

# POURQUOI CHOISIR OPIDIA ?



citeseas.fr - Crédits photos : © Adobe Stock - © iStock

## > AVEC UN OPÉRATEUR LOCAL, MULTIPLIEZ LES AVANTAGES

- Les associés d'Opidia (Ophéa, Habitation moderne, Pierres & Territoires) optimisent les dispositifs en vigueur permettant de **favoriser l'accèsion abordable et durable** à la propriété, en **sécurisant** les acquéreurs.
- Par sa bonne connaissance du marché immobilier et son ancrage local, **Opidia maîtrise l'ensemble des enjeux** permettant la réussite d'un projet et son intégration dans l'environnement.

## > FAIRE CONFIANCE À OPIDIA, C'EST

- Favoriser la qualité d'usage**, exclusivement en **résidence principale**, en permettant essentiellement à de jeunes ménages d'accéder à la propriété.
- Choisir des programmes à taille humaine**, bien intégrés dans l'environnement des communes.
- Diversifier l'offre de logements** et favoriser un vrai parcours résidentiel, **de la location à l'accèsion sociale**.

## > LES FUTURS ACQUÉREURS AIMENT

- Des logements à prix abordables** pour une qualité durable et des implantations attractives.
- Un accompagnement sécurisant** tout au long du processus, en location-accession ou en achat direct.
- L'expertise** d'un professionnel local.
- La sécurité et l'assurance de bénéficier **d'une garantie de rachat et de relogement en cas de difficulté financière**.



Devenez **propriétaire** en toute sérénité

MAG  
#4

FAIRE CONFIANCE À OPIDIA,  
POUR BÂTIR SON PROJET

P.3

OPIDIA, C'EST QUOI ?

P.6



# ÉDITO

## NOUVELLE ANNÉE, NOUVEAUX CHALLENGES !



© Ophéa - G. ENGEL

Une nouvelle année marque le temps de nouveaux challenges. Ophéa, premier bailleur social alsacien avec plus de 20 000 logements est un acteur incontournable sur son territoire. Ophéa a toujours su s'adapter aux évolutions sociétales et répondre ainsi aux souhaits de ses habitants. Cette année encore, les enjeux sont importants et nous devons relever ces défis ensemble : **agir pour développer l'offre de logements à prix abordable grâce à notre société d'accession sociale Opidia.** C'est en ce sens qu'avec Opidia nous poursuivons un travail qui a déjà fait ses preuves, développer l'offre de logements pour le plus grand nombre.

**Bonne année 2022 à toutes et à tous !**

**Salah Koussa**  
Président d'Ophéa



© Pierres & Territoires

Opidia existe maintenant depuis 6 ans, et est durablement installée dans le paysage de l'Eurométropole : **128 logements ont déjà été livrés, et plus de 250 logements sont en cours de réalisation ou en projet.** Opidia associe les compétences et les expertises de Pierres et Territoires, Ophéa et Habitation moderne pour favoriser l'accession abordable sécurisée. L'habitat est une cause utile et noble, et notre objectif est de permettre à des familles de devenir propriétaires avec un accompagnement fort, pour les engager durablement et sereinement dans leur parcours résidentiel. Pour cela, nous mobilisons l'ensemble des dispositifs disponibles pour optimiser leur investissement, que ce soit en location-accession (PSLA), en accession directe en secteur de rénovation urbaine (QPV), ou très bientôt en bail réel solidaire (BRS). Notre souhait et notre vœu sont de pouvoir répondre le mieux possible sur notre territoire aux aspirations de la population éligible à ces dispositifs de devenir un propriétaire heureux !

**Nous vous souhaitons beaucoup de bonheur et de joies pour la nouvelle année.**

**Christophe Glock**  
Président de Pierres & Territoires



© Habitation moderne - D. PARENT

Au-delà de son engagement à proposer des logements à un prix accessible, Opidia assure et accompagne les habitants dans leurs démarches d'acquisition immobilière. L'annonce par le Premier ministre en fin d'année 2021 de la prise en charge par l'État de l'exonération de taxe foncière dans le cadre du PSLA a été accueillie comme un véritable atout pour nos projets futurs et un soutien indéniable dans l'accession abordable à la propriété. Notre volonté et notre souhait aujourd'hui sont de sécuriser cette démarche et dynamiser la production d'une offre pérenne. Cette année plus que jamais, **notre vœu le plus cher est de veiller aux conditions de vie des habitants en favorisant ce nouveau parcours résidentiel.** **Meilleurs vœux à tous pour cette nouvelle année 2022 !**

**Lucette Tisserand**  
Présidente d'Habitation moderne



## FAIRE CONFIANCE À OPIDIA POUR BÂTIR SON PROJET

Imaginer la ville de demain, c'est construire des projets concrets aujourd'hui. L'objectif d'Opidia est de développer une offre de logements plus abordable sur le territoire de l'Eurométropole, pour le plus grand nombre. Aujourd'hui, grâce à de nombreux dispositifs mis en place par l'État, devenir propriétaire de son logement est un projet bien réel et possible.

### FOCUS

**3 FAÇONS DE PERMETTRE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN TOUTE SÉRÉNITÉ**



### Fabienne TRITSCHLER,

Directrice commerciale Pierres & Territoires

Comment expliqueriez-vous le succès d'Opidia ?

Tout d'abord, nous nous interrogeons sans cesse sur les besoins des habitants du territoire et leurs attentes de devenir propriétaires. Notre objectif est de créer pour eux des offres dédiées. Grâce aux avantages d'Opidia, l'accession à la propriété est ainsi devenue beaucoup plus abordable et sécurisante. Nous accompagnons nos clients au plus près de leur projet en leur apportant écoute et conseils. Je crois que c'est pour toutes ces raisons que nos programmes immobiliers séduisent autant de personnes aux profils différents ! Pour continuer à développer l'offre sur le territoire, de nouveaux logements vont être proposés à la vente en 2022 dans les quartiers de HautePierre, Neuhof village, la Meinau ou encore à Cronenbourg, Ostwald et Mittelhausbergen. Nous attendons avec impatience leur lancement.



© Pierres & Territoires

En offrant des solutions durables pour se loger à des prix maîtrisés, Opidia, au service de l'utilité sociale, contribue à la dynamique de renouvellement des logements et concourt ainsi à diversifier l'offre du parc immobilier de l'Eurométropole. Elle propose ainsi à ses habitants une autre manière d'envisager le parcours résidentiel et de devenir propriétaire.

# 1 PSLA

## Prêt Social Location-Accession



Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accèsion à la propriété. Il s'adresse à des foyers ne dépassant pas les plafonds de ressources dont les modalités sont encadrées et revues chaque année et qui occuperont le logement à titre de résidence principale. À travers ce dispositif avantageux, Opidia s'attache à développer des programmes d'accèsion à la propriété destinés aux familles dont les revenus sont modérés.

**Et en pratique, comment ça se passe pour l'acquéreur ?**

### 2 étapes fondamentales

- **La phase locative**  
L'acquéreur habite le logement en tant que locataire, pour une durée de 2 ans maximum. Il verse chaque mois une redevance constituée d'un loyer, et d'une part d'épargne restituée en fin de location.
- **La phase d'accèsion**  
L'accédant devient propriétaire, il décide de lever l'option d'achat sur le logement, dans les conditions financières prévues dès l'origine. Il met en place son financement. Ses mensualités sont équivalentes à la redevance précédemment versée.

Des conditions d'éligibilités s'appliquent par rapport au revenu fiscal de référence et le nombre de personnes dans le foyer (par exemple : 32914 € pour 2 personnes).

**Quels avantages ?**

- une **TVA à taux réduit** de 5,5% au lieu de 20%
- une **exonération de la taxe foncière** pendant 15 ans compensé par l'État à partir de 2022
- des **conditions de financements simplifiées** et avantageuses : pas d'appel de fonds jusqu'à l'emménagement
- des **frais de notaires moins élevés** que dans l'ancien
- Une **garantie de rachat et de relogement** pendant 15 ans

- l'application d'une **TVA à taux réduit (5,5 %)** dans le périmètre du quartier et jusqu'à 300 mètres autour
- une **garantie de rachat et de relogement** pendant 15 ans

En s'inscrivant dans une démarche d'offres immobilières dans des quartiers diversifiés, Opidia souhaite favoriser et augmenter les possibilités d'accèsion à la propriété. Plusieurs secteurs de rénovation urbaine sont concernés comme la Meinau, HautePierre, Cronembourg, le Neuhof, le Port du Rhin...

# 2 QPV

## Achat sécurisé en QPV

Avec Opidia, l'investissement au sein d'un QPV (Quartier prioritaire de la Ville), permet au futur bénéficiaire de bénéficier d'avantages complémentaires comme :

# 3 BRS

## Bail Réel Solidaire

Ce dispositif innovant de dissociation entre le terrain et le bâti combine accèsion à la propriété et location du foncier. Avantages : un prix d'achat abordable et des mensualités réduites pour l'accédant ainsi qu'une gestion raisonnée du foncier sur le long terme pour la collectivité. Familles, jeunes ménages, aînés... Tout le monde est concerné.

Opidia et l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA) s'associent pour proposer une offre clé en main aux candidats à l'accèsion à la propriété en Bail Réel Solidaire. Opidia commercialise les logements en BRS (résidence principale) auprès des acquéreurs éligibles (conditions de ressources) et l'OFSA perçoit la redevance mensuelle auprès des accédants en tant que propriétaire du foncier. Les garanties de relogement et de rachat (sous conditions) apportées par Opidia et l'OFSA permettent une accèsion sécurisée et sereine dans la durée. Et en cas de déménagement ou de succession, le BRS sera revendu de manière classique par le propriétaire à un nouvel acquéreur éligible.

**Un dispositif avantageux pour les candidats à l'accèsion**

- un **logement neuf et de qualité**
- **30 % moins cher** que le prix du marché (en moyenne)
- sur le long terme grâce au bail rechargeable
- avec une redevance abordable (entre 1 et 2€/m2/mois)
- une éligibilité au **Prêt à Taux Zéro** (PTZ)

**Un levier de la politique de l'habitat des collectivités**

- participe au **maintien des familles**, des jeunes actifs et des aînés modestes
- est comptabilisé par l'État dans les objectifs de la **loi SRU**
- offre de réelles perspectives pour la poursuite du parcours résidentiel (taux d'effort réduit de l'accédant)



**En s'engageant dans l'accèsion abordable, Opidia veut apporter des solutions concrètes et durables aux attentes des accédants. Dans cette perspective, Opidia accompagne au plus près les futurs propriétaires dans leur projet d'acquisition. De cette manière, cette nouvelle solution d'accèsion, totalement encadrée et sécurisée favorise la mixité sociale. Opidia se fait le garant d'un modèle innovant d'accèsion abordable à la propriété !**



# OPIDIA, C'EST QUOI ?

Opidia est un organisme dédié à l'accès social à la propriété qui se distingue en innovant pour l'intérêt de tous, à l'échelle de son territoire et de ses habitants. Créée en 2015, Opidia est née des perspectives dynamiques portées à l'unisson par 3 acteurs majeurs de l'habitat de l'Eurométropole de Strasbourg : Ophéa, Habitation moderne et Pierres & Territoire.

## Pourquoi choisir Opidia ?

L'ambition d'Opidia est d'offrir de nouvelles opportunités pour l'Eurométropole et ses habitants. Opidia forte de son expérience acquise auprès des acteurs locaux maîtrise parfaitement l'intégralité des étapes participant à la réussite d'un projet. Opidia s'inscrit ainsi dans une forme émergente du parcours résidentiel des foyers.

## Les + d'Opidia

- Une présence **locale**
- Une **implication durable** vis-à-vis des communes
- Une approche **sur-mesure** dédiée à chaque projet
- Une **adaptabilité** renforcée pour chaque commune
- Des logements de **qualité**
- Un **achat sécurisé**
- Des **prix maîtrisés**

## OPIDIA EN CHIFFRES



## LES PROGRAMMES RÉCEMMENT LIVRÉS



### Les Villas Swing

- **Où ?** Strasbourg-Neuhof
- **Quand ?** Livrées en juin 2021
- **Combien de logements ?** 6 villas-appartements
- **Typologie ?** 4 pièces



### Les Villas Europe

- **Où ?** Lingolsheim
- **Quand ?** Livrées en juin 2021 et novembre 2021
- **Combien de logements ?** 26 villas-appartements
- **Typologie ?** 4 et 5 pièces



### Les Villas Lisa

- **Où ?** Strasbourg-Neuhof
- **Quand ?** Livrées en juin 2021
- **Combien de logements ?** 6 villas appartements
- **Typologie ?** 4 pièces

## DES PROGRAMMES EN COURS DE CONSTRUCTION



### Naturéales

- **Où ?** Mundolsheim
- **Quand ?** Livraison avril 2021 (17) et 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (24)
- **Combien de logements ?** 41 appartements
- **Typologie ?** Du 2 au 5 pièces



### Sérénité

- **Où ?** Strasbourg-Neudorf
- **Quand ?** Livraison prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2023
- **Combien de logements ?** 13 appartements
- **Typologie ?** Du 2 au 5 pièces

## LES PROGRAMMES EN COURS OU EN LANCEMENT



### Bulle d'O

- **Où ?** Reichstett
- **Quand ?** ➡ Livraison prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023
- **Combien de logements ?** 7 appartements
- **Typologie ?** Du 3 au 5 pièces



### Forum

- **Où ?** Strasbourg-Koenigshoffen
- **Quand ?** ➡ Livraison prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023
- **Combien de logements ?** 16 appartements répartis en diffus dans un programme de 54 logements en accession à la propriété
- **Typologie ?** Du 2 au 5 pièces



### Nuances

- **Où ?** Strasbourg-Neuhof Village
- **Quand ?** ➡ Livraison prévue au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024
- **Combien de logements ?** 10 appartements répartis en diffus dans un programme de 21 logements en accession à la propriété
- **Typologie ?** Du 2 au 4 pièces

## ET AUSSI...

Strasbourg Cronenbourg, HautePierre, Meinau, Wacken (en BRS), Ostwald et Mittelhausbergen (en BRS).

## Hélène SCHMITT, architecte, K&+ ARCHITECTURE GLOBALE

### Quelles sont les dernières innovations apportées aux logements avec Opidia ?

En premier lieu, la rénovation du quartier permet aux futurs acquéreurs d'inscrire leur logement dans un projet urbain cohérent. Le secteur en plein renouveau est désormais bien desservi en équipements et en transports publics grâce à l'arrivée du Tramway. Réorganiser les déplacements et l'accessibilité au quartier sont autant d'atouts pour les logements proposés.

Pour Opidia, nous avons imaginé la résidence Le Jouvence, 40 logements répartis sur un îlot de 3 bâtiments, ce qui permet à l'air et à la lumière d'entrer au cœur du projet. Notre objectif est d'offrir une grande qualité de vie aux futurs occupants, notamment grâce aux espaces partagés. Parmi les nombreuses innovations, nous avons limité le nombre de logements par bâtiment et par niveau, ce qui a permis de générer plus de logements en double ou triple orientation tout en créant de grandes ouvertures au Sud et à l'Ouest. En redéfinissant ainsi les espaces, nous voulions aussi offrir une multitude de choix dans l'appropriation des surfaces.