

Habitat Participatif à Champs

Réunion de lancement

23 juin 2017

Ordre du jour

Accueil

L'habitat participatif, c'est quoi ?

Présentation des acteurs

Les grandes étapes du projet

Questions - Réponses

Qu'est ce que PSLA ?

Questions - Réponses

Présentation du site

Questions - Réponses

Le mot du maire

L'habitat participatif

L'habitat participatif, c'est quoi ?

Concevoir et gérer son logement collectivement autour d'une démarche innovante qui permet de :

- Adapter son logement à ses besoins réels
- Mutualiser des espaces et des services
- Réfléchir collectivement sur les usages des lieux de vie
- Mettre en place une meilleure gestion future de l'habitat

L'habitat participatif, avec qui ?



Vous !

Porteur de projet, il sécurise les accédants à la propriété

Les ménages se positionnent sur le projet et composent avec Expansiel Promotion le groupe d'habitants ; L'habitant est la « maîtrise d'usage », il connaît ses besoins et les exprime



L'architecte

L'assistant à maîtrise d'usage (AMU) fait le lien avec les architectes, les habitants et le porteur de projet.

L'architecte est le maître d'œuvre avec les BET. Il met en espace les usages. Trois équipes sont en compétition, un lauréat sera sélectionné en octobre.

L'habitat participatif, comment ?

Une démarche accompagnée par un AMU (Assistant à maîtrise d'usage)

L'AMU est un professionnel qui accompagne le groupe et les ménages dans :

- Définition d'un projet collectif
- Rédaction des valeurs et charte de groupe
- Dans la compréhension du montage juridique
- Dans l'expression des besoins des habitants et du groupe
- Dans la programmation des espaces et services mutualisés
- Adéquation avec les ressources et le projet architectural

Les acteurs

Présentation des acteurs

La Ville : Champs sur Marne

L'aménageur : EPA MARNE

Le Promoteur Social : Expansiel Promotion

Vous, les futurs habitants

L'assistant à Maîtrise d'Usage et d'Ouvrage : SCOP Atelier 15

L'équipe de Maîtrise d'œuvre, architecte à venir

Présentation des acteurs



Expansiel Promotion Groupe Valophis, est une Coopérative de production d'HLM, qui couvre l'activité de construction et de commercialisation de logements en accession sociale à la propriété sécurisée et en location accession, dans toute l'Île de France.



Le Groupe Valophis est un groupe d'organismes HLM, présent dans toute l'Île de France et principalement dans le Val de Marne. Le Groupe Valophis intervient sur tous les métiers du logement social : gestion, renouvellement urbain, aménagement, construction en locatif social et en accession à la propriété sécurisée.

Présentation des acteurs

Expansiel Promotion, un opérateur de référence en Ile de France

- Une coopérative de production HLM qui réalise environ 450 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 adaptés aux ressources des ménages : accession en zone ANRU , location-accession (PSLA) à des prix de vente maîtrisés.
- Leader en Ile de France sur le PSLA : Expansiel Promotion a permis à ce jour à plus de 1300 ménages d'accéder sereinement à la propriété .
- Des dispositifs de sécurisation permettant de garantir aux accédants le rachat et le relogement en cas de revente nécessitée par les accidents de la vie

Présentation des acteurs

Ils nous ont fait confiance pour devenir propriétaires en PSLA



M. et Mme Fleurie, à Elancourt :
« On ne cherchait pas particulièrement à acheter mais là, avec les aides telle que l'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, et, la sécurité avec la garantie de rachat et de relogement ... nous nous sommes décidés très vite. »

M. et Mme Mounissamu, à Fresnes :
« J'ai connu Expansiel Promotion par mon frère qui a lui même acheté un appartement dans le premier immeuble commercialisé en location-accession ! C'est une histoire de famille [...]. »



M. et Mme Seye, à Fresnes :
« Séduits par le programme, son emplacement, les prix et les nombreux avantages de la location-accession, nous nous sommes positionnés. C'était une opportunité à ne pas manquer ! Nous allons nous installer au premier trimestre 2017 et espérons lever l'option le plus rapidement possible. »

Présentation des acteurs

Mme Demay, à Montévrain :

« Je n'aurais jamais pensé pouvoir acheter aussi grand. Je vais donc grâce à Expansiel Promotion et la location-accession, emménager à la fin de l'année dans un appartement spacieux et lumineux. »



M. et Mme Nguyen, à Choisy-le-Roi

« Que ce soit lors du premier rendez-vous ou lors de la signature de l'acte de vente, tout s'est passé pour le mieux. Nous sommes vraiment bien accompagnés. Nous avons en plus une double expérience, car mes parents achètent simultanément à Villejuif avec Expansiel Promotion. Ils sont aussi contents que nous. »

M. et Melle Keovichith, à Saint-Cyr-L'Ecole :

« Notre rêve de propriété est en train de se réaliser. L'appartement doit être livré en septembre 2017 et nous espérons lever l'option très vite pour enfin devenir pleinement propriétaires. »



Présentation des acteurs

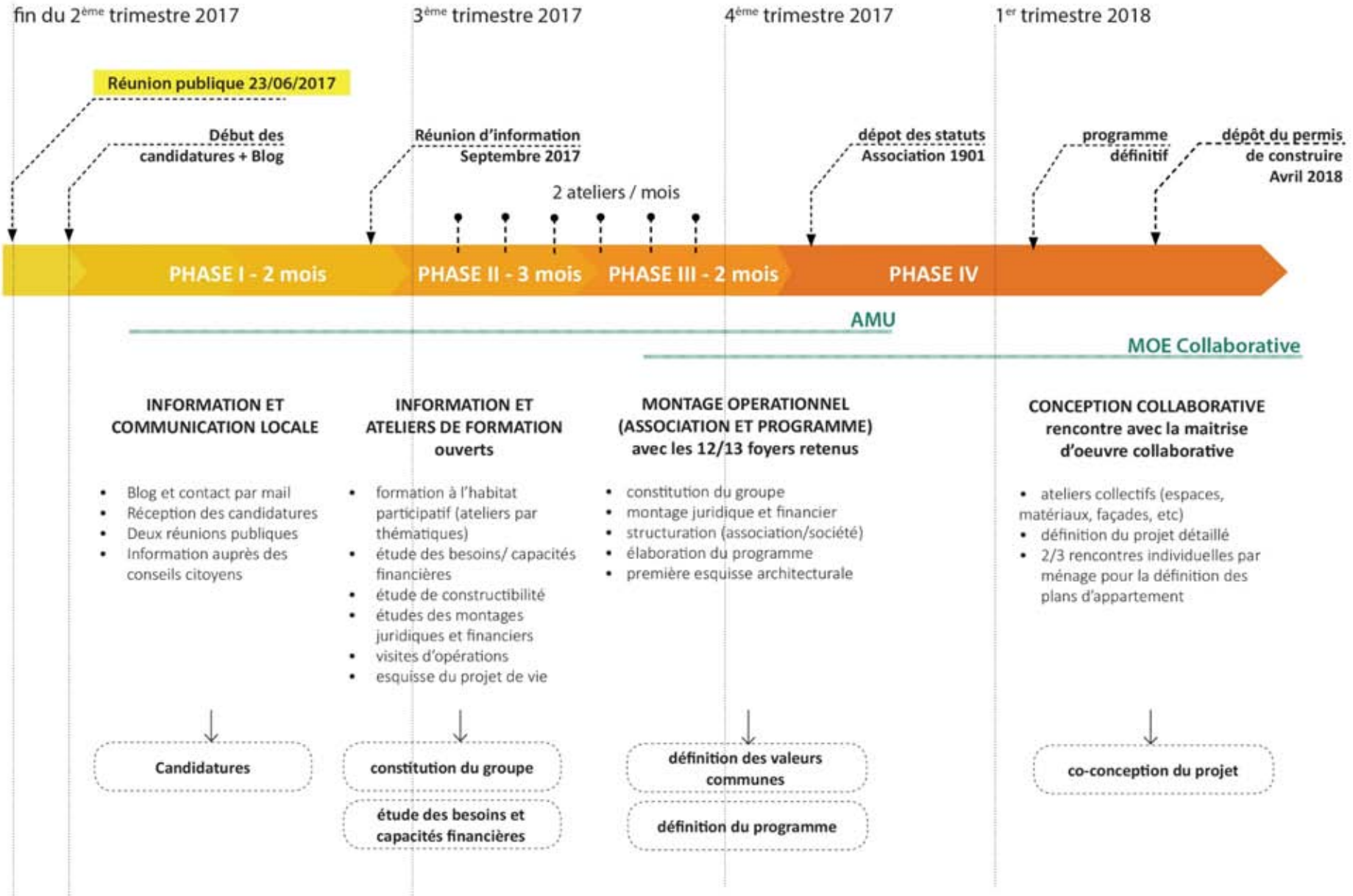


ATELIER 15 est une Coopérative en architecture, urbanisme et paysage :

- Spécialisée dans les programmes d'habitat et la construction bois
- Anime des coopératives d'habitants
- Développe et accompagne des projets d'habitats participatifs
- Suit des ateliers d'urbanisme et coordonne des projets urbains

Les grandes étapes du projet

Les étapes du projet



Nos prochains rendez-vous

- Mercredi 20 Septembre 2017 : Réunion de lancement
- A compter du mois d'Octobre : deux ateliers par mois !
- Mercredi 4 octobre 19h00 : 1^{er} Atelier

5 Ateliers pour mettre en place le projet

Octobre 2017

- **Atelier 1** : L'habitat participatif /
Présentation du site, des acteurs et du
montage opérationnel
- **Atelier 2** : Capacité financière et
expression des besoins collectifs et
individuels



5 Ateliers pour mettre en place le projet

Novembre et décembre 2017

- **Atelier 3** : Etude de constructibilité / Elément de projet spatial
- **Atelier 4** : Rencontre avec les architectes, échanges sur le projet
- **Atelier 5** : Composition du groupe – Association loi 1901



Questions-réponses

La location accession PSLA

La Location-Accession

Le principe de la Location-Accession

Au cours d'une première phase, l'accédant occupe son logement et verse une **redevance** composée d'une **indemnité d'occupation** et d'un complément d'épargne (la « **part acquisitive** »).

Lorsqu'il le souhaite, et dans un la limite d'un délai de 2 ans, il peut **devenir pleinement propriétaire** et son épargne participe alors à son apport personnel.

Le PSLA en résumé

1er avantage : TVA réduite à 5,5 %

2ème avantage : Exonération de TFPB pendant 15 ans, soit environ 1 loyer / an

3ème avantage : Pas d'avance de trésorerie, pas de double loyer

4ème avantage : Possibilité de bénéficier du nouveau prêt à taux 0% (PTZ)

5ème avantage : Constitution d'une petite épargne à déduire de l'achat

6ème avantage : Possibilité de bénéficier de l'APL
accession dès l'entrée dans les lieux

7ème avantage : Sécurisation de l'accédant.

Le PSLA une accession sécurisée à la propriété

Garantie de rachat

Elle consiste dans l'engagement pris par le réservant de procéder à la demande de sécurisation au rachat du bien acquis.

Le montant du rachat est égal :

- à la valeur d'acquisition durant les six premières années (à compter de la levée d'option)
- à compter de la sixième année, avec une décote de seulement 1,5 % par an sur le prix d'achat.

Garantie de relogement

En cas de revente, une offre de relogement sera proposée par l'organisme dans un délai de 3 mois à compter de la demande et en conformité avec la réglementation relative à l'attribution de logements sociaux.

Questions-réponses

Le site

Le site à Champs



Le site et son quartier



Questions-réponses

**Un blog pour tous :
coopchamps.wordpress.com**

**Un mail pour tout :
champssurmarne@atelier15-scop.com**

Rendez-vous après la rentrée ! Mercredi 20 septembre