



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

Fiche accédant

Résidence Les jardins d'Epona à Pornichet

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 :
 - o De séparation familiale (décision de divorce, dissolution de PACS, attestation de séparation)
 - o 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 (plafonds du Prêt Locatif Social)

Nombre de personnes composant le ménage	RFR* maximum
1	29 435 €
2	39 309 €
3	47 271 €
4	57 069 €
5 et plus	67 133 €

*RFR - Revenu fiscal de référence :

Pour l'année 2024, il s'agit du RFR figurant sur l'avis d'imposition de l'année 2023 portant sur les revenus 2022 (ou avis 2024 sur revenus 2023 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 appartements de la résidence les Jardins d'Epona 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 0.82 cts d'€ / m² de surface habitable.

A Pornichet, les prix des logements « **les Biens Négociés** » doivent être inférieurs aux prix ci-dessous :

Prix maximum par zone en € TTC	Collectif	Individuel ou de forme intermédiaire	Terrain à bâtir
Secteur 4 : Saint Nazaire - quartiers Littoral / Côte d'Amour / Villeneuve / Saint-Marc, Pornichet	En Bail Réel Solidaire 2 600 €/m² surface habitable pour un T4 (minimum 75 m²) 2 900 €/m ² surface habitable pour un T2 (minimum 45 m ²) 2 800 €/m ² surface habitable pour un T3 (minimum 60 m ²) 2 500 €/m ² surface habitable pour un T5 (minimum 90 m ²)	2 800 €/m² surface habitable pour un T4 (minimum 75 m²) 3 000 €/m ² surface habitable pour un T3 (minimum 60 m ²) 2 700 €/m ² surface habitable pour un T5 (minimum 90 m ²)	

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).

MFLA GHT 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 Pornichet, qui souhaite plutôt faciliter l'accession à des jeunes familles avec enfants et ayant un lien géographique avec le bassin d'emploi de Pornichet (travail / résidence).

Ma démarche en tant que demandeur

- ❑ Je prends contact avec MFLA GHT qui commercialise l'opération de logements qui m'intéresse
- ❑ MFLA GHT 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 d'MFLA GHT
- ❑ La CARENE vérifie le respect des critères et délivre une attestation d'éligibilité puis l'OFS agréé ma réservation. **Cette étape d'agrément est un préalable indispensable avant d'envisager la signature de l'acte (de cession des droit immobilier) 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 MFLA GHT
- ❑ en contrepartie du prix préférentiel « les Biens Négociés » de mon logement je m'engage à l'occuper à titre de résidence principale pendant au minimum 7 ans, 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 : lesbiensnegociés@saintnazaireagglo.fr



FORMULAIRE DE DEMANDE POUR UN LOGEMENT NEUF LABELLISÉ

LES BIENS NEGOCIES - CARENE

Les jardins d'Epona à Pornichet

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 :
Nombre de personnes du ménage :	Nombre d'enfants à charge :
	Age des enfants :
Le demandeur réside-t-il dans un logement social : OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	
Montant du revenu fiscal de référence figurant sur le dernier avis d'impôt du demandeur 1 ³ :	
Montant du revenu fiscal de référence figurant sur le dernier avis d'impôt du demandeur 2 ³ :	
L'acquéreur est-il primo-accédant :	
Si non, l'acquéreur est-il :	
En situation de séparation familiale ⁴ ?	
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 <input type="checkbox"/>	
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 <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>	
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 <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
Utilisation du Prêt Accession Sociale :	OUI <input type="checkbox"/> NON <input type="checkbox"/>
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 pendant au moins 7 ans suivant la signature de l'acte de vente
- . reconnais être informé que pendant cette période de 7 ans, la mise en location du logement n'est pas autorisée et la vente du bien soumise à l'agrément de la CARENE (demande à transmettre par lettre recommandée avec avis de réception), conditionné à
 - o la présentation d'un nouvel acquéreur remplissant les critères d'éligibilité au dispositif « les Biens Négociés »
 - o un prix de vente ne pouvant excéder le prix d'acquisition initial (dont frais notariés et droits d'enregistrement), réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction et des éventuels travaux d'amélioration réalisés dans le logement
- . reconnais être informé qu'en cas de non-respect des obligations ci-dessus, m'exposer au remboursement tout ou partie de l'aide publique dont le logement concerné a bénéficié.

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 RGD. 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 : lesbiensnegociés@saintnazaireagglo.fr*