

FICHE ACTION : BRS, PARCOURS RÉSIDENTIEL

Un Bail Réel Solidaire pour favoriser le parcours résidentiel des occupants du parc social

Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A008



Présentation générale de l'action :

Les opérations réalisées en Bail Réel Solidaire permettent, par la dissociation de la propriété du foncier et de la propriété immobilière, de garantir à la collectivité une accession sociale pérenne comptabilisée au titre de l'article 55 de la loi SRU. Les aides financières directes et indirectes apportées par l'Etat et par les collectivités sont cristallisées et conservent leur faculté solvabilisatrice sur le long terme. Ce dispositif qui semble répondre à de nombreuses attentes politiques doit encore faire la preuve de son attractivité pour les ménages et de sa pertinence sociale. Le groupe Haute-Savoie HABITAT maîtrise toute la chaîne de production du BRS au travers de sa filiale coopérative IDEIS, son organisme de foncier solidaire OFIS et de son GIE, OPHIDEIS. Dans un territoire tendu comme la Haute-Savoie où la pression sur le logement social est forte, le BRS ne doit pas être un « effet d'aubaine » mais contribuer au parcours résidentiel des familles à revenus moyens et à libérer du logement locatif au profit d'autres ménages en difficulté.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Dans un premier temps, Haute-Savoie HABITAT et la collectivité devront s'accorder sur l'objectif social du programme, sur les catégories de ménages concernées et sur la priorité donnée aux occupants du parc locatif présents sur le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.

Dans un second temps, Haute-Savoie HABITAT présentera à la collectivité les conditions économiques de faisabilité et d'équilibre (niveau admissible de la charge foncière, montant de la redevance, prix de vente, taux d'effort des acquéreurs).

Une recherche d'opportunités foncières compatibles avec les objectifs sociaux et économiques sera menée (fonciers publics, zones d'aménagement, réserves foncières de Haute-Savoie HABITAT, densification et requalification d'ensembles existants ...).

Des critères additionnels de priorisation peuvent être mis en place comme le rapprochement domicile-travail, le logement des salariés du secteur médical et social, les fonctionnaires territoriaux, les primo-accédants, les familles avec enfants, etc.

Les dossiers de candidatures sont classés en fonction de critères déterminés à l'avance permettant l'égalité de traitement, la non-discrimination, la transparence des procédures et le libre accès au logement (sous la réserve du respect du plafond de ressources).

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Cette démarche s'inscrit dans les objectifs des PLH en matière d'accession sociale, de parcours résidentiels, de mixité sociale. La localisation et les caractéristiques des opérations peuvent contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à permettre à des ménages avec enfants et à revenus modestes d'habiter dans les centres-villes à proximité de l'emploi et des services.

Ce type d'opération peut également être orienté vers des personnes occupant des emplois faiblement rémunérés mais indispensables au bon fonctionnement de nos sociétés et à les fixer durablement sur le territoire concerné.

Enfin, ces logements auront un prix de cession largement et durablement inférieur au prix du marché.

Autres points/remarques :

Le Bail Réel Solidaire peut être porté, au choix de la collectivité, par notre organisme de foncier solidaire OFIS ou par la Foncière 74. L'opérateur sera notre filiale IDEIS qui est susceptible d'assurer le syndicat social de copropriété.

Haute-Savoie HABITAT apporte la sécurisation HLM qui garantit le relogement des ménages en cas de difficultés de la vie.