

L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accès social à la propriété

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

MAÎTRISER DURABLEMENT LA SPÉCULATION FONCIÈRE GRÂCE AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE

De la vente HLM classique à la vente HLM en bail réel solidaire en zone touristique

Construites en 1983, les 20 maisons mitoyennes du « Mas des Bernards » ont été proposées à leurs locataires en vente HLM dès 1995. Lors des reventes effectuées ces dernières années, il a été constaté un écart significatif et grandissant entre les prix initialement proposés aux habitants et les prix de revente. La ville de Villard-de-Lans sur laquelle elles sont situées a effectivement connu un essor touristique et économique, entraînant une forte hausse des prix de l'immobilier.

Face à cette spéculation, Alpes Isère Habitat a fait le choix en 2024 de poursuivre la vente en bail réel solidaire, en appliquant une faible redevance et en permettant ainsi de garantir une vocation d'accès social pérenne sur une commune en tension.

Ce sont donc plusieurs maisons, dans une station de montagne, qui demeureront durablement accessibles grâce au bail réel solidaire.



Et comment on y arrive ?

La vente HLM en bail réel solidaire rapporte nécessairement moins de fonds à l'organisme, puisque le prix de vente est inférieur à celui proposé en vente HLM classique à cause de la décote foncière supplémentaire. Néanmoins, ce choix politique fort a semblé essentiel aux acteurs locaux pour pérenniser l'accès social à la propriété à Villard-de-Lans et éviter les effets d'aubaine spéculatifs.

CHIFFRES CLÉS

L'opération en bref

Organisme de foncier solidaire : Alpes Isère Habitat

Lieu : Villard-de-Lans

Vente de 3 logements en bail réel solidaire

Combien ça coûte ?

- Prix de vente moyen au m² de surface habitable : 2 500 €
- Redevance : 0,90 € par m² par mois de redevance

