

POSE DE LA 1^{ERE} PIERRE

«LE GRAIN D'ORGE» - 25 LOGEMENTS

LOCATIFS POUR SÉNIORS ET 1 LOCAL COMMUNAL

«LE QUARTZ» - 25 LOGEMENTS EN LOCATION-ACCESSION

SAINT PRIEST EN JAREZ



MARDI 5 JUILLET 2016

DOSSIER DE PRESENTATION

CONTEXTE

Loire Habitat, en partenariat avec la commune de Saint-Priest-en-Jarez et la société INOVY, réalise une opération de 50 logements, rue des carrières, avec la création de 25 logements en location-accession et 25 logements locatifs pour séniors. Un local communal est également prévu. Ce dernier, situé en rez de chaussée, sera loué à la ville. Destiné à promouvoir le tissu associatif local oeuvrant en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, il sera le «poumon» de cet ensemble immobilier et de la dynamique du quartier tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Située à proximité du centre bourg et des commodités (commerces, transports, école...), cette opération apparaît comme une opportunité bien adaptée à la demande locative exprimée sur cette commune.

SPECIFICITES TECHNIQUES

L'ensemble du programme comprend :

- 1 bâtiment de 25 logements collectifs locatifs sociaux avec espaces verts ou balcons et garages répartis en 19 T2 et 6 T3
- 1 bâtiment de 25 logements collectifs avec espaces verts ou balcons et garages destinés à l'accession, suivant le dispositif location-accession, répartis en 3 T2, 16 T3 et 6 T4.

L'opération répond à la réglementation thermique RT 2012 et dispose d'un label QUALITEL, gage d'une isolation de qualité allant au-delà des exigences réglementaires, grâce notamment à :

- un chauffage individuel gaz avec chaudière à condensation,
- une VMC simple flux hygro B
- des menuiseries extérieures de type monobloc en PVC avec double vitrage et volets roulants, électriques pour les baies de grande dimension.

Tous les logements sont également accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).



QUELQUES DATES

Pour la location-accession :

Juin 2016 : Ouverture de chantier
4^{ème} trimestre 2017 : Livraison prévisionnelle

Pour le locatif:

Avril 2016 : Ouverture de chantier
1^{er} trimestre 2018 : Livraison prévisionnelle

FINANCEMENT

Le coût global de l'opération s'élève à 6 880 K€ TTC (TVA 5.5%) réparti en :

Pour le locatif :

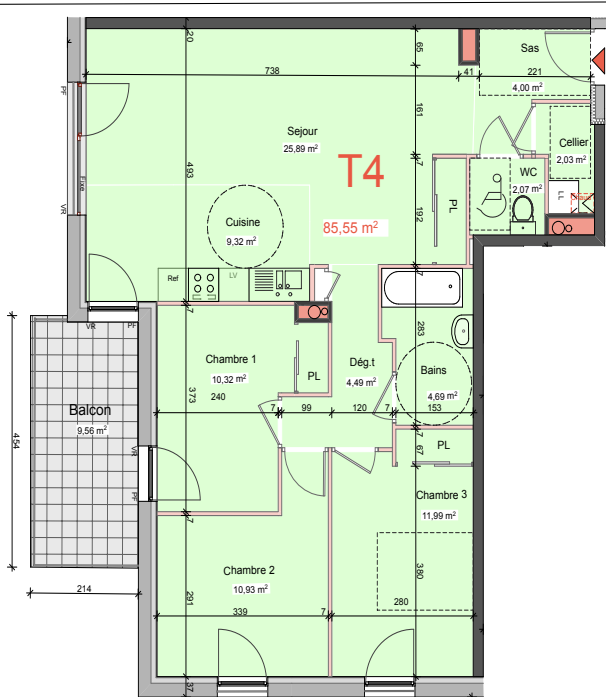
Subvention Etat : 80 K€
Prêts CDC : 2 500 K€
Fonds propres de Loire Habitat : 600 K€

Pour la location-accession :

Prêts CDC : 3 500 K€
Fonds propres de Loire Habitat : 200 K€



Exemple d'un type 4



Perspective d'aménagement possible

Les surfaces proposées vont de 51 m² pour un T2 à 87 m² pour un T4 pour un prix d'acquisition d'environ :

- type 2 : 108 000 €
- type 3 : 154 000 €
- type 4 : 190 000 €

Les stationnements , box et garages sont en sus (de 4 000 € à 10 000 €)

QU'EST CE QUE LA LOCATION-ACCESSION (PSLA) ?

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il permet aux ménages à revenus moyens (qui ont peu ou pas d'apport personnel), et dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds, de pouvoir accéder à la propriété dans des conditions sécurisées.

Ce système permet de rentrer dans un logement neuf en tant que locataire et d'en devenir propriétaire ensuite. Il s'organise en 3 phases bien distinctes :

- la **première phase** qui se matérialise par la signature d'un **contrat préliminaire** qui consiste à réserver son logement pendant la construction.
- la **deuxième phase dite «locative»** : sur une période de 8 à 24 mois, le logement est loué par Loire Habitat avec versement par le locataire d'une redevance constituée d'une partie «épargne» qui servira d'apport lors de l'achat, et d'une partie «loyer» qui n'est pas déductible du prix d'achat. A l'issue de celle-ci, le locataire peut opter pour le statut d'accédant à la propriété en demandant une levée d'option. On passe alors à :
- la **troisième phase dite «accession»** : le locataire devient propriétaire de son logement, et la mensualité qui est versée chaque mois correspond au remboursement du ou des emprunts. Le montant de l'apport qui aura été constitué lors de la phase locative est alors déduit du prix d'achat du logement (et le prix de vente est également minoré chaque année d'au moins 1%).

Cette forme d'accession est sécurisée et offre de nombreux avantages :

- une TVA à taux réduit de 5.5%
- une exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- des prix de vente encadrés et plafonnés
- une garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté majeure
- un prêt à taux zéro PTZ+ (sous conditions)
- un financement possible 1% logement
- l'accès à l'APL
- pas d'appel de fonds et pas de frais d'agence.