

Montages opérationnels de Bail Réel Solidaire

Projet de l'organisme de foncier solidaire de la Bergerie - Le Castellet

Régulariser et gérer un habitat léger de résidences permanentes. Un projet atypique, aujourd'hui abandonné.

Préambule

Le projet d'OFS décrit ci-après, proposé par le bailleur social Logeo Méditerranée, n'a finalement pas été retenu par la commune et les services de l'État. Le site de la Bergerie étant sur le tracé de la Ligne Nouvelle PACA, il n'est pas envisageable d'y prévoir un habitat au-delà de 2030-2035. Une durée incompatible avec celle envisagée pour les baux portés par l'OFS.

Un contexte atypique

Le domaine de la Bergerie, sur la commune du Castellet, s'étend sur 21 ha et se compose de 550 lots. Il accueille par nature des résidences secondaires, mais progressivement une sédentarisation de fait a majoritairement transformé celles-ci en résidences principales occupées à l'année.

Suite à la liquidation judiciaire de la société civile foncière gestionnaire du site et, par conséquent, la fin du bail à construction qui la liait à la commune, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) pour la réhabilitation du Domaine a été réalisée par un groupement auquel participaient Logeo Méditerranée, Espacité, le cabinet d'Avocat Pezet, le cabinet NSL Architectes et l'association HAS, sous maîtrise d'ouvrage de la ville du Castellet, avec un co-financement de l'État.

Des comités techniques ont présenté aux acteurs 3 scénarios :

1. l'expulsion des résidents : cette option, politiquement et socialement insoutenable, a toujours été écartée ;

2. le maintien en parc résidentiel de loisir : ce scénario n'impliquait aucun changement réglementaire, mais soulevait de nombreux problèmes juridiques et un enjeu de relogement théoriques de plusieurs centaines de ménages ;

3. la création d'un OFS : cette option permettait de régulariser un habitat léger de résidences permanentes.

Cette dernière option nécessitait en amont le traitement une évolution du PLU par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), ainsi qu'une adaptation du plan de prévention des risques d'incendies de forêts (PPRIF).

L'Organisme de foncier solidaire envisagé

Initiateur

Proposition issue des travaux du groupement porté par Logeo Méditerranée avec l'appui d'Espace.

Membres fondateurs

Non identifiés, mais la commune et l'Établissement public foncier régional auraient pu être sollicités comme partenaires.

En cas de possibilité de construction de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale à la propriété en BRS sur le site, Logeo Méditerranée aurait également pu être partie prenante de cet OFS.

Partenaires

La mise en œuvre de ce projet aurait nécessité d'importants travaux d'aménagement et de reprise des voiries et réseaux divers, ainsi qu'un travail étroit avec le Service département d'incendie et de secours (SDIS) pour améliorer la sécurité incendie du site.

Statut

Des réflexions sur la forme juridique ont été envisagées avec la Caisse des dépôts et consignations qui était davantage favorable au statut de société coopérative. Face aux lourds investissements nécessaires au projet, ce statut aurait permis de présenter des garanties plus solides que le statut associatif.

Public-cible

Les ménages visés en propriété étaient les ménages en place. Afin de régulariser les titres d'occupation du site, l'OFS aurait signé avec chaque occupant un bail dont le statut aurait différé en fonction du niveau social : un bail réel solidaire pour les ménages répondant aux conditions de ressources requises ; un bail classique ou emphytéotique dans les autres cas.

Des équilibres auraient été à trouver avec les partenaires pour établir des proportions de résidences principales (2/3) et secondaires (1/3).

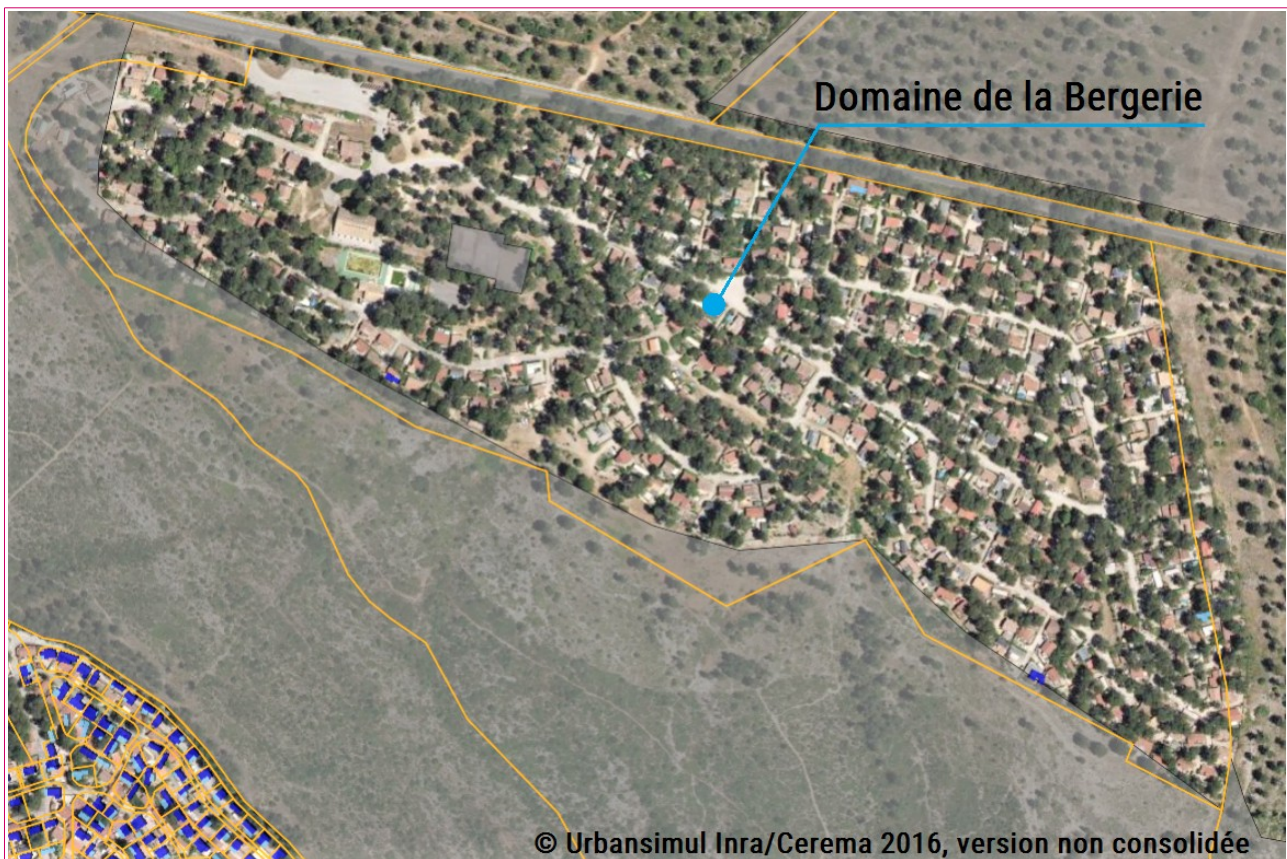
Le plafond de ressources envisagé pour les nouveaux occupants aurait été celui du PSLA.

L'opération projetée

Programme

Le projet de l'OFS reposait sur la diminution des 550 occupations à 500, sur un domaine où les parcelles mesurent en moyenne 300 m² et les habitations légères environ 50 m².

Le point de départ était la remise en état des réseaux eau/électricité avec l'installation de compteurs individuels ; puis la remise aux normes des habitats légers (bungalow, chalets, caravanes).



Conditions d'acquisition du terrain

Des discussions avaient été engagées avec la commune sur ce sujet dont dépendait l'équilibre financier du projet : soit une acquisition, soit un bail emphytéotique.

BRS opérateur

Sous réserve d'une pleine inscription dans son objet social et une volonté affirmée de la Ville et de l'État, Logeo Méditerranée aurait pu s'inscrire dans cette opération. Ses missions auraient été prioritairement d'assurer la sécurité physique et juridique du site par la réalisation des travaux sur les voiries et réseaux divers (VRD) et l'accompagnement des ménages grâce une contractualisation avec chaque occupant.

La durée du BRS opérateur n'avait pas été abordée à ce stade (minimum 50 ans pour assurer un retour sur investissement).

BRS occupant

La durée des BRS occupant n'avait pas été abordée à ce stade (minimum 50 ans pour assurer un retour sur investissement).

Le niveau de redevance fixé dans le projet se serait élevé à 80 €/mois et par parcelle. Un travail a été mené pour le réduire grâce à différents paramètres : augmenter la durée de l'emprunt, trouver des financements extérieurs, réduire le montant des travaux, avoir une négociation la plus favorable pour le prix du terrain communal...

Intérêts du BRS

La mise en place d'un OFS aurait permis :

- de régulariser les situations existantes et de limiter les relogements ;
- d'enclencher un programme d'aménagement et de travaux ambitieux, permettant notamment une individualisation des consommations de fluides ;
- d'offrir un cadre de gestion et de maîtrise de son occupation au fil du temps, et ainsi éviter les dérives rencontrées par le passé ;
- de s'inscrire dans une politique locale de l'habitat de la commune du Castellet, qui mesure la nécessité des besoins de logements sociaux sur son territoire.