



# Mazet

24 Rue Gervais Bussière,  
69100 Villeurbanne

**Livraison de la première  
résidence disposant du  
Bail Réel Solidaire**

Visite Presse

**20 mai 2021 • 11h30**

# ORSOL : le partenaire des collectivités en mouvement

Alors que les ménages aux revenus modestes accèdent de plus en plus difficilement à la propriété en raison de l'augmentation des prix du foncier, le Bail Réel Solidaire est l'alternative proposée par ORSOL, Organisme Foncier Solidaire (OFS) pionnier sur la région Auvergne - Rhone-Alpes.

## Un mécanisme innovant

Pour répondre à l'envolée des prix de l'immobilier et maintenir des logements à des prix durablement abordables en cœur de ville, le Bail Réel Solidaire propose une 3<sup>ème</sup> voie, entre le locatif et la propriété.

Le principe de ce bail est inédit et met en œuvre une nouvelle forme de détention du bien immobilier, dissociant le bâti du foncier.

Le foncier est pris en charge par un organisme foncier solidaire qui le finance sur le long terme en contrepartie d'une redevance d'occupation due par l'ensemble des copropriétaires successifs.

Le bâti est vendu à l'acquéreur qui en devient propriétaire à un prix très abordable ne prenant en compte que le bâti et bénéficiant de la TVA réduite à 5,5%.

## Un outil anti-spéculatif

En Auvergne - Rhône-Alpes, RHONE SAONE HABITAT, Savoissienne Habitat et Isère Habitat, 3 coopératives spécialistes de l'accession sociale à la propriété, se sont mobilisées pour créer ORSOL, le premier Organisme Foncier Solidaire régional.

Avec ORSOL, elles donnent une nouvelle force à l'esprit coopératif qui les anime.

Car si la finalité de cet outil est bien de créer les conditions d'une accession à la propriété durablement abordable et sécurisée, il s'agit aussi, grâce à un certain nombre de mesures anti-spéculatives incluses dans le bail, d'amener les collectivités à participer à la lutte contre l'inflation galopante de l'immobilier et la gentrification des centres ville.

## Un facilitateur et un partenaire

Avec ce mécanisme, on voit bien que le BRS est un outil de pilotage d'une politique du logement à la fois innovante et ambitieuse.

Au-delà, ORSOL est aussi un facilitateur. Parce que c'est son métier, RHONE SAONE HABITAT, l'un de ses fondateurs, a vocation à multiplier l'offre de logements abordables en partenariat avec les collectivités et la Métropole de Lyon.

## Des moyens financiers pérennes

Les indicateurs financiers présentés lors de l'assemblée générale d'ORSOL montrent la solidité de la société, qui au terme des 2 premières années de fonctionnement (à fin 2020), avec l'acquisition de 3 terrains (permettant de lancer 77 logements en réalisation neuve) et la vente en Bail Réel Solidaire de 3 logements locatifs HLM, augmentent le niveau de ses fonds propres d'origine avec le cumul des résultats et avec un endettement à très court terme, par le préfinancement des acquisitions foncières.

**Le BRS : un dispositif qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements**

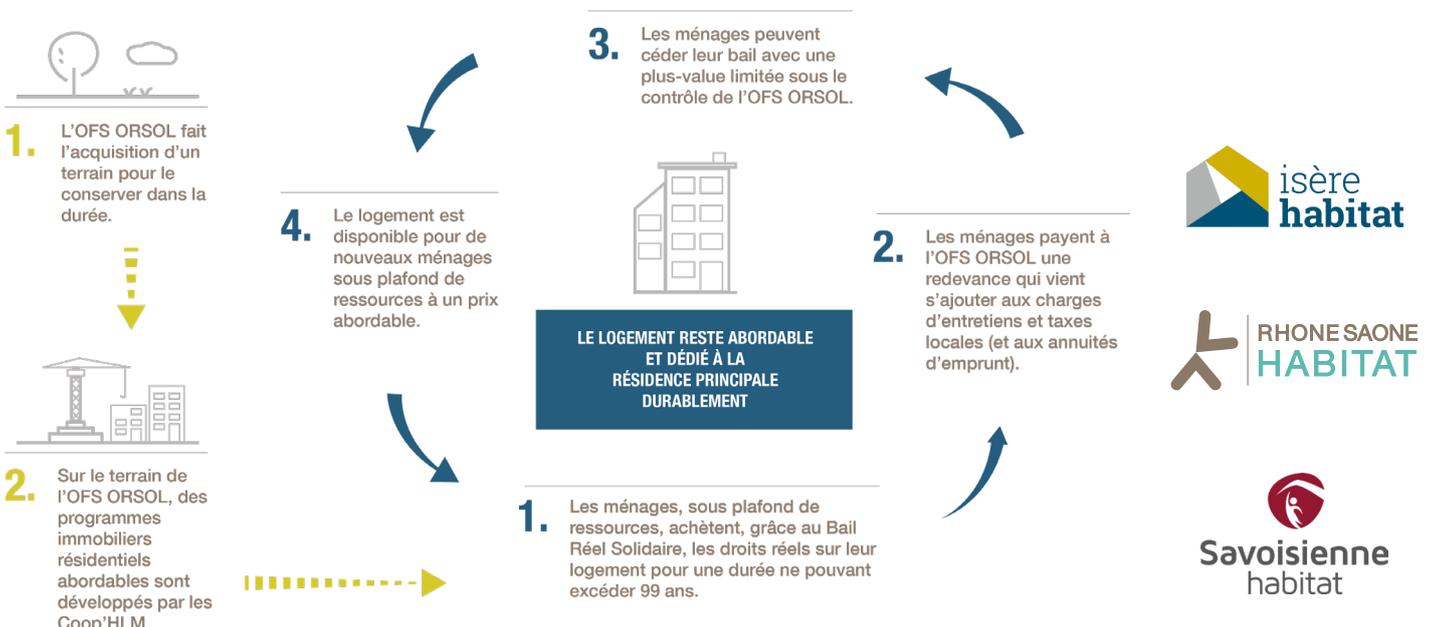
Le Bail Réel solidaire permet de proposer à la vente des logements à un prix d'achat attractif et abordable pour une majorité de la population même dans les zones les plus tendues.

**L'accession est durablement abordable**

> La plus-value est encadrée et limitée à l'évolution du coût de la vie : le programme immobilier restera abordable de façon pérenne dans le temps.

> Le nouvel acquéreur (comme l'acquéreur initial) disposera obligatoirement de ressources inférieures aux plafonds de ressources du PSLA.

Ainsi, l'effort fait par la Collectivité sur le prix du foncier décoté est pérenne.



# Mazet

24 Rue Gervais Bussière, 69100 Villeurbanne

13 logements en accession sociale et sécurisée commercialisés grâce au Bail Réel Solidaire, via l'Organisme Foncier Solidaire, ORSOL.



## La résidence Mazet : une opération pionnière !

La résidence, située à l'angle des rues Melzet et Gervais Bussière à Villeurbanne compte 13 logements, du 2 au 5 pièces, en accession durablement abordable et sécurisée grâce au Bail Réel Solidaire.

Dès l'agrément de ORSOL obtenu fin 2018, la ville de Villeurbanne a immédiatement soutenu le projet en cédant le foncier de cette opération à ORSOL.

La Métropole de Lyon quant à elle a garanti le prêt foncier d'Orsol.

## Les premiers logements disposant du Bail Réel Solidaire déjà habités !

Ainsi, en avril 2021, MAZET est la première résidence dont les logements bénéficient du Bail Réel Solidaire à être livrée en région Auvergne - Rhône-Alpes.

100% des acquéreurs sont primo-accédants. Ils ont pu bénéficier d'un appartement idéalement situé à un prix 40% inférieur au prix du marché neuf. En plus du BRS et de la TVA réduite à 5,5%, les acquéreurs ont pu bénéficier du Prêt à Taux Zéro et d'une aide de la Métropole de Lyon dans le cadre du Plan 3A.



## La résidence en chiffres

Prix moyen TTC d'un logement : **204.384 € TTC** (hors garage)

Prix moyen au m<sup>2</sup> : **2.745 € / m2 SHAB TVA à 5,5%**

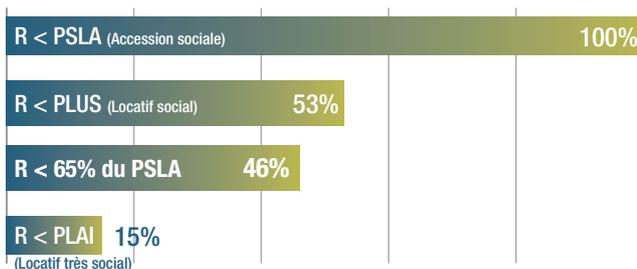
Redevance moyenne : **1,23 € / Surface Utile**

Coût global de l'opération : **2.600.000 € TTC**

## Le profil de nos acquéreurs

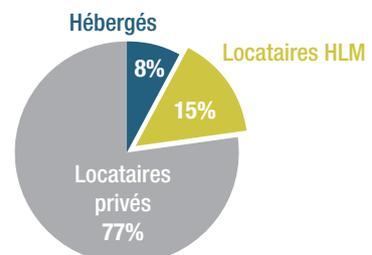
Le profil de nos acquéreurs confirme bien que nos opérations répondent à leur besoin d'acquérir un logement de qualité à un prix équitable.

### Ressources (R) des acquéreurs de la résidence Mazet

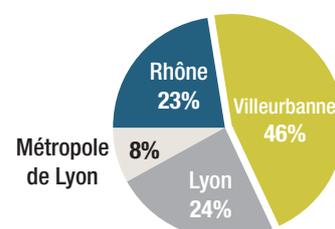


Les ressources des acquéreurs en % du plafond PSLA : **63%**

### Situation résidentielle antérieure des acquéreurs



### Situation géographique antérieure des acquéreurs



## > Les partenaires opérationnels

**MAÎTRE D'OUVRAGE**  
RHONE SAONE HABITAT

**ARCHITECTE**  
QUANTUM ARCHITECTE

**NOTAIRE**  
MAÎTRE MONJEAUD

**BET STRUCTURES**  
EMBS

**BUREAU D'ETUDES FLUIDES**  
PHILAE

**ECONOMISTE**  
QUANTUM ARCHITECTE

**BUREAU DE CONTRÔLE**  
VERITAS

**ETUDE DE SOL**  
FONDA CONSEIL

**C.S.P.S**  
DEKRA

**GÉOMÈTRE**  
OPERANDI CHARMANSSON

## > Les entreprises

**BERLINOISES RSO**  
RSO

**TERRASSEMENTS**  
TP DAUPHINOIS

**GROS ŒUVRE**  
TOURNIER

**ÉTANCHÉITÉ**  
SIE

**FACADE ITE**  
TTB FAÇADES

**MENUISERIES PVC**  
PORALU

**METALLERIE**  
ARM

**ISOLATION PROJETÉE**  
GONNET ISOLATION

**PORTE DE GARAGE**  
SOPOFERM

**ASCENCEUR**  
SCHINDLER

**ÉLECTRICITÉ**  
L'ÉLECTRICITÉ

**PLOMBERIE CHAUFFAGE**  
SOPOFERM

**MENUISERIES INTERIEURES BOIS**  
FUMAGALI

**CLOISONS DOUBLAGES**  
CINDO

**CARRELAGES - FAÏENCES - CHAPES**  
KILINC

**PARQUETS**  
SOLS RÉALISATIONS

**PEINTURES**  
EDP

**VRD - ESPACES VERTS**  
R.E.V.E



RHONE SAONE HABITAT  
Contact : Carine MOAL  
c.moal@rhonsaonehabitat.fr  
07 77 33 17 35 [www.rhonsaonehabitat.fr](http://www.rhonsaonehabitat.fr)