





Les logements neufs à prix encadrés du label accession abordable de la CARENE

 Fiche accédant

 ***Programme Les Transats à Saint-Nazaire***

**Vous êtes concernés si :**

* Vous souhaitez acheter votre logement/terrain pour l’occuper à titre de résidence principale

ET

* Vous êtes soit primo-accédant (n’ayant jamais été propriétaire ou n’étant plus propriétaire depuis au moins 2 ans), soit déjà propriétaire mais devant changer de logement pour cause :
	+ De séparation familiale (décision de divorce, dissolution de PACS, attestation de séparation)
	+ De mutation professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et l’ancien logement (ancien et nouveau contrat de travail ou attestation de mutation par l’employeur)

**Vous pouvez en bénéficier si :**

**Vos ressources sont inférieures aux plafonds ci-dessous (PSLA B2)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Nombre de personnes composant le ménage** | **RFR\* maximum 2025** |
| Personne seule | 33 479 € |
| 2 personnesOu 1 pers en situation de handicap | 44 710 € |
| 3 personnesOu 1 pers avec 1 pers à chargeOu jeune ménageOu 2 pers dont 1 en situation de handicap | 53 766 € |
| 4 personnesOu 1 pers avec 2 pers à chargeOu 3 pers dont 1 pers en situation de handicap | 64 910 € |
| 5 personnesOu 1 pers avec 3 pers à chargeOu 4pers dont 1 pers en situation de handicap | 76 357 € |
| 6 personnesOu 1 pers avec 4 pers à chargeOu 5 pers dont 1 pers en situation de handicap | 86 055 € |

\*RFR - Revenu fiscal de référence :

Pour l'année 2025, il s’agit du RFR figurant sur l'avis d'imposition de l'année 2024 portant sur les revenus 2023 (ou avis 2025 sur revenus 2024 si plus favorable) de toutes les personnes destinées à occuper le logement

**Il sera également tenu compte de vos revenus (transmission de justificatifs de revenus telles que fiches de paie) des 3 derniers mois précédant la demande de réservation du logement labellisé** (afin d’évaluer la cohérence des revenus de l’année n avec ceux de l’année n-1 ou n-2)

**Quels sont « les Biens Négociés » ?**

La CARENE s’engage auprès des opérateurs de logement (coopératives HLM, aménageurs ou promoteurs) pour réserver dans leurs opérations de construction neuve quelques logements, « les Biens Négociés », dont les prix seront inférieurs aux prix de marché (prix encadrés par la CARENE).

L’ensemble des maisons du programme « Les Transats » fait l’objet de prix abordables garantis par la CARENE, et rendus possibles grâce au Bail Réel Solidaire : vous devenez ainsi propriétaire du bâti, le foncier, lui, est propriété de l’organisme foncier solidaire (OFS) Atlantique Accession Solidaire du Département 44.

Chaque mois, vous remboursez donc votre prêt bancaire immobilier et versez une redevance à l’OFS de 0,94 cts d’€ / m2 de surface habitable.

A Saint-Nazaire dans le quartier de Saint-Marc-sur-Mer, les prix des logements « les Biens Négociés » doivent être inférieurs aux prix ci-dessous :

|  |  |
| --- | --- |
| Prix maximum par zone en € TTC | Maison individuelle |
| Secteur 3 : Pornichet, Saint-André des Eaux et Saint-Nazaire (hors Méan- Penhoët) | **En Bail Réel Solidaire****3 000 €/m² surface habitable pour un T4 (minimum 75 m²)**3 200 €/m² surface habitable pour un T3 (minimum 60 m²)2 900 €/m² surface habitable pour un T5 (minimum 90 m²) |

Attention : les logements « les Biens Négociés » doivent correspondre à vos besoins. Il doit ainsi y avoir une adéquation entre la typologie du logement et la taille du ménage (exemple : un logement T4 ne peut être vendu qu’à un ménage avec enfant(s) ou susceptibles d’en avoir.

Silène effectuera une sélection des ménages éligibles sur la base des critères définis par le label « Les Biens Négociés » de la CARENE.

Il est ensuite prévu l’application d’un système de priorisation des ménages éligibles, par la commune de Saint-Nazaire, qui souhaite plutôt faciliter l’accession à des jeunes familles avec enfants et ayant un lien géographique avec le bassin d’emploi de Saint-Nazaire (travail / résidence), ou des locataires HLM.

**Ma démarche en tant que demandeur**

❏ Je prends contact avec Silène qui commercialise l’opération de logements qui m’intéresse

❏ Silène me présente les logements de l’opération encore disponibles. Si je suis concerné par « les Biens Négociés » et que mes ressources correspondent aux plafonds, l’opérateur m’indique le prix à tarif préférentiel du logement « les Biens Négociés » qui m’intéresse

❏ Je constitue le dossier de demande de candidature qui sera étudié par la commune et la CARENE. Sur la base de critères de cotation (grille en PJ) la commune et la CARENE classe les candidats.

❏ Les candidats retenus pourront signer le contrat de réservation auprès de Silène

❏ La CARENE vérifie le respect des critères et délivre une attestation d’éligibilité puis l’OFS agrée ma réservation. **Cette étape d’agrément est un préalable indispensable avant d’envisager la signature de l’acte (de cession des droits immobiliers) définitif.**

❏ je peux finaliser l’achat (signature de l’acte de cession des droits réels immobiliers) du logement à prix préférentiel « les Biens Négociés » avec Silène

❏ en contrepartie du prix préférentiel « les Biens Négociés » de mon logement je m’engage à l’occuper à titre de résidence principale et je suis également soumis à des clauses anti-spéculatives qui encadrent le prix de revente fixé par l’OFS

**J’ai encore des questions …**

Je m’adresse à la CARENE / Direction Habitat et Logement /

4 avenue du Commandant L’Herminier – 44 600 Saint-Nazaire /

Tel 02 72 27 51 07 /

Mail : lesbiensnegocies@saintnazaireagglo.fr


**FORMULAIRE DE DEMANDE POUR UN LOGEMENT NEUF LABELLISE**

**LES BIENS NEGOCIES - CARENE**

***« Les Transats à Saint-Nazaire »***

**Identité et informations générales**

|  |
| --- |
| NOM et Prénom demandeur 1 : |
| NOM et Prénom demandeur 2 : |
| Adresse actuelle :  |
| N° de téléphone  / portable :  |
| Adresse Email : |
| Age du demandeur 1/ âge du demandeur 2 :  |
| Profession demandeur 1 : | Profession demandeur 2 :  |
| Employeur demandeur 1 : | Employeur demandeur 2 :  |
| Nombre de personnes du ménage : | Nombre d’enfants à charge :  |
|  | Age des enfants :  |
| Le demandeur réside-t-il dans un logement social : OUI ⬜ NON ⬜ |
| Montant du revenu fiscal de référence figurant sur le dernier avis d’impôt du demandeur 13 : |
| Montant du revenu fiscal de référence figurant sur le dernier avis d’impôt du demandeur 23 : |
| L’acquéreur est-il primo-accédant : |
| Si non, l’acquéreur est-il : |
| En situation de séparation familiale4 ? |
| En situation de mutation professionnelle (impliquant un trajet de plus de 70km entre le nouveau travail et le logement en cause)5 ? |

3 : dernier avis d’impôt sur le revenu à produire

4 : acte juridique ou attestation de séparation à produire

5 : ancien et nouveau contrat de travail ou attestation de mutation par l’employeur à produire

**Logement concerné**

|  |
| --- |
| Vente en **Bail Réel Solidaire** ⬜  |
| Nom du programme et N° du lot principal vendu : |
| Adresse du bien : |
| Prix de vente du logement TTC (parking inclus) : |
| Surface habitable du logement : | Type de logement (T1/T2…) : |
| Montant total de l’investissement (frais inclus) : |
| TVA 5,5% : OUI ⬜ NON ⬜ |
| Date de signature du contrat de réservation: |

**Montage financier demandeur**

|  |
| --- |
| Revenu mensuel net du ménage hors allocations familiales : |
| Montant de l’apport personnel : |
| Utilisation du Prêt à Taux Zéro Plus: OUI ⬜ NON ⬜ |
| Utilisation du Prêt Accession Sociale : OUI ⬜ NON ⬜ |
| Total des échéances avec assurances /mois :  |

**ENGAGEMENTS DE L’ACCEDANT**

Je soussigné,

*. atteste que les renseignements portés sur la présente demande et sur les documents qui l’accompagnent sont exacts*

***.*** *reconnais être informé qu’en cas de non-respect des conditions requises, ne pas être éligible pour l’acquisition d’un logement labélisé « Les Biens Négociés »*

***.*** *m’engage à occuper mon logement à titre de résidence principale*

***.*** *reconnais être informé que la vente du bien soumise à l’agrément de la CARENE et l’OFS est conditionnée à :*

* *la présentation d’un nouvel acquéreur remplissant les critères d’éligibilité au dispositif « les Biens Négociés » BRS*
* *Un prix de vente ne pouvant excéder le prix d’acquisition initial réactualisé en fonction de l’évolution de l’indice de révision des loyers (IRL) et des éventuels travaux d’amélioration dans le logement*

Fait à

Le

Lu et approuvé

**Signature du demandeur**

**PIECE A JOINDRE**

⮱Le dernier avis d’impôt sur le revenu du demandeur et de l’ensemble des personnes rattachées à son foyer fiscal, indiquant le revenu fiscal de référence de l’ensemble des personnes destinées à occuper le logement.

⮱Justificatifs de ressources des 3 derniers mois précédant l’accord de vente

Le cas échéant, pour les acquéreurs déjà propriétaires :

⮱Justificatifs de séparation familiale (acte juridique ou attestation de séparation)

Ou

⮱Justificatifs de mutation professionnelle

Vu la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l’informatique, aux fichiers et aux libertés : les informations recueillies font l’objet d’un traitement informatique destiné à l’instruction de votre demande de subvention ainsi qu’à des exploitations statistiques. Les destinataires des données sont : la CARENE, et, le cas échéant, les organismes partenaires. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 Janvier 1978, vous bénéficiez d’un droit d’accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Si vous souhaitez exercer ce droit et obtenir communication des informations vous concernant, veuillez-vous adresser à la CARENE – service RGPD Vous pouvez également pour des motifs légitimes, vous opposer au traitement des données vous concernant.

*Formulaire à transmettre à la CARENE / Direction Habitat et Logement / 4 avenue du Commandant L’Herminier BP305 – 44 605 Saint-Nazaire cedex*

*Tel 02 72 27 51 07 / Mail : lesbiensnegocies@saintnazaireagglo.fr*