



L'ACCESSION ABORDABLE : UN ACCÈS FACILITÉ À LA PROPRIÉTÉ

Face à la raréfaction du foncier et à la hausse continue des prix de l'immobilier, l'accès au logement devient de plus en plus difficile pour les ménages locaux, en particulier les jeunes et les foyers modestes. Cette situation freine l'installation et le maintien des actifs sur le territoire, avec un impact direct sur la vitalité économique locale.

Consciente de cet enjeu, la Ville et l'Agglomération des Sables d'Olonne renforcent leur action en faveur du logement abordable. Un plan ambitieux de mobilisation du foncier a été lancé pour permettre, d'ici la fin du mandat, la création de plus de 500 logements accessibles, en complément des projets portés par des opérateurs privés.

Il s'adresse principalement aux primo-accédants, aux jeunes actifs et aux familles du territoire, sous réserve de respecter certaines conditions.



LES AVANTAGES

- / Acquérir un logement neuf à un prix inférieur au prix du marché : de 20 % à 30 % d'économie sur votre projet immobilier.
- / Se constituer un patrimoine immobilier avec une mensualité réduite.
- / Profiter d'un prêt à taux zéro (PTZ), selon les conditions habituelles, pour vous aider à financer votre bien

Les + aux Sables-d'Olonne :

Bénéficier d'un Passeport Accession pouvant atteindre 7 000 € : 6 000 €, avec un bonus de 1000 € en fonction des revenus.

Les + de l'acquisition d'un logement neuf en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) :

- / Construction selon les dernières normes environnementales et énergétiques, garantissant un confort optimal et des économies d'énergie.
- / Pas de travaux à prévoir à court et moyen terme.
- / Frais de notaire réduits (2 à 3 % contre 7 à 8 % pour un achat dans l'ancien).
- / Bénéficier des garanties légales des constructeurs (garantie de parfait achèvement, biennale, dommage ouvrage).



CONDITIONS D'ACCÈS ET CRITÈRES OBLIGATOIRES

Les conditions obligatoires pour bénéficier d'un logement abordable :

- Le logement doit être la résidence principale de l'acquéreur
- Être primo-accédant au sens du PTZ, à savoir ne pas avoir été propriétaire dans les deux dernières années de sa résidence principale
- Le revenu fiscal N-2 de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement ne doit pas excéder les plafonds de ressources PTZ en vigueur :

ABORDABLE (LOGEMENT À PRIX MAÎTRISÉ) PLAFONDS DE RESSOURCES PTZ (2025)

Nbr de personnes destinées à occuper le logement	Zone B1
1	34 500 €
2	51 750 €
3	62 100 €
4	72 450 €
5	82 800 €
6	93 150 €
7	103 500 €
à partir de 8	113 850 €



ENGAGEMENTS DE L'ACQUÉREUR :

Le bien ne pourra être cédé, à titre onéreux ou gratuit, avant l'expiration d'un délai de dix ans, sauf en cas de force majeure ou sous réserve :

- De la présentation d'un acquéreur remplissant les conditions d'éligibilité au dispositif d'accession abordable défini par la collectivité,
- Du respect du prix de revente plafonné, à savoir :
 - Prix d'acquisition initial
 - Révisé selon l'évolution de l'indice national du coût de la construction (INSEE),
 - Majoration des frais d'acquisition (frais notariés, droits d'enregistrement),
 - Ajout du coût des travaux d'amélioration dûment justifiés par factures,
 - Majoration éventuelle du différentiel de TVA.

FONCTIONNEMENT DE L'ACQUISITION ABORDABLE AUX SABLES-D'OLONNE

1. Vous découvrez le programme sur le site de la Ville (logements disponibles, typologies, prix...).
2. Vous contactez votre banque pour connaître vos capacités financières.
3. Vous déposez un dossier de demande de logement abordable ou BRS auprès du guichet unique de l'habitat.
4. La ville vérifie votre éligibilité (le délai est d'un mois maximum)
5. Si votre candidature est validée, la ville transmet votre dossier à OPUS GROUPE et à l'ADILE (Vendée).
6. OPUS GROUPE vous contacte pour convenir d'un rendez-vous et choisir votre logement > Signature d'un pré-contrat de réservation.
7. Un conseiller de l'ADILE vous contacte pour un entretien d'échange sur votre projet et vous accompagne sur les sujets juridique et dans la constitution de votre plan de financement.
8. Vous obtenez un accord de principe de votre banque.
9. Une commission interne à la ville (1 fois par mois) étudie votre candidature pour le logement choisit.
10. Si la commission émet un avis favorable, OPUS GROUPE vous contacte pour réaliser la signature du contrat de réservation (versement d'un dépôt de garantie de 1 500 € TTC chez le notaire).
11. Finalisation du financement et accord de prêt.
12. Signature de l'acte authentique de vente > versement du 1er appel de fonds (dépôt de garantie déduit).
13. Paiement au fur et à mesure des travaux, selon l'échéancier prévisionnel.
15. Suivi régulier avec votre chargée de clientèle OPUS GROUPE :
 - Rendez-vous technique
 - Visite en phase cloisonnement
 - Pré-livraison
16. Livraison et paiement du solde > transmission de la pleine propriété

ET APRÈS LA LIVRAISON ?

Obligations :

- Conserver le logement en tant que résidence principale,
- En tant que copropriétaire, s'acquitter des charges et participer aux assemblées générales,
- Respecter la clause anti-spéculative de 10 ans.