



Devenez **propriétaire** en toute sérénité

#3 À DÉCOUVRIR
DANS CE NUMÉRO

**2 FAÇONS D'ACHETER AUTREMENT
EN TOUTE SÉRÉNITÉ** P.3

**ON VOUS DIT TOUT SUR
LES ÉTAPES D'UN PROGRAMME** P.7

MAG



**FOCUS SUR LES
PROGRAMMES OPIDIA**

ÉDITO

PROPOSEZ UN VRAI PARCOURS RÉSIDENTIEL SUR VOTRE COMMUNE !

Opidia a été créé en 2015. Ses premières réalisations à Mittelhausbergen et à Strasbourg-Meinau ont rapidement illustré la qualité résidentielle de ses programmes portés par trois grands noms de l'habitat sur l'Eurométropole de Strasbourg : Ophéa, Habitation moderne et Pierres & Territoires.

L'ambition d'Opidia est de développer, pour l'EMS, une offre d'accession à la propriété abordable et sécurisée et d'augmenter les possibilités pour les habitants de se loger et de devenir propriétaires. Cette offre complète élargit le marché classique sur un territoire tendu. En mettant en œuvre les dispositifs sécurisés d'accession sociale, Opidia facilite l'accession à la propriété des ménages modestes.

Ce qui plaît d'abord aux acquéreurs : ce sont des programmes qui ne cèdent rien à la qualité, avec des choix architecturaux contemporains et des matériaux faits pour durer. En multipliant les formes d'habitat – collectif, intermédiaire, individuel –



les programmes Opidia s'intègrent parfaitement dans leur environnement et proposent des logements agréables à vivre. Chaque emplacement est d'ailleurs choisi pour sa proximité avec toutes les commodités et les transports.

« L'ambition d'Opidia est d'augmenter les possibilités pour les habitants de se loger et de devenir propriétaires. »

Dans une logique de parcours résidentiel, les réalisations Opidia ciblent d'abord les locataires actuels des bailleurs sociaux, mais comme vous le découvrirez grâce aux témoignages réunis dans ce magazine, elles proposent surtout à des primo-accédants, jeunes

ou moins jeunes, seuls ou en couples, la possibilité d'acquérir un logement neuf adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières.

Opidia s'est fixé comme objectif de commercialiser quelque 600 logements sur l'agglomération strasbourgeoise d'ici 2025. La loi ELAN, qui intègre l'accession en Prêt Social Location Accession (PSLA) dans le décompte SRU, élargit la possibilité des communes de proposer une nouvelle offre de logements, en phase avec les aspirations de ceux qui souhaitent devenir propriétaires. Ce concept gagne à être plus connu, il offre une autre manière d'acquérir un logement et d'agir sur les leviers d'égalité et de cohésion sociale.

Prenons rendez-vous pour en discuter !

L'équipe Opidia



ACHETER AUTREMENT, EN TOUTE SÉRÉNITÉ

Deux dispositifs permettent aux personnes à revenus modestes d'autres façons d'acheter leur résidence principale dans le neuf, en toute sérénité. Selon leur localisation, les programmes Opidia sont proposés en location-accession ou en VEFA, à des conditions abordables avec des garanties très sécurisantes.

La location-accession, abordable et sécurisée

Comment ça marche ?

Signer un contrat dans une opération bénéficiant de l'agrément PSLA (prêt social location-accession) permet de devenir propriétaire en 2 temps :

- L'accédant occupe le bien en tant que locataire. Il verse chaque mois une redevance, constituée d'un loyer et d'un complément d'épargne, restitué à la fin de la location.
- À l'issue d'une période de 12 à 24 mois, l'accédant peut acheter grâce à un financement qui peut comprendre un prêt à taux zéro, sa part d'épargne constituée pendant la location et un prêt bancaire. Ses mensualités sont équivalentes à la redevance précédemment versée.

Pour en bénéficier

Le logement neuf doit bénéficier de l'agrément PSLA et être destiné à la résidence principale. L'accédant dispose de revenus suffisants sans dépasser les plafonds de ressources en vigueur pour le PSLA*.

Pour résumer

Le PSLA donne la possibilité de devenir propriétaire en douceur. L'accédant choisit un appartement neuf et l'occupe d'abord comme locataire, puis comme propriétaire.

De gros avantages pour acheter dans les quartiers

Dans les zones ciblées par la politique de la ville (ANRU ou QPV) telles que Hautepierre, la Meinau ou le Neuhof, les candidats à l'accession peuvent acheter des logements abordables, proposés à conditions privilégiées, si leurs revenus ne dépassent pas certaines conditions de ressources*. Ces logements, destinés à la résidence principale, profitent de la TVA réduite à 5,5% et avec Opidia, les acquéreurs bénéficient de garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans, pour sécuriser leur accès à la propriété.

Pour résumer

De nombreux locataires du parc social désirent acheter dans leur quartier quand leurs ressources le permettent. Grâce à ces conditions avantageuses, leur parcours résidentiel se concrétise en toute sérénité !

*Les plafonds de ressources sont fonction de la composition de la famille et de la zone géographique du bien. Consultez les plafonds de ressources PSLA, ANRU et QPV en vigueur sur www.anil.org

5 ATOUTS DÉCISIFS POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRES

1 L'AVANTAGE TVA RÉDUITE 5,5% (au lieu de 20%) pour réduire le coût de l'opération.

2 Dans le cadre du PSLA : LA POSSIBILITÉ D'UNE EXONÉRATION DE TAXE FONCIÈRE pendant 15 ans.

3 L'ACCOMPAGNEMENT PAS À PAS À CHAQUE ÉTAPE DE L'ACHAT OU DE LA LOCATION-ACCESSION.

4 LA GARANTIE DE RACHAT durant 15 ans. En cas d'accident de la vie, le rachat est proposé au même prix pendant 5 ans, ou avec une décote de 2,5% par an les années suivantes.

5 LA GARANTIE DE RELOGEMENT Toujours dans le cas d'un accident de la vie, le propriétaire bénéficie durant 15 ans d'une garantie de relogement dans le parc social, sous conditions de ressources.

LES PROGRAMMES OPIDIA

Depuis 2015, Opidia a déjà **livré 87 logements** à ses nouveaux propriétaires. **91** sont actuellement **en cours de construction**, et **200 à l'étude**. À Strasbourg et sur les communes de l'Eurométropole, ce sont **40 à 50 logements neufs**, en petits collectifs ou en villas, qui se construisent chaque année.



Architecte : K&+

ROMAIN,

22 ans, a emménagé fin 2019 dans un T2 de 41m² aux Aquarelles à Fegersheim

« C'est mon premier logement et j'ai la chance de pouvoir l'acheter ! Quand mes amis découvrent mon jardin de 120 m², bien aménagé, avec des plantations et une terrasse de 10m², ils m'envient ! Je leur ai fait découvrir la location-accession et cela les intéresse énormément, car ceux qui cherchent à acheter me disent que c'est compliqué ! Après 6 mois de location, j'ai pu acheter ma villa et mon remboursement de prêt me permet de garder une vie agréable, avec des sorties et des vacances... C'était important pour moi. Après quelques mois de recherche d'appartement sans succès, je suis tombé sous le charme de ce programme et aussi de son emplacement, que je pensais inaccessible à mon budget. Ici, j'ai tout ce qu'il faut : une grande pièce spacieuse avec cuisine ouverte, idéale pour recevoir mes amis et une chambre de belle taille, facile à agencer. J'ai aussi un garage pour ma moto et ma voiture, et puis ça change tout d'avoir un jardin ! Dans le voisinage, je suis le plus jeune, mais j'ai de bons contacts avec les autres résidents ; on discute, on se prête des outils, c'est convivial. Jamais je n'aurais pensé pouvoir trouver un appartement neuf, dans mon budget, aussi bien situé ! »

Les Aquarelles

- Où ? Fegersheim
- Quand ? Livré en novembre 2019
- Combien de logements ? 23 logements
- Typologie ? Du 2 au 4 pièces
- Dispositif ? PSLA (location-accession)

RACONTÉS PAR LEURS HABITANTS



Architecte : K&+



Le Jouvence

- Où ? Strasbourg Meinau
- Quand ? Livré en 2018-2019
- Combien de logements ? 40 appartements
- Typologie ? Du 2 au 5 pièces
- Dispositif ? Zone ANRU (zone de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine)

MARIE-CHRISTINE,

58 ans, a acheté un T3 de 60 m² au Jouvence à la Meinau

« Locataire d'un bailleur social à la Meinau, je cherchais à acheter un logement neuf dans le quartier. Avec mes seuls revenus, au prix du marché et sans TVA réduite, je n'aurais jamais pu acheter un T3. Le programme Opidia répondait à tous mes critères : la proximité avec les commerces, les transports et mon jardin familial, un garage, une cave... Je souhaitais un petit balcon, j'ai une terrasse de 25 m² dont j'ai bien profité pendant le confinement. L'appartement est très bien conçu, bien insonorisé, très économique à chauffer, je me suis très vite approprié l'espace. »

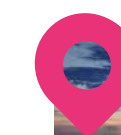


Architecte : ASP Architecture



Opaline

- Où ? Reichstett
- Quand ? Livraison en mars 2022
- Combien de logements ? 12 appartements
- Typologie ? Du 3 au 5 pièces
- Dispositif ? PSLA (location-accession)



Architecte : AA+



Les Naturelles

- Où ? Mundolsheim
- Quand ? Livraison en décembre 2021 et en 2022
- Combien de logements ? 41 appartements
- Typologie ? Du 2 au 5 pièces
- Dispositif ? PSLA (location-accession)

Le Victoria

- **Où ?** Mittelhausbergen
- **Quand ?** Livré en septembre 2018
- **Combien de logements ?** 13 appartements
- **Typologie ?** Du 2 au 4 pièces
- **Dispositif ?** PSLA (location-accession)

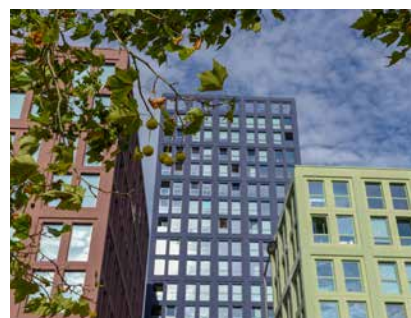


Architecte : Urbanetic



Les villas Swing

- **Où ?** Strasbourg-Neuhof
- **Quand ?** Livraison en décembre 2021
- **Combien de logements ?** 6 maisons
- **Typologie ?** 4 pièces
- **Dispositif ?** QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville)



L'Escape

- **Où ?** Strasbourg - Place de l'Etoile
- **Quand ?** Livré en janvier 2020
- **Combien de logements ?** 11 appartements Opidia répartis dans l'immeuble
- **Typologie ?** Du 2 au 6 pièces
- **Dispositif ?** PSLA (location-accession)



Architecte : PH Architecture

Les villas Europe

- **Où ?** Lingolsheim
- **Quand ?** Livraison en décembre 2021 et juillet 2022
- **Combien de logements ?** 26 maisons
- **Typologie ?** De 4 à 5 pièces
- **Dispositif ?** QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville)



Architecte : Philippe Sigwald

Villas Lisa

- **Où ?** Strasbourg Stockfeld
- **Quand ?** Livraison en juin 2021
- **Combien de logements ?** 6 maisons
- **Typologie ?** De 4 à 5 pièces
- **Dispositif ?** PSLA (location-accession)

DE LA CONCEPTION À LA LIVRAISON DES LOGEMENTS : 6 ÉTAPES CLÉS

En confiant la réalisation d'un programme immobilier à Opidia sur votre territoire, vous simplifiez tout le processus qui mène à la construction de logements neufs. Nos équipes vous accompagnent à chaque étape - juridique, financière, constructive, commerciale - et vous livrent un programme clés en main adapté à votre territoire.

En l'espace de 12 mois à 18 mois, un programme est prêt à la commercialisation.

- 1** **Identification d'une opportunité** de foncier disponible sur une commune de l'Eurométropole de Strasbourg. **Lancement de l'étude** d'opportunité du terrain à accueillir un programme dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).
- 2** **Présentation des premières esquisses du projet** à la commune. Le comité d'engagement - composé d'Ophéa, Habitation moderne et Pierres & Territoires - valide l'intérêt du site, les paramètres économiques, les surfaces, le nombre et la typologie des logements, les objectifs de performance énergétique et environnementale du programme. **Un maître d'œuvre est retenu** en concertation avec la commune. **La promesse de vente** du terrain est signée.
- 3** Les études d'avant-projet et les premières esquisses s'affinent, en concertation avec les services de l'Eurométropole et les responsables de la commune. **Le permis de construire est déposé** sur la base de cet avant-projet.
- 4** **Instruction et purge du permis de construire.**
- 5** Lancement de la **commercialisation.**
- 6** Réalisation des **travaux** pour une durée moyenne de 18 mois.

« Avec Opidia, diversifiez l'offre immobilière de votre commune avec les dispositifs d'accès sécurisés. »





POURQUOI CHOISIR OPIDIA ?



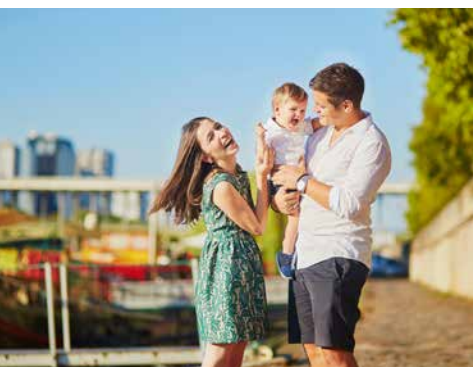
AVEC UN OPÉRATEUR LOCAL, MULTIPLIEZ LES AVANTAGES :

- Les associés d'Opidia (Ophéa, Habitation moderne, Pierres & Territoires) optimisent les dispositifs en vigueur permettant de **favoriser l'accession abordable et durable** à la propriété, en **sécurisant** les acquéreurs.
- Par sa bonne connaissance du marché immobilier et son ancrage local, **Opidia maîtrise bien 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.
- C'est **choisir des programmes à taille humaine**, bien intégrés dans l'environnement de votre commune.
- C'est **diversifier l'offre de logements sur votre commune** et favoriser un vrai parcours résidentiel, **de la location à l'accession 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**.