

## COMPARAISON POISSONNIERS 2 AVEC ET SANS BRS

Prenons l'exemple d'une personne seule avec un ou plusieurs enfants percevant un revenu annuel net de 27 000 € (soit 2 250 € / mois) remplissant les **conditions d'éligibilité du lotissement des Poissonniers** (primo-accédant, etc...) qui souhaite faire construire une petite maison de 80 m2.

L'achat d'un terrain de 360 m2 à 140 € / m2 lui coûtera :  $360 \times 140 = 50\,400$  € auquel s'ajoutent 5 285 € de frais de notaire (10,48 %) soit un total de **55 685 €**.

La récente hausse du coût des matériaux renchérit actuellement d'environ 15 à 20 % le prix d'une construction. Avant cette hausse, le prix d'une maison de constructeur était au minimum de 1 600 € / m2. Ce prix n'incluait pas la cuisine, la clôture, l'aménagement du jardin, généralement la peinture, etc... Le coût total est aujourd'hui entre 2 000 et 2 200 € / m2 tva de 20 % incluse. Le coût tout compris de la construction dépassera donc **160 000 €** ttc pour une maison « premier prix » de 80 m2.

Coût total : **215 685 €**. Voyons maintenant ce qu'elle peut emprunter.

De par ses ressources, en supposant qu'elle n'ait aucun crédit en cours, en décembre 2021, compte tenu des plafonds de taux d'endettement (35 %) et de durée des crédit (25 ans) imposés par le gouvernement, elle peut rembourser au maximum 787 € / mois. Le montant maximum empruntable est de 188 687 € : <https://www.meilleurtaux.com/credit-immobilier/simulation-de-pre-immobilier/evaluez-le-montant-de-votre-pre.html>

Il lui manque donc **26 998 €** pour boucler son budget, soit l'équivalent d'une année de son salaire.

Rappelons que nous avons pris les hypothèses les plus favorables : revenu maximum de 27 000 €, aucun crédit en cours, emprunt maximum, etc... et un prix de maison minimum et de petite surface.

Mensualité souhaitée

**787** €/mois

Durée de votre prêt

**25** ans

Taux d'intérêt avant négociation ⓘ

**1,26** %

Taux d'assurance **0,34** %

Le montant de votre prêt

**188 687** €

Coût du crédit : **47 413** € dont **16 038** € d'assurance

QUEL TAUX POUR VOTRE PROJET ?

Prenons maintenant le cas de la même personne, disposant du même revenu, qui bénéficierait d'un **Bail Réel Solidaire** (BRS).

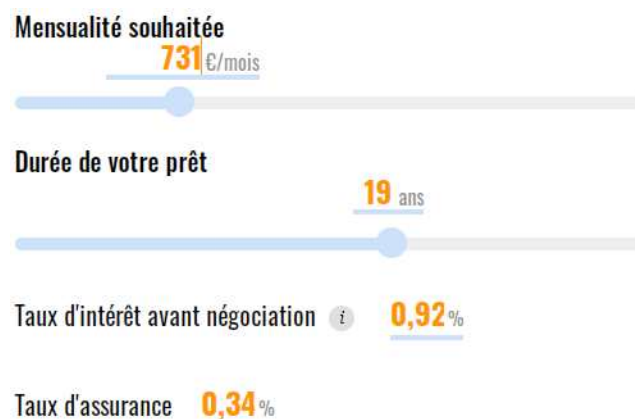
Dans ce cas, le terrain lui coûterait seulement une redevance mensuelle, en général 1 à 4 € / m<sup>2</sup> habitable. Prenons 2,00 €, soit 160 € / mois pour une maison de 80 m<sup>2</sup> (ce qui rembourserait sur une trentaine d'années le prix du terrain).

Un des avantages du BRS est qu'elle bénéficierait d'un taux de tva de seulement 5,5 % (au lieu de 20 %). Ainsi, la construction lui coûterait non pas 160 000 € mais 140 666 €. En fait, compte tenu que dans le cas du BRS l'ensemble des logements sont construits par un seul opérateur, le prix de la construction devrait être soit inférieur soit de meilleure qualité (isolation par exemple).

Les frais de notaire sont dans ce cas réduits : 3 657 € (2,6 % de 140 666 €).

Ainsi, le coût total, terrain et frais de notaire inclus, serait de seulement **144 323 €** (au lieu de 215 685 €) auquel il faudrait ajouter les 160 € mensuels. **La formule de la municipalité de Lancieux est plus onéreuse que le BRS de 50 % !** (même en tenant compte de la redevance mensuelle, la différence est énorme)

Voyons maintenant du côté de son financement. Sa banque déduira de ses revenus la redevance BRS de 160 €. Elle pourra donc rembourser un maximum de  $(2\ 250 - 160) \times 35\ % = 731\ €$



Le montant de votre prêt

**144 310** €

Coût du crédit : **22 358** € dont **9 322** € d'assurance

QUEL TAUX POUR VOTRE PROJET ?

Non seulement elle pourra emprunter la somme nécessaire à son projet d'habitat (impossible dans le cas précédent sauf apport personnel conséquent) mais, de plus, elle pourra rembourser son emprunt en 19 ans (au lieu de 25) et bénéficiera ainsi d'un meilleur taux. Elle économisera sur le montant de son crédit et de son assurance : **25 055 €**.

**La différence totale entre la solution présentée par la Mairie et un BRS atteint donc 96 417 € !**

Cet comparaison précise montre clairement l'avantage considérable du BRS pour les personnes qui en sont potentiellement bénéficiaires.

Pour plus d'infos sur le BRS : <https://www.arcadepromotion.com/questions-reponses-sur-le-bail-reel-solidaire/#1599747615631-b4311308-b6d6>

## **AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS POUR LA COMMUNE**

Examinons les avantages et inconvénients pour la commune d'un BRS par rapport aux critères mis en place pour les Poissonniers.

Le BRS est un système encadré par un dispositif législatif clair qui évite le recours à un notaire pour l'écriture de clauses particulières visant à réduire le risque de revente du bien avant 20 ans.

Le terrain restant propriété de la commune, celle-ci n'a pas à emprunter pour l'acquisition des terrains. La SCOOP Foncier Coopératif Malouin peut le financer grâce à des prêts GAIA sur 60 ans de la Banque des Territoires :

<https://www.banquedesterritoires.fr/le-foncier-cooperatif-malouin-va-livrer-70-logements-abordables-saint-malo-35>

Le foncier restant propriété de la commune dans le cas du BRS, le caractère social du logement perdure sans limite de durée. En effet celui-ci ne peut être revendu qu'à des familles à revenus inférieurs aux plafonds.

Ce point est capital, d'autant plus que le nombre de lotissements est appelé à se réduire fortement, ainsi que l'a déclaré Madame Le Maire à Ouest-France (7/12/2021). Comment Lancieux fera-t-elle dans 10 ou 20 ans pour permettre par exemple à ceux qui travaillent dans la commune de se loger ?

Le territoire de Lancieux et la formule du BRS, dans la mesure où on prend le temps de l'expliquer, sont suffisamment attractives pour susciter de nombreuses candidatures. Cela aurait permis à la municipalité de choisir parmi les candidats ceux qui ont des enfants jeunes, travaillent à proximité, etc...

Pourquoi l'équipe municipale n'a-t-elle pas opté pour des BRS ?

Auprès des acquéreurs de parcelles du lotissement des Poissonniers, quel argument peut justifier le choix d'une option qui leur coûte pratiquement 50 % plus cher ?