



GroupeValophis

Trappes en Yvelines Le Domaine de Wallon

**120 logements
en accession sociale à la propriété
en zone ANRU**

Le Groupe Valophis est composé de :

. Valophis Habitat ,office public de l’habitat du Val de Marne anciennement dénommé OPAC du Val de Marne



. Du GIE Expansiel

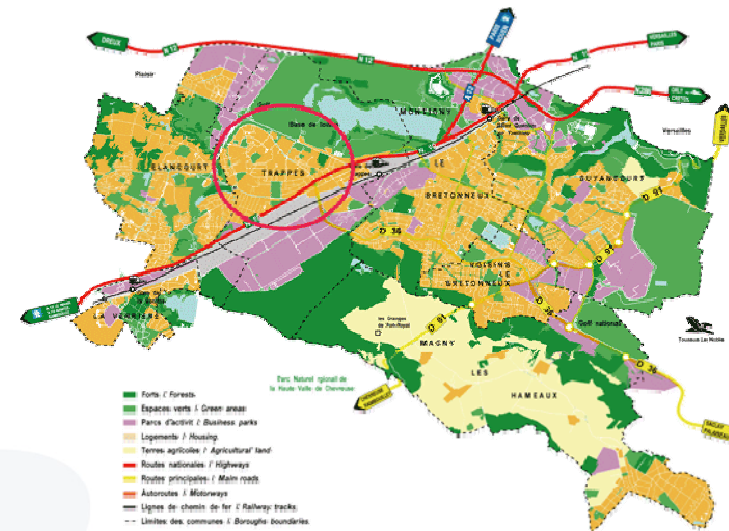
Expansiel Promotion est la nouvelle dénomination de la coopérative « La Chaumière » dont le nom disparaît au bénéfice de son nom commercial Expansiel Promotion



Expansiel Promotion, un opérateur de référence en Ile de France

- Une coopérative de production HLM qui réalise environ 400 logements par an en Ile de France
- Une priorité : développer une mixité sociale durable et favoriser les parcours résidentiels
- Une volonté : accompagner les primo accédants tout au long du processus d'acquisition en proposant des produits diversifiés :
 - En location accession :
 - 179 logements livrés en 2008 à Orly(94), Nanterre(92), Montévrain(77)
 - 177 logements en cours à Savigny le Temple(77), Choisy le Roi(94), Serris(77), Moissy Cramayel(77)
 - En pass foncier :
 - 23 maisons individuelles à Dourdan (91)
 - En accession sociale en site ANRU à Orly(94), Choisy le Roi(94), Bonneuil(94), Trappes(78), Chanteloup les Vignes(78), Garges les Gonesse(95)

Le contexte urbain



- **La communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines : le deuxième pôle économique de l'ouest parisien**
- **Trappes en Yvelines : une ville importante au cœur de la communauté d'agglomération, près de 30 000 habitants, 76 % de logements sociaux implantés principalement dans 3 quartiers : le Centre Ville, les Merisiers, La Plaine de Neauphle**

Le projet



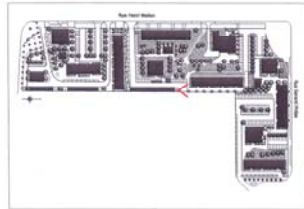
Une transformation en profondeur pour renouveler et diversifier l'habitat, sécuriser et redonner de l'attractivité au quartier des Merisiers

- Les Merisiers, un patrimoine de 2 400 logements rachetés en 2003 par Valophis Sarepa
- Une opération de rénovation urbaine conduite par le groupe Valophis en collaboration avec la Ville et la Communauté d'agglomération (démolition de 400 logements, réhabilitation et résidentialisation de 2000 logements)
- Une convention ANRU signée en janvier 2006
- Un financement pour l'aménagement et la desserte de l'opération d'accession à hauteur de 850 000 €HT intégré au plan de relance



Un exemple de résidentialisation aux Merisiers

Square Gérard Philippe PHOTOMONTAGE



Plan de repérage



Photo état des lieux



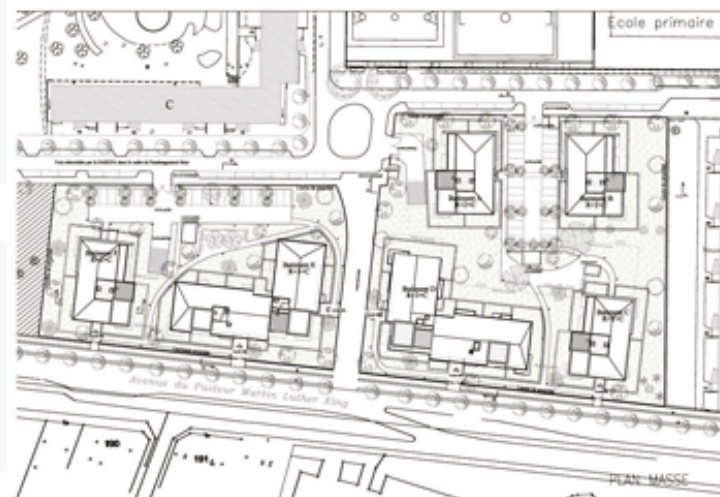
Illustration du projet

SAREPA / OPAC - Réaménagement des espaces extérieurs du Square Gérard Philippe - Trappes
Equipe TECTUM / TRAIT VERT Paysagistes Urbanistes - 11 rue de Normandie - 92600 Asnières sur Seine - Tél: 01 41 11 80 11 / Fax: 01 41 11 80 10



Le programme

Le domaine de Wallon 6 petits bâtiments, 120 logements, 2 copropriétés



- Une implantation le long d'un axe urbain fort, en limite du quartier
- Un front urbain respectueux de l'alignement sur l'avenue
- Une écriture architecturale favorisant la pénétration dans l'îlot, gommant « l'effet barre »

Qualité architecturale



- Des façades ouvertes sans pignon permettant d'offrir plusieurs expositions
- Des espaces privés et publics bien délimités
- De nombreux logements avec terrasses ou balcons
- Un programme labellisé HŞE
- Des espaces paysagers de qualité
- Des parties communes éclairées naturellement, 4 à 5 appartements desservis par palier

les plans

3 pièces 60 m²

Balcon 12m²



4 pièces
77 m²

Balcons
14m²



2 pièces 45 m²
Balcon 7 m²



Le planning

Les dates clés

- **Dépôt du permis de construire** : juillet 2006
- **Obtention du PC** : novembre 2006
- **Lancement commercial** : fin août 2007 (30 réservations en 1 mois)
- **Démarrage des travaux** : décembre 2007
- **Livraison** : septembre 2009



Commercialisation

Un programme accessible à des ménages aux revenus inférieurs aux plafonds PLS :

2 pièces, de 115 à 130 000 €

3 pièces, de 150 à 165 000 €

4 pièces, de 180 à 200 000 €

5 pièces, de 240 à 290 000 €

- une TVA à 5.5%
- un PTZ bonifié (zone ANRU + Plan de relance 2009)
- La sécurisation HLM: garantie de rachat et de relogement

A ce jour, 110 logements réservés à des primo accédants (âge moyen 34 ans) à 93 % originaires des Yvelines dont 44% de Trappes

Commercialisation

Exemple de financement pour l'acquisition
d'un 4 pièces de 185 000 € par un couple
avec 2 enfants, au revenu net mensuel de 2800€

PTZ ancienne version

Prêt accession sociale :

Durée 25 ans (taux fixe 4.85 %)

Montant 141 022 €

PTZ

Durée 8 ans :

Montant 41 250 €

Apport personnel 9 000 €

Total 191 272 €

(y compris frais d'acte
Et hypothèque)

La mensualité hors assurance représente
1008 €

Le taux d'endettement est de 33 %

PTZ nouvelle version

Prêt accession sociale :

Durée 25 ans (taux fixe 4.85 %)

Montant 108 872 €

PTZ

Durée 15 + 6 ans

Montant 73 400 €

Apport personnel 9 000 €

Total 191 272 €

(y compris frais d'acte
Et hypothèque)

La mensualité hors assurance représente
837€

Le taux d'endettement est de 27 %