



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

Fiche accédant

Vous êtes concernés si :

- Vous souhaitez acheter votre logement/terrain pour l'occuper à titre de résidence principale pour une durée d'au moins 5 ans.

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 Social Location Accession en zone de tension B2)

Nombre de personnes composant le ménage	RFR* maximum 2024
1	32 673 €
2	43 633 €
3	52 471 €
4	63 347 €
5	74 518 €
6	83 983 €

*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 (aménageurs ou promoteurs) pour réserver dans leurs opérations de construction neuve quelques logements (appartements ou maisons individuelles) ou terrains à bâtir, « **les Biens Négociés** », dont les prix seront inférieurs aux prix de marché, et inférieurs à certains plafonds (prix encadrés par la CARENE).

Vous bénéficiez ainsi d'un tarif préférentiel pour l'acquisition de votre logement/terrain.

Les prix des logements « **les Biens Négociés** » sont plafonnés selon le secteur de localisation de l'opération et l'outils d'accession mobilisable :

Prix maximum par zone en € TTC (en surface habitable, annexes incluses y compris stationnement)	Collectif	Individuel ou de forme intermédiaire	Terrain à bâtir
Secteur 1 : Besné, Saint-Malo-de-Guersac, la Chapelle-des-Marais, Saint-Joachim	2 500 €/m² surface habitable pour un T4 (minimum 75 m²) 2 800 €/m ² surface habitable pour un T2 (minimum 45 m ²) 2 700 €/m ² surface habitable pour un T3 (minimum 60 m ²) 2 400 €/m ² surface habitable pour un T5 (minimum 90 m ²)	2 600 €/m² surface habitable pour un T4 (minimum 75 m²) 2 700 €/m ² surface habitable pour un T3 (minimum 60 m ²) 2 500 €/m ² surface habitable pour un T5 (minimum 90 m ²)	45 000 € (surface maximum 350 m²)
Secteur 2 : Trignac, Montoir-de-Bretagne, Donges, St Nazaire – quartiers Méan et Penhoët,	2 700 €/m² surface habitable pour un T4 (minimum 75 m²) 3 000 €/m ² surface habitable pour un T2 (minimum 45 m ²) 2 900 €/m ² surface habitable pour un T3 (minimum 60 m ²) 2 600 €/m ² surface habitable pour un T5 (minimum 90 m ²)	2 900 €/m² surface habitable pour un T4 (minimum 75 m²) 3 100 €/m ² surface habitable pour un T3 (minimum 60 m ²) 2 800 €/m ² surface habitable pour un T5 (minimum 90 m ²)	52 000 € (surface maximum 300 m²)
Secteur 3 : Saint Nazaire – (hors quartiers Méan et Penhoët), Saint-André-des-eaux, Pornichet Dans ce secteur tendu, seule l'accession en Bail réel Solidaire est possible	2 800 €/m² surface habitable pour un T4 (minimum 75 m²) 3 100 €/m ² surface habitable pour un T2 (minimum 45 m ²) 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)	3 000 €/m² surface habitable pour un T4 (minimum 75 m²) 3 200 €/m ² surface habitable pour un T3 (minimum 60 m ²) 2 900 €/m ² surface habitable pour un T5 (minimum 90 m ²)	75 000 € (surface maximum 250 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))
- la nature du logement et la catégorie du ménage (exemple : une maison pour un couple ou une famille ; un logement adapté pour personne à mobilité réduite pour un ménage âgé ou en situation de handicap)

Ma démarche en tant que demandeur

- ❑ Je prends contact avec l'opérateur qui commercialise l'opération de logements qui m'intéresse
- ❑ L'opérateur 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 signe le contrat de réservation avec l'opérateur au tarif préférentiel « les Biens Négociés » sous réserve de vérification par la CARENE des critères d'éligibilité au dispositif
- ❑ J'envoie à la CARENE par mail ou par courrier mon formulaire d'éligibilité au dispositif « les Biens Négociés » accompagné des pièces justificatives
- ❑ La CARENE vérifie le respect des critères et me délivre une attestation d'éligibilité ainsi qu'à l'opérateur. **Cette étape d'agrément est un préalable indispensable avant d'envisager la signature de l'acte de vente** (l'agrément par la CARENE est une clause suspensive inscrite à l'acte de réservation)
- ❑ je peux finaliser l'achat du logement/terrain à prix préférentiel « les Biens Négociés » avec l'opérateur
- ❑ en contrepartie du prix préférentiel « les Biens Négociés » de mon logement/terrain, je m'engage à l'occuper à titre de résidence principale pendant au minimum 5 ans, voire 7 ans sur certaines opérations, et je peux également être soumis à des clauses anti-spéculatives qui encadrent le prix de revente

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 : habitat@saintnazaireagglo.fr