

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



- Inauguration & remise des clés -

Aux « Roches Bleues » à Moutiers-Les-Mauxfaits, Vendée Logement & Maisons Prim'Access inaugurent un programme de 23 logements abordables

le lundi 22 avril 2024 à 17h00

33 rue du Diamant Bleu - Accès par la rue « La Petite Forêt » - Moutiers-Les-Mauxfaits



Le lundi 22 avril 2024 à 17h, La Compagnie du logement organise l'inauguration de son opération immobilière située dans le lotissement communal « Les Roches Bleues » à Moutiers-Les-Mauxfaits, composée de logements locatifs abordables proposés par Vendée Logement et de maisons en location-accession commercialisées par Maisons Prim'Access. L'événement se déroulera en présence de Jacques ROCHER, Président de La Compagnie du logement, Damien MARTINEAU, Directeur Général de La Compagnie du logement et Christian AIME, Maire de Moutiers-Les-Mauxfaits.

A quelques minutes du centre de Moutiers-Les-Mauxfaits et de ses commodités, ce nouveau programme de logements abordables, porté par La Compagnie du logement, a été développé sur un terrain de 4 291 m², autrefois vierge de toute construction et de végétation.

Au coeur du lotissement communal « Les Roches Bleues », ce projet neuf de qualité est composé :

- de 19 logements proposés en location abordable par Vendée Logement
- de 4 maisons en location-accession commercialisées par Maisons Prim'Access

Avec ces 23 logements neufs soumis à conditions de revenus, Vendée Logement et Maisons Prim'Access permettent à des ménages sous plafonds de ressources de trouver un logement abordable adapté à leurs besoins, dans un cadre de vie attrayant.

Mené en collaboration avec le cabinet d'architecture Vallée Architecture et les élus locaux, ce programme propose une architecture sobre et élégante, en parfaite harmonie avec son environnement. La volumétrie des logements, ainsi que le choix des matériaux, s'inscrivent dans la continuité des nouvelles constructions du lotissement « Les Roches bleues » et du bâti traditionnel de la commune de Moutiers-Les-Mauxfaits.

Maisons Prim'Access : 4 maisons en accession sociale

Constructeur engagé en faveur de l'accèsion abordable depuis 2012, Maisons Prim'Access livre avec cette opération ses premières maisons en location-accession dans la commune de Moutiers-Les-Mauxfaits. Destinées à des ménages répondant à des critères de revenus intermédiaires, ces maisons ont suscité un vif intérêt et ont rapidement trouvé preneurs. Après une phase dite « locative », les accédants pourront devenir pleinement propriétaires de leur maison en levant l'option d'achat.



Proposées à des prix inférieurs au marché local, ces maisons ont été commercialisées entre 158 680 € et 200 000 €, comblant un besoin réel de logements abordables dans cette zone rétro-littorale.

Pour devenir propriétaires de ces maisons, les futurs acquéreurs devaient répondre aux critères d'éligibilité de l'accèsion abordable, notamment ne pas dépasser les plafonds de ressources (revenus fiscaux N-2 et revenus mensuels de l'année) et occuper le logement à titre de résidence principale. Le dispositif de la location-accession étant toujours éligible au Prêt à Taux Zéro, les accédants ont pu en bénéficier pour financer leur logement.

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 mise en place avec Vendée Logement (rachat du logement et/ou relogement dans un logement locatif social).

Ces maisons, non mitoyennes et offrant une surface habitable allant de 61 à 86 m², sont de plain-pied et à étage :

- 1 maison en rez-de-chaussée avec 2 chambres
- 3 maisons à étage avec 3 chambres

Elles ont été construites sur une parcelle de 1 037 m². Chaque logement dispose d'une cuisine ouverte sur séjour, d'un jardin, d'un garage et stationnement privatifs.

Vendée Logement : 19 logements en locatif social

Cette opération comprend également 19 logements qui seront loués par Vendée Logement. Le premier îlot de 11 logements intermédiaires, en rez-de-chaussée et à étage, vient d'être livré par Vendée Logement, tandis qu'un second îlot, composé de 8 maisons individuelles mitoyennes de plain-pied, sera livré durant l'automne.



Dans son ensemble, le programme de Vendée Logement sera composé de 9 T2, 9 T3 et 1 T4 avec des superficies allant de 45,90 à 86,25 m². Selon la typologie, les locataires bénéficieront de jardins privatifs ou d'agréables terrasses. Chaque logement sera doté d'un stationnement extérieur ou d'un garage individuel, selon les lots. Les toitures de certains logements locatifs sont équipées de panneaux photovoltaïques, contribuant ainsi à l'efficacité énergétique.

Les différentes typologies permettront d'accueillir divers profils de ménages, incluant des personnes seules, des couples, des familles monoparentales, des familles avec enfants... Les 11 premiers logements ont été attribués aux locataires lors d'une CALEOL Vendée Logement (Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements). Les loyers se situent entre 288,22€ et 409,93€ pour les logements en PLAI et entre 324,38€ et 545,69€ pour les logements en PLUS.



Éléments financiers sur l'opération

Logements Maisons Prim'Access

Montant de l'investissement : 715 734€ €

Financement :

- Emprunt auprès du Crédit Mutuel Océan : 672 789 €
- Fonds propres : 42 945 €

Economie réalisée grâce à la TVA à 5.5%

- Environ 26 068 € par logement (en moyenne)

Logements Vendée Logement

Montant de l'investissement : 3 215 617 €

Financement :

- Emprunt auprès de la Caisse des Dépôts : 2 869 519 €
- Fonds propres : 175 498 €
- Subventions de l'État : 55 600 €
- Prêt Action Logement : 20 000 €
- Prêt Haut de Bilan - Banque des Territoires : 95 000 €

Economie réalisée grâce à la TVA à 5.5% et à 10% : 289 331 €

Nos partenaires opérationnels

TERRASSEMENT VRD
ATPR - 85560 LONGEVILLE SUR MER

GROS ŒUVRE
AGESIBAT - 885190 AIZENAY

RAVALEMENT
COTE BATIMENT - 49300 CHOLET

COUVERTURE TUILES
SARL COUTAND - 85110 CHANTONNAY

COUVERTURE ETANCHEITE
SAS OUEST ETANCHE - 85310 LA CHAIZE LE VICOMTE

CHARPENTE & BARDAGE - MENUISERIE BOIS
BERNARD TRAINÉAU - 85540 ST AVAUGOURD DES LANDES

MENUISERIES EXTERIEURES
LR BOIS - 85000 LA ROCHE SUR YON

CLOISONS SECHES - ISOLATION
GUIGNE - 85800 ST GILLES CROIX DE VIE

RETELEMENTS DE SOLS CERAMIQUES ET CHAPES
GROUPE VINET - 86060 POITIERS

RETELEMENTS DE SOLS COLLES
AUCHER - 85150 LA MOTHE ACHARD

PEINTURE
VEQUAUD BERNARD - 85370 NALLIERS

ELECTRICITE CHAUFFAGE
KIRIE ELECTRICITE - 85340 OLLONNE SUR MER

PLOMBERIE SANITAIRES - VENTILATION
PLOMBEO - 85320 MAREUIL SUR LAY DISSAIS

ESPACES VERTS
EQUIPE VENDEE PAYSAGISTES - 85150 STE FLAIVE DES LOUPS

TRAITEMENT ANTI TERMITE
VENDEE HOME PROTECT - 85190 VENANSULT

NETTOYAGE
SAMSIC - 85170 DOMPIERRE SUR YON



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 abordable et proposent des logements en location-accession et bail réel solidaire. Forts de notre expérience avec plus de 400 logements construits en partenariat avec les collectivités locales, nous proposons une gamme de maisons et appartements personnalisables à des prix très attractifs en Vendée, Charente-Maritime, Loire-Atlantique et Deux-Sèvres.

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

Les acheteurs de ces logements sont des « locataires-accédants ». Au cours d'une première phase dite « locative », ils occupent le bien 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 logement 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

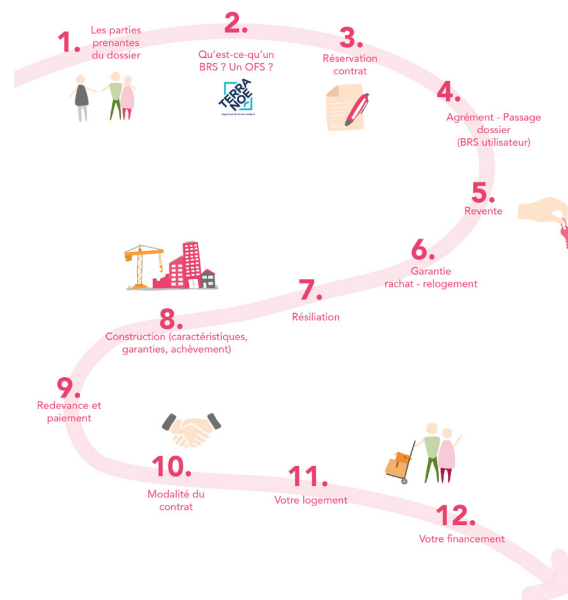
Le bail réel solidaire, un dispositif innovant dissociant le foncier du bâti

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%)
- 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



Les nouveaux plafonds de revenus de l'accession abordable

Le 1er janvier 2024, les plafonds de revenus pour prétendre à l'accession abordable ont fortement augmenté, rendant désormais accessible ce dispositif aidé à un très grand nombre de personnes sur notre territoire. Plus élevés, ces barèmes de revenus permettent de toucher de nouveaux publics et leur ouvrent l'accès à l'accession aidée.

Maisons Prim'Access & Appart'Access en quelques chiffres

- 44 logements livrés en 2023
- 61 logements vendus en 2023
- 56 logements mis en chantier en 2023
- Plus de 400 maisons construites avec les dispositifs de l'accession abordable

Nombre de personnes dans le foyer	Revenu fiscal de référence (N-2) ZONE B1	Revenu fiscal de référence (N-2) ZONE B2 & C
Personne seule	37 581 €	32 672 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	56 169 €	43 633 €
3 personnes ou personne seule + 1 pers. à charge ou jeune ménage	67 517 €	52 470 €
4 personnes ou personne seule + 2 pers. à charge	80 874 €	63 346 €
5 personnes ou personne seule + 3 pers. à charge	95 739 €	74 518 €
6 personnes ou personne seule + 4 pers. à charge	107 737 €	83 983 €
Par personne supplémentaire	12 005 €	9 368 €

A propos de Vendée Logement

Vendée Logement esh est une marque du groupe La Compagnie du logement.

Bailleur social en Vendée depuis plus de 60 ans, Vendée Logement esh construit, loue et rénove des logements à loyers modérés sur l'ensemble du département. Étudiants, jeunes travailleurs, familles, personnes seules avec enfant(s), retraités... sa mission est que chacun trouve son logement, adapté à ses attentes et à sa situation. Chaque année, Vendée Logement esh accueille près de 1 000 nouveaux locataires qu'elle accompagne et conseille dans tous leurs moments de vie.

Vendée Logement en quelques chiffres :

- 8 414 logements gérés dont :
 - 7 148 logements familiaux
 - 1 266 logements adaptés (étudiants, foyers jeunes travailleurs, handicapés, personnes âgées)
- 274 logements livrés et 410 logements mis en chantier en 2023
- Une offre locative abordable dans 200 communes de Vendée
- 92 collaborateurs

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 abordable : Maisons Prim'Access et Appart'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 70 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
- 93 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

