

Propriétaires des murs et locataires de leur terrain

Flambée immobilière. Cette dissociation, c'est tout le principe du bail réel solidaire, qui vient d'être mis en place dans la métropole nantaise. Il permet à des ménages moins aisés d'accéder à la propriété.

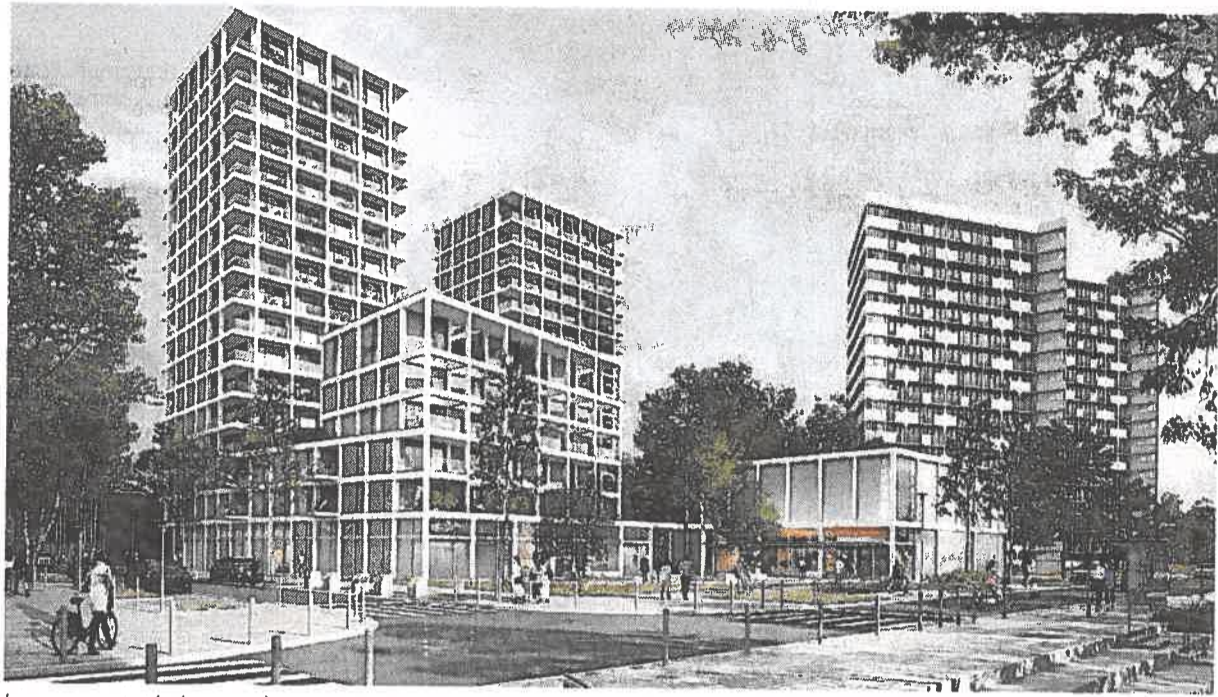
Comme ça, ça peut sembler un peu technique ou abstrait. Avec le bail réel solidaire (BRS), des ménages modestes peuvent acheter un appartement, sans posséder de parts du terrain sur lequel il est construit. Le terrain en question étant détenu par un office foncier solidaire. Ce montage a des conséquences très concrètes : un logement à soi, bien en dessous du prix du marché.

En Loire-Atlantique, l'office foncier Atlantique accession solidaire a été créé il y a un an (1), pour mettre en place des BRS, avec des bailleurs sociaux. Et les premiers contrats de réservation ont été signés : en avril dernier, treize appartements ont ainsi été vendus dans le programme Loire en scène sur l'île de Nantes, puis dix-sept autres dans le projet Duo des Cimes, quartier Euronantes près de gare Sud, en octobre.

« Nous avons eu 120 candidatures pour Loire en scène et 250 pour Duo des Cimes. Nous ne savons pas si, culturellement, le public était prêt pour un bail réel solidaire. Nous avons la réponse », se réjouit Jean-Noël Freixinos, directeur général d'Atlantique accession solidaire. Il faut dire que les prix sont attractifs : à partir de 114 000 € pour les T2 et 167 000 € pour les T4, dans le programme Duo des Cimes. « C'est 30 à 50 % de moins que le prix du marché du neuf. »

« Révolution »

Pour pouvoir prétendre à l'achat d'un appartement en BRS, il faut répondre à des critères sociaux (2). « Pour Loire en scène, tous les acheteurs sont



Le programme Loire en scène comprendra des logements en bail réel solidaire.

PHOTO : HABITAT 44

aujourd'hui en location. Et presque tous vivent dans le quartier. Ils voulaient y devenir propriétaires sans en avoir les moyens dans le parc privé », poursuit Jean-Noël Freixinos. Leurs logements seront livrés en 2023. Outre le prix de l'appartement, ils s'acquitteront d'une redevance, pour louer le foncier à Atlantique accession solidaire, à un tarif très bas : 15 centimes d'euros le m², soit environ 10 € par mois pour un T3.

Ces propriétaires peuvent transmettre leur bien à leurs enfants sans condition de ressources. En revanche, s'ils veulent le revendre, il faut

que les nouveaux propriétaires répondent eux aussi aux critères sociaux, et le prix est encadré. « Cela veut dire que le logement reste durablement à un tarif accessible. Et ça, c'est une révolution », se réjouit Pascal Pras, vice-président de la Métropole en charge de l'habitat. C'est, a minima, un vrai outil face à la hausse des prix de l'immobilier, répétée d'année en année dans l'agglomération.

« À partir de 2022, on veut produire 300 logements en BRS chaque année en Loire-Atlantique », annon-

ce Jean-Noël Freixinos. Il espère signer déjà 200 contrats cette année.

Claire DUBOIS.

(1) par le Département, Nantes métropole, la communauté d'agglomération de la région nazairienne, et des bailleurs sociaux.

(2) 24 683 € de revenu fiscal de référence pour une personne seule et 32 914 € pour deux personnes par exemple.

Espelette

C'est dans cette petite commune du pays basque, surtout connue pour son piment, qu'ont été livrés les cinq premiers logements en BRS, en décembre 2019. D'autres villes ont suivi, comme Lille, Rennes, Paris, La-Rochelle-sur-Yon. Le dispositif du bail réel solidaire a été créé par la loi Alur de 2014.

C'est dans cette petite commune du pays basque, surtout connue pour son piment, qu'ont été livrés

21 C'est le nombre de logements actuellement disponibles en BRS à Nantes : 17 dans l'opération Villa Lisa (Bellevue) et 4 dans le projet Arvor (Nantes Nord). Renseignements : <https://www.groupepecif.com>. D'autres opérations suivront notamment sur l'île de Nantes côté République, et à Saint-Donatien dans l'ancienne caserne Mellinet. En dehors de Nantes, des BRS sont en réflexion à Saint-Herblain, mais aussi sur la côte : à Pornic, Pornichet, Guérande et au Pouliguen.

Ils achètent leur appartement à la moitié du prix du marché

Le témoignage

Grégory et Shiho Gouty, 42 ans, ont acheté à Nantes un T5 en triplex neuf de 100 m². Son prix : 218 000 € seulement, grâce à un bail réel solidaire.

« Nous nous sommes installés en location, dans un T3 de 65 m², sur l'île de Nantes, il y a cinq ans. Un quartier dans lequel nous nous plaisions, où nous avons nos amis et où sont scolarisés nos enfants de 4 et 7 ans. Nous avons cherché un appartement à acheter près de chez nous, mais quand on a vu les prix, on s'est dit : Whaou ! Et très vite, nous nous sommes rendu compte qu'avec notre budget, à peu près un Smic chacun,

ça allait être compliqué de trouver dans le secteur.

On commençait donc à regarder à l'extérieur de Nantes, quand une amie nous a parlé du bail réel solidaire. On a postulé, on a d'abord été sur liste d'attente, puis le bailleur Habitat 44 nous a rappelés. On a donc signé pour un T5 en triplex de 100 m² à 218 000 €, dans le neuf. Donc environ à la moitié du prix du marché. Nous sommes ravis car sans ce système, on n'aurait jamais pu acheter dans notre quartier. Là, on va avoir un logement à un prix défiant toute concurrence.

Nous savons que nous ne sommes pas propriétaires du foncier, mais ça ne nous pose aucun problème. Au

contraire, nous adhérons pleinement à la philosophie du bail réel solidaire : nous savons que, si nous revendons l'appartement, le prix sera encadré. On ne fera pas une grosse plus-value, mais cela permettra à quelqu'un d'autre de se loger, à son tour, à un tarif raisonnable. Comme une sorte de passage de témoins.

Pour nous, ce bail réel solidaire, c'est un modèle d'avenir. Sinon, qui pourra se loger quand il n'y aura rien à acheter en dessous de 500 000 € ? Avec le BRS, on peut se loger à des prix normaux. »



Recueilli par
Claire DUBOIS.

Grégory et Shiho Gouty ont acheté leur futur appartement grâce à un bail réel solidaire.

PHOTO : OUEST FRANCE

Re
Un

La n
Naz
un c
dep
déc
artis
mus
Il s
pe
Phil
et n
min
peu
l'av
que
œu
tige
vail
le »
une
acc
Bris

D
Ur

Le
les
sée
le l
sar
ex
Yo
F
po
suj
ce
rie
res
ror
(de
(de
tes
At
So
au
co
qu
pl

L