



Devenez **propriétaire** en toute sérénité

**MAG**

**#2** À DÉCOUVRIR  
DANS CE NUMÉRO

**PAROLE  
D'ACQUÉREUR** P.4

**OPIDIA DESSINE  
LA VILLE  
DE DEMAIN** P.6

**UNE AUTRE  
FAÇON DE DEVENIR  
PROPRIÉTAIRE !**



# ÉDITO

## L'HORIZON S'ÉLARGIT POUR L'ACCESSION SOCIALE



Devenez **propriétaire** en toute sérénité

**Les récentes évolutions législatives marquent une étape importante pour Opidia. Elles doivent, en effet, nous permettre de développer mieux encore une stratégie du logement qui tienne compte des évolutions de la société, des modes de vie et des nouveaux besoins des habitants.**

C'est bien l'objectif porté par Opidia : permettre une accession simplifiée et sécurisée dans le cadre d'un parcours résidentiel qui doit profiter au plus grand nombre.

L'horizon s'élargit donc pour Opidia, qui va étendre son champ territorial à l'ensemble des communes de l'Eurométropole de Strasbourg. La récente loi ELAN intègre, en effet, l'accession sociale en PSLA dans le décompte

SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et favorise les opérations d'urbanisme innovantes pour tous les territoires. Les communes vont ainsi pouvoir proposer une nouvelle offre de logements sociaux en phase avec les aspirations des citoyens et leur permettre de choisir un parcours résidentiel accompagnant les étapes de la vie.

Opidia est au cœur de ce mouvement de redéploiement du logement social.

Les opérations d'accession sociale conduites sur le territoire de l'Eurométropole

- 25 logements déjà livrés,
  - 74 en cours de travaux,
  - 47 en cours de commercialisation
- témoignent du succès de ce concept, véritable levier d'égalité et de cohésion sociales.

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

**« C'est bien l'objectif porté par Opidia : permettre une accession simplifiée et sécurisée dans le cadre d'un parcours résidentiel qui doit profiter au plus grand nombre. »**

**QUE LA NOUVELLE ANNÉE SOIT PLACÉE SOUS LE SIGNE DE NOUVEAUX PROJETS ET DE NOUVELLES INSPIRATIONS. LES ÉQUIPES D'OPIDIA SERONT HEUREUSES DE LES PARTAGER AVEC VOUS. MEILLEURS VŒUX À TOUS POUR 2019 !**



# TENDANCE



## UNE AUTRE FAÇON DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE !

**Des futurs propriétaires qui s'unissent pour devenir les maîtres d'usage de leur résidence : c'est le principe de l'habitat participatif. Une tendance émergente en accord avec les convictions d'Opidia.**

« Ensemble mais séparément. » C'est par cette formule que la sociologue Monique Eleb résume l'habitat participatif. Une approche innovante illustrée à Strasbourg-Koenigshoffen par l'opération La Porte des Romains. Dans ce programme qui mixe l'habitat social et privé, un espace résidentiel est conçu par un groupe de futurs acquéreurs. « Dans une logique de co-conception, épaulés par l'association ÉcoQuartier, ils sont les maîtres d'usage du projet, explique Emmanuel Kling, Directeur du Développement de Pierres et Territoires. C'est un processus à mi-chemin entre la vente en état futur d'achèvement



**Emmanuel Kling,**  
Directeur du développement de Pierre & Territoires

et l'autopromotion, très répandue en Europe du Nord. De l'aménagement des espaces communs en passant par la conception de leurs propres logements, les propriétaires prennent tout en main. Ils définissent ainsi le socle commun du « vivre ensemble » en trouvant le bon dosage. Opidia est à leurs côtés pour l'accompagnement et le conseil en accession sociale. Nous sommes là notamment pour valider la cohérence de leur projet avec l'offre de financement. C'est une première mais cette démarche est en tous points conforme avec les valeurs que nous défendons : la mixité de l'habitat, le profil intergénérationnel des acquéreurs, la co-production de projets ».

### Interview

#### Trois questions

à Emmanuel Marx, Directeur de l'association ÉcoQuartier

## « PASSER DU SINGULIER AU COLLECTIF »



### Quelle est la vocation de votre association ?

L'association ÉcoQuartier Strasbourg, créée en 2001, a pour objet la promotion de modes de vie durables et solidaires. Nous travaillons aujourd'hui autour de trois thématiques : l'habitat participatif, les copropriétés en transition et les terrains d'initiatives citoyennes. Nous croyons beaucoup aux vertus de l'habitat participatif, qui met en avant nos capacités de dialoguer et de co-construire et nous engage vers un autre modèle de société plus durable et plus inclusif.

### Quel a été votre rôle dans cette opération ?

Nous intervenons auprès des opérateurs immobiliers et des propriétaires en tant que facilitateur tout au long des projets. L'objectif est simple : rendre le travail en groupe le plus efficace et le plus serein possible.

### Quels sont les ingrédients du succès ?

Deux règles s'imposent : cadrer la démarche, le plus en amont possible, et s'assurer qu'elle est bien comprise et écoutée par tous. Notre objectif est précisément de mettre de l'huile dans les rouages. Le jeu en vaut la chandelle, car l'habitat participatif nous fait passer du singulier au collectif et redonne du sens au plaisir du relationnel, du partage et de l'entente.

# INTERVIEW



Architecte : Ajeance

## PAROLE D'ACQUÉREUR " LE VICTORIA " À MITTELHAUSBERGEN

### « TOUT EST FAIT POUR SIMPLIFIER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL »

Le Victoria vient d'être livré à ses treize propriétaires. Parmi eux, Michael et son compagnon Jonas qui ont investi dans un 3 pièces. « Le dispositif de location-accession a été déterminant » assure le couple d'acquéreurs.

#### Qu'est-ce qui vous a séduit au Victoria ?

Nous étions à la recherche d'un appartement en dehors du centre de Strasbourg, dans une commune bien desservie en transports et proche de la métropole. Mittelhausbergen réunissait tous ces critères. Le Victoria nous a séduits pour la qualité de son environnement, le confort et la surface des appartements. Tout était conforme à la vente sur plan réalisée avec Opidia.

#### Pouvez-vous nous décrire l'appartement que vous venez d'acquérir ?

Il s'agit d'un trois pièces de 68 mètres carrés très bien agencé avec de belles pièces à vivre : une entrée spacieuse sans être imposante, des placards, un salon de 23 mètres carrés communiquant avec la cuisine et ouvrant sur une grande terrasse, deux chambres côté cour, une salle de bains aux prestations soignées. Enfin, la buanderie est un vrai « plus » dans ce type d'appartement.

#### En quoi le PSLA a-t-il été décisif ?

C'est un dispositif parfaitement adapté aux revenus modestes et aux primo-accédants. Chacun peut ainsi saisir sa chance d'être propriétaire. Outre les avantages fiscaux, le prêt social location-accession sécurise, en effet, l'acte d'achat. Pendant deux ans, nous sommes en location-accession et nous pouvons à tout moment remettre en cause la décision d'achat, si des difficultés surviennent. Opidia nous assure un relogement. Le PSLA offre aussi des conditions de prêt favorables pour financer l'achat de l'appartement. Tout est fait pour faciliter le parcours résidentiel. Aujourd'hui, nous avons stabilisé notre situation professionnelle et nous pouvons envisager de façon positive l'accession à la propriété. Le PSLA, c'est moins de pression et plus de sérénité.

« Aujourd'hui, nous avons stabilisé notre situation professionnelle et nous pouvons envisager de façon positive l'accession à la propriété. Le PSLA, c'est moins de pression et plus de sérénité. »



## LE VICTORIA EN CHIFFRES

- 13** logements du 2 au 5 pièces
- 16** emplacements de parking en sous-sol
- 2** locaux à vélo et 13 caves privatives au rez-de-chaussée

Des consommations énergétiques en baisse de 20 % par rapport à la norme RT 2012.



## LES AQUARELLES À FEGERSHEIM

# UNE ADRESSE ENTRE VILLE ET NATURE

Beau, moderne et confortable : à Fegersheim, Opidia dessine un nouveau cocon dans une commune vivante. Du 2 au 4 pièces, d'inspiration contemporaine, les Aquarelles sont disponibles exclusivement en location-accession.



« Transports, équipements, commerces, pistes cyclables, espaces verts : tout est à la portée des résidents »



« Le confort d'une maison et la simplicité d'un appartement : c'est la promesse de la résidence Les Aquarelles commercialisée par

Opidia. Une vitrine particulièrement attractive composée de 23 logements de type villa avec entrées séparées, petit jardin en rez-de-chaussée et terrasse à l'étage. Ce programme s'inscrit dans une opération d'aménagement initiée par Habitation moderne. Cela fait aussi partie de nos métiers. En tant qu'aménageur, nous valorisons du foncier, où sont créés des logements en location ou en accession sociale. Ces compétences vont de l'acquisition de terrains à l'aménagement de la voirie, l'assainissement et l'éclairage public. »

Marc Szymanski,  
Responsable travaux chez Habitation moderne



## EN MODE PSLA

Les logements aux Aquarelles sont accessibles en location-accession (PSLA). Une formule sous conditions de ressources qui présente trois grands avantages pour l'acquéreur : accession simplifiée, avantages fiscaux, garanties sécurisantes.

## UN VRAI DÉFI POUR LES ACQUÉREURS

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.

# NOUVEAUX PROGRAMMES



## OPIDIA DESSINE LA VILLE DE DEMAIN

Les nouveaux programmes portés par Opidia participent pleinement au rayonnement économique de l'Eurométropole de Strasbourg. Des projets conçus pour accompagner le développement d'une offre immobilière au plus près des besoins des acquéreurs et des collectivités. Bref inventaire.

### L'ESCAPE, UN NOUVEAU POINT DE VUE SUR LA VILLE >

À Strasbourg, à proximité de la Place de l'Étoile et du centre commercial Rivétoile, l'Escape fait découvrir un nouveau point de vue sur la ville. Le programme échappe aux standards. Dans cette tour bleutée de 17 étages sont répartis 63 logements - du 2 au 6 pièces duplex - dont 11 en location-accession (PSLA). Les points forts : un emplacement idéal sur les Fronts de Neudorf, de larges fenêtres pour voir scintiller la ville, une belle luminosité, une décoration intérieure associant design et confort. Ce projet d'exception confirme la capacité d'Opidia à monter des programmes de qualité élevée ouverts à l'accession sociale.



Architecte : LAN

### Les Naturéates



Architecte : AA+

### < LES NATURÉATES DANS LEUR ÉCRIN DE VERDURE

À Mundolsheim, place aux Naturéates. Cette charmante résidence, entourée de généreux espaces verts, est composée de trois petits bâtiments de 10, 15 et 16 logements seulement, avec ascenseurs depuis le sous-sol et de nombreux stationnements. Agrémentées par des balcons, de belles terrasses en attique ou des jardins privatifs, les Naturéates s'ouvrent sur l'environnement verdoyant du parc ou du verger. Autre point à relever : les logements contemporains et spacieux bénéficient d'un système de chauffage par géothermie et affichent un niveau de performance « bâtiment passif ».



## OBJECTIF FAMILLES POUR LES VILLAS LISA ▾

À proximité de la forêt du Neuhof, les Villas Lisa ont tout pour séduire les familles : six villas-appartements accolées de quatre et cinq pièces conjuguant confort, prix accessible et environnement calme et verdoyant. Les Villas Lisa perpétuent le style architectural de ce faubourg qui a toute l'apparence d'un village avec sa vie de quartier, ses petites rues bordées de maisons et les jardins fleuris. Pour la vie quotidienne, tout est là : structures d'accueil pour les enfants, commerces de proximité, transports. Chaque villa dispose d'un jardin privatif et d'un garage fermé. Dans les logements : chauffage individuel au gaz et isolation thermique intérieure pour des consommations énergétiques réduites de 15 % par rapport à la très exigeante norme RT 2012. En toiture terrasse, des panneaux solaires photovoltaïques permettent de couvrir une partie des besoins en électricité.

Les Villas Lisa



Architecte : Philippe Sigwalt

## DE LA ZAC DANUBE À REICHSTETT, D'AUTRES PROJETS À L'HORIZON

Sur l'axe stratégique Deux Rives-Avenue du Rhin, la ZAC Danube répond au double objectif d'une qualité de l'habitat et d'une insertion harmonieuse dans le contexte urbain. Le projet a vocation à accompagner le renouvellement urbain dans ce quartier de ville en pleine reconquête. L'opération Danube est devenue le symbole d'une nouvelle conception de vivre la ville. Opidia porte un projet d'immeuble de sept étages destiné à accueillir 30 logements accessibles en PSLA, commerces et activités tertiaires. De même, à Reichstett, Opidia inscrit un programme de 12 logements dans un écoquartier. Une construction qui répond aux défis du développement durable avec un bâtiment passif et un réseau de chaleur biomasse.



**Nicolas Jeandel,**  
Directeur opérationnel  
Pierres et Territoires

## « LA MARQUE OPIDIA MONTE EN PUISSANCE »

### Dans tous ces programmes, quelle est la valeur ajoutée d'Opidia ?

Nous faisons jouer la synergie entre les trois opérateurs : Habitation moderne, CUS Habitat, Pierres et Territoires. Nous partageons des savoir-faire et nous confrontons nos pratiques. Cette dynamique renforce notre capacité à conduire des opérations et à être toujours plus innovants dans nos propositions.

### Quels sont vos objectifs ?

Opidia met en œuvre toute une chaîne de valeurs et de compétences pour anticiper la ville de demain. À travers tout le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, des programmes ambitieux sont engagés et traduisent le positionnement d'Opidia : répondre à la demande de logement dans toute sa diversité en facilitant l'acte de propriété.

### Les perspectives sont donc souriantes pour Opidia ?

L'enjeu aujourd'hui est de mettre en avant la marque Opidia et d'être identifié comme un opérateur clé du logement. Notre force, c'est l'accession sociale en résidence principale qui responsabilise les acquéreurs et les implique dans la réalisation de la copropriété. C'est un modèle d'avenir qui permet à chacun d'être acteur de son parcours résidentiel.

# PROCESSUS

## DE LA CONCEPTION À LA LIVRAISON D'UN PROGRAMME

## UNE SUCCESSION DE TEMPS FORTS ET D'EXPERTISES

La réalisation d'un programme immobilier met en œuvre un ensemble de métiers autour d'étapes clés, de l'acquisition du foncier au financement. « À chaque opération, les rôles, les moyens et les expertises sont partagés entre les partenaires d'Opidia » souligne Évelyne Bronner, Directrice Foncier et Programmation chez CUS Habitat. État des lieux en cinq points.

### 12 mois

L'élaboration d'un programme demande en moyenne 12 mois d'études avant le lancement de la commercialisation.

### 50 logements

L'objectif d'Opidia est de livrer près de 50 logements par an.



Évelyne Bronner

## 03 88 21 30 78

[contact@opidia-immobilier.fr](mailto: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 Repérage d'une opportunité** sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg suivi d'une étude de faisabilité du projet.
- 2 Validation du projet** par le comité d'engagement qui réunit les trois partenaires d'Opidia : Habitation moderne, CUS Habitat, Pierres et Territoires. Validation du programme avec la commune concernée.
- 3 Poursuite des études** et sélection du maître d'œuvre en charge des missions : esquisse, avant-projet, rencontre des services instructeurs de l'Eurométropole de Strasbourg. Revue d'esquisse en concertation avec la commune concernée.
- 4 Signature d'une promesse de vente** avec les propriétaires de terrains ou l'aménageur, dépôt du permis de construire conforme au Plan Local d'Urbanisme et aux règles de construction, consultation des entreprises dans le cadre d'un appel d'offres.
- 5 Mise en place du financement**, signature de l'acte de vente avec les propriétaires fonciers et commercialisation des appartements. Suit le démarrage effectif du chantier avant la phase de réception et de livraison du programme.