

VILLEURBANNE Logement

# Un bail solidaire pour des logements à prix réduits



L'acheteur Jean Tociancier (à gauche), Benoît Tracol (au centre) et le maire Jean-Paul Bret ont apposé leurs signatures sur une brique symbolisant le dispositif. Photo Progrès/Elio PROPHETTE

**Le bail réel solidaire est un dispositif qui permet de proposer des logements à un prix réduit. Localement, le premier de ces baux a été signé ce vendredi, pour un logement de 69 m<sup>2</sup>, situé rue Gervais-Bussièr.**

Villeurbanne est, en 2019, l'endroit où les loyers ont le plus fortement augmenté : plus 12,8 % en moyenne. Face à cette augmentation des prix de l'immobilier, la Ville innove pour assurer un accès au logement à des prix raisonnables. C'est le sens de l'initiative de bail réel solidaire, dont le premier de la Métropole a été signé ce vendredi 28 février.

« On peut applaudir Jean Tociancier, qui est le premier à devenir propriétaire d'un logement de 69 m<sup>2</sup>, parmi les treize qui sortiront de terre au croisement de la rue Gervais-Bussièr et de la rue Melzet », se réjouit Benoît Tracol, directeur général de l'opérateur Rhône Saône Habitat.

## Dissocier le foncier du bâti

Ce type de contrat repose sur la séparation entre le bâti et le foncier. « Le premier est géré par un opérateur et c'est un Organisme foncier solidaire (OFS) qui gère le second », explique Benoît Tracol. Les OFS sont un nouveau type d'office à but non lucratif, dont l'objectif est la gestion du terrain sur ce type de bail. C'est l'un de ces organismes, ORSOL, créé en 2018, qui gère le foncier sur les premiers logements. Tandis que Rhône

Saône Habitat en est l'opérateur.

L'acquéreur n'achète que le bâti, en enlevant le prix du sol. « On arrive donc à des prix avoisinant les 2 700 € du m<sup>2</sup>, soit 40 % moins cher que ceux du marché », affirme Benoît Tracol.

Le foncier est ensuite remboursé par une redevance mensuelle indexée sur le coût de la vie, « mais qui n'excède pas les 2 € le m<sup>2</sup> », assure Benoît Tracol. Le paiement de cette redevance est étendu sur pas moins de 80 ans.

Bien sûr, les acquéreurs pourront revendre leur appartement avant 2100. « Mais cela se fera dans le cadre du bail. Cette durabilité interdit la spéculation sur ces logements. »

## Un dispositif qui se répand dans la métropole

Jean Tociancier, premier signataire, a été convaincu par le

tarif. « Sans ce dispositif, je n'aurais jamais pu acheter à Charpenne, les prix sont trop élevés. » Il a découvert l'opération par hasard : « C'est mon père qui a vu la pancarte en passant devant les travaux, et qui m'en a parlé. » Il compte faire de ces 69 m<sup>2</sup> sa résidence principale. Ce chargé de qualité, qui travaille à la Part-Dieu, connaissait bien ce terrain qui appartenait depuis 1992 à la Ville, puisqu'il se rendait au dojo de karaté aikido situé juste à côté.

Des baux solidaires ont déjà été signés à Lille, en région parisienne et au Pays basque. « Nous sommes les premiers à l'avoir fait dans le quart sud-est », se réjouit Jean-Paul Bret, le maire de Villeurbanne. Mais la Ville n'est pas la seule, puisque la Métropole a lancé son propre OFS, l'Office foncier métropolitain.

Elio PROPHETTE

## Six autres projets en Rhône-Alpes

C'est pour la future résidence Mazet qu'a été signé le premier bail réel solidaire ce vendredi 28 février. Les treize logements de cette résidence devraient sortir de terre d'ici juin 2021. Mais ORSOL, l'organisme foncier solidaire qui gère ce premier bail, a déjà six autres projets lancés en Rhône-Alpes. Toujours à Villeurbanne, la résidence Cosmopolis, qui accueillera 41 logements en bail réel solidaire, dans le quartier de La Soie. Dans l'Isère, ce sont 73 logements à Grenoble, et 55 à Crolles qui sont prévus. Enfin, le village de Saint-Jeoire-Prieuré, en Savoie, comptera huit logements en bail solidaire dans l'ancienne mairie.

D'autres projets sont programmés, notamment dans la Zac des Gratte-ciel, qui doit aboutir au doublement de la surface du centre-ville villeurbannais. Le dispositif devrait concerner 136 logements prévus dans ce nouveau quartier. Enfin, ORSOL gèrera le foncier de 14 logements qui sortiront de terre à Saint-Romain-au-Mont-d'Or.