

DOSSIER DE  
PRESSE

VOIRON

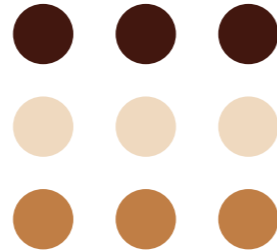


**l'Opéra**

VOIRON



**isèrehabitat**  
PROMOTEUR DE VOS SOLUTIONS .coop



**300**  
**logements**  
**en développement**

**150**  
**logements livrés par an**

**1300**  
**acquéreurs coopérateurs**

## **Isère Habitat, promoteur immobilier engagé depuis 16 ans**

### **Isère Habitat : Un partenaire de confiance pour les collectivités locales**

Depuis plus de 16 ans, Isère Habitat s'engage auprès des territoires isérois pour faciliter l'accès social à la propriété. En tant que promoteur immobilier coopératif, notre mission repose sur des valeurs de solidarité et d'inclusion, guidées par l'intérêt général plutôt que par la recherche de profit.

### **Nos valeurs et notre mission au service des parcours résidentiels**

Isère Habitat place l'humain au cœur de son action, en proposant des solutions d'accès abordables et adaptées aux besoins des familles. En intégrant pleinement les valeurs de solidarité et d'inclusion, nous nous engageons à répondre aux attentes des collectivités en matière de logement. En offrant un parcours résidentiel sécurisé et pérenne, Isère Habitat contribue au maintien durable des habitants sur leur territoire. Notre accompagnement personnalisé aide chaque famille à devenir propriétaire, dans un cadre d'habitat de qualité.

### **Une production de logements abordables et durables**

Nous répondons aux besoins de logement en construisant environ 150 logements par an, soit plus de 1 800 logements livrés dans près de 60 communes de l'Isère à ce jour. Nos projets respectent les normes environnementales, garantissent une haute performance énergétique et permettent des charges maîtrisées, accessibles aux foyers à revenus modérés.

### **Un modèle coopératif au service des collectivités**

Dans notre modèle coopératif, chaque acquéreur devient coopérateur, bénéficiant d'un statut valorisant son engagement. Ce modèle assure aux collectivités un partenariat solide, basé sur la coopération et la stabilité, pour répondre efficacement aux besoins locaux. Collaborer avec Isère Habitat, c'est choisir un acteur de confiance, engagé dans la fourniture de logements de qualité, accessibles et en phase avec les exigences de développement durable des territoires.



L'identité  
du programme

**38 500**  
**Voiron**

**1150 m<sup>2</sup>**  
**parcelle**

**22**  
**appartements**

**Novembre**  
**2024**  
**Livraison du projet**

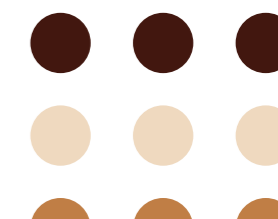
  
**L'Opéra**  
VOIRON

**Inspirée par le célèbre chocolatier de Voiron,  
la résidence L'Opéra est une réalisation  
unique, un clin d'œil architectural à l'élégance  
et à la gourmandise.**

Ce projet se décline en trois nuances subtiles, comme les trois teintes de chocolat, offrant ainsi un jeu de textures et de couleurs sur ses façades géométriques, à la fois audacieuse et harmonieuse.

Choisir L'Opéra, c'est s'installer dans une commune dynamique et conviviale, bénéficiant de services et commerces de proximité pour faciliter la vie quotidienne. Nichée dans un environnement chaleureux, entourée de maisons et offrant une ambiance conviviale, la résidence s'élève avec élégance pour offrir à ses résidents une vue dégagée sur les massifs environnants.

Un lieu de vie où confort, esthétique et esprit de communauté se mêlent avec raffinement.



# La ville

## Voiron, dynamisme et attractivité au cœur de l'Isère



### Voiron, ville paisible et attractive de 20 000 habitants

Située en région Auvergne-Rhône-Alpes, Voiron est une ville prisée de l'Isère, à proximité de Grenoble (25 km) et à une heure de route de Lyon. Idéalement positionnée entre les massifs de la Chartreuse et du Vercors, Voiron offre un cadre naturel exceptionnel et un accès privilégié aux espaces verts et aux activités de plein air. Ce positionnement stratégique, entre les montagnes et les grandes agglomérations, confère à la ville une attractivité croissante auprès des familles, des actifs et des amoureux de la nature.

### Un environnement de vie en pleine évolution

Avec un cadre de vie de plus en plus prisé, Voiron connaît un développement immobilier soutenu pour répondre aux besoins de nouveaux résidents en quête de qualité de vie et de proximité avec les bassins d'emploi grenoblois et lyonnais. Son positionnement stratégique, allié à un environnement naturel et une vitalité économique, en fait une ville où il fait bon vivre, avec des projets résidentiels qui s'inscrivent parfaitement dans cette dynamique de croissance durable et équilibrée

Voiron se distingue également par son dynamisme économique, grâce à la présence de zones industrielles et d'un tissu entrepreneurial solide. La ville est historiquement reconnue pour son savoir-faire artisanal et industriel, avec des entreprises de renom, comme Caves de la Chartreuse ou Maison Bonnat.

Ville de Voiron

20 891 habitants\*

11 466 emplois dans la zone\*

2 576 établissements économiques actifs non agricoles\*\*

\*Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024.

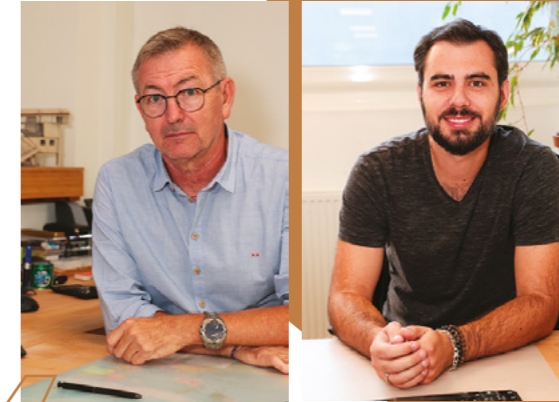
\*\*Source : Insee, Système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) en géographie au 01/01/2024.



## Les architectes

### L'Opéra, poésie commerciale en deux actes

Il y a des sites contraignants, d'autres qui inspirent. Ce programme d'habitations collectives s'inscrit, non pas une fois, mais deux fois dans la pente. C'est à ce moment-là que notre expérience de l'habitation nous permet de rompre avec les habitudes de conception tout en faisant preuve de créativité pour aboutir à un projet original. Une bonne intégration respectueuse de son voisinage et de son environnement, une pointe de technicité, une touche d'innovation, une équipe technique audacieuse et un maître d'ouvrage expérimenté et investi a permis d'aboutir à une résidence élégante taillée pour recevoir des appartements spacieux profitant pleinement de la vue et s'ouvrant sur le grand paysage. C'est parce que nous avons géré collectivement toutes les composantes permettant de réaliser un projet harmonieux, qu'Isère Habitat, le maître d'ouvrage a baptisé cette opération L'OPERA. 🏡



Philippe Meunier - Sylvain Clor / AGENCE MIKADO



# La résidence

## L'Opéra un mélange de d'esthétisme et de confort

La résidence L'Opéra a été pensée pour offrir aux résidents un confort optimal et une qualité de vie remarquable, répondant aux attentes modernes d'un habitat fonctionnel et agréable. Chaque logement, du T2 au T5, se distingue par des espaces bien agencés et lumineux, tous dotés d'un extérieur généreux (balcon, terrasse ou jardin), assurant un ensoleillement maximal et une vue dégagée sur les massifs environnants.

### Avantages et atouts du programme :

**Double exposition et luminosité :** Conçus pour bénéficier d'une double exposition, les appartements sont baignés de lumière naturelle tout au long de la journée, créant une ambiance chaleureuse et accueillante.

**Espaces extérieurs et vues :** Chaque logement dispose d'un espace extérieur – balcon, terrasse ou jardin – idéal pour profiter pleinement des vues panoramiques et du cadre verdoyant.

**Commodités et confort de stationnement :** Un garage privatif est inclus pour chaque logement, avec des places de stationnement privées pour garantir facilité d'accès et sécurité au quotidien.

**Proximité des commodités :** À seulement cinq minutes à pied des commerces et services, l'emplacement de L'Opéra permet aux résidents de profiter pleinement de la vie de quartier et de la proximité du centre-ville.

Les acquéreurs bénéficient ainsi d'un cadre de vie agréable et bien pensé, combinant prestations de qualité et confort au quotidien, le tout au sein d'un environnement calme et dynamique.

**Prix moyen :**

**2768 € TTC /m<sup>2</sup> SHAB**  
**2495 € HT /m<sup>2</sup> SU**

### Granulométrie de la résidence

T2 x4

T3 x10

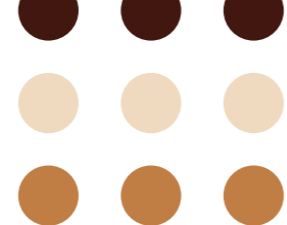
T4 x7

T5 x1

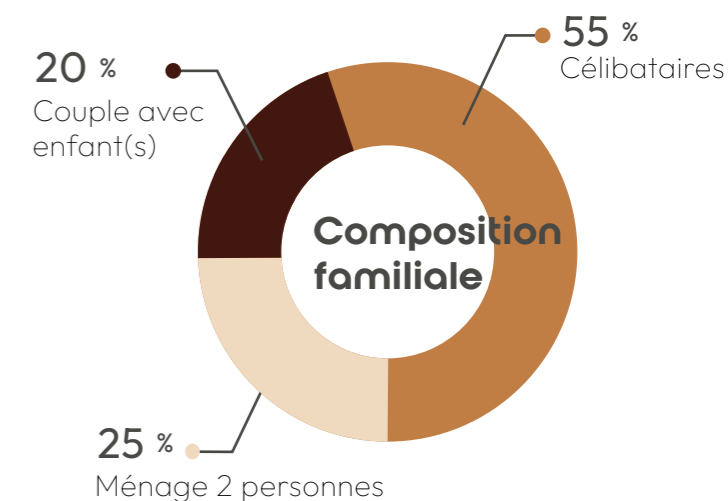
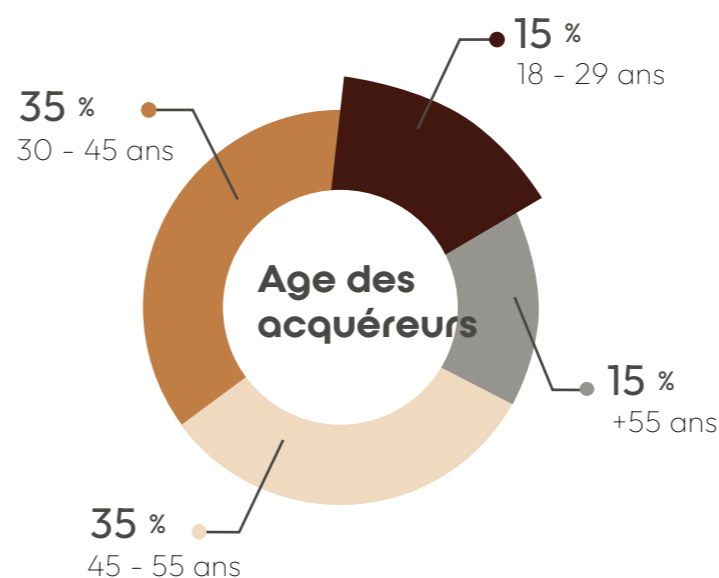
**Extérieurs**  
**Balcon, terrasse ou jardin**

**Annexes privatifs**  
**Cave, garage, place de stationnement**

**70.28 m<sup>2</sup>**  
**SHAB moyenne**



# Quelques chiffres

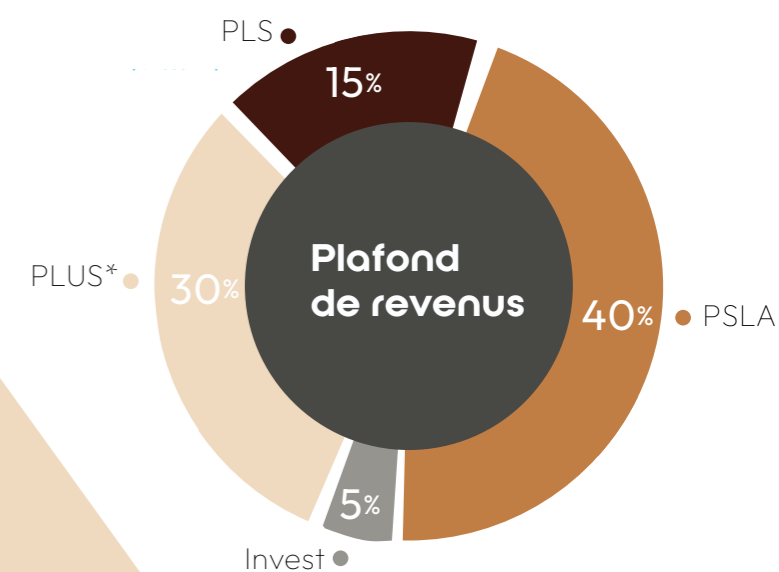


### Etat de commercialisation

- 20 logements vendus sur 22
- 19 en résidence principale
- 15 aux salariés du secteur privé

**80%**  
des acquéreurs sont locataires ou logés à titre gratuit

**70%**  
sont primo accédants



\*Le plafond PLUS 2024 représente un revenu fiscal de référence N-2 de 30 238€ pour un couple

**60%**  
des acquéreurs ont acheté avec un apport de moins de 25 000 € (hors frais)



## Zoom sur...

### Sécurisation HLM : un engagement d'Isère Habitat

Dans le cadre de l'accession sécurisée, Isère Habitat, promoteur coopératif HLM, propose aux futurs acquéreurs de la résidence l'Opéra une démarche de "sécurisation HLM". Cette initiative offre une protection complète face aux aléas de la vie, assurant aux nouveaux propriétaires un accompagnement sur le long terme.

#### Chaque acquéreur bénéficie de la "Garantie 3R", couvrant :

- Une garantie de relogement pendant 15 ans, sous certaines conditions,
- Une garantie de rachat durant 15 ans, à un prix connu d'avance,
- Une assurance revente pour limiter l'impact en cas de revente à perte.

À cela s'ajoutent les garanties légales pour logements neufs : contre les vices apparents, de parfait achèvement, biennale de bon fonctionnement, et décennale.

#### Ces garanties renforcent la tranquillité des accédants et leur sécurité résidentielle.



### La TVA réduite à 5,5 % pour l'achat en résidence principale en QPV

Dans le cadre de la politique de la ville, ce dispositif constitue un levier stratégique pour encourager l'investissement et améliorer l'attractivité de ces territoires en pleine mutation.

#### Principaux avantages et conditions

L'application de cette TVA réduite permet aux futurs propriétaires d'acquérir un bien immobilier à un prix au mètre carré significativement abaissé, allégeant ainsi le budget des acquéreurs.

Afin de pérenniser l'investissement dans les QPV, le dispositif prévoit une obligation de résidence principale pendant une durée de 10 ans. Cette mesure vise à favoriser une occupation stable des logements pour un développement territorial durable. En cas de revente anticipée, un remboursement de l'avantage fiscal est envisagé, sauf exceptions prévues par la loi.

#### Impact et Objectifs

Pour les élus locaux, les aménageurs, les organismes de logement social, les architectes et les entreprises, ce dispositif représente une opportunité d'action concertée pour revitaliser les QPV, renforcer leur cohésion sociale et soutenir une dynamique de mixité durable.

### Programme Action Cœur de Ville : Contribution d'Action Logement à la reconquête des centres des villes

Depuis l'origine, les partenaires sociaux se sont résolument engagés aux côtés des acteurs des territoires en soutien du programme Action Cœur de Ville visant à lutter contre les fractures territoriales et concourir aux dynamiques économiques locales. À ce titre, Action Logement accompagne le projet de redynamisation porté par les exécutifs locaux en finançant le développement d'une offre renouvelée de logements accessibles et adaptés aux aspirations des ménages salariés (accession sociale, logement locatif social, privé ou libre) par la requalification du bâti ancien de centre-ville.

Par cette action volontariste, Action Logement entend activer un levier nouveau pour renforcer la dynamique de l'emploi, favoriser la mixité sociale, accompagner la rénovation énergétique de l'habitat ancien et assurer ainsi pleinement sa vocation d'utilité sociale au service de l'intérêt général. Durant la première phase du programme Action Cœur de Ville lancée en 2018, Action Logement a engagé 1,4 Md€ de financements dédiés sous forme de prêts et de subventions versés directement aux opérateurs du logement social et aux investisseurs privés. Cette mobilisation a permis la production de plus de 25 200 logements, majoritairement destinés aux salariés d'entreprises privés. En Auvergne-Rhône-Alpes, 2 598 logements ont été financés par Action Logement grâce à un investissement total de 382,07 millions d'euros.

Pour la période 2023-2026, le programme Action Cœur de Ville se donne pour mission complémentaire de lutter contre l'étalement urbain et d'adapter la ville au changement climatique. Conscient des enjeux environnementaux, sociaux et économiques de son activité, le groupe Action Logement s'est doté d'une stratégie RSE ambitieuse.

Sa mobilisation à hauteur de 1 Milliard d'euros dans le programme Action Cœur de Ville 2 pour accompagner des opérations en accord avec la stratégie de construction sobre et de décarbonation du groupe et proposer aux salariés des logements au plus près de leur emploi s'inscrit au cœur de cette ambition.

A Voiron, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, une convention opérationnelle entre Action Logement et la municipalité avait été signée en décembre 2020 afin d'aider et d'accompagner à la revitalisation du centre-ville de Voiron, tout en valorisant et renforçant le lien emploi - logement. Dans le cadre de la deuxième phase du programme ACV, un avenant a été signé le 3 mai dernier pour la période 2023-2026.

Les projets continuent donc de se concrétiser sur ce territoire. Action Logement a ainsi soutenu l'opération l'Opéra portée par Isère Habitat par une contribution financière de 807 000 euros dont 330 000 euros sous forme de subvention et 477 000 euros sous forme de prêt.

En contrepartie, à fin septembre 2024, 15 salariés d'entreprises privées ont pu bénéficier d'une accession à la propriété abordable à proximité de leur emploi.

L'ensemble du programme va permettre de revitaliser le cœur de ville de Voiron, en donnant un second souffle aux commerces et logements vacants, tout en maintenant l'identité de la ville et en répondant aux enjeux contemporains en matière d'habitat.

### À PROPOS D'ACTION LOGEMENT

Depuis 70 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires, notamment le cœur des villes moyennes. Grâce à son implantation territoriale, au plus près des entreprises et de leurs salariés, ses 20 000 collaborateurs mènent, sur le terrain, deux missions principales.

Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco-habitat, d'économies d'énergie et de décarbonation, de renouvellement urbain et de mixité sociale. Le groupe Action Logement compte 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 5 filiales de logements intermédiaires et un patrimoine de plus d'un million de logements.

Sa deuxième mission est d'accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle. Le Groupe s'attache particulièrement à proposer aides et services qui facilitent l'accès au logement, et donc à l'emploi, des bénéficiaires, qu'ils soient jeunes actifs, salariés en mobilité ou en difficulté.

Plus d'informations sur : [www.actionlogement.fr](http://www.actionlogement.fr)

## En images

### Les dates clés

**12/2020**

**Promesse de vente**

**04/2021**

**Dépot de permis de construire**

**07/2021**

**Permis de construire obtenu**

**07/2021**

**Lancement commercial**

**06/2022**

**Acquisition du terrain**

**09/2022**

**Démarrage travaux**

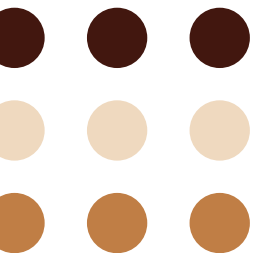
**11/2024**

**Livraison**



## Résidence réalisée par

Architectes de conception	<b>MIKADO</b>
DET-OPC	<b>STCB</b>
Bureau Etudes Fluides	<b>ECI</b>
Bureau Etudes Structure	<b>CTG</b>
Economiste	<b>ARCEA</b>
BET VRD	<b>MMO</b>
Contrôle Technique	<b>SOCOTEC</b>
CSPS	<b>APAVE</b>
Géomètre	<b>AGATE</b>
Etude de sols	<b>KAENA</b>
Gros-œuvre	<b>VMA</b>
Isolation projection	<b>IPG</b>
Etanchéité	<b>FRANCE ETANCHE</b>
Menuiseries extérieures, PVC / volets roulants	<b>CARBONERO</b>
Serrurerie	<b>INTERFACE SERRURERIE</b>
Menuiseries intérieures	<b>TRB</b>
Cloisons, doublages, faux plafonds	<b>EVF</b>
Chapes, Carrelage, faïences	<b>CERAMICSOL</b>
Sols souples, parquets	<b>BRUN-BUISSON POSE</b>
Peinture	<b>IPRO</b>
ITE Bardage - Façades	<b>MDF</b>
Portes de garage	<b>DOITRAND</b>
Ascenseur	<b>ORONA</b>
Electricité, courants faibles	<b>MEG</b>
Chauffage, sanitaires, ventilation	<b>CVFA</b>
Soutènements provisoires	<b>SGC TRAVAUX SPECIAUX</b>
Terrassement, VRD Espaces verts, Démolition, désamiantage	<b>SALVI</b>



# Nos partenaires

---



**isèrehabitat**  
PROMOTEUR DE VOS SOLUTIONS .coop

Bâtiment le Pixel - 10 bis avenue FTPF 38130 Echirolles  
Tél.04 38 12 46 10 - isere-habitat.fr