

Pour un logement abordable pour toutes et tous

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



MÉTROPOLE

GRAND LYON



La foncière
solidaire
du Grand Lyon



Sommaire

- 3 Editos**
- 4 Contexte**
- 5 Une politique volontariste**
- 6 Politique foncière**
- 7 La foncière solidaire du Grand Lyon**
- 8 Logements en BRS :
comment cela fonctionne ?**
- 9 Le BRS en 6 étapes**
- 10 Résidence Le Verger**
- 11 Témoignage d'acquéreur en BRS**

Editos



Bruno Bernard
Président de la Métropole de Lyon

« Avec cette première livraison de logement en bail réel solidaire par la Foncière solidaire du Grand Lyon, nous concrétisons 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 transports en commun et de toutes les commodités. Ici, à Villeurbanne, 8 ménages deviennent propriétaires de leurs logements, à un prix inférieur à 3 000€/m², et comme des centaines d'autres personnes bénéficiaires du dispositif depuis son lancement. Nous poursuivons notre action pour offrir un logement digne pour toutes et tous en activant tous nos leviers. »



Renaud Payre
Vice-Président de la Métropole de Lyon en charge de l'habitat et du logement et
Président de la Foncière solidaire du Grand Lyon

« La politique de l'habitat que nous portons poursuit des objectifs ambitieux en termes de construction. 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. Avec 1056 logements engagés en BRS depuis 2020, notre action a déjà permis un accès à la propriété pour de nombreuses personnes aux revenus moyens ou modestes. La maîtrise des prix du foncier est l'un des mesures que j'ai plus particulièrement portée au sein du conseil national de la refondation (CNR) logement. Au-delà de l'accession abordable nous avons mis 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, des meublés de tourisme, le renforcement de notre lutte contre l'habitat indigne, nous souhaitons redonner à toutes et tous le pouvoir d'habiter dans la Métropole de Lyon. »



Véronique Bédague
Présidente directrice générale du groupe immobilier Nexity

« Je suis fière d'inaugurer aujourd'hui le 1er programme de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) de Nexity et de la Métropole de Lyon, avec la Foncière solidaire du Grand Lyon. Cette première opération a été le fruit d'une volonté partagée, de la Métropole de Lyon, de la Mairie de Villeurbanne et de Nexity : celle de rendre possible l'accession à la propriété de ménages qui en étaient jusqu'alors exclus. L'engagement social et solidaire de tous a été le moteur nécessaire pour mettre en œuvre ce dispositif qui était une véritable innovation en 2020. L'accès au logement pour tous est l'engagement de Nexity à chaque instant. Nous portons dans notre ADN, l'ambition de villes abordables, inclusives et durables. Cet engagement se traduit concrètement au quotidien, par la production de logements sociaux, de logements en accession bénéficiant de la TVA réduite à 5.5%, la conception de logements bas carbone accessibles et la création de pensions familles pour loger les plus démunis. A ce titre, nous sommes heureux d'avoir réalisé les premiers logements en BRS de la Foncière Solidaire du Grand Lyon, en pleine convergence avec l'ambition de la Métropole de Lyon de maîtriser durablement le prix de vente de 1 000 logements par an en accession à la propriété. Le Bail Réel Solidaire offre la possibilité au plus grand nombre d'acheter un logement pour y débiter une nouvelle vie. Nexity est fier d'avoir offert cette opportunité à huit familles et nous poursuivons le déploiement des logements en BRS avec enthousiasme, pour en faire bénéficier le plus grand nombre. Nous avons également livré 4 logements sociaux et 5 logements en accession libre, avec la volonté de donner à chacun de nos clients le meilleur de nous-même. Je souhaite donc à chacun de nos clients une bonne installation et une vie heureuse au « Verger By Nexity ! »



Cédric Van Styvendael
Maire de Villeurbanne

« Se loger coûte très cher. Le logement est le premier poste de dépenses des ménages qui y consacrent en moyenne 28 % de leur budget. Une proportion qui peut atteindre 45 % pour les plus modestes d'entre eux, les contraignant ainsi à assurer le quotidien avec un reste à vivre qui se réduit inexorablement. Avec de nouveaux logements proposés en bail réel solidaire dans le quartier des Brosses, ce sont 8 ménages villeurbannais qui ont ainsi pu accéder à la propriété à un prix inférieur à celui du marché. Le BRS est l'un des outils que nous souhaitons voir se développer partout en France pour répondre à la crise du logement. »

© E. Legouhy

© Fiona Blair

Contexte

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.

Le prix de vente moyen (TVA normale et hors stationnement) dans la Métropole a atteint en 2022 **5 370 €/m² habitable** dans la métropole, en hausse de 2 % par rapport à 2021 et **6 361 €/m² habitable** à Lyon intra-muros, soit +3,5 % par rapport à 2021 (CECIM). L'hypercentre du territoire est tout particulièrement concerné, repoussant de fait les foyers modestes en périphérie.

À cela s'ajoute une crise du logement généralisée sur le territoire national, et notamment durcie par la hausse des taux d'intérêts.



Une politique volontariste

Depuis juillet 2020, l'exécutif métropolitain porte une politique volontariste dans le domaine de l'habitat afin de développer l'offre de logements abordables et de redonner à toutes et tous leur pouvoir d'habiter.

L'objectif est de répondre à la difficulté de se loger en particulier dans les territoires faisant face à une pénurie, notamment en hypercentre et autour des axes forts de transports en commun. Cette politique se déploie avec de nombreux leviers : politique foncière, mise en place de secteurs de mixité sociale, mobilisation des opérations publiques d'aménagement, surélévation du parc social...



Pour répondre au défi démographique et aux enjeux de l'accès au logement, la Métropole de Lyon a inscrit au cœur de sa programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, qui dédie 518 M€ dans le domaine de l'habitat, l'objectif de produire 5 000 logements sociaux et 1000 logements en accession abordable BRS par an d'ici 2026. Cette production s'inscrira aussi dans un objectif de répartition équilibrée sur l'ensemble de la Métropole.

En 2022, dans un contexte de crise du logement, près de 3500 logements locatifs sociaux ont été agréés, soit + 10 % par rapport à 2021 (3100 logements sociaux en 2021, 3137 en 2020).

En mars 2023, la foncière solidaire du Grand Lyon a franchi le seuil symbolique des 1000 logements engagés en BRS depuis 2020.

Cette tendance positive est largement soutenue par l'action publique, 80% de la production de logements abordables est en effet issue d'une action publique directe ou indirecte, via les fonciers publics, les opérations d'aménagements, les préemptions, ou l'action réglementaire via les secteurs de mixité sociale (SMS) ou les emplacements réservés au PLU-H.

Politique foncière



La Métropole s'engage dans une politique de réserves foncières pour le développement de l'offre d'habitat sociale et abordable. 80 M€ ont déjà été engagés depuis 2020 pour l'acquisition d'immeubles.

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

- d'anticiper des opérations d'urbanisme futures (réserves foncières)
- d'accompagner celles en cours,
- de maîtriser les prix du foncier (vente hors des prix du marché),
- de développer de manière volontariste du logement abordable et maîtriser les prix du foncier (pour les ventes se situant de manière importante hors des prix du marché).

La politique foncière métropolitaine participe 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

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).

À ce jour, la foncière solidaire du Grand Lyon a engagé 38 opérations sur l'ensemble du territoire métropolitain pour un équivalent de 1056 logements en accession durablement abordable.

Elles sont réparties entre la ville centre (une vingtaine d'opérations dans les 2e, 3e, 4e, 7e, 8e et 9e arrondissements de Lyon) et le reste de l'agglomération (Villeurbanne, Dardilly, Vénissieux, Saint-Germain au Mont d'Or, Rochetaillée s/Saône, Bron, Fleurieu s/Saône, Corbas, Caluire, Irigny, Albiigny s/Saône).

Le prix moyen de vente en BRS ressort actuellement à 2 904€/m² hab TVA 5.5% sur le territoire de la Métropole.

La foncière solidaire - En bref

- Création fin 2019 par 6 membres fondateurs que sont la Métropole de Lyon, Est Métropole Habitat, Grand Lyon Habitat, Lyon Métropole Habitat, Action Logement Services et la Banque des Territoires,
- Présidée par Renaud Payre et dirigée par Barbara Belle,
- Actionnaires (en plus des membres fondateurs)

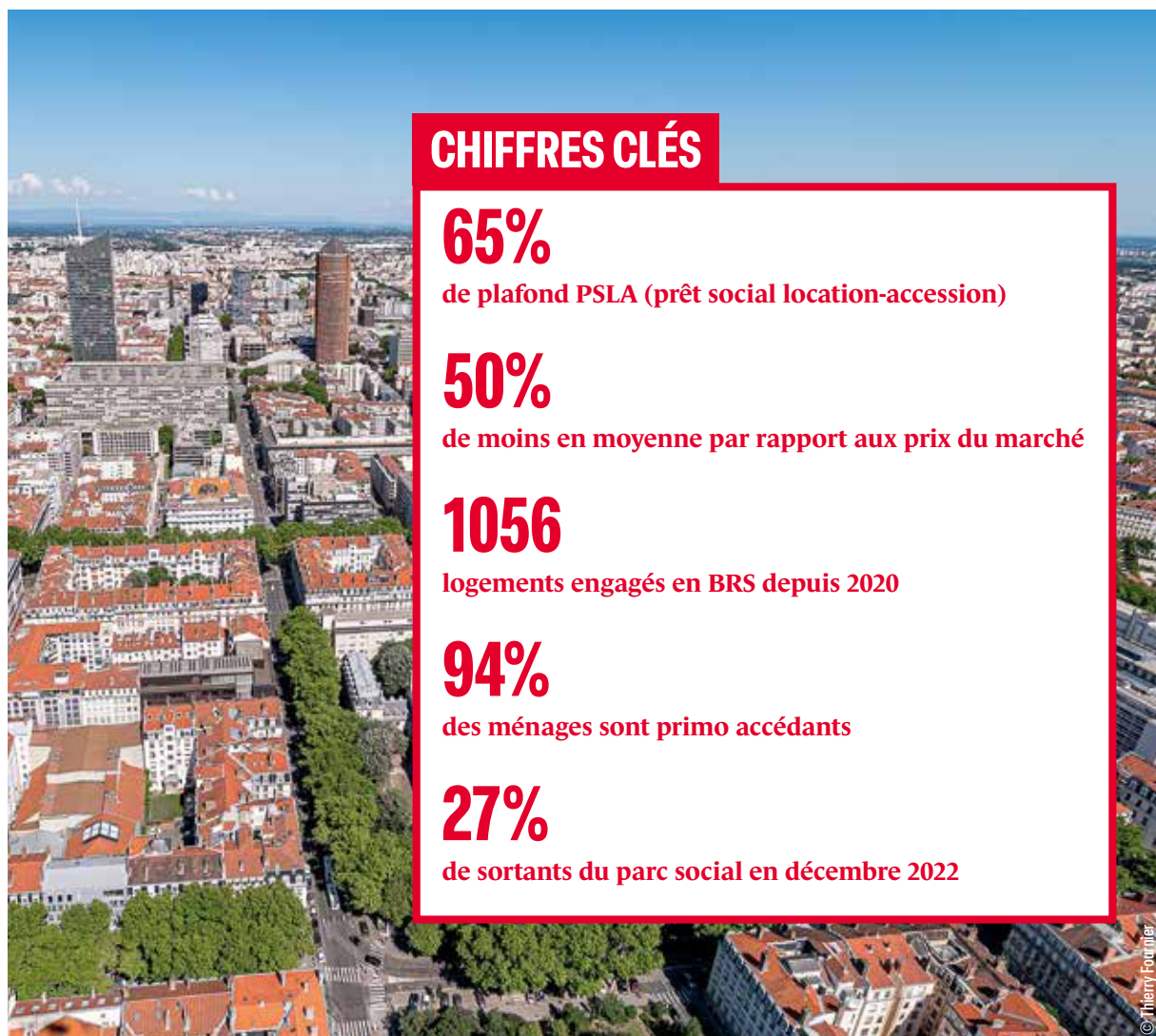
- > Collectivités : Villes de Villeurbanne, Lyon, Caluire et Cuire, Oullins, Craponne, Dardilly
- > Opérateurs : Habitat & Humanisme Rhône, ICADE, PROCIVIS Rhône, Vilogia, Batigère, CDC Habitat, Alliade Habitat,
- > Financeurs : Caisse d'épargne Rhône-Alpes, Crédit agricole Centre-Est
- > Partenaires : ABC Hlm, FPI région lyonnaise, Chambre des Notaires du Rhône

Logements en BRS : comment cela fonctionne ?

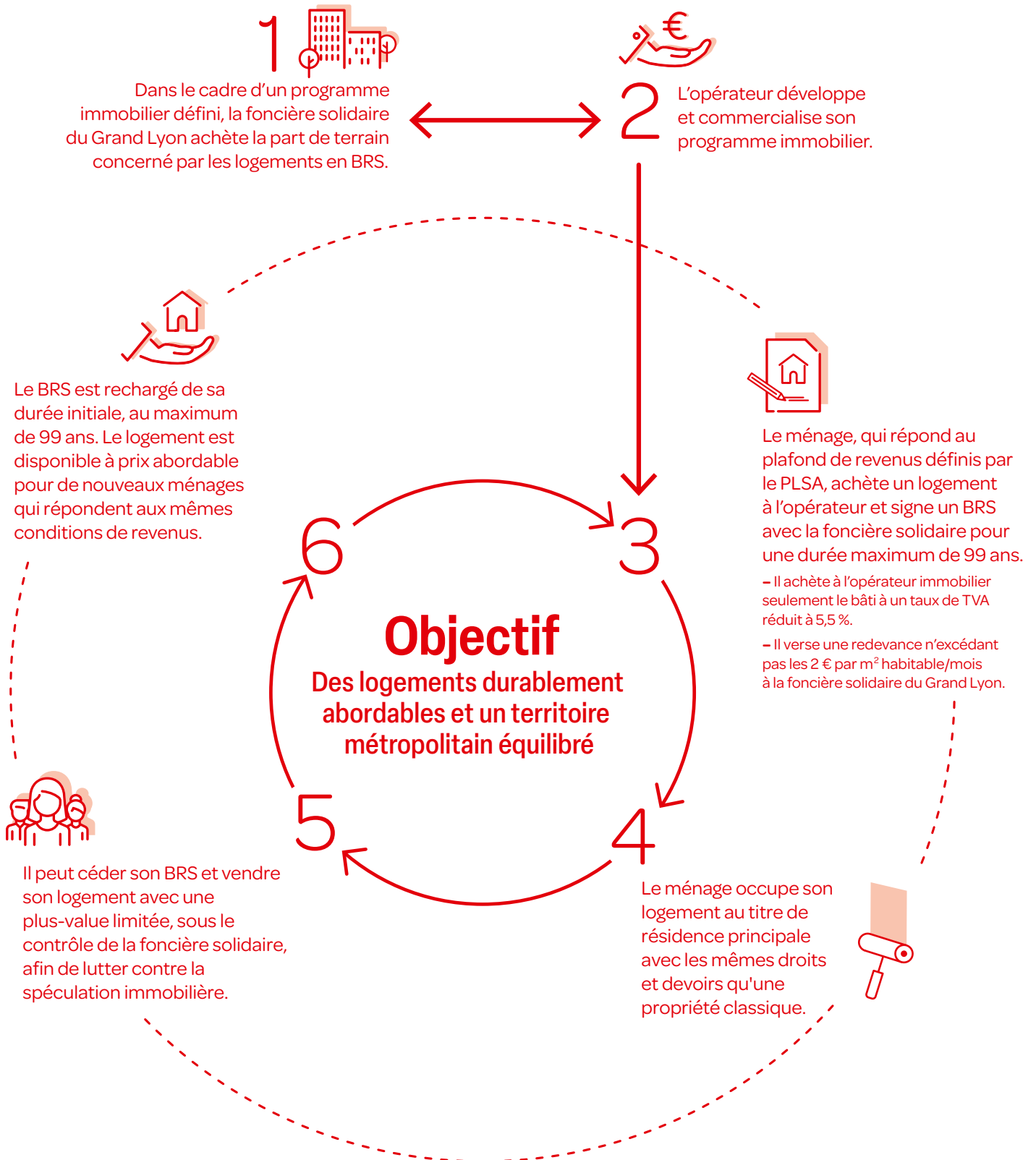
En dissociant le foncier du bâti, la foncière solidaire développe à la demande de la Métropole de Lyon une nouvelle offre en accession pour les foyers dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du prêt social location-accession (PSLA).

La promesse de la foncière solidaire 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 1,46 € 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.



Le BRS en 6 étapes



Résidence Le Verger

Le Verger, 23 rue Jules Guesde à Villeurbanne.

La résidence accueille une sélection limitée de 13 appartements du studio au 4 pièces. La plupart des logements sont traversants du Nord au Sud ou profitent d'une triple orientation. Chacun possède son espace extérieur privatif : balcon avec pergola, jardin privatif ou terrasse sur le toit...

La programmation :

- 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 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.
- Enfin, 5 logements sont en accession libre (3 maisons et 2 logements intermédiaires).

La livraison a été réalisée au 2^{ème} trimestre 2023.





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 a vendu les droits réels au prix moyen pour les 8 logements BRS de 2775€/ m² SHAB (y compris le stationnement) soit un niveau se situant à 65 % des prix plafonds du PSLA (accession sociale classique) et à 50 % des prix du marché libre villeurbannais.

Témoignage d'acquéreur en BRS

Mme F.

Professionnelle 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. »



MÉTROPOLE DE LYON
20 rue du Lac
CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03

MÉTROPOLE

GRAND LYON

CONTACTS PRESSE

Métropole de Lyon
Laetitia Latapy
06 46 18 90 93
llatapy@grandlyon.com

Nexity
Cyril RIZK
06 73 49 72 61
crizk@nexity.fr

grandlyon.com