

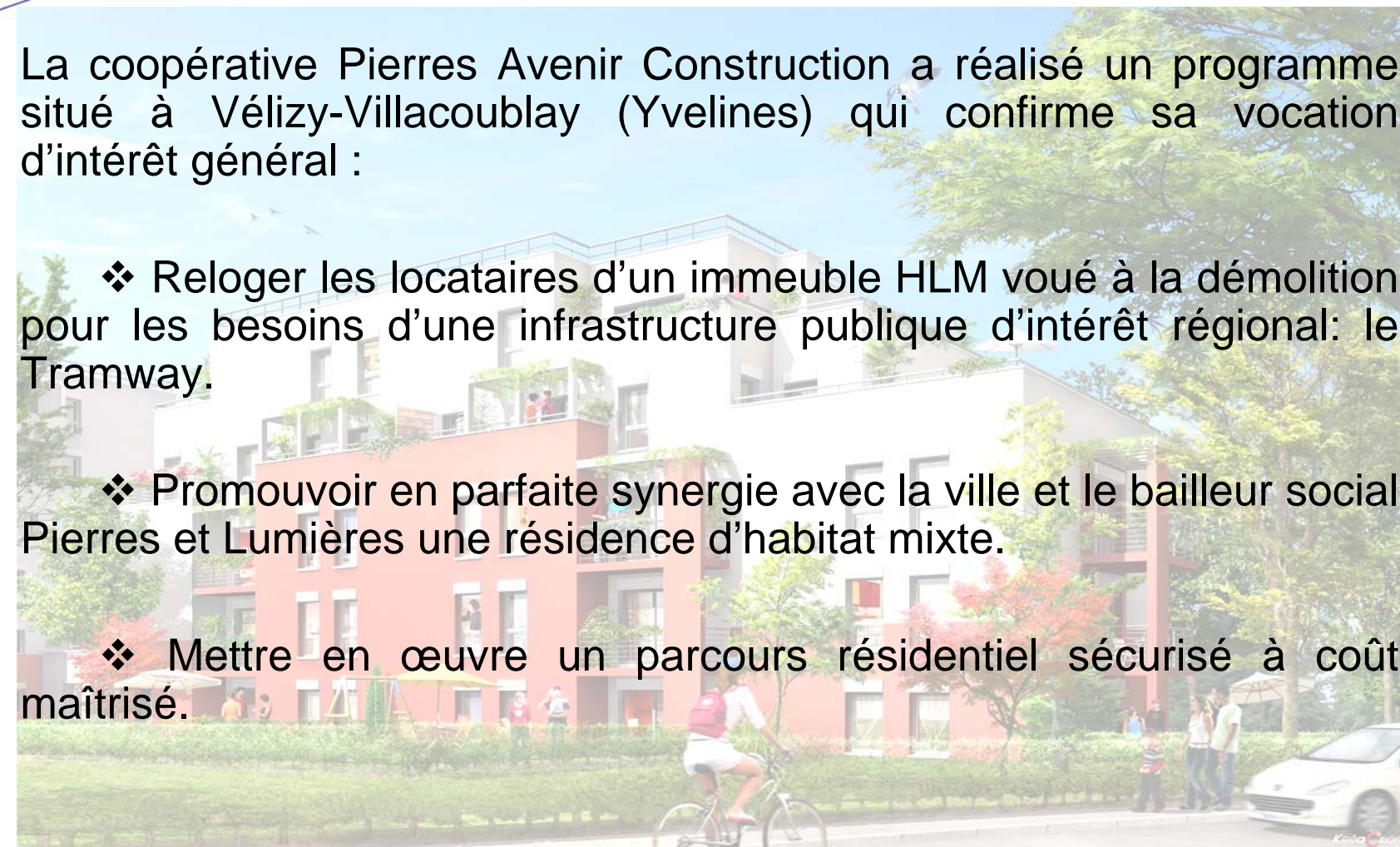
Une mission d'intérêt public

La coopérative Pierres Avenir Construction a réalisé un programme situé à Vélizy-Villacoublay (Yvelines) qui confirme sa vocation d'intérêt général :

❖ Reloger les locataires d'un immeuble HLM voué à la démolition pour les besoins d'une infrastructure publique d'intérêt régional: le Tramway.

❖ Promouvoir en parfaite synergie avec la ville et le bailleur social Pierres et Lumières une résidence d'habitat mixte.

❖ Mettre en œuvre un parcours résidentiel sécurisé à coût maîtrisé.



Une nécessité Urbaine

L'opération du Carré d'Alcyon s'inscrit dans un projet d'intérêt général d'envergure cofinancé par l'Etat, la Région Ile de France et le Conseil général des Yvelines, le Tramway T6.

Son tracé permet de relier la station de métro (ligne 13) de Chatillon-Montrouge (92) à la gare de Viroflay (78).



Un relogement en accession sociale



L'opération de relogement intéresse 65 familles habitant l'immeuble à démolir.

Trois d'entre elles ont fait le choix d'acquérir leurs logements auprès de la Coopérative sur le nouveau site «Carré d'Alcyon » en Pass Foncier.

13 accédants sur 23, soit 6 ménages sur 10, occupaient un logement social de fait.



Une réponse aux primo accédants

Le programme de 23 logements en accession sociale « Carré d'Alcyon » a ainsi été conçu afin de constituer un véritable parcours résidentiel auprès des locataires résidant en priorité dans le groupe à démolir et également de permettre aux primo accédants de trouver un produit adapté à leur besoin et ce, à un niveau de prix maîtrisé, inférieur à 20 % au prix plafond et de 40 % au prix moyen de marché neuf.

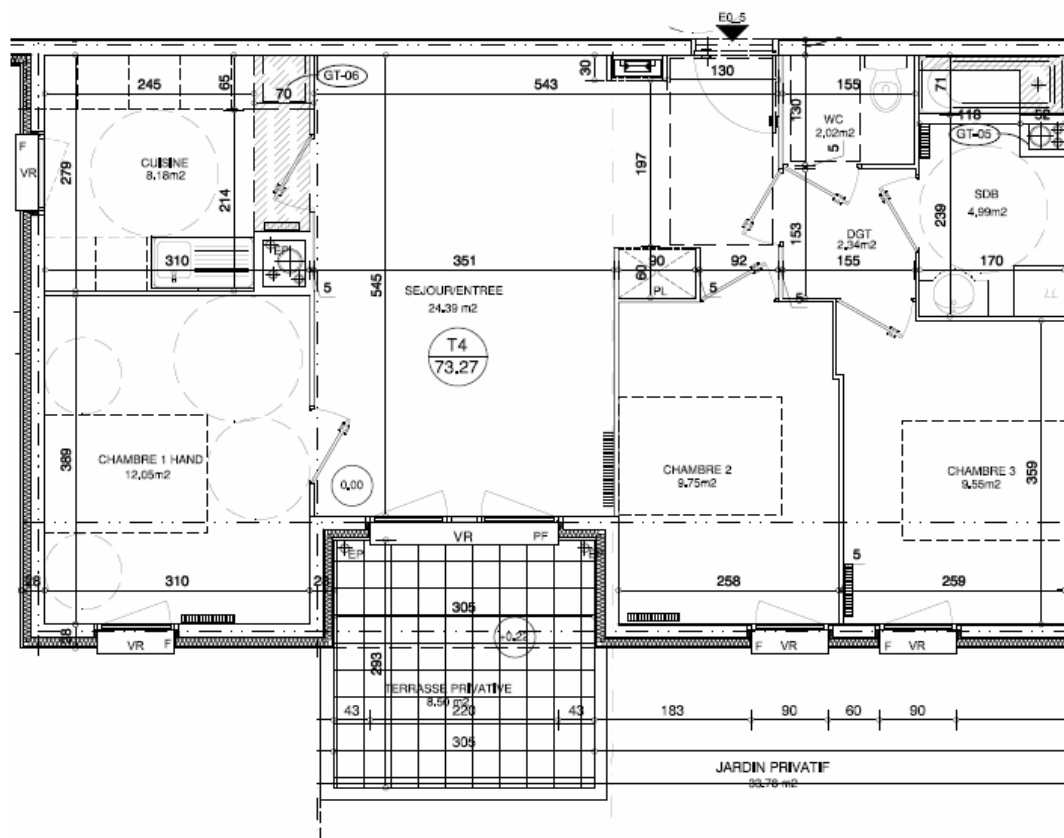
	Prix de vente (m ² surface habitable)
Prix moyen « Carré d'Alcyon »	3 307 € TTC/m ²
Prix Plafond Pass Foncier	3 932 € TTC/m ²
Prix du Marché neuf sur Vélizy-Villacoublay	6 000 € TTC/m ²

Une typologie ciblant les primo accédants

- 2 pièces: 3
- 3 pièces: 12
- 4 pièces: 8

Les T4 ont une surface moyenne d'environ 75 m² afin de proposer un logement à prix maîtrisé toujours à destination des primo accédants.

- Prix de vente : 3 639 €/m²
- Prix moyen marché: 4 412 €/m²

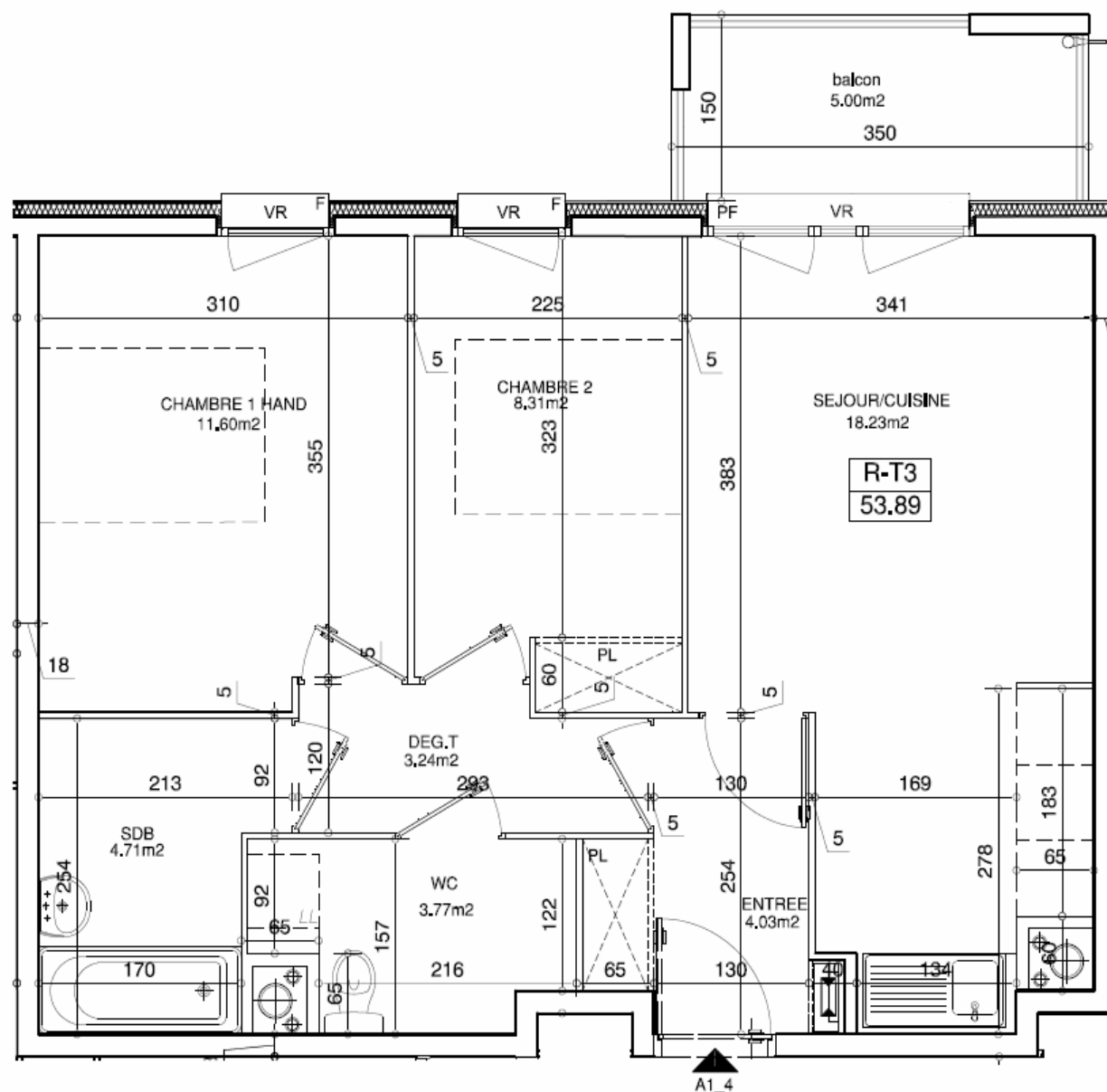


La surface moyenne d'un logement T3 s'élève à environ 61 m² (allant de 59 à 67 m² de surface habitable).

T3: 53.89 m² de Surface Utile

• Prix de vente:
3 935 €/m²

• Prix moyen Marché:
4 455 €/m²





Des charges optimisées

S'agissant des caractéristiques techniques de la résidence, celle-ci bénéficie d'une labellisation THPE 2005 soit un niveau de performance technique supérieure de 20 % à la réglementation en vigueur.

La qualité thermique du bâtiment doit garantir aux accédants un niveau de charges maîtrisées et ainsi ne pas contribuer à alourdir leur taux d'effort.

	Charges immeuble à démolir	Charges « Carré d'Alcyon »	
Logement T3	144,00 € Mois	103,37 € Mois	- 28 %
Logement T4	183,00 € Mois	134,73 € Mois	- 26 %



Les performances environnementales

La Fédération a mis en place un nouveau financement pour les acquéreurs dont le calcul est basé sur les performances environnementales du logement neuf acheté.

- Conception bioclimatique: *2 points*
- Système énergétique performant: *2 points*
- Développer les énergies renouvelables: *2 points*
- Accompagnement des habitants aux gestes verts: *2 points*
- Chantier responsable: *1 point*
- Management environnemental de l'opération: *2 points*
- Offre de parcours résidentiel, Sécurisation des accédants, Charte de syndic solidaire: *2 points*
- Maîtrise des consommations d'eau: *2 points*
- Lutte contre l'étalement urbain: *3 points*
- Incitation à la collecte sélective: *1 points*
- Choix des matériaux: *1 point*

**Avec l'Eco Prêt Habitat, le taux proposé
aux accédants du « Carré d'Alcyon » sur 15 ans est de 3,9%.**



Une offre sociale

Le financement de l'acquisition des logements par le futur acquéreurs a été facilité et encouragé par le dispositif Pass Foncier.

La subvention forfaitaire communale à hauteur de 4000 € par logement au minimum a permis d'obtenir, après accord de l'organisme collecteur de participation des employeurs, un emprunt de 50 000 €.

Revenu / Plafond Pass Foncier	Primo accédants
-De 50 % du plafond	6 sur 10
De 50 à 80 % du plafond	3 sur 10
De 80 à 100 % du plafond	1 sur 10

6 accédants sur 10 ont des revenus inférieurs aux plafonds du logement social (PLUS)

Une réelle solvabilité

	Couple avec 1 enfant	Couple avec 2 enfants
	T3	T4
Prix d'achat	209 900 €	239 919 €
Fonds propres	16 000 €	40 000 €
Mensualités	757,64 €	981,17 €
Revenu net imposable	27 019 €/an	39 347 €/an
Salaire mensuel	2 387 €	3 550 €
Reste à Vivre	23,50 €/jour/uc*	37, 22 €/jour/uc*

* *Unité de consommation*

Des perspectives à venir

L'ensemble de ce montage tant sur le plan financier, technique que juridique permet d'offrir un produit adapté aux primo accédants et également de proposer un véritable parcours résidentiel aux locataires de l'ESH Pierres et Lumières et à ceux logés chez d'autres bailleurs sociaux, présents sur le territoire.

Produit de l'œuvre coopérative, il offre aux 23 familles le statut de coopérateurs actifs, intégrant ainsi dans les principes historiques et humanistes de la coopération, les bénéficiaires de l'habitat de demain.

