

Métropole : un dispositif pour devenir propriétaire sans payer le terrain

Des logements vendus jusqu'à 50 % du prix du marché. C'est l'objectif de l'Organisme foncier solidaire (Orsol) avec le bail réel et solidaire permettant de dissocier le foncier du bâti. Villeurbanne est la première ville de la région Auvergne-Rhône-Alpes à tester ce dispositif.

« Notre objectif est de montrer que le logement est abordable de manière durable », annonce Benoît Tracol, directeur de Rhône-Saône Habitat.

Créé fin 2018 par trois coopératives HLM (Rhône-Saône Habitat, la Savoisienne Habitat et Isère Habitat), l'Organisme foncier solidaire (Orsol) vise à promouvoir l'accession sociale par l'achat de bien immobilier à prix réduit.

Moins de 3 000 euros le m²



«Aujourd'hui, les gens ont des difficultés à se loger, le prix de l'immobilier augmente de plus en plus », souligne Benoît Tracol. La solution ? Le bail réel et solidaire. « Avec Orsol, on propose aux foyers les plus modestes d'accéder à la propriété en n'achetant que le bâti, le foncier restant à la charge de l'organisme », poursuit-il. L'acquéreur devient donc propriétaire de son logement tout en étant locataire du terrain sur lequel il est construit. Une méthode qui permet de faire des économies importantes. « Le prix du m² est inférieur à 3 000 euros, garage compris, quand il peut être évalué à plus de 5 000 euros à Villeurbanne. » Cette démarche se traduit par la construction d'un immeuble de 13 logements à l'angle des rues Melzet et Gervais-Bussière, qui verra le jour fin 2020 et dont la commercialisation débutera à partir d'avril.

Ces logements restent également des logements sociaux et seulement une certaine catégorie de personnes pourra prétendre à l'achat d'un appartement. « Les appartements sont réservés aux personnes soumises à un plafond de ressources puis chaque dossier sera examiné. » Un premier pas dans la propriété pour des personnes qui n'auraient peut-être pas franchi le pas en raison d'un budget trop serré. « C'est aussi une accession abordable sur le long terme », souligne Benoît Tracol, « le prix du logement est indexé sur le prix du loyer et chaque année, il augmente d'1,75 % ! Si le propriétaire souhaite vendre son appartement, Orsol l'aidera tout en lui cherchant un autre logement. »

Lors de la revente, l'organisme veillera à ce que la plus-value réalisée sur la vente ne dépasse pas le montant de l'inflation.

Un second projet à Saint-Romain-au-Mont-d'Or

Villeurbanne étant la première ville de la région à tester ce dispositif, il va également s'étendre dans d'autres communes de la métropole d'ici à 2020. « On a plusieurs terrains inoccupés à Saint-Romain-au-Mont-d'Or où des logements Orsol vont voir le jour d'ici à 2021 », annonce Benoît Tracol.