



LE CLOS PASTEUR

Bazancourt

- Maîtrise d'ouvrage: I-mmocoop
- Maîtrise d'œuvre: BLP Architecte
- Assistant maîtrise d'ouvrage: Projet

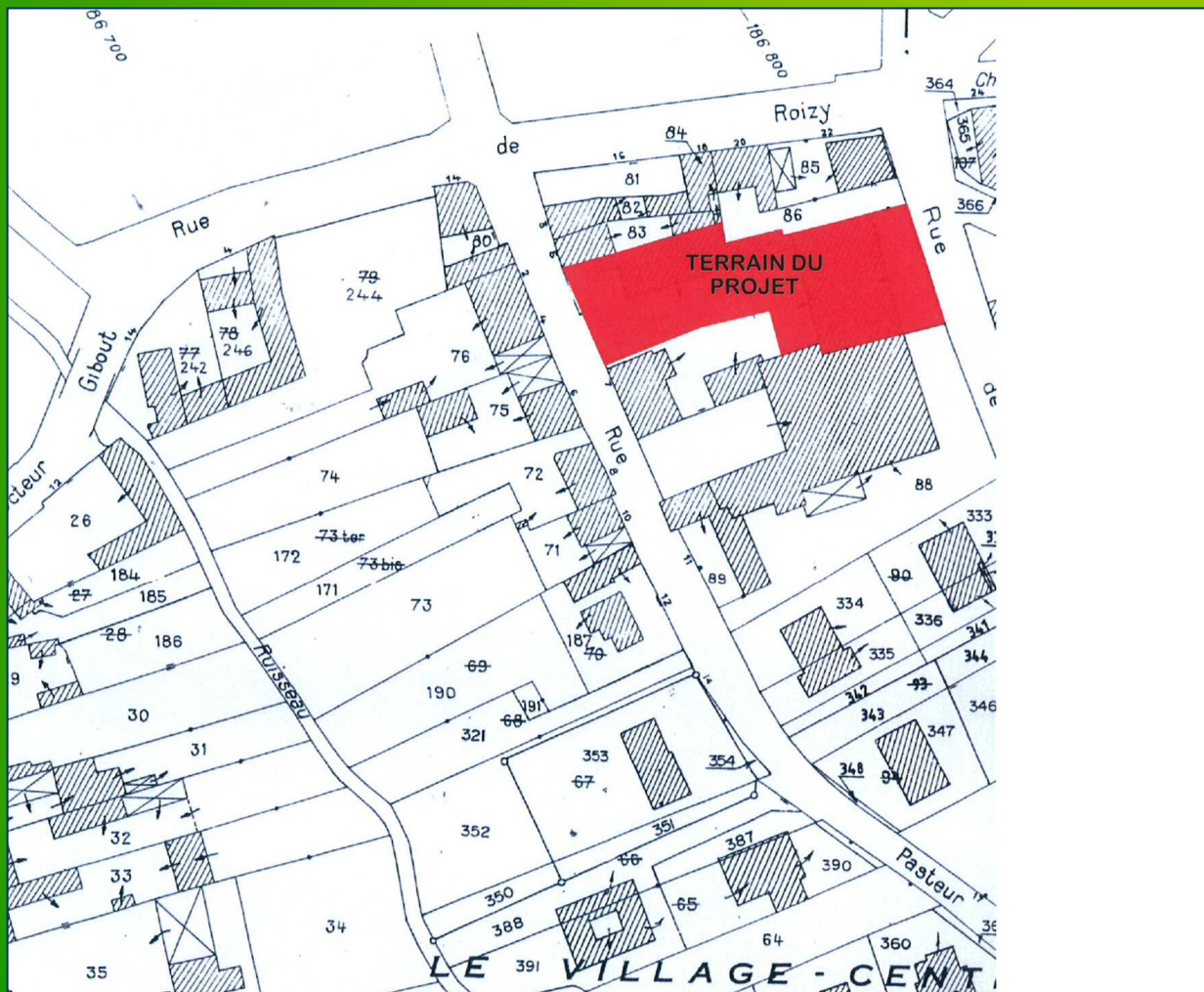
JUIN 2009

Présentation du projet

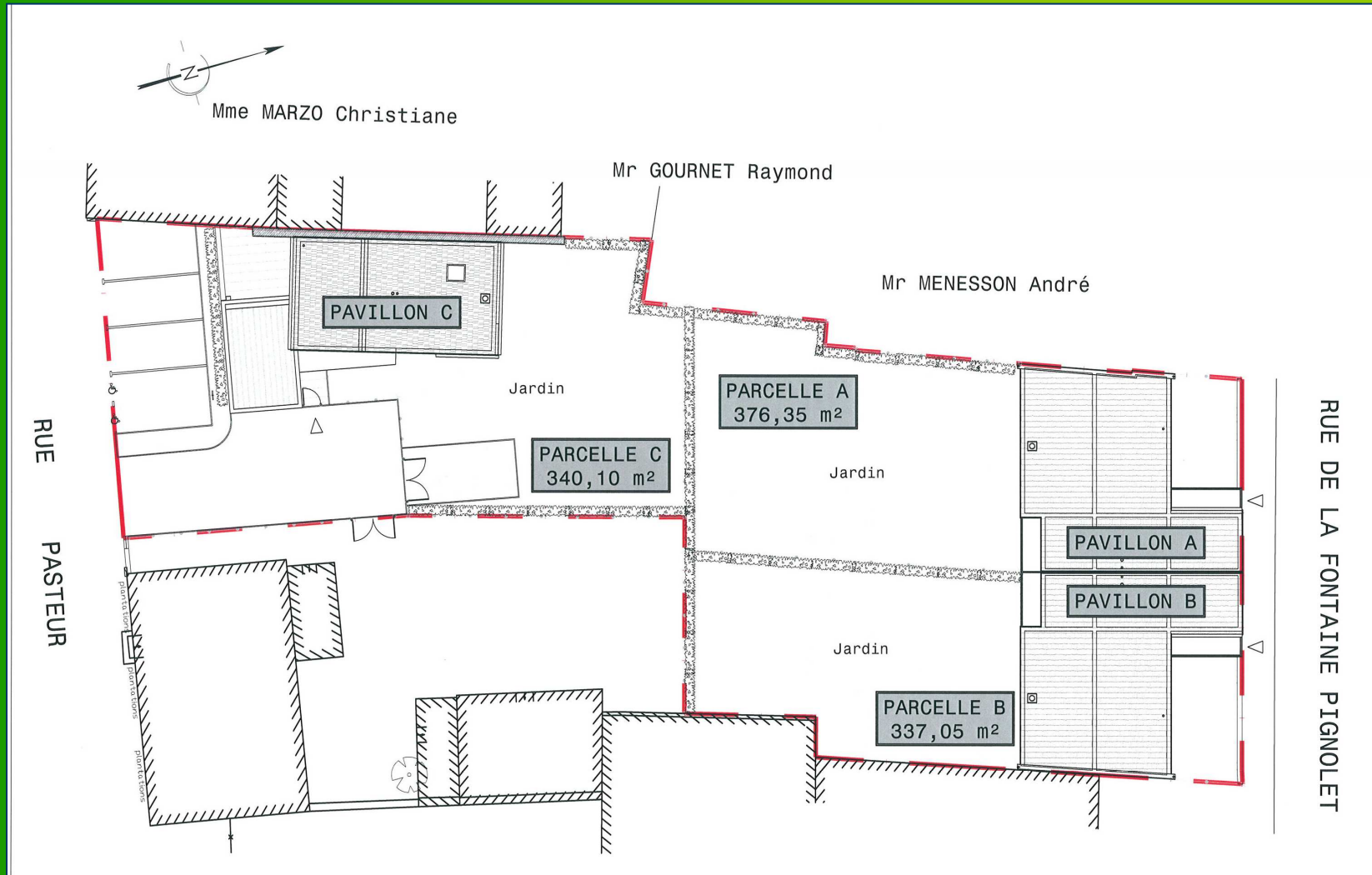


- 3 maisons individuelles T4
- Terrain attenant de 337 m² à 376 m²
- Surface habitable de 93,25 m² à 106,55 m²

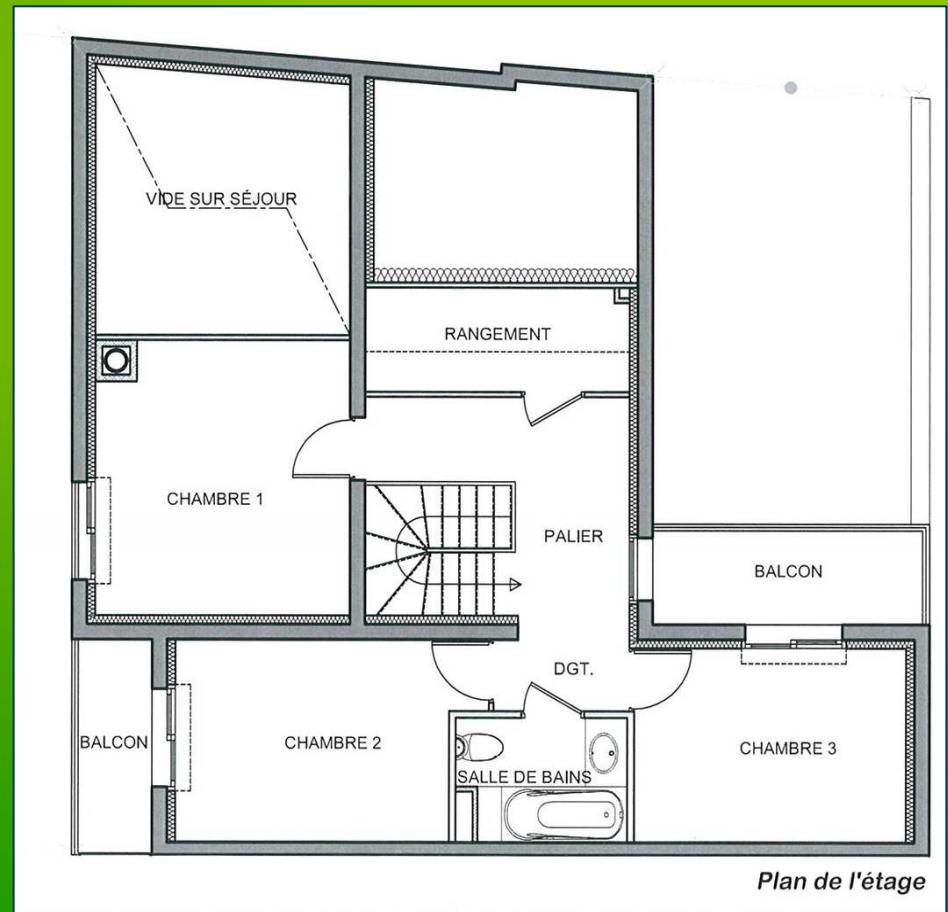
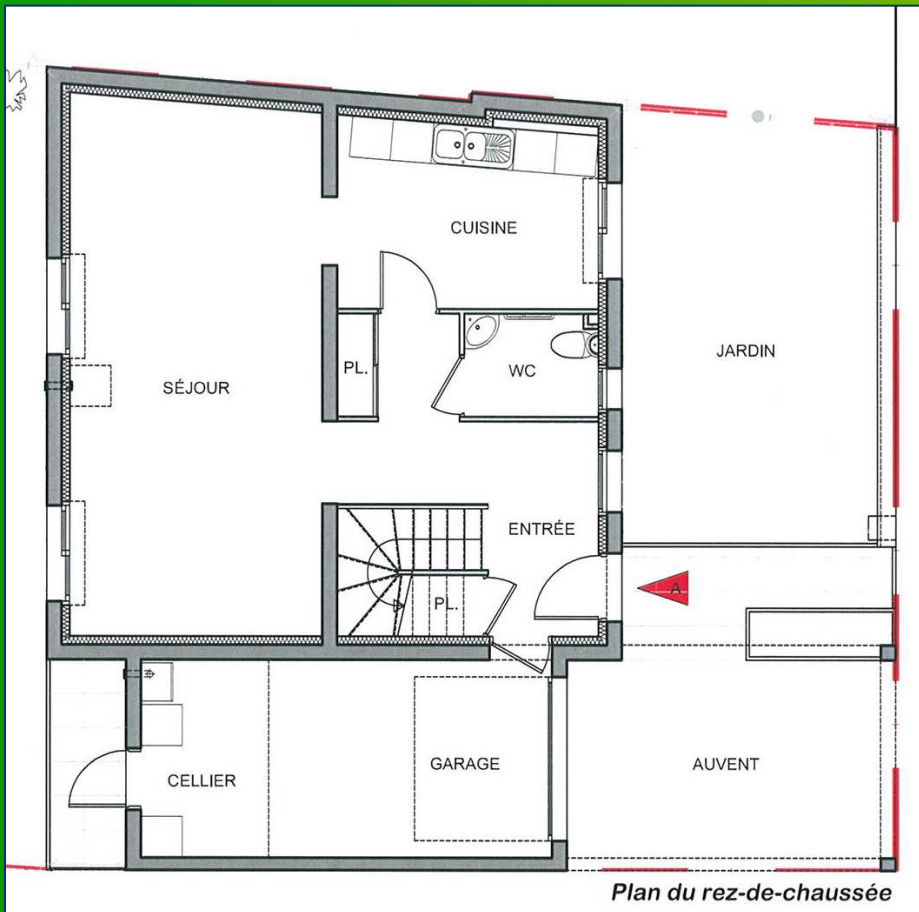
Plan de situation



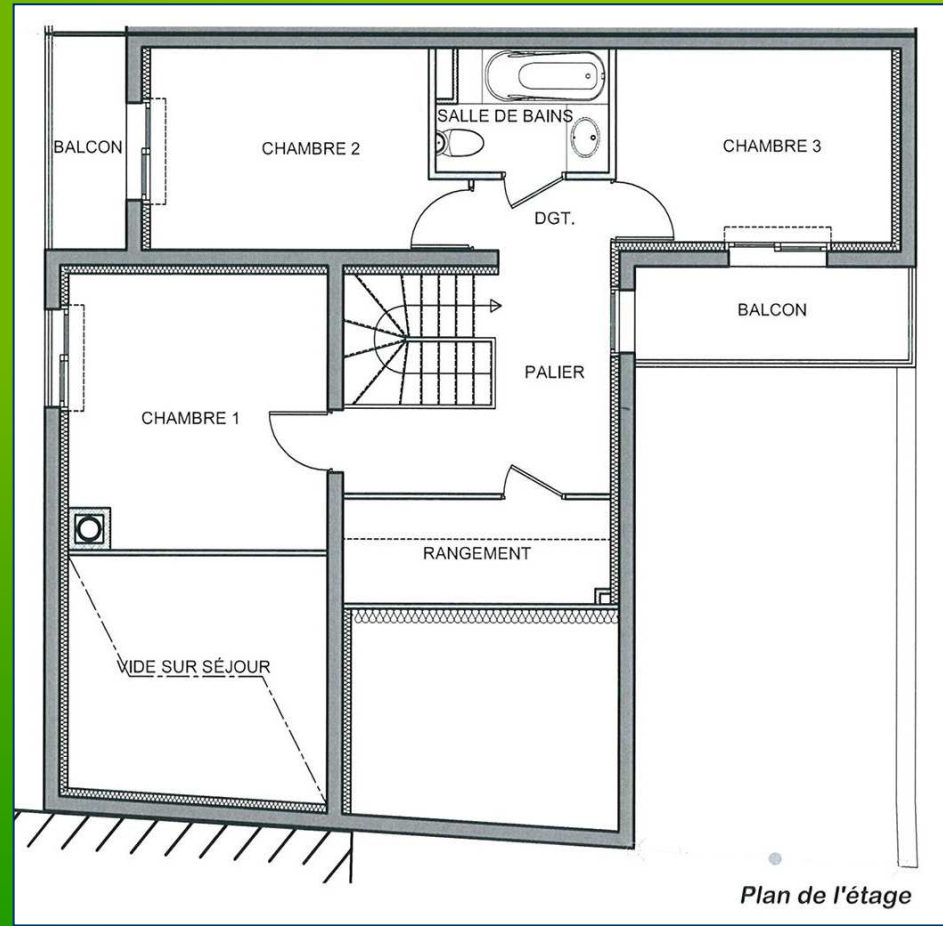
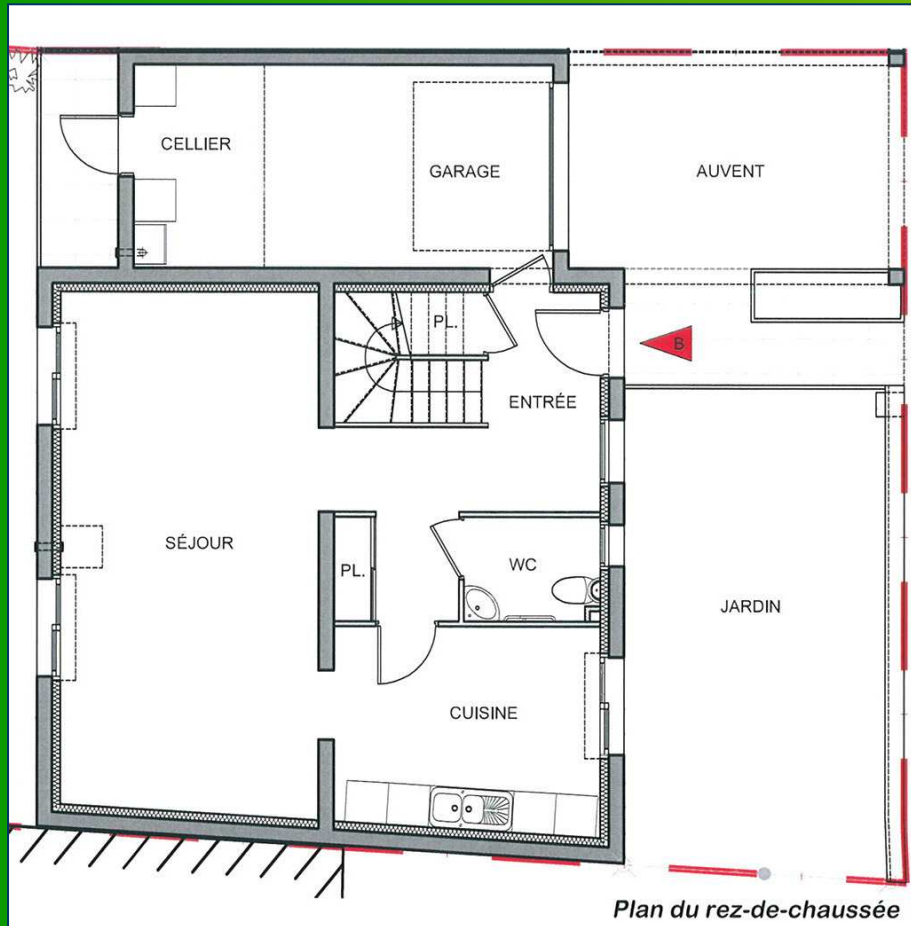
Plan de masse



Plan du pavillon A



Plan du pavillon B



Plan du pavillon C



Les Prestations

- Chauffage gaz - chaudière à condensation
- Régulation centrale du chauffage par thermostat d'ambiance
- Convecteur électrique sèche-serviettes dans la SDB
- Escalier en bois exotique vitrifié
- Lave-mains faïencé dans WC
- Menuiseries PVC blanc avec vitrerie isolante peu émissive et volets roulants à tablier PVC.
- Murs des garages en peinture mate
- Dallage des espaces privatifs (terrasses)
- Place de parking extérieure
- Jardin

La Sécurisation Hlm

1) L'ASSURANCE-REVENTE

2) LA GARANTIE DE RACHAT

3) LA GARANTIE DE RELOGEMENT

Le PASS FONCIER

- Un achat en deux temps: acquérir le bâti avant le terrain dans la cadre d'un bail à construction permettant d'alléger les remboursements
- Un avantage fiscal tva réduite sur le foncier et la construction

Le PASS FONCIER

- Personnes concernées : primo accédant de sa résidence principale
- Respecter les conditions de ressources PLSA
- Bénéficiaire d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités locales

Le PASS FONCIER

Exemple de Plan de financement 2008

- Couple avec 4 enfants
- Revenus nets mensuels : 2 377 €
- Revenu fiscal de référence N-1 :
29 253 €

Coût

Avec PASS FONCIER

- Acquisition 189 505 €
- Frais de notaire 4 680 €
- Frais de garantie 1 140 €
- Frais de dossier 500 €

Total 195 825 €

Sans PASS FONCIER

- Acquisition 216 225 €
- Frais de notaire 5 100 €
- Frais de garantie 3 835 €
- Frais de dossier 2 162 €

Total 227 322 €

Plan de financement

Economie avec le dispositif PASS
FONCIER sur le coût total
d'acquisition de

31 497 € grâce à :

TVA réduite, frais de notaire
inférieurs, frais garantie et de
dossier réduits avec prêt PAS

Plan de financement

Avec PASS FONCIER

- Apport personnel 0 €
- Subvention 4 000 €
- PTZ majoré 39 000 €
- PAS régularité 122 825 €
- PASS Foncier 30 000 €

Total

195 825 €

Sans PASS FONCIER

- Apport personnel 0 €
- Subvention 0 €
- PTZ 21 500 €
- Prêt libre 205 822 €

Total

227 322 €

Plan de financement

Avec PASS FONCIER

- Mensualité assurance
comprise : **1011.93 €**
(APL à déduire)
- Taux d'endettement : **31%**
(APL déduite)
- Coût total du crédit :
143 394, 48 €

Sans PASS FONCIER

- Mensualité assurance
comprise : **1453,13 €**
- Taux d'endettement : **61%**
- Coût total du crédit :
208 617,84 €

La presse en parle

21 AU 27 JUILLET 2008 — N° 7247

ENTREPRISES

Logement. Grâce au Pass Foncier, l'accession sociale à la propriété devrait être facilitée, comme le prouve l'exemple du projet du Clos Pasteur à Bazancourt (Marne).

Accession à la propriété: I-mmocoop et Alliance innovent à Bazancourt

avec la création de trois maisons de cœur de Bourg à Bazancourt I-mmocoop, Alliance et la commune de Bazancourt ouvrent de nouvelles perspectives d'accession sociale à la propriété.

« Au-delà de la conception de ces trois maisons, la véritable innovation réside dans le montage financier », déclare Stanislas Varangot, président du directoire d'I-mmocoop. « Le projet du Clos Pasteur est un partenariat fort entre I-mmocoop et la commune de Bazancourt ». En effet, les partenaires s'engagent chacun de leur côté à faciliter l'accession aux primo accédants.

À commencer par la commune de Bazancourt qui participe à hauteur de 4 000 € par logement. Les trois maisons seront alors réservées à des primo accédants habitant à Bazancourt et travaillant sur le secteur.

I-mmocoop, fruit du partenariat entre le Foyer Rémois et Reims Habitat, dispose depuis mai 2007 d'un agrément ministériel pour proposer différents services: accession sociale dans des logements neufs ou éventuelle revente et un rachat en cas d'accident de la vie.

Dans ce projet, la société coopérative ILM accompagne ses adhérents et leur offre des garanties. Elle assure ainsi la sécurisation de l'achat, une éventuelle revente et un rachat en cas d'accident de la vie.

PREMIER DOSSIER DANS LA MARNE

De son côté, Alliance, le colporteur du « 1 % logement », participe pleinement au montage financier de l'acquisition. « Grâce au 1 % logement, certains ménages peuvent bénéficier de ce projet », rappelle Yannick Korhara, directeur de la commune de Bazancourt. En 1963, le maire avait déjà débauché ou profité des habitants travaillant sur la commune afin que ceux-ci puissent devenir propriétaires. Comptez sur nous pour que

l'histoire se répète et que ce petit projet en voie d'autres sur notre commune ou sur notre communauté de communes.

Nul doute que dans la Marne comme dans l'ensemble de la Champagne-Ardenne, les collectivités et les prétendants à l'accession à la propriété devraient se montrer intéressés.

BENJAMIN BUSSON

TROIS MAISONS EN PROJET

Le Clos Pasteur est un programme de trois maisons individuelles de 98, 111 et 113 m². Chaque construction est accompagnée d'un jardin d'environ 350 m², d'un garage et d'un cellier. Les mensualités s'élèvent à 980 €, par mois sans apport et la livraison des maisons est prévue fin décembre 2008.



Les partenaires de l'opération espèrent rapidement décliner ce premier dossier dans d'autres communes.

Logement. Le Pass Foncier permet l'accession à la propriété de façon sécurisée grâce à un système de garantie en cas de difficulté.

Le Pass Foncier s'ouvre au plus grand nombre

Le premier Pass Foncier a été signé à Bazancourt pour le programme "Le Clos Pasteur".

Le Pass Foncier permet de bénéficier de plusieurs avantages, réduction de la TVA à 5,5 %, il offre aussi une grande sécurité pour les acquéreurs en cas de difficultés financières pendant la durée du prêtage, le bien rachat au prix d'achat initial. Pour en bénéficier, quatre conditions sont nécessaires: être un primo accédant, l'acte doit servir principalement, être éligible à une aide à l'accession sociale à la propriété et avoir des revenus fiscaux respectant les plafonds de ressources du Prêt Social Location Accession (PSLA).

Christine Boutin a récemment annoncé sa volonté d'atteindre les 30 000 Pass Foncier sur l'ensemble du territoire national. I-mmocoop souhaite participer à ce développement dans la Marne, comme le souligne Stanislas Varangot: « De nombreux collectifs se montrent déjà intéressés. A notre expérience et de la accompagner par notre savoir-faire ».

OBJECTIF 30 000 PASS FONCIER

Ce dispositif nouveau permet une accession en deux temps, en différant l'acquisition du terrain. L'acquéreur aborde la construction neuve et ensuite le terrain, lorsque le prêt principal

souscrit pour la construction est remboursé. Le Pass Foncier permet de bénéficier de plusieurs avantages, réduction de la TVA à 5,5 %, il offre aussi une grande sécurité pour les acquéreurs en cas de difficultés financières pendant la durée du prêtage, le bien rachat au prix d'achat initial. Pour en bénéficier, quatre conditions sont nécessaires: être un primo accédant, l'acte doit servir principalement, être éligible à une aide à l'accession sociale à la propriété et avoir des revenus fiscaux respectant les plafonds de ressources du Prêt Social Location Accession (PSLA).

Christine Boutin a récemment annoncé sa volonté d'atteindre les 30 000 Pass Foncier sur l'ensemble du territoire national. I-mmocoop souhaite participer à ce développement dans la Marne, comme le souligne Stanislas Varangot: « De nombreux collectifs se montrent déjà intéressés. A notre expérience et de la accompagner par notre savoir-faire ».

BENJAMIN BUSSON



Trophée d'Honneur du Ministère du Logement et de la Ville



La reconnaissance le 9 octobre 2008