



Devenez **propriétaire** en toute sérénité

**#1** À DÉCOUVRIR  
DANS CE NUMÉRO

**LE VICTORIA A TOUT  
POUR RÉUSSIR P.5**

**L'ACCESSION SOCIALE  
EN QUESTIONS P.6**

**MAG**

**UN PARCOURS RÉSIDENTIEL  
DANS DES CONDITIONS  
ÉCONOMIQUES ENCADRÉES**



# LES VALEURS

## "NOUS PORTONS UNE VISION RENOUVELÉE DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ"

CUS HABITAT, HABITATION MODERNE, PIERRES ET TERRITOIRES ALSACE : OPIDIA ASSOCIE TROIS PARTENAIRES DE RÉFÉRENCE DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT. AVEC QUELLES VALEURS ET FACE À QUELS ENJEUX ? EXPLICATIONS À QUATRE VOIX.



**Depuis bientôt dix ans, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg mènent une politique de développement de l'habitat très ambitieuse.**

Avec l'élaboration du Programme Local de l'Habitat puis du Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal, nous disposons d'outils qui nous permettent à la fois de territorialiser les nouvelles opérations mais aussi et surtout de définir les types de logement à construire. C'est ainsi qu'aux côtés du logement locatif, qui reste un objectif prioritaire en matière de développement, la collectivité a souhaité que soient mises en œuvre des opérations d'accession sociale à la propriété. Elles permettent notamment aux primo-accédants d'acquérir un logement adapté à leurs possibilités financières mais aussi à leurs besoins. C'est le sens de la création d'Opidia, dont l'objectif est la commercialisation d'environ 600 logements sur l'agglomération d'ici 2025.

**Philippe Bies**  
Président de CUS Habitat  
et d'Habitation Moderne

**Opidia, c'est l'association de trois grands noms de l'immobilier sur Strasbourg et l'Eurométropole.**

CUS Habitat, Habitation Moderne et Pierres et Territoires ont associé leurs compétences pour proposer des opérations en accession sociale grâce à des logements à prix maîtrisés. Le public visé ? Les locataires actuels des partenaires d'Opidia, dans une logique de parcours résidentiel. Vous êtes locataire et vous souhaitez acquérir un bien immobilier ? Opidia est fait pour vous. Ce parcours résidentiel offre aussi la garantie de rachat et de relogement en cas de difficultés financières des futurs acquéreurs. Ce dispositif permet de franchir le pas de l'accession avec sérénité. Bien intégrées dans leur environnement, offrant des logements agréables à vivre, dans des quartiers et des secteurs variés, les opérations immobilières d'Opidia constituent des opportunités intéressantes pour un grand nombre de candidats à l'accession.

**Jean-Bernard Dambier**  
Directeur général de CUS Habitat



**Prendre un locataire par la main et lui permettre d'accéder durablement à la propriété :** voilà l'ambition d'Opidia pour ceux qui le souhaitent et en ont la capacité.

Au-delà de l'acte de vente d'un logement, Opidia conseille, accompagne et sécurise les candidats à l'accession à la propriété, en mobilisant l'ensemble des dispositifs disponibles au bénéfice de l'acquéreur. En cela, l'accession sociale n'est pas un produit immobilier spécifique, mais bien un ensemble de moyens permettant de favoriser le parcours résidentiel. Cette offre s'inscrit pleinement dans les politiques publiques de l'Eurométropole. Les sites d'implantation sont soigneusement sélectionnés et accessibles, afin de permettre une valorisation patrimoniale. La qualité d'usage des logements est privilégiée pour favoriser la qualité de vie. La maîtrise financière de l'investissement et des charges est essentielle pour pérenniser l'engagement de l'acquéreur et optimiser son effort financier. Les premiers programmes en cours de réalisation à Mittelhausbergen et à Strasbourg-Meinau illustrent la prise en compte de ces objectifs. Plusieurs autres projets en développement suivront prochainement !

**Christophe Glock**  
Président de Pierres et Territoires Alsace

**Offrir la palette de produits logements permettant de répondre aux envies et aux capacités de ses habitants,**

quel que soit leur âge, leur situation sociale ou leur composition familiale : tel est l'un des engagements forts de l'Eurométropole de Strasbourg. Opidia s'inscrit dans cette dynamique en proposant des logements en accession sociale à la propriété, passerelle entre le locatif social et l'accession privée. Par la diversité de ses opérations aujourd'hui en cours ou à venir, en petit collectif comme en intermédiaire voire en individuel, à Strasbourg comme dans les communes environnantes, Opidia propose en premier lieu des solutions sécurisées et financièrement abordables pour les jeunes ménages, les locataires en capacité de « sortir » du locatif social et plus généralement les familles. La qualité des programmes développés - environnement immédiat, performance technique des constructions, conception intérieure et espaces extérieurs, matériaux et finitions - est à ce titre une valeur forte à laquelle nous veillons. C'est ainsi qu'à chaque opération nouvelle, nous nous posons la même question : « aurions-nous nous-mêmes envie d'y habiter ? »

**Virginie Jacob**  
Directrice générale d'Habitation Moderne



# LES ENJEUX

# LE JOUVENCE EN LUMIÈRE

## SOUS LE SIGNE DU CONTEMPORAIN ET DU BIEN-VIVRE À STRASBOURG

Dans le quartier vivant et commerçant de la Meinau, le Jouvence inscrit son architecture contemporaine dans un environnement en plein renouveau. Confort intérieur, aménagements extérieurs : le Jouvence est conçu pour assurer le bien-être au quotidien de ses résidents, connectés à la ville, ses commerces et ses équipements. Le symbole aussi d'une harmonie immobilière entre la ville, les promoteurs et les concepteurs.

« Le Jouvence répond clairement à une volonté de favoriser l'accès à la propriété. Encouragé par un taux de TVA réduit de 5,5 % et une subvention ANRU de 10 000 euros, le programme propose également une garantie de rachat et de relogement pendant 15 ans en cas d'accident de la vie. Tous les occupants du Jouvence sont des propriétaires qui investissent ainsi dans leur résidence principale. Mettre en œuvre ce programme à la Meinau était pour nous une ambition légitime au regard de tous les atouts de la ville et de ce quartier en particulier. »

**Fabienne TRITSCHLER,**  
Directrice commerciale  
de Pierres et Territoires Alsace

## VOUS ALLEZ EN ENTENDRE PARLER...

### OPIDIA ANNONCE DE NOUVEAUX PROGRAMMES

À **Fegersheim**, 23 logements du T2 au T4 répartis dans des bâtiments à deux étages vont voir le jour. Des logements de type « intermédiaire » avec accès aux étages par un escalier extérieur. L'environnement est privilégié avec de généreux espaces verts. Le projet est intégré dans un programme global de 64 logements : 41 en locatif social et 23 en accession à la propriété.



À **Reichstett**, dans un grand parc paysager, Opidia développe un programme de 12 logements, du T3 au T5. Un bâtiment passif qui affiche de très bonnes performances énergétiques et de faibles charges. Il s'intègre dans un ensemble de 67 logements, dont 36 en locatif social et 19 en accession libre.

# LA PREUVE PAR L'EXEMPLE

« À Mittelhausbergen, nous avons engagé un programme qualitatif d'accèsion à prix maîtrisés : une petite copropriété de 13 logements commercialisés en location-accession (PSLA). Ils sont tous réservés à ce jour. Nous avons été particulièrement attentifs au confort thermique et aux économies d'énergie. Le bâtiment est labellisé « Effinergie + » : il répond aux exigences de la RT 2012 améliorée de 20 %. Le programme sera livré à l'automne 2018. »

**Nicolas JEANDEL,**  
Directeur des programmes  
Pierres et Territoires Alsace



## LE VICTORIA A TOUT POUR RÉUSSIR

**Confort des appartements, qualité des équipements, proximité immédiate de Strasbourg : ce programme de 13 logements a tous les atouts pour séduire les couples et les familles. Visite guidée.**

### AUX PORTES DE STRASBOURG

À l'entrée nord-ouest de Strasbourg, Mittelhausbergen offre tous les équipements indispensables. Tout est proche, qu'il s'agisse des structures dédiées aux enfants - crèches, écoles, périscolaires - des commerces de proximité et des supermarchés, des lieux culturels et des équipements sportifs qui dynamisent la vie associative locale. Situé en bordure du village, dans un nouveau quartier de maisons individuelles et de petites résidences, le Victoria séduit pour la quiétude de son environnement, à l'écart du tumulte de la ville tout en étant à proximité de Strasbourg et des pôles d'activité.

### BIEN CHEZ SOI, BIEN DEHORS

Des espaces optimisés et de belles pièces à vivre : le Victoria offre un vrai style de vie. Les appartements sont naturellement mis en valeur par l'architecture contemporaine. Du 2 au 5 pièces, les logements ont été conçus avec soin : matières intemporelles et faciles à vivre comme le carrelage dans les pièces de jour, le stratifié pour la douceur et la chaleur dans les chambres, confort maximal dans la salle de bain, buanderie dans certains logements pour libérer l'espace à vivre. Les appartements sont agrémentés de terrasses et de balcons pour profiter du calme et du soleil tout au long de l'année.

### UN PETIT COLLECTIF FACILE À VIVRE

Le Victoria déploie sur trois étages plus un attique tous les équipements collectifs pour rendre la vie facile et agréable : un ascenseur pour une accessibilité totale, 16 emplacements de parking en sous-sol, deux locaux à vélo et 13 caves privatives au rez-de-chaussée



« Le programme Victoria démontre notamment la capacité d'Opidia à rassurer les familles en inscrivant l'achat de leur résidence principale dans un cadre sécurisé. »

#### Interview

#### Trois questions

à Bernard Dussere, responsable des programmes Habitation moderne

### « UNE OPÉRATION DE RÉFÉRENCE »



#### Quel est l'enjeu du programme Victoria ?

Le Victoria est un programme clé à plus d'un titre. Il s'agit du premier chantier lancé par Opidia. C'est aussi une opération de référence pour une offre nouvelle d'accès proposée à nos locataires et plus largement à tous les foyers qui peuvent bénéficier du PSLA.

#### Comment se positionne Habitation moderne ?

Pour Habitation moderne, l'enjeu est de proposer à ses locataires un parcours résidentiel comprenant un volet accession à la propriété dans un cadre sécurisé. Ce programme nous permet aussi de mutualiser les savoir-faire et les expériences mais également de développer et diversifier nos offres.

#### Cette opération répond-elle aux besoins du marché actuel ?

Le Victoria a rencontré avec succès son marché. Il démontre notamment la capacité d'Opidia à rassurer les familles en inscrivant l'achat de leur résidence principale dans un cadre sécurisé.



# ACHETER EN TOUTE SÉRÉNITÉ



## LE PARCOURS SÉCURISÉ DU PROPRIÉTAIRE

# EN QUESTIONS

**Faciliter l'accès à la propriété d'un ménage modeste : c'est l'objectif du dispositif de la location-accession (PSLA) proposé par Opidia. Comment ça marche ? Qui sont les bénéficiaires ? Avec quels avantages ? Réponses en cinq questions.**

### LA LOCATION-ACCESSION, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Opidia propose une formule sécurisée et attractive : la location-accession. Elle permet de devenir propriétaire en deux temps. L'accédant occupe le bien en tant que locataire : c'est la phase locative. Dans un second temps, il lève l'option et devient propriétaire : c'est la phase acquisitive.

### À QUI S'ADRESSE CETTE FORMULE ?

La location-accession s'adresse à tous les ménages disposant de revenus inférieurs aux plafonds fixés par le législateur (voir tableau ci-contre) et suffisants pour permettre le financement de leur acquisition. Ils peuvent bénéficier de cette formule sous réserve de l'obtention d'un agrément lié à l'opération.

### COMMENT ÇA MARCHE ?

Pendant la phase locative, l'accédant verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation (part locative) et d'un complément d'épargne (part acquisitive) qui lui sera restitué à la levée d'option ou à son départ. La durée de cette phase est à l'appréciation du promoteur et mentionnée dans le contrat. Cette étape permet à l'accédant de tester sa capacité de remboursement. Vient ensuite la phase acquisitive. L'épargne réalisée pendant la phase locative devient un apport personnel qui sera déduit du prix de vente. Lors de la levée d'option, le ménage aura trouvé un financement lui assurant une première mensualité inférieure ou égale à la dernière redevance qu'il a payée. Opidia accompagne l'accédant à chaque étape du projet.

## 📍 QUELS SONT LES AVANTAGES DE LA LOCATION-ACCESSION ?

La formule de la location-accession présente cinq grands avantages : TVA à taux réduit de 5,5 % au lieu de 20 % sur le prix de vente, exonération de taxe foncière pendant 15 ans\*, prêt à taux zéro en plus pour les primo-accédants, absence de frais intermédiaires, accession sécurisée et accompagnée.

## 📍 QUELLE GARANTIE EN CAS D'ALÉA DE LA VIE ?

La formule de location-accession offre une garantie de rachat du logement pendant les cinq premières années au prix auquel le bien a été acheté et les années suivantes avec une diminution de 2,5 % par an. Le dispositif comprend aussi une garantie de relogement sur une durée de 15 ans (sous condition de ressources).

### Plafonds de ressources PSLA

(en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafond de ressources PSLA
1	23 878 €
2	31 841 €
3	36 831 €
4	40 812 €
5 et +	44 782 €

(RFR N-2)

Pendant quinze ans, l'accédant à la propriété bénéficie d'une double sécurisation en cas d'accident de la vie.



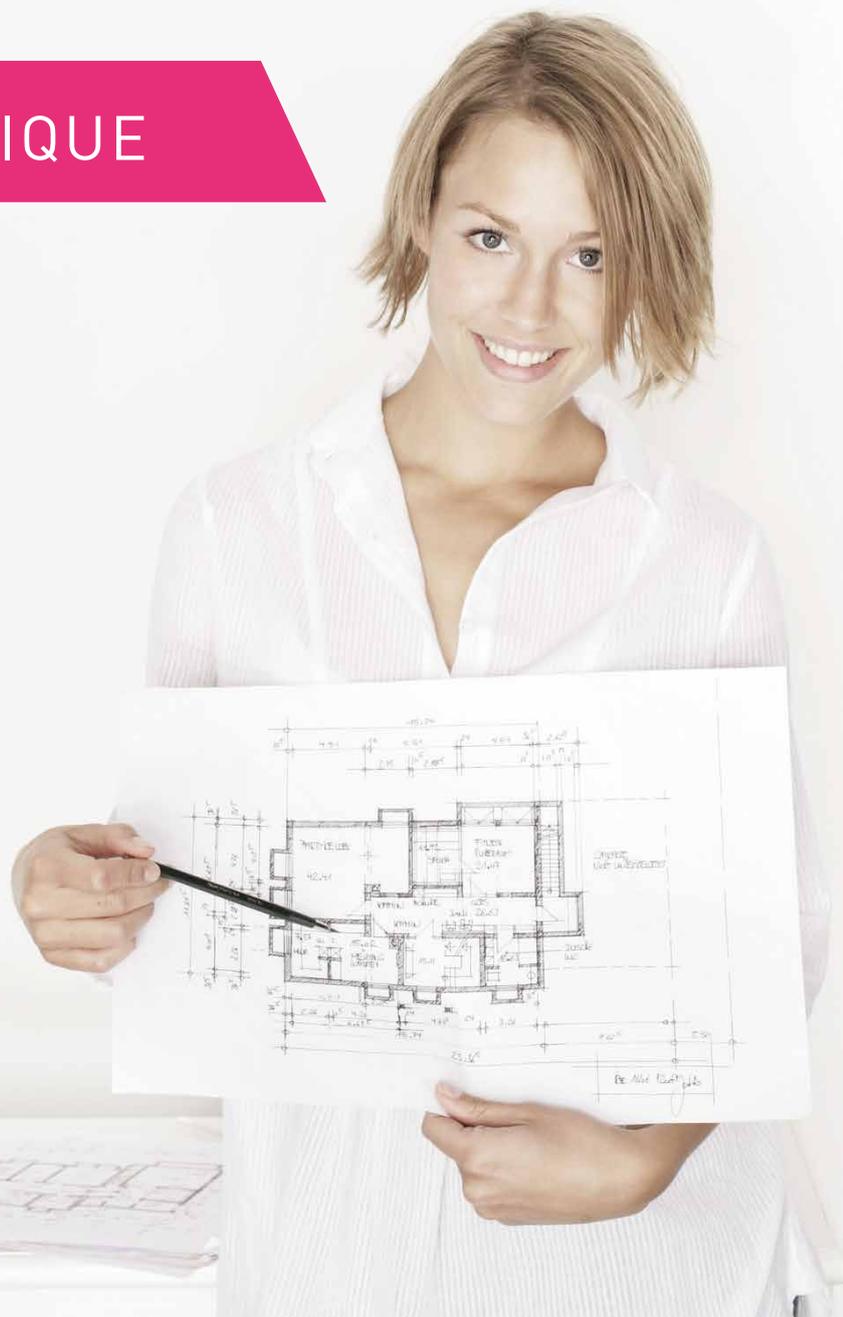
« La location-accession offre deux grands avantages fiscaux : un taux de TVA réduit à 5,5 % sur l'acquisition et une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans\* . »

\* Sauf décision contraire de la commune d'implantation

# PARTENAIRE STRATÉGIQUE

## 5 BONNES RAISONS DE FAIRE CONFIANCE À OPIDIA

À la question « Quel partenaire choisir pour développer l'habitat dans ma commune ? », voici 5 arguments qui positionnent Opidia comme un précieux relais des collectivités pour son expertise et son expérience.



**03 88 21 30 78**

**contact@opidia-immobilier.fr**

Opidia est une S.C.I d'accèsion sociale à la propriété constituée par CUS Habitat, Habitation moderne et Pierres & Territoires



Devenez **propriétaire** en toute sérénité

- 1 Opidia s'appuie sur le savoir-faire** de trois opérateurs locaux connus et reconnus depuis de nombreuses années sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.
- 2 Opidia est un outil** que ces associés mettent à la disposition des communes pour répondre aux défis actuels de l'habitat, qu'il s'agisse de parcours résidentiel ou de mobilité dans différents types de logement.
- 3 Opidia propose aux accédants** des logements à un prix compétitif, performants d'un point de vue technique avec une architecture privilégiant l'intégration dans leur environnement.
- 4 Opidia favorise l'accession sécurisée**, que ce soit en PSLA ou en accession directe. Un accompagnement tout au long du parcours résidentiel pour rendre attractive l'acquisition d'un logement.
- 5 Opidia et ses associés** sont en capacité collectivement de répondre et de traiter toutes les questions liées à l'habitat dans une commune.