



76 rue Kléber

Deux maisons en accession sociale grâce au Bail Réel Solidaire, une première dans le centre ancien !

Dans le cadre de la concession d'aménagement, inCité est missionnée pour produire du logement en accession maîtrisée et sociale. Pour faire face au coût de l'immobilier et pour permettre à des ménages aux revenus modestes ou à des primo-accédants d'acquérir un bien plus facilement et à un coût abordable, inCité expérimentera le Bail Réel Solidaire pour la vente de deux maisons, une neuve et une réhabilitée.

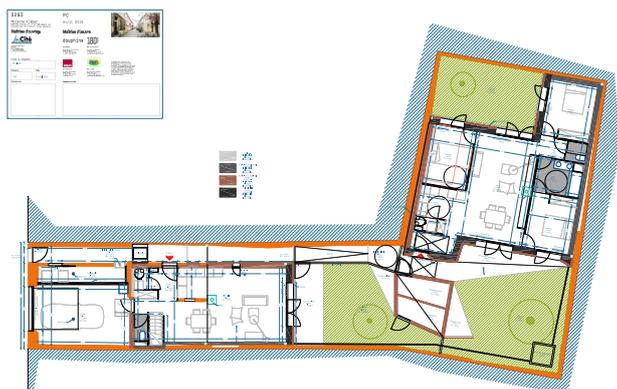
Localisation urbaine • Quartier Marne Yser

Secteur réglementaire • P.L.U / Zone UP1

Outils d'intervention • Prémption

Opérateur immobilier • inCité et Coopérative Foncière Aquitaine

Architecte • Dauphins Architecture



ENJEUX

- Favoriser l'accession sociale en centre historique
- Utilisation de matériaux biosourcés : isolation en paille sur certains murs, isolation en fibres végétales type Biofib-Trio (chanvre), menuiseries en bois, bardage en bois, toiture végétalisée pour la maison neuve.
- Installation d'un poêle à granulés, d'un chauffe-eau thermodynamique et d'une VMC.



AVANCEMENT DE L'OPÉRATION

- Acquisition par inCité en octobre 2016
- Obtention du permis de construire en 2019
- Revente du foncier à l'OFS en 2021
- Travaux sous maîtrise d'ouvrage inCité en 2021
- Commercialisation par le COL en 2022
- Livraison en juin 2023



PROGRAMME

Le programme d'inCité va permettre de produire des logements familiaux en accession sociale et d'expérimenter le premier Bail Réel solidaire dans le centre historique de Bordeaux. Il compte :

- 1 maison T5 réhabilitée avec garage et jardin
- 1 maison T4 neuve en cœur d'îlot avec jardin



SIMULATION

Pour la maison T4 de 90 m² avec 77 m² de jardin

• 1 ménage de 4 personnes disposant de 3 530 € de ressources mensuelles soit un revenu imposable de 38 122,885 €			
Prix de vente PSLA	276 728 €	Mensualités d'emprunts	245 €
Frais estimés	8 302 €	Redevance OFS	
Apport 14 %	39 000 €	Total mensualités	1 130 €
PTZ + 38 %	108 000 €		
Prêt bancaire 48 %	138 030 €		

Pour la maison T5 de 110 m² avec garage et 52 m² de jardin

• 1 ménage de 5 personnes disposant de 3 851 € de ressources mensuelles soit un revenu imposable de 41 589,895 €			
Prix de vente	391 698 €	Mensualités d'emprunts	337 €
Frais estimés	11 751 €	Redevance OFS	
Apport 35 %	140 000 €	Total mensualités	1 232 €
Prêt bancaire 48 %	139 049 €		