

Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire

Projet du COL Foncier Solidaire à Biarritz

Pérenniser le caractère social de l'accèsion à la propriété en secteur très tendu.

L'Organisme de foncier solidaire : le COL Foncier Solidaire

Initiateur

Comité ouvrier pour le logement (COL), coopérative HLM.

Partenaires

Fédération des coopératives HLM.

Statut

Association agréée OFS en octobre 2017. Transformation en société coopérative (SCIC), la Coopérative Foncière Aquitaine, début 2019.

Public-cible

Ménages visés

Public sous plafond de ressources PSLA.

Typologie de logements

T2, T3 et T4.

Prix de sortie visé

2 400 €/m² SHAB (avec 1 place de stationnement), soit 58 % au-dessous des prix du marché (5 500 à 6 000 €/m²).

Opération projetée dans le quartier Saint-Martin

Situation géographique

Le projet se situe dans un quartier proche du centre-ville de Biarritz. Le terrain comprend une maison à démolir et un terrain nu.

Programme

36 logements en construction neuve dont 12 logements en BRS et 24 logements locatifs sociaux.

Conditions d'acquisition du terrain

Terrain acheté par la Communauté d'agglomération. Sera revendu sans minoration à l'OFS et financé par un prêt sur 60 ans.

BRS opérateur

Preneur : Comité ouvrier pour le logement. Le COL assurera également la commercialisation.

En cas de revente par les occupants, l'opérateur garantit l'OFS eu égard à son obligation de rachat.

BRS occupant

Durée : 90 ans

Redevance foncière : sans minoration foncière, la redevance foncière sera 3,08€/m² de surface utile. Avec minoration, elle sera de 0,12 €/m² de surface utile. La redevance est calculée pour les 60 premières années du bail. Au-delà, elle sera plus faible.

Typologie	Nombre	SHAB moyenne	Prix de vente TTC avec parking	Mensualité (prêt + redevance)*	Revenus mensuels nets nécessaire en BRS
T2	4	45 m ²	2400€/m ² SHAB	569,60 €	1 780 €
T3	4	65 m ²	2400€/m ² SHAB	768 €	2 400 €
T4	4	80 m ²	2400€/m ² SHAB	960 €	3 000 €

* calcul effectué avec 8 % d'apport, pour un prêt sur 25 ans à 2,5 %, et un taux d'endettement de 32 %.

Intérêts du BRS

Le BRS permet de proposer une offre en accession sociale, abordable pour les ménages à revenus moyens, au cœur de Biarritz, soit sur un secteur de marché très tendu.

Il permet également de constituer un parc d'accession abordable, avantageux pour les collectivités

territoriales dans un contexte de tension sur les finances publiques.