

# Projet d'aménagement du « Cœur de Village » de Marolles-en-Brie

Réunion publique de septembre 2016  
Présentation des Permis de Construire

---



# Sommaire

---

- Présentation d'EXPANSIEL PROMOTION - Groupe Valophis
- Présentation de la maîtrise d'œuvre GERA / GERA'nium
- Présentation des permis de construire
- Echanges

---

# PRESENTATION D'EXPANSIEL PROMOTION

# Présentation

---

## EXPANSIEL PROMOTION - GROUPE VALOPHIS :

- Coopérative de production de logements à prix maîtrisés
- Activité de construction et de commercialisation de logements en accession à la propriété sécurisée et en location accession
- Dans toute l'Ile-de-France

## Le GROUPE VALOPHIS est un groupe HLM :

- Intervient sur tous les métiers du logement : gestion (principal bailleur du Val-de-Marne), renouvellement urbain, aménagement, construction en locatif abordable et en accession à la propriété sécurisée

## EXPANSIEL PROMOTION un opérateur de référence en Ile-de-France

---

EXPANSIEL PROMOTION réalise environ 450 logements par an en Ile-de-France.

- **Une priorité** : développer une mixité durable et favoriser les parcours résidentiels en offrant des prix maîtrisés.
- **Une volonté** : accompagner les primo-accédants tout au long du processus d'acquisition en proposant des produits diversifiés adaptés aux ressources des ménages tout en répondant aux préoccupations des collectivités. 95 % de notre production est consacrée à la location accession et à l'accession sécurisée en zone ANRU dans toute l'Ile-de-France.
- **Un savoir faire** : une pré-commercialisation ciblée pour les Marollais, permettant au plus grand nombre d'accéder à la propriété (hébergés, séniors, jeunes ménages etc...).

# Présentation du Maître d'Œuvre

---



GERA Architectes



GERA'nium BET Environnemental

---

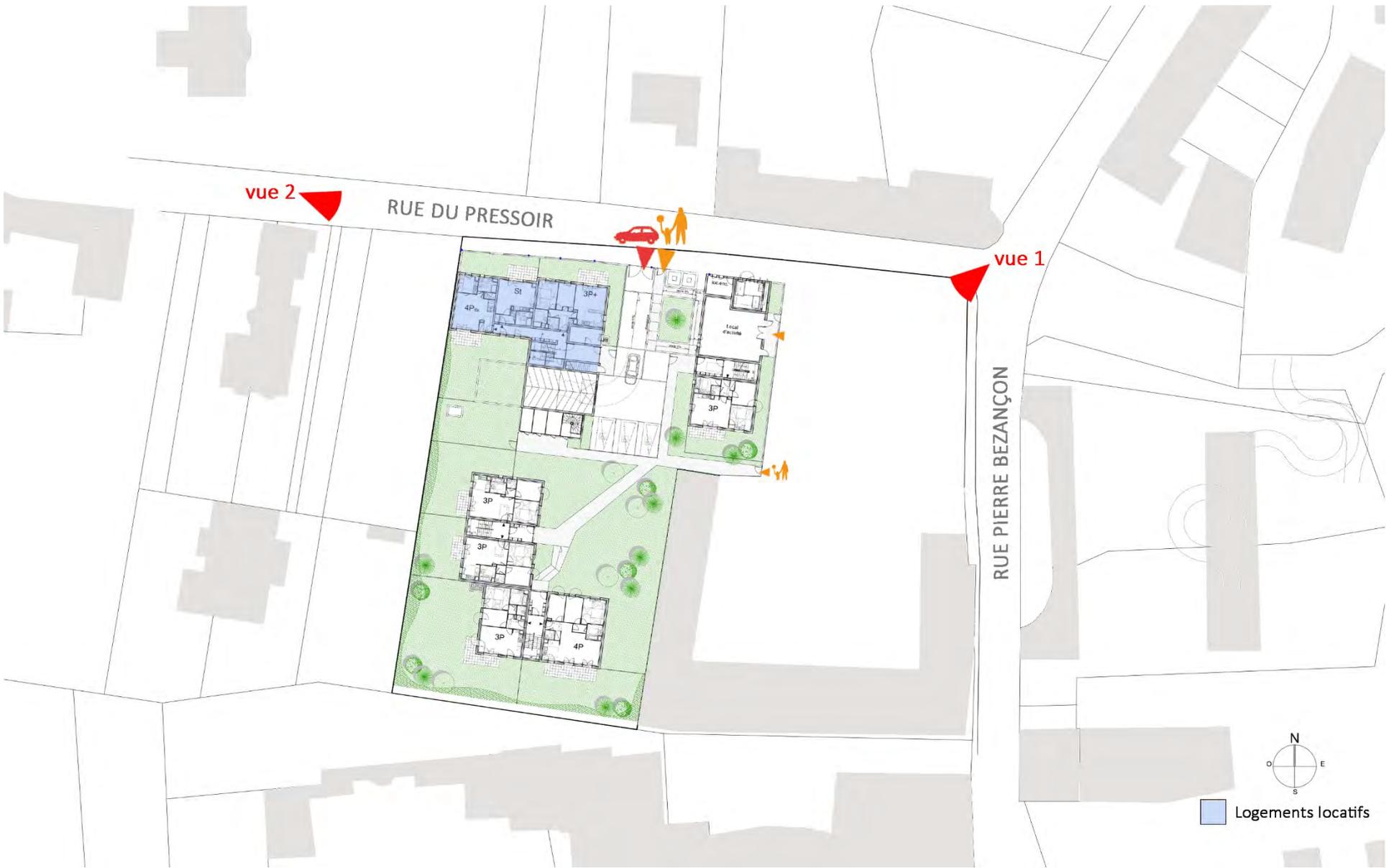
# PRÉSENTATION DES 3 PROJETS

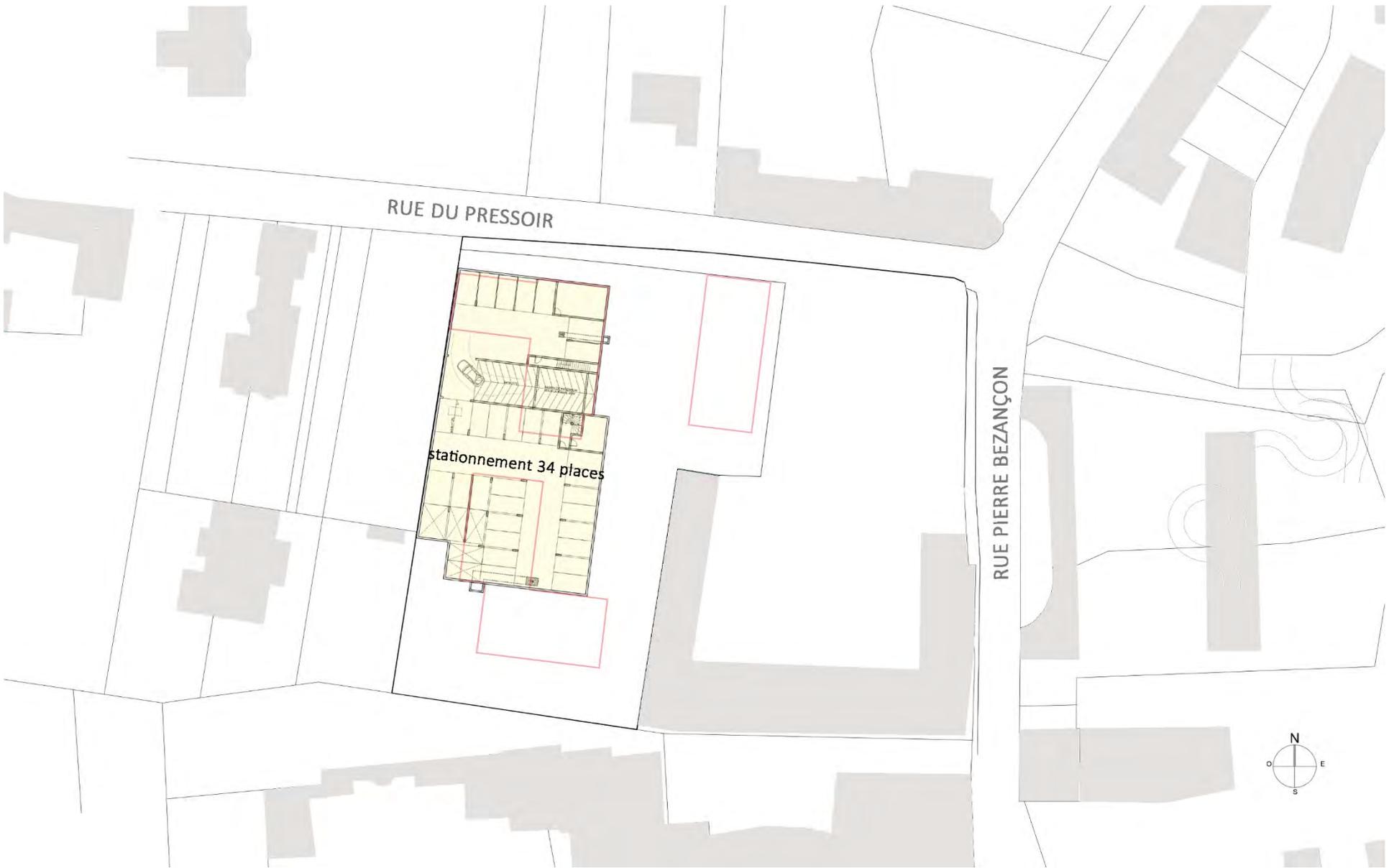








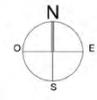




RUE DU PRESOIR

stationnement 34 places

RUE PIERRE BEZANÇON

















vue 5

vue 8

vue 6

vue 7

RUE PIERRE BEZANÇON

N  
O E  
S  
Logements locatifs











Stationnement  
places exigibles : 95p  
places prévues : 98p

### ILOT DU PRESOIR (ouest)

surface de plancher : 4132m<sup>2</sup>

61 logements dont:

49 collectifs : - 30 en accession  
- 19 locatifs

12 maisons en accession

### ILOT EST

surface de plancher : 2957m<sup>2</sup>

46 logements collectifs dont:

- 32 en accession  
- 14 locatifs

Stationnement  
places exigibles : 68p  
places prévues : 71p

### ILOT DE LA MAIRIE (sud)

surface de plancher : 1507m<sup>2</sup>  
activités : 68,2m<sup>2</sup>

24 logements collectifs dont :

- 16 en accession  
- 8 locatifs

Stationnement  
37 places

### TOTAL

surface de plancher : 8596m<sup>2</sup>  
dont activités : 68,2m<sup>2</sup>

131 logements dont :

- 41 locatifs  
- 90 en accession

Stationnement  
206 places

---

# LA LOCATION-ACCESSION

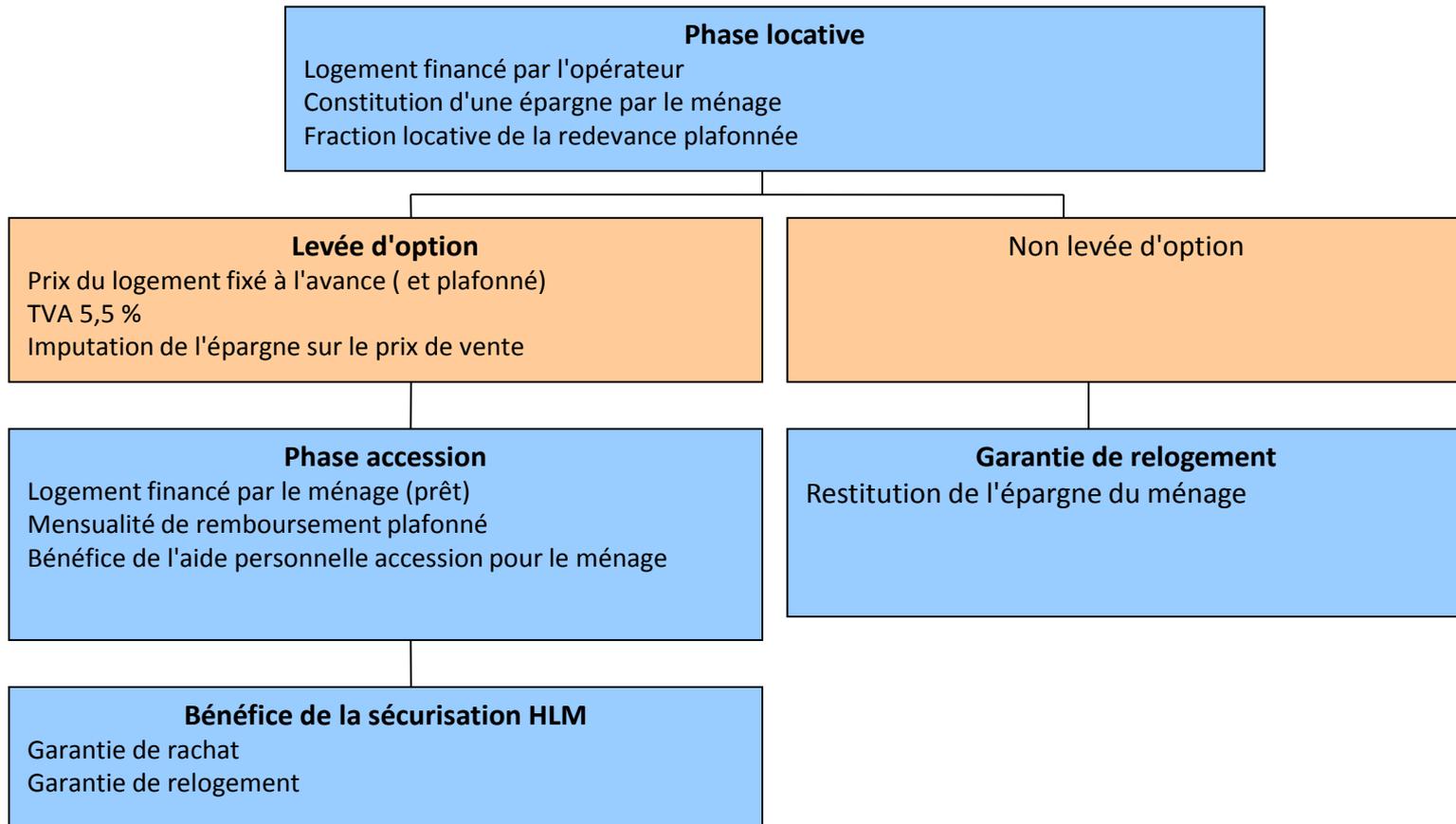
# Le principe de la location-accession

---

Au cours d'une première phase, l'accédant habite son logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément d'épargne qui constitue le début du paiement de l'acquisition.

Lorsqu'il le souhaite, et dans la limite d'un délai de 2 ans, il peut devenir pleinement propriétaire et son épargne participe alors à son apport personnel.

# Le déroulement d'une opération en location-accession



# Les avantages du PSLA

---

- **TVA réduite à 5,5 %**
- **Exonération de la Taxe Foncière sur le Foncier Bâti pendant 15 ans soit environ 1 loyer / an**
- **Pas d'avance de trésorerie, pas d'appel de fonds pendant la phase chantier, pas de double loyer**
- **Sécurisation de l'accédant : garantie de rachat / garantie de relogement**

# Calendrier prévisionnel

---

<b>Dépôt des permis de construire et de démolir</b>	Permis de démolir : 22 janvier 2016 Ilots Est et Ouest : 17 décembre 2015 Ilot Sud (Mairie) : 29 janvier 2016
<b>Obtention des permis de construire et de démolir</b>	Permis de démolir : 05 avril 2016 Ilots Est et Ouest : 11 avril 2016 Ilot Sud (Mairie) : 24 mai 2016
<b>Lancement commercial</b>	
<b>Démarrage des travaux</b>	
<b>Livraison des logements</b>	

# Echanges

---





# Simulation financière - Prix d'acquisition et redevance

---

## Cas pour un 3 Pièces à 60 m<sup>2</sup> habitables, parking inclus

- Prix d'acquisition avec TVA à 20 % :	255 924€
- Prix d'acquisition en location-accession avec TVA à 5,5% :	225 000 €
Montant de la redevance mensuelle :	960 €
-Dont indemnités d'occupation :	620 €
-Dont part acquisitive :	340 €

Cette simulation est indicative et non contractuelle

# Simulation financière - Prix d'acquisition et redevance

---

## Cas pour une maison de 4 pièces de 80 m<sup>2</sup> habitables

- Prix d'acquisition avec TVA à 20 % :	341 232 €
- Prix d'acquisition en location-accession avec TVA à 5,5% :	300 000 €
Montant de la redevance mensuelle :	1 200 €
- Dont indemnités d'occupation :	830 €
- Dont part acquisitive :	370 €

Cette simulation est indicative et non contractuelle