

Contacts presse :

- Gweltas Morice, Département de Loire-Atlantique : 02 40 99 11 13
- Maxime Malette, Nantes Métropole : 02 40 99 49 84
- 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

Création d'un organisme de foncier solidaire en Loire-Atlantique

Un outil innovant pour permettre aux ménages modestes d'acheter un logement face à la forte augmentation des prix

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 face à l'augmentation des prix du foncier.

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

- ➔ **Réduire le prix d'achat en dissociant la propriété du foncier et celle du bâti.**
- ➔ **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.

David Samzun, président de la CARENE.

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'accession abordable

Tous les habitants ne sont pas égaux face au marché de l'immobilier. Faute de revenus suffisants, certains d'entre eux ne peuvent pas se loger dans certains quartiers où le prix du foncier explose.

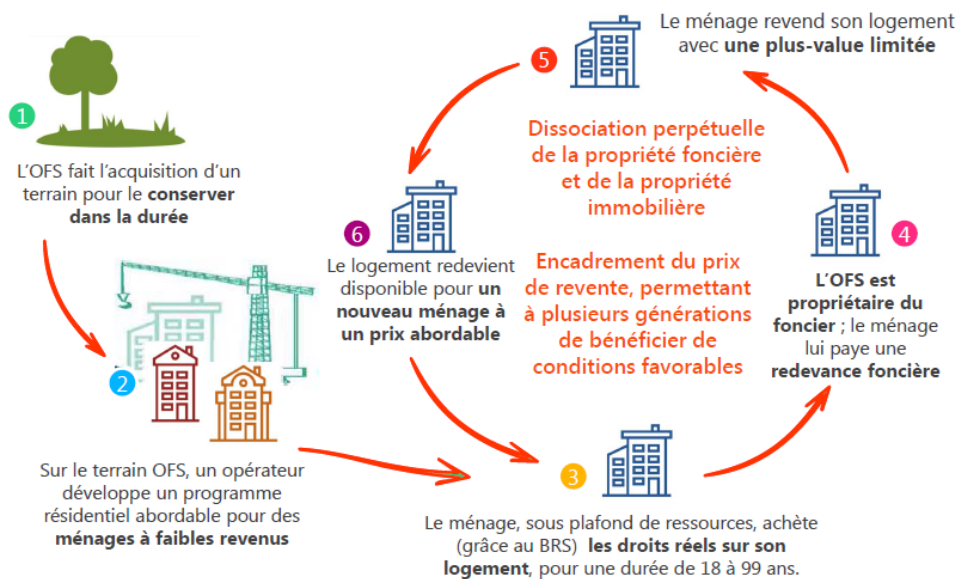
En Loire-Atlantique, ce dernier a augmenté de 45% en 10 ans pour atteindre, par exemple, 400 €/m² à Nantes (*source : Chambre des notaires*). Le prix du logement neuf s'élève aujourd'hui, en moyenne, à 3 850 €/m² (+25% en 10 ans). Il dépasse même 4 000 €/m² à Nantes et 4 500 € sur le littoral nord. Le profil des acheteurs est donc restreint : cadres supérieurs, certains retraités, cadres moyens.

Pour permettre aux ménages modestes¹ de devenir propriétaires dans ces zones en tension, 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 donnent naissance à un outil innovant : un organisme de foncier solidaire (OFS).

Cet organisme permet de **limiter la charge liée au coût du foncier, de diminuer le prix d'achat du logement et de garantir dans la durée le caractère abordable de ces logements en encadrant les conditions de revente.**

Comment ça marche ?

1. **L'organisme de foncier solidaire acquiert un terrain** pour le conserver sur le long terme.
2. Un **programme immobilier résidentiel abordable** y est construit.
3. **Des ménages, sous plafond de ressources¹, achètent la propriété bâtie** de leur logement.
4. **Les ménages signent un bail réel solidaire avec l'OFS et lui versent une redevance** (pour le foncier), qui s'ajoute aux mensualités de leur emprunt et aux charges.
5. En cas de revente du logement, **l'organisme de foncier solidaire encadre le prix de cession et vérifie l'éligibilité de l'acheteur** (plafond de ressources).
6. Cet acheteur **aux revenus modestes peut acquérir le logement** à un prix abordable.



¹ Il s'agit de ménages ayant des ressources inférieures aux plafonds dits « PSLA » : 24 592 € 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.

Accéder à la propriété abordable : le résultat d'un partenariat exemplaire

L'objectif est bien de proposer aux ménages **des logements neufs à des prix de vente nettement inférieurs à ceux du marché libre, mais aussi aux dispositifs d'accèsion à la propriété existants (PSLA...).**

Cela est possible grâce à la mobilisation conjointe des collectivités territoriales et des acteurs du logement de Loire-Atlantique :

- **L'organisme de foncier solidaire devient propriétaire du foncier.** Ce foncier est « loué » aux ménages, qui sont **propriétaires de leur logement**, pour un montant symbolique (à Nantes métropole, environ 10 € par mois)
- Pour produire des logements abordables, **les opérateurs bénéficient du soutien financier des collectivités** (Département, Nantes métropole et CARENE) et **s'engagent en contrepartie sur un prix de vente modéré** (2 150 à 2 300 €/m²), qui exclut donc le foncier.
- Ces logements bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 %.
- **Les conditions de revente sont connues à l'avance par l'acquéreur** : la valeur du logement est réévaluée dans le temps (le propriétaire se constitue donc un patrimoine) mais sans plus-value importante, **ce qui permet à un nouveau ménage modeste d'accéder à son tour à la propriété.**

Exemples :

- **A Nantes** : le prix moyen (avec une place de stationnement) est de **4 000 €/m² de surface habitable sur le marché libre**. Grâce à un bail réel solidaire signé avec l'OFS, le niveau se situera autour de **2 300 €/m²**.
- **A Pornic** : le prix moyen est de **3 700 €/m² de surface habitable pour un appartement dans le libre**. Via l'organisme de foncier solidaire, il sera d'environ **2 150 €/m²**.

Une redevance foncière très maîtrisée

L'enjeu est ensuite de **limiter, pour les ménages, le niveau de la redevance mensuelle**, qui correspond au coût de fonctionnement de l'OFS et à la charge des éventuels prêts contractés sur le très long terme pour porter ce foncier.

Pour maintenir cette redevance au plus bas (entre 0,15€/m² et 0,60€/m² par mois) :

- Les membres fondateurs de l'organisme vont **soutenir financièrement le fonctionnement** de l'organisme.
- Les collectivités volontaires et les opérateurs vont **limiter le plus possible la charge du foncier** portée par l'OFS. Sur le territoire de Nantes métropole, par exemple, le « partage » de la charge foncière entre le Département (5 500 € d'aide à l'opérateur), la Métropole (5 500 € d'aide) et l'opérateur va ramener à zéro la charge supportée par l'OFS pour un foncier en ZAC (et donc la redevance foncière au strict minimum).

La différence de prix, ajoutée à cette limitation de la redevance foncière, va permettre de **diminuer de façon significative le montant des remboursements mensuels des ménages**.

En reprenant l'exemple de Pornic, le cumul du remboursement lié à l'appartement et de la redevance passe de **1 145 € par mois en libre à environ 700€ pour l'appartement avec un bail réel solidaire**.

Le bail réel solidaire : anti-spéculatif et solidaire

D'une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, le bail réel solidaire conclu avec l'organisme de foncier solidaire donnera des droits réels sur le bâti et des obligations. Parmi celles-ci, **le respect d'un prix de cession plafonné en cas de revente**, qui encadre la plus-value du propriétaire à la revente.

Un dispositif anti-spéculatif et solidaire : **plusieurs ménages pourront se succéder dans le logement en bénéficiant du même effort public** consenti initialement pour l'acquisition du foncier.

Cela permet de **maîtriser l'augmentation des prix de l'immobilier** et de **pérenniser une offre abordable** qui mobilise des aides des collectivités locales.

De premières opérations en Loire-Atlantique

L'organisme de foncier solidaire va être officiellement créé après délibérations des instances des différents membres (assemblées des collectivités et conseils d'administration des opérateurs), dont les premières sont déjà intervenues.

La montée en puissance de son activité laisse espérer la perspective d'un parc de **3 000 logements d'ici dix ans**.

De premières opérations sont déjà ciblées :

- **Projet Blancho-Zamenhof** : le Département de Loire-Atlantique a cédé un terrain de 4 000 m², situé sur l'île de Nantes, à Habitat 44. Sur place, une future opération mixte comprendra des locaux à vocation médicale et paramédicale, 170 logements sociaux, libres et abordables, et d'activités, un théâtre de 300 places environ pour accueillir les activités de la compagnie de théâtre nantaise « Même Pas Cap », ainsi que 174 logements (sociaux, abordables et libres), dont au moins 13 logements avec un bail réel solidaire. Ces premiers logements en BRS du département devraient être commercialisés à l'automne 2019.
- **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.
- **CARENE** : **exemple**.

Une structure coopérative, sans but lucratif

L'organisme de foncier solidaire prendra la forme d'une Scic, une société coopérative sans but lucratif, dont les bénéfices sont intégralement réinvestis dans l'activité.

Les ménages titulaires d'un bail réel solidaire participent de façon symbolique au capital de l'OFS et sont acteurs de l'outil.

Les membres fondateurs de l'organisme de foncier solidaire

- Département de Loire-Atlantique.
- Nantes Métropole.
- CARENE.
- Les 14 opérateurs sociaux membres de l'Union social de l'habitat des Pays de la Loire :
 - Habitat 44
 - CIF Coopérative
 - MFLA
 - Coop Logis
 - Aiguillon Résidences
 - Harmonie Habitat
 - Nantes Métropole Habitat
 - Gambetta
 - SILENE
 - L'Abri Familial
 - Vilogia SA
 - CDC Habitat social
 - LogiOuest
 - Immobilière Podeliha