



DOSSIER DE PRESSE
10 juin 2021

Pour un logement abordable pour toutes et pour tous

Résidence Le Verger à Villeurbanne :
le premier programme de logements
commercialisé en Bail Réel Solidaire
pour la foncière solidaire du Grand Lyon



SOMMAIRE

Ambition de la métropole de Lyonp. 4

La Foncière Solidaire du Grand Lyonp. 7

Résidence le verger p. 12



AMBITION DE LA MÉTROPOLE DE LYON

Un marché du logement en tension.

Le territoire métropolitain a connu ces dernières années une forte progression démographique. **En 10 ans la Métropole de Lyon a ainsi accueilli 150 000 habitants supplémentaires.** Une attractivité qui n'est pas sans conséquence sur le marché du logement et qui impacte fortement les prix et la capacité d'une grande partie de la population à accéder à un logement abordable dans certains secteurs du territoire.

Les prix s'élevaient en effet en décembre 2020 à 4 574€ dans la Métropole de Lyon (CECIM). Les prix du neuf ont augmenté encore de 3,9% sur la Métropole depuis 1 an et de 18% en 4 ans. L'hypercentre du territoire est tout particulièrement concerné, repoussant de fait les foyers modestes en périphérie.

Une politique volontariste.

Depuis juillet 2020 le nouvel exécutif métropolitain porte une politique volontariste dans le domaine de l'habitat afin de développer l'offre en termes de logements abordables. L'objectif est de répondre à la difficulté de se loger en particulier dans les territoires faisant face à une pénurie de cette typologie d'habitat, notamment en hypercentre et autour des axes forts de transports en commun.

En 2020, en pleine crise sanitaire, 3 137 logements sociaux ont été lancés. Même si ce chiffre démontre que les atouts de territoire permettent de tenir des objectifs élevés, l'offre proposée est encore trop faible pour répondre à la demande, mais surtout ne comprend qu'un pourcentage trop faible de logements très sociaux.

Pour répondre au défi démographique et aux enjeux de l'accession au logement, la Métropole de Lyon a inscrit au cœur de sa programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, qui dédie 518M€ dans le domaine de l'habitat, **l'objectif de produire 6 000 logements sociaux et abordables par an d'ici 2026**, de manière équilibrée sur l'ensemble de la Métropole.



Bruno Bernard
Président de la
Métropole de Lyon

« Avec cette première opération de logements en bail réel solidaire nous lançons concrètement notre action en faveur du développement de l'habitat abordable sur notre Métropole. Aujourd'hui trouver un logement accessible, en particulier dans l'hypercentre, est quasiment impossible pour la plupart des ménages. Notre volonté pour ce mandat est de permettre l'accès à toutes et tous à un logement de qualité, proche des centres de transports en commun. Ici, à Villeurbanne, 8 ménages vont pouvoir devenir propriétaires de leurs logements, à un prix inférieur à 3 000€/m², et demain ce seront des centaines qui pourront bénéficier de ces logements. À termes nous construirons 1000 logements en BRS par an, qui s'ajouteront aux 5 000 logements sociaux, afin de répondre à cette urgence, du jamais vu sur notre territoire ».



Renaud Payre
Vice-président en
charge de l'Habitat

« La politique de l'habitat que nous portons comporte des objectifs ambitieux en termes de construction. 6 000 logements abordables et sociaux par an d'ici la fin du mandat c'est indispensable. À Lyon, Villeurbanne, mais également sur l'ensemble de la Métropole nous mettrons à profit notre foncier pour répondre aux besoins des Grandes Lyonnaises et Grands Lyonnais. Le bail réel solidaire permet un accès à la propriété pour les familles modestes. Nous menons une action sur le prix des terrains sur le temps long. Au-delà de l'accession abordable nous allons mettre en place d'autres outils pour réguler la trop forte hausse des prix et faire baisser la pression sur le marché. Avec l'encadrement des loyers, ou encore des meublés de tourisme, le renforcement de notre lutte contre l'habitat indigne, nous souhaitons faire une Métropole pour toutes et tous. »

Focus politique foncière

La Métropole s'engage dans une **politique de réserves foncières** pour le développement de l'offre d'habitat sociale et abordable (40M€ au budget 2021, sur les 95M€ dédiés sur cette année pour la politique foncière métropolitaine).

La politique foncière dans le domaine de l'habitat portée par la Métropole de Lyon participera pleinement à la réalisation des objectifs qu'elle s'est fixée en termes de production de logements sociaux, principalement dans les secteurs encore en déficit et où les fonciers disponibles sont rares, en développant par exemple une politique d'acquisition d'immeubles lors de cession de ces derniers, notamment sur certains arrondissements de Lyon.

D'une manière générale, la politique foncière métropolitaine permettra :

→ d'anticiper des opérations d'urbanisme futures (réserves foncières) de d'accompagner celles en cours,

→ de maîtriser les prix du foncier (vente hors des prix du marché),

→ de développer différentes politiques publiques dans les axes du mandat : préservation de la ressource en eau et des espaces naturels, fonciers agricoles, activités économiques, mobilité, construction de nouveaux équipements.

La politique foncière métropolitaine participera également aux politiques publiques portées par la Métropole de Lyon dans les domaines économiques, de protection d'espaces naturels et paysagers, et permettra d'accompagner la construction de nouveaux équipements.





LA FONCIÈRE SOLIDAIRE DU GRAND LYON

Créé le 4 novembre 2019 par 6 membres fondateurs que sont la Métropole de Lyon, Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Action Logement et la Banque des Territoires, l'Organisme de foncier solidaire métropolitain se déploie et a changé de nom le 22 décembre dernier pour devenir la Foncière solidaire du Grand Lyon – Habiter autrement.

Elle est présidée par Renaud Payre, Barbara Belle assurant les fonctions de directrice. Les villes de Villeurbanne, Lyon, Caluire et Cuire et Oullins ainsi que la FPI région lyonnaise, Habitat & Humanisme Rhône, ABC HLM, ICADE, PROCIVIS Rhône et Vilogia ont dès à présent choisi de rejoindre les 6 membres fondateurs en tant qu'adhérents.

La Foncière solidaire du Grand Lyon a pour objectif d'acheter du foncier sur lesquels des immeubles seront construits, ce qui permettra de dissocier les logements vendus aux ménages et le foncier loué pour une redevance plafonnée par la Métropole de Lyon à 2€ par mois et par m² habitable.

Ce dispositif permet ainsi de diminuer jusqu'à 50% le coût d'achat du logement pour les ménages accédant et de maîtriser les prix dans la durée, les prix de revente étant encadrés par un Bail Réel Solidaire (BRS). **Cette nouvelle offre d'accession à la propriété s'adresse exclusivement à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du prêt social location-accession (PSLA),** et en priorité à des ménages aux ressources inférieures à ces plafonds.

La Métropole de Lyon a fixé **des objectifs ambitieux** à La Foncière Solidaire du Grand Lyon, **visant l'offre d'environ 1 000 logements par an sur le territoire d'ici 2026** en s'appuyant sur trois typologies principales d'opérations : les opérations d'aménagement public, les projets développés en diffus par les opérateurs immobiliers et dans le cadre d'opérations de cession de patrimoine (collectivités et État).

Une première opération voit le jour 23 rue Jules Guesde à Villeurbanne. Livrée mi 2023 elle proposera en effet 8 logements en BRS, ainsi que 4 logements en location sociale, le reste des lots restant en accession libre.

À ce jour, **la Foncière solidaire du Grand Lyon a engagé 7 opérations sur l'ensemble du territoire métropolitain pour un équivalent de 225 logements en accession durablement abordable.**

Réparties entre la ville centre (5 opérations dans les 2^e, 3^e, 7^e et 9^e arrondissements de Lyon) et le reste de l'agglomération (Villeurbanne et Dardilly), ces opérations seront livrées en 2023 et 2024.

Le prix moyen de vente en BRS ressort à 2 776€/m² hab TVA 5.5% sur le territoire de la Métropole. **Les redevances liées à la location du foncier correspondront en moyenne pour un T4 de 85 m² à 127,50€ par mois.**



Barbara Belle

Directrice de la Foncière solidaire du Grand Lyon

« L'annonce de la commercialisation de ses 8 premiers logements en bail réel solidaire est l'occasion pour la Foncière solidaire du Grand Lyon de rappeler l'engagement de tous ses membres, un collectif uni et solidaire dans les ambitions qu'il porte et les valeurs qu'il promeut. C'est aussi l'occasion de souligner que ce modèle solidaire et non-lucratif de production de logements abordables est nécessairement partagé avec les familles qui s'engagent avec nous pour la réalisation de leur projet d'accession à la propriété. En effet, elles s'obligent à en faire leur résidence principale et à passer le relais à d'autres familles qui leur ressemblent lorsqu'elles souhaiteront revendre leurs droits réels immobiliers. Nous déployons sur le territoire du Grand Lyon ces initiatives qui fleurissent partout en France. »



Logements en BRS Comment cela fonctionne ?

En dissociant le foncier du bâti, la Métropole de Lyon, par l'entremise de la Foncière Solidaire, développe une nouvelle offre en accession pour les foyers **dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du prêt social location-accession (PSLA)**. La promesse est ainsi de diminuer de moitié le prix de vente par rapport au marché libre, **le foyer devant verser une redevance à la location du foncier plafonnée**

à 2€/m² par mois sur décision de la Métropole de Lyon et qui s'élève aujourd'hui à en moyenne environ 1,50 € pour les opérations déjà engagées.

Ce dispositif permettra également d'éviter toute inflation des prix à la revente, la plus-value restant encadré, et la cession ne pouvant être faite qu'à un nouvel acquéreur sous condition de ressources PSLA.

Processus d'acquisition et de cession en BRS pour le ménage



Arriver

- Achat des **droits réels** à un prix inférieur au plafond du PSLA (prêt immobilier)
- Ménages sous conditions de ressources PSLA



Habiter

- Paiement régulier de la **redevance** à l'OFS en plus du remboursement du prêt et des charges habituelles (copropriété...)
- Occupation à titre de résidence principale
- Mise en location éventuelle sous condition



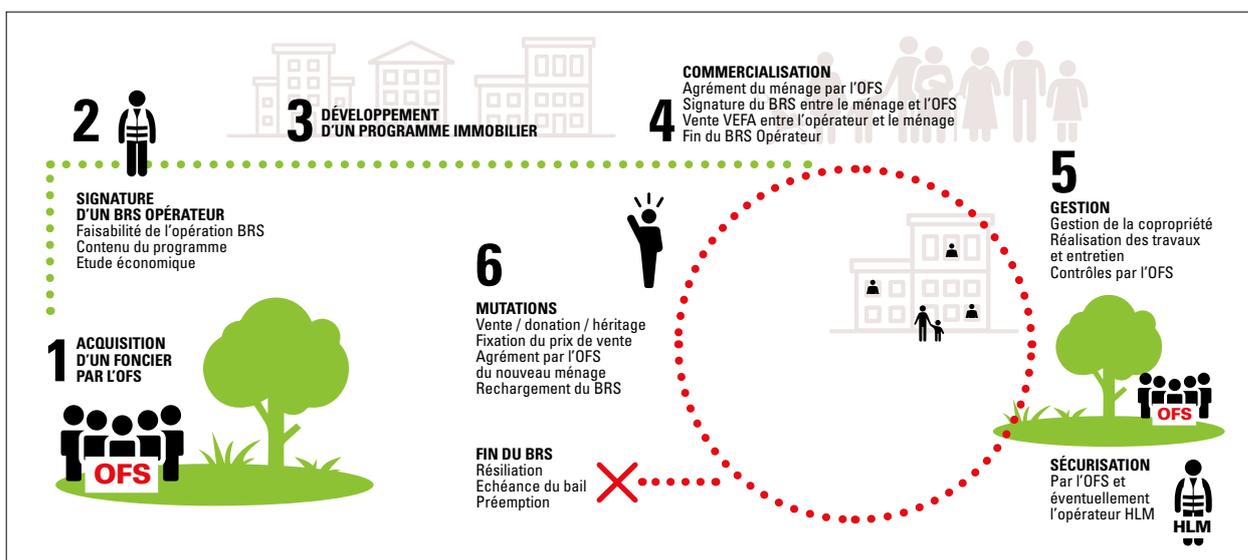
Partir

- Plus-value encadrée
- Cession à un nouvel acquéreur sous conditions de ressources PSLA
- Bail **rechargeable**

Textes de référence

Les OFS ont été créés par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR (2014), et le BRS par la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques (2015). Différents règlements, en 2016 et 2017, sont venue compléter les textes initiaux.

Processus de montage, de vente et de gestion d'une opération en BRS







RÉSIDENCE LE VERGER

Mot de Nexity

« Nexity porte dans son ADN l'ambition d'une ville inclusive et abordable. Cet engagement se traduit au quotidien, sur l'ensemble du territoire, par des actions et des opérations concrètes. Ainsi, ici à Villeurbanne Nexity réalise en étroite partenariat avec la collectivité, son premier projet en bail réel solidaire, et devient ainsi le premier acteur privé à produire des logements avec la Foncière Solidaire du Grand Lyon. Le projet porte sur la réalisation de 8 logements au sein d'une opération plus grande, de 17 lots (individuels et collectifs) dans le quartier Cyprien à Villeurbanne. »

Frédéric Marchal,

Directeur général adjoint Nexity Immobilier résidentiel

« Le Bail Réel Solidaire, c'est rendre possible l'achat d'un toit par une famille qui n'y croyait plus. Nous sommes fiers de porter ici à Villeurbanne, le premier projet de ce type de Nexity. Il verra le jour grâce l'engagement commun de tous les acteurs du territoire. »

présentation du programme Le verger

Présentation opération Nexity

Le Verger, 23 rue Jules Guesde à Villeurbanne.

Le projet architectural et paysager comprend :

- 4 maisons de ville R+1
- un immeuble A d'habitation intermédiaire R+1+VETC comportant 7 logements
- un immeuble B d'habitation intermédiaire R+1, comportant 6 logements
- 17 places de stationnement extérieures à usage de parking et locaux techniques
- une voie de desserte traitée en chaussée végétale

La livraison est prévue au 2^e trimestre 2023.

La programmation Habitat a été travaillée avec la Métropole et la Ville de Villeurbanne :

- 8 logements en Bail Réel solidaire (BRS) avec la Foncière Solidaire du Grand Lyon
- 4 logements sociaux acquis en VEFA par Est Métropole Habitat (1 maison et 3 logements intermédiaires). Les 4 agréments, demandés auprès de la Métropole de Lyon dans le cadre de la programmation 2021, sont 2 PLUS, 1 PLAI et 1 PLS. Les 3 logements PLUS et PLAI seront également financés par la Métropole dans le cadre de la délégation des aides à la pierre : 59 000 € de subventions prévisionnelles.
- Enfin, 5 logements en accession libre (3 maisons et 2 logements intermédiaires).



Zoom sur les logements en BRS

Huit logements avec les caractéristiques suivantes :

→ achat par la Foncière Solidaire du Grand Lyon de la charge foncière à hauteur de 791 € HT/m² auprès de Nexity,

→ ce dernier assure la fonction d'opérateur pour le compte de la Foncière solidaire du Grand Lyon.

Mais aussi de commercialisateur puisque c'est bien Nexity qui vend les droits réels à un prix de 2775€/ m² SHAB (y compris le stationnement) soit un niveau se situant à 65 % des plafonds du PSLA (accession sociale classique) et à 50 % des prix du marché libre villeurbannais.

→ redevance ménages : 1,50 €/m² SHAB/mois

Témoignages d'acquéreurs en BRS

Mme L.

Mère célibataire avec trois enfants mineurs en résidence alternée, cadre dans la fonction publique.

« Nous étions engagés dans un projet d'habitat participatif à Villeurbanne depuis 2005 avec une installation effective dans les murs de la coopérative en 2013. Depuis deux ans et notre séparation avec le père de mes enfants, je vis dans un logement social en PLS de type T3 à Villeurbanne avec un loyer TCC de 720 €. Ce logement sera requalifié en logement libre fin 2024 et j'avais été informée par le bailleur que je devrais trouver une solution de relogement au plus tard à cette échéance.

Aussi, quand j'ai eu connaissance par une amie de ce projet «Les Vergers» à Villeurbanne avec des logements accessibles en Bail Réel Solidaire, j'ai tout de suite pris contact avec Nexity. La raison de ce choix est vraiment toute simple. J'ai fait le choix de rester sur la métropole de Lyon pour que mes enfants soient au plus près des domiciles de leurs deux parents et que la résidence alternée ne soit pas compromise. Ce choix est coûteux car les loyers sur ce territoire sont peu accessibles pour un revenu moyen comme le mien. Et autant vous dire que le logement dans le privé n'est pas à ma portée. Avec la solution du Bail Réel Solidaire, je retrouve une partie des valeurs qui me tiennent à cœur, la non spéculation sur la vente du logement acquis.

J'ai l'opportunité de choisir la location de ma résidence, ce qui n'est pas réellement possible dans le logement social. Ce projet est à taille humaine, 17 logements répartis en trois lots - et il rompt avec les immeubles de grande hauteur. Aujourd'hui, je me sens rassurée, apaisée par ce choix résidentiel que je poursuis ainsi sur Villeurbanne. »

Mme E.

Professionnel dans le secteur du médico-social

« On est ravi de notre achat !

Quand on a commencé à faire des recherches pour acheter, on a été sidéré par les prix du marché immobilier et on a vite compris qu'avec nos salaires de professionnels du médico-social on ne trouverait pas l'appartement de nos rêves aujourd'hui...

Mais grâce à ce projet en BRS on a pu s'offrir notre superbe T4 terrasse dont on n'osait même pas rêver. Je salue ce nouveau dispositif qui nous permet de devenir propriétaire alors que les prix du marché sont beaucoup trop élevés pour nous, qui en début de carrière n'ont pas les ressources financières d'accéder à la propriété et au neuf. Et merci pour leur accompagnement qui nous ont permis de faire cet achat en toute sérénité et en toute transparence.

Vivement 2023 !»

Contacts presse

Métropole de Lyon

Nicolas Perez

nicolas.perez@grandlyon.com

06 67 95 13 59

Métropole de Lyon

20, rue du Lac

CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03

www.grandlyon.com