

INNOVANTE, ÉCONOME, SOLIDAIRE ET PÉRENNE : UNE NOUVELLE VOIE POUR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

« Loire en Scène » : Habitat 44 commercialise les 13 premiers logements BRS à Nantes et en Loire-Atlantique




The logo for 'Loire en scène' is displayed on a green rectangular background. It features the word 'Loire' in a large, white, sans-serif font. Below it, the word 'en' is written in a smaller font, with a stylized white wave graphic underneath. The word 'scène' is written in a large, white, sans-serif font at the bottom.

NANTES, LE 05 MAI 2020

Une nouvelle voie solidaire pour l'accèsion à la propriété

2 300 € au m² en moyenne : c'est le prix des logements en accession solidaire que proposera Habitat 44 dans la future résidence Loire en Scène, sur l'île de Nantes. Un prix modique qui permettra aux familles à revenus modestes et moyens d'acheter un logement neuf dans un secteur tendu et souvent dissuasif pour ces ménages. Cette démarche vertueuse, particulièrement propice en cette période de crise, voit aujourd'hui le jour en Loire Atlantique grâce au Bail réel Solidaire. Un dispositif proposé par Atlantique Accession solidaire, qui réunit 3 grandes collectivités du territoire, 14 bailleurs sociaux et d'autres partenaires de la chaîne du logement. Avec ces 13 logements en BRS, Habitat 44 affirme sa mission sociale, solidaire et humaniste auprès des ménages modestes du territoire.

Sommaire

1	« Loire en Scène », qu'est-ce que c'est ?	p.3
2	13 logements « prêts à habiter », en Bail Réel Solidaire, à des prix très avantageux	p.4
3	À qui s'adresse cette offre et à quoi s'engagent les acquéreurs ?	p.5
4	BRS et OFS, comment ça marche ?	p.6
5	OFS, collectivités territoriales, opérateurs du logement : en Loire-Atlantique, un partenariat exemplaire	p.7
6	Pourquoi Habitat 44 lance-t-il maintenant la commercialisation ?	p.8
7	Comment se porter candidat ?	p.9
	Le BRS, une innovation sociale, inscrite dans l'ADN d'Habitat 44	p.10
	Le Département favorise l'accèsion sociale notamment dans les secteurs en tension	p.11
	Nantes Métropole investit pour proposer durablement des logements moins chers	p.12

1 « Loire en Scène », qu'est-ce que c'est ?

Ce programme immobilier mixte est construit en co-maitrise d'ouvrage par Habitat 44 et Eiffage immobilier. Il comprendra en 2023 :

- 174 logements : 86 en accession libre, 13 en Bail réel solidaire, et 75 locatifs sociaux
- des locaux d'activités à vocation médicale ou paramédicale
- un théâtre de 300 places (nouveau théâtre Beaulieu pour la compagnie Même pas Cap)
- 147 places de parking.

Conçu par l'agence d'architecture Babin + Renaud, ce programme va prendre place sur l'île de Nantes, au droit du boulevard François-

Blancho et de la rue du Docteur-Zamenhoff, sur le terrain d'un ancien centre médico-social ayant appartenu au Département : **un emplacement exceptionnel, en bord de Loire**, orienté Sud et sans vis-à-vis, offrant des vues superbes sur le fleuve.

Dans le cadre de ce programme, sur ce site remarquable, Habitat 44 a pris la décision de lancer **la toute première opération** d'accession solidaire, dite en « bail réel solidaire », **jamais réalisée à Nantes et en Loire-Atlantique**. 13 ménages vont pouvoir (sous conditions de ressources) y devenir propriétaires de leur logement, à des conditions très favorables.



2 13 logements « prêts à habiter », en Bail Réel Solidaire, à des prix très avantageux

L'opération Loire en Scène proposera donc notamment un programme d'« accession solidaire », composé de 13 logements en BRS destinés à des familles modestes ou moyennes. Déclinés en huit T3, deux T4 et trois T5, ces logements présentent de véritables atouts :

- Les appartements seront tous **excellamment situés**, dans « l'avancée » de la résidence donnant sur l'esplanade, entre R+1 et R+5, avec vues directes sur la Loire, au Sud ou bien à l'Ouest.
- La plupart de ces logements seront **des quasi-maisons de ville**, avec une entrée indépendante par coursive (sans couloir de desserte) à l'arrière du bâtiment, une distribution en duplex ou triplex, avec des balcons orientés sud, voire de belles terrasses au dernier étage.
- Ces logements seront « **prêts à habiter** », avec tout l'équipement d'électricité, de chauffage,

sanitaire et de plomberie nécessaire. Ils seront livrés peints et équipés de revêtements de sols PVC, avec des prestations de base (meuble-évier + faïence en cuisine ; douche ou baignoire, lavabo + miroir et faïence en salle d'eau), permettant aux acquéreurs de s'y installer et de personnaliser ultérieurement leur aménagement.

- Naturellement, ils présenteront **une haute performance énergétique** (RT2012 - 10%).

Proposés en « bail réel solidaire » à des conditions très avantageuses, les 13 logements seront vendus à un prix moyen de 2 300 €/m² de surface habitable, au lieu des 4 200 € observés en moyenne pour du logement neuf libre dans le secteur Ile de Nantes en 2019 - soit une décote de 45 %. La redevance foncière mensuelle n'excèdera pas 0,15 €/m².

La livraison de ces logements est aujourd'hui prévue au 1^{er} semestre 2023.

Exemples de prix :

Typologie	Surface habitable	Prix de vente	Redevance foncière mensuelle
T3 avec balcon	64 m ²	152 600€	9,62€
T4 avec balcon	88 m ²	200 400€	13,23€
T5 avec balcon	99 m ²	215 700€	14,85€

Ces logements bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 %.

Les déplacements en transports publics privilégiés

La résidence est située à moins de 300 m de la ligne 4 de l'e-Busway. Elle est également desservie par les lignes de Busway 5 et de bus 26. Tous les ménages n'auront donc pas nécessairement besoin d'une place de stationnement. Si néanmoins c'était le cas, Habitat 44 proposera, au sein de la résidence, des places de parking en location pour 50 €/mois.



perspective non contractuelle

3 À qui s'adresse cette offre et à quoi s'engagent les acquéreurs ?

Ces logements s'adressent à des ménages, sous conditions de ressources. Au 1^{er} janvier 2020, ces plafonds sont les suivants (revenus fiscaux de référence 2018 et 2019) :

Composition du foyer	Revenu fiscal de référence	Soit par mois
1 personne	24 740 €	2 062 €
2 personnes	32 990 €	2 749 €
3 personnes	38 160 €	3 180 €
4 personnes	42 284 €	3 523 €
5 personnes	46 390 €	3 866 €

En contrepartie du prix de vente très avantageux, les futurs acquéreurs devront prendre et respecter dans la durée plusieurs engagements :

- Occuper le logement à titre de **résidence principale**.
- Payer chaque mois à Atlantique Accession Solidaire, une faible « **redevance foncière** » qui, en quelque sorte, couvre leur droit d'occuper le foncier.
- **Participer à la copropriété** de la résidence, en réglant la part de charges qui leur revient.
- Acquitter **les taxes et impôts habituels** (avec néanmoins un **abattement de 30 % de la taxe foncière**).
- **Entretenir ce logement** qui constitue leur patrimoine et donc leur épargne.
- En cas de revente à un autre particulier (à qui s'appliqueront également les plafonds de ressources), **respecter un prix de vente connu et déterminé à l'avance**, qui correspond au prix de vente initial, réévalué chaque année.

4 BRS et OFS, comment ça marche ?

L'objectif de l'accession solidaire est bien de **permettre aux ménages à revenus modestes et moyens d'acheter un logement neuf, en secteur « tendu », à un prix de vente nettement inférieur** à ceux du marché libre.

Elle s'appuie pour cela 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**

Pour favoriser concrètement la production d'opérations d'accession solidaire, une structure et un dispositif juridique sont nécessaires :

■ **Un organisme de foncier solidaire (OFS) : Atlantique Accession Solidaire**

Atlantique Accession Solidaire devient et restera dans le temps le propriétaire du terrain sur lequel est construite l'opération d'accession. Structure sans but lucratif, l'OFS « loue » aux ménages devenus propriétaires de leur logement **le « droit d'utiliser » ce foncier.**

■ **Le bail réel solidaire (BRS)**

C'est le dispositif juridique qui permet aux **familles, propriétaires des murs, d'avoir le « droit d'utiliser »** le foncier sur lequel est construit leur logement, en contrepartie d'une **modeste redevance foncière qu'elles payent chaque mois au propriétaire** de ce foncier, l'OFS.

Le BRS est d'une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, ce qui couvre largement la durée d'occupation du logement ; il sera automatiquement rechargé à chaque revente ou transmission du logement.

Le BRS fixe également à l'avance **les conditions de revente du logement** : la valeur de celui-ci est réévaluée dans le temps (et permet ainsi au propriétaire de se constituer un patrimoine) mais sans plus-value importante, **ce qui permettra à un nouveau ménage modeste d'accéder à son tour à la propriété**, lors de la revente du logement.

Le BRS est un nouvel outil au service de l'accession à la propriété.

Une démarche vertueuse, durable et solidaire

Le BRS offre donc un tout nouveau cadre d'action qui permet :

- À un premier ménage d'accéder à la propriété « hors foncier », à un prix nettement inférieur à celui du marché libre, dans des emplacements très recherchés et centraux financièrement inaccessibles.
- À tous les ménages qui lui succéderont dans ce même logement de bénéficier des mêmes conditions avantageuses ;
- À la société dans son ensemble de garantir dans le long terme que ces logements resteront durablement abordables et qu'un parc sans cesse croissant de logements solidaires va se constituer au fil des années ;
- Aux collectivités publiques, de garantir que leurs efforts financiers ne seront pas dilapidés à la revente du logement mais au contraire sanctuarisés.

5 OFS, collectivités territoriales, opérateurs du logement : en Loire-Atlantique, un partenariat exemplaire

Atlantique Accession Solidaire est l'OFS local, créé en septembre 2019, qui réunit les trois plus grandes collectivités du territoire (Département de Loire-Atlantique, Nantes Métropole, CARENE), 14 acteurs du logement social et de l'accession sociale à la propriété membres de l'Union sociale pour l'habitat des Pays de la Loire¹ mais aussi des partenaires importants de la chaîne du logement (ADIL, Agence foncière de Loire-Atlantique, Crédit Mutuel).

Atlantique Accession Solidaire est **un outil fédératif et volontariste, au service d'une ambition forte et partagée**. Il est constitué sous forme de société coopérative, dont le premier président est Pascal Pras, vice-président de Nantes Métropole à l'Urbanisme et l'Habitat :

« C'est une spécificité locale : en Loire-Atlantique, l'OFS est une initiative commune des collectivités territoriales et de tous les professionnels du logement dans le département. Grâce à cette habitude de coopération efficace entre services publics et opérateurs sociaux, le territoire a su encore une fois innover pour être l'un des premiers de France à se doter d'un tel outil. »

■ **Le soutien financier des collectivités aux opérations s'avère décisif** : Nantes Métropole et la CARENE, sur leurs territoires respectifs, et le Département sur l'ensemble de la Loire-Atlantique y compris les agglomérations, ont pris la décision d'aider financièrement les opérateurs, à hauteur de 5 500 € chacun par logement construit (soit 11 000 €).

■ **Les opérateurs de l'accession**, tels Habitat 44, se sont engagés à **limiter leur prix de vente à une moyenne de 2 300 €/m² dans Nantes Métropole et 2 150 €/m² dans le reste du département**, grâce à cette aide financière des collectivités mais aussi **en travaillant les programmes de manière à diminuer les marges partout où cela est possible**.

■ **La dimension départementale** de l'intervention constitue une autre particularité d'Atlantique Accession Solidaire. En fonction de la réalité de leur marché immobilier, **d'autres villes de Nantes Métropole, de Saint-Nazaire** et des communes de la CARENE, **les secteurs littoraux Nord et Sud et certaines villes moyennes** de Loire-Atlantique pourront **bénéficier de ces nouvelles modalités** d'aide à la propriété.

■ Tous les partenaires d'Atlantique Accession Solidaire ont **la capacité et la volonté de développer rapidement et fortement ce modèle** : l'objectif d'Atlantique Accession Solidaire est d'agréer chaque année 200 à 250 logements pour **atteindre un parc de 3 000 logements en 2030**. **350 logements dans une vingtaine d'opérations** sont d'ores et déjà programmés et localisés pour 2020 - 2021.

Initialement projet pilote de l'accession solidaire dans notre territoire, « Loire en Scène » est devenu le premier d'une longue série d'opérations, à sortir dans les prochains trimestres.

¹CDC Habitat social, Coop Logis, Coopérative MFLA-GHT, Gambetta, Groupe CIF, Groupe CISN, Habitat 44, Harmonie Habitat, Imoja, LogiOuest, Nantes Métropole Habitat, Podeliha, SILENE, Vilogia

6 Pourquoi Habitat 44 lance-t-il maintenant la commercialisation ?

Pour Michel Ménard, Président d'Habitat 44, « *Ce n'est pas parce que le contexte présent est celui de la crise que tout doit s'arrêter ; c'est au contraire en concrétisant nos projets que nous ferons reculer la crise* ».

L'épisode sanitaire dramatique que nous traversons ainsi que ses conséquences économiques et sociales vont marquer durablement notre vie en société. Les inégalités - de chances, de revenus, de conditions de vie - sont mises en exergue et peuvent accentuer les risques de précarité.

Habitat 44 est un Office Public de l'Habitat : depuis 95 ans, il agit pour la société, au service des plus modestes de ses membres, auxquels il assure le droit essentiel à un logement digne. Dans ce champ du logement social, il n'a cessé d'expérimenter des solutions nouvelles et des partenariats, au service de publics sans cesse diversifiés. Dans les temps qui s'ouvrent, Habitat 44 **entend revendiquer et porter les valeurs qui signent son action : solidarité, entraide, innovation.**

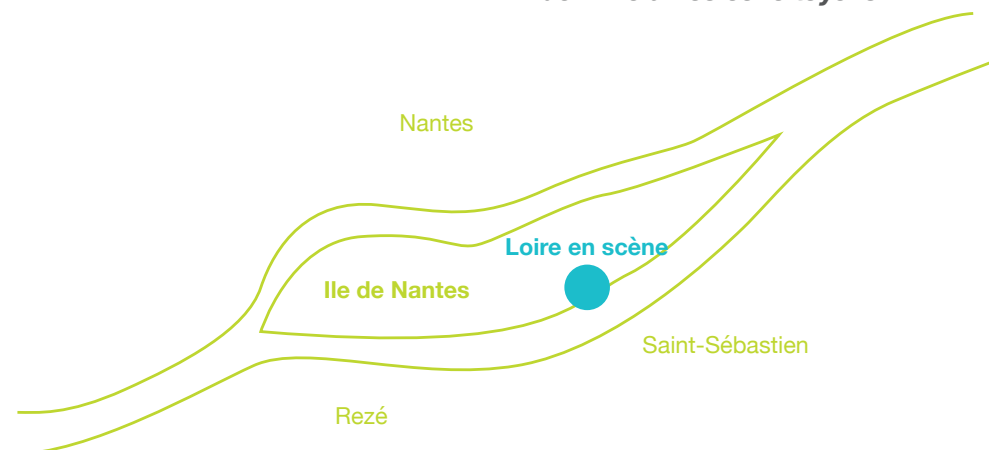
L'opération « Loire en Scène » s'inscrit pleinement dans cette continuité. C'est pourquoi Habitat 44 considère que cette opération ne doit pas être contrariée par la crise, au contraire : celle-ci renforce la nécessité

et l'intérêt de cette opération, sur laquelle Habitat 44 travaille depuis maintenant 4 ans.

Le lancement de sa commercialisation se veut un signe fort de confiance envers l'avenir :

- **L'activité immobilière du territoire va rester dynamique.** Nantes Métropole et le Département de Loire-Atlantique continuent ainsi de travailler à faciliter les parcours résidentiels des habitants et à permettre l'accession immobilière à prix maîtrisé.
- En dépit de l'arrêt des chantiers du bâtiment, il existe **une filière locale de la construction, que nous devons conforter et maintenir** ; c'est pourquoi Habitat 44 s'apprête à lancer les marchés de travaux de cette opération.
- Après-demain, **des familles moyennes et modestes pourront habiter durablement un logement neuf, idéalement situé, au cœur de la métropole nantaise**, qui leur coûtera moins cher qu'une location et leur permettra de s'épargner de nombreux kilomètres de déplacements.

Pour Michel Ménard, « *l'accession solidaire, c'est donc un investissement collectif, au service d'une société économe de l'utilisation de ses ressources et qui redonne du pouvoir de vivre à nos concitoyens* ».





7 Comment se porter candidat ?

Les informations sur le programme Loire en Scène sont disponibles sur notre site internet www.habitat44.org.

Après avoir vérifié leur éligibilité au BRS au regard de leurs revenus 2018 et 2019 (cf. chapitre 3), les familles intéressées doivent :

- Télécharger la fiche de candidature accessible sur notre site internet, remplir cette fiche et la retourner **avant le 15 juin 2020** à l'adresse **BRS-accessionsolidaire@habitat44.org**, accompagnée des justificatifs, notamment de revenus.
- Après confirmation par Habitat 44 de la recevabilité de leur candidature, s'adresser à leur établissement financier pour travailler un plan de financement (Prêt à Taux Zéro, prêt BRS, éventuel apport). Ce plan de financement devra être transmis à Habitat 44 avant le 15 juillet 2020.
- Produire un dépôt de garantie de 1 000 € (qui ne sera encaissé qu'à la signature du contrat de réservation, ou retourné si la famille n'est pas retenue). Seul ce dépôt de garantie sera demandé aux familles, et ce n'est qu'à la livraison qu'elle aura à payer le solde. Un principe qui participe également au concept d'accession abordable.

Parmi toutes les candidatures reçues, Habitat 44 retiendra celles qui seront les mieux notées au regard de critères objectifs et répondant à la mission même du Bail Réel Solidaire : parcours résidentiel positif, adéquation de la composition familiale au logement demandé, solidité du plan de financement. Les familles qui seront les premières bénéficiaires de l'accession sociale solidaire en seront informées durant l'été.



Membre de la société
de coordination



Le BRS, une innovation sociale, inscrite dans l'ADN d'Habitat 44. Preuve de notre nouvelle signature, le logement social en mouvement.

Habitat 44 est l'Office public de l'habitat de Loire-Atlantique. Nous comptons 8 300 logements répartis dans 138 communes.

Depuis notre création en 1925, nous sommes engagés dans une démarche solidaire et humaniste qui vise, à travers le logement pour tous, à réduire les inégalités dont souffrent nos concitoyens les plus fragiles.

Aujourd'hui, nous sommes **l'habitat social en mouvement**. Pleinement engagés dans notre territoire et notre époque, nous sommes plus que jamais décidés à innover :

- socialement,
- au plan environnemental,
- dans l'aménagement des territoires,

en accord avec les nouvelles aspirations de nos concitoyens.

L'habitat social, le logement pour tous, constitue notre réponse aux défis de la société.

Nos 135 collaborateurs accompagnent quotidiennement plus de 18 000 résidents et s'investissent chaque année dans l'accueil de 1 100 nouveaux locataires. Notre proximité est notre marque de fabrique, à travers notamment nos 5 agences locales et nos 70 salariés implantés dans l'ensemble de la Loire-Atlantique, notamment au cœur des quartiers prioritaires de la ville.

Conscients de la singularité des enjeux de chaque commune, engagés dans une vraie relation d'échange, de collaboration et de cohésion avec les élus, nous mettons toute notre expertise et notre expérience au service des besoins de chacun. Souple et personnalisée, notre démarche d'accompagnement territorial valorise toutes les intelligences pour faire naître ensemble des solutions justes. Pour toujours plus d'avancées sociales et environnementales.

D'ici 2025, afin de maintenir un cadre de vie agréable à nos locataires ainsi que la qualité de nos biens, nous investirons 85 millions dans notre patrimoine : transition écologique, valorisation du foncier, travaux de rénovation, adaptabilité aux personnes à mobilité réduite...

Pour répondre aux enjeux de la forte dynamique démographique de la Loire-Atlantique, nous allons déployer un développement territorial de grande envergure en produisant près de 2 000 nouveaux logements, ainsi que des solutions d'hébergements en foyers avec de nombreux partenaires. Enfin, grâce à l'accession sociale sécurisée et accompagnée, nous allons rendre les centres-villes et les secteurs littoraux du département accessibles aux familles aux revenus modestes.

Nous sommes l'habitat social en mouvement.



Le Département favorise l'accès social notamment dans les secteurs en tension

« *L'organisme de foncier solidaire est un formidable outil pour réguler les prix du logement et lutter contre la spéculation*, estime **Philippe Grosvalet**, président du Département de Loire-Atlantique. *Il y a 50 ans, acheter un bien immobilier était possible, même pour un ouvrier. Se constituer un patrimoine était alors accessible. Au fil des ans, les inégalités se sont creusées et l'on se retrouve face à deux catégories : ceux qui peuvent devenir propriétaires et ceux qui ne le peuvent pas. L'acquisition d'un logement reste pourtant la priorité de nombreux ménages, qui rêvent de se constituer un capital sur le long terme. L'organisme de foncier solidaire permet à des habitants qui n'auraient pas les moyens suffisants sur le marché classique d'acquérir leur bien. Je regrette presque qu'un tel outil n'ait pas été créé plus tôt. Mais quand il s'agit de lutter contre les inégalités, il n'est jamais trop tard.* »

Les premiers logements en bail réel solidaire de Loire-Atlantique sont proposés par Habitat 44 sur le terrain d'un ancien centre médico-social du Département.

L'accès social dans les secteurs en tension fait partie des dispositifs soutenus par le Département pour développer une offre sociale répondant aux enjeux de dynamique des territoires et aux besoins de ménages, avec :

- La redynamisation des cœurs de bourg : dans une logique de maîtrise foncière, le Département accompagne les projets de redynamisation des cœurs de bourg.

- L'offre sociale dans le parc privé : le Département a initié en 2014 la création d'une Agence immobilière sociale pour développer une offre complémentaire au logement social dans le parc privé.
- L'intervention d'Habitat 44 : une autorisation de programme de 15 M€ pour la période 2016-2021 (dont 3,5 M€ au budget 2020) permet au bailleur du Département de faciliter l'accès au logement locatif social, notamment pour les personnes âgées ou en situation de handicap, jeunes actifs en formation ou en insertion.

Le Département poursuit également son action volontariste en faveur de l'habitat autour d'actions visant à développer des solutions adaptées aux personnes les plus fragiles (lutte contre la précarité énergétique, lutte contre l'insalubrité, accompagnement du vieillissement, inclusion des personnes en situation du handicap...) et à mobiliser les acteurs de l'habitat.

Les enjeux croisés de l'objectif « Zéro artificialisation nette » et les besoins en logements pour répondre à la dynamique démographique de la Loire-Atlantique (17 000 habitants supplémentaires chaque année) nécessitent en effet d'accroître la maîtrise de l'urbanisation. Cela fait de l'habitat, qui représente près de 50 % de l'artificialisation du département, un levier d'action majeur.



Nantes Métropole investit pour proposer durablement des logements moins chers

L'après-crise sanitaire se prépare. Après avoir adopté son Programme local de l'habitat 2019 - 2025 (PLH) en décembre 2018, la sixième métropole de France continue d'engager sa déclinaison opérationnelle en partenariat avec les acteurs du logement sur son territoire.

« Il s'agit de construire mieux, avec un double objectif : une métropole pour tous, qui réponde aux besoins de chacun à toutes les étapes de la vie, et une métropole qui respire, qui prenne le chemin de la transition écologique. La création

de l'OFS Atlantique Accession Solidaire, dont Nantes Métropole est un des fondateurs, est un outil supplémentaire pour que chacun puisse devenir propriétaire. Pour cela, nous participons au budget d'Atlantique Accession Solidaire, offrons une aide à la construction de 5 500 € pour chaque logement en Bail Réel Solidaire et accordons aux ménages bénéficiaires un abattement de 30 % de la taxe foncière. »

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

Loire
en



Loire
en
scène

Contact presse

Carole Anizon

Responsable Communication HABITAT 44

06 07 29 76 99

BRS-accessionsolidaire@habitat44.org

www.habitat44.org



Membre de la société
de coordination
uniter

