

FICHE ACTION : BRS PÉRIURBAIN

Proposer un habitat individuel dense à forte valeur d'usage et à vocation sociale pérenne

Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A009



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. L'attractivité du BRS en centre-ville, dans des secteurs résidentiels et spéculatifs ne pose guère de questions, mais dans des secteurs moins tendus et en particulier dans des communes péri-urbaines, ce sont les caractéristiques du projet qui décideront de sa réussite sociale et commerciale. On peut supposer que l'habitat collectif n'est pas la solution à privilégier dans ces secteurs.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Haute-Savoie HABITAT et sa filiale coopérative IDEIS se proposent de développer des solutions de type habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire qui conjuguent l'autonomie, la tranquillité des familles avec la vie en collectivité, la haute qualité environnementale et la proximité avec la nature. Chaque logement sera attaché à une petite parcelle mise à disposition dans le cadre du Bail Réel Solidaire en contrepartie d'une modeste redevance. Ce dispositif a également l'avantage de la souplesse car il permet de diversifier dans une même opération les produits (locatif social, PSLA, BRS, accession sociale standard) et de sécuriser la commercialisation.

Un autre point fort de cette forme d'habitat individuel dense est la réduction drastique des charges de copropriété, la majorité des interventions étant réalisée par les acquéreurs eux-mêmes : espaces verts, déchets ménagers, petits travaux de maintenance et d'entretien, absence de parties communes ou d'équipements communs. Des critères de priorisation pour la commercialisation peuvent être mis en place en lien avec la commune comme les primo-acquérents, les jeunes ménages, les familles avec enfants, les fonctionnaires territoriaux et de l'Education nationale, le rapprochement domicile-travail, 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. Elle peut contribuer à la revitalisation de certains territoires, à développer le lien social et aussi à fixer durablement des familles dans des petites villes, des bourgs et des villages. Ce type d'opération peut s'inscrire dans une démarche de construction bas carbone utilisant des matériaux bio-sourcés et s'appuyer sur les filières de production locale. On pourra également initier autour de ces projets des démarches d'habitat participatif en mobilisant les compétences de La Bonne Echelle (voir fiche action n° 3) et en complétant le programme par des espaces communs (ateliers de bricolage, chambres d'hôtes, local vélos, lieu de travail), des potagers, des vergers, des jardins partagés. Ces logements auront un prix de cession 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. A noter que Haute-Savoie HABITAT et IDEIS ont des références récentes en matière d'habitat individuel dense ; à titre d'exemple, on peut citer les maisons à ossature bois de la rue du Printemps à Annecy (Annecy-le-Vieux).