
Encourager l'accès à la propriété

L'AGGLOMÉRATION SOUTIENT LE DISPOSITIF DE BAIL RÉEL SOLIDAIRE
DE VENDÉE FONCIER SOLIDAIRE

DOSSIER DE PRESSE

SOMMAIRE

- **Communiqué de presse (page 3)**
- **Le bail réel solidaire (page 4)**
Définition d'un bail réel solidaire
La mise en place d'un bail réel solidaire
- **Le soutien de l'Agglomération (page 6)**
- **Vendée Foncier Solidaire (page 6)**
- **Le cas de la résidence « Sunset » (page 7)**

Communiqué de presse

Pour répondre à l'évolution du marché du logement, l'Agglomération propose aux ménages à revenu modeste d'investir dans une résidence principale de manière pérenne en baissant le prix d'acquisition des logements. Ce dispositif repose sur une collaboration entre l'Agglomération et Vendée Foncier Solidaire, un organisme de foncier solidaire, qui développe une nouvelle forme d'accès à la propriété : le Bail Réel Solidaire (BRS) AQÉO.

10 programmes immobiliers font partie de ce dispositif en Vendée dont 3 à La Roche-sur-Yon :

- Le « Square Eiffel » sur le boulevard d'Angleterre (11 logements accessibles) ;
- Le « Sunset » dans l'écoquartier de la gare (15 logements accessibles) ;
- Le « Cœur Foch » dans le Pentagone (21 logements accessibles).



Le bail réel solidaire (BRS)

Définition d'un bail réel solidaire

Un BRS est une nouvelle opportunité offerte aux ménages **de devenir propriétaire de leur résidence principale en dissociant le foncier du bâti pour réduire significativement le prix des logements neufs**. L'acquéreur achète le logement mais pas le terrain qui est la propriété d'un organisme de foncier solidaire. L'acquéreur s'acquitte d'une redevance mensuelle (calculée de sorte à être la plus faible possible) en échange de la mise à disposition du foncier. En n'achetant que la partie bâtie du logement, **l'acquéreur réalise ainsi une économie de 20 à 40 %** selon le projet. L'éligibilité au BRS est soumise à des conditions de revenus. Dans le cadre de ce dispositif, l'acquéreur peut en complément bénéficier d'un prêt à taux zéro adossé à son prêt principal.

Le dispositif s'applique aux programmes immobiliers situés en hyper-centre ou dans des zones attractives, où les particuliers souhaitant accéder à la propriété ne peuvent habituellement pas acheter en raison des prix trop élevés. Le bail est cessible, transmissible et rechargeable à chaque mutation, ce qui signifie qu'à chaque vente, le nouvel occupant bénéficie de la même durée que le bail initial, soit 99 ans. En cas de mutation, le prix de vente est encadré.

Pour la majorité des futurs acquéreurs, c'est la possibilité d'acheter un logement au prix de leur loyer actuel.

Les avantages pour la collectivité engagée

Promouvoir l'accession sociale avec une offre de logements diversifiée sur le territoire

Investir de manière pérenne dans des logements abordables

Offrir de nouveaux logements sociaux et favoriser la mixité au sein d'un même programme

Les avantages pour les particuliers acquéreurs

Une économie de 20 % à 40 % sur le prix de vente moyen des autres logements du programme

Une TVA réduite à 5,5 %

Possibilité d'adosser au prêt principal un prêt à taux zéro (sous conditions de ressources)

Un accompagnement lors de la démarche d'acquisition, et durant toute la durée de détention solidaire

Sur le territoire de l'agglomération, Vendée Foncier Solidaire développe le BRS AQÉO.

La mise en place d'un bail réel solidaire

1) Acquisition d'un terrain

L'organisme de foncier solidaire, ici Vendée Foncier Solidaire, achète un terrain à prix minoré via la collectivité ou directement auprès d'un promoteur

2) Construction

Les logements en BRS sont construits sur ces terrains par un promoteur dans le cadre d'un contrat avec Vendée Foncier Solidaire

3) Commercialisation

Le même promoteur vend le logement à l'acquéreur en Véfa (Vente en l'état futur d'achèvement)

4) Signature du bail

L'acquéreur et Vendée Foncier Solidaire signent un Bail Réel Solidaire chez le notaire, en même temps que l'acte de Véfa

5) Suivi et accompagnement

L'acquéreur paie sa mensualité de crédit habitat, sa redevance et sa participation à la taxe foncière. Vendée Foncier Solidaire accompagne l'acquéreur sur toute la période.



Le soutien de l'Agglomération

L'Agglomération soutient le dispositif AQÉO en apportant un financement soit :

- A l'organisme de foncier solidaire qui porte le BRS (enveloppe de 150 000 € sur trois ans) ;
- A l'acquéreur, via la subvention à l'accession à la propriété (2 000 € pour le propriétaire occupant).

L'Agglomération garantit également les emprunts à hauteur de 30%, en partenariat avec le Département. Les logements en BRS restent comptabilisés dans les logements sociaux même si le propriétaire revend le bien.

En complément, la Ville encourage et favorise l'implantation des BRS dans un objectif de mixité sociale. Elle négocie notamment auprès des promoteurs privés l'intégration de BRS dans le programme des opérations.



Vendée Foncier Solidaire

Créé en février 2019, **Vendée Foncier Solidaire** est un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) sans but lucratif qui sélectionne des programmes immobiliers offrant la possibilité aux ménages, sous condition de ressources, de devenir propriétaires de leur résidence principale à des conditions avantageuses.

Piloté par des élus et des professionnels pour l'intérêt général, il est porté par le Département de la Vendée et l'Établissement Public Foncier (EPF) de la Vendée.

La création de Vendée Foncier Solidaire répond à deux objectifs :

- Réduire les inégalités constatées dans l'accès à la propriété sur les secteurs tendus, comme le littoral vendéen, notamment au détriment des jeunes actifs ;
- Répondre aux difficultés des ménages vendéens à accéder à la propriété dans des secteurs moins tendus mais où l'offre de logements adaptés manque, notamment dans les centres urbains tout en faisant en sorte que les aides publiques en matière de logement aient des effets durables et maîtrisés.

Sa mission est d'acquérir des terrains et d'en conserver la propriété. Ces terrains font l'objet d'un projet immobilier pour créer des logements (collectifs ou individuels) à prix abordable et à usage d'habitation principale. Vendée Foncier Solidaire peut alors consentir à des ménages, sous plafond de ressources, un bail de longue durée appelé Bail Réel Solidaire (BRS) qui leur permet d'être propriétaires de leur logement sans être propriétaires du foncier, ce qui réduit le coût d'acquisition pour eux.

Le cas de la résidence « Sunset »

Parmi les programmes intégrés au dispositif AQÉO figure la résidence « Sunset » (située avenue du Maréchal-Leclerc) porté par le groupe immobilier Duret et dont les premières livraisons devraient être effectives pour 2022.

Vendée Foncier Solidaire a signé un bail réel solidaire dans le cadre de cette opération pour intégrer 15 logements dans le dispositif AQÉO. Pour que ce projet puisse être mené à bien, l'Agglomération participe financièrement au lancement de l'opération en BRS avec 2 objectifs :

- Couvrir 10% du coût de l'acquisition du foncier afin de remplir les conditions de l'emprunt souscrit par le bénéficiaire ;
- Compenser l'absence de redevance dans l'attente de la construction et de la livraison du logement.



Crédits : Spectrum

Description du projet par Duret Immobilier :

« La résidence Sunset est située au cœur du futur écoquartier de la gare de La Roche-sur-Yon. La résidence est composée de 70 logements s'élevant sur 3 étages. Les appartements, du T1 Bis au T4, répartis en 3 bâtiments au style moderne, sont idéalement orientés, offrant un panorama dégagé vers le centre-ville. Les appartements à l'arrière de la résidence sont proposés avec jardins privés ou terrasses individuelles. Un espace vert commun permet de profiter pleinement d'un extérieur verdoyant. Des places de stationnement privées sécurisées sont allouées aux logements. »