

- UNE OPÉRATION INÉDITE EN CHARENTE-MARITIME •

Maisons Prim'Access & Terra Noé inaugurent les premiers logements en bail réel solidaire de l'Ile de Ré



La Flotte-en-Ré, le 15 mars 2022 – Jacques Rocher, Président de La Compagnie du logement, Damien Martineau, Directeur Général de La Compagnie du logement et Président de Terra Noé, Mikael Jungers, Directeur Général d'Habitat 17 et Directeur Général de Terra Noé, accompagnés de Jean-Paul Heraudeau, Maire de la Flotte-en-Ré, inaugurent un programme de 5 maisons individuelles, porté par Maisons Prim'Access, constructeur engagé en faveur de l'accession sociale, et Terra Noé, organisme de foncier solidaire (OFS).

Il s'agit des **premiers logements en bail réel solidaire (BRS) de l'Ile de Ré et du département**. Ce dispositif novateur permet à des ménages modestes de devenir propriétaires dans des zones où les prix de l'immobilier sont très élevés. Son principe est simple : accéder à la propriété en achetant les murs de son logement et louer le terrain sur lequel il est bâti.

Une offre alternative pour devenir propriétaire, là où c'est inaccessible !

Cette première opération en bail réel solidaire se situe à La Flotte-en-Ré. Depuis plusieurs années, afin de permettre aux habitants de l'Ile de se loger de façon abordable sur ce territoire fortement occupé par les locations touristiques, la commune a initié une véritable politique de construction de logements accessibles. Pour cela, elle s'est appuyée sur la production de logements en locatif social et en accession sociale à la propriété en PSLA. Cette fois-ci, c'est grâce au bail réel solidaire qu'elle offre l'opportunité à des ménages de l'Ile d'acquérir leur résidence principale de façon abordable et sécurisée.

Baptisé « Le Village de la Maladrerie 4 », ce nouveau projet immobilier est composé de 5 maisons individuelles groupées qui ont été bâties sur une parcelle de 1 000m², située rue de la Pierrailleuse.

Grâce au bail réel solidaire, ces logements ont pu être commercialisés à 2 500 euros le m² pour les maisons 4 pièces, contre un prix moyen de 7600 euros* du m² pour une maison à La Flotte-en-Ré sur le marché libre.

Une coopération rapprochée entre 3 acteurs engagés pour la mixité sociale

La construction des logements a été coordonnée par l'opérateur HLM, Maisons Prim'Access, connu en Charente-Maritime pour ses nombreux programmes proposés en location-accession depuis 2016 (PSLA). Maisons Prim'Access s'est également chargé de la commercialisation de l'ensemble de ces maisons. Près de 200 dossiers de candidature ont été reçus et étudiés par les équipes du constructeur. Le foncier est détenu par Terra Noé, qui en a fait l'acquisition auprès de la commune pour un montant total de 200 400€ et le loue en bail réel solidaire aux accédants.

Le soutien de la commune de La-Flotte-en-Ré lors de l'acquisition du terrain a permis à Maisons Prim'Access de commercialiser ces 5 logements à des prix attractifs pour l'île de Ré, soit à partir de 189 000€ pour les 3 pièces et 213 500€ pour les 4 pièces. Quant à la redevance à verser par les accédants à Terra Noé pour la location du terrain, elle est en moyenne de 127€ par mois.



Vue aérienne du quartier de La Maladrerie à La Flotte-en-Ré

Ce programme s'inscrit dans une véritable politique communale en faveur de l'accèsion sociale. Il apporte une réponse à un besoin en logement avéré par les ménages les plus modestes tout en favorisant la mixité sociale. Pour la commune de La Flotte-en-Ré, ce programme en bail réel solidaire est également l'assurance de maintenir durablement la vocation sociale des logements concernés puisque le dispositif s'accompagne d'une cause anti-spéculative permettant de réguler l'inflation des prix immobiliers. En effet, en cas de revente, le prix du logement sera encadré par Terra Noé, permettant d'éviter toute spéculation au fil des années et de garantir le caractère abordable de l'habitation sur le très long terme.

Pour devenir propriétaires de ces maisons, les futurs acquéreurs doivent répondre aux critères d'éligibilité de l'accèsion sociale en BRS :

- 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).



« Nous sommes très heureux de livrer ces 5 maisons en bail réel solidaire à La Flotte-en-Ré. Il s'agit des tous premiers logements proposés sous ce dispositif en Charente-Maritime. Notre programme permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires sur l'île de Ré, et ce à des prix abordables. Accéder à la propriété en achetant son logement et non le terrain, c'est une nouvelle façon d'acheter et une belle opportunité pour les particuliers ! Alors que les revenus modestes accèdent de plus en plus difficilement à la propriété en raison de l'envolée du prix du foncier, le bail réel solidaire est une alternative qui prend tout son sens. » Damien Martineau, Président de Terra Noé et Directeur Général de La Compagnie du logement

Une architecture rhétaise en harmonie avec le paysage local

Le Village de la Maladrerie 4 » est composé de **5 maisons individuelles groupées en bail réel solidaire** :

- 2 maisons de type 3 de plain-pied, d'une surface habitable de 72 m² + jardin
- 3 maisons de type 4 à étage, d'une surface habitable de 83 à 86 m² + jardin

Le programme inclut également **4 logements locatifs sociaux proposés par Habitat 17**.

L'architecture des maisons s'inscrit dans la continuité des constructions existantes réalisées dans les lotissements avoisinants et dans le prolongement des maisons du bourg de La Flotte-en-Ré. Chaque maison dispose d'un espace privatif extérieur avec terrasse et jardin, d'un auvent et d'un abri-vélo. Les logements répondent aux règles d'accessibilité handicapés en vigueur et aux exigences de la RT 2012, gage de consommations énergétiques maîtrisées. La maîtrise d'œuvre de ce projet a été confiée à l'Agence Sébastien Pellereau, architecte DPLG basé à La Rochelle, et à ses sous-traitants issus du tissu économique local.



Logements du Village de La Maladrerie 2 à La Flotte-en-Ré livrés en 2021 par Maisons Prim'Access

Permis de construire

Mars 2020

Démarrage des travaux

Janvier 2021

Signature des contrats de réservation client

Mars - Avril 2021

Livraison des logements

Février 2022

LE PROGRAMME EN QUELQUES CHIFFRES

Prix moyen d'une maison avec 3 chambres
216 000 € TTC

Prix moyen au m² d'une maison avec 3 chambres
2 552 € /m² SHAB TVA à 5.5%

Redevance moyenne pour l'occupation du terrain
127 €

Coût global de l'opération
1 027 000 €

PROFIL DES ACQUÉREURS

Situation géographique antérieure des accédants



Situation résidentielle antérieure des accédants



A propos de Maisons Prim'Access



Crée en 2012, **Maisons Prim'Access** est un constructeur de maisons en accession sociale. Avec plus de 250 maisons construites en Vendée, Loire-Atlantique, Charente-Maritime et Deux-Sèvres, Maisons Prim'Access est aujourd'hui un partenaire reconnu à qui les collectivités locales accordent leur confiance.

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.

Maisons Prim'Access est une marque du groupe **La Compagnie du logement**, groupe coopératif qui accompagne le parcours logement de chaque individu en lui proposant une solution logement adaptée à son parcours de vie :

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

La Compagnie du logement en quelques chiffres :

- Plus de 18 000 logements construits depuis 1951
- 65.4 M€ investis dans la construction de logements en 2020
- 170 collaborateurs, dont 58% de femmes
- 20 agences de proximité en Vendée, Charente-Maritime, Loire-Atlantique et Deux-Sèvres



La Compagnie
du logement

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'accession 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 ?

