



76 rue Kléber

2 maisons en accession sociale à la propriété conçues avec des matériaux bio-sourcés

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 expérimente le Bail Réel Solidaire pour la vente de deux maisons et l'utilisation de matériaux bio-sourcés.

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'accès social en centre ancien
- Utiliser des matériaux biosourcés pour une empreinte environnementale plus favorable



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 septembre 2023



PROGRAMME

Le programme d'inCité permet de produire des **logements familiaux en accession sociale** et d'expérimenter le **Bail Réel Solidaire** dans le centre historique de Bordeaux.

Il compte **1 maison T5 réhabilitée avec garage et jardin** et **1 maison T4 neuve en cœur d'îlot avec jardin**.

Des matériaux biosourcés seront utilisés dans la construction : ossature bois, isolation en paille sur certains murs, isolation en fibres végétales type Biofib-Trio (coton recyclé), menuiseries en bois, toiture végétalisée pour la maison neuve. Un poêle à granulés, un chauffe-eau thermodynamique et une VMC seront installés.



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 €**

Prix de vente PSLA	276 728 €	Mensualités d'emprunts	885 €
Frais estimés	8 302 €	Redevance OFS	245 €
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 €**

Prix de vente	391 698 €	Mensualités d'emprunts	895 €
Frais estimés	11 751 €	Redevance OFS	337 €
Apport 35 %	140 000 €	Total mensualités	1 232 €
Prêt bancaire 48 %	139 049 €		