

Rénover solidaire

Le Bail à Réhabilitation

SOLIHA BLI Pays de la Loire



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Sommaire

1

Qui sommes-nous ?

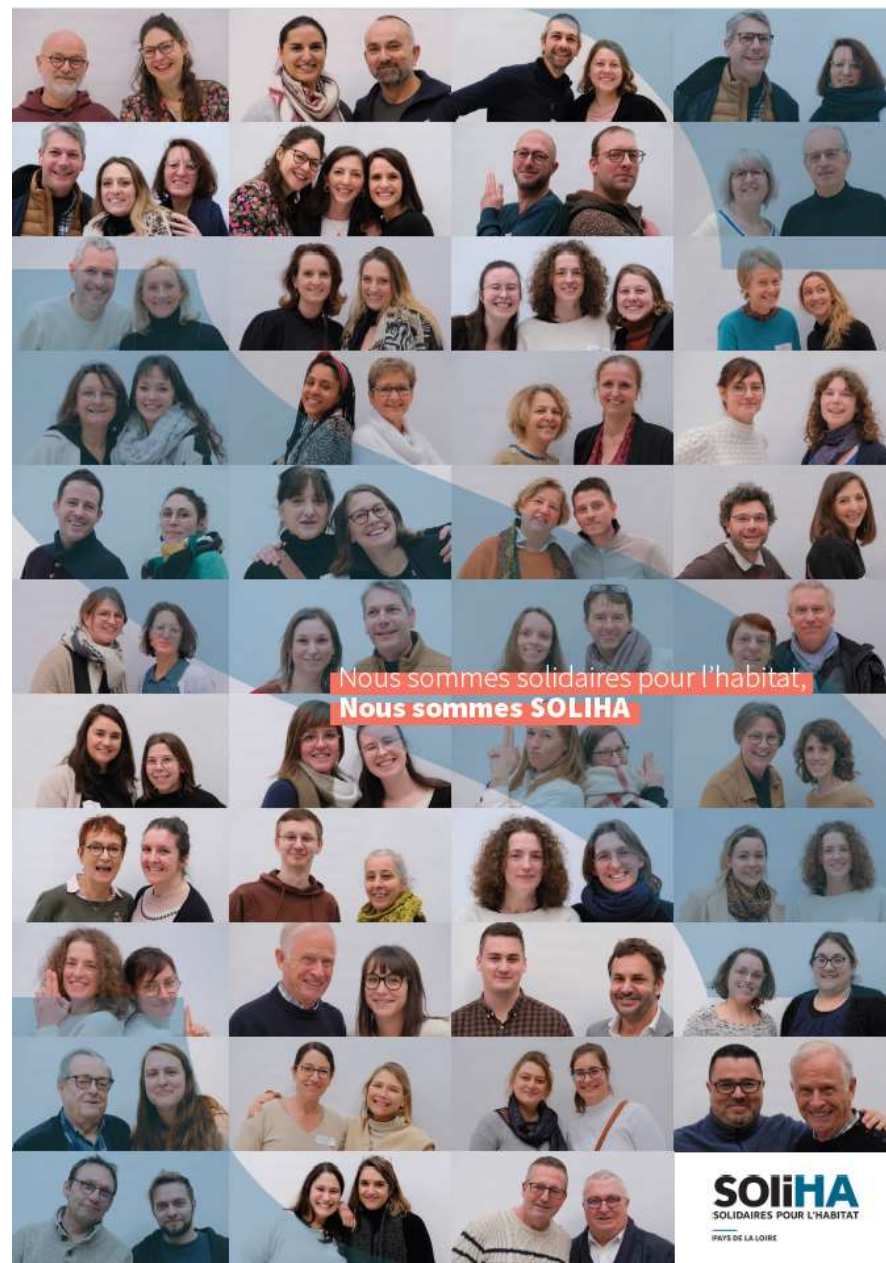
2

La maîtrise d'ouvrage
d'insertion

1

SOLIHA

Qui sommes-nous ?



Comment nous définir ?

“

Une association de l'économie sociale et solidaire, (ESUS), agissant pour une transition écologique et solidaire de l'habitat en Pays de la Loire

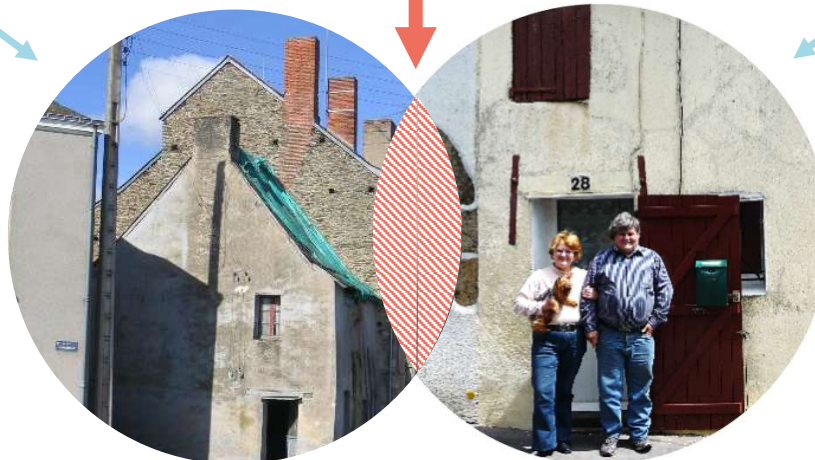


Une raison d'être depuis 70 ans

ACCOMPAGNER
VERS UN HABITAT
SOLIDAIRE

Habitat

Habitant(e)s



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
PAYS DE LA LOIRE

Comment ?



Une création récente : le pôle Sobriété Foncière



- Pôle avec l'ensemble des métiers émergents (Copropriété, Maîtrise d'ouvrage, Maitrise d'œuvre, Etudes)
- Organisation spécifique
- Mutualisation de compétences

2

La maîtrise d'ouvrage d'insertion

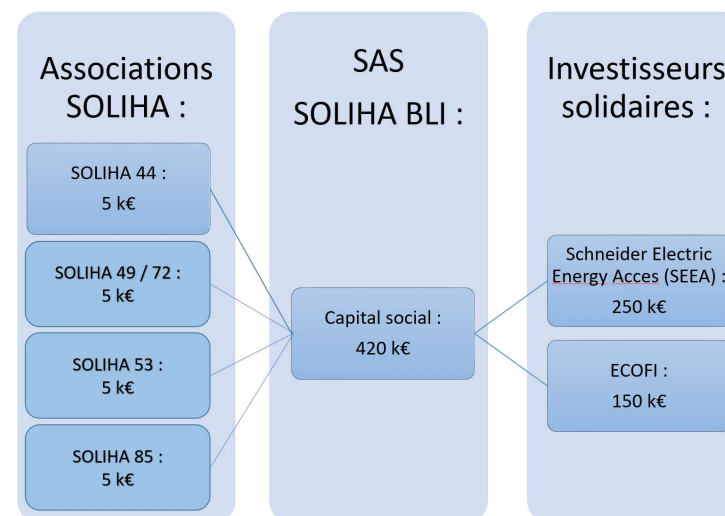


L'outil : la SAS SOLIHA BLI

Sa mise en place :

- Création en 2017
- Obtention de l'agrément ministériel MOI en juin 2018
- Obtention de l'agrément ESUS en 2018, renouvelé en 2023

Son capital :





Les finalités :

- ✓ Favoriser l'accès à un logement à des ménages modestes,
- ✓ Contribuer à la mixité sociale
- ✓ Redynamiser les cœurs de bourg
- ✓ Revaloriser le patrimoine ancien
- ✓ Améliorer la performance énergétique du parc existant
- ✓ Economiser des ressources naturelles
- ✓ Eviter l'étalement urbain

Modèle de portage : le bail à réhabilitation



Montage de Bail à Réhabilitation



Preneur

SOLIHA BLI, sur la durée du bail :

- Porte les travaux à réhabilitation
- Assure l'entretien du bâtiment
- Assure la gestion locative (via l'agence immobilière sociale SOLIHA)
- Perçoit les loyers en conséquence

Collectivité

La collectivité, sur la durée du bail :

- Reste propriétaire du bien
- Peut participer ou non au financement du projet, selon le scénario proposé dans l'étude de faisabilité



Durée du bail
=

De 12 à 50 ans

*A estimer selon la durée minimum
d'amortissement pour le montage proposé sur ce
projet*

*A l'issue du bail, récupération du
bien par la collectivité*

Les freins rencontrés



La durée des projets
=> 3 à 5 ans



Il faut payer « pour voir »
=> Le prix des études de faisabilité

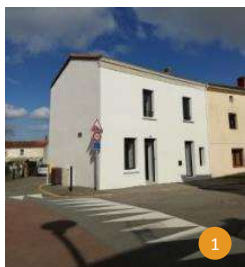


C'est du logement social
=> En diffus, dans la dentelle, mais accueillant une population modeste



Un projet ne sort pas sans soutien
communal / intercommunal
=> Montant variable sur chaque projet

Le développement de l'activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion en Pays de la Loire



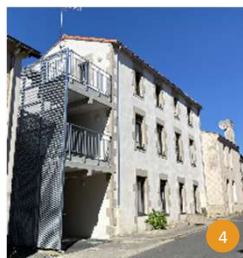
Saint-Jean-de-Boiseau (44)
1 logement très social
Livré en 2020



La Chevalerais (44)
4 logements très sociaux
Livrés en 2020



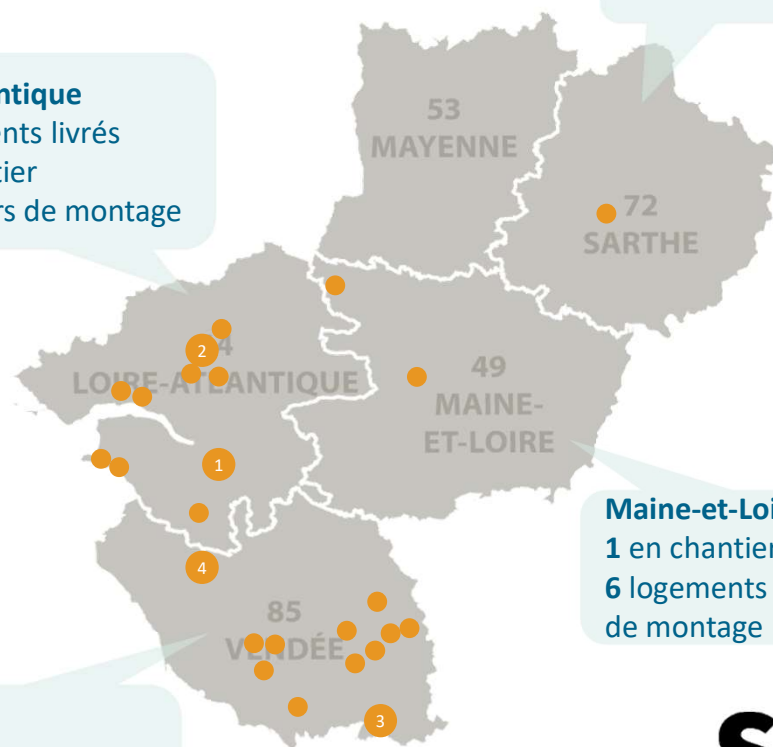
Ile d'Elle (85)
2 logements très sociaux
Livrés en 2021



Saint-Etienne-du-Bois (85)
3 logements très sociaux
Livrés en 2022

Loire-Atlantique
16 logements livrés
3 en chantier
26 en cours de montage

Sarthe
1 logement livré



Maine-et-Loire
1 en chantier
6 logements en cours de montage

Vendée
23 logements livrés
20 en chantier
12 en cours de montage



SOLiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Grégory GILLOT

Directeur de l'Organisme de Foncier Solidaire
de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Président de la SAS kaYoo expertises
AMO montage opérations

**Organisme
foncier solidaire**

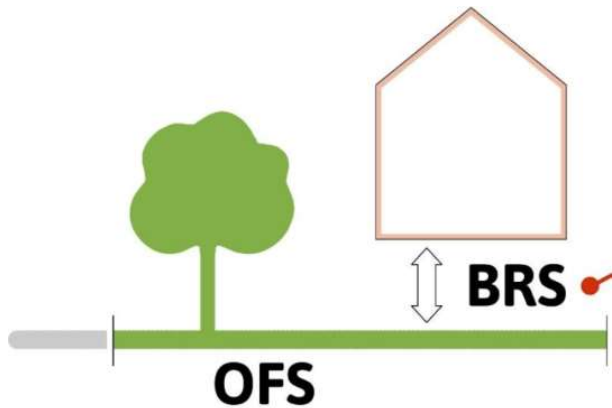


ggillot@kayoo.bzh



Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif mis en place par l'État permettant à des ménages qui ne pourraient pas devenir propriétaires d'un logement au prix du marché d'accéder à la propriété de leur résidence principale.



Au moins < 30% du prix du marché libre



Aller plus loin :
<https://boris.beta.gouv.fr/>

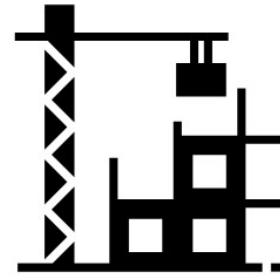
1



Acquisition du foncier/immeuble existant par l'OFS pour le conserver dans la durée

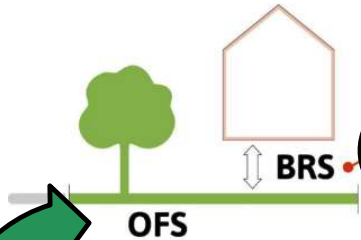
BRS OPERATEUR

2



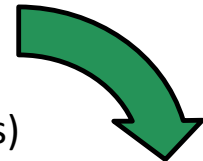
L'opérateur BRS construit un programme d'accession abordable sur le terrain de l'OFS à destination de ménages à faibles revenus

3



Le ménage éligible achète (Re)Démarriage du BRS (18 à 99ans)

Vente CLEFA

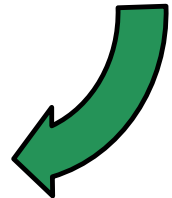


4

Le ménage paie sa redevance à l'OFS ainsi que les charges de copro, taxes locales et annuité d'emprunt

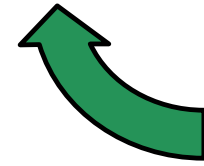
5

Le ménage peut vendre son logement avec une plus value limitée (par ex IRL) sous contrôle de l'OFS



6

Logement en vente avec les mêmes conditions initiales (plafond de revenu + résidence principale)



Intérêts pour les collectivités

- **Pérennité du dispositif par rapport au PSLA** -> pleinement compatible avec la loi ZAN d'urbanisme + économie d'investissement long terme pour les communes. Profitable à toutes les générations futures
- **Permet de renforcer l'attractivité économique des entreprises** afin de lever un des premiers freins à l'embauche : l'accès au logement abordable des salariés (prix < de 30% // marché libre)
- **Participe à diminuer l'empreinte environnementale** et financière des trajets domicile/travail
- **Accession sociale BRS comptabilisée dans la loi SRU**
 - Assimilés PLS (attention max 30% des logements sociaux)

Quels profils d'acquéreurs ?

Exemple opération de 42 logements en BRS sur Vannes :

Age moyen

33 ans

21 / 54

Nb pers/lgt

1,45

1 / 3

Nb pers/lgt

1,45

1 / 3

Distance

BRS/pro

5,6km

0,2 / 31,6

4 >10km

Salaire net

mensuel

2046€

920 / 3400

Apport moyen

33 000€

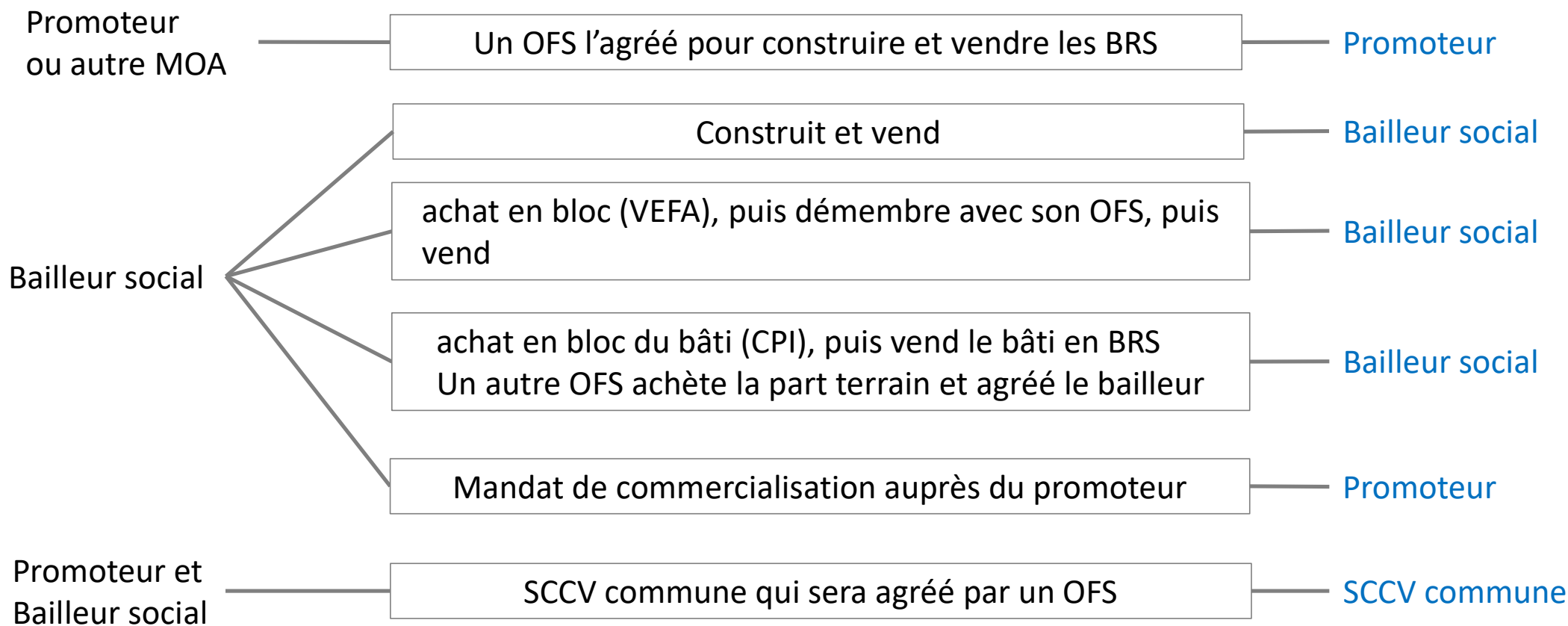
5000 / 145 000

Avant augmentation des prêts : 3,7 lgts/mois de vendus

Après stabilisation des prêts : 1,3 lgts/mois de vendus

Quelles collaborations pour un montage BRS ?

L'opérateur BRS agréé par un OFS est :



Etc...

Des questions ?

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PAYS DE LA LOIRE

Organisme
foncier solidaire

GOLFE DU
MORBIHAN
VANNES AGGLOMÉRATION

