

DOSSIER DE PRESSE - MARS 2022
SORTIE DE TERRE DE L'ORÉE DU BAGGERSEE

Habitat de l'Îll lance le premier projet immobilier en Bail Réel Solidaire de la région Grand Est

Pour devenir propriétaire autrement



Membre de

**HABITAT
RÉUN**
La force
du logement
social



Illkirch-Graffenstaden

CONTACTS PRESSE

Habitat de l'Îll
Service Communication
Tél. : 03.68.00.29.76
communication@habitatdelill.fr

OXYGEN
Elise CORDIER
Tél. : 03.67.22.03.25
elisec@oxygen-rp.com



1. Les mots des dirigeants	3
● Laurent Kohler, Directeur d'Habitat de l'III	3
● Thibaud Philipps, Président d'Habitat de l'III	3
● Serge Scheuer, Président de l'Organisme Foncier Solidaire La Coopérative Foncière	3
2. Le Bail Réel Solidaire, un dispositif innovant pour faciliter l'accès à la propriété	4
● Le fonctionnement du Bail Réel Solidaire	5
● Habitat de l'III et Coopérative Foncière : des rôles complémentaires	5
● La Banque des Territoires s'engage auprès des acteurs de l'habitat	5
● Les avantages du Bail Réel Solidaire pour l'acquéreur	6
● Un prix attractif	6
● Un financement facilité	6
● Une fiscalité intéressante	6
● Une épargne garantie	6
● Une accession sécurisée	6
● Un bail responsable et durable	6
● Comment bénéficier du Bail Réel Solidaire ?	7
3. L'Orée du Baggersee, 1^{er} programme immobilier en BRS dans le Grand Est	8
4. Les futurs projets d'Habitat de l'III en Bail Réel Solidaire	9



1. LES MOTS DES DIRIGEANTS



Laurent KOHLER
Directeur général
d'Habitat de l'III

« Habitat de l'III est le premier opérateur à avoir acquis un foncier en partenariat avec la ville d'Illkirch-Graffenstaden grâce à la création de la Coopérative Foncière, et à commercialiser l'Orée du Baggersee, 1^{er} projet immobilier en Bail Réel Solidaire dans le Grand Est. En tant que bailleur social, Habitat de l'III est convaincu que le BRS est une opportunité permettant aux ménages de classes moyennes d'acquérir un logement au moyen de baux responsables et durables. Nous sommes très fiers de participer activement au développement et à la pérennisation d'un parc de logements accessibles à tous ! »



Serge SCHEUER,
Président de l'Organisme
Foncier Solidaire
La Coopérative Foncière

« La production de logements en accession sociale à la propriété est une des missions prioritaires de notre coopérative. Non seulement nous contribuons au parcours résidentiel au sein du parc social mais surtout nous offrons des réponses à l'aspiration et aux volontés des locataires du parc public et privé de devenir propriétaires malgré l'envolée des prix du foncier sur notre territoire comme sur l'ensemble des zones résidentielles tendues. Au travers du Bail Réel Solidaire, notre coopérative a souhaité s'inscrire dans une démarche innovante pour apporter de nouvelles réponses et solutions concrètes à ces enjeux. »



Thibaud PHILIPPS
Président d'Habitat de l'III,
Maire d'Illkirch-Graffenstaden

« Le Bail Réel Solidaire est un dispositif innovant qui est mis en œuvre pour la première fois à Illkirch-Graffenstaden, en partenariat avec Habitat de l'III et La Coopérative Foncière. Il permet de lutter contre la spéculation immobilière pour permettre à tous d'accéder à la propriété, et ce malgré des revenus modestes. Il était important pour notre commune de contribuer à favoriser l'inclusion par ce biais ».

2. LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE, UN DISPOSITIF INNOVANT POUR FACILITER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



Donner la possibilité aux ménages les plus modestes de devenir propriétaires de leurs logements, telle est la promesse du Bail Réel Solidaire.

En effet, ce nouveau dispositif juridique d'accession à la propriété permet de diminuer le prix des logements jusqu'à 40% en dissociant le foncier du bâti : le ménage devient propriétaire des murs mais reste locataire de son terrain.

Le BRS est particulièrement adapté aux territoires où le marché immobilier est tendu, en raison du prix du foncier élevé, et d'une forte demande (notamment dans les secteurs résidentiels).



Le fonctionnement du Bail Réel Solidaire

Un projet en Bail Réel Solidaire est mis en œuvre grâce à un **partenariat avec un Organisme Foncier Solidaire**, une structure sans but lucratif qui porte le terrain. En 2019, le bailleur social Habitat de l'III créé son propre Organisme Foncier Solidaire (OFS) intitulé « La Coopérative Foncière ».

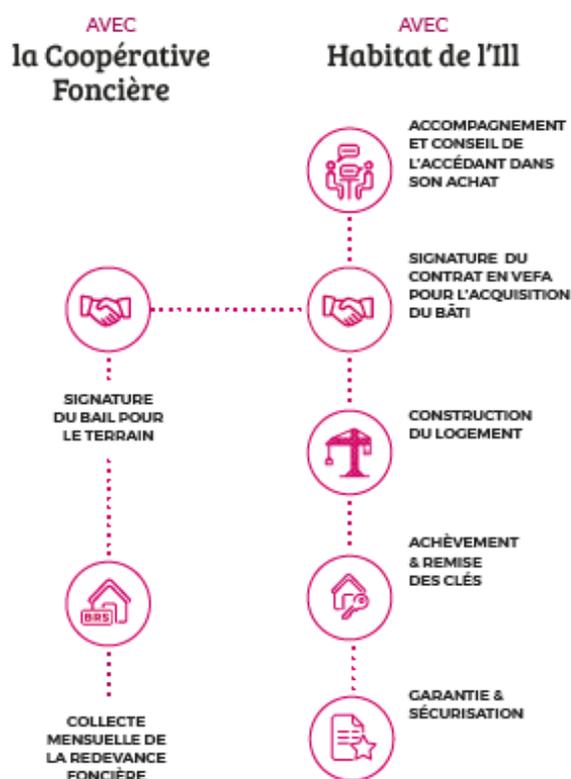
Ainsi, Habitat de l'III s'engage auprès de l'OFS à construire des logements puis à les vendre aux acquéreurs dans le cadre du BRS. En d'autres termes, l'acquéreur achète l'appartement au titre de résidence principale pour une durée allant jusqu'à 99 ans auprès d'Habitat de l'III et prend en Bail Réel Solidaire le terrain (le foncier) auprès de la Coopérative Foncière avec paiement d'une redevance mensuelle.

Habitat de l'III et la Coopérative Foncière : des rôles complémentaires

La Coopérative Foncière achète des terrains, bâtis ou non, puis désigne un opérateur chargé de réaliser la construction de logements et de les commercialiser auprès d'acquéreurs sous conditions de ressources.

Parallèlement, elle met le terrain dont elle est propriétaire à disposition des acquéreurs, à travers la conclusion de Baux Réels Solidaires et veille, au caractère abordable dans le temps des logements et à la pérennité du dispositif.

De son côté, Habitat de l'III accompagne l'acquéreur dans son parcours à l'accession.



La Banque des Territoires s'engage auprès des acteurs de l'habitat

Avec le prêt Gaïa Long Terme dédié à l'acquisition du foncier destiné à l'accession sociale en démembrement, la Banque des Territoires souhaite contribuer au développement de l'activité de la Coopérative foncière, le 1^{er} Organisme Foncier Solidaire (OFS). Elle confirme ainsi sa volonté d'accompagner les politiques publiques visant à permettre aux ménages à revenus modérés d'accéder à la propriété en zones tendues.

La Banque des Territoires et Habitat de l'III signent une convention de partenariat pour accompagner la stratégie patrimoniale d'Habitat de l'III sur la période 2022-2024 et la réalisation de son programme d'investissement.

Les avantages du Bail Réel Solidaire pour l'acquéreur

En choisissant un logement en Bail Réel Solidaire (BRS), l'acquéreur s'inscrit dans un dispositif aux avantages multiples :

● Un prix attractif

Il achète uniquement le bâti à un prix de vente encadré par les **plafonds de prix PSLA** (Prêt Social Location-Accession). Il conclue un Bail Réel Solidaire en contrepartie d'une **faible redevance mensuelle** (entre 1 et 2 €/m² de surface plancher). Ainsi, il bénéficie d'un achat à prix maîtrisé et peut **économiser jusqu'à 40% du prix du bien**.

● Un financement facilité

L'acquéreur peut financer son acquisition grâce au **Prêt à Taux Zéro**.

● Une fiscalité intéressante

Il bénéficie d'une **TVA réduite au taux de 5,5%**. De plus, sur décision des collectivités, l'acquéreur peut bénéficier d'un **abattement de 30 à 100%** sur la base d'imposition de la taxe foncière. Par exemple, la commune d'Illkirch-Graffenstaden permet une exonération à 100% de la taxe foncière sur ce 1^{er} programme en BRS.

● Une épargne garantie

L'acquéreur se constitue une épargne qui pourra être utilisée comme **apport** pour un nouvel achat.

● Une accession sécurisée

Il bénéficie de la **sécurisation habitat social pendant 15 ans** en cas d'accident de la vie et dans ce cas spécifique, d'une garantie de rachat par la Coopérative Foncière à un prix convenu d'avance et de relogement dans le parc social Habitat de l'III.

Un bail responsable et durable

● En cas de revente, l'acquéreur s'engage à faire bénéficier les futurs acheteurs de conditions similaires à celles dont il a bénéficié :

- le prix de revente du logement doit respecter une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du prêt social location-accession (PSLA)
- le nouvel acquéreur se doit lui aussi de respecter les plafonds de revenus du prêt social location-accession (PSLA)
- le bail d'une durée de 18 à 99 ans est prorogé en cas de revente ou de transmission, ce qui sécurise la valeur du bâti sur le long terme.

Il participe ainsi activement au **développement et à la pérennisation d'un parc de logements accessibles** aux plus modestes et contribue à **limiter la spéculation foncière**.



Comment bénéficier du Bail Réel Solidaire ?

Les conditions d'éligibilité au BRS sont au nombre de 3 :

- 1 Le logement doit obligatoirement être la résidence principale de l'acquéreur.
- 2 A l'entrée dans les lieux, l'acquéreur doit respecter le plafond de revenus du PSLA :

Occupants	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes
Revenu fiscal de référence N-2	25 318 €	33 761 €	39 052 €	43 273 €	47 482 €

- 3 L'acquéreur doit s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance mensuelle de 1 à 2 euros / m² de surface plancher à verser à l'OFS. Celle-ci correspond au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.



2. L'ORÉE DU BAGGERSEE, 1^{ER} PROGRAMME IMMOBILIER EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE DANS LE GRAND EST



Opération mixte Locatif et Bail Réel Solidaire

L'Orée du Baggersee est un programme immobilier mixte de 20 logements locatifs dont 11 dans le cadre de la reconstitution de l'offre hors site ANRU et de 25 logements de 2 à 4 pièces en Bail Réel Solidaire dans la commune d'Illkirch-Graffenstaden (67).

Chaque appartement proposé en BRS dispose de vastes terrasses, balcons ou jardins. La résidence, située dans un écrin de verdure, est également pourvue de 32 places de stationnement dont 1 pour personne à mobilité. Situés dans la commune d'Illkirch-Graffenstaden et proches de toutes commodités, ces logements sont exonérés à 100% de la taxe foncière pour ce 1^{er} programme en BRS.

L'Orée du Baggersee est le 1^{er} projet immobilier en Bail Solidaire du Grand Est.

2 pièces	43 m ² à 49 m ²	à partir de 124 400 €
3 pièces	61 m ² à 67 m ²	à partir de 167 100 €
4 pièces	84 m ² à 88 m ²	à partir de 237 500 €



2650€ / M²
SURFACE HABITABLE
VS 4500€ PRIX MARCHÉ
À BIEN COMPARABLE



COMMERCIALISATION
COMPLÈTE EFFECTUÉE
EN 4 MOIS + de 800 contacts



ACQUÉREURS PROVIENNENT
48% ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
43% STRASBOURG
9% AUTRES COMMUNES



100% D'EXONÉRATION
DE LA TAXE FONCIÈRE



25 LOGEMENTS
PROPOSÉS EN BRS



TYPLOGIE
JEUNES MÉNAGES
REVENU FISCAL MOYEN
18.000€



65€ DE REDEVANCE
MENSUELLE
POUR UN T3



30% DES
ACQUÉREURS ISSUS
DU **PARC SOCIAL**

3. LES FUTURS PROJETS D'HABITAT DE L'ILL EN BAIL RÉEL SOLIDAIRE



Sur les 2 prochaines années, Habitat de l'Ill lancera 8 projets majeurs de près de 350 logements en Bail Réel Solidaire.

Programmes à venir

Brumath
70 logements

Geispolsheim
7 logements

Illkirch-Graffenstaden
90 logements

Lipsheim
10 logements

Barr
9 logements



Les Erables à Eschau

18 logements en BRS
Typologies : T2, T3, T4
Date de commercialisation
provisoire : avril 2022



**77 avenue de Strasbourg
à Illkirch-Graffenstaden**
19 logements en BRS
Typologies : T2, T3, T4, T5
Date de commercialisation
provisoire : juin 2022



**Archipel au Wacken
à Strasbourg**
29 logements en BRS
Typologies : T2, T3, T4
Date de commercialisation
provisoire : septembre 2022

A propos d'Habitat de l'III

Créée en 1917, Habitat de l'III est une coopérative HLM qui construit et propose des logements en accession abordable sécurisée et des logements locatifs aidés. Depuis 105 ans, Habitat de l'III contribue au développement du territoire et à l'ancrage local. Son expertise s'articule autour de 3 métiers : la gestion locative, l'accession abordable et sécurisée et le syndicat Coop de l'III. Fort de ses 85 collaborateurs, Habitat de l'III œuvre au quotidien au service de l'intérêt général et place les communes et leurs habitants au cœur de ses actions, en accompagnant la mobilité et l'évolution des parcours résidentiels, en participant au « bien vivre ensemble » et en portant des solutions d'avenir et de performances durables. En 2019, il crée son propre Organisme Foncier Solidaire (OFS), intitulé « La Coopérative Foncière », dans le but de proposer un nouveau dispositif d'accession à la propriété sur le territoire alsacien : le Bail Réel Solidaire.

Plus d'information sur habitatdelill.com

A propos de La Coopérative Foncière

La coopérative d'HLM Habitat de l'III, la Ville d'IIIkirch-Graffenstaden et Coop'HLM Développement (filiale de la Fédération des Coopératives d'HLM) se sont réunis pour créer l'Organisme Foncier Solidaire « La Coopérative Foncière ».

A propos de la Banque des Territoires

Créée en 2018, la Banque des Territoires est un des cinq métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans une même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales. La Banque des Territoires est déployée dans les 17 directions régionales et les 37 implantations territoriales de la Caisse des Dépôts afin d'être mieux identifiée auprès de ses clients et au plus près d'eux.

Plus d'information sur banquedesterritoires.fr



Résolument humain



CONTACTS

Contacts Presse

Habitat de l'III

Service communication

Tél. : 03.68.00.29.76

Mail : communication@habitatdelill.fr

OXYGEN

Elise Cordier

Tél. : 03.67.22.03.25

elisec@oxygen-rp.com

Habitat de l'III

7 rue Quintenz

67400 IIIkirch-Graffenstaden

Tél. : 03.68.41.90.76

www.habitatdelill.com

