

**4 LOGEMENTS  
DISPONIBLES**  
**DE 70 M<sup>2</sup> À 120 M<sup>2</sup>**  
EMMÉNAGEMENT COURANT 2019



Inventer un  
vivre ensemble

10 habitations  
bio-climatiques et écologiques

Espaces communs

Jardin partagé

Mixité  
intergénérationnelle



## HABITAT PARTICIPATIF

### ÉCO-QUARTIER DU BOIS D'ATON - COURDIMANCHE (95)

Ce projet vous intéresse : [contact@atonix.fr](mailto:contact@atonix.fr)  
tel : 06.73.57.84.76 ou 06.52.53.25.28 - site : [www.atonix.fr](http://www.atonix.fr)



**COURDIMANCHE**  
[www.ville-courdimanche.fr](http://www.ville-courdimanche.fr)



Fondation  
de  
France

# VUES 3D DU PROJET



## ATONIX à Courdimanche (95)

10 LOGEMENTS EN PARTENARIAT AVEC COOPIMMO et SEINE  
ACCESSION

**Budget global :** 3 000 000 € TTC  
**Prix au m<sup>2</sup> :** moyenne de 3 300€/m<sup>2</sup>  
**Nombre de logements :** 10  
**Avancement :** 1er trimestre 2019

**Équipe :** Agence Targowla [Architecte] +  
**Maître Bitter** [Avocate] + Ecobat et Geonomia  
[BE thermique] + ABhabitat [Maîtrise d'ouvrage]  
+ A-Tipic [AMU]

### DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION

- SPL : 1 100 m<sup>2</sup>
- 10 ménages de 1 à 5 personnes
- 10 logements (70m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup>) : logements neufs
- **Accession sociale :** 10 logements en accession sociale (PSLA)
- **Des espaces partagés :**
  - une salle commune de 60m<sup>2</sup>
  - un atelier
  - un jardin partagé
  - une buanderie
  - caves en option
- **Construction proche passif** en ossature bois
- Une chaufferie biomasse
- Montage juridique sous forme de SCCV

**« Habiter différemment pour mieux vivre ensemble, c'est notre projet d'éco-habitat participatif, d'Atonix, sur Courdimanche (95). »**

**Dix logements bioclimatiques, neufs, au cœur d'un éco-quartier, sur 2800m<sup>2</sup> de terrain, disposant d'espaces partagés dont un jardin, une salle commune, une buanderie, un local vélo, une chambre d'ami-e-s... Nous vous proposons un voisinage convivial, mixte et multi-générationnel. Proche RER A, école et commerces. La livraison est prévue courant 2019. »**

**4 logements sont disponibles, de 70 à 120m<sup>2</sup>.**

### QUEL MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER ?

Accession social à la propriété sous forme de PSLA, prêt social location accession qui permet d'accéder à une tva à 5,5% sous condition de plafond de ressources.

### LES 4 LOGEMENTS LIBRES

**L' appartement A :** duplex T4 de 96m<sup>2</sup> RDC/R+1; 15,5m<sup>2</sup> de terrasse et jardin de 18m<sup>2</sup>  
310 000€ environ TVA 5,5%

**L' appartement B :** duplex T4 de 122m<sup>2</sup> RDC/R+1; 23 m<sup>2</sup> de jardin  
392 000€ environ TVA 5,5%

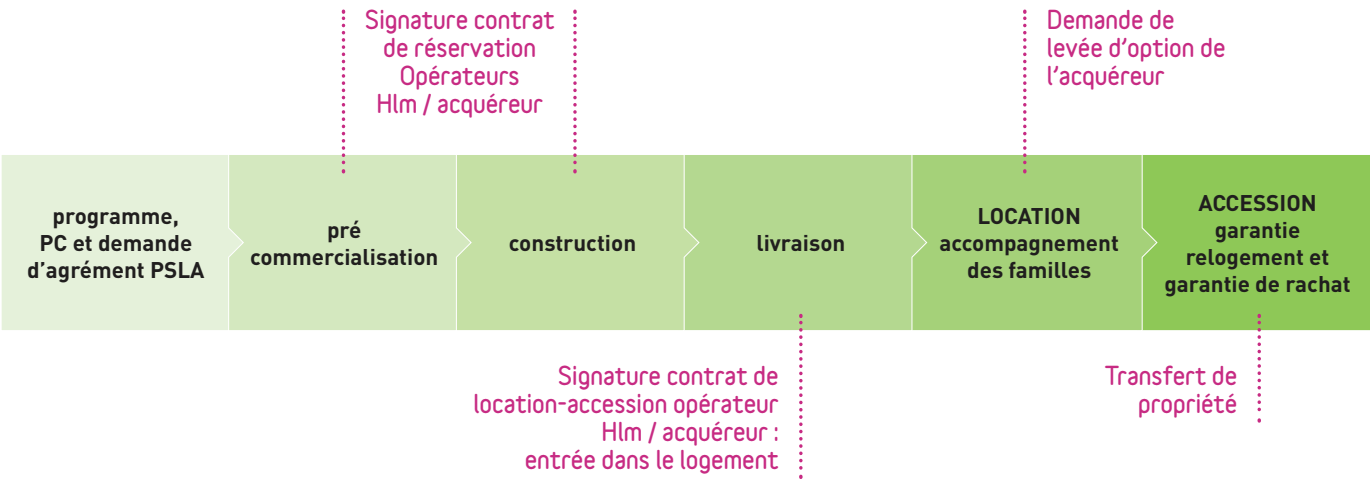
**L' appartement C :** T5 de 120 m<sup>2</sup> R+1; 34 m<sup>2</sup> de terrasse (divisible en deux : studio et T4)  
393 000€ environ TVA 5,5%

**L'appartement D :** duplex T3 de 71m<sup>2</sup> RDC/R+1; jardin de 25 m<sup>2</sup>  
233 000 € environ TVA 5,5%

# Qu' est ce que le PSLA

## » Au-delà des règles classiques de l’accession sociale sécurisée, le PSLA se caractérise par :

- Une fiscalité avantageuse : le logement bénéficie à la fois d’une TVA à taux réduit (5.5% en janvier 2015) et d’une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans.
- Une période dite «locative»<sup>1</sup>, pour renforcer la sécurisation de l’achat. Durant cette période, l’accédant peut augmenter son apport personnel pour son plan de financement mais il est surtout accompagné dans son installation et dans son rôle de propriétaire notamment sur ses responsabilités, le fonctionnement de la copropriété si tel est le cas, le suivi du budget... Le ménage, alors locataire-accédant, demande à lever l’option d’achat, pour devenir pleinement propriétaire. Il peut éventuellement ne pas lever cette option d’achat, si les conditions économiques ne le lui permettent plus. Il peut alors bénéficier, sous certaines conditions, d’une proposition de relogement.
- Une clientèle cible ayant des revenus modestes, inférieurs à ceux des ménages exigibles au PLS, mais suffisants pour accéder à la propriété, sous conditions d’un appui et d’un encadrement des prix de vente. S’ils sont primo accédants ces ménages ont d’ailleurs accès au PTZ+.



<sup>1</sup> La période dite « locative » : il s’agit de la période transitoire avant le transfert de propriété lors de laquelle il n’y a pas de bail d’habitation. Ce sont les règles du contrat de location accession qui s’appliquent dès l’entrée dans les lieux (loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière).

## LES PLAFONDS DE RESSOURCES

Courdimanche est en zone A  
Les données ci-dessous sont en vigueur au 1er janvier 2017, sur la base du revenu fiscal de référence n-2. Ces revenus sont appréciés soient au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location-accession s’il n’y a pas de contrat de réservation.

Le montant de la partie redevance mensuelle correspond au droit de l’accédant à la jouissance du logement, et ne peut excéder 10,14€/m² de surface utile en Zone A.  
la surface utile correspond à la surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes.

| Nb de personnes destinées à occuper le logement | Zone A |
|-------------------------------------------------|--------|
| 1                                               | 31 501 |
| 2                                               | 44 100 |
| 3                                               | 50 401 |
| 4                                               | 57 331 |
| 5 et +                                          | 65 396 |

## » Les avantages pour l’accédant :

- L’avantage financier est double : TVA à taux réduit et exonération de TFPB dans la limite des 15 ans après la déclaration d’achèvement des travaux. Par ailleurs, en période de variation des taux d’intérêt, l’accédant peut profiter de la flexibilité sur la date d’achat et s’engager quand les taux lui sont plus favorables.
- Il est également très sécurisé sur son achat par les garanties de rachat et de relogement, mais aussi par la période dite «locative» qui lui permet de se projeter concrètement dans son futur statut de propriétaire et pendant laquelle sa capacité à devenir propriétaire est renforcée. Il a la possibilité de ne pas lever l’option si sa situation ne lui permet finalement pas.
- Le produit proposé est de qualité, les organismes Hlm ayant un savoir-faire et une exigence élevée pour offrir des logements à la fois fonctionnels, esthétiques et économes en charges (chauffage, entretien...).
- L’accédant ne paie pas de double charge de logement (loyer et remboursement de prêt) lors de la construction. Son prêt ne démarre qu’une fois le logement construit et la levée d’option réalisée. Par ailleurs, il peut également percevoir les APL d’accession.



Avec le PSLA, sont devenues  
**propriétaires**  
des familles qui n’auraient eu aucune chance de l’être avec les produits d’accession classiques.

# LE GROUPE

Appartement D  
duplex T3 de 71m<sup>2</sup>  
RDC/R+1



Appartement A  
duplex T4 de 95m<sup>2</sup>  
RDC/R+1



Appartement C  
T5 de 120 m<sup>2</sup> R+1



Appartement B  
duplex T4 de 122m<sup>2</sup>  
RDC/R+1

# NOS VALEURS - CHARTE D'ATONIX

Sont présentées ici les Valeurs et Actions qui nous attachent au projet d'habitat groupé d'Atonix à Courdimanche.

## VOCATION DE CE LIEU D'HABITATION

Favoriser l'entraide, les rencontres et les échanges au quotidien tout en respectant la vie privée, l'espace et l'identité de chacun.

Favoriser la mixité sociale, culturelle et générationnelle.

Respecter la liberté de conscience et de croyance des habitants, dans un esprit de stricte laïcité.

Favoriser l'épanouissement des enfants en leur permettant d'éprouver et de développer la sociabilité, la solidarité, le dialogue aussi bien dans les loisirs que dans la participation à la gestion collective des lieux.

Permettre à chaque nouvelle personne intéressée de faire connaissance avec les futurs habitants et d'adhérer aux valeurs du projet en signant la Charte, le Règlement Intérieur et en devenant adhérent de l'association.

## PROJET DE CONSTRUCTION

Construire des bâtiments neufs.

Faire des choix architecturaux correspondant à des critères communs

Privilégier le groupement des logements pour une utilisation rationnelle du foncier et une meilleure performance énergétique.

Favoriser des matériaux et techniques de construction permettant d'optimiser les performances énergétiques des bâtiments tout en prenant en compte les réalités financières de chacun.

## GESTION DU GROUPE ET DYNAMIQUE COLLECTIVE

Pour les prises de décision, nous recherchons le consensus. Si celui-ci n'est pas atteint, plusieurs pistes sont à exploiter :

reporter la décision lorsque l'urgence ne l'exige pas,  
proposer un médiateur...

La participation à la gestion collective est encouragée, mais le niveau d'implication est laissé à l'appréciation de chacun selon un principe d'autorégulation, c'est-à-dire sans système de contrôle formel.

Mise en place de projets collectifs bénévoles permettant l'implication de tous et la valorisation du lieu, l'entraide et les échanges de biens et de services entre les habitants.

Relation avec l'extérieur : le choix est d'être relié à la vie du quartier :  
en mettant la salle commune en prêt.  
en favorisant le développement le système d'économie alternative.

## ÉCOLOGIE AU QUOTIDIEN

Nous avons comme démarche :

conception architecturale active du bâtiment

gestion des espaces

réflexion autour des modes de consommations

gestion de nos déchets

prévention des pollutions

utilisation d'énergies renouvelables et de technologies innovantes



# ARCHITECTURE

Les conditions de constructions :

L'agglomération de Cergy est l'aménageur de l'éco-quartier. L'aménageur a écrit le cahier des charges contenant la disposition des habitations les unes par rapport aux autres, la hauteur maxi des bâtiments...

L'aménageur a ensuite choisi le cabinet Archétude pour élaborer le cahier des charges architectural.

## LE PROJET ARCHITECTURAL



## JARDIN POTAGER

Réfléchir à la récupération des eaux pour l'arrosage.

Des activités complémentaires sont envisagées : poulailler, four à pain, ruches...

Les espaces verts autour de l'habitat groupé pourraient contenir des parties privatives et des parties communes, un espace de jeux pour les enfants. Chaque maison possède une terrasse privative.

Nous avons évoqué la délimitation de notre habitat groupé par un muret, végétation infranchissable basse ou autre pour la sécurité des enfants en bas âge, tout en gardant l'ouverture sur le voisinage.

Un espace de stationnement pour les voitures

# LE LIEU

Sur la commune de Courdimanche, dans le Val d'Oise (95), dans un futur éco-quartier.

## LES ATOUTS DU LIEU :

Nous espérons, pour bâtir notre projet, profiter d'un environnement cohérent avec notre démarche : l'éco-quartier.

Ce quartier est desservi par les transports en commun (bus et RER A). Un projet d'implantation d'un poste de voiture partagée est pressenti. Le centre ville, peu éloigné, propose des commerces de proximité et un réseau de circuits courts peut être mis en place.

La ville a défini un équilibre entre l'offre de services (crèche, école...) et le nombre de nouveaux habitants pouvant être accueillis, une jauge qu'elle s'engage à ne pas dépasser.

Une offre culturelle de qualité et variée est rapidement accessible.

Le quartier fera le lien entre la ville (nord) et la ruralité (sud)

Le terrain jouxtera une parcelle de terre appartenant à l'état, que nous envisageons de louer pour créer un potager, un verger et plus si affinités....

## LES QUESTIONS AUTOUR DU LIEU :

Les lignes à moyenne tension ont fait l'objet d'une étude qui a conclu à l'innocuité des ondes électromagnétiques. Quant aux lignes à haute tension, elles devraient être peu visibles depuis l'éco quartier, elles sont éloignées et placées au nord.

L'absence d'arbre (dans un lieu connu sous le vocable Bois d'Aton !), sera temporaire. La commune souhaite planter une bande d'arbres pour isoler le quartier des lignes à moyenne tension, avant le début des travaux de construction.

Le cabinet Cèdre réfléchit à l'aménagement des espaces verts qui pourraient débiter avant la réalisation des espaces bâtis : un autre sens des priorités.

Les fouilles archéologiques n'impacteront pas le calendrier des travaux. Débutées, ces fouilles sont relativement connues, pas de surprise en vue. Un site occupé depuis si longtemps, n'est ce pas le signe de qualités intrinsèques ?

LE PLAN DU FUTUR ÉCO-QUARTIER :

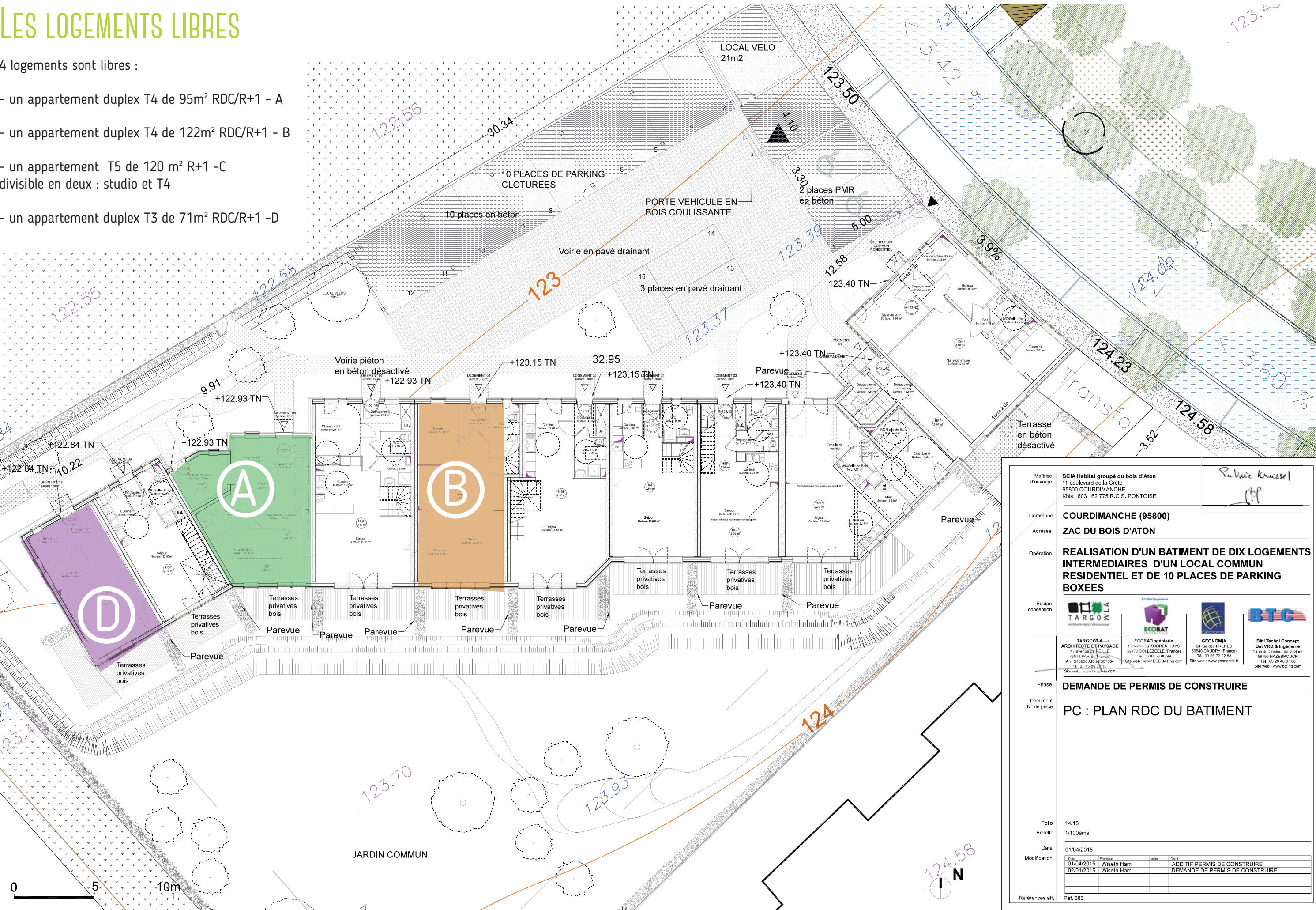


PLANS DE SITUATION



LES LOGEMENTS LIBRES

- 4 logements sont libres :
- un appartement duplex T4 de 95m² RDC/R+1 - A
  - un appartement duplex T4 de 122m² RDC/R+1 - B
  - un appartement T5 de 120 m² R+1 -C divisible en deux : studio et T4
  - un appartement duplex T3 de 71m² RDC/R+1 -D



Maitrise d'ouvrage

SCIA Habitat groupé du bois d'Aton  
11 boulevard de la Crête  
95800 COURDIMANCHE  
Kbis : 803 162 775 R.C.S. PONTOISE

Commune

COURDIMANCHE (95800)

Adresse

ZAC DU BOIS D'ATON

Opération

REALISATION D'UN BATIMENT DE DIX LOGEMENTS INTERMEDIAIRES D'UN LOCAL COMMUN RESIDENTIEL ET DE 10 PLACES DE PARKING BOXEES

Equipe conception

TARGOWLA  
ARCHITECTE ET PAYSAGE  
47 avenue de la BELLE  
75014 PARIS (France)  
AN : 516500 AR : 0507504  
Site web : www.targowla.com

ECO BAT  
ECO BAT Ingénierie  
1 chemin de la KOGREN HUY  
99470 BOLLEZELLE (France)  
Tél : 06 87 53 80 99  
Site web : www.ecobating.com

GEONOMA  
24 rue des FRENES  
95640 CAUDRY (France)  
Tél : 03 66 72 92 88  
Site web : www.geonoma.fr

Bati Techni Concept  
Bat VRD & Ingénierie  
1 rue du Contour de la Gare  
59190 HAZEBROUCK  
Tél : 03 28 48 07 08  
Site web : www.batitong.com

Phase

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Document N° de pièce

PC : PLAN RDC DU BATIMENT

Folio

14/18

Echelle

1/100ème

Date

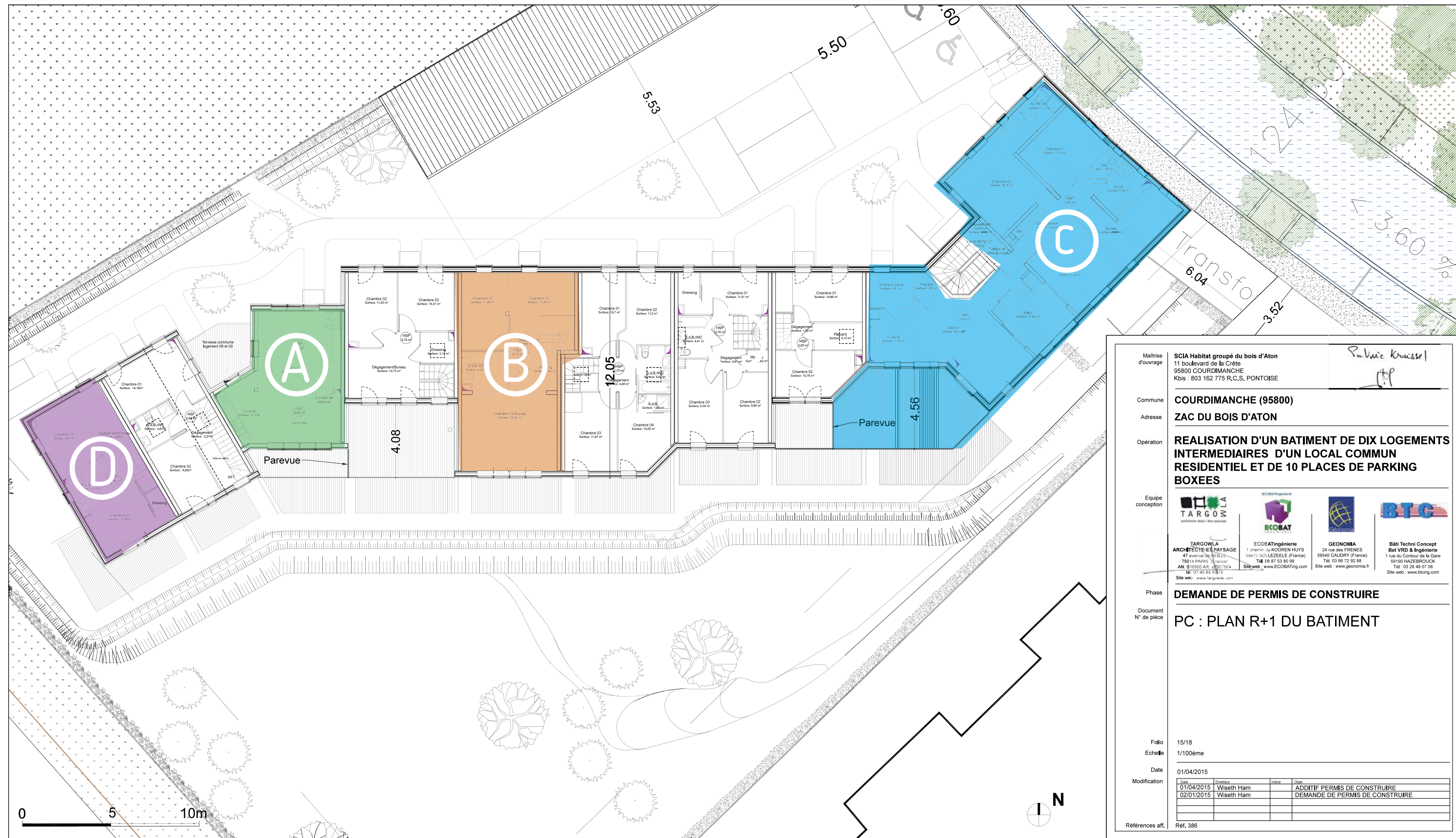
01/04/2015

Modification

| Date       | Intervenant | Infos | Objet                           |
|------------|-------------|-------|---------------------------------|
| 01/04/2015 | Wiseth Ham  |       | ADDITION PERMIS DE CONSTRUIRE   |
| 02/01/2015 | Wiseth Ham  |       | DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE |

Références aff.

Réf. 386



Maîtrise d'ouvrage

SCIA Habitat groupé du bois d'Aton  
11 boulevard de la Crête  
95800 COURDIMANCHE  
Kbis : 803 162 775 R.C.S. PONTOISE

Commune

COURDIMANCHE (95800)

Adresse

ZAC DU BOIS D'ATON

Opération

REALISATION D'UN BATIMENT DE DIX LOGEMENTS  
INTERMEDIAIRES D'UN LOCAL COMMUN  
RESIDENTIEL ET DE 10 PLACES DE PARKING  
BOXEES

Equipe conception

  
TARGOW  
architecte paysagiste

  
ECOBAT  
INGENIERIE

  
GEONOMA  
CONCEPT

  
BTIC  
CONCEPT

Phase

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Document  
N° de pièce

PC : PLAN R+1 DU BATIMENT

Folio

15/18

Echelle

1/100ème

Date

01/04/2015

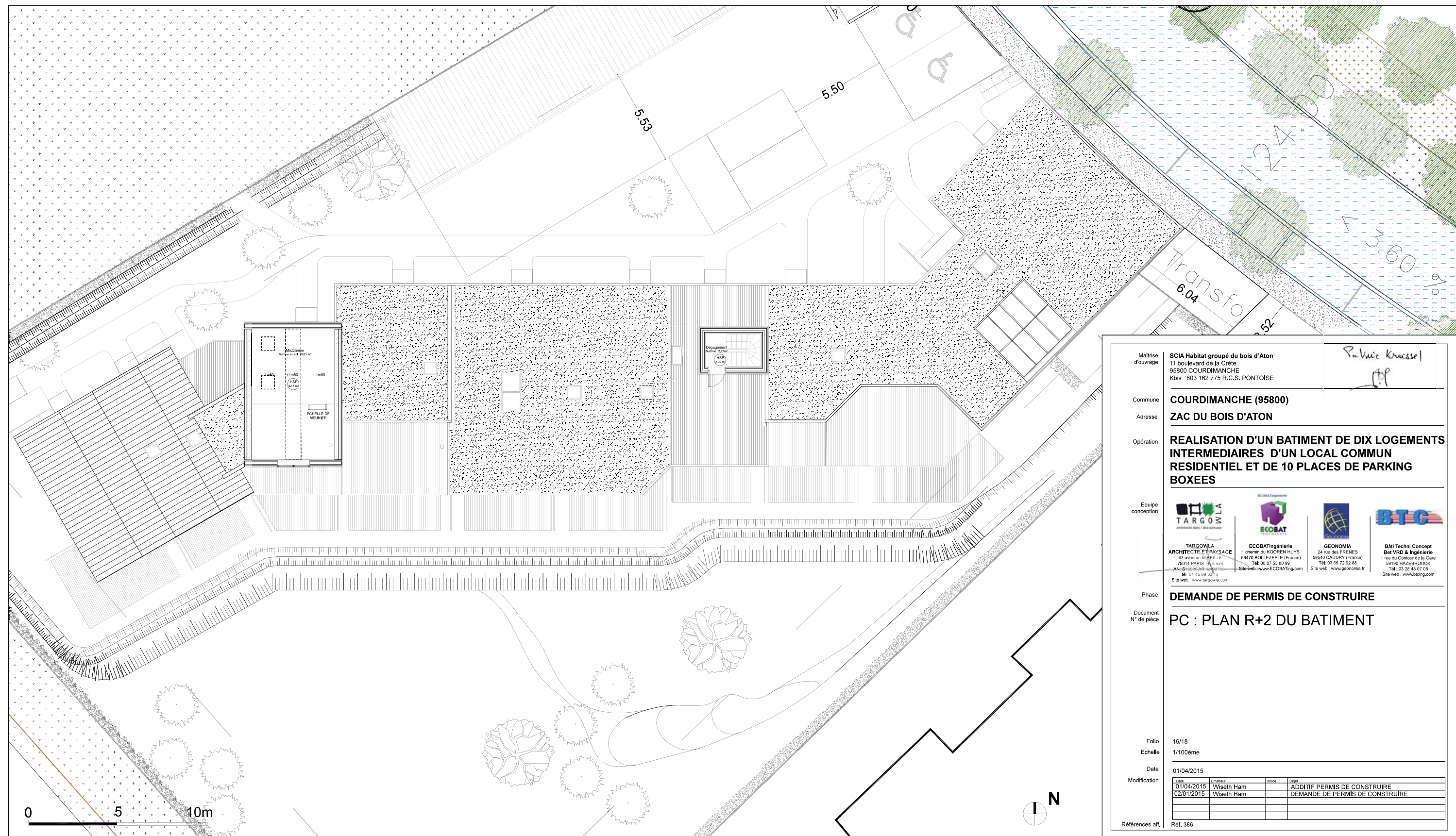
Modification

| Date       | Signature  | Index | Contenu                         |
|------------|------------|-------|---------------------------------|
| 01/04/2015 | Wiseth Ham |       | ADDITIF PERMIS DE CONSTRUIRE    |
| 02/01/2015 | Wiseth Ham |       | DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE |
|            |            |       |                                 |
|            |            |       |                                 |

Références aff.

Réf. 386

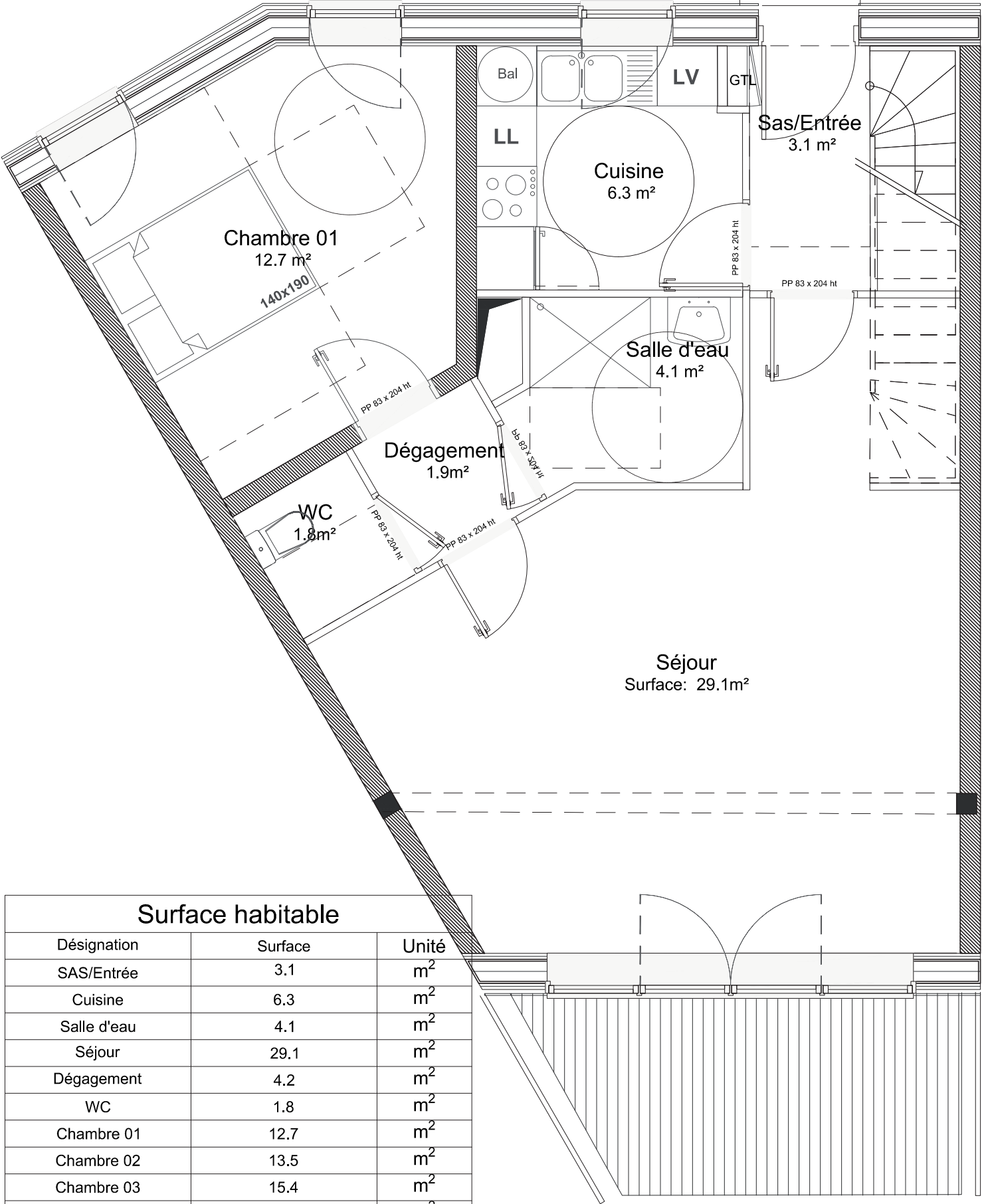
Pauline Kruessel  
[Signature]



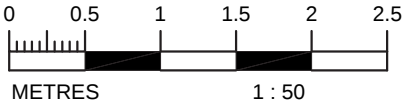
APPARTEMENT DUPLEX T4 DE 95M2



LOGEMENT 08  
Surface: 95m<sup>2</sup>



| Surface habitable |         |                |
|-------------------|---------|----------------|
| Désignation       | Surface | Unité          |
| SAS/Entrée        | 3.1     | m <sup>2</sup> |
| Cuisine           | 6.3     | m <sup>2</sup> |
| Salle d'eau       | 4.1     | m <sup>2</sup> |
| Séjour            | 29.1    | m <sup>2</sup> |
| Dégagement        | 4.2     | m <sup>2</sup> |
| WC                | 1.8     | m <sup>2</sup> |
| Chambre 01        | 12.7    | m <sup>2</sup> |
| Chambre 02        | 13.5    | m <sup>2</sup> |
| Chambre 03        | 15.4    | m <sup>2</sup> |
| S.d.B/WC          | 5.9     | m <sup>2</sup> |
| Total             | 96.0    | m <sup>2</sup> |



TARGOWLA ARCHITECTE ET PAYSAGE  
47 avenue de REILLE 75014 PARIS  
AN: S16900 AR: idfS07604  
tel: 01 45 89 83 16  
site web : www.targowla.com

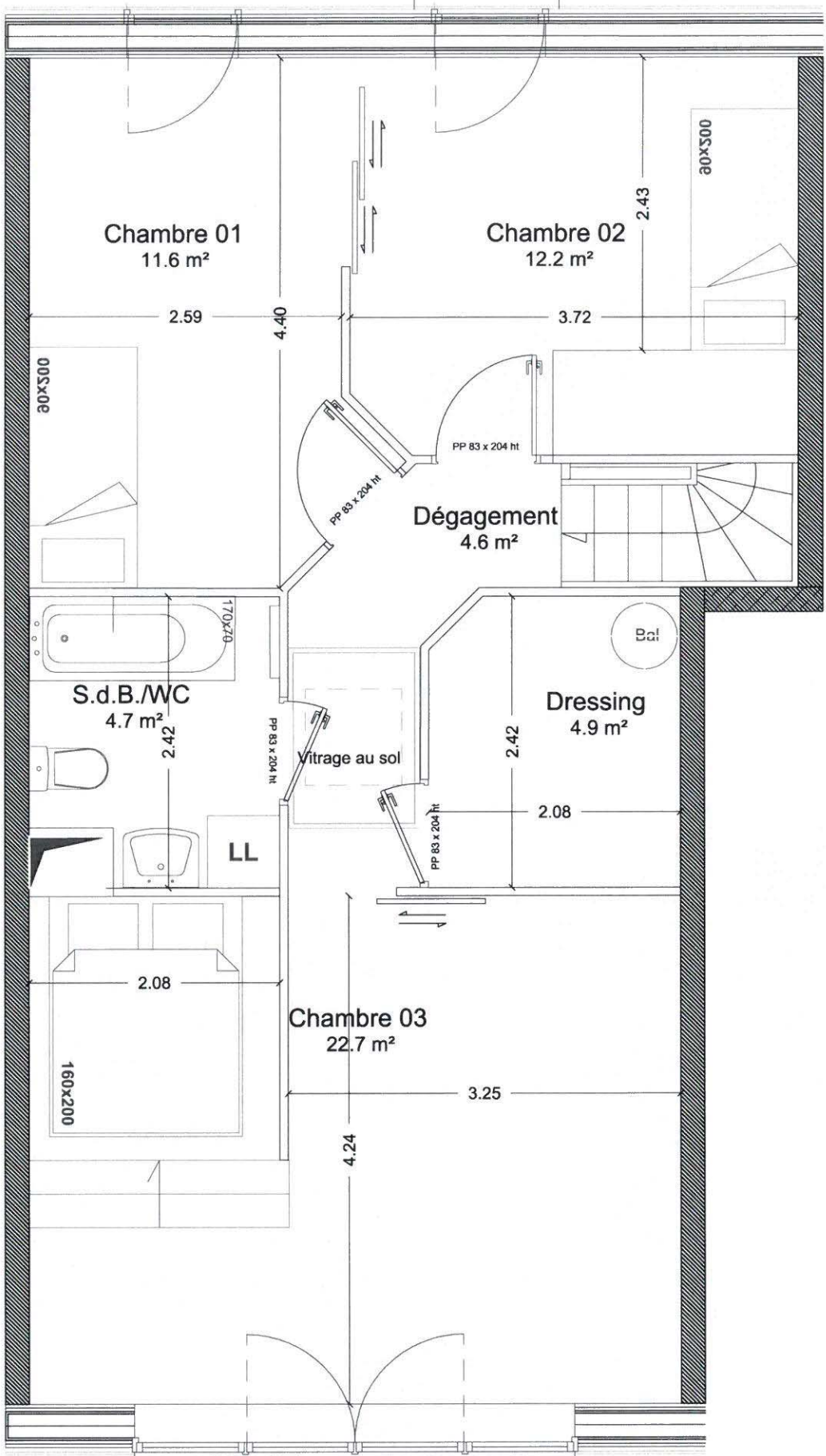
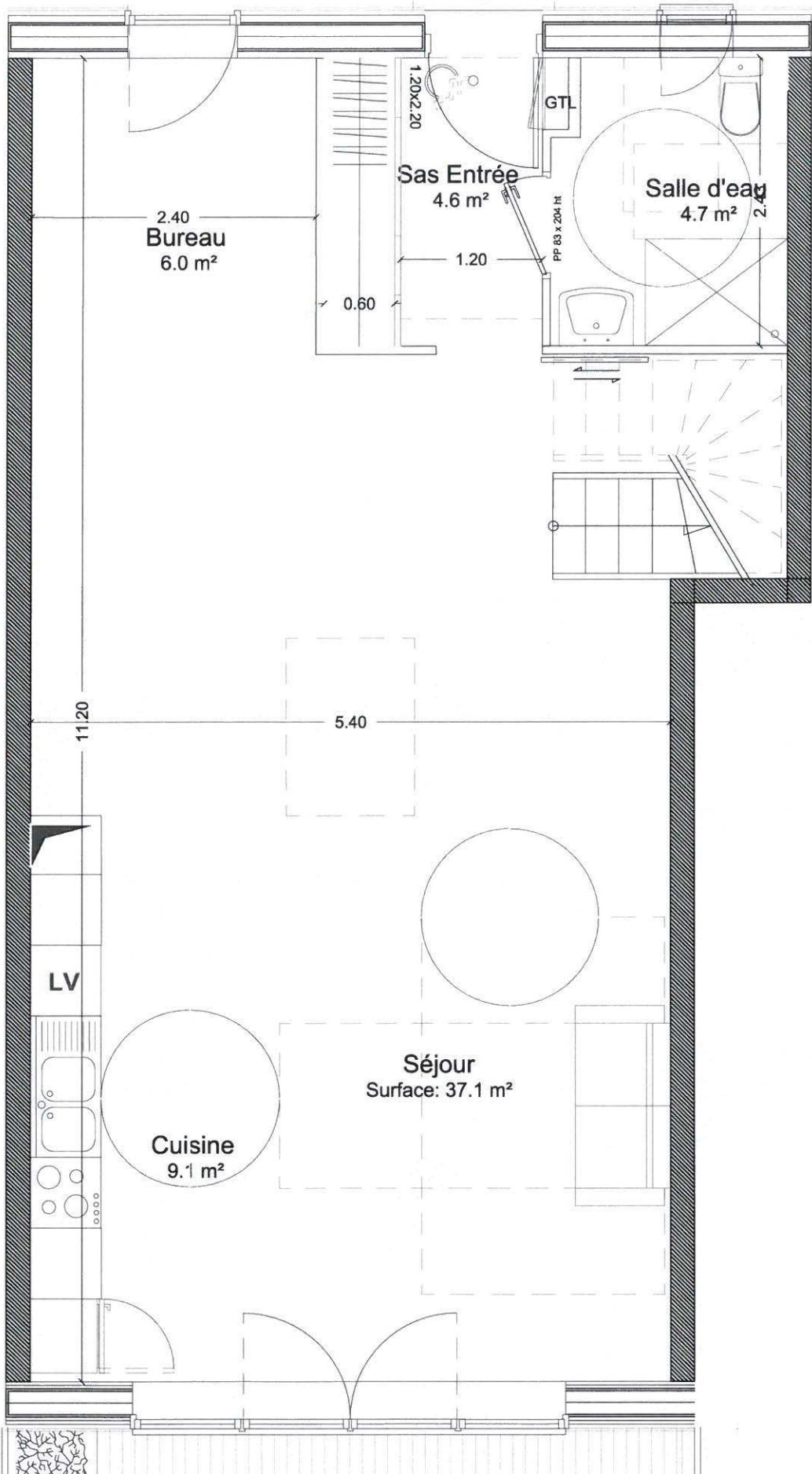
ECOBATIngénierie  
1 chemin du KOOREN HUYS  
59470 BOLLEZEELE  
ECOBATING  
24 rue des FRENES  
59540 CAUDRY

Construction de 10 logements intermédiaires  
ZAC d'Aton - 95800 COURDIMANCHE  
SCIA Habitat groupé du bois d'Aton  
11 boulevard de la Crête  
95800 COURDIMANCHE  
Kbis : 803 162 775 R.C.S. PONTOISE

| PLAN LOT 08 |             |            |    |
|-------------|-------------|------------|----|
| DCE         | PLAN 08     | 20/06/2017 |    |
|             | N° Réf. 386 | Format: A3 | 10 |

APPARTEMENT DUPLEX T4 DE 122M2

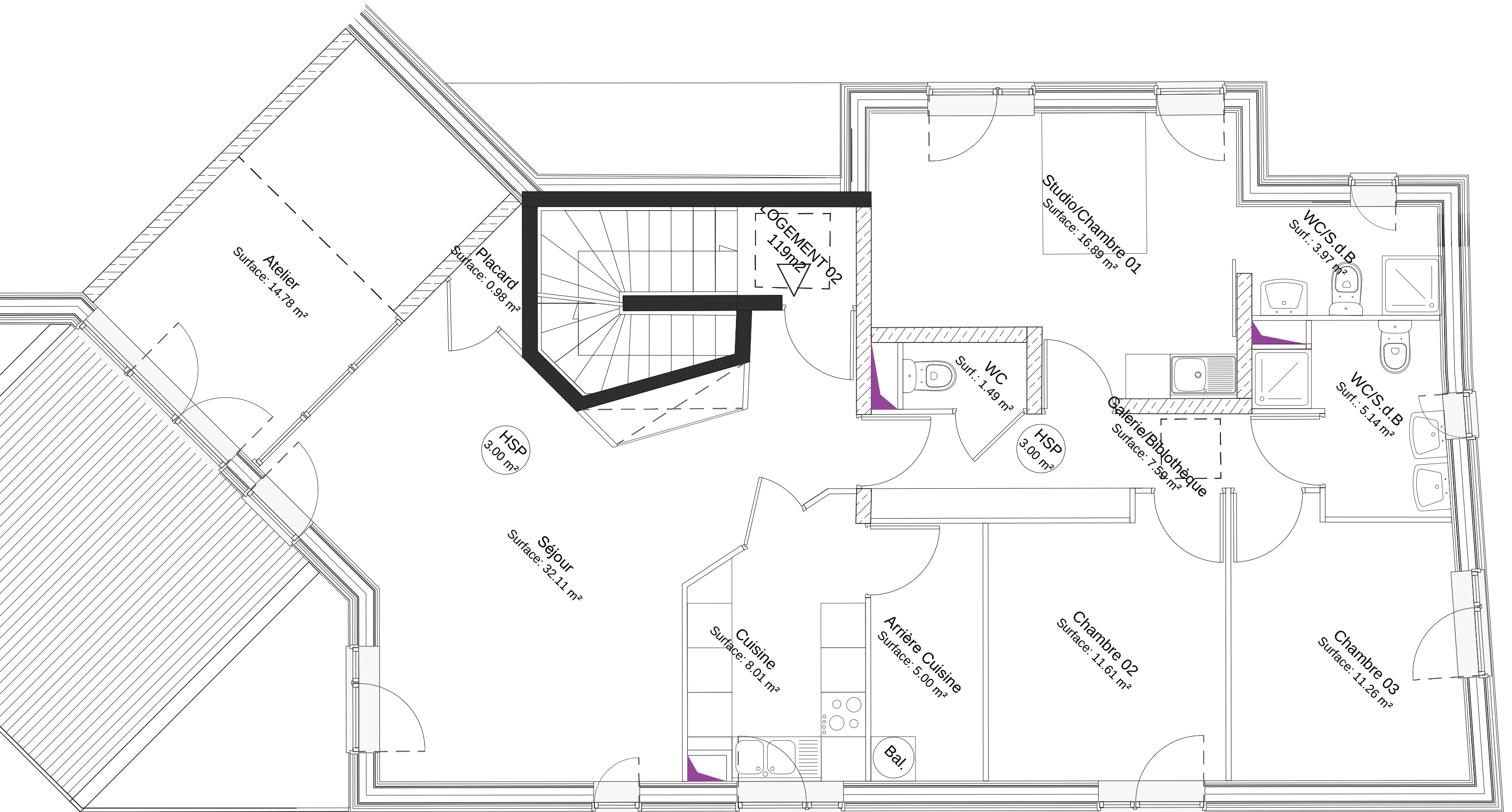
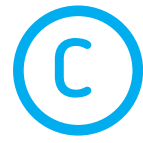
B



| Surface habitable |         |                |
|-------------------|---------|----------------|
| Désignation       | Surface | Unité          |
| Entrée            | 4.6     | m <sup>2</sup> |
| Salle d'eau       | 4.7     | m <sup>2</sup> |
| Bureau            | 6.0     | m <sup>2</sup> |
| Cuisine           | 9.1     | m <sup>2</sup> |
| Séjour            | 37.1    | m <sup>2</sup> |
| Chambre 01        | 12.2    | m <sup>2</sup> |
| Chambre 02        | 11.6    | m <sup>2</sup> |
| Dépassement       | 4.6     | m <sup>2</sup> |
| S.d.B./WC         | 4.7     | m <sup>2</sup> |
| Dressing          | 4.9     | m <sup>2</sup> |
| Chambre 03        | 22.7    | m <sup>2</sup> |
| Total             | 122.2   | m <sup>2</sup> |

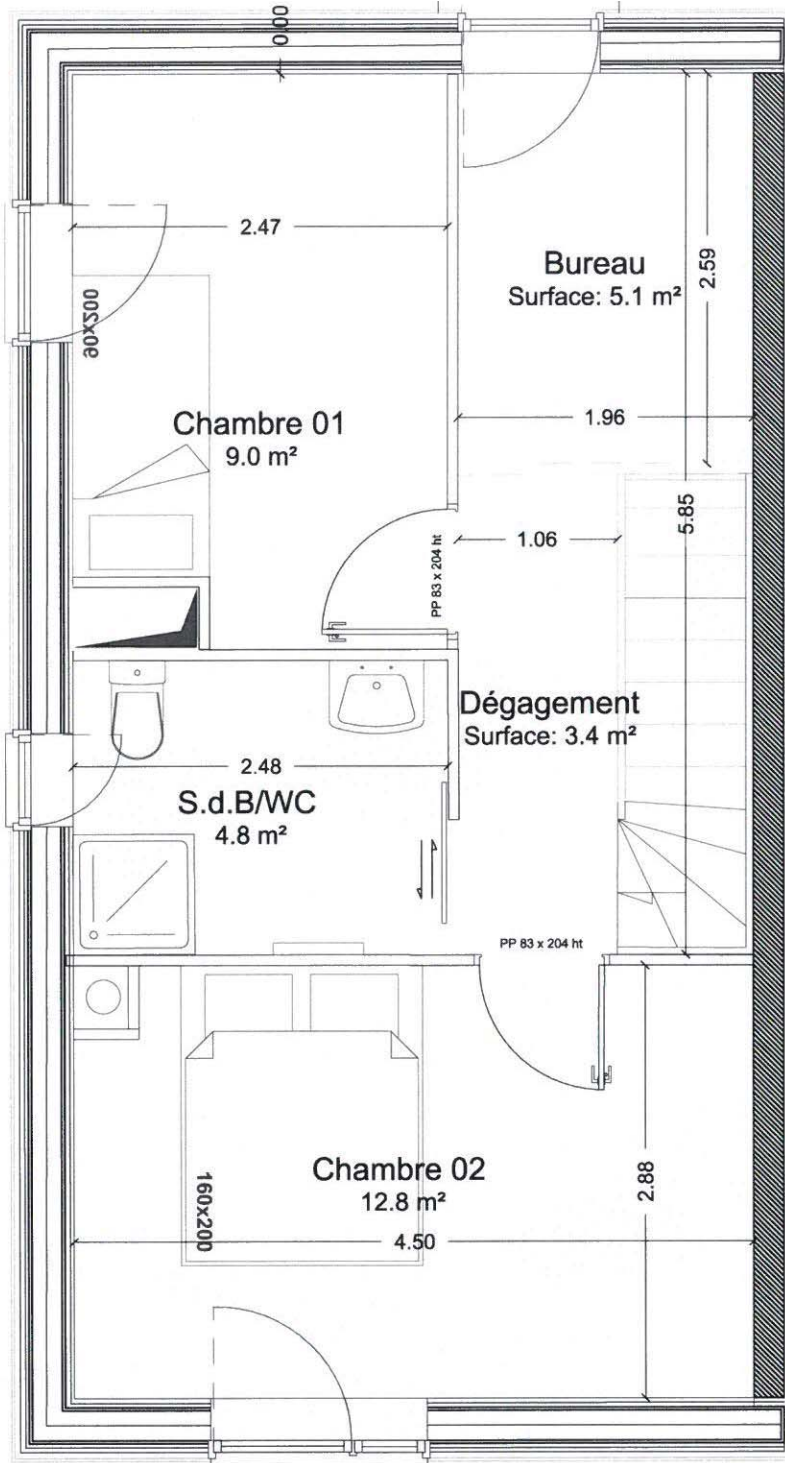
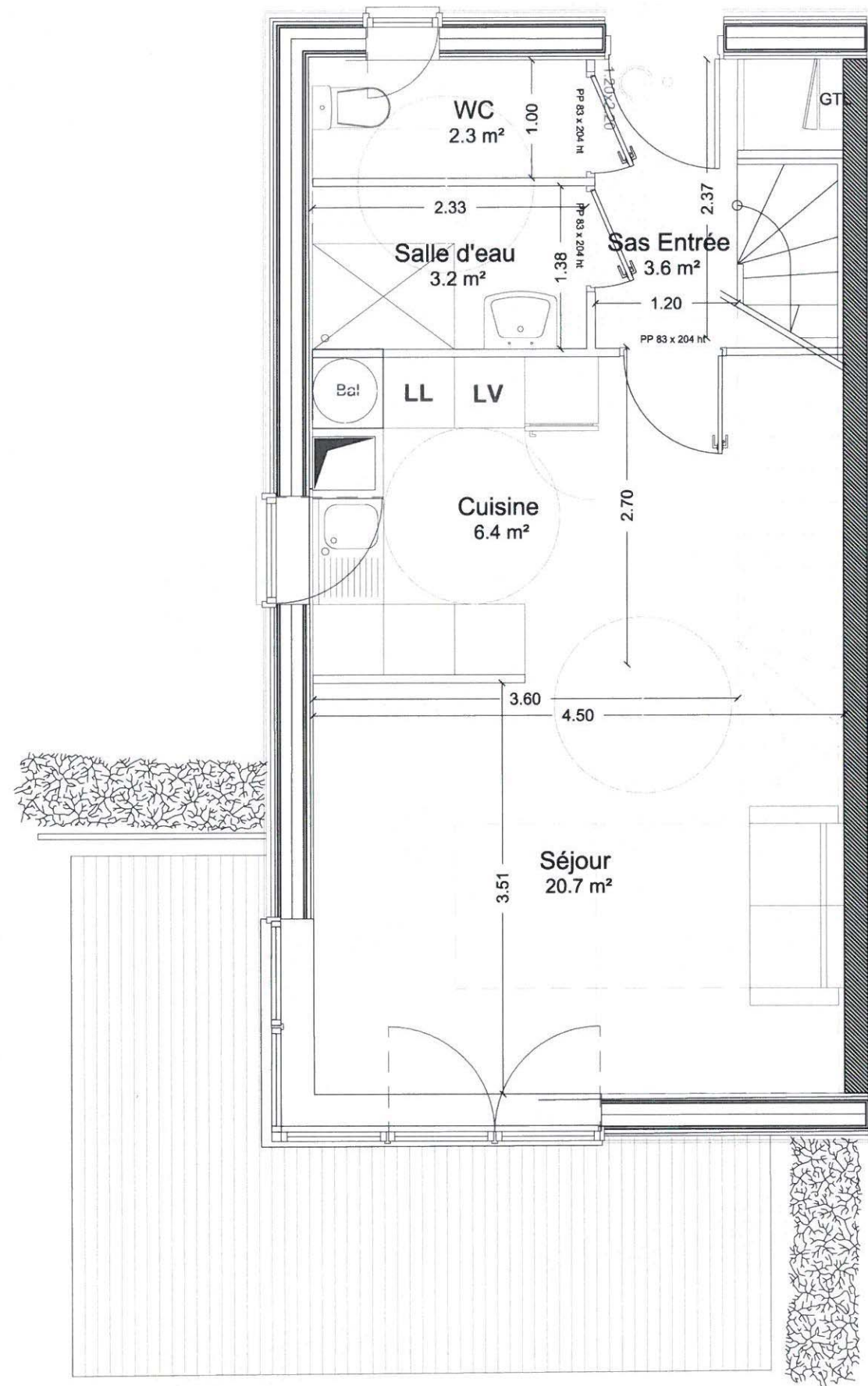
UN APPARTEMENT T5 DE 120 M<sup>2</sup>  
DIVISIBLE EN 2 :

- UN STUDIO
- ET UN APPARTEMENT T4



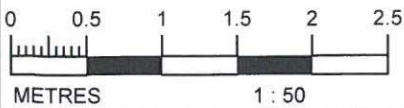
APPARTEMENT DUPLEX T3 DE 71M2

D



| Surface habitable |         |       |
|-------------------|---------|-------|
| Désignation       | Surface | Unité |
| Entrée            | 3.6     | m²    |
| WC                | 2.3     | m²    |
| Cellier           | 3.2     | m²    |
| Cuisine           | 6.4     | m²    |
| Séjour            | 20.7    | m²    |
| Bureau            | 5.1     | m²    |
| Dépassement       | 3.4     | m²    |
| Chambre 01        | 9.0     | m²    |
| Chambre 02        | 12.8    | m²    |
| S.d.B/WC          | 4.8     | m²    |
| Total             | 71.3    | m²    |

A



TARGOWLA ARCHITECTE ET PAYSAGE  
47 avenue de REILLE 75014 PARIS  
AN: S16900 AR: idfS07804  
tél: 01 45 89 83 16  
site web: www.targowla.com

ECOBATIngénierie  
1 chemin du KOOREN HUYS  
59470 BOLLEZEELE  
ECOBATING  
24 rue des FRENES  
59540 CAUDRY

Construction de 10 logements intermédiaires  
ZAC d'Aton - 95800 COURDIMANCHE  
SCIA Habitat groupé du bois d'Aton  
11 boulevard de la Crête  
95800 COURDIMANCHE  
Kbis: 803 162 775 R.C.S. PONTOISE

| PLAN ISABELLE |            |            |    |
|---------------|------------|------------|----|
| DCE           | PLAN ISA   | 15/05/2017 |    |
| N° Réf. 386   | Format: A3 | -          | 10 |



d'Atonix

Habitat groupé écologique de Courdimanche

---

Ce projet vous intéresse : [contact@atonix.fr](mailto:contact@atonix.fr)  
tel : 06.73.57.84.76 ou 06.52.53.25.28 - site : [www.atonix.fr](http://www.atonix.fr)