Lotissement Les Violettes

Commercialisation des parcelles individuelles

Habitat 17

maisons primaccess

Rejoignez-nous sur les réseaux sociaux

Abonnez-vous à notre newsletter

ville-puilboreau.fr

Puilboreau Ville & campagne

Lotissement Les Violettes

Commercialisation des parcelles individuelles

Par arrêté du 8 octobre 2024, Monsieur le Maire de Puilboreau a approuvé la délivrance d'un permis d'aménager comprenant 8 lots rue des Passeroses. Ces lots représentent la construction de 16 logements (9 en location auprès d'un bailleur social et 7 en accession).

Il faut distinguer 3 statuts différents :

- **Le lot 1** pour la construction de logements locatifs à vocation sociale qui seront gérés par Habitat 17 (un collectif de 6 logements R+1 et de 3 maisons individuelles) ;
- **Les lots 2 à 4** en accession libre de constructeurs vendus par la Commune ;
- **Les lots 5 à 8** cédés par la Commune à l'Organisme Foncier Solidaire Terra Noé (Prim'Access) qui vendra 4 maisons construites avec garage (2 avec 2 chambres et 2 avec 3 chambres) en Bail Réel Solidaire (B.R.S.).

Il est possible de vous positionner :

- Sur une parcelle communale (lots 2 à 4) ;
- Sur une parcelle en B.R.S. et une typologie d'habitation (2 à 3 chambres) avec l'O.F.S Terra Noé et Prim'Access (lots 5 à 8). Le B.R.S. ne peut être sur une parcelle communale.

Pour les lots Prim'Access (lots 5 à 8) en B.R.S., le permis de construire a été accordé le 18 mars 2025 (annexe 1). Vous pouvez contacter Madame Manon AIRAULT : 06 47 90 31 47 - m.airault@cie-logement.fr - 6d, avenue du Commandant Lisiack 17440 Aytré.

Pour l'accession en B.R.S., cette offre est conditionnée à un plafond de revenus annuels. Une plaquette est jointe en annexe 2 de ce document. Vous pouvez devenir propriétaire des murs mais pas du terrain. Pour le terrain, le propriétaire des murs doit payer un loyer (bail de 99 ans). Cette solution permet d'accéder à la propriété sans subir le prix du foncier. Les conditions de revente sont encadrées par la loi.

Pour tout renseignement, contactez la Mairie au 05 46 68 01 88 ou adressez vos questions par courriel : contact@ville-puilboreau.fr

Lots communaux en vente

Pour les lots communaux (lots 2 à 4), les tarifs ont été fixés en s'appuyant sur une estimation du Service des Domaines :

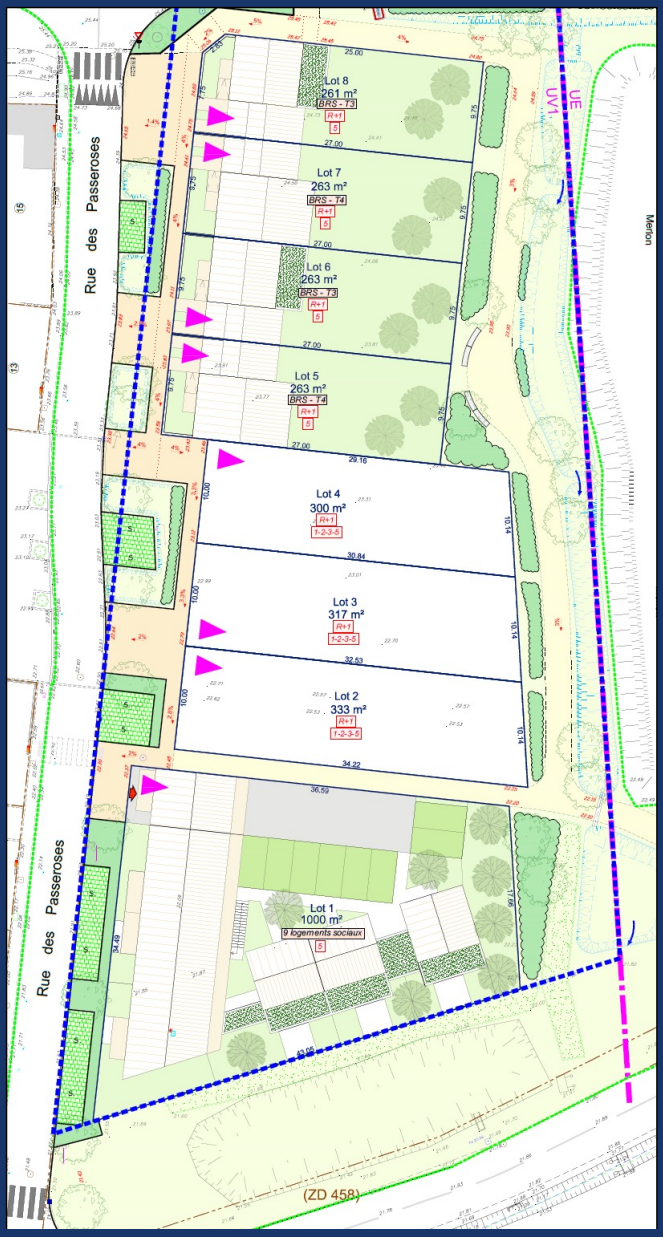
- **Lot 2** : une parcelle viabilisée de 333 m²
en accession libre au prix de 178 153,67 € T.T.C ;
- **Lot 3** : une parcelle viabilisée de 317 m²
en accession libre au prix de 169 593,73 € T.T.C ;
- **Lot 4** : une parcelle viabilisée de 300 m²
en accession libre au prix de 160 498,80 € T.T.C.

Les constructions devront se conformer au Règlement du lotissement.

Pour officialiser le dépôt de votre candidature

Compléter le courrier d'offre d'acquisition joint en annexe 3. Ce dernier fera foi comme promesse d'achat. Une indemnité d'immobilisation de 5% TTC du prix du lot sera exigé. Pour les candidats retenus lors de la signature de promesse de vente, cette somme sera déposée, par virement bancaire, auprès du notaire en charge des ventes (Not'Altantique, Maître Aurélie PATINIER - 133 bd André Sautel 17000 La Rochelle Tél : 05 46 39 06 66 - Courriel : notatlantique@notaires.fr) .

Pour l'acquisition de ces lots, il n'y a pas de critères d'attribution spécifiques. Les acquéreurs retenus seront ceux qui auront déposé leur dossier complet à l'accueil de la Mairie (29, rue de la République). Un récépissé sera remis au dépositaire avec la date et l'horaire du dépôt. C'est donc l'ordre d'enregistrement du dossier complet qui est retenu pour la vente des parcelles.



Annexe 1

Simulation des logements Prim'Access du lotissement Les violettes

maisons primaccess

appart' access

Devenez propriétaire

là où vous ne l'espériez plus !

Devenez propriétaire grâce **au Bail Réel Solidaire !**

Qu'est-ce que le Bail Réel Solidaire ?

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif permettant à des ménages aux revenus intermédiaires de devenir propriétaires en « zone tendue », là où la pression immobilière est forte (beaucoup de demandes, peu d'offres) et où le prix du terrain est un frein à la construction ou l'acquisition d'un logement.

Une solution en « zone tendue »

Les zones littorales, urbaines et les îles de la Vendée, de la Charente-Maritime et de la Loire-Atlantique sont reconnues comme zones tendues. Le prix du foncier et des logements y est très élevé. Ce dispositif permet aux ménages intermédiaires de devenir pleinement propriétaires dans des secteurs convoités.

Séparation du foncier et du bâti

Dispositif créé en 2017, le BRS permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), comme Terra Noé, notre partenaire, de dissocier le foncier du bâti.

Le BRS permet de faire baisser le prix du logement, en garantissant un effet anti-spéculatif. Concrètement, le ménage devient propriétaire du bâti et loue le terrain à Terra Noé.

Le ménage acquiert la partie bâtie et loue le terrain

Le BRS s'appuie sur un bail de longue durée (99 ans), « rechargeable » à chaque vente. En cas de cession ou de transmission du bail, le nouvel occupant bénéficie de la durée initiale du bail. Ainsi, le logement reste abordable à vie.

Le BRS s'appuie sur un bail de longue durée

La redevance foncière

La redevance foncière est payée par l'accédant à l'Organisme de Foncier Solidaire. De montant faible, elle vient s'ajouter aux mensualités du crédit de l'accédant, sans pour autant alourdir le coût total du logement, qui reste inférieur à celui d'une acquisition classique.

En bref

Les avantages du Bail Réel Solidaire :

- **Accompagnement** : suivi personnalisé tout au long du projet.
- **Avantage fiscal** : TVA réduite.
- **Un logement neuf dans un secteur convoité** : ce dispositif permet l'accès à un logement en zone tendue, urbaine ou littorale pour des accédants aux revenus intermédiaires.
- **Prix d'achat attractif et mensualités moins élevées** : l'achat via l'Organisme Foncier Solidaire soustrait le coût du foncier, qui représente généralement entre 15 % et 30 % de la valeur du bien.
- **Achat sécurisé** : garantie de rachat et de relogement.
- **Revente encadrée** : nous vous accompagnons dans la revente de votre bien assurer une vente rapide à un ménage remplissant les mêmes conditions de ressources.
- **Logements respectueux de la RE2020.**
- **En conformité avec les normes d'accessibilité.**

maisons primaccess

appart' access

Nous vous accompagnons vers l'acquisition de votre logement

Service de Courtage

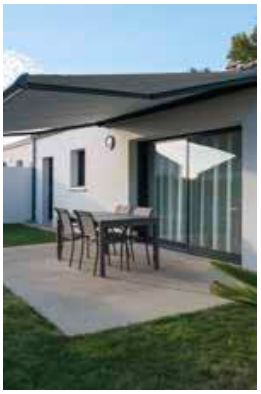
NOUVEAU

Nos équipes vous accompagnent dans la recherche de solutions de financement immobilier adaptées à vos besoins.

L'équipe Maisons Prim'Access, composée de 10 spécialistes métier, accompagne complètement ses clients, de l'étude du projet et du financement jusqu'à la levée d'option, en passant par la personnalisation de la maison et sa construction.

À ce jour, Maisons Prim'Access a permis à plus de 250 clients d'accéder à la propriété en Vendée, Charente-Maritime, Loire-Atlantique et Deux-Sèvres.

En 2019, Appart'Access vient compléter l'offre avec un dispositif spécifique aux appartements.



Déjà 250 nouveaux propriétaires

en Vendée, Charente-Maritime, Loire-Atlantique et Deux-Sèvres !

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	38 508 €	33 479 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555 €	44 710 €
3 personnes ou personne seule + 1 pers. à charge ou jeune ménage	69 183 €	53 766 €
4 personnes ou personne seule + 2 pers. à charge	82 871 €	64 910 €
5 personnes ou personne seule + 3 pers. à charge	98 101 €	76 357 €
6 personnes ou personne seule + 4 pers. à charge	110 396 €	86 055 €
Par personne supplémentaire	12 301 €	9 599 €

Plafonds mis à jour au 1er janvier 2025

LA COMPAGNIE DU LOGEMENT

Un ensemble de solutions logement, la proximité et la coopération en plus !

Depuis près de 70 ans, La Compagnie du logement propose des solutions d'habitat à ses différents clients, résidents et partenaires territoriaux, en portant une attention particulière à la diversité de leurs profils et de leurs besoins. Grâce à l'ensemble de ses activités, La Compagnie du logement est en mesure de proposer une offre complète de parcours résidentiel. Elle accompagne ainsi quotidiennement ses clients, qu'ils soient locataires ou propriétaires, en offrant des solutions de logement personnalisées.
La relation client du Groupe est basée sur la confiance et la proximité.

La Compagnie du logement
Coopérer pour mieux se construire.

maisons primaccess · appart' access · Vendée Logement · Maisons d'en France Atlantique · Maisons de l'Atlantique · Villa Tradition · Lotisseo

Tournée vers l'avenir tout en restant fidèle à ses valeurs fondatrices, La Compagnie du logement est un groupe coopératif constitué de :

- **7 marques complémentaires dédiées au parcours logement** : location abordable, accession sociale, accession à la propriété, aménagement durable de terrains constructibles.
- **19 agences situées en Vendée, Loire-Atlantique, Charente-Maritime et Deux-Sèvres,** afin de garantir un haut niveau de proximité avec ses clients, ses partenaires locaux et les territoires.
- **189 collaborateurs,** experts dans leurs domaines et mobilisés pour répondre aux besoins des habitants et aux enjeux sociétaux.
- **Plus de 17 000 logements bâtis** dans plus de 200 communes.

GettyImages - Julien Gazeau - Virginie Barbé - La Compagnie du logement

maisons primaccess · appart' access

Notre agence de proximité

AYTRÉ
6d avenue du Commandant Lisiack
17440 Aytré
05 46 56 76 16

Notre conseillère sur le secteur

Manon AIRAULT
6d avenue du Commandant Lisiack
17440 Aytré
m.airault@cie-logement.fr
06 47 90 31 47

www.maisons-prim-access.fr

Annexe 3

Modèles de courrier de réservation des parcelles selon les lots choisis (Lots n°2 - 3 - 4)

NOM(S) :_____

Prénom(s) :_____

Adresse :_____

_____

N° téléphone :_____

Courriel :_____

Commune de PUILBOREAU
Monsieur le Maire
29, rue de la République
BP 10113
17 285 PUILBOREAU Cedex

<u>Objet :</u> Offre d'acquisition d'un terrain sis à PUILBOREAU (17138), Lotissement Les Violettes, Lot 2 (333 m²) viabilisé

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à la commercialisation des parcelles individuelles du lotissement Les Violettes, nous vous confirmons notre plus vif intérêt pour ce dossier.

Après étude technique et financière de notre projet, nous proposons les conditions d'acquisition suivantes :

- **Prix d'achat :** 445,83 Euros hors taxes le m2, soit un prix de 148 461,39 € hors taxes pour le lot 2 (auquel il y a lieu d'ajouter la TVA à 20% à notre charge) soit 178 153,67 € TTC.

  Les frais de notaire, les frais de dégradations des parties communes le cas échéant, seront à notre charge et viendront en sus du prix de vente.

- **Conditions suspensives :**

  1) Financement

  ☐ Obtention d'un prêt d'un montant de _____ Euros au taux d'intérêt maximal de _____ pour une durée maximale de _____ ans.

  Apport d'un montant de : _____ Euros

  OU

  ☐ Absence de condition suspensive d'obtention d'un prêt.

2) Permis de construire

Obtention d'un permis de construire express et définitif, comme étant purgé de tous recours et retrait, déféré préfectoral, pour la réalisation d'une habitation sur le lot 2 du lotissement des Violettes.

- **Délais :**

La date de signature du compromis de vente est limitée 6 semaines à compter de la date de réception de la signature de promesse avec versement d'une indemnité d'immobilisation de 5% TTC du prix du lot soit 8 907,68 €.

Nous nous engageons à débuter les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de sentiments les meilleurs.

Nom(s) et Prénom(s) : _____

Date : _____

Lieu de signature : _____

Signature(s) :

NOM(S) :_____

Prénom(s) :_____

Adresse :_____

_____

N° téléphone :_____

Courriel :_____

Commune de PUILBOREAU
Monsieur le Maire
29, rue de la République
BP 10113
17 285 PUILBOREAU Cedex

<u>Objet :</u> Offre d'acquisition d'un terrain sis à PUILBOREAU (17138), Lotissement Les Violettes, Lot 3 (317 m²) viabilisé

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à la commercialisation des parcelles individuelles du lotissement Les Violettes, nous vous confirmons notre plus vif intérêt pour ce dossier.

Après étude technique et financière de notre projet, nous proposons les conditions d'acquisition suivantes :

- **Prix d'achat :** 445,83 Euros hors taxes le m2, soit un prix de 141 328,11€ hors taxes pour le lot 3 (auquel il y a lieu d'ajouter la TVA à 20% à notre charge) soit 169 593,73 € TTC.

  Les frais de notaire, les frais de dégradations des parties communes le cas échéant, seront à notre charge et viendront en sus du prix de vente.

- **Conditions suspensives :**

  1) Financement

  ☐ Obtention d'un prêt d'un montant de _____ Euros au taux d'intérêt maximal de _____ pour une durée maximale de _____ ans.

  Apport d'un montant de : _____ Euros

  OU

  ☐ Absence de condition suspensive d'obtention d'un prêt.

2) Permis de construire

Obtention d'un permis de construire express et définitif, comme étant purgé de tous recours et retrait, déféré préfectoral, pour la réalisation d'une habitation sur le lot 3 du lotissement Les Violettes.

- **Délais :**

La date de signature du compromis de vente est limitée 6 semaines à compter de la date de réception de la signature de promesse avec versement d'une indemnité d'immobilisation de 5% TTC du prix du lot soit 8 479,68 €.

Nous nous engageons à débuter les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de sentiments les meilleurs.

Nom(s) et Prénom(s) : _____

Date : _____

Lieu de signature : _____

Signature(s) :

NOM(S) :_____

Prénom(s) :_____

Adresse :_____

_____

N° téléphone :_____

Courriel :_____

Commune de PUILBOREAU
Monsieur le Maire
29, rue de la République
BP 10113
17 285 PUILBOREAU Cedex

<u>Objet :</u> Offre d'acquisition d'un terrain sis à PUILBOREAU (17138), Lotissement Les Violettes, Lot 4 (300m²) viabilisé

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à la commercialisation des parcelles individuelles du lotissement Les Violettes, nous vous confirmons notre plus vif intérêt pour ce dossier.

Après étude technique et financière de notre projet, nous proposons les conditions d'acquisition suivantes :

- **Prix d'achat :** 445,83 Euros hors taxes le m2, soit un prix de 133 749 € hors taxes pour le lot 4 (auquel il y a lieu d'ajouter la TVA à 20% à notre charge) soit 160 498,80 € TTC.

  Les frais de notaire, les frais de dégradations des parties communes le cas échéant, seront à notre charge et viendront en sus du prix de vente.

- **Conditions suspensives :**

  1) Financement

  ☐ Obtention d'un prêt d'un montant de _____ Euros au taux d'intérêt maximal de _____ pour une durée maximale de _____ ans.

  Apport d'un montant de : _____ Euros

  OU

  ☐ Absence de condition suspensive d'obtention d'un prêt.

2) Permis de construire

Obtention d'un permis de construire express et définitif, comme étant purgé de tous recours et retrait, déféré préfectoral, pour la réalisation d'une habitation sur le lot 4 du lotissement Les Violettes.

- **Délais :**

La date de signature du compromis de vente est limitée 6 semaines à compter de la date de réception de la signature de promesse avec versement d'une indemnité d'immobilisation de 5% TTC du prix du lot soit 8 024,94 €.

Nous nous engageons à débuter les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de sentiments les meilleurs.

Nom(s) et Prénom(s) : _____

Date : _____

Lieu de signature : _____

Signature(s) :