

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Une marque
du Groupe



La Compagnie
du logement

Coopérer pour mieux se construire.

Visite de chantier de l'Ecoquartier de L'Houmeau : un projet de 17 maisons en accession sociale à découvrir

le 10 juin 2022 à 15h00

Rue Rosa Parks - Accès par la rue de La Fontaine



Le 10 juin 2022 à 15h, Maisons Prim'Access organise une visite de son opération immobilière, en cours de travaux, dans l'Ecoquartier de L'Houmeau. En présence de Jacques Rocher, Président de La Compagnie du logement, Damien Martineau, Directeur Général de La Compagnie du logement et Jean-Luc Algay, Maire de L'Houmeau, cette visite sera guidée par Ophélie Hilaireau, Directrice de Maisons Prim'Access. Dans l'esprit de mixité sociale souhaité par la Commune et la Communauté d'Agglomération de La Rochelle pour cet Ecoquartier, Maisons Prim'Access construit actuellement 17 maisons en location-accession (10 lots) et en bail réel solidaire (7 lots). A travers ces deux dispositifs d'accession sociale, Maisons Prim'Access permet à des ménages répondant à des critères de revenus intermédiaires de devenir propriétaires dans une ville appréciée pour son charme et sa proximité avec La Rochelle.

Situé au coeur de l'Ecoquartier de la ZAC Monsidun-Cœur de Bœuf-Le Chêne, ce programme de logements abordables sera composé de maisons de plain-pied et à étage, avec 2 ou 3 chambres. Chaque logement disposera 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 87m², ces maisons groupées bénéficieront d'une exposition optimale, de généreuses ouvertures vers l'extérieur orientées de façon à limiter le vis-à-vis. En dessous du prix du marché local, les maisons ont été commercialisées rapidement. Seules deux maisons en bail réel solidaire sont encore disponibles.

- Maisons en location-accession (PSLA) de 201 100 € (T3) à 270 400 € (T4)
- Maisons en bail réel solidaire de 179 000 € (T3) à 226 300€ (T4) + env. 60 € / mois de redevance pour le terrain

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'intégreront 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.



Le programme se situe à quelques pas du centre-bourg, où sont implantées diverses commodités : commerces, mairie, école primaire et maternelle, espaces de divertissement (city stade...). Quant à l'océan, il se trouve à moins de deux kilomètres.

Pour devenir propriétaires de ces maisons, les futurs acquéreurs devront 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

Afin de proposer ces 7 maisons en bail réel solidaire, Maisons Prim'Access s'est associé à Terra Noé, Organisme de Foncier Solidaire (OFS), né de la volonté d'Habitat 17 et de La Compagnie du logement. Ensemble, ils ont déjà livré 5 maisons en bail réel solidaire à La Flotte-en-Ré en mars 2022 (photos en bas de page).



Mis en chantier en décembre 2021, les logements en accession sociale de L'Houmeau seront livrés durant l'été 2023.



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 €.



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

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 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%)
- Une exonération totale de taxe foncière
- 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



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

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

Marques du groupe La Compagnie du logement, acteurs reconnus du logement abordable en Vendée, **Maisons Prim'Access et Appart'Access** sont des marques spécialisées dans l'accèsion 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.

Maisons Prim'Access en quelques chiffres :

- 37 maisons livrées en 2021
- 52 maisons vendues en 2021
- Près de 350 maisons construites avec le dispositif du PSLA depuis 2006.

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



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 ?

