

F024 Identification des potentiels en matière de formes d'immobiliers innovants répondant à l'évolution des besoins

Réalisation

Périmètre
EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Exigence
Exigence 2 : Garantir la ville et la qualité de vie pour tous
Objectifs
<p>Afin de mettre en œuvre l'ambition de pouvoir répondre au sein du territoire à l'ensemble des besoins immobiliers de la population, une réflexion est à mener sur les formes d'immobiliers innovants.</p> <p>Elle portera à la fois sur le patrimoine déjà bâti, en favorisant les reconversions, mais aussi sur le patrimoine à construire en encourageant le développement d'expérimentations de nouvelles formes d'habitat. Enfin, elle portera également sur l'accès à ces logements autour d'une offre d'accession abordable pour les ménages du territoire.</p>
Description de l'action
<p><u>Développer l'évolutivité de l'offre immobilière</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • conduire des études pour identifier le potentiel de transformation d'immeubles de bureaux vacants en logements ; • sensibiliser les maîtrises d'ouvrage sur les techniques de construction permettant un changement d'usage des produits immobiliers adaptables aux besoins locaux évolutifs ; • produire un recueil recensant les opérations du territoire en la matière de manière à sensibiliser les différentes villes et les porteurs du projet sur les possibilités existantes sur ces questions ; • encadrer les changements d'usage de logements à vocation résidentielle en offre de tourisme (phénomène de type AirBnB) afin d'éviter le déclin de l'offre résidentielle ; • prendre en compte ces réflexions dans le cadre de la modification des plans locaux d'urbanisme (PLU) et à terme dans l'élaboration du futur plan local d'urbanisme intercommunal. <p><u>Favoriser une offre immobilière réversible, innovante et adaptable aux besoins</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • garantir une offre digne et qualitative d'habitat modulaire, notamment pour l'hébergement et le logement transitoire ; • promouvoir des réponses diversifiées aux besoins des habitants, comme l'habitat partagé, pouvant réunir plusieurs familles : espaces privatifs individuels (notamment chambres) et espaces communs (notamment cuisine et salle à manger) ; • encourager des formes d'immobilier compatible avec l'urgence climatique notamment : immeubles végétalisés, îlots de fraîcheur ; • accompagner, en fonction des situations locales, des méthodes de densification telles que la surélévation légère et les méthodes innovantes de construction (matériaux et techniques innovantes s'appuyant sur les travaux du Centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) et en association des partenaires tels que la Fédération française du bâtiment. <p><u>Développer l'accession sociale à la propriété</u></p> <p>L'accession sociale est une offre de logements abordables aux ménages disposant de revenus moyens voire modestes. La gamme des produits est diversifiée et renvoie à plusieurs dispositifs :</p> <p>> Prêt social location accession (PSLA)</p> <p>Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Au cours de la première, le logement est financé, comme dans le cas d'une opération locative classique, par un opérateur de logements d'habitations à loyer modéré (HLM). Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et d'une épargne (la « part acquisitive »). A l'issue de cette première phase, dont la durée peut être variable, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété.</p>

> Bail réel solidaire (BRS)

Le bail réel solidaire permet de dissocier le foncier du bâti afin de baisser le prix des logements. Il en résulte une diminution du prix de sortie de l'ordre de 15 à 30%. Par ailleurs, les opérations de bail réel solidaire bénéficient de la TVA réduite et d'un abattement de 30% de la taxe foncière si la commune le décide. L'offre est développée avec l'appui d'un organisme foncier solidaire (OFS) et d'un opérateur.

> Société civile d'accession progressive à la propriété (SCIAPP)

Chaque occupant détient des parts sociales de la société civile immobilière propriétaire de l'immeuble créé et est, en même temps, locataire de la SCI gérée par un bailleur social. La mensualité due par l'accédant, qui est comparable à un logement HLM augmenté de 20% environ, comprend : une part permettant le remboursement des emprunts (coût de l'immeuble), les coûts de gestion, les charges "locatives" habituelles et l'acquisition des parts sociales. L'acquisition arrive à son terme, au bout de 40 ans, période où bout de laquelle les locataires auront acheté à la société HLM l'ensemble des parts de la SCI.

Il s'agira donc de promouvoir ces produits à travers les actions suivantes :

- identifier les opérateurs du territoire en mesure de conduire ce type d'opération ;
- accompagner les communes ayant la volonté de développer des projets de bail réel solidaire.

Définir collectivement une méthodologie à partir du recueil des bonnes pratiques et des points de vigilance, pour développer ce type de produit.

Pilotage

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est lanceur de la réflexion avec les communes

Compétence habitat : EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Compétence développement économique : EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Compétence aménagement : EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Partenaires

Villes

Propriétaires privés

Opérateurs

Promoteurs

Bailleurs sociaux

Associations spécialisées dans l'insertion par le logement et l'hébergement

Temporalité

Long terme

Action en lien

F008 : Elaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal