



LES GRANDS PROJETS

Futur quartier de la Bonne Eau & Bail Réel et Solidaire

Cet article a été publié dans le magazine n°52 Hiver 2023-2024

Publié le 27 décembre 2024

Rareté du foncier, attractivité du territoire, développement des locations saisonnières, protections environnementales et architecturales... créer des nouveaux logements sur la presqu'île n'est pas chose aisée ! Malgré toutes ces contraintes, la municipalité a pris le problème à bras le corps, dès son installation en 2020, avec pour objectif d'apporter une réponse significative à ce besoin en logements en accession à la propriété à un prix abordable, et dans un délai aussi rapide que possible.

COMMENT EST NÉ LE PROJET DE LOTISSEMENT DE LA BONNE EAU ?

Dans le cadre du projet de rénovation/extension du complexe sportif de la Bonne Eau, plusieurs rencontres de concertation et de travail ont eu lieu avec les associations sportives, et notamment le club de football. Il s'avère que l'un des deux terrains extérieurs n'a aujourd'hui plus aucune utilité. Ce site d'une superficie de 10 000 m² présentait ainsi plusieurs avantages :

- > une taille suffisante pour construire un programme de logements assez important ;
- > une maîtrise foncière publique et pas de contraintes fortes en termes d'environnement et d'urbanisme afin d'éviter les procédures longues et difficiles à engager ;
- > un site aménageable à un coût maîtrisé (proximité des réseaux) et proche du bourg, des commerces et des services.

QUELS SONT LES OUTILS QUI PERMETTRONT DE GARANTIR LE MAINTIEN EN RÉSIDENCE PRINCIPALE ?

La commune a fait le choix de se faire accompagner par un aménageur constructeur agréé, la Maisoir Familiale de Loire-Atlantique, qui a l'expérience de ce type de projets. Nous avons également opté pour un mécanisme, le Bail Réel et Solidaire (BRS), qui garantit de manière absolument fiable et sur le long terme que les logements resteront occupés par des résidents principaux et qu'ils resteront à des prix abordables. Le programme d'aménagement permettra la réalisation d'une petite quarantaine de logements, et notamment :

- > des logements individuels (types 2, 3, 4 et 5) en accession sociale à la propriété sous le régime du Bail Réel Solidaire (BRS) pour des ménages sous conditions de revenus PSLA (Prêt Social de Location-Accession) en résidence principale
- > des lots à bâtir libres de constructeurs avec clause anti spéculative en cas de revente,
- > quelques logements locatifs sociaux (types 2, 3 et 4) en partenariat avec un bailleur social.

COMMENT SERONT ATTRIBUÉS LES LOGEMENTS ?

La commune sera associée aux différentes décisions de programmation du projet : définition des principes d'aménagements, choix de l'architecte, du bailleur social, du constructeur... La Maison Familiale de Loire-Atlantique fixera le prix de vente des terrains et des logements en concertation avec la commune. Elle assurera ensuite directement la commercialisation des logements.



CANDIDATER

Les personnes intéressées peuvent envoyer un mail à : mairie@mairie-batzsurmer.fr

PLANNING PRÉVISIONNEL

2024-2025-2026 :

- Sélection de l'équipe de maîtrise d'oeuvre
- Dépôt du Permis d'Aménager
- Acquisition du terrain par l'Organisme de Foncier Solidaire / MFLA
- Lancement de la commercialisation
- Démarrage des travaux de viabilisation des terrains
- Dépôt et obtention des permis de construire
- Démarrage des travaux pour la construction

2027 : Livraison des logements

TOUT SAVOIR SUR LE BAIL REEL ET SOLIDAIRE

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif juridique qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le terrain des murs pour faire baisser le prix des logements en garantissant leur prix sur le long terme. C'est un bail de longue durée. Le logement construit est en priorité réservé aux primo-accédants et sera toujours réservé à la résidence principale. La location du bien est interdite et l'encadrement des prix à la revente déjoue la spéculation foncière.

Les habitants d'un logement en BRS achètent le logement, ils peuvent le léguer à leurs descendants ou le revendre à un tiers, mais ils ne sont pas propriétaires du terrain. Le terrain reste la propriété de l'Office Foncier Solidaire de Loire-Atlantique, il est loué avec un bail de 80 ans avec un prix de loyer modique. En cas de revente du logement le bail est « rechargé » pour une durée de 80 ans. Si la personne ne trouve pas d'acquéreur, l'OFS s'engage à racheter le logement à son prix de revient.

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU BRS :

- Projet d'achat pour une résidence principale
 - Priorité aux primo-accédants à la propriété
 - Interdiction de louer le logement
- Respect des prix planchers et des prix plafonds de ressources sur l'année N-2
- Des prix de logements 30 à 40% moins élevés que les prix du marché
 - Taux de TVA réduit à 5,5%
 - Marge réduite du promoteur et absence de frais d'agence
 - Fiscalité moindre
- Un prix de revente encadré : les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources et occuper le logement à titre principal
- Un bien transmissible aux héritiers



Atlantique Accession Solidaire achète un terrain
et fait construire un programme immobilier par un opérateur social :



Vous achetez les murs
de votre logement
et devenez propriétaire du bâti



Vous louez le terrain en signant
un Bail Réel Solidaire (BRS)
de longue durée à
Atlantique Accession Solidaire
et lui versez une redevance



Un nouveau ménage peut
à son tour acheter à un prix abordable
et devenir propriétaire,
après vérification de son éligibilité
au dispositif



Si vous souhaitez revendre,
Atlantique Accession Solidaire
encadre le prix



MAIRIE DE BATZ-SUR-MER

34 rue Jean XXIII
44740 Batz-sur-Mer

accueil@mairie-
batzsurmer.fr

Conformité RGA

Non conforme

02 40 23 92 25