

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



La Compagnie
du logement

Coopérer pour mieux se construire.

- UN PROGRAMME IMMOBILIER D'ENVERGURE
EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE SUR L'ILE DE RÉ •

Maisons Prim'Access pose la 1ère pierre d'un nouveau programme de 48 maisons en accession sociale à Sainte-Marie-de-Ré

le mardi 10 janvier 2023 à 15h

Accès par la rue des Sensés - Sainte-Marie-de-Ré



Le 10 janvier 2023, Maisons Prim'Access, constructeur engagé en faveur de l'accession sociale à la propriété, posera la première pierre symbolique de son nouveau programme à Sainte-Marie-de-Ré en présence de Jacques ROCHER, Président de La Compagnie du logement, Damien MARTINEAU, Directeur Général de La Compagnie du logement et Président de Terra Noé, d'Ophélie HILAIREAU, Directrice de Maisons Prim'Access et de Gisèle VERGNON, Maire de Sainte-Marie-de-Ré. « Le Fougerou » est une opération qui accueillera 48 logements en accession sociale et 6 logements en locatif social sur un terrain d'une superficie totale de 18 311 m², situé rue des Sensés. Ces maisons permettront à la commune de Sainte-Marie-de-Ré d'enrichir son offre de logements abordables tout en répondant à un objectif de mixité. Les travaux de la 1ère tranche du programme ont démarré durant l'automne dernier. Les 22 premiers lots devraient être livrés au cours du 1er semestre 2024.

Un programme visant à favoriser la mixité sociale

Installé à proximité de la place d'Antioche, entre vignobles et océan, le programme « Le Fougerou » s'intègre au cœur de la commune de Sainte-Marie-de-Ré. Il a été pensé comme un village, dans un environnement privilégié proche du bourg et des plages. Ses lignes s'inscrivent parfaitement dans l'architecture traditionnelle de l'île de Ré. Il reprend également toutes les caractéristiques typologiques et réglementaires de construction de l'île, avec ses ruelles, ses pistes cyclables...

En réponse aux objectifs fixés par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), ce programme sera composé de :

- 48 maisons commercialisées sous le dispositif du bail réel solidaire par Maisons Prim'Access
- 6 logements locatifs sociaux gérés par Habitat 17

Afin de favoriser la mixité sociale, les différents ilots du programme en bail réel solidaire proposeront des maisons individuelles, de plain-pied et à étage, avec des typologies variées :

- 7 maisons T3 de 71 m² habitables en moyenne
- 8 maisons T5 de 96 m² habitables en moyenne
- 32 maisons T4 de 81 m² habitables en moyenne
- 1 maison T6 de 116,5 m²



Perspective des 48 logements en bail réel solidaire du futur lotissement « Le Fougerou » porté par Maisons Prim'Access

Les différents plans de maisons et leurs équipements ont été réfléchis de manière à garantir le meilleur confort de vie aux futurs habitants. Chacune des maisons bénéficiera d'un jardinet privatif engazonné, d'une terrasse en béton décoratif, d'un abri vélo ou d'un garage. Certaines disposeront également d'un auvent. Les jardins seront clôturés pour préserver l'intimité des habitants.

Ce projet est le fruit d'un travail collaboratif mené par les cabinets d'architecture Sébastien Pellereau et Archibal SAS, les équipes de Maisons Prim'Access et les élus de Sainte-Marie-de-Ré. La maîtrise d'œuvre de ce projet a été confiée à l'agence Sébastien Pellereau et à ses sous-traitants, principalement issus du tissu économique local.

Un prix d'achat largement inférieur au marché libre grâce au Bail Réel Solidaire

Construits par Maisons Prim'Access et commercialisés selon le dispositif du bail réel solidaire (BRS), les 48 logements en accession sociale du programme « Le Fougerou » sont destinés à des acquéreurs sous plafond de ressources.

Avec le bail réel solidaire, les acheteurs deviendront propriétaires des murs de leurs logements et loueront l'occupation du sol via une redevance mensuelle à Terra Noé, organisme de foncier solidaire créé à l'initiative d'Habitat 17, du Conseil Départemental de la Charente-Maritime et de La Compagnie du logement, groupe coopératif auquel Maisons Prim'Access est rattaché.



Grâce au principe de dissociation du foncier et du bâti, les logements du programme « Le Fougerou » ont pu être commercialisés à 3 073 € le m² en moyenne pour une maison T4, contre un prix moyen de 6 530 €* du m² pour une maison à Sainte-Marie-de-Ré sur le marché libre. Maisons Prim'Access a ainsi proposé ces logements à des prix très attractifs pour l'île de Ré, soit en moyenne 217 000 € pour les 3 pièces et 249 000 € pour les 4 pièces. Le foncier, initialement composé de nombreuses parcelles vierges appartenant à différents propriétaires, est aujourd'hui détenu par Terra Noé. L'organisme de foncier solidaire (OFS) louera les terrains en bail réel solidaire aux futurs propriétaires de ces maisons. La redevance mensuelle à verser par les accédants à Terra Noé pour la location de leur terrain sera en moyenne de 156 €.

En dessous du prix du marché local, les maisons ont très rapidement trouvé preneurs, tant les biens récents et abordables sont rares sur l'île de Ré. Près de 200 dossiers de candidature ont été reçus et étudiés par les équipes du constructeur pour les 22 logements de la 1^{ère} tranche du lotissement.

Pour devenir propriétaires de ces maisons, les futurs acquéreurs devront répondre aux critères d'éligibilité de l'accession sociale en bail réel solidaire :

- Ne pas dépasser les plafonds de ressources (revenus fiscaux N-2 et revenus mensuels de l'année)
- Occuper le logement à titre de résidence principale

En cas de difficulté ou d'aléa de la vie, les accédants pourront s'appuyer sur la Garantie Rachat-Relogement proposée par Maisons Prim'Access dans le cadre de la sécurisation HLM avec son partenaire Habitat 17 (rachat du logement et/ou relogement dans un logement locatif social).

Enfin, en cas de revente, le prix sera encadré et le futur acquéreur devra répondre aux mêmes critères d'éligibilité de l'accession sociale. La clause d'encadrement des prix du dispositif permet d'éviter tout phénomène de spéculation lors des reventes successives, garantissant ainsi le caractère social du logement sur le très long terme.

Une réponse à une forte demande de logements abordables sur l'île de Ré

En quelques années, l'île de Ré est devenue un territoire très attractif dont le foncier est aujourd'hui inabordable. Les ménages travaillant sur l'île ne peuvent s'y loger et les écoles sont marquées par les fermetures de classes. Ce territoire insulaire est composé à 61% de résidences secondaires.

Le marché du locatif à l'année se caractérise par :

- Une rareté des logements à louer mais une forte densité de locations saisonnières destinées aux touristes
- Une précarité des logements qui sont inadaptés, mal isolés...
- Des loyers qui sont 30% plus élevés que sur la ville de La Rochelle

Ce programme de logements abordables a pour vocation de permettre à des Rhétais, habitants de l'île ou encore des personnes travaillant sur l'île, de devenir propriétaires de leur maison.

Le 3ème programme de Maisons Prim'Access sur l'île de Ré

Avec ce nouveau programme, Maisons Prim'Access signe sa troisième opération sur l'île de Ré. En 2022, le constructeur livrait 19 maisons en location-accession (PSLA) puis 5 maisons en bail réel solidaire (BRS) à La Flotte-en-Ré, au sein du lotissement « Le Village de la Maladrerie ». À l'époque, de très nombreux dossiers de candidature avaient été réceptionnés par les équipes de Maisons Prim'Access, témoignant de l'urgente nécessité de proposer davantage de logements abordables sur l'île de Ré.

Créé en 2012 en Vendée, Maisons Prim'Access opère en Charente-Maritime depuis 2016. Aux côtés de ses partenaires Habitat 17 et Terra Noé, le constructeur mène depuis ces dernières années de nombreux projets en accession sociale à travers le département : Marsilly, Lagord, Royan, Arvert, La Jarne, La Tremblade, Marennes, Saint Palais-sur-Mer, Vaux-sur-Mer...

En fort développement depuis sa création, Maisons Prim'Access a pour objectif de renforcer l'offre de logements abordables pour tous et de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété. Pour cela, le constructeur s'appuie sur le PSLA (Prêt Social Location-Accession) et le BRS (Bail Réel Solidaire), deux dispositifs d'accession sociale aidée. Tous ses projets sont menés en étroite coopération avec les élus locaux, qui acceptent notamment de céder des terrains à des conditions tarifaires préférentielles.



Photos des logements en accession sociale livrés en 2022 par Maisons Prim'Access à La Flotte-en-Ré

Informations techniques sur l'opération « Le Fougerou » à Sainte-Marie-de-Ré

Date du permis de construire : Octobre 2020

Date de démarrage des travaux de la 1ère tranche (22 lots) : Septembre 2022

Coût des travaux de l'opération au global (hors voirie) : 8 247 650 € HT

Économie de TVA en moyenne par logement : 34 140 € grâce à la TVA à 5,5%

2ème tranche du lotissement

- Démarrage des travaux estimé au 2nd semestre 2023
- 11 logements dont 6 disponibles à la vente

3ème tranche du lotissement

- Démarrage des travaux en 2024
- 21 logements (commercialisation non initiée)

Nos partenaires opérationnels

GROS OEUVRE
DELTA C.T.P.
17000 LA ROCHELLE

CHARPENTE & POSE DES MENUISERIES
CHARPENTE MENUISERIE BILLY SA
79301 BRESSUIRE

COUVERTURE TUILE
RENOBAT
17440 AYTRE

PLAQUE DE PLATRE
PARIS XAVIER
17260 CRAVANS

CARRELAGE ET FAIENCE POSE
SOLINOME
17180 PERIGNY

RAVALEMENT
RAVALEMENT DE FRANCE 17
17220 ST MEDARD D'AUNIS

ELECTRICITE, VENTILATION, CHAUFFAGES
PLOMBERIE ET SANITAIRE
SNEE Agence Travaux 17
17441 AYTRE

MENUISERIES PVC
FOURNITURE ACCESSOIRES MENUISERIES
AMENAGEMENTS INTERIEUR
SEMA (Société d'Ebénisterie et de Menuiserie Artis)
17220 STE SOULLE

CHAUFFAGES THERMODYNAMIQUES
C.S.A. (Chauffage Sanitaire de l'Aunis)
17430 LUSSANT

PEINTURE INTERIEURE ET EXTERIEURE
VERNAC JAHIEL
17137 L'HOUMEAU

FOURNITURE AMENAGEMENTS EXTERIEURS
IDVERDE LA ROCHELLE
17000 LA ROCHELLE

ASSAINISSEMENT - BRANCHEMENTS - EMPIERREMENT
RE TRAVAUX PUBLICS
17740 STE MARIE DE RE

ARCHITECTE
PELLEREAU SEBASTIEN ASP
17000 LA ROCHELLE

ECONOMISTE
BF ECO (Blandin Fontanaud Eco)
17000 LA ROCHELLE

A propos de Maisons Prim'Access et Appart'Access

Marques du groupe La Compagnie du logement, Maisons Prim'Access et Appart'Access sont des marques spécialisées dans l'accession sociale, sous les dispositifs de la location-accession et du bail réel solidaire. Forts de notre expérience avec près de 300 maisons construites en partenariat avec les collectivités locales, nous proposons une gamme de maisons et appartements personnalisables à des prix très attractifs sur la Vendée, la Charente-Maritime, la Loire-Atlantique et les Deux-Sèvres.

La location-accession, une offre alternative pour devenir propriétaire progressivement

Les acheteurs de ces maisons sont des « locataires-accédants ». Au cours d'une première phase dite « locative », ils occupent leur logement et versent une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément constituant leur épargne. Cette redevance est égale à la mensualité de leur futur prêt, afin de pouvoir « tester » leur capacité de remboursement. Dans la limite d'un délai de 2 ans, les locataires pourront devenir pleinement propriétaires de leur maison et leur épargne deviendra alors un apport personnel.

Les avantages de la location-accession pour les futurs propriétaires :

- une TVA à taux réduit sur l'acquisition (5.5%)
- une exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- une remise de 1% sur le prix de vente, à chaque anniversaire du contrat de location accession
- une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie

Le bail réel solidaire, un dispositif innovant dissociant le foncier du bâti

Créé par l'État en 2017, le bail réel solidaire (BRS) permet de dissocier le foncier du bâti, entraînant une baisse du prix des logements de 15 à 40% selon les secteurs. Ce dispositif se révèle particulièrement avantageux dans les zones géographiques dites « tendues », à savoir des territoires très attractifs dont le foncier est devenu inabordable (grandes métropoles, zones touristiques, littoral, îles...).

Concrètement, le ménage acquiert la partie bâtie et loue le terrain. Les terrains sont mis à disposition des ménages par une formule de bail de longue durée (jusqu'à 99 ans). Quant aux logements qui sont érigés sur ces parcelles, ils deviennent la propriété des acquéreurs. Grâce à ce mécanisme bonifié par des aides publiques, la baisse significative des prix s'opère. Tous les mois, l'accédant verse une redevance foncière qui correspond au droit d'occupation du sol. D'un montant très faible, elle vient s'ajouter aux mensualités du crédit de l'acquéreur, sans pour autant trop alourdir le coût mensuel du logement.

Les avantages du bail réel solidaire pour les futurs propriétaires :

- une TVA à taux réduit sur l'acquisition (5.5%)
- un prix d'achat du logement inférieur de 15 à 40% par rapport au prix du marché
- une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie

Maisons Prim'Access en quelques chiffres :

- 37 maisons livrées en 2021
- 52 maisons vendues en 2021
- près de 350 maisons construites en accession sociale depuis 2006

Retrouvez toutes nos actualités sur www.maisons-prim-access.fr/qui-sommes-nous/le-blog



À propos de La Compagnie du logement

La Compagnie du logement, groupe coopératif, accompagne le parcours logement de chaque individu en lui proposant une solution logement adaptée à son parcours de vie :

- la location : Vendée Logement esh
- l'accèsion sociale : Maisons Prim'Access et Appart'Access
- l'accèsion à la propriété : Maisons d'en France Atlantique, Maisons de l'Atlantique et Villa Tradition
- l'aménagement durable des territoires et la vente de terrains à bâtir : Lotisséo

Fort d'une expérience de plus de 65 ans dans le logement abordable, le groupe rayonne sur la Vendée, la Charente-Maritime, la Loire Atlantique et les Deux-Sèvres. Les accédants à la propriété deviennent coopérateurs et bénéficient d'avantages et de garanties qui les sécurisent au maximum.

La Compagnie du logement en quelques chiffres :

- plus de 18 000 logements construits depuis 1951
- 80 M€ investis dans la construction de logements en 2021
- 180 collaborateurs, dont 57% de femmes
- 20 agences de proximité en Vendée, Charente-Maritime, Loire-Atlantique et Deux-Sèvres



Un groupe engagé dans une démarche RSE depuis 2020

La Compagnie du logement a été certifiée ISO 9001 pendant 20 ans. Cette démarche a permis d'ancrer l'exigence de la qualité dans les pratiques quotidiennes des équipes du Groupe, en évaluant régulièrement les outils mis en place et son fonctionnement.

Les attentes sociétales, tournées vers l'engagement social et environnemental des entreprises et l'intérêt de leurs parties prenantes, ont mené La Compagnie du logement vers une labellisation RSE, obtenue en avril 2020. La RSE représente une réelle opportunité d'inclure ses parties prenantes dans ses actions, de prendre leur avis en considération, de construire avec elles, pour elles.

Aujourd'hui, le Groupe confronte ses pratiques professionnelles avec les principes de la RSE et évalue les impacts de ses activités sur ses salariés, ses clients, ses partenaires et l'ensemble de son écosystème. En s'engageant dans cette démarche volontaire, La Compagnie du logement se donne les moyens d'améliorer sa performance économique, sociale et environnementale. La RSE est un véritable levier de progrès et de création de valeur qui s'appuie sur une dynamique pleinement humaine. Le Groupe a exprimé et rassemblé ses engagements, en lien avec ses valeurs et ses orientations stratégiques 2025, au sein d'une Charte RSE. Celle-ci constitue le socle de sa démarche, guide son fonctionnement au quotidien et donne du sens à ses ambitions. Chaque année, le Groupe édite son rapport RSE qui permet de rendre visible une démarche collective et intégrée.

Retrouvez toutes les actualités du groupe sur www.la-compagnie-du-logement.fr/actualités