



Groupe des Chalets

le référent de l'accès sociale
en Midi-Pyrénées

Dossier de presse
octobre 2013



1/ Le Groupe des Chalets est le référent de l'accession sociale en Midi-Pyrénées

Le Groupe des Chalets a été le premier à développer des solutions d'accession sociale à la propriété dans notre région.

Aujourd'hui, près de 1000 familles ont accédé à la propriété grâce au Groupe des Chalets.

1.1/ Actualités 2013

- En 2013, le Groupe des Chalets a lancé commercialement **310** lots regroupant maisons, appartements et terrains à bâtir.
- **95%** sont des acquéreurs sont des primo accédants avec un revenu mensuel moyen de **2 300 €** et une moyenne d'âge de 34 ans.
- Dans l'aire urbaine de Toulouse, les prix de ventes en moyenne généralement constatés en 2012 sont de **3 251 €/m²** (Observer aire urbaine Toulouse collectif 2012). Le Groupe des Chalets affiche un prix de vente moyen au m² habitable sur le pôle urbain de Toulouse de **2 300 €**.
- **11** communes concernées par des opérations d'accession sécurisée à la propriété : Ramonville, Cugnaux, Toulouse, La Salvetat Saint-Gilles, Blagnac, Montrabe, Mirepoix sur Tarn, Balma, Fonsorbes, Castelginest, Saint Elix le Château



1.2/ La Location Accession : comment ça marche ?

La Location Accession (PSLA) est un dispositif d'accèsion à la propriété, qui permet aux ménages, sous condition de ressources, d'acheter progressivement leur résidence principale.

Au cours de la première phase dite « phase locative », l'accédant occupe le logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément d'épargne « la part acquisitive ». Lorsqu'il le souhaite, et dans la limite d'un délai de 2 ans, il devient pleinement propriétaire en levant l'option.

Les conditions pour en bénéficier

Le bénéficiaire doit occuper le logement en résidence principale et répondre de plafonds de revenus valable en 2013 (revenu fiscal de référence 2011).

Pour 1 personne destinée à occuper le logement	>	Plafond de 23 688 €
Pour 2 personnes destinées à occuper le logement	>	Plafond de 31 588 €
Pour 3 personnes destinées à occuper le logement	>	Plafond de 36 538 €
Pour 4 personnes destinées à occuper le logement	>	Plafond de 40 488 €
Pour 5 personnes destinées à occuper le logement	>	Plafond de 44 425 €

Les avantages

- Un taux de TVA réduit 5,5% ou 7% selon les opérations
- Une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant les 15 premières années.
- Pas d'appel de fonds durant la durée des travaux (pas d'intérêt intercalaire pour les acquéreurs).
- Une sécurisation de l'acquisition : les acquéreurs sont couverts par une garantie de rachat et de relogement.
- Des frais de notaires réduits.
- La possibilité de bénéficier du Prêt à Taux Zéro.
- Des prix de vente plafonnés.
- Le PSLA ouvre droit à l'APL.



Le PSLA avec le Groupe des Chalets : un accompagnement du client sur-mesure et l'assurance de programmes de qualité sur des sites privilégiés

- La possibilité d'accéder à des programmes bien conçus à l'architecture soignée et idéalement situé (cœur de ville, quartier dynamique) : Lucien Cassagne, quartier Côte pavée à Toulouse - Cours Dillon à Toulouse – Résidence Botanica à Balma...

Achat sans recours à la Location Accession :

Un couple primo accédants avec 1 enfant, dont le revenu net moyen est de 22 000 €, souhaite acquérir un logement dans l'aire urbaine de Toulouse. Le couple qui possède un apport de 10 000 €, pourrait financer 165 000 € (PTZ + inclus). Compte tenu du marché du neuf, il leur sera difficile d'acquérir un appartement de 3 pièces.

Achat en Location Accession :

Monsieur A. et Madame A., âgés de moins de 30 ans avec un enfant à venir. Ils gagnent à eux deux environ 2200 € par mois et n'ont qu'un très faible apport personnel. Ils peuvent prétendre à un logement de 150 000 €, soit un T2 de 42 m² en moyenne selon les prix moyen du marché toulousain. Avec le Groupe des Chalets, ils viennent d'acquérir un logement de 3 pièces de 65 m² à Ramonville, au pied du métro.



« Sans le principe de la location-accession, nous n'aurions pas pu accéder à la propriété »

« Ce sont mes beaux-parents qui m'ont parlé de ce programme extrêmement bien situé, à deux pas du quartier où nous résidons déjà. Nous avons pris contact avec l'équipe commerciale du Groupe des Chalets qui nous a présenté le principe de la LOCATION-ACCESSION. Nous ne connaissions pas du tout ce dispositif ; grâce aux réponses claires qui ont été données à nos questions, nous avons tout de suite été séduits et convaincus. Pour nous, c'était une OPPORTUNITÉ UNIQUE DE POUVOIR DEVENIR PROPRIÉTAIRE d'un appartement, qui plus est dans le quartier où nous sommes actuellement locataires et avons nos habitudes, nos amis...

Il y a un autre sujet sur lequel je souhaite mettre l'accent, c'est la relation avec l'équipe commerciale du Groupe des Chalets. LA QUALITÉ D'ÉCOUTE ET DE CONSEIL nous a agréablement surpris. Jamais nous n'avons senti une quelconque pression, nous avons l'impression de ne pas être en face d'un commercial mais d'UN VRAI CONSEILLER. Notre interlocuteur était extrêmement compétent sur le principe de la location-accession et a su nous détailler les moindres détails de l'opération que nous allions mener ensemble. Sur un projet de cette envergure ce fut RASSURANT ET CAPITAL POUR NOUS.»

Alexandre G. et sa compagne, réservataires sur le programme « Terrasses de Jasmin » à Toulouse.



2/ Les programmes phare

2.1/ TOULOUSE – Les Balcons du Lac

Une architecture résolument moderne, écologique, proposant des logements bien pensés, en accession sociale à la propriété, au sein d'une place vouée à devenir le symbole d'un quartier en pleine mutation. En effet, la métamorphose du quartier de la Reynerie est en marche : une meilleure connexion du quartier avec la Métropole, voies piétonnes, espaces verts, équipements publics novateurs et dynamiques.



Architectes : Bruno Marcato - Architecte SCM A&A

- 32 appartements du 2 au 4 pièces en TVA réduite (7%)
- A partir de : 97 900 € le 2 pièces,
123 400 € le 3 pièces
151 200 € le 4 pièces
- Parking souterrain de 32 places
- Démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2014
- Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2015

2.2/ TOULOUSE – Le Petit Bois

Ce programme de 22 logements en accession sécurisée s'intègre dans l'environnement totalement renouvelé de Bellefontaine. A 15 min du centre-ville (ligne A du métro), cette opération tire pleinement parti d'un environnement naturel privilégié (bois, parcs, jardins partagés...) et de la proximité de multiples équipements qui vous simplifieront la vie et celles de vos proches.



Architectes : Laurent Gouwy, Alain Grima et Jean Luc Rames

- 22 appartements 2 au 4 pièces en TVA réduite (7%)
- A partir de : 88 000 € le 2 pièces,
120 000 € le 3 pièces,
146 000 € le 4 pièces
- 1 Parking en sous-sol par logement
- Démarrage travaux : 1^{er} trimestre 2014
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2015

2.3/ Fonsorbes – Les treize vents

Dans un cadre agréable, des maisons à l'architecture innovante et pensées pour le bien-vivre de toutes les familles. A deux pas de la forêt et en restant proche du village, les maisons disposent d'une situation et d'une vue exceptionnelles.



Architectes : Griff Jean Marc Durin

- Maisons de 4 et 5 pièces de 80 à 100 m²
- A partir de : 165 900 € pour la maison de 4 pièces, 182 600 € pour la maison 5 pièces
- 1 garage + 1 parking extérieur
- Démarrage des travaux : 4^e trimestre 2013
- Livraison prévisionnelle : 3^e trimestre 2015

2.4/ Toulouse – Le Clos d'Alicia

Proche d'un bois classé, à deux pas du parc de La Ramée, le Clos d'Alicia constitue la 2^e tranche d'une opération livrée en octobre 2008 (composée de maisons individuelles de 4 et 5 pièces et d'appartement de 4 pièces).



Architecte : Vincent Defos Durau

- 19 appartements du 2 au 4 pièces en R+2
- A partir de : 91 000 € le 2 pièces, 172 000 € le 3 pièces, 209 000 € le 4 pièces
- Parking aérien
- Lancement commercial octobre 2013
- Démarrage des travaux T2 2014
- Livraison T3 2015



Le Groupe des Chalets, acteur de référence de l'habitat social en Midi-Pyrénées

Un esprit coopératif au service de la diversité sociale

Plaçant l'humain au cœur de son métier, le Groupe des Chalets est à l'écoute des habitants, de leurs modes de vie, de leurs besoins et de leurs aspirations. Fidèle à l'esprit coopératif de sa création en 1949, le Groupe des Chalets s'est développé autour de valeurs et d'engagements au service des foyers les plus modestes, d'un urbanisme équilibré et de la mixité sociale.

Rendre le logement accessible au plus grand nombre

Le Groupe des Chalets construit et gère des logements locatifs (plus de 11 000 aujourd'hui), développe des programmes en accession sociale à la propriété (entre 200 et 250 logements produits par an) et réalise des opérations d'aménagement urbain pour des collectivités.

Pour tous types de production, il apporte un soin particulier à la conception et à la qualité des logements, attentif aux aspects énergétiques et environnementaux. En ce qui concerne le parc locatif existant, il est fortement engagé dans le plan de rénovation énergétique régional.

Au plus près des habitants

Pour favoriser le bien vivre, il mène des actions en faveur du lien social grâce notamment à ses agences de proximité, au rôle des gérants et gestionnaires de résidences. Il offre aussi des services comme les jardins partagés ou le raccordement à la fibre optique dans l'agglomération toulousaine.

De la même manière, il propose des réponses aux besoins de publics spécifiques : seniors, population en difficulté au travers de conventions avec des associations, étudiants, ...



Le GIE Garonne Développement



Un bâtisseur de mixité sociale

au service des collectivités locales

Créé en 2012 sous l'impulsion du Conseil Général de la Haute-Garonne, le GIE Garonne Développement réunit les moyens et les compétences en matière de maîtrise d'ouvrage de l'OPH 31, de la SA des Chalets et de la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne.

Le partenaire privilégié des collectivités

Le GIE Garonne Développement accompagne les collectivités et propose des solutions sur mesure en réponse à leurs problématiques d'aménagement, de développement, de réhabilitation et de renouvellement urbain.

Ses missions s'articulent autour d'interventions alliant proximité et confiance. Les communes sont associées à toutes les étapes du projet, dans la concertation et la transparence. Il s'agit par ailleurs, d'appuyer les politiques publiques en matière de mixité sociale.

Des actions pour répondre aux enjeux des territoires

Le GIE Garonne Développement accompagne les collectivités et propose des solutions sur mesure en réponse à leurs problématiques d'aménagement, de développement, de réhabilitation et de renouvellement urbain.

Ses missions s'articulent autour d'interventions alliant proximité et confiance. Les communes sont associées à toutes les étapes du projet, dans la concertation et la transparence. Il s'agit par ailleurs, d'appuyer les politiques publiques en matière de mixité sociale.

- L'aménagement pour maîtriser l'aspect foncier des opérations et accompagner les collectivités dans leurs projets de développement de lotissements, de ZAC...
- Le développement (constructions neuves et acquisition-amélioration) avec pour objectif, d'ici à 3 ans, la production de 1000 logements par an pour un investissement de 120 millions d'euros
- La réhabilitation et le renouvellement urbain



Fiche technique Groupe des Chalets

Le Groupe des Chalets est constitué d'une société privée, la S.A. des Chalets – dont l'actionnaire majoritaire est le Conseil Général de la Haute-Garonne – et d'une société filiale : la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne qui produit des logements en accession à la propriété.

Les chiffres (année 2012)

■ Patrimoine

- Plus de 11 000 logements.
- L'essentiel du parc est situé en Haute-Garonne (principalement Toulouse et son agglomération), dans le Tarn et Garonne et le Lot.

■ Production

Plus de 800 logements construits par an :

- 550 à 600 locatifs sociaux (logement familiaux et foyers)
- 200 à 250 en accession sociale à la propriété environ 50 lots à bâtir

■ Chiffre d'affaires global du groupe :

- 95 millions d'euros
- Nombre de collaborateurs : 161 dont 20 recrutements en CDI

■ Les dirigeants :

- Pierre Fronton, Président de la SA des Chalets
- Louis Palosse, Président de la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne
- Jean-Paul Coltat, Directeur Général des Chalets



Fiche technique GIE Garonne Développement En quelques chiffres

Date de création : 1^{er} janvier 2012

2012 – 2013 : un bilan positif pour la 1^{ère} année

Effectif : 36 personnes dont 5 recrutements en 2012

90 M€ : montant des travaux gérés en 2012

5 opérations d'aménagement en cours de réalisation sur 91 340 m² shon,
soit 889 logements (dont 106 lots à bâtir)

926 (*) dossiers financés

1241 (*) PC déposés (939 en locatif et 302 en accession, soit 47 PC)

681 (*) Ordres de services déposés

902 logements livrés (652 en locatif et 250 en accession)

(*) Logements

Objectifs : 1 000 logements construits et 1 000 logements réhabilités par an,
d'ici à 3 ans.

■ Président

- Jean-Michel Fabre

■ Administrateurs

- Jean-Michel Fabre et Ghislaine Cabessut pour l'OPH31
- Pierre Fronton et Jean-Jacques Mirassou pour la SA des Chalets
- Louis Palosse et Alain Gabrieli, pour la Société Coopérative HLM de la Haute-Garonne

■ Direction Générale

- Jean-Paul Coltat, Directeur Général



Intervenants

Jean-Paul Coltat – Directeur général du Groupe des Chalets

Stephan Chevalier – Directeur commercial du Groupe des Chalets

Contacts presse

Brigitte Delorme – Groupe des Chalets
05 62 13 25 05 – bdelorme@groupepedeschalets.com

Karine Clauzade – Agence TousPublics
07 86 81 55 79 – k.clauzade@touspublics.com