S·A·MONT-BLANC

2023 100 ans

BATIR EN CONFIANCE

LE CLOS DU PIN

Le Grand-Bornand

Réunion publique

19 avril 2023

Mise à jour Novembre 2023





La SA MONT-BLANC

Mission

Créée en 1923, la SA d'HLM Le Mont-Blanc est une Entreprise Sociale de l'Habitat (ESH) investie à la fois d'une **mission d'intérêt général** et d'un projet de société.

Depuis 100 ans, la SA MONT-BLANC accompagne les Haut-Savoyards tout au long de leur **parcours résidentiel**.

Nos 47 collaborateurs construisent et gèrent, jour après jour, des **logements abordables accessibles à tous**, en location ou via l'accession sociale à la propriété.

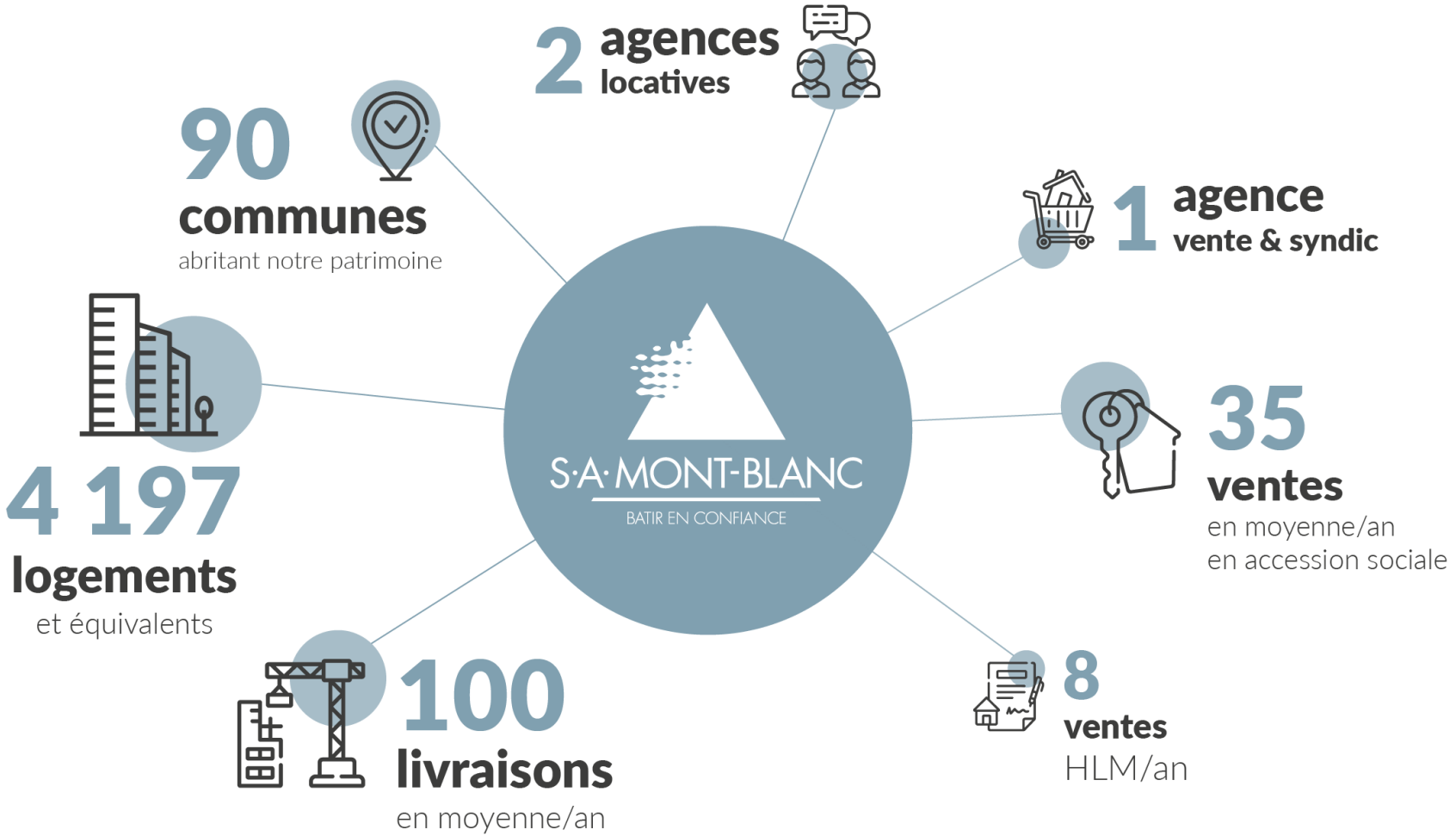
Constructeur maître d'ouvrage, bailleur social, et syndic de copropriété, nous comptons en 2023 plus de **4 100 logements locatifs et 7 500 logements en accession** répartis sur l'ensemble du département.



Le Quartz – **ARACHES**


Les Prés de Jorrax – **PRAZ-SUR-ARLY**

La SA MONT-BLANC en chiffres



*Infographie basée sur les chiffres observés au 31/12/2022

L'OFS SÔ ALPES

En 2022, nous avons créé en partenariat avec Léman Habitat, notre propre **Organisme de Foncier Solidaire, SÔ ALPES.**

SÔ ALPES nous permet de développer l'offre de logements en Bail Réel Solidaire sur le territoire haut-savoyard. Il est un interlocuteur privilégié auprès des futurs acquéreurs de ces logements.

A ce jour, **90 logements en BRS** sont en projet avec SÔ ALPES.

Sô Alpes
Organisme Foncier Solidaire



Le Clos du Pin

Présentation du projet

Objectifs de la présentation

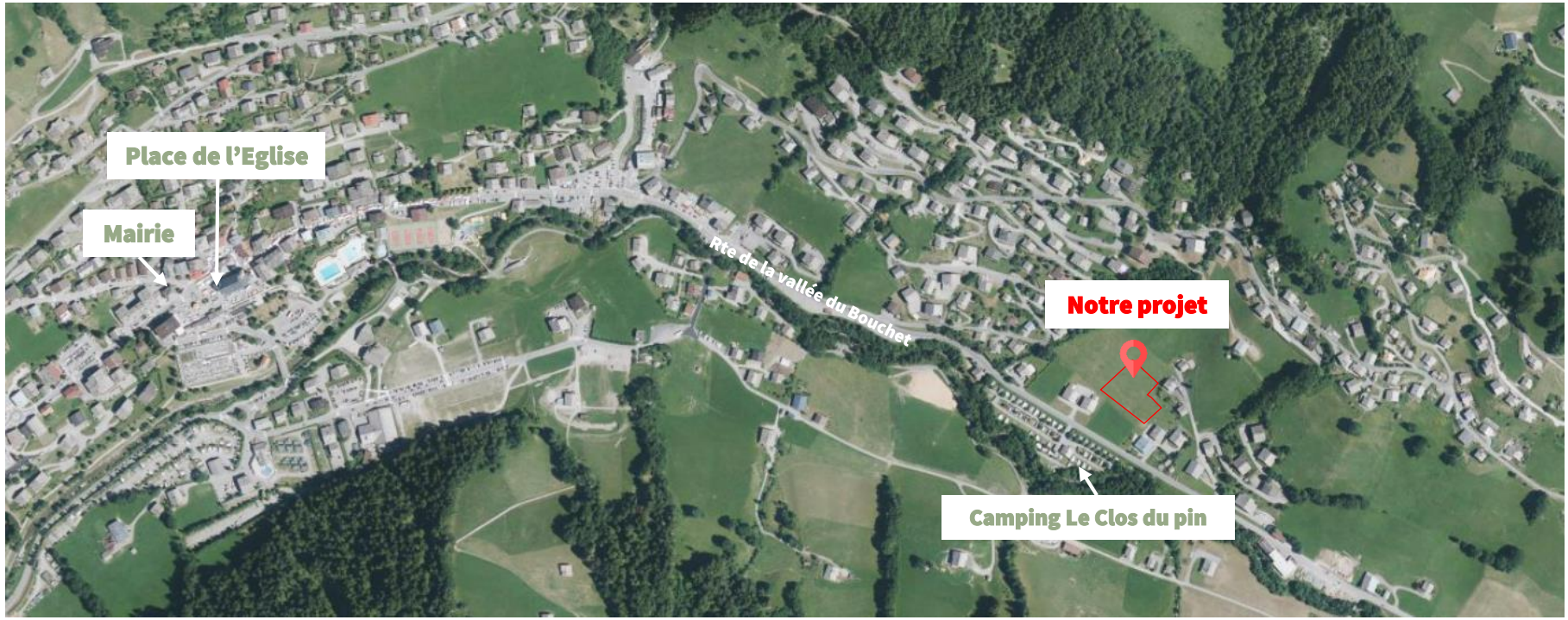
Les élus du Grand-Bornand ont pour projet de développer l'offre de **logements abordables** sur leur territoire.

Pour ce faire, ils se sont rapprochés de la **SA MONT-BLANC** pour les accompagner dans la réalisation d'un projet de construction à vocation **d'accession sociale.**

Cette réunion de présentation a pour objectif de faire avancer le projet afin qu'il corresponde au mieux **aux besoins des habitants actuels et des futurs acquéreurs de ces logements.**

LE GRAND BORNAND

Localisation du projet









Programme de l'opération

Deux bâtiments collectifs (R+2+C)

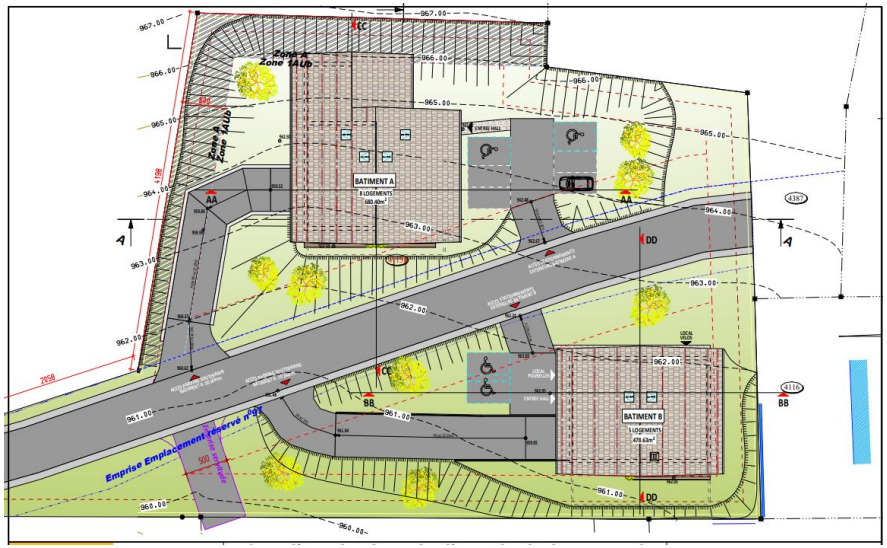
13 logements en BRS.

Typologie : 7 T3, 1 T4 et 5 T5

Superficie moyenne des logements : 90 m²

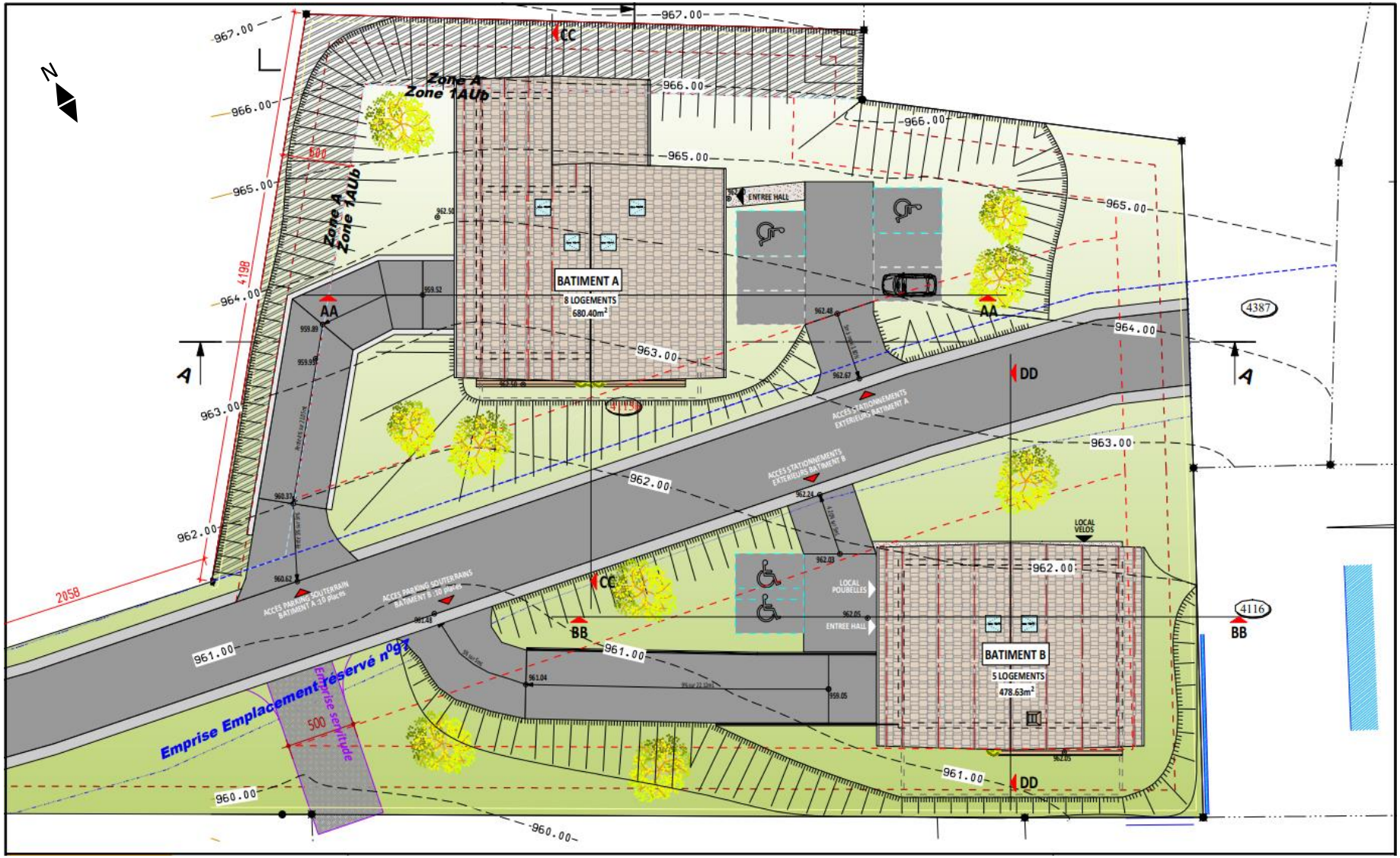
Stationnements : 28 places dont 20 situées en sous-sol (1 / bât) et 8 situées en extérieur.

Deux locaux vélo + 1 cellier / logement



Pour rappel, l'ensemble des éléments programmatiques présentés seront susceptibles d'évoluer suite aux conclusions de la réunion et/ou au fur et à mesure de l'avancée du projet.

Plan masse provisoire



Simulation à titre indicatif

Prix de vente moyen neuf pratiqué sur le secteur pour un projet similaire : **7 000 €/m² SHAB TTC.**

Prix de vente moyen provisoire sur le projet : **3 400 € / m² SHAB TTC - stationnement compris (valeur novembre 2023)**

Soit : 50 % à 60% de décote par rapport au marché.

Redevance foncière mensuelle : **1,40 €/m² SHAB.**

Typologie	Surface du logement (m² SHAB)	Prix de vente / m² SHAB	Prix moyen (TTC)	Redevance foncière moyenne
T3	65 m²	3 400 m²	221 000 €	105 €/mois
T4	85 m²	3 400 m²	289 000 €	126 €/mois

Le Clos du Pin

Accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS)

Le Bail Réel Solidaire

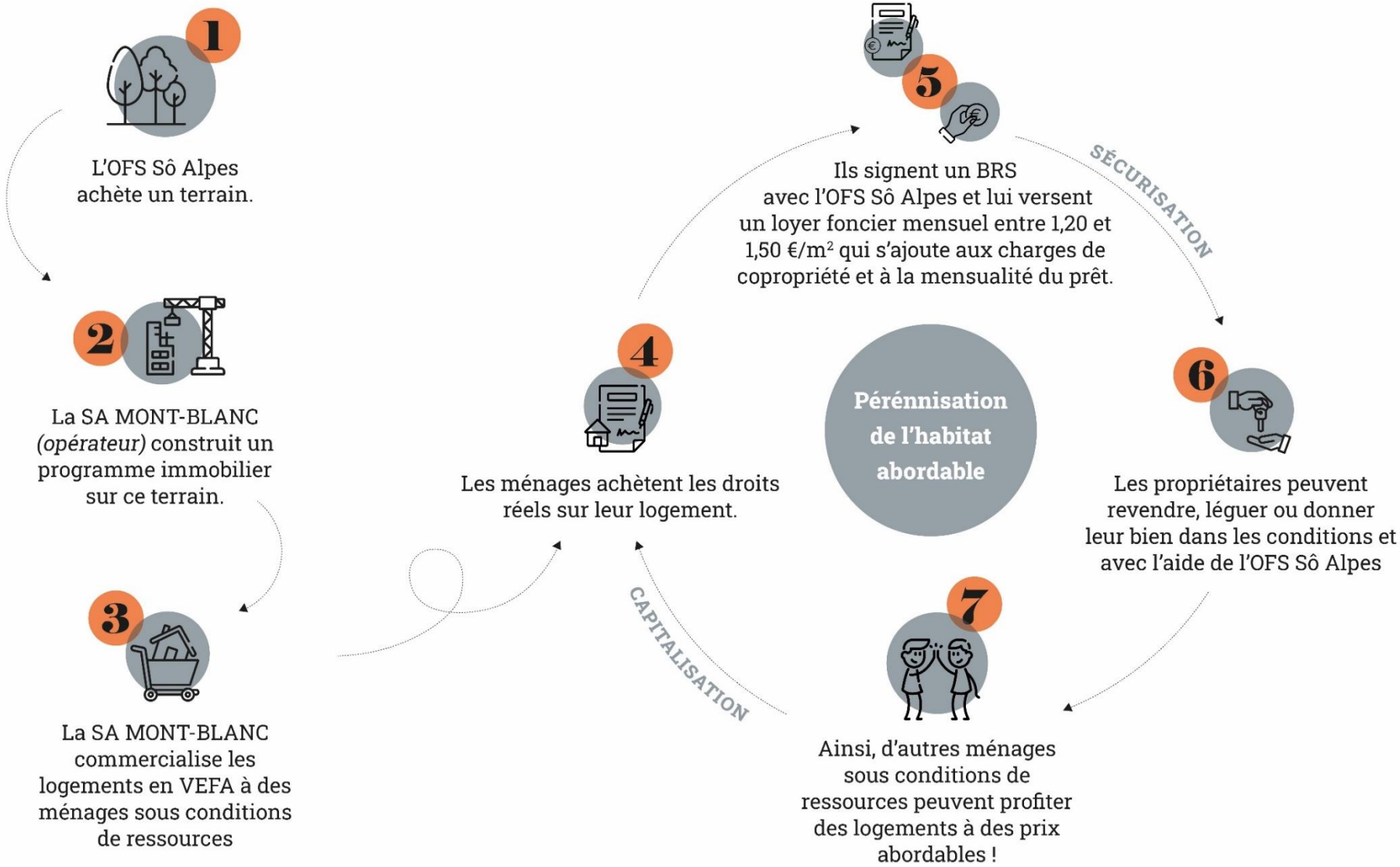
Ce dispositif d'accession aidée à la propriété vient **compléter l'offre de logement adaptés** pour les ménages.

En bref

- Pour faire baisser le prix de vente, **le BRS dissocie le foncier du bâti**.
- Les acheteurs deviennent **propriétaires du logement uniquement**, et **louent le terrain pendant une durée de 99 ans renouvelable,** à l'Organisme de Foncier Solidaire (SÔ ALPES) propriétaire du terrain.
- Cette formule permet aux ménages répondant aux critères d'acquisition de bénéficier de prix de vente attractifs.



Le BRS : Un système circulaire



Pourquoi acheter en BRS ?



Le ménage accède à la propriété grâce à des **prix 30% à 40% inférieur à ceux du marché.**

Zone	Plafond €/m² SU HT	Plafond €/m² SHAB TTC
A	4 168 €	4 705 €



TVA à 5,5 %



Capitalisation sur le long terme.



Exonération possible de la Taxe Foncière en fonction de la commune.



La commune peut intervenir sur les **critères de pré-commercialisation** afin de favoriser les habitants et/ou les personnes travaillant sur le territoire.

Conditions d'acquisition du bien

1. Respect du plafond de ressources (RFR N-2 2021)

Plafonds BRS Zone A

Nb personnes	Zone A	Revenu/mois
1	35 515 €	**3 285 €**
2	49 720 €	**4 599 €**
3	56 825 €	**5 256 €**
4	64 638 €	**5 979 €**
5 et +	73 732 €	**6 820 €**

Capacité d'endettement

Montant/mois – Simulation max 33%
compris : charges emprunt et redevance foncière

Ménage	Endettement
1	**1 084 €**
2	**1 517 €**
3	**1 734 €**
4	**1 973 €**
5 et +	**2 250 €**

2. Occupation à titre de résidence principale



Conditions de revente du bien

Pour l'acheteur : Sous contrôle et l'agrément de SÔ ALPES. Le nouvel acquéreur devra respecter **les conditions d'achat en BRS**.

Pour le vendeur : Le prix de revente est encadré.

Le calcul est fait à partir de la valeur initiale du bien, à laquelle est appliqué un **indice de revalorisation**, prenant en compte **l'évolution du marché immobilier.**

-> Cela permet à d'autres ménages de bénéficier du logement à un prix abordable.

Le Clos du Pin

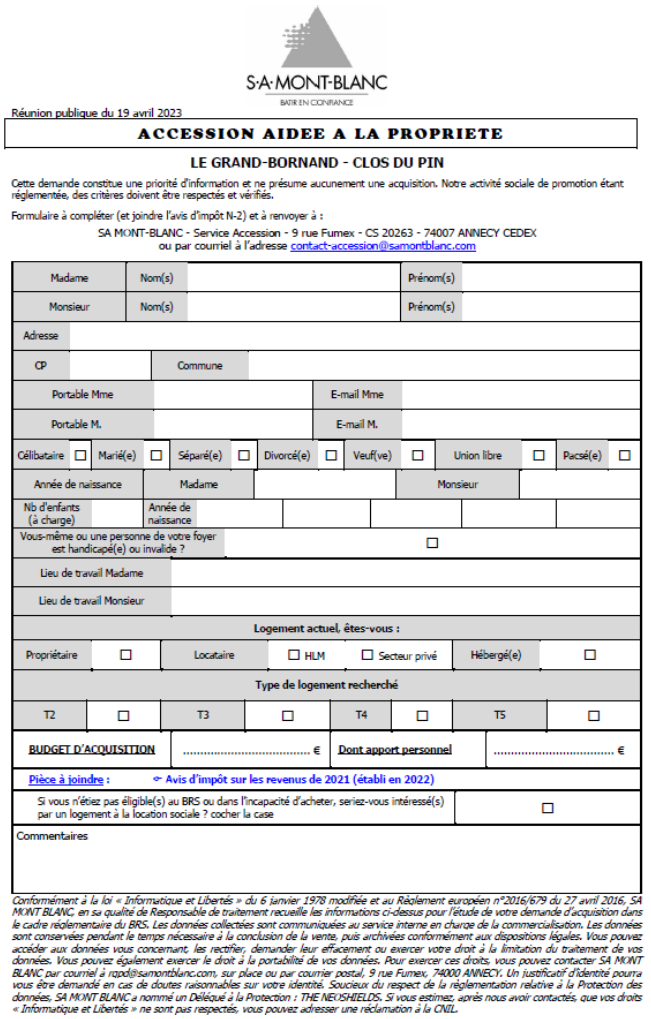
Questionnaire – Etude de marché

Etude sur les futurs acquéreurs des logements

Afin que le projet corresponde le mieux à vos besoins, nous souhaitons que vous répondiez au **questionnaire** suivant, qui vise à recueillir plusieurs informations, à savoir :

- Le type de logement recherché,
- Les revenus des potentiels acquéreurs (pour vérifier l'éligibilité du ménage au BRS),
- La capacité d'endettement du ménage.

Ces informations seront uniquement utilisées par la SA MONT-BLANC dans un but purement professionnel.



S·A·MONT-BLANC
BATIR EN CONFIANCE

Réunion publique du 19 avril 2023

ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE

LE GRAND-BORNAND - CLOS DU PIN

Cette demande constitue une priorité d'information et ne présume aucunement une acquisition. Notre activité sociale de promotion étant réglementée, des critères doivent être respectés et vérifiés.

Formulaire à compléter (et joindre l'avis d'impôt N-2) et à renvoyer à :

SA MONT-BLANC - Service Accession - 9 rue Fumex - CS 20263 - 74007 ANNECY CEDEX
ou par courriel à l'adresse contact-accession@samontblanc.com

Madame	Nom(s)		Prénom(s)
Monsieur	Nom(s)		Prénom(s)
Adresse			
CP		Commune	
Portable Mme		E-mail Mme	
Portable M.		E-mail M.	

Célibataire	☐	Marié(e)	☐	Séparé(e)	☐	Divorcé(e)	☐	Veuf(ve)	☐	Union libre	☐	Pacsé(e)	☐

Année de naissance	Madame		Monsieur
Nb d'enfants (à charge)	Année de naissance		
Vous-même ou une personne de votre foyer est handicapé(e) ou invalide ?	☐		
Lieu de travail Madame			
Lieu de travail Monsieur			

Logement actuel, êtes-vous :

Propriétaire	☐	Locataire	☐ HLM ☐ Secteur privé		Hébergé(e)	☐	

Type de logement recherché

T2	☐	T3	☐	T4	☐	T5	☐

BUDGET D'ACQUISITION	..... €	**Dont apport personnel**	..... €

Pièce à joindre : ☞ **Avis d'impôt sur les revenus de 2021 (établi en 2022)**

Si vous n'étiez pas éligible(s) au BRS ou dans l'incapacité d'acheter, seriez-vous intéressé(s) par un logement à la location sociale ? cocher la case	☐
Commentaires	

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen n°2016/679 du 27 avril 2016, SA MONT BLANC, en sa qualité de Responsable de traitement recueille les informations ci-dessus pour l'étude de votre demande d'acquisition dans le cadre réglementaire du BRS. Les données collectées sont communiquées au service interne en charge de la commercialisation. Les données sont conservées pendant le temps nécessaire à la conclusion de la vente, puis archivées conformément aux dispositions légales. Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données. Vous pouvez également exercer le droit à la portabilité de vos données. Pour exercer ces droits, vous pouvez contacter SA MONT BLANC par courriel à rgpd@samontblanc.com, sur place ou par courrier postal, 9 rue Fumex, 74000 ANNECY. Un justificatif d'identité pourra vous être demandé en cas de doutes raisonnables sur votre identité. Soucieux du respect de la réglementation relative à la Protection des données, SA MONT BLANC a nommé un Délégué à la Protection : THE NEXSHIELDS. Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

2023
100
ans

S·A·MONT-BLANC

BATIR EN CONFIANCE

