

Saint-Nazaire agglo réaffirme le positionnement social et économique de son dispositif « Les Biens négociés »

En 2019, Saint-Nazaire agglo a créé Les Biens négociés, un dispositif en faveur de l'accession abordable à la propriété, qui mobilise à la fois des outils nationaux et locaux pour aider les ménages à devenir propriétaires dans un contexte de marché immobilier tendu et inflationniste. Avec les nouveaux plafonds nationaux 2024 d'accès au Prêt social location-accession (PSLA) ou au Bail réel solidaire (BRS), 87 % des ménages de l'agglomération nazairienne deviendraient éligibles à ces aides (contre 57 % actuellement sous plafonds 2023). Estimant que ces modifications nationales sont en décalage avec sa politique sociale d'habitat, Saint-Nazaire agglo choisi de faire évoluer son dispositif Les Biens négociés.

Cette révision permet à Saint-Nazaire agglo, dans un contexte d'évolution du marché immobilier, de rester en adéquation avec les objectifs traduits dans son Programme local d'habitat (PLH) qui cible en priorité, pour l'accession abordable à la propriété, les ménages les plus modestes mais solvables (revenus entre 2 à 3 fois le SMIC). Les modifications ont été décidées après consultation d'un grand nombre de partenaires : bailleurs sociaux, promoteurs, collectivités limitrophes, l'Organisme de Foncier Solidaire, ainsi que la réalisation d'une étude socio-économique sur le territoire.

Les évolutions du dispositif Les Biens négociés

. Adoption d'un plafond de ressources unique : le plafond PSLA B2

Le plafond de ressource de référence retenu pour le dispositif est le PSLA B2. Il sera appliqué sur l'ensemble des communes de Saint-Nazaire agglo, ne tenant pas compte de leur catégorie de tension dans le marché immobilier (par exemple, Pornichet est classée A1 au niveau national). C'est le plafond qui permet de continuer de cibler 25 % des ménages de l'Agglo tout en commercialisant les opérations avec un taux d'écoulement acceptable.

. Généralisation de l'outil BRS dans les secteurs en tension

Le recours au Bail réel solidaire (BRS) sera toujours priorisé pour ses atouts de maîtrise spéculative, en dissociant la valeur de la construction et celle du foncier. En plus de Pornichet, Saint-André-des-eaux et le quartier de Saint-Marc à Saint-Nazaire, il sera mobilisé désormais également sur l'ensemble de la ville de Saint-Nazaire (excepté Méan-Penhöet), Trignac, Montoir-de-Bretagne et Donges. Le PSLA constituera la solution alternative si le BRS n'est pas adapté au marché.

. Adaptation des plafonds de prix de vente aux évolutions de plafonds de ressources

Saint-Nazaire agglomération a accepté de revaloriser ses prix plafonds établis en 2023 de plus 7 %, soit de 200 euros du m2 SHAB (surface habitable) afin de trouver le bon curseur

entre l'équilibre des bilans d'opérations et les capacités d'achat des ménages cibles dans un contexte de hausse des prix et des rémunérations. Cette mesure est compensée par l'amélioration des conditions d'accès au prêt à taux zéro, qui est possible désormais sur 50 % au lieu de 40 % de l'acquisition.

La subvention aux opérateurs reste fixée à 5 500€ par logement ou terrain à bâtir, elle peut être majorée jusqu'à 11 000 €, pour les opérations en PSLA ou en BRS (contre 13 000 € en 2023).

Les prochaines opérations en Bail réel solidaire à Saint-Nazaire agglo

Plusieurs opérations en Bail réel Solidaire vont prochainement être lancées en commercialisation sur le territoire :

- à Saint-Nazaire, un immeuble collectif de 10 logements, commercialisation assurée par le bailleur social SILENE fin avril ;
- à Saint-André-des-eaux, cinq maisons individuelles (T4) commercialisation assurée par le bailleur social SILENE fin avril ;
- à Pornichet, un immeuble collectif de 27 logements, commercialisation assurée par MFLA (Maison familiale de Loire-Atlantique) fin mai.

Le Récif, une opération CISN à Pornichet avec 4 logements BRS

Déjà visible, avec une livraison prévue en fin d'année, l'opération Le Récif porté par le promoteur CISN à Pornichet comprend 4 logements en Bail réel Solidaire parmi un programme de 18 appartements (T2, T3 et T4) et 2 maisons dessinées par l'architecte-urbaniste Didier Gaboriau.

Plus d'infos sur le programme : [ICI](#)

Saint-Nazaire agglomération

Communiqué de presse



CONTACT

Saint-Nazaire agglomération — Service presse
presse@saintnazaire.fr