

SIGNATURE DU PREMIER BAIL RÉEL SOLIDAIRE :
28 février 2020 - Villeurbanne

pour un accès à la propriété plus équitable



DOSSIER DE PRESSE

ORSOL : un premier Bail Réel Solidaire Solidaire signé à Villeurbanne

C'est à Villeurbanne qu'ORSOL signe le tout premier Bail Réel Solidaire de la région Auvergne - Rhône-Alpes. Le début d'une nouvelle ère pour lutter contre la spéculation et favoriser le développement d'un habitat durablement abordable en cœur de ville.

C'est signé à Villeurbanne

C'est fait ! 1 an et demi après sa création, ORSOL signe son premier bail réel solidaire. L'heureux élu est un Villeurbannais jusqu'alors locataire dans le parc privé. Grâce à ce dispositif, il a pu acquérir un T3 dans une résidence située à Villeurbanne. Cette résidence, Mazet, est construite sur un terrain vendu par la ville de Villeurbanne à l'OFS ORSOL. Elle se trouve rue Melzet à deux pas des métros Charpennes et République et du parc de la Tête d'Or. C'est un quartier central, très bien desservi, où les prix du m² approchent parfois les 5000€ dans le neuf. Acquérir un appartement devient difficile voire impossible pour les classes moyennes. Pour beaucoup, il faut lutter contre cette fatalité.

Un logement abordable

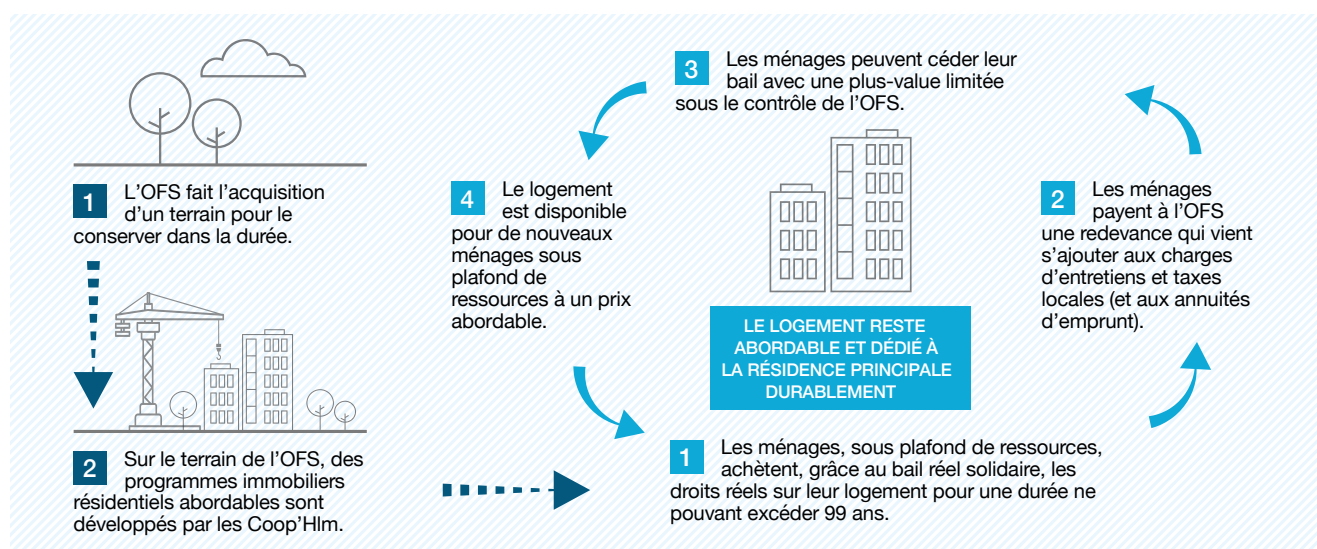
C'est justement l'une des vocations d'ORSOL. En dissociant le foncier du bâti, cet organisme peut proposer des prix au m² de 30 à 40% inférieurs à ceux du marché. Si on y ajoute, selon les acquéreurs, d'autres dispositifs comme la TVA à 5,5%, le prêt à taux zéro et les aides du Plan 3A de la Métropole de Lyon, les prix proposés deviennent réellement abordables. Conséquences : une forte demande lors de la mise en vente des logements de la résidence Mazet. Cette première signature ouvre la voie à un modèle innovant, en phase avec les attentes de notre métropole.

Une ville accessible à tous

Car, avec le Bail Réel Solidaire, c'est l'avenir des villes et notamment des cœurs de ville qui va reprendre des couleurs. En redonnant de la place à la diversité et à la solidarité, il contribuera à bâtir un habitat plus accessible et plus respectueux de tous les parcours. Il permettra donc de construire une ville plus équitable et plus inclusive... Une promesse qui mérite bien l'engagement déterminé de tous les acteurs d'ORSOL.

La résidence Mazet

- > 13 logements du 2 au 5 pièces
- > Angle des rues Melzet et Gervais-Bussières à Villeurbanne
- > Promoteur : RHONE SAONE HABITAT
- > Démarrage des travaux : septembre 2019
- > Vendeur du terrain : Ville de Villeurbanne
- > Livraison prévisionnelle : 4^e trimestre 2020



ORSOL : le partenaire des collectivités en mouvement

Alors que les ménages aux revenus modestes accèdent de plus en plus difficilement à la propriété en raison de l'augmentation des prix du foncier, le Bail Réel Solidaire est l'alternative proposée par ORSOL, premier Organisme Foncier Solidaire (OFS) créé en Auvergne - Rhone-Alpes.

Un mécanisme innovant

Pour répondre à l'envolée des prix de l'immobilier et maintenir des logements à des prix durablement abordables en cœur de ville, le Bail Réel Solidaire propose une 3^e voie, entre le locatif et la propriété. Le principe de ce bail est inédit et met en œuvre une nouvelle forme de détention du bien immobilier, dissociant le bâti du foncier. Le foncier est pris en charge par un organisme foncier solidaire qui le finance sur le long terme en contrepartie d'une redevance d'occupation due par l'ensemble des copropriétaires successifs. Le bâti est vendu à l'acquéreur qui en devient propriétaire à un prix très abordable ne prenant en compte que le bâti et bénéficiant de la TVA réduite à 5,5%.

Un outil anti-spéculatif

En Auvergne - Rhône-Alpes, RHONE SAONE HABITAT, Savoisienn Habitat et Isère Habitat, 3 coopératives spécialistes de l'accession sociale à la propriété, se sont mobilisées pour créer ORSOL, le premier Organisme Foncier Solidaire régional. Avec ORSOL, elles donnent une nouvelle force à l'esprit coopératif qui les anime. Car si la finalité de cet outil est bien de créer les conditions d'une accession à la propriété durablement abordable et sécurisée, il s'agit aussi, grâce à un certain nombre de mesures anti-spéculatives incluses dans le bail, d'amener les collectivités à participer à la lutte contre l'inflation galopante de l'immobilier et la gentrification des centres ville.

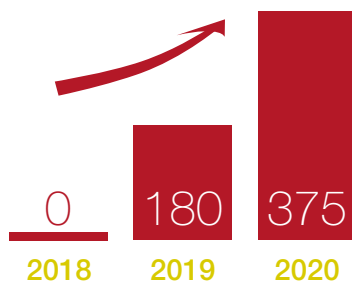
Un facilitateur et un partenaire

Avec ce mécanisme, on voit bien que le BRS est un outil de pilotage d'une politique du logement à la fois innovante et ambitieuse. Au-delà, ORSOL est aussi un facilitateur. Parce que c'est son métier, RHONE SAONE HABITAT, l'un de ses fondateurs, a vocation à multiplier l'offre de logements abordables en partenariat avec les collectivités et la Métropole de Lyon.

Des moyens financiers pérennes

Les indicateurs financiers présentés lors l'assemblée générale d'ORSOL montrent la solidité de la société, qui au terme des 2 premières années de fonctionnement (à fin 2020) et avec l'acquisition de 4 terrains (permettant de lancer 85 logements en réalisation neuve) maintient le niveau de ses fonds propres d'origine avec un endettement à très long terme, dont les charges financières seront couvertes par la perception des redevances des acquéreurs.

Une progression prometteuse du nombre de logements



Nombre de logements agréés par l'OFS ORSOL

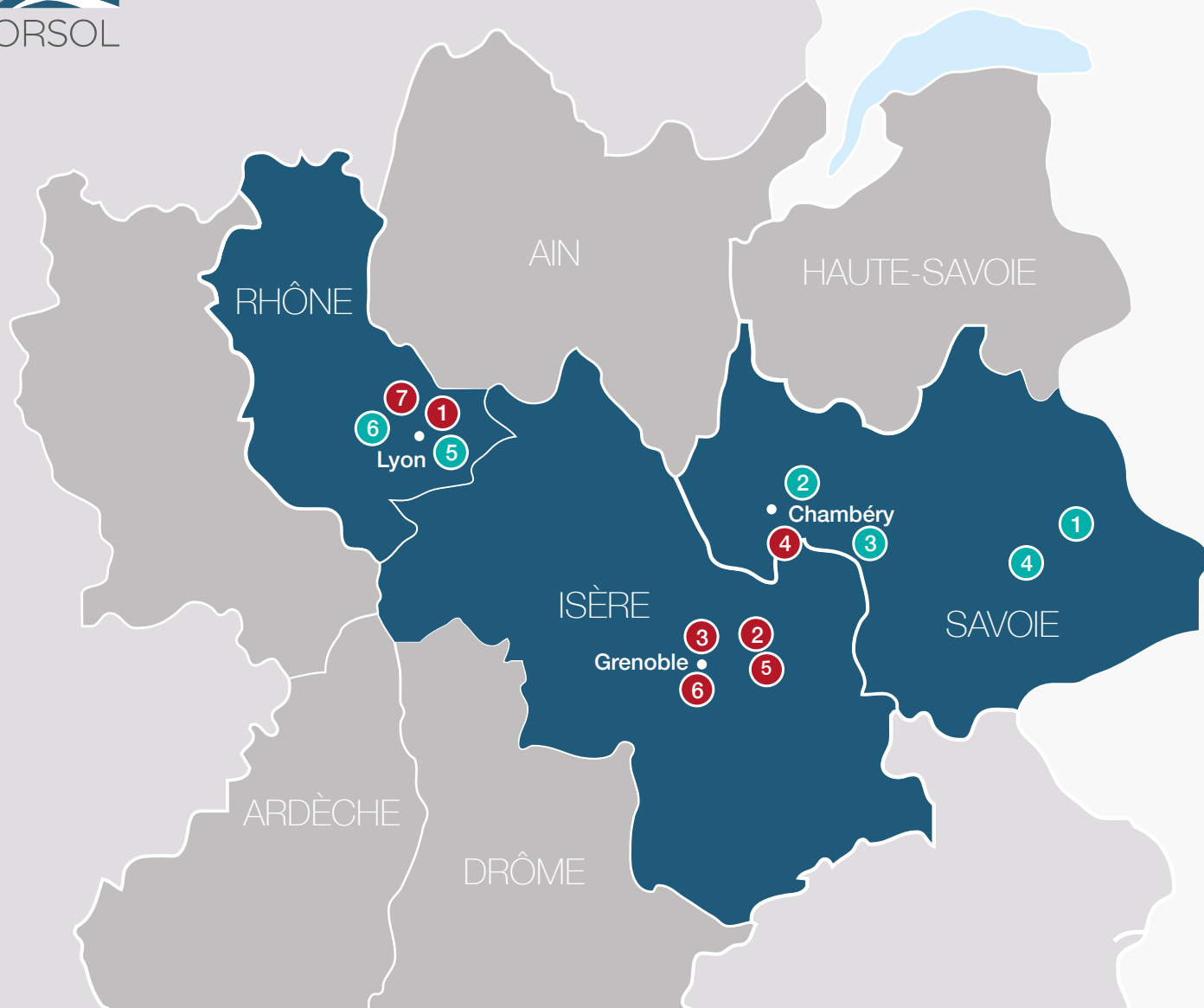
Le BRS : un dispositif qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements

Le Bail Réel solidaire permet de proposer à la vente des logements à un prix d'achat attractif et abordable pour une majorité de la population même dans les zones les plus tendues.

L'accession est durablement abordable

- La plus-value est encadrée et limitée à l'évolution du coût de la vie : le programme immobilier restera abordable de façon pérenne dans le temps.
- Le nouvel acquéreur (comme l'acquéreur initial) disposera obligatoirement de ressources inférieures aux plafonds de ressources du PSLA.

Ainsi, l'effort fait par la Collectivité sur le prix du foncier décoté est pérenne.



Les opérations lancées en 2019

- 1 Mazet à Villeurbanne : 13 logements
- 2 Soliza à Crolles : 23 logements
- 3 Terre et Bois à Grenoble : 23 logements
- 4 Saint-Jeoire à Saint-Jeoire Prieuré : 8 logements
- 5 ADRESS'PARC à Crolles : 22 logements
- 6 L'AROMATIK à Grenoble : 50 logements
- 7 COSMOPOLIS à Villeurbanne : 41 logements

Les opérations à lancer en 2020

- 1 La Plagne : 8 logements
- 2 Barberaz : 8 logements
- 3 Challes-les-Eaux : 16 logements
- 4 Courchevel 1850 : 18 logements
- 5 Villeurbanne (Zac des Gratte-Ciel) : 136 logements en 3 opérations distinctes
- 6 Saint-Romain-au-Mont-D'or : 14 logements

CONTACT

Carine Moal : 07 77 33 17 35 - c.moal@rhonesaonehabitat.fr