

Contacts presse :

- Gweltas Morice, Département de Loire-Atlantique : 02 40 99 11 13
- Maxime Malette, Nantes Métropole : 02 40 99 67 06
- Mickaël Fairand, CARENE : 02 40 00 42 18
- Line-Elsa Ragot, USH : 02 40 94 87 59

Dossier de presse

Nantes, le 12 juin 2019

Comment contrer l'augmentation des prix de l'immobilier ?

Création d'un organisme de foncier solidaire : permettre aux ménages modestes d'acheter un logement

Le Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole, la CARENE et 14 opérateurs sociaux membres de l'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire s'associent pour créer un organisme de foncier solidaire.

Ce nouvel outil va favoriser le développement d'opérations d'accession à la propriété pour les ménages à revenus modestes. L'un des objectifs est de permettre à ces ménages d'acheter leur logement dans des secteurs qui leur sont actuellement inaccessibles en raison de l'augmentation des prix de l'immobilier.

Pour y parvenir, le principe s'appuie sur un double mécanisme :

- **Réduire le prix d'achat en dissociant la propriété des murs de la propriété du terrain.**
- **Encadrer les prix de vente et de revente des logements sur le très long terme.**

Présentation de l'organisme de foncier solidaire par :

Philippe Grosvalet, président du Département de Loire-Atlantique.

Johanna Rolland, présidente de Nantes Métropole, maire de Nantes.

David Samzun, président de la CARENE, maire de Saint-Nazaire.

Jean-Noël Freixinos, vice-président de l'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire.

Un outil innovant pour pérenniser une offre d'accèsion abordable

L'action politique en faveur du logement est une priorité : quels que soient ses revenus, chacun doit pouvoir accéder à un logement répondant à ses attentes, à toutes les étapes de sa vie.

Pour permettre aux ménages modestes de devenir propriétaires dans des secteurs en tension immobilière, le Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole, Saint-Nazaire Agglomération (CARENE) et les 14 opérateurs du département membres de l'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire (USH) mettent en commun leur ambition et leurs moyens pour fonder un organisme de foncier solidaire (OFS), contrer la spéculation immobilière et penser la ville dans 20, 30 ou 40 ans.

L'attractivité du territoire et son dynamisme démographique sont forts. Il est donc essentiel de renforcer la maîtrise du foncier et de diversifier les capacités à réaliser de nouveaux projets face à un coût du foncier qui progresse.

Le profil des acheteurs se restreint, certains niveaux de revenus des classes moyennes ne permettent pas d'accéder à la propriété.

Nombreux sont les habitants dont le rêve est de devenir propriétaire, pour que chaque mensualité serve à se constituer un capital plutôt qu'à payer un loyer à un tiers. Mais il faut trouver la bonne surface, la bonne situation et un coût abordable. L'organisme de foncier solidaire permet :

- ➔ **Pour le projet immobilier : de limiter le coût du terrain** dans les secteurs devenus chers.
- ➔ **Pour le futur propriétaire : de baisser de 30 à 50 % le prix d'achat** de son logement.
- ➔ **Pour les responsables politiques : de garantir pendant des dizaines d'années** et pour plusieurs générations le caractère abordable du prix des logements.

L'organisme de foncier solidaire : dissocier la propriété des murs de celle du terrain

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) permet la mise en place d'un organisme de foncier solidaire (OFS) en capacité de maîtriser le foncier et de céder les droits à construire via un nouvel outil dissociant le sol du bâti, le bail réel solidaire (BRS).

En clair :

1. **L'OFS achète un terrain pour le conserver sur le long terme.**
2. Le **programme immobilier** y est construit par un opérateur social.
3. **Le ménage achète les murs** de son logement et en devient propriétaire.
4. **Mais il loue le foncier** : l'OFS restant propriétaire du terrain, le ménage signe avec lui un bail de longue durée et lui verse une redevance.
5. **Si le ménage propriétaire souhaite revendre** : l'OFS **encadre le prix** (plus-value limitée). À noter que le bien est transmissible aux descendants.
6. **Un nouveau ménage peut à son tour acheter et devenir propriétaire du logement à un prix abordable**, après vérification de son éligibilité au dispositif par l'OFS.

À quels habitants s'adresse-t-il et pour quels avantages ?

L'OFS aide les ménages modestes, c'est-à-dire ceux dont les ressources sont inférieures aux plafonds du Prêt social location-accession, dits « PSLA » : 24 592 € de revenu fiscal de référence pour une personne seule, 32 793 € pour deux personnes, 37 932 € pour trois personnes, 42 032 € pour quatre personnes et 46 121 € pour cinq personnes et plus.

Les avantages sont multiples. Au-delà du prix abordable et donc d'une meilleure solvabilité des ménages, l'OFS permet la constitution d'un capital : il offre une sécurité en garantissant le prix de revente, connu à l'avance. Il garantit aussi le rachat en cas de difficulté de revente (en cherchant des acquéreurs ou en rachetant lui-même le bien). Et pour les ménages connaissant des difficultés sociales ou économiques, l'OFS garantit un relogement dans le parc de logements locatifs sociaux (sous plafond de ressources).

L'OFS : 18 partenaires engagés, un fonctionnement coopératif sans but lucratif

C'est la spécificité de ce projet : ici en Loire-Atlantique, l'OFS est porté conjointement par les collectivités territoriales et par tous les opérateurs sociaux du département. Il sera officiellement créé à l'automne, après obtention de l'agrément préfectoral consécutif aux délibérations des conseils d'administration des opérateurs et des assemblées des collectivités : Conseil départemental le 24 juin, Conseil communautaire de la CARENE le 25 juin et Conseil métropolitain le 28 juin.

Les 17 premiers membres :

- ➔ Département de Loire-Atlantique
 - ➔ Nantes Métropole
 - ➔ Saint-Nazaire Agglomération (CARENE)
 - ➔ Les opérateurs membres de l'Union sociale pour l'habitat des Pays-de-la-Loire dans le département :
- | | |
|------------------------|----------------------------|
| - Aiguillon Résidences | - Immobilière Podeliha |
| - CDC Habitat social | - L'Abri familial |
| - CIF Coopérative | - LogiOuest |
| - Coop Logis | - MFLA |
| - Gambetta | - Nantes Métropole Habitat |
| - Habitat 44 | - SILENE |
| - Harmonie Habitat | - Vilogia SA |

L'OFS est ouvert à toute collectivité qui souhaiterait favoriser cette forme de logement abordable.

Une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) :

L'organisme prend la forme d'une SCIC, une société coopérative sans but lucratif, qui permet d'associer des personnes morales de droit public et de droit privé et une gouvernance démocratique. Cinq collèges rassemblent les associés : collectivités fondatrices, opérateurs sociaux fondateurs, autres collectivités, partenaires, ménages bénéficiaires. Ces derniers sont donc acteurs de l'OFS et participent de façon symbolique à son capital. Tout bénéfice est intégralement réinvesti dans l'activité.

En termes de moyens, l'OFS a son siège à l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL 44), dans les locaux de la Maison de l'habitant à Nantes. Le budget et le personnel sont partagés entre les membres fondateurs.

Concrètement, le futur acquéreur trouvera les offres de logements sur les journaux ou sites web immobiliers mais il pourra aussi rencontrer l'OFS à la Maison de l'habitant pour connaître les projets auxquels il peut prétendre : rendez-vous dès cet automne au 12 rue du Président-Herriot à Nantes ou au 02 40 89 30 15.

Une implication importante des partenaires au bénéfice de l'accession abordable

L'objectif est de proposer aux ménages des logements neufs à des prix de vente nettement inférieurs à ceux du marché libre et à ceux des dispositifs d'aide à l'accession (PSLA...). L'implication des partenaires, outre le fonctionnement de l'organisme, est importante :

- La loi ALUR accorde au dispositif une **TVA réduite à 5,5 %**.
- Les collectivités apportent des aides financières aux opérateurs sociaux pour réduire le coût du terrain. Exemple pour un projet immobilier à Nantes : le Département (qui s'engage à apporter ce soutien partout en Loire-Atlantique) et Nantes Métropole attribuent chacun 5 500 € par logement produit, soit **une aide à la pierre de 11 000 € × nombre de logements**.
- Les opérateurs s'engagent sur un **prix de vente des logements réduit entre 2 150 et 2 300 €/m²** selon les territoires (place stationnement incluse).
- Pour le terrain, chaque propriétaire paie **une redevance foncière maîtrisée : de 0,15 à 0,60 €/m² par mois** selon les territoires. C'est une charge faible, presque symbolique, permise par le partage du coût du foncier entre les opérateurs et les aides des collectivités décrites précédemment.
- Les collectivités peuvent accorder un **abattement de 30 % de la taxe foncière** des ménages.

Trois exemples de prix bas pour les futurs acquéreurs

- **À Nantes, pour une personne seule achetant un T1 bis de 35 m² à Bellevue : 80 500 €**
À Bellevue, le prix d'un logement neuf dans le marché libre est de 3 700 €/m² en moyenne. Le PSLA permet de le baisser à 2 500 €/m². Grâce à l'OFS, il passe à 2 300 €/m² et le propriétaire a la garantie de se constituer un capital immobilier. Ce propriétaire paiera à l'OFS une redevance foncière mensuelle de 5,25 €, à ajouter à ses charges habituelles.
- **À Nantes, pour un couple sans enfant achetant un T3 de 60 m² sur l'île de Nantes : 138 000 €**
Sur l'île de Nantes, le prix moyen d'un logement (avec une place de stationnement) est de 4 770 €/m² sur le marché libre. Grâce à l'OFS, le prix se situera autour de 2 300 €/m², une réduction du coût de 50 %. Ce couple de propriétaires paiera une redevance mensuelle de 9 €.
- **À Pornic, pour un couple avec enfant achetant un T3 de 70 m² : 150 000 €**
À Pornic, le prix moyen est de 3 700 €/m² de surface habitable pour un appartement. Via l'organisme de foncier solidaire, il sera d'environ 2 150 €/m². En cumulant le crédit immobilier et la redevance à l'OFS, le remboursement mensuel est de 670 €. Il serait de 1 140 € sans l'organisme de foncier solidaire.

De premières opérations en Loire-Atlantique

Les partenaires projettent une montée en puissance progressive de l'OFS pour **constituer dans dix ans un parc de 3 000 logements en Loire-Atlantique**, dont 2 500 dans Nantes Métropole.

De premières opérations sont déjà ciblées :

→ Îlot Blancho-Zamenhof :

Le Département de Loire-Atlantique a cédé à Habitat 44 un terrain de 4 600 m² situé sur l'île de Nantes, face à la Loire, à l'angle du boulevard François-Blancho et de la rue du Docteur-Zamenhof. Il s'agit d'une opération mixte qui comprendra des bureaux, des locaux à vocation médicale et paramédicale, un théâtre de 300 places pour la compagnie nantaise Même pas cap, et 174 logements (sociaux, à prix abordables, à prix libres) dont au moins 13 logements en accession abordable (OFS).

Maître d'ouvrage : Habitat 44 / Eiffage Immobilier. Architecte : Babin-Renaud. Surface : 500 m² (théâtre) + 400 m² (activités) + 11 000 m² (logements). Commercialisation à l'automne 2019. Livraison en 2021 et 2022.



→ Projet Boulevard Romanet à Nantes :

CIF COOPERATIVE construira 26 logements sur un terrain cédé par la Ville de Nantes.

→ Projet rue du Coudray à Nantes :

MFLA-GHT développera, sur un terrain cédé par la Ville de Nantes dans le quartier Saint-Donatien, à quelques pas du théâtre le Grand T, une programmation diversifiée avec une crèche, 20 logements collectifs en BRS et 10 logements locatifs sociaux. Le lancement de la commercialisation est prévu au premier semestre 2020 pour une livraison prévue en 2022.