

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



- **INÉDIT : LIVRAISON DES PREMIERS LOGEMENTS EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE SUR L'AGGLOMÉRATION ROCHELAISE** •

Maisons Prim'Access & Terra Noé inaugurent un nouveau programme immobilier en bail réel solidaire et en location-accession dans l'Ecoquartier de L'Houmeau

le 24 novembre 2023 11h

📍 Rue Rosa Parks - Accès par la rue de La Fontaine



Le vendredi 24 novembre 2023 à 11h, Ophélie Hilaireau, Directrice Accession Sociale de Maisons Prim'Access, Mikael Jungers, Directeur Général de Terra Noé et d'Habitat 17, accompagnés de Jean-Luc Algay, Maire de L'Houmeau, inaugureront un programme de 17 maisons en accession sociale dans l'Ecoquartier de la ZAC Monsidun-Cœur de Bœuf-Le Chêne à L'Houmeau.

Cette opération est une première sur l'agglomération de La Rochelle puisqu'elle comporte les toutes premières maisons en bail réel solidaire livrées sur ce secteur de la Charente-Maritime. Leur particularité ? Les acquéreurs sont propriétaires de leur maison, mais pas du terrain sur lequel elle est construite, leur évitant ainsi d'avoir à subir le coût élevé du foncier sur cette zone réputée « tendue » près de La Rochelle.

Dans l'esprit de mixité sociale souhaité par les élus locaux, ce programme en accession sociale comprend au total 7 maisons neuves en bail réel solidaire (BRS) et 10 autres en location-accession (PSLA). Grâce à ces deux dispositifs d'accession sociale, Maisons Prim'Access a pu proposer ces logements neufs à partir de 179 800 €. Très abordables pour le secteur, ils ont suscité un vif intérêt et rapidement trouvé leurs heureux propriétaires. Alors que l'immobilier est en pleine crise et que la capacité d'emprunt des acheteurs ne cesse de diminuer, Maisons Prim'Access offre l'opportunité à des ménages sous plafonds de ressources d'accéder à leur rêve de maison individuelle, de façon sécurisée et abordable.

Une réponse aux problématiques actuelles du marché immobilier

Constructeur engagé en faveur de l'accession sociale depuis 2012, Maisons Prim'Access facilite le parcours vers la propriété des ménages aux revenus intermédiaires dans des zones dites « tendues ». C'est à nouveau « mission accomplie » avec ce programme en accession sociale livré à L'Houmeau, réalisé en partenariat avec Terra Noé, Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

Ensemble, dans la continuité des logements livrés en bail réel solidaire à La Flotte-en-Ré en 2022 (voir photos en bas de la page 3), ils ont permis aux acquéreurs d'accéder à leur projet de résidence principale à un prix inférieur à celui du marché local.

- **Maisons en bail réel solidaire** (BRS) : de 179 800 € (T3) à 226 300€ (T4) + env. 60 € / mois de redevance foncière
- **Maisons en location-accession** (PSLA) : de 201 100 € (T3) à 270 400 € (T4)

Ces conditions tarifaires préférentielles ont pu être octroyées grâce aux deux dispositifs aidés et encadrés par l'État, ainsi que par le soutien de la collectivité locale lors de l'acquisition du foncier.

Une véritable solution pour les ménages aux revenus intermédiaires

Ces 17 maisons proposées sous les dispositifs du BRS et du PSLA ont connu un véritable succès. Les acquéreurs sont tous originaires du département et principalement de l'agglomération de La Rochelle. Avant leur acquisition, 88% d'entre eux étaient précédemment locataires du parc privé. Huit des ménages ont au moins un enfant à charge. Parmi les personnes qui ont investi ces maisons individuelles, on retrouve par exemple un menuisier, un fonctionnaire de police, un paysagiste, une chargée de recrutement, une aide-soignante, deux comptables, un barman, une aide médico-psychologique ou encore un agent de restauration... Les acquéreurs ont pris possession de leurs logements en octobre 2023. Pour devenir propriétaires de ces maisons, les futurs acquéreurs devaient répondre aux critères d'éligibilité de l'accession sociale :

- 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 des maisons en BRS, 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.

Des maisons pensées pour le confort de leurs propriétaires

Ce programme de logements abordables est composé de maisons de plain-pied et à étage, avec 2 ou 3 chambres. Chaque logement dispose d'une cuisine ouverte sur séjour, d'un jardinet intime, d'une terrasse avec pergola, d'un local à vélos et d'un stationnement privatif. D'une surface habitable allant de 67 à 87 m², ces maisons groupées bénéficient d'une exposition optimale, de généreuses ouvertures vers l'extérieur orientées de façon à limiter le vis-à-vis.

L'opération propose un style sobre et élégant, en harmonie avec l'architecture souhaitée pour l'Ecoquartier. Les façades de teintes claires et habillées de bardage bois s'intègrent parfaitement à l'environnement. L'Ecoquartier s'inscrit dans une démarche de respect de l'environnement et de développement durable (gestion de l'eau, biodiversité, énergies renouvelables...) avec comme objectif d'obtenir une labellisation nationale « éco-quartier » à terme.



« Nous sommes très heureux d'inaugurer ces nouveaux logements en accession sociale et d'apporter à nos clients l'opportunité de concrétiser leur rêve de maison individuelle. Et nous sommes fiers de livrer les tous premiers logements proposés en bail réel solidaire sur le secteur de La Rochelle ! Nos programmes de logements abordables ont pour vocation de permettre aux habitants et personnes travaillant sur ces secteurs dits « tendus » de devenir propriétaires de leur maison neuve, et ce, en toute sécurité. Même si les conditions d'octroi des crédits se resserrent, et malgré l'envolée du prix du foncier, acquérir une maison individuelle avec jardin demeure une envie très forte chez les Français. Nous mettons tout en œuvre pour les aider à atteindre ce but.

Notre équipe étudie chaque opportunité de proposer une offre de logement attractive aux ménages modestes. Nous menons actuellement d'autres opérations en Charente-Maritime, notamment à Sainte-Marie-de-Ré où nous construisons 48 maisons en bail réel solidaire en partenariat avec Terra Noé, Organisme de Foncier Solidaire. Chacun de nos projets en accession sociale est élaboré en étroite coopération avec les élus des territoires afin d'apporter une réponse à leurs problématiques locales et aux besoins des habitants. »

Ophélie Hilaireau - Directrice Accession Sociale chez **Maisons Prim'Access - Appart'Access**

Deux autres maisons en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), proposées par Maisons d'en France Atlantique (marque du groupe La Compagnie du logement), complètent cette opération. Il s'agit de 2 maisons avec 4 chambres, commercialisées à partir de 413 000 €. L'une d'entre elles est toujours disponible à la vente.

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 de 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 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

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 occuperont leur logement et verseront 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

Chiffres clés du projet en accession sociale à L'Houmeau

Permis de construire : mai 2021 || Démarrage des travaux : décembre 2021 || Livraison des logements : octobre 2023

Montant total de l'investissement : 1 752 643 €

Financement :

- Prêt du Crédit-Mutuel Océan : 1 752 643 €
- Fonds propres : 111 871 €
- Économie de TVA (en moyenne) :
 - 28 758 € par logement grâce à la TVA à 5,5% pour les logements en BRS
 - 32 160 € par logement grâce à la TVA à 5,5% pour les logements en PSLA

Le savoir-faire de Maisons Prim'Access et Apart'Access

Marques du groupe La Compagnie du logement, acteurs reconnus du logement abordable en Vendée et en Charente-Maritime, **Maisons Prim'Access** et **Apart'Access** sont des marques spécialisées dans l'accession sociale. Fort 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.



Mars 2022 - Livraison des 5 premières maisons en bail réel solidaire à La Flotte-en-Ré par Maisons Prim'Access en partenariat avec Terra Noé

Maisons Prim'Access en quelques chiffres :

- 44 maisons livrées en 2022
- 60 biens vendus en 2022
- plus de 400 maisons construites depuis 2006

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



Projet de 48 maisons en BRS en cours de construction à Ste-Marie-de-Ré



Programme Maisons Prim'Access en location-accession à Royan

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'accession sociale : Maisons Prim'Access et Apart'Access
- l'accession 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 18 500 logements construits depuis 1951
- 99.1 M€ investis dans la construction de logements en 2022
- 188 collaborateurs, dont 61% 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. 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/actualites

A propos de Terra Noé

Terra Noé est un **Organisme de Foncier Solidaire (OFS)**, né de la volonté d'Habitat 17 et de La Compagnie du logement, avec pour ambition de participer à la mixité sociale des territoires et d'assurer la maîtrise foncière dans une logique anti-spéculative. Sans but lucratif, un Organisme de Foncier Solidaire a pour objet de constituer un parc pérenne d'accès à la propriété ou à la location, destiné à des ménages sous plafond de ressources via des Baux Réels Solidaires (BRS). Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), Terra Noé peut accueillir en son sein des acteurs publics ou privés, dans un esprit d'ouverture et de coopération avec les parties prenantes des projets (collectivités locales, aménageurs, banques...).

Le Bail Réel Solidaire : comment ça marche ?

