

Construction de 23 logements individuels

Rue de l'Aiguille

GRUISSAN

Le projet est situé dans le secteur des chalets.

Le terrain est encadré au Sud-Ouest par l'habitat individuel « typique » des Chalets et au Nord Est par une zone artisanale.

La construction sur ce site de 23 logements (50% en locatifs et 50% en Bail Réel Solidaire) doit permettre de « masquer » cette zone artisanale tout en étant en relation avec l'architecture des chalets.



Le terrain

Construction de 23 logements individuels Rue de l'Aiguille - GRUISSAN

Le terrain surplombe l'avenue de l'Aiguille : présence d'un talus de l'ordre de 1,50 m.

La zone artisanale en certains endroits s'est appropriée le terrain : ouvertures en limite de propriété, construction sur le terrain.

Le terrain est constitué de 2 parcelles : BB 406 et BB 490 pour partie représentant une surface constructible de l'ordre de 4000 m².

La parcelle BB 490 est en zone PPRI ; toutefois la côte de submersion marine de 2,60 m est plus contraignante et englobe l'ensemble du site.



Note de présentation

Construction de 23 logements individuels Rue de l'Aiguille GRUISSAN

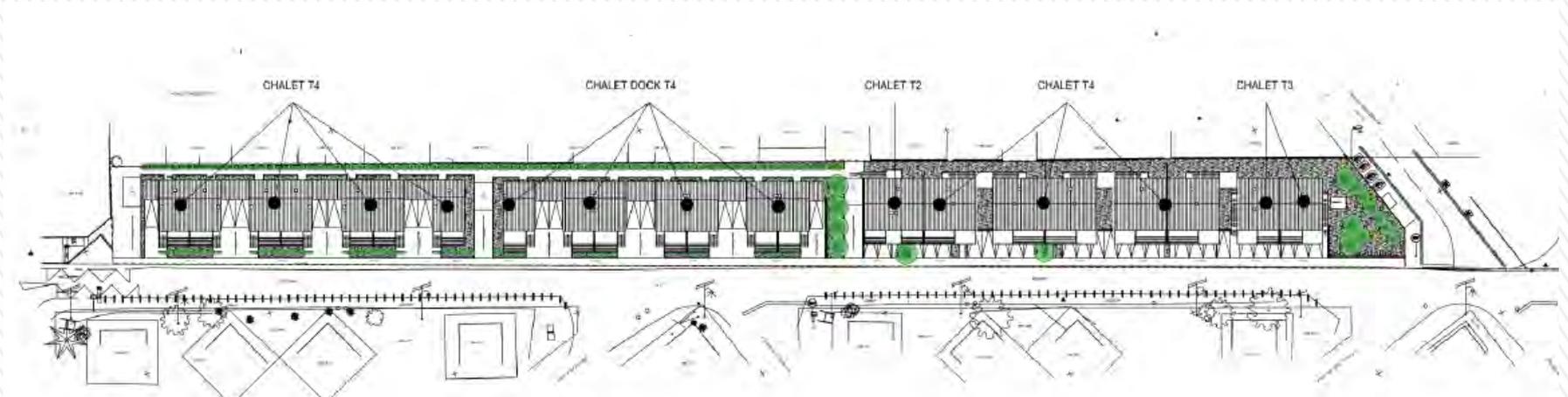
Le projet prévoit la construction de 23 logements individuels R+1 groupés.

Seront construits :

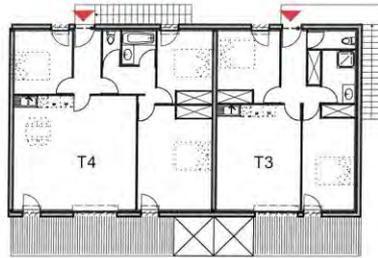
- 9 chalets bois sur pilotis (zone PPRI), 2 T2, 2 T3 et 5 T4
- 14 chalets bois type dock 7 T4 et 7 T5

La côte de submersion marine ne permet pas l'accès piétons des logements avenue de l'Aiguille. Seuls les accès aux garages se feront depuis cette avenue.

Aussi, afin de respecter la réglementation handicapée, les logements seront desservis par une coursive piétonne faisant la transition entre la zone artisanale et les logements pour la partie des chalets bois type dock.

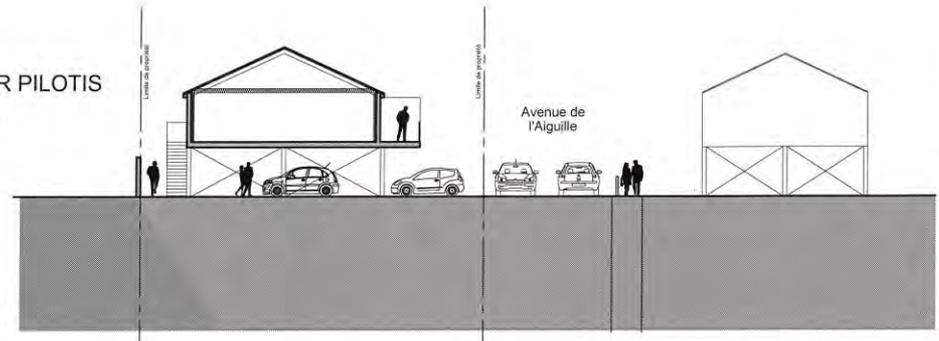


Construction de 23 logements individuels Rue de l'Aiguille GRUISSAN



R+1

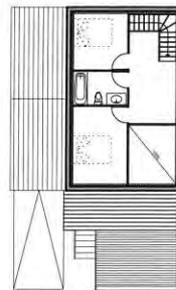
CHALETS BOIS SUR PILOTIS
* Secteur inondable



COUPE BB

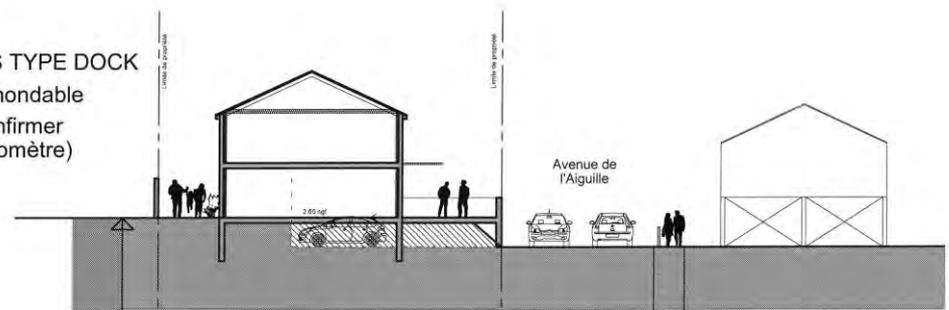


RDC



R+1

CHALETS BOIS TYPE DOCK
* Hors secteur inondable
(Cote TN à confirmer avec relevé géomètre)

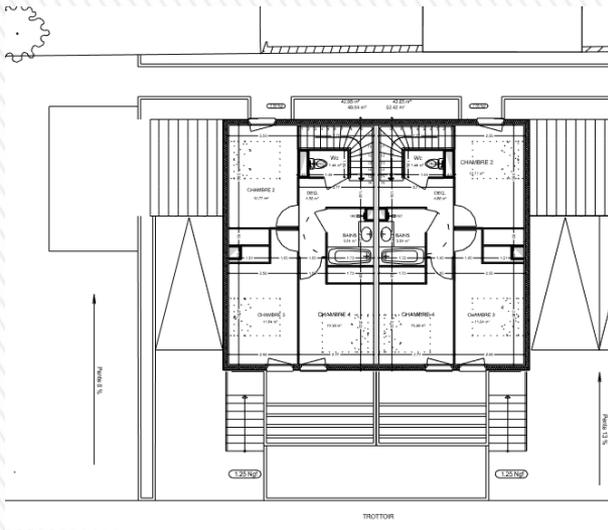
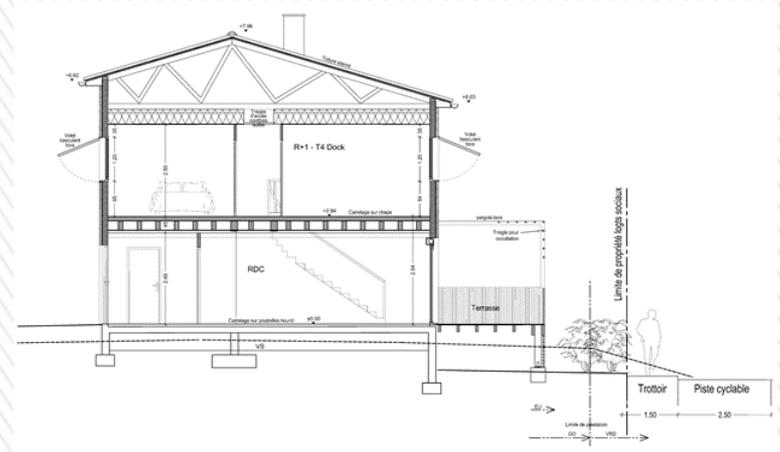
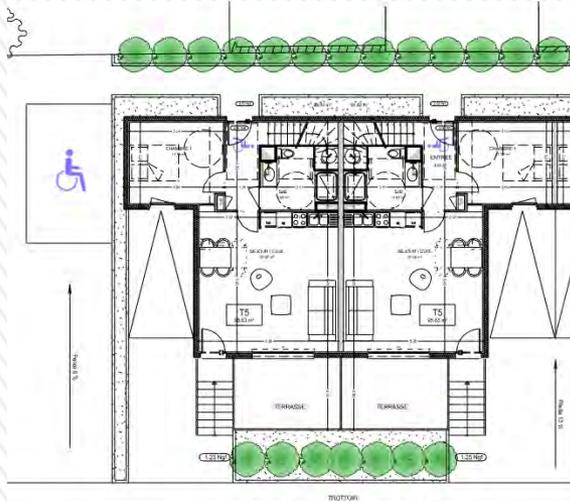


COUPE AA

Construction de 23 logements individuels

Rue de l'Aiguille

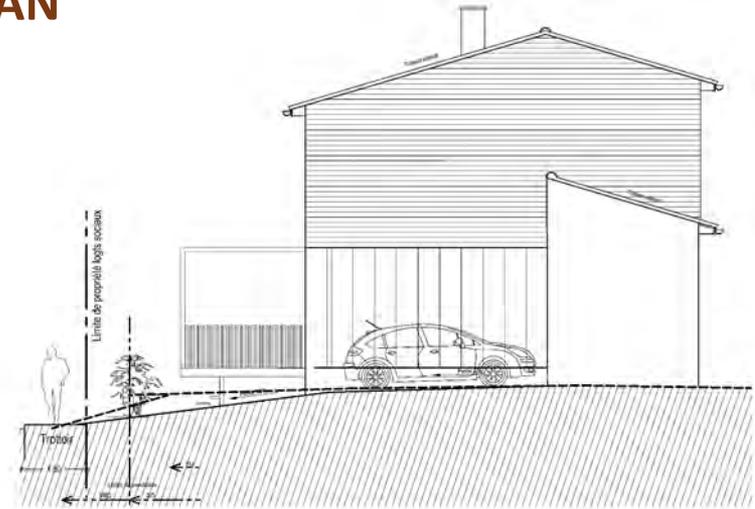
GRUISSAN



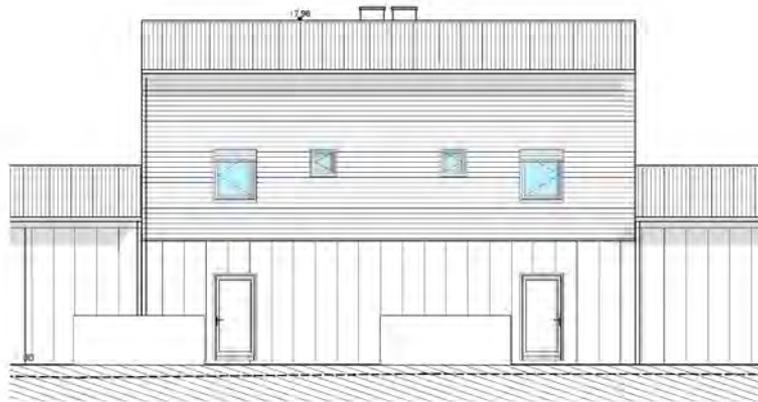
Construction de 23 logements individuels Rue de l'Aiguille GRUISSAN



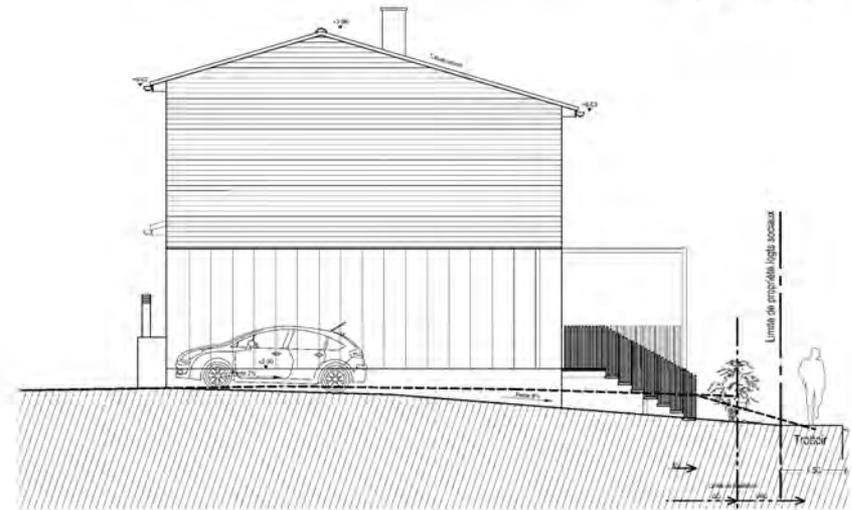
Façade Est



Façade Nord



Façade Ouest

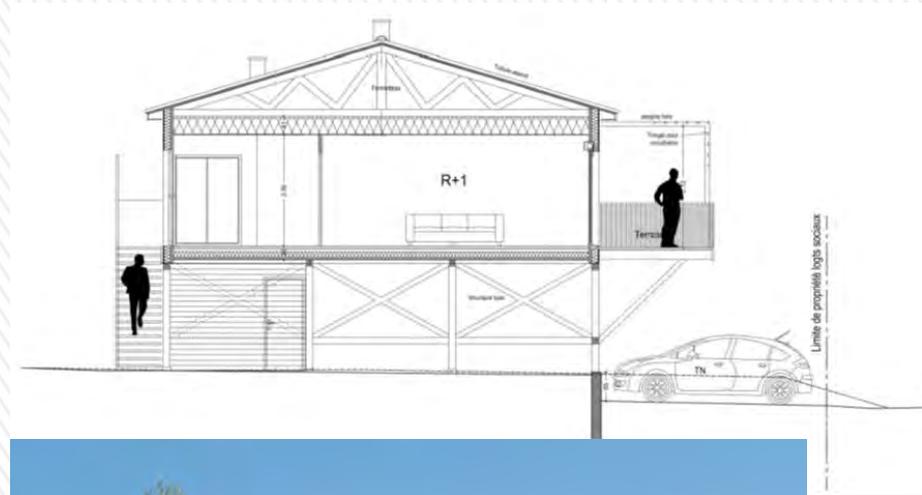
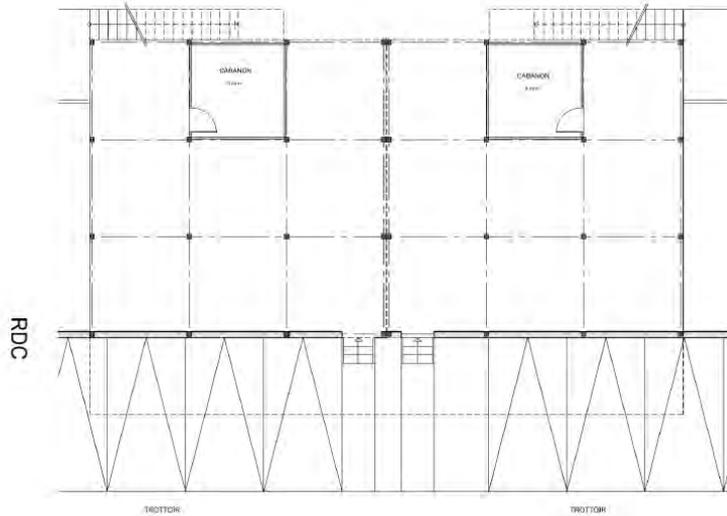


Façade Sud

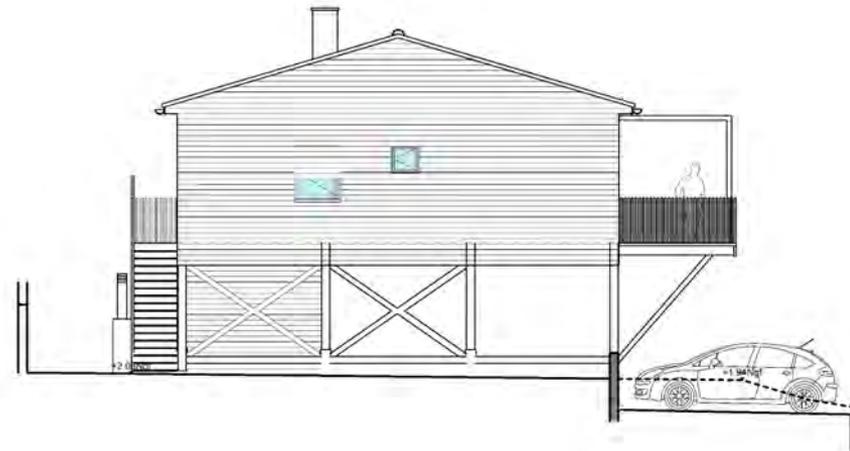
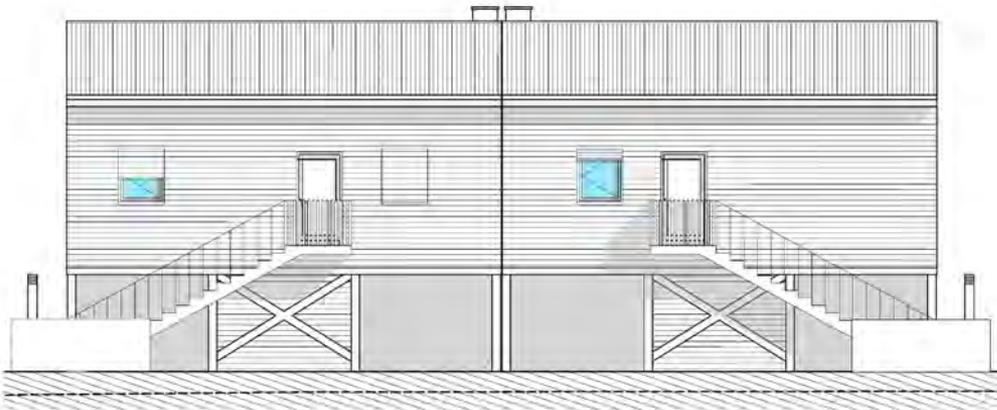
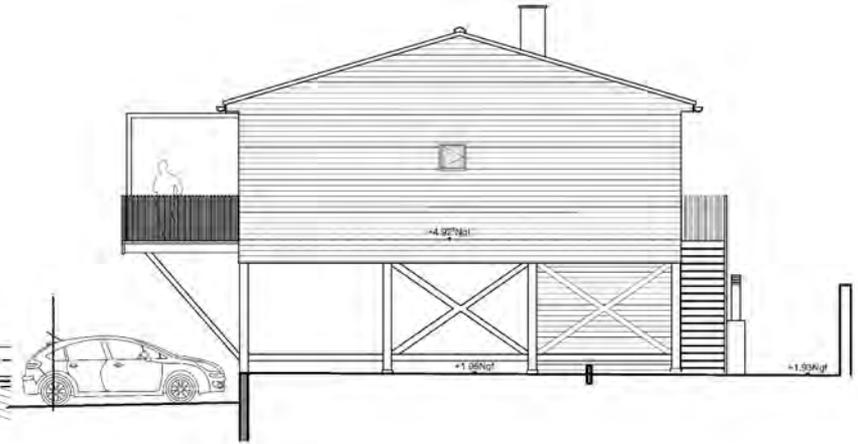
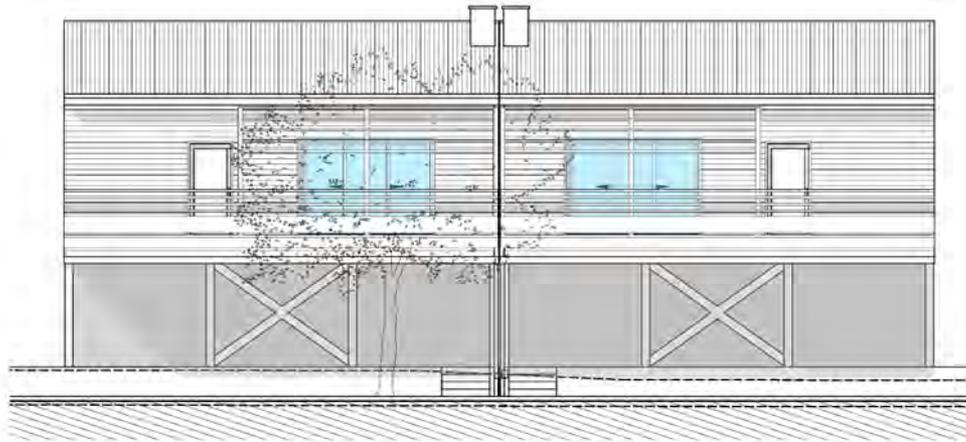
Construction de 23 logements individuels

Rue de l'Aiguille

GRUISSAN



Construction de 23 logements individuels Rue de l'Aiguille GRUISSAN



Construction de 23 logements individuels

Rue de l'Aiguille

GRUISSAN



Construction de 23 logements individuels Rue de l'Aiguille GRUISSAN

Le Bail Réel Solidaire

Le BRS est un dispositif d'accès sociale à la propriété qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements.

Il repose sur la dissociation entre la propriété du foncier et du bâti.

Cette forme d'accès est portée par un Organisme Foncier Solidaire OFS est un organisme à but non lucratif agréé par l'Etat avec pour objectif de développer l'accès sociale sécurisée.

Création d'un OFS en cours par ALOGEA, ALTEAL et UN TOIT POUR TOUS



L'OFS fait l'acquisition du terrain et en conserve la propriété

ALOGEA réalise l'opération de construction sur le terrain de l'OFS

Les acheteurs deviennent propriétaires du bâti et versent une redevance à l'OFS

Les acheteurs peuvent vendre et céder leur bâti sous contrôle de l'OFS

Construction de 23 logements individuels Rue de l'Aiguille GRUISSAN

Principe d'une opération en dissociation

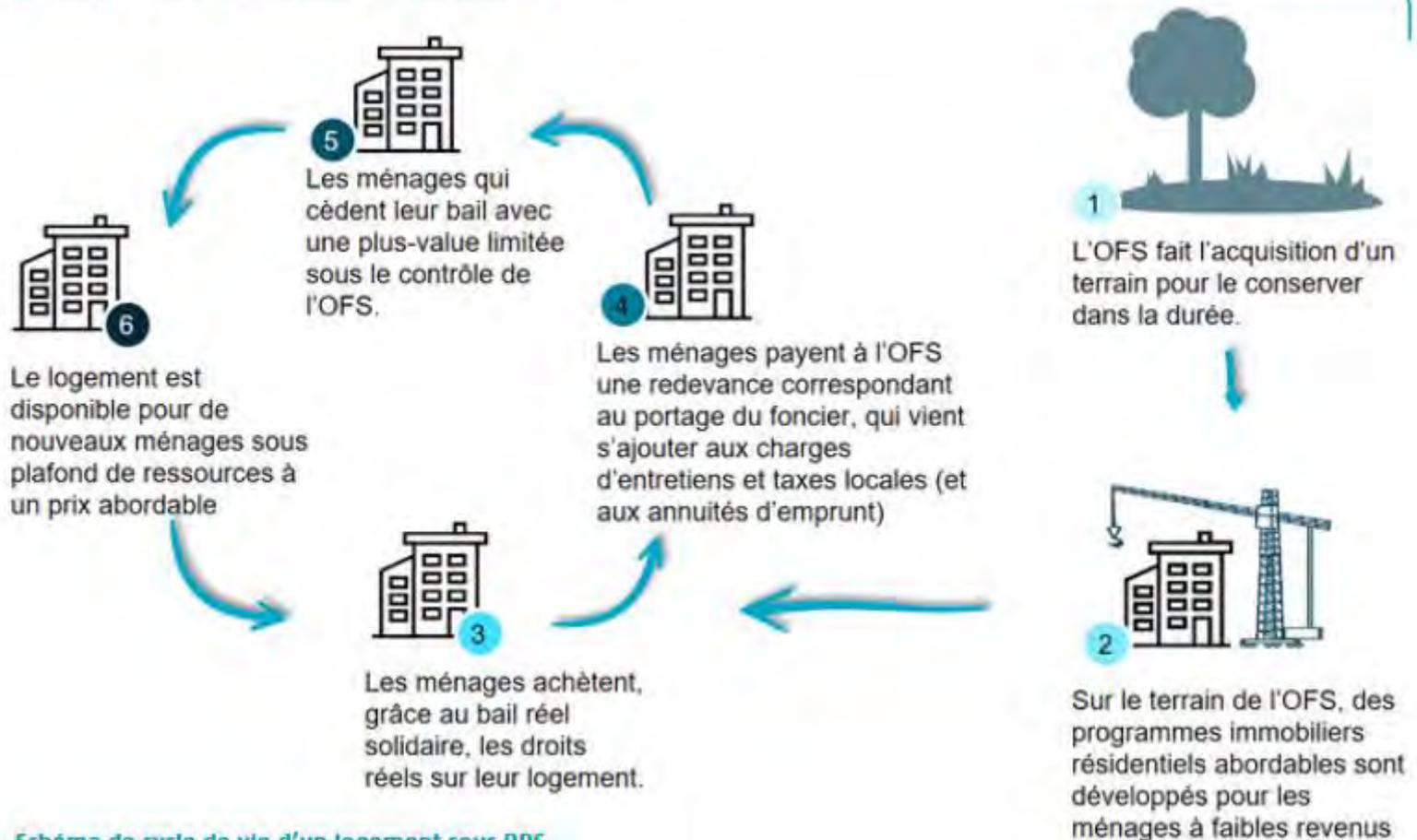


Schéma de cycle de vie d'un logement sous BRS

SOURCE : OFS ORSOL

Construction de 23 logements individuels

Rue de l'Aiguille

GRUISSAN

Le BRS est un dispositif juridique qui garantit un effet anti-spéculatif. C'est un bail de longue durée rechargeable à chaque vente.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accèsion sociale dans la durée.

Les plafonds de ressources

*Revenu fiscal de
référence de l'année
n-2*

Nb de personnes qui vont occuper le logement	Zones B et C
1	25 318 €
2	33 761 €
3	39 052 €
4	43 273 €
5 et plus	47 482 €

Une accession abordable

Les ménages n'achètent que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 15 et 30% d'économie en fonction du secteur. Ils bénéficient d'un prix de vente encadré, de la TVA à taux réduit et du financement par le PTZ dans le neuf. Si la collectivité le décide, ils peuvent également bénéficier d'un abattement de taxe foncière de 30 à 100 %.

Plafonds de prix (en €/m²/SU)

Zone B2	2 699 €
Zone C	2 360 €

Construction de 23 logements individuels

Rue de l'Aiguille

GRUISSAN

Un mécanisme anti spéculatif

En BRS, l'accédant à la propriété a des droits réels issus du bail proches d'une pleine propriété, avec des spécificités:

- Occupation à titre de résidence principale
- En cas de revente ou d'héritage, le nouveau ménage doit justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif et le prix de vente ne peut dépasser
 - le prix d'achat initial indexé de l'évolution entre l'achat et la vente d'un indice tel que l'IRL ou l'ICC
 - Le plafond PSLA en vigueur lors de la revente

L'OFS contrôle le respect des clauses de revente et peut, dans certaines circonstances, racheter le logement à une valeur d'indemnisation prévue dans le bail, notamment en cas de difficultés financières du ménage.

Le ménage bénéficie de la sécurisation HLM pendant 15 ans : garantie de relogement dans le parc social en cas d'accident de la vie (sous réserve du respect des plafonds de ressources).