



## Altarea lance une offre de logement nouvelle génération pour débloquer l'accès à la propriété immobilière

---

Paris, le 22 mai 2024 – Alors que les conditions de marché ont rendu drastiquement plus difficile l'acquisition d'un logement pour les ménages français, Altarea - à travers sa marque Cogedim - annonce le lancement d'une offre de logement de nouvelle génération, dénommée « Le Nouveau neuf », qui rend à nouveau possible l'accès à la propriété pour les primo-accédants, notamment les jeunes et les locataires, qui rêvent de devenir propriétaires.

- Cette nouvelle approche propose des logements toujours aussi qualitatifs et performants sur le plan environnemental mais plus abordables, en phase avec le pouvoir d'achat des Français. Dénommée « Le Nouveau Neuf », elle s'appuie simultanément sur une évolution de la conception des produits et sur une offre de financement très innovante et attractive.
- Elle permet d'offrir des appartements à un coût maîtrisé avec des emprunts aux taux bonifiés, sans dépôt de garantie, sans apport initial, sans frais de notaire et sans intérêts intercalaires. L'acquéreur ne commence ainsi à payer qu'au moment de la remise de clés et le montant des mensualités proposé est proche, voire équivalent, au prix d'un simple loyer.
- Cette offre innovante vient d'être lancée, avec succès, à Villeneuve-la-Garenne (92), et sera déployée progressivement à travers la France. L'objectif est de lancer 1 500 lots sur ce nouveau modèle d'ici la fin de l'année et d'atteindre environ 50% de la vente de logement au détail en 2025, pour les marques dans le résidentiel neuf du groupe Altarea (Cogedim, Woodeum x Pitch Immo).

### Apporter une solution concrète et immédiate à la crise de la demande de logement

Le marché du logement en France traverse une période de crise profonde et complexe, touchant l'ensemble des classes d'actifs, de l'ancien au locatif, en passant par la construction neuve. Cette situation résulte de plusieurs facteurs structurels et conjoncturels, incluant une crise de l'offre due à la baisse des autorisations de construire, des coûts fonciers et de travaux en hausse, ainsi qu'une crise de la demande exacerbée par une multiplication par trois des taux d'intérêt entre 2021 et 2023. Une étude menée par l'Institut Montaigne en janvier 2024 montre que les classes moyennes sont en grande partie exclues du marché de l'immobilier et tout particulièrement de celui de la primo-accession. L'apport personnel exigé pour obtenir un crédit a augmenté de 60% depuis 2022, excluant nombre de primo-accédants de l'accession à la propriété.

Face à cette réalité, et déterminé à apporter une solution concrète pour permettre au plus grand nombre de Français de concrétiser leur projet d'accession à la propriété, le groupe Altarea, à travers sa marque Cogedim, repense l'immobilier neuf et lance une offre dénommée « Le Nouveau Neuf ». L'idée qui inspire le Nouveau Neuf est de partir du client et du pouvoir d'achat des ménages, en levant un par un les freins qui empêchent d'acheter : prix des logements, apport personnel, crédit trop cher, gestion des périodes de transition entre la location et l'acquisition...

Il s'agit d'une part de concevoir des appartements parfaitement conçus et optimisés, adaptés aux modes de vie et au pouvoir d'achat des accédants ; et d'autre part de les accompagner par un montage financier particulièrement innovant et attractif.

### **La qualité Cogedim à un prix plus accessible**

Dans l'approche du Nouveau Neuf, la conception des immeubles et des appartements est revue afin de rendre leur prix plus abordable.

- Réduction du coût au m<sup>2</sup> : conception générale de l'immeuble optimisée, chasse aux coûts inutiles, limitation stricte des coûts de fonctionnement et de la marge de promotion ;
- Réduction du prix unitaire du logement : retravail des plans sans m<sup>2</sup> inutiles, en collaboration avec une ergonome pour renforcer le confort et l'habitabilité des appartements (optimisation des circulations, de l'ameublement et des espaces extérieurs).

Le tout en maintenant la qualité Cogedim et les objectifs de la Réglementation Environnementale.

### **Permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété**

Le Nouveau Neuf, c'est aussi une offre de financement inédite sur le marché, nommée Cogedim Access.

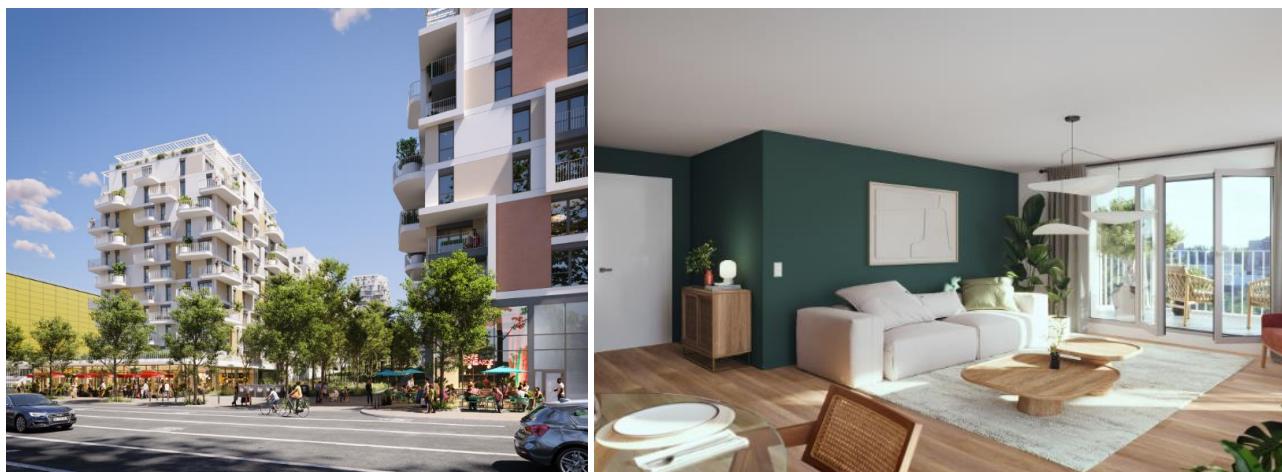
Cette offre a pour but de rendre le logement véritablement accessible aux primo-accédants, et plus spécifiquement en zone tendue, aux ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro (PTZ) 2024 sans restriction. L'objectif de Cogedim Access est de rétablir la possibilité d'un parcours résidentiel en levant l'ensemble des freins existants à l'acquisition :

- En s'appuyant sur des partenariats stratégiques avec de grandes institutions bancaires, le Crédit Agricole IDF et le LCL Habitat, Cogedim propose des conditions d'accès au crédit préférentielles et des taux négociés à ses futurs clients acquéreurs. L'ensemble de ces mesures permet d'atteindre, avec une partie du prêt en PTZ, un taux d'intérêt global actualisé, assurances comprises, entre 1,5 et 2% en fonction de la typologie des clients.
- En plus de ces conditions extrêmement favorables, aucun apport n'est demandé, ni frais de notaire, ni intérêts intercalaires, permettant ainsi aux clients de n'avoir aucune dépense jusqu'à la remise des clés.

*« Loger les Français, c'est la première pierre du contrat social. Avec l'offre Access, le groupe Altarea via ses marques Cogedim et Woodeum x Pitch Immo, souhaite démontrer que la crise du logement n'est pas une fatalité. Pour y remédier, il est indispensable de partir des vrais besoins des Français et surtout de leur pouvoir d'achat. Ceux-ci ont largement évolué ces dernières années, il faut donc que l'offre résidentielle prenne en compte ces paramètres pour retrouver de l'attractivité. C'est ce que nous proposons en levant les contraintes qui empêchaient jusqu'alors de nombreux Français, pourtant désireux de devenir propriétaires, de réaliser leur projet immobilier. Notre objectif est ainsi simple : permettre aux primo-accédants de réaliser leur rêve grâce à une réponse concrète qui leur permet de devenir propriétaires pour quasiment le prix d'un loyer », déclare Alain Taravella, Président-Fondateur d'Altarea.*

## Un premier programme emblématique du « Nouveau Neuf » à Villeneuve-la-Garenne (92), déjà un succès

Rive Nature est le premier programme éligible à cette nouvelle approche. Cet ambitieux projet mixte se caractérise par son engagement en faveur du développement durable et du bien-être des habitants. Composé de 10 immeubles RE 2020, certifiés NF Habitat HQE®, il comprend 640 logements, allant du studio au 5 pièces duplex. Pour l'ensemble de ces appartements, la conception a été optimisée afin de proposer des lieux de vie agréables et ergonomiques à des prix abordables.



*Crédits photo : Miysis*

Rive Nature est situé à proximité immédiate de Qwartz, centre commercial du groupe Altarea, qui réunit 165 boutiques.

En plus des habitations, le programme comprend également deux commerces en pied d'immeuble et une crèche de 30 berceaux, facilitant ainsi la vie quotidienne des habitants. Une forêt urbaine de 7 600 m<sup>2</sup>, agrémentée de 110 arbres de haute tige, offre un cadre de vie verdoyant et apaisant, tandis que 662 places de stationnement garantissent une accessibilité optimale. Avec ses 2 800 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée et sa coulée verte, ce projet s'inscrit pleinement dans une démarche écologique et responsable. L'architecture, signée du cabinet international Valode & Pistre, allie modernité et esthétisme, contribuant ainsi à la valorisation de ce nouvel ensemble urbain, qui constituera la nouvelle entrée de ville de Villeneuve-la-Garenne.

Les travaux débuteront en septembre 2024 pour une livraison prévisionnelle au 2<sup>ème</sup> trimestre 2027, offrant aux futurs acquéreurs la possibilité de bénéficier de tous les avantages de l'offre Cogedim dans un cadre de vie agréable, abordable et durable.

## Une qualité accessible à tous

- Pierre est agent d'entretien et Sarah travaille à mi-temps au centre commercial Qwartz. Ils cherchent à louer mais c'est difficile car il y a peu d'offres et beaucoup de candidats. Ils peuvent payer un loyer de 850 €/mois et ils n'ont pas d'épargne. Grâce à Cogedim Access, ils vont pouvoir devenir propriétaires d'un **2 pièces** avec balcon et d'une place de stationnement pour 831 €/mois.
- Gérald est informaticien à Saint-Ouen et Diane en congé maternité : ils viennent d'accueillir leur premier enfant. A eux deux, ils gagnent 3 250 €/mois. Grâce à Cogedim Access, ils vont pouvoir devenir propriétaires d'un **3 pièces** avec balcon et d'une place de parking pour 1 078 €/mois.
- Mickaël est chauffeur de bus et Myriam institutrice. Ils ont deux petites filles. Leur revenu est de 4 437 €/mois. Grâce à Cogedim Access, ils vont pouvoir devenir propriétaires d'un **4 pièces** avec balcon et d'une place de stationnement pour 1 479 €/mois.

L'offre de logement nouvelle génération d'Altarea sera progressivement déployée à travers la France, comme à Villejuif, Rouen, Nanterre, Bezons... L'objectif est de développer 1 500 logements nouvelle génération d'ici la fin de l'année et d'atteindre environ 50% de la vente de logement au détail en 2025, pour les marques dans le résidentiel neuf du Groupe Altarea (Cogedim – marque généraliste, 2<sup>ème</sup> promoteur national- et Woodeum x Pitch Immo – marque spécialiste du bas carbone).

Au second semestre, l'offre Cogedim Access sera complétée par les offres Cogedim Invest, dédiée aux investisseurs, et Cogedim Signature pour les secundo-accédants.

## À propos d'Altarea

Altarea est le leader français de la transformation urbaine bas carbone avec l'offre immobilière la plus complète au service de la Ville et de ses acteurs. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire et de marques reconnues pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur-mesure. Altarea est coté sur le compartiment A d'Euronext Paris.

[www.altarea.com](http://www.altarea.com)