

PRECISIONS

CONFORMITE AVEC PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENU

Le projet d'intégration de logements en BRS dans le programme ne devra pas nécessiter de nouveau Permis de Construire Modificatif.

Le promoteur doit s'assurer de la conformité au PC selon la modification d'une partie du programme, notamment la transformation de logements en accession libre tel qu'indiqué dans le document CERFA, en logements en Accession Sociale/BRS.

Il est entendu qu'il ne pourra pas être proposé par le promoteur de transformation de logements locatifs sociaux en logements en BRS, l'esprit du présent AMI étant initialement de faciliter les commercialisations des logements en accession libre. Il est par ailleurs rappelé qu'une telle modification obligerait au dépôt d'un PCM difficilement compatible avec les ambitions de l'AMI.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Il est précisé que l'intégration de logements en BRS dans le programme n'a pas d'impact sur le Règlement de Copropriété qui est établi à la date du dépôt du dossier.

PRIX DE VENTE DU BRS

Il est rappelé que le prix de vente des logements en BRS visé par La Coop Foncière ne devra pas dépasser 4200€/m² Shab TTC parking inclus, en assurant une décote minimale de 30% par rapport au prix du libre.

Le Comité d'Engagement sera également attentif aux écarts par rapport au prix de l'ancien sur le territoire communal, le BRS ayant vocation à rester un produit d'accession sociale dans le temps long.

Les dérogations à cette règle devront être clairement justifiées dans la note du dossier, au regard du contexte exceptionnel et des ambitions environnementales du projet.

Les prix de vente du libre, établis avant la crise et dont l'écoulement commercial est aujourd'hui ralenti, ne sauraient être les seules références à prendre en compte pour la décote.

Il est rappelé que ce positionnement de La Coop Foncière sur ce prix de 4200 €/m² se justifie :

- Par la cible des ménages locaux visés entre le 4^{ème} et 7^{ème} décile du territoire
- L'enjeu, pour La Coop Foncière, de maintenir une décote suffisante sur le temps long, le prix du logement intégrant, sur les ventes ultérieures, l'Indice du Coût de Construction.

PRIX DU FONCIER D'ACQUISITION / REDEVANCE

La redevance foncière finale ne devra pas excéder 3€/m² SHAB/mois.

La Coop Foncière reste seule à même de calculer le niveau de redevance en fonction d'un niveau de charge foncière proposé. Aussi, il est recommandé de ne pas excéder 1100€/m² SDP HT afin de tenir cet objectif.

Le promoteur pourra se rapprocher de La Coop Foncière pour envisager un montage financier spécifique tenant compte d'une valeur foncière de marché très élevée sur le territoire et dans la mesure où l'objectif de prix de vente et les ambitions de qualité sont tenus.

LES OPERATIONS EN REHABILITATION

Pour toute opération comprenant de la réhabilitation, la charge foncière d'acquisition étant supérieure à la valeur cible ci-dessus de 1100€/m², les promoteurs sont invités à contacter La Coop Foncière, pour le montage financier (p.morlon@foncier-solidaire.coop).

MIXITE DE PROGRAMME

La Coop Foncière ne retiendra pas les opérations proposant le remplacement de logements locatif sociaux en BRS conformément aux valeurs de La Coop Foncière.

Les programmations mixtes pourront, au choix et selon l'avancement de l'opération et de sa commercialisation, se faire avec une mixité dite « au pallier » ou par la préservation d'une cage d'escalier ou d'un bâtiment dédié au BRS.

Il n'y a à ce stade aucune règle intangible sur les types de mixité. Les mixités avec du locatif social, du LLI ou de l'accession libre présentent toutes des avantages et des inconvénients qu'il reviendra à La Coop Foncière d'accompagner. L'expérience acquise à date ne permet pas de porter un jugement consolidé.

TAILLE DES OPERATIONS

La Coop Foncière analyse toutes les tailles d'opérations, y compris en-dessous de 10 logements, dans la mesure où l'opération justifie d'une bonne localisation, la qualité, un montage spécifique (réhabilitation, habitat participatif). Le Comité d'Engagement de La Coop Foncière reste souverain dans le choix final des opérations retenues.