

L'ESSOR DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE, UN OUTIL INNOVANT D'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

Organisme de foncier solidaire, bail réel solidaire : de quoi parle-t-on ?

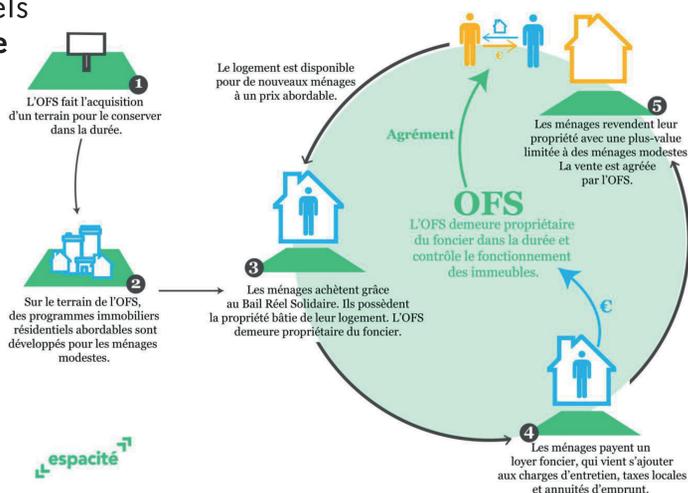
Créés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) en 2014, les organismes de foncier solidaire (OFS) ont pour but de mettre à disposition des logements dont le foncier est dissocié du bâti via le bail réel solidaire (BRS).

Avec ce nouveau modèle d'accès à la propriété, les OFS, qui sont agréés par le Préfet de région, proposent une alternative à la propriété privée du sol qui permet de céder des droits réels sur le bâti à **des ménages sous conditions de plafonds de ressources** et ce, à un **prix de cession inférieur au prix de marché**.

Ces ménages occupent le logement à titre de résidence principale et versent une redevance à l'OFS, lui permettant de supporter le coût du foncier.

Lors de sa revente, **le prix est encadré et il doit être cédé à un ménage respectant les mêmes critères de ressources**.

Ce dispositif initialement destiné à de l'accès social s'est progressivement élargi et peut désormais s'adresser à de la location sociale ou à l'usage de locaux à destination commerciale ou professionnelle.



@ espacité
(dans le cadre d'un séminaire organisé par la DREAL en 2019)

LE DISPOSITIF EN 3 POINTS CLEFS

Un logement durablement abordable :

un foncier qui demeure la propriété permanente de l'OFS et une durée de bail « rechargeable » ;

Un ménage propriétaire des murs et locataire du foncier :

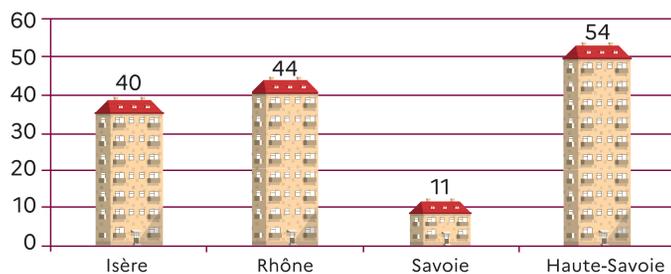
un achat de sa résidence principale par l'acquisition de « droits réels », et le paiement d'une redevance foncière ;

Une production de logements accessibles :

des logements 30 à 50 % moins chers que ceux mis en vente sur le marché libre.

Nombre de BRS livrés en 2023

Région Auvergne-Rhône-Alpes



Et en Auvergne-Rhône-Alpes ?

Avec 31 organismes agréés, nous sommes la région la plus pourvue en organismes de foncier solidaire de France.

En 2023, 149 logements en bail réel solidaire ont été livrés dans la région, aboutissant à un total cumulé de 245 logements depuis le début du déploiement du dispositif. Les livraisons demeurent faibles mais le dispositif connaît une réelle montée en puissance avec des perspectives de commercialisation importantes !

La volonté politique de développer des BRS est très forte sur notre territoire, considérant sa complémentarité avec la location sociale et les autres dispositifs d'accès social à la propriété.



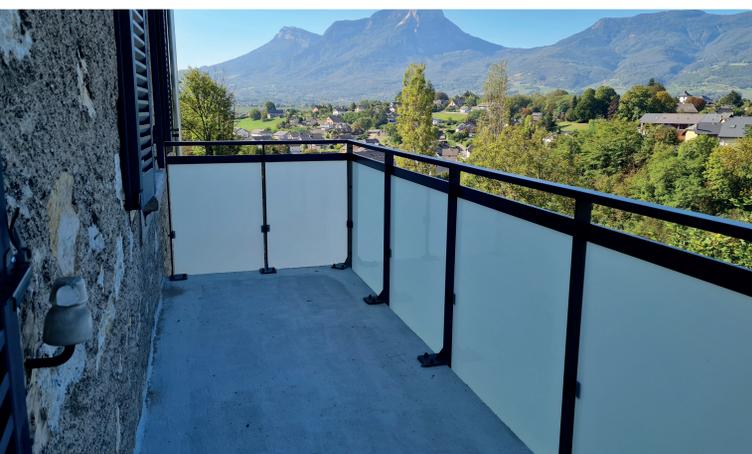
L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accession sociale à la propriété

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

LA RÉHABILITATION AU SERVICE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Réaliser des logements en bail réel solidaire dans d'anciens locaux communaux

Cette opération offre une seconde vie à une ancienne école et mairie et a permis de réhabiliter le patrimoine communal historique tout en pérennisant une offre d'accession sociale à la propriété sur la commune, grâce au bail réel solidaire ! Respecter l'architecture initiale tout en s'imposant de fortes exigences environnementales (équivalent RT2012) a été au cœur de la conception du projet.



Et comment on y arrive ?

La commune a confié à la coopérative HLM Savoisienne Habitat le projet de requalification dans le but d'y réaliser des logements sociaux. Savoisienne Habitat et ORSOL ont proposé de réaliser une partie des logements en bail réel solidaire. Grâce à l'acquisition foncière de l'organisme de foncier solidaire, ces appartements ont pu voir le jour en 2023 à un prix très accessible.

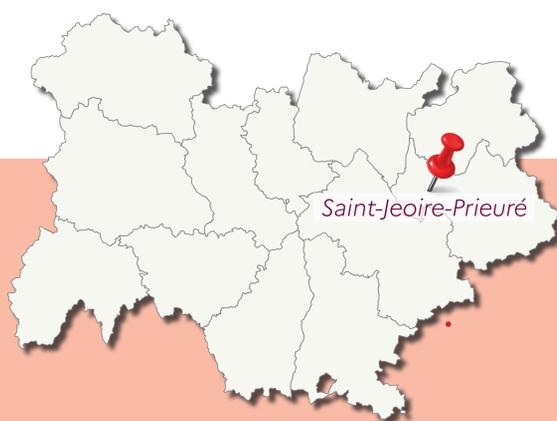
CHIFFRES CLÉS

L'opération en bref

Organisme de foncier solidaire : ORSOL
Lieu : Saint-Jeoire-Prieuré
14 logements dont 8 logements en bail réel solidaire

Combien ça coûte ?

- Prix de vente moyen au m² de surface habitable : 2 736 € (35 % moins cher que dans le libre)
- Redevance : 1,60 € par m² habitable par mois de redevance



Premier organisme de foncier solidaire agréé de la région Auvergne-Rhône-Alpes, ORSOL a été créé en 2018 à l'initiative de 3 coopératives HLM indépendantes : Savoisienne Habitat, Rhône Saône Habitat et Isère Habitat. Ils ont été rejoints par OPAC Savoie, Ain Habitat et la SOLLAR.



L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accession sociale 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'accession sociale 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'accession sociale 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



L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accession sociale à la propriété

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

MAINTENIR DU LOGEMENT ABORDABLE POUR LES RÉSIDENTS LOCAUX

Le bail réel solidaire comme outil pour proposer des résidences principales en station de montagne

La Haute-Savoie est particulièrement touchée par la pression immobilière, ce qui contraint souvent les habitants locaux à s'éloigner de leur lieu de résidence afin d'accéder à la propriété. Proposer du bail réel solidaire dans des villes comme Montriond, dans laquelle les prix du marché dans le neuf avoisinent les 7 000 € du m², permet de contrer cette difficulté.

Une opération comme celle-ci peut en effet faciliter l'accès au logement aux différents profils de travailleurs locaux, dans une commune station de montagne où l'enjeu de lutte contre l'attrition des résidences principales est fort.



Et comment on y arrive ?

Pour que cette opération puisse voir le jour, la commune a subventionné l'acquisition du foncier par l'organisme de foncier solidaire (à hauteur de 150 000 €). Le rôle de l'opérateur est également important : il a joué le jeu de la péréquation financière au sein de l'opération, en garantissant un prix de vente correspondant à la cible des ménages visée par la Foncière de Haute-Savoie.

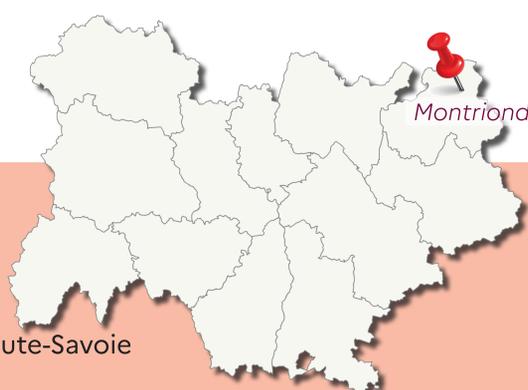
CHIFFRES CLÉS

L'opération en bref

Organisme de foncier solidaire : La Foncière de Haute-Savoie
Lieu : Montriond
31 logements dont 10 logements en bail réel solidaire

Combien ça coûte ?

- Prix de vente moyen au m² de surface habitable : 3 275 €
- Prix moyen dans le libre de cette opération : 8 000 € du m²



L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accession sociale à la propriété

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

PRÉSERVER LA MIXITÉ SOCIALE DANS DES SECTEURS DE TRÈS FORTE TENSION IMMOBILIÈRE

Maintenir l'accessibilité sociale à la propriété sur un secteur très prisé de Lyon

Le programme immobilier Le Jardin des Balmes se situe sur le site d'un ancien collège, dans un quartier très prisé de Lyon (Croix-Rousse). Initialement prévu pour être cédé à un promoteur privé, il a été réorienté en 2021 par la Métropole de Lyon, propriétaire du foncier, en faveur d'un projet composé de logements 100% abordables (locatif et accession). Ce programme immobilier est emblématique à la fois par sa dimension sociale et son emplacement.

Lors des commercialisations, une attention particulière a été portée à certains ménages, notamment sortants du parc social ou familles monoparentales.



Et comment on y arrive ?

Le foncier métropolitain a été cédé à un prix minoré à l'office de foncier solidaire qui a travaillé avec GrandLyon Habitat en maîtrise d'ouvrage directe pour construire et commercialiser le programme.

CHIFFRES CLÉS

L'opération en bref

Organisme de foncier solidaire : Foncière Solidaire du Grand Lyon
Lieu : Lyon
67 logements en bail réel solidaire, 38 logements locatifs sociaux,
5 locaux commerciaux et 1 équipement public

Combien ça coûte ?

- Une décote de 52 % par rapport au prix du marché libre
- Un abattement partiel de la taxe foncière (-30%)
- Une redevance à 1,50€ par m² par mois



L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accession sociale à la propriété

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES JEUNES ET MODESTES

Proposer des logements en bail réel solidaire dans une métropole

Avec l'opération «Mouv'In», située à Grenoble, l'organisme de foncier solidaire Grenoble Alpes a souhaité accompagner les parcours résidentiels de ménages éprouvant des difficultés à accéder à la propriété au sein de la métropole grenobloise.

On retrouve parmi les acquéreurs une majorité de primo-accédants et de ménages jeunes (31 ans d'âge moyen) avec des apports faibles. 25 % d'entre eux étaient logés chez leurs parents et les 75 % restants étaient locataires avant l'achat (dont 1/4 dans le parc social).



Et comment on y arrive ?

Cette opération a été rendue possible grâce à une importante mobilisation des acteurs locaux pour faire sortir de terre les premiers baux réels solidaires à Grenoble. L'opération est inscrite dans le cadre de la zone d'aménagement concertée « Presqu'île / secteur Cambridge ». Le foncier a été acquis par Métropole Grenoble Alpes et cédé à l'OFS à l'euro symbolique. L'opération a été menée sous la maîtrise d'ouvrage de la SEM Grenoble Habitat qui a travaillé en étroite collaboration avec la Métropole sur le montage de cette première opération.



CHIFFRES CLÉS

L'opération en bref

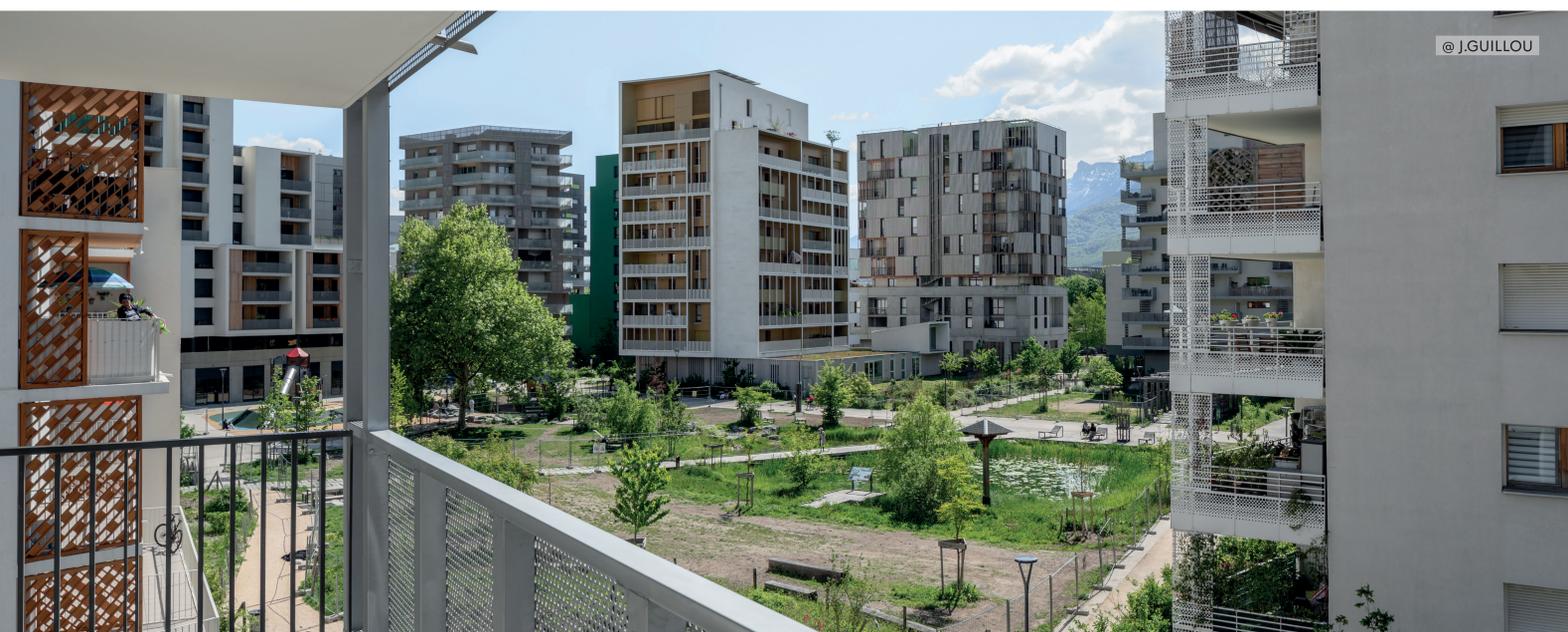
Organisme de foncier solidaire : Grenoble Alpes
Lieu : Grenoble
19 logements en bail réel solidaire

Combien ça coûte ?

- Prix de vente moyen au m² de surface habitable : 2 550 €/m²
Soit 109 000 € pour un T2 de 43m²
- Redevance : 1 € par m² par mois de redevance



L'organisme de foncier solidaire Grenoble Alpes est né à l'initiative de la Métropole de Grenoble qui a souhaité dynamiser la production de logements en accession sociale sur son territoire. Pour cela, elle s'est rapprochée de l'établissement public foncier local du Dauphiné afin de créer un groupement d'intérêt public qui a été agréé en 2020.



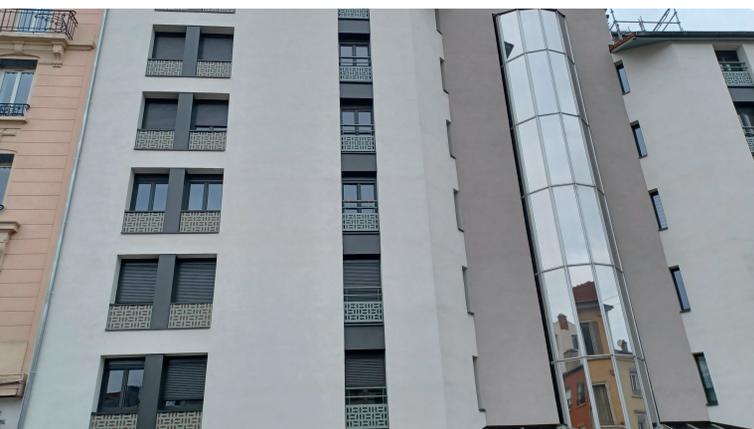
L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accession sociale à la propriété

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

CRÉER DES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES ASCENDANTES POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

La vente HLM en bail réel solidaire pour préserver l'atteinte des objectifs de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU »

De nombreuses collectivités préfèrent aujourd'hui favoriser le développement de la vente HLM en bail réel solidaire. En effet, grâce à l'encadrement de la revente, l'effet spéculatif est limité et le bail réel solidaire (BRS) peut garantir la pérennité d'un prix abordable. Au titre de l'article 55 de la loi SRU, les logements vendus en BRS restent durablement comptabilisés comme logements sociaux, alors que les logements cédés en vente classique le sont pendant une période de dix ans seulement. En 2024, les ventes HLM en BRS effectuées par GrandLyon Habitat ont permis notamment à de jeunes couples de se lancer dans un premier achat mais aussi à des couples plus âgés avec enfants de devenir propriétaires alors qu'ils pensaient ne jamais pouvoir accéder à la propriété.



Et comment on y arrive ?

Au préalable, tout logement social vendu doit avoir obtenu une autorisation de vendre. Le prix de vente est ensuite fixé librement par l'organisme, qui réalise systématiquement une étude de marché et de positionnement. À Lyon par exemple, GrandLyon Habitat a effectué une vente HLM en BRS au prix de 2 300 €/m², ce qui représente un écart d'environ -30 % avec le marché libre pour un bien similaire et -15 % en comparaison avec la vente HLM classique.

CHIFFRES CLÉS

Voici un exemple pour l'achat d'un T3 dans l'ancien à Lyon.

| En achat classique | En achat avec le Bail Réel Solidaire |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le logement est proposé à 300 000 € minimum. | Avec le Bail Réel Solidaire, le logement est proposé à 190 000 € . |
| Pour devenir propriétaire le ménage* qui souhaite acheter doit gagner 4 180 € par mois. | Pour devenir propriétaire le ménage* qui souhaite acheter doit gagner 2 800 € par mois. |
| Sans apport, il paye ensuite 1 250 € de crédit par mois. | Il paye ensuite 780 € de crédit par mois. + 63 € de redevance foncière (location du terrain). |
| | Soit, une économie de 33% minimum par rapport au prix du marché. |
| | Soit, une différence de 407 € chaque mois par rapport à un achat « classique ». |

* Mêmes conditions d'apport, même taux, même durée du crédit (25 ans).



L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accession sociale à la propriété

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

GARANTIR LA MIXITÉ SOCIALE D'UN PROGRAMME IMMOBILIER

Proposer des baux réels solidaires au sein d'un programme mixte

Au sein d'une opération de 140 logements mêlant accession libre, logements locatifs sociaux et logements intermédiaires, proposer une part de bail réel solidaire (20%) permet de garantir une véritable mixité de l'occupation du programme. Ces logements se situent dans l'ÉcoQuartier Villeneuve à Cognin, en très proche périphérie de Chambéry.



Et comment on y arrive ?

Dans une opération mixte, il est essentiel que chaque typologie de logement bénéficie de prestations équivalentes en matière d'architecture, de qualité des espaces communs, et d'aménagements extérieurs. C'est cette approche qui a été portée par l'organisme de foncier solidaire, et qui vise à favoriser un cadre de vie harmonieux pour l'ensemble des résidents tout en proposant des espaces partagés favorisant les échanges entre habitants.



CHIFFRES CLÉS

L'opération en bref

Organisme de foncier solidaire : Fondation d'Entreprise Icade Pierre Pour Tous
Lieu : Cognin, livraison prévue fin 2025
140 logements : 60 logements libres, 28 logements sociaux, 28 logements locatifs intermédiaires, et 28 logements en bail réel solidaire

Combien ça coûte ?

- **Prix de vente moyen au m² de surface habitable :** 2 848 € TTC/m² hors parking, décote de 35 % par rapport au prix du libre
- **Redevance :** 1,40 € par mois par m²
- Une opération financée par Action Logement, la Banque Postale et sur fonds propres de l'OFS



L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accession sociale à la propriété

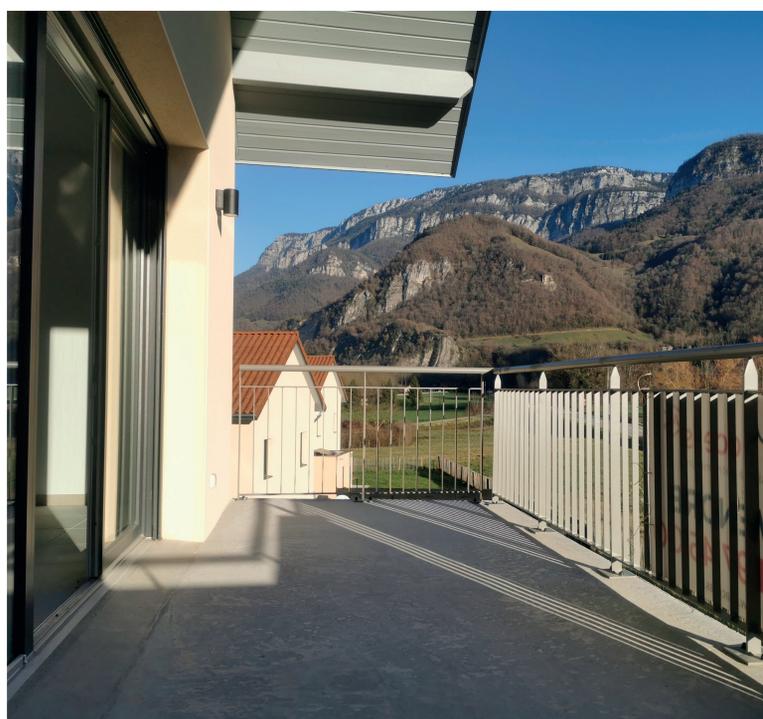
Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES EN ZONE DÉTENDUE

Proposer des logements en bail réel solidaire en zone détendue en soutien aux difficultés de la promotion immobilière

Si le bail réel solidaire a facilement trouvé sa place dans les métropoles, il peut également se développer en zone détendue avec ce même objectif de favoriser l'accession à la propriété au plus grand nombre. Contrairement aux idées reçues, l'accession à la propriété reste un défi dans ces territoires, notamment en raison de conditions d'emprunt de plus en plus strictes, d'un apport personnel souvent insuffisant et d'une offre de logements inadaptée aux capacités financières de certains ménages.

À Saint-Gervais, le développement d'une offre en bail réel solidaire, avec des typologies de logements adaptées aux besoins des ménages, a permis de dynamiser le marché immobilier en favorisant des parcours résidentiels ascendants. Il s'agit aussi d'un outil stratégique pour renforcer l'accessibilité au logement en zone C, soutenir l'ancrage local des habitants, et participer au développement du territoire.



Et comment on y arrive ?

L'achat s'est effectué en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) auprès d'un promoteur immobilier local confronté à des difficultés de commercialisation. Les logements ont été achetés par la Société Dauphinoise pour l'Habitat avant d'être cédés sous forme de bail réel solidaire.



CHIFFRES CLÉS

L'opération en bref

Organisme de foncier solidaire : SD'SOL

Lieu : Saint-Gervais (38)

30 lots de copropriété répartis entre des locaux d'activité commerciale et/ou professionnelle, des appartements et des maisons dont 12 lots ont été achetés par la SDH pour être ensuite cédés sous le dispositif du bail réel solidaire : 5 appartements, 2 villas de type T4 et 5 garages

Combien ça coûte ?

- prix de vente moyen au m² avec stationnement : 2150 € pour les appartements et 2290 € pour les villas

