

Une première en Bretagne

Keredes crée le Coop Foncier, pour des logements neufs sur Rennes centre à prix abordable

Devenir propriétaire dans le centre de Rennes à prix abordable... c'est aujourd'hui possible avec le Coop Foncier conçu par Keredes. Ce dispositif original et innovant permet de dissocier la propriété du sol de celle du bâti. Première réalisation à en bénéficier, PONT 44, à deux pas du Pont de Nantes et du quartier Colombier. La pose de la 1ère pierre aura lieu le 29 mars 2018.

Vivre en ville...

C'est dans le secteur en plein renouveau de la Madeleine, à deux pas du Pont de Nantes et du quartier Colombier que le nouveau programme Pont 44 s'installe.



Sur l'ensemble de la ZAC, ce sont des logements mais aussi 400 m² de commerces, services et locaux pour les artisans qui vont trouver leur place à terme.

Ici, tout concourt à un cadre de vie enviable, qu'il s'agisse de la variété de transports proposés (proximité de la gare, nombreux bus, métro, borne Vélo Star...), des commerces et services de proximité nombreux, (centres commerciaux Colombia et 3 Soleils, boulangerie, pharmacie, bureau de Poste, médecins...), de l'offre de loisirs avec des équipements culturels en place (Les Champs Libres et cinémas) mais aussi scolaires (de l'école maternelle et primaire, au lycée).



C'est dans ce cadre que Pont 44 livrera à terme 32 appartements, du 2 au 4 pièces, sur 6 étages, orientés plein sud !

...oui mais à quel prix ?

« En accompagnant et en sécurisant le financement des ménages à revenus intermédiaires (répondant aux critères de l'aide à l'accession maîtrisée définis par Rennes Métropole), nous leur permettons de devenir propriétaire d'un logement neuf dans des zones de marché tendu », explique Pascal Masson, Directeur général du groupe Keredes.

Cela passe par la création d'un nouveau dispositif, le COOP FONCIER. Conçu par Keredes, avec l'appui de la Caisse des Dépôts et de Rennes Métropole, il permet de dissocier la propriété du sol de celle du bâti pour produire des logements abordables.

Le public visé peut ainsi habiter et profiter pleinement de Rennes et non plus d'être contraint, pour des raisons budgétaires, de quitter la ville pour s'installer en 2nde, voire en 3^{ème} couronne avec les effets induits liés au temps de distance domicile-travail (double véhicule, budget essence, fatigue...)

Preuve de l'intérêt pour ce nouveau dispositif : dès la 1ère semaine de commercialisation, une option a été posée sur l'ensemble des appartements du programme.

Le Coop Foncier... un mécanisme simple.

Keredes fait l'acquisition d'un terrain et crée en parallèle une SCCV (Société Civile de Construction Vente) pour développer un programme immobilier résidentiel comme Pont 44.

Chaque ménage achète l'appartement en VEFA (sur plan) mais n'est propriétaire que des murs.

Pendant les 25 premières années d'occupation, il est locataire du terrain et paie un loyer mensuel intégré à ses charges de copropriété. Puis, pendant les 5 années suivantes, le ménage rembourse le terrain.

Au bout de 30 ans, à l'extinction du bail, la pleine propriété est reconstituée. Le ménage peut revendre le logement au prix du marché.

Exemple pour un couple sans enfant achetant un T3 à Pont 44

- ✓ Emprunt sur 25 ans, conditions PTZ 2017 et taux du prêt principal 2,05%
- ✓ Frais d'acte en apport personnel
- ✓ Mensualités des 5 années supplémentaires = 500 € (remboursement du terrain)

Mensualité de remboursement d'emprunt AVEC COOP FONCIER (prix 152 000 €)	Loyer mensuel pour le terrain	Mensualité totale	Mensualité de remboursement d'emprunt SANS COOP FONCIER (prix 182 000 €)	Pouvoir d'achat supplémentaire par mois GRACE AU COOP FONCIER
651 €	32 €	683 €	780 €	97 €

Qui sont les bénéficiaires du Coop Foncier ?

Pour bénéficier de ce dispositif, les nouveaux acquéreurs doivent acheter le bien en résidence principale, devenir associé de la coopérative Keredes⁽¹⁾, respecter les plafonds de ressources et être bénéficiaire du PTZ (Prêt à Taux Zéro) sur Rennes Métropole au moment de la réservation.

« Chaque ménage peut aussi revendre son logement à tout moment après son acquisition, au prix du marché, signale Pascal Masson. A côté de la garantie de rachat⁽²⁾ du logement, c'est aussi la garantie de relogement⁽³⁾ dans un logement locatif correspondant. »

A noter que si le bien est revendu avant la fin des 30 ans, les nouveaux acquéreurs devront payer le loyer du terrain jusqu'à la 25^{ème} année et rembourser le prix du terrain de la 26^{ème} à la 30^{ème} année. Et pour accompagner les futurs propriétaires, Keredes a mis en place des partenariats dans la revente de leur bien (notaire, banquier, agence immobilière).

Témoignage de Sofiane, bénéficiaire du Coop Foncier :



« J'ai connu le Coop Foncier par le biais d'un ami qui a choisi également Pont 44. Keredes m'a expliqué le dispositif et j'ai été séduit par le principe. J'étais à la recherche d'un bien depuis 2014, à Rennes.

C'était difficile de trouver du neuf, notamment à proximité du centre. Avec le Coop Foncier, j'ai trouvé un T3, de 65M2 (+ 20 m² de balcon) à un prix intéressant, dans un programme de qualité, au sein d'un quartier proche de la gare, en plein devenir.

Le Coop Foncier a permis de faciliter l'achat de mon futur logement auprès de la banque, en complément du PTZ. Ma seule obligation est de racheter le foncier au bout de 25 ans ».

(1) Etre associé de la coopérative : qu'est-ce que ça signifie ?

Tous les clients peuvent devenir bénévolement membre du Conseil d'Administration de Keredes. Le Conseil d'Administration se réunit en conseil, en bureau et en commissions pour garantir la pertinence de la stratégie de l'entreprise en cohérence avec son objet social. Les Associés sont invités à l'Assemblée Générale annuelle et peuvent ainsi s'ils le souhaitent s'impliquer dans son fonctionnement.

(2) Garantie de rachat

Keredes s'engage pour une durée de 15 ans à racheter le logement si le ménage connaît des difficultés, et ce à un prix convenu d'avance.

(3) Garantie de relogement dans le parc locatif social

La garantie de relogement assure le bénéficiaire, en cas de vente du logement et sous réserve de respecter les plafonds de revenus HLM, d'une offre de relogement dans un logement locatif.

Cette garantie porte sur une durée de 15 ans et peut être actionnée dans les mêmes cas que la garantie de rachat.

Le Groupe Keredes

Créée en 1902, Keredes est une coopérative de l'immobilier. Ses 80 collaborateurs présents à Rennes, Saint-Malo, Dinard, Lorient et Brest sont organisés par pôles de compétences qui couvrent l'ensemble des métiers de l'immobilier :

- Promotion-habitation,
- Aménageur-lotisseur,
- Maîtrise d'œuvre d'exécution,
- Transaction (vente neuf, ancien, location),
- Gestion locative,
- Syndic de Copropriétés.

Keredes et l'ensemble de ses partenaires, clients-associés et salariés œuvrent au bénéfice d'un objectif commun et pérenne : « Le bien vivre ensemble ».

La création du Coop Foncier témoigne une nouvelle fois de l'engagement de Keredes en faveur du territoire et de ses habitants.

Keredes... en quelques chiffres :

- plus de 200 logements livrés (maisons et appartements) par an
- 200 logements en chantier
- plus de 300 logements offerts à la commercialisation chaque année
- plus de 500 copropriétés et 14.000 lots gérés
- 80% d'acquéreurs en résidence principale

