

## POT D'ACCUEIL DES FUTURS PROPRIETAIRES Lundi 1<sup>er</sup> décembre 2014

Rue Kléber/Chemin du Roy à Tarbes



Etats des lieux et remise des clés des futurs propriétaires

Office Public de l'Habitat des Hautes-Pyrénées  
28, rue des Haras - BP 70816 - 65008 TARBES CEDEX  
[www.oph65.fr](http://www.oph65.fr)

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>DIVERSIFICATION DES ACTIVITES DE L'OPH 65 : LA LOCATION-ACCESSION</b>	<b>1</b>
POURQUOI METTRE EN PLACE LE DISPOSITIF DE LOCATION-ACCESSION ? .....	1
LA LOCATION-ACCESSION, COMMENT ÇA SE PASSE ? .....	1
PARTENAIRE FINANCIER : LE CREDIT AGRICOLE .....	1
QUELS SONT LES AVANTAGES DE LA LOCATION-ACCESSION ? .....	1
POUR QUI ? .....	1
<b>PRESENTATION DE L'OPÉRATION</b>	<b>1</b>
CARACTERISTIQUES TECHNIQUES : 21 pavillons à vendre .....	1
DESCRIPTIF DE L'OPERATION.....	1
LOCALISATION DE L'OPÉRATION .....	1
PLAN DE MASSE .....	1
PLANS DES LOGEMENTS .....	1
PLANS DES LOGEMENTS .....	1
PRESTATAIRES DU PROMOTEUR .....	1
COUT ET FINANCEMENT DE L'OPÉRATION .....	1
<b>RESULTAT DES VENTES</b>	<b>1</b>
<b>CARTE D'IDENTITÉ DE L'OPH 65</b>	<b>1</b>

## INTRODUCTION

Avec un patrimoine de plus de 7700 logements, l'Office Public de l'Habitat 65 est le premier bailleur social des Hautes-Pyrénées.

Pour se diversifier, l'OPH 65 a décidé de mettre en place un nouveau dispositif pour accéder plus facilement à la propriété : **la location-accession**. C'est une des premières fois que ce système est utilisé sur le département des Hautes-Pyrénées.

A travers ce dossier de presse, vous pourrez découvrir, en premier temps, en quoi consiste la location-accession et les avantages que cela apportent aux futurs acquéreurs. En second temps, nous vous présenterons le projet sur lequel ce dispositif a été mis en place à travers la construction de 25 pavillons neufs rue Kléber à TARBES.

Bonne lecture !

## DIVERSIFICATION DES ACTIVITES DE L'OPH 65 : LA LOCATION-ACCESSION

### POURQUOI METTRE EN PLACE LE DISPOSITIF DE LOCATION-ACCESSION ?

La location-accession va permettre à des ménages bénéficiant de revenus modestes d'accéder, en toute sécurité, à l'achat d'un bien immobilier neuf. Ceci sans avoir à supporter les difficultés d'un suivi de chantier lors d'une construction neuve, ni ses aléas, sans avoir non plus à payer un loyer en même temps qu'un remboursement d'emprunt, et en bénéficiant même d'une garantie de rachat et de relogement si besoin. **Autre avantage primordial : l'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans !** Un procédé jusque-là quasi inexistant dans le Département des Hautes-Pyrénées du fait de sa complexité pour le promoteur mais très utilisé dans le 64 ou le 31, territoires sur lesquels le marché de l'immobilier est tendu et particulièrement propice au développement de ce produit qui séduit bon nombres de ménages.

### LA LOCATION-ACCESSION, COMMENT ÇA SE PASSE ?

Le contrat de location-accession est une formule d'accession à la propriété en trois temps :

- **Le contrat préliminaire** : la signature du contrat de location-accession sera précédée d'un contrat préliminaire dans lequel l'OPH 65 s'engage à réserver le bien. En contrepartie, le futur accédant verse un dépôt de garantie de 2% du montant du prix de l'immeuble pour arrêter la transaction.
- **La phase dite « locative »** : L'acquéreur occupe son logement et verse une redevance composée :
  - D'une indemnité d'occupation (équivalente loyer)
  - D'un complément qui constitue une épargne et viendra en déduction du prix
- **La phase « Accession »** : Lorsqu'il le souhaite et dans la limite d'un délai convenu d'avance, le futur accédant peut devenir propriétaire (maximum 13 mois).
  - L'épargne participe alors à son apport personnel
  - La redevance se transforme en mensualités de remboursement d'emprunt.

## POUR QUI ?

Les ménages bénéficiaires d'un logement agréé P.S.L.A. (Prêt Social Location-Accession) doivent respecter les plafonds de ressources définis par le décret du 7 avril 2009 et vérifiés lors de la signature du contrat préliminaire et du contrat de location-accession.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenu fiscal de référence
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5	44 425 €

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

- ⇒ Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans !
- ⇒ Un taux réduit de TVA
- ⇒ Garantie de rachat
- ⇒ Relogement (Si ressources < plafonds PLUS)
- ⇒ Accès à l'APL Accession (Sous réserve de conditions fixées par la loi)

## PARTENAIRE FINANCIER : LE CREDIT AGRICOLE

Suite à un appel d'offre, le Crédit Agricole a été choisi en tant que partenaire financier sur cette opération.

## PRESENTATION DE L'OPÉRATION

### DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Acquisition de 53 pavillons dont 21 en location-accession et 32 en location dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) auprès du Promoteur MAS. Le chantier a démarré fin d'année 2013.

### CARACTERISTIQUES TECHNIQUES : 21 pavillons à vendre

Construction de 21 pavillons avec jardin, terrasse, garage et 1 ou 2 places de parking.

- ⇒ **8 T3** duplex :
  - **Surface habitable : 74,10 m<sup>2</sup>**
  - **Prix : 130 000 €**
  
- ⇒ **11 T4** duplex
  - **Surface habitable : 85,36 m<sup>2</sup>**
  - **Prix : 149 000 €**
  
- ⇒ **6 T4** plain-pied
  - **Surface habitable : 86,60 m<sup>2</sup>**
  - **Prix : 154 000 €**



2<sup>e</sup> tranche : location-accession

Le permis de construire a été obtenu en mars 2013. La livraison est prévue fin novembre 2014.

Le bâti est de type traditionnel avec une maçonnerie en blocs agglos et une couverture en tuile.

Les menuiseries extérieures sont de type PVC avec volets roulants électriques ou manuels.

Le chauffage est au gaz de ville avec chaudière à condensation.

# Dossier de Presse

## LOCALISATION DE L'OPÉRATION

Cette opération est située rue Kléber/Chemin du Roy à Tarbes.



# Dossier de Presse

## PLAN DE MASSE

Les pavillons du n°33 au n°53 sont en location-accession.



Tranche des 25 pavillons en location-accession

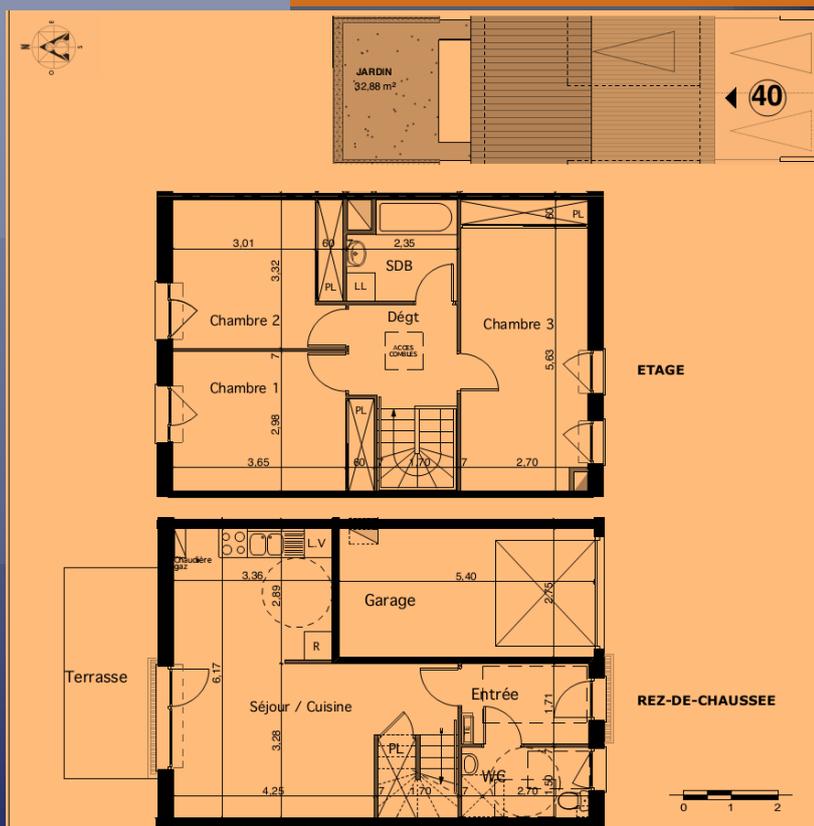
## PLANS DES LOGEMENTS

### T3 DUPLEX



Superficie habitable : 74,10 m<sup>2</sup>

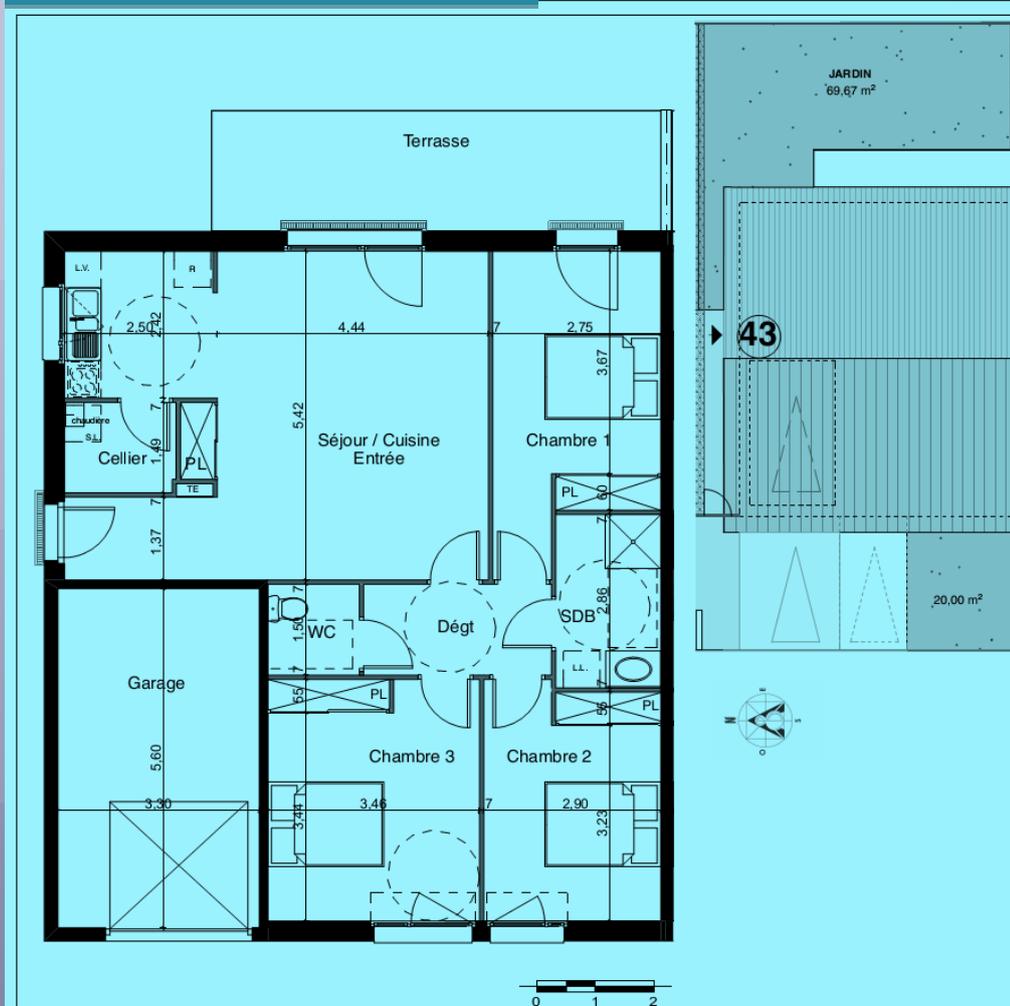
### T4 DUPLEX



Superficie habitable : 85,36 m<sup>2</sup>

## PLANS DES LOGEMENTS

### T4 PLAIN-PIED



Superficie habitable : 86,60 m<sup>2</sup>

## PRESTATAIRES DU PROMOTEUR

Gros œuvre	MAS ENTREPRISE GENERALE
<b>Charpente Bois – Couverture Zinguerie</b>	<b>BOURDET</b>
Menuiserie Extérieure Alu	RB DIFFUSION BATIMAN
<b>Métallerie</b>	<b>F2GP</b>
Menuiseries Intérieures	LES MENUISIERS BAGNERAIS
<b>Escaliers Bois</b>	<b>ESCALIERS JM COCHARD</b>
Cloisons doublage	HP
<b>Cloisons doublage</b>	<b>BURLO</b>
Plomberie	SANICLIM
<b>Electricité, Générale Chauffage Electrique</b>	<b>E.E.E.</b>
Revêtements de sols souples	LORENZI
<b>Carrelage Revêtements muraux</b>	<b>ADOUR CARRELAGE</b>
Peinture	LORENZI
<b>VRD – Aménagement Ext. – Espaces verts</b>	<b>COLAS</b>

## COÛT ET FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Prix de revient pour la location-accession (TVA 5,5%) :

**3 267 000 € TTC**

Financement :

**Prêt Social de Location-Accession (PSLA) : 3 267 000 € TTC**

# RESULTAT DES VENTES

L'OPH 65 est désormais propriétaire de la résidence Kléber depuis le 28 novembre 2014. Les états des lieux avec la remise des clés (pour la partie vente) sont donc prévus le Lundi 1<sup>er</sup> décembre 2014 sur toute la journée. Pour la partie locative, ils seront prévus le lendemain soit le mardi 2 décembre.

## Combien de familles vont devenir propriétaires ?

Ce sont **20 familles** qui ont décidé de se lancer pour la première fois dans la location-accession avec l'OPH 65 :

- 2 familles étaient locataires à l'OPH 65
- 7 couples sans enfant
- 7 personnes seules
- 6 couples avec enfants

Il n'y a donc pas de typologie précise concernant la composition familiale et la tranche d'âge, cela varie énormément.

## Quel résultat au niveau des ventes ?

Au 01/12/2014, 20 pavillons ont été vendus sur un total de 21. Un résultat plutôt encourageant qui démontre que le dispositif de location-accession peut continuer à se développer sur le département des Hautes-Pyrénées. A ce propos, d'autres projets en location-accession sont en cours de réflexion pour l'OPH 65.



# CARTE D'IDENTITÉ DE L'OPH 65

Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, bailleur social, l'Office Public de l'Habitat des Hautes-Pyrénées, OPH65, est administré par un Conseil d'Administration composé de 23 représentants, présidé par M Jean GLAVANY, Député des Hautes-Pyrénées, Conseiller Général et Président de l'OPH65. Le Directeur Général est M. Giovanni FALA. L'OPH 65 adhère à l'Union Sociale pour l'Habitat.

## Chiffres clés au 31 décembre 2013

7725 logements gérés  
87 logements neufs livrés  
232 logements lancés  
1049 nouvelles familles entrées

## Pôles de compétences

### Construire

L'OPH est, à l'origine, un constructeur de logements sociaux, c'est un véritable bâtisseur qui, outre les habitations résidentielles, utilise son savoir-faire et son expertise dans des domaines diversifiés : Foyers pour personnes âgées, Foyer d'insertion, Centre pour traumatisés crâniens, Groupe médical,...

L'OPH réalise aussi des missions d'audit immobilier. Il a notamment effectué un audit pour le compte du Service Départemental d'Incendie et de Secours en 1999 et 2000.

### Gérer

L'OPH gère les dossiers de location de la Demande de Logement faite par le locataire potentiel, à l'attribution d'un logement, l'état des lieux et le suivi résidentiel du locataire dans son logement. L'OPH permet aussi à des familles qui ne peuvent accéder à la propriété dans le parc privé, de devenir propriétaires du logement qu'elles occupent. L'OPH65 propose aussi des terrains à la vente. C'est ainsi que 3 nouveaux lotissements ont été commercialisés en 2010 (Soues, Rabastens et Ibos).

### Aménager

L'OPH met en oeuvre des réhabilitations et des résidentialisations de logements pour le bien-être des locataires et intervient aux côtés des collectivités dans la restructuration des quartiers et l'aménagement des bourgs ruraux et de montagne. C'est un partenaire essentiel qui participe activement au dynamisme des « pays » tant en zone rurale qu'urbaine.

C'est un acteur essentiel de l'Opération de Rénovation Urbaine (ORU) dans le quartier nord de Tarbes. L'OPH participe ainsi à l'émergence d'un nouveau quartier nord tourné vers une architecture nouvelle où le lien social est au cœur des préoccupations.

## Interlocuteurs et partenaires principaux

Locataires, locataires potentiels, collectivités locales et territoriales, partenaires financiers, acteurs du domaine de la construction et de l'aménagement urbain (entreprises, artisans, architectes ...), acteurs de la vie économique et sociale des Hautes-Pyrénées.

*...un acteur incontournable du secteur de la construction*