

Villeurbanne, le 25 février 2019

Première opération Orsol d'Auvergne-Rhône-Alpes Des logements moins chers à l'achat, un outil anti spéculation

Villeurbanne est la première des grandes villes de la région Auvergne-Rhône-Alpes à signer la vente d'un terrain avec le nouvel organisme Orsol (organisme foncier solidaire). L'objectif : développer une accession sociale abordable pérenne pour faire face à l'envolée des prix du foncier.

Un immeuble de 13 logements, à des prix de 30% à 40% inférieurs à ceux du marché, verra le jour fin 2020 à l'angle des rues Melzet et Gervais-Bussière à Villeurbanne. La Ville a vendu le terrain sur lequel il sera construit à Orsol, organisme régional solidaire, créé fin 2018 par trois coopératives HLM partenaires (Rhône Saône Habitat, la Savoisième Habitat et Isère Habitat). L'opération est l'une des premières dans le secteur de l'accession sociale à la propriété. Les logements seront proposés à la vente à partir d'avril et les travaux, portés par Rhône-Saône habitat (maître d'ouvrage et associé fondateur d'Orsol) démarreront à l'été 2019.

Les prix des logements dans la métropole approchent les 5.000 €/m² dans le neuf et l'accession devient très difficile pour les classes modestes ou moyennes. Orsol a dès lors pour objectif de proposer des biens à des prix très en dessous du marché et de limiter la spéculation foncière, grâce à un mécanisme qui permet de dissocier le foncier, du bâti. Concrètement, le terrain sur lequel sont construits les logements reste la propriété de l'organisme et les logements sont vendus à des acheteurs sous conditions de ressources, qui s'acquittent également d'un loyer pour le terrain (par le biais d'un bail réel solidaire, possible depuis 2017). L'acquéreur devient ainsi propriétaire de son logement tout en étant locataire du terrain. Il bénéficie d'un tarif abordable, qui prend en compte uniquement le bâti. Le logement peut être revendu mais en respectant certaines clauses, dont celle de vendre à un acquéreur sous plafond de ressources et de limiter l'augmentation du prix du bien à celle du coût de la vie. L'accession sociale est ainsi pérennisée.

La Ville soutient cette initiative et d'autres projets suivront à Villeurbanne dans les années à venir, notamment dans les zones d'aménagement concerté (Zac).

En bref

Faire baisser le prix d'achat : le Bail réel solidaire permet de dissocier le foncier du bâti :

- > Le bâti est vendu à l'acquéreur qui en devient propriétaire à un prix très abordable car délesté du prix du foncier et bénéficiant de la TVA réduite à 5,5%.
- > L'acquéreur occupe le logement à titre de résidence principale.
- > Le foncier : il reste la propriété d'Orsol qui le finance sur le long terme et perçoit une redevance d'occupation auprès de chacun des acquéreurs copropriétaires.

DIRECTION DE LA COMMUNICATION

l'hôtel de ville
place lazare goujon
métro gratte-ciel
téléphone 04 78 03 67 33
télécopie 04 78 85 21 93
www.mairie-villeurbanne.fr

adresse postale
hôtel de ville
bp 5051
69601 villeurbanne cedex
en rappelant le service
concerné

CONTACT PRESSE

Cathy Serra
Tél. 04 78 03 67 33
Port. 06 85 48 27 60
cathy.serra@mairie-villeurbanne.fr

Une accession abordable sur le long terme :

A la revente :

- > la plus-value est encadrée et limitée à l'évolution du coût de la vie : le programme immobilier restera abordable de façon pérenne.
- > le nouvel acquéreur, comme l'acquéreur initial, dispose de ressources inférieures aux plafonds de revenus du PSLA.

Le dispositif bénéficie des garanties et des avantages de l'accession sociale :

- > Achat sécurisé dans la durée (garantie de revente, de rachat et de relogement)
- > Prêt à Taux Zéro