



# Dossier de presse

## Contacts presse :

- CIF Coopérative : Fanny Quiec – 02.40.99.40.38
- Atlantique Accession Solidaire : Line-Elsa Ragot – 06.27.04.68.30
- Département de Loire-Atlantique : Nolwenn Lijeour – 06.76.75.75.52
- Nantes Métropole : Charlotte Roussel – 06.32.18.31.13

## Inauguration des premiers logements en Bail Réel Solidaire en Loire-Atlantique : la résidence Villa Lisa à Nantes

Trois ans après la création de l'organisme de foncier solidaire de Loire-Atlantique, la première résidence en Bail Réel Solidaire est livrée. Vingt-quatre ménages à revenus modestes accèdent à la propriété à Nantes grâce au Bail Réel Solidaire.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif récent qui permet à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds réglementaires d'acheter leur logement dans des secteurs qui leur sont actuellement inaccessibles, à cause de la flambée des prix de l'immobilier. Pour y parvenir, le dispositif s'appuie sur un double mécanisme :

- Réduire le prix d'achat en sortant le coût du foncier, qui est porté par l'OFS Atlantique Accession Solidaire (Office Foncier Solidaire) ;
- Encadrer les prix de vente et de revente des logements sur le très long terme.

La résidence Villa Lisa, réalisée par le Groupe CIF, est la première opération de ce type en Loire-Atlantique. Ce projet a été pensé avec les habitants du quartier qui ont participé à l'élaboration du programme.

La résidence a été inaugurée, avec les habitants, les élus et les partenaires le vendredi 26 mai 2023, en présence de **Michel Ménard**, Président de l'Atlantique Accession Solidaire, Président du Département de Loire-Atlantique, de **Johanna Rolland**, Maire de Nantes, Présidente de Nantes Métropole et de **Jean-Marie Joyeux**, Président du Groupe CIF.

### Sommaire :

Qu'est-ce que le Bail Réel Solidaire ? .....	2
Et l'OFS Atlantique Accession Solidaire ? .....	4
Le déploiement du BRS en Loire-Atlantique .....	6
Villa Lisa, la première résidence BRS livrée en Loire-Atlantique .....	8

# Qu'est-ce que le Bail Réel Solidaire ?

## Un outil innovant pour une offre d'accession à la propriété durablement abordable

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale dans des secteurs qui leur seraient sinon inaccessibles du fait de l'envolée des prix de l'immobilier et du foncier.

Ce dispositif du BRS s'appuie en Loire-Atlantique sur un nouvel acteur local : l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) Atlantique Accession Solidaire, qui acquiert les terrains sur lesquels sont réalisés les logements et en conserve la propriété dans la durée.

Le BRS permet à l'OFS de procéder à une dissociation économique du foncier et du bâti pour faire baisser le prix des logements. Il garantit également dans le temps le caractère abordable et la vocation sociale, en encadrant les conditions de revente des biens.

## Comment ça marche ?

1. L'OFS Atlantique Accession Solidaire achète un terrain.
2. Un programme immobilier y est construit par un opérateur social qui en assure également la commercialisation.
3. Les ménages, sous plafond de ressources, achètent, grâce au BRS, les droits réels sur leur logement pour une durée de 80 ans.
4. Les ménages payent à l'OFS une redevance pour la location du terrain, qui vient s'ajouter aux annuités d'emprunts et aux charges de propriété.
5. Les ménages peuvent revendre leur bail avec une plus-value limitée et à des personnes qui répondent eux-mêmes aux conditions d'éligibilité du dispositif. Le nouveau bail repart pour une durée de 80 ans, ainsi le bien ne perd pas de valeur.

## Pourquoi est-ce moins cher ?

Le BRS permet de proposer des logements à un prix inférieur de 30 à 50% aux prix du marché immobilier classique. En moyenne, le prix de vente des logements portés par Atlantique Accession Solidaire est de 2 900 € TTC / m<sup>2</sup> de surface habitable, là où les prix de marchés se situent entre 4 000 et 6 000 € / m<sup>2</sup>, voire plus.

Cet écart de prix est rendu possible car :

- Le coût du foncier est sorti du prix de vente.
- Le taux de TVA sur le prix de vente des droits réels est réduit (5,5% au lieu de 20%).
- Les collectivités locales soutiennent financièrement le dispositif BRS en apportant des aides sous forme de subventions et/ou de minorations du coût du foncier. Par exemple, le Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole, la CARENE et Cap Atlantique attribuent une aide de 5 500 € par logement.

Les collectivités peuvent également accorder un abattement sur la taxe foncière des ménages. C'est notamment le cas pour l'opération Villa Lisa dont les propriétaires bénéficient d'un abattement de 30%.

## Qui peut bénéficier du BRS ?

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages doivent disposer de ressources inférieures à un plafond fixé par la réglementation. Ce plafond dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Les ménages doivent également s'engager à ce que le logement constitue leur résidence principale. Il n'est donc pas possible d'acheter un logement en BRS pour le louer ou pour en faire une résidence secondaire.

## Les plafonds de revenus pour 2023

Nbre d'occupants	Revenu fiscal annuel	Equivalent revenu mensuel (approximatif)
1 personne	26 921	2 500
2 personnes	35 899	3 300
3 personnes	41 525	3 800
4 personnes	46 014	4 300
5 personnes	50 489	4 700

## Les avantages du BRS pour les ménages

- La possibilité d'acheter un bien à un prix de 30 à 50% inférieur au marché dans des secteurs qui seraient inaccessibles financièrement.
- La constitution d'un capital.
- Un accompagnement des ménages dans la définition de leur projet, par les opérateurs sociaux et les banques partenaires.
- Une accession à la propriété sécurisée : l'OFS et les opérateurs sociaux peut apporter des garanties de rachat ou de relogement en cas « d'accident de la vie » ou en cas de difficulté de revente du bien.
- Une possibilité d'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)
- Une démarche citoyenne qui participe à la lutte contre la spéculation foncière et immobilière.

## ... et les contreparties

- Le bien ne peut être vendu qu'à un ménage répondant lui-même aux conditions de ressources.
- Le prix de revente du bien est encadré. La plus-value à la revente est limitée en fonction de l'évolution de l'Indice de Révision des Loyers, qui est publié chaque trimestre par l'INSEE. A titre d'exemple l'IRL a évolué de 3,5% en 2022.
- En cas de décès, les ayants-droits ne peuvent conserver le bien que s'ils répondent eux-mêmes aux critères du BRS. Dans le cas contraire, ils sont tenus de le revendre.
- Pour certaines décisions au sein de la copropriété, le ménage ne vote pas seul et l'accord de l'OFS est nécessaire.

## Et l'OFS Atlantique Accession Solidaire ?

### Un OFS local, partenarial

L'OFS Atlantique Accession Solidaire a été créé en septembre 2019 par le Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole, la CARENE et les 14 opérateurs sociaux de Loire-Atlantique, avec l'objectif de développer le Bail Réel Solidaire sur l'ensemble du département.

Depuis sa création, d'autres partenaires ont rejoint l'OFS : l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement), l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique, le Crédit Agricole Atlantique Vendée et le Crédit Mutuel Loire-Atlantique Centre Ouest. Et d'autres collectivités intéressées par le développement du BRS sur leur territoire devraient prochainement rejoindre Atlantique Accession Solidaire.

Ces partenariats sont essentiels pour mobiliser toutes les énergies au service des territoires et de leurs habitants : accès au foncier à des prix maîtrisés, conception de programmes de qualité et économes, information et accompagnement des ménages, financement des accédants à la propriété...

Atlantique Accession Solidaire se veut un **outil à la disposition des collectivités dans le cadre de leur politique de l'habitat**. Cette dimension partenariale et son positionnement comme un outil commun unique sur tout le territoire en fait un OFS original parmi la centaine d'OFS en France.



*L'arrivée des habitants dans leurs appartements est le bel aboutissement du projet Villa Lisa et c'est tout un symbole de notre manière de construire la ville, une ville solidaire et écologique. Ce projet témoigne de notre volonté de permettre à toutes et tous de pouvoir se loger comme ils le souhaitent, peu importe leurs moyens, y compris de pouvoir devenir propriétaires.*

*L'inauguration de la Villa Lisa est ainsi la concrétisation de l'engagement que nous avons pris en 2019 de créer un office foncier solidaire pour permettre à ceux le souhaitent, et notamment aux classes moyennes et modestes, d'accéder à la propriété de leurs murs sans avoir à payer un prix élevé pour le foncier. C'est une première opération qui en appelle beaucoup d'autres dans la Métropole.*

**Johanna Rolland, Maire de Nantes,  
Présidente de Nantes Métropole**



### Un OFS coopératif

Atlantique Accession Solidaire est une Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) qui associe des partenaires publics et privés mais également les accédants à la propriété. Les ménages achetant un logement en BRS deviennent en effet coopérateurs en acquérant une part sociale de la société et en participant à sa gouvernance.

Atlantique Accession Solidaire étant une société coopérative sans but lucratif, ses résultats sont intégralement réinvestis dans l'activité.

## Les associés actuels



 102 ménages  
accédants à la  
propriété

# Le déploiement du BRS en Loire-Atlantique

## Un objectif de 600 logements en BRS par an

L'intérêt des collectivités et des habitants pour le Bail Réel Solidaire ne cesse de croître depuis la création d'Atlantique Accession Solidaire et la commercialisation des premiers programmes. Nombreuses sont les collectivités à intégrer désormais ce nouvel outil dans la planification des opérations de construction de logements.

Atlantique Accession Solidaire s'est fixé un objectif de proposer, en rythme de croisière, environ 600 logements en BRS chaque année.

Depuis sa création fin 2019, Atlantique Accession Solidaire a validé **23 programmes en BRS pour un total de 412 logements, en grande majorité sur le territoire de Nantes Métropole**. Si le démarrage n'a pas été aussi rapide que prévu, du fait de la crise sanitaire et de la hausse des coûts de construction, les perspectives sont très prometteuses.

Une centaine de programmes est actuellement à l'étude sur l'ensemble du département, représentant un potentiel de près de 1 600 logements en BRS qui pourraient être mis en commercialisation dans les trois années qui viennent. 75% de ces logements sont situés dans la métropole nantaise et 20% sur le littoral.



*En complément de l'offre locative sociale, le BRS est une réponse concrète à la crise du logement : il permet à des ménages à revenus moyens ou modestes d'accéder à la propriété dans des secteurs où ils ne pourraient plus le faire du fait de l'explosion des prix immobiliers ces dernières années.*

*Trois ans après la création d'Atlantique Accession Solidaire, l'inauguration du premier programme d'accession sociale à la propriété via le BRS marque aujourd'hui un tournant. Le déploiement en Loire-Atlantique de ce dispositif innovant, encore récent, va s'accélérer avec un objectif de 6 000 logements en dix ans. L'intérêt grandissant pour cette nouvelle solution prouve l'utilité publique et sociale du BRS.*

*Soucieux de réguler la spéculation foncière, de favoriser la mixité sociale, et de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété, le Département est pleinement engagé pour son développement ces prochaines années. Nous apportons des réponses à la crise actuelle en investissant durablement pour une société plus solidaire.*

**Michel Ménard, Président d'Atlantique Accession Solidaire,  
Président du Département de Loire-Atlantique**

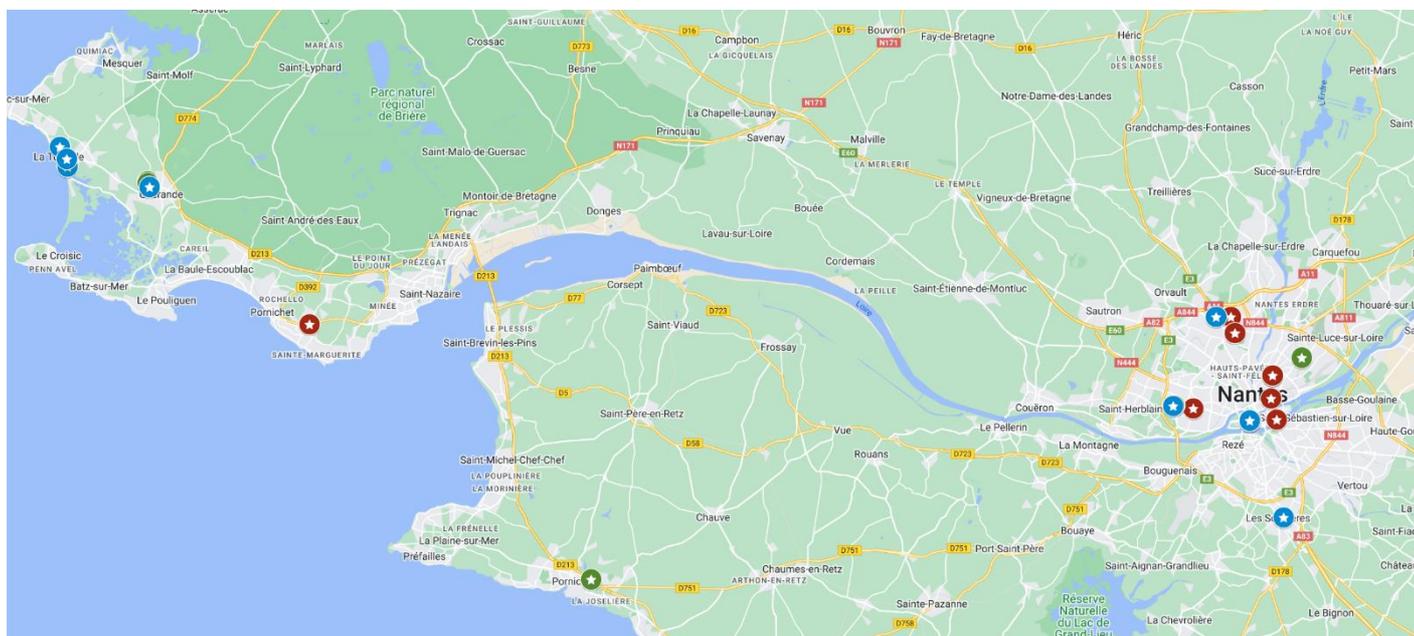


## Les programmes déjà commercialisés : 160 logements

- Nantes – Villa Lisa – 24 logements commercialisés par CIF Coopérative, livrés en avril 2023
- Nantes – Loire en Scène – 13 logements commercialisés par Habitat 44, livrés en septembre 2023
- Nantes – Arvor – 4 logements commercialisés par CIF Coopérative, livrés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023
- Nantes – Joia – 22 logements commercialisés par MFLA, livrés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024
- Nantes – Duo des Cimes – 17 logements commercialisés par CIF Coopérative, livrés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024
- Nantes – Elogia – 14 logements commercialisés par CDC Habitat social, livrés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024
- Nantes – Quintessence – 13 logements commercialisés par CIF Coopérative, livrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2025
- Nantes – Equi'Libre – 49 logements commercialisés par MFLA, livrés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025
- Pornichet – Le Récif – 4 logements commercialisés par CISN Coopérative, livrés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

## Les programmes en cours de commercialisation ou avec un lancement commercial prochain : 226 logements

- Saint-Herblain – Inaé – 25 logements en cours de commercialisation par Gambetta
- Nantes – Agora – 27 logements en cours de commercialisation par CIF Coopérative
- Pornic – Atlantica – 10 logements en cours de commercialisation par MFLA
- Guérande – Gaïa – 14 logements en cours de commercialisation par SILENE
- Guérande – Terracotta – 20 logements en cours de commercialisation par MFLA
- Orvault – Val d’Or – 10 logements commercialisés prochainement par Coop Logis
- Saint-Herblain – Quartz – 26 logements commercialisés prochainement par Harmonie Habitat
- Les Sorinières – Citadelle – 26 logements commercialisés prochainement par Harmonie Habitat
- Nantes – Bois de l’Île – 25 logements commercialisés prochainement par Nantes Métropole Habitat
- La Turballe – Ondine, Grand-Voile et Primauguet – 12 logements commercialisés prochainement par CISN Coopérative
- Guérande – Terra Domus – 31 logements commercialisés prochainement par SILENE



- ★ Déjà commercialisés
- ★ En cours de commercialisation
- ★ Lancement commercial prochain

# Villa Lisa, la première résidence BRS livrée en Loire-Atlantique

## L'origine du projet

Villa Lisa est la première résidence en Bail Réel Solidaire livrée en Loire-Atlantique, trois ans après la création de l'Organisme Foncier Solidaire « Atlantique Accession Solidaire ».

La résidence Villa Lisa illustre le partenariat du Groupe CIF avec la Ville de Nantes, Nantes Métropole et le Département. Ils ont permis à nouveau de montrer la capacité du Groupe CIF à construire des programmes de qualité, avec des types de financement variés et adaptés au budget des clients.

“ C'est un plaisir et un honneur, en tant que Président du Groupe CIF d'inaugurer la résidence « Villa Lisa » à Nantes. Il s'agit de la première résidence en Bail Réel Solidaire livrée en Loire-Atlantique.  
En effet, en tant que membre fondateur d'Atlantique Accession Solidaire depuis septembre 2019, nous sommes particulièrement investis dans la mise en place de ce nouveau dispositif d'avenir qu'est le Bail Réel Solidaire et avons déjà commercialisé près de 100 logements en BRS.

”

**Jean-Marie Joyeux, Président du Groupe CIF**

## La résidence Villa Lisa

Avec ses 3 bâtiments regroupant 33 logements, dont 24 agréés en bail réel solidaire et 9 logements locatifs sociaux, la résidence Villa Lisa illustre pleinement la volonté du Groupe CIF d'offrir des logements de qualité permettant notamment aux ménages modestes de se loger à Nantes.

La diversité des typologies de logement en accession et en locatif social, répartis au sein de ces 3 bâtiments, permet d'accueillir des ménages aux profils variés, permettant ainsi une réelle mixité sociale.



## Un projet participatif, intégré dans son quartier

Situé sur le terrain d'une ancienne station-service, acquis auprès de Nantes Métropole, le projet Villa Lisa se développe comme un trait d'union entre la route de Saint-Herblain et le boulevard Romanet. Il s'inscrit également dans le prolongement de l'opération de renouvellement urbain du Grand Bellevue, en cours, de l'autre côté du boulevard Romanet.

À la demande de la Ville de Nantes, les riverains ont été associés à la construction du projet dès sa conception. Ainsi, dès 2018 plusieurs ateliers ont été mis en place pour permettre d'intégrer au projet la parole des habitants riverains de l'opération.

De ces ateliers collaboratifs est né un cahier des charges qui a été soumis à 4 équipes de maîtrise d'œuvre invitées à produire un projet architectural.

C'est l'atelier d'architecture Ramdam représenté par Franck Dibon qui a été retenu à la suite d'une présentation à laquelle a activement participé le groupe de riverains.

Ainsi, le projet urbain de l'atelier Ramdam tranche singulièrement avec les autres projets immobiliers réalisés ces dernières années en proposant une densité moindre, un cœur d'îlot planté, faisant le lien entre le Boulevard Romanet et la Route de Saint Herblain et un travail singulier sur les hauteurs et la forme des bâtiments.

La résidence bénéficie de matériaux de qualité : fenêtres en bois, enduits structurés, galeries en verre et acier, toiture en zinc et un soin particulier a été apporté tant dans leur conception que dans leur réalisation et la qualité des parties communes naturellement éclairées. Elle est labellisée NF HABITAT repère de qualité.

“ L'îlot est composé de 3 bâtiments qui ménagent des percées visuelles et offrent une profondeur de champ. Les implantations et les hauteurs des constructions ont été envisagées de façon à permettre davantage de lumière dans le cœur d'îlot sans pour autant resserrer les cônes de vues. La succession d'espaces libres générés distribue les halls, un jardin en pleine terre, met à distance les logements du rez-de-chaussée. Il s'agit d'un interstice actif qui favorise les rencontres et les échanges. ”

Franck Dibon, architecte agence Ramdam

## Prix de vente et profil des acquéreurs

Les logements quant à eux bénéficient tous de la pleine lumière avec de grandes fenêtres ouvertes sur le paysage nantais. La réalisation de l'opération Villa Lisa a ainsi permis à 23 ménages d'acquérir, grâce au dispositif du BRS, leur logement avec, à titre d'exemple, **des prix de vente allant de 120 000 € pour un type 2 à 172 000 € pour un type 4, parking inclus**. Pour la location du foncier, les ménages verseront à l'OFS **une redevance allant de 6 à 12 € par mois** selon la taille des logements.

61% des acquéreurs de la résidence sont ouvriers, techniciens ou employés, 58% disposant de moins de 10% d'apport personnel. On note également, notamment en lien avec les typologies de logements, que les acquéreurs sont bien représentés dans les différentes classes d'âge, puisque 42% ont moins de 35 ans, 41% ont entre 35 et 45 ans et enfin 17% plus de 45 ans. D'autre part, 38% des acquéreurs sont des ménages avec enfants.

“ **Myriam et son mari, retraités**, vivaient dans un logement social aux Dervallières et ont entendu parler du dispositif par hasard.

*Sans le BRS, on n'aurait jamais pu acheter, affirme Myriam. C'est la première fois de notre vie que nous sommes propriétaires.* ”

## L'œuvre dévoilée à l'occasion de l'inauguration

A cette occasion, les différentes parties prenantes ont dévoilé un banc de 4 mètres en grume de chêne sculpté par MONsTR. Il est conçu avec le bois utilisé issu de coupes sanitaires réalisées par le service des espaces verts de Nantes et représente une interaction entre un chat et une souris. Il a pris place dans la cour végétalisée de la résidence pour créer un espace de convivialité entre les habitants.

## Le Groupe CIF en quelques mots

L'ambition du Groupe CIF est de proposer aux habitants de la Loire-Atlantique et à ceux qui la rejoignent, une offre de logements accessibles en locatif social comme en accession à la propriété. Il s'agit prioritairement de loger les jeunes et les familles, à des conditions de prix attractives et en rapport avec leur budget.

Attaché à l'histoire de la Métropole Nantaise et du Département, le Groupe CIF participe depuis près de 95

ans à son évolution, en construisant et en gérant des logements sur l'ensemble de ce territoire.

Résolument tourné vers le client : de la conception des résidences et des logements à leur réalisation et leur gestion, le Groupe CIF est attentif aux besoins des futurs résidents et demeure à leur côté tout au long de leur parcours résidentiel.

Aujourd'hui, les projets nécessitent une adaptation quasi permanente aux aspirations des habitants qui recherchent une véritable qualité de vie et aussi à ceux des Elus et décideurs locaux qui partagent les préoccupations de la population. Le Groupe CIF dispose de cette agilité et a su au fil du temps s'adapter.

Début 2023, le Groupe CIF gère 11.500 logements en syndic et gestion locative sociale ou privée, avec une véritable politique d'incitation aux gestes éco-responsables et à la nécessité de rénovation énergétique des résidences.

En 2022, le prix de vente moyen du Groupe CIF en logement neuf a été de 3.089 euros au m<sup>2</sup> à Nantes, parking inclus. 74% de nos ventes sont des résidences principales, dont 60% en primo-accession. 46% de nos accédants à la propriété ont moins de 10% d'apport personnel. Ces quelques chiffres traduisent clairement la vocation sociale du Groupe CIF.

**Le Groupe CIF remercie** : la Ville de Nantes et Nantes Métropole, le Département de Loire-Atlantique, le collectif d'habitants, la Maîtrise d'œuvre, nos entreprises, nos partenaires financiers (le Crédit Agricole, Action logement et la Banque des Territoires), l'équipe du CIF en charge du projet, les membres de l'OFS et les locataires et accédants, nouveaux coopérateurs de CIF COOPERATIVE.