. Le Stade de France et son environnement commercial sont à moins de 500m.



Plan masse  
Gérard de Cussac, architecte

## LA DÉMARCHE DE 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. La CAPS commercialise des logements de ce type à un **prix largement inférieur** au marché des logements neufs sur le secteur, mais la possibilité d'acheter reste déterminée par la capacité d'emprunt des candidats à l'accession.

### LES CONDITIONS D'EMPRUNT

- > 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 l'année n-1 visant les ressources de l'année n-2)
- > 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 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'accédant, il pourra être recommandé à la famille d'attendre pour accéder à la propriété que sa situation financière soit meilleure.

### LA SÉCURISATION

- > La sécurisation 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
- **La garantie de rachat**. Plaine Commune Habitat s'engage pour une durée de 15 ans à racheter le logement de l'accédant 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 aussi 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.