

Service de Presse

Rennes, Ville et Métropole

Tél. 02 23 62 22 34

 [@Rennes_presse](https://twitter.com/Rennes_presse)

Lundi 19 juillet 2021

Habitat

Livraison par Néotoa des 14 premiers logements de Rennes Métropole en bail réel solidaire

Bruz "le Flore"

Rennes Métropole soutient de façon très importante l'accession sociale à la propriété et au logement. Dans le Programme local de l'habitat (PLH) 2015-2020, cinq millions d'euros sont dédiés chaque année aux programmes immobiliers aidés. Ils permettent à des ménages modestes d'accéder à la propriété à des conditions avantageuses. « *Aujourd'hui, nos aides à l'acquisition de ces logements sociaux ne bénéficient qu'au premier acheteur. Celui-ci est ensuite libre de revendre son logement au prix du marché* », constate Honoré Puil, vice-président de Rennes Métropole en charge du logement. Ce sont donc autant de logements qui sortent du parc des logements aidés dès la première revente, au détriment des catégories de ménages auxquelles ils étaient destinés initialement. « *Cela questionne l'efficacité de nos aides publiques et remet en cause la mixité sociale que nous mettons en place, y compris dans Rennes* ». Avec le bail réel solidaire (BRS), l'association "Foncier solidaire Rennes Métropole" assurera la pérennité des programmes d'accession sociale à la propriété au fil des reventes, en conservant la maîtrise des terrains sur lesquels ils sont construits et en encadrant les prix de revente et les conditions d'acquisition.

« Je me réjouis de la livraison de ces premiers logements en bail réel solidaire, à Bruz. Ils incarnent une nouvelle offre d'accession aidée à la propriété. Ils permettent à des ménages de devenir propriétaires dans le cœur de métropole à des prix très accessibles. Ils garantissent dans le temps la vocation sociale de la construction neuve et la préservation de la mixité. En se développant, le bail réel solidaire pourra contribuer à faire retomber les prix de l'immobilier grâce à une maîtrise publique du foncier. » Nathalie Appéré, Présidente de Rennes Métropole.

Le bail réel solidaire (BRS)

Agréée le 25 septembre 2018, l'association Foncier solidaire Rennes Métropole est composée de 5 bailleurs sociaux, de 8 sociétés coopératives et de 2 institutions (Rennes Métropole et Territoires et Développement). Il s'agit pour l'association de faciliter l'accession à la propriété pour tous et de pérenniser l'investissement engagé par la collectivité. Cette démarche en matière d'accession sociale complète

l'éventail d'outils dont dispose Rennes Métropole depuis plus de 20 ans, au service d'une politique du logement volontariste et innovante.

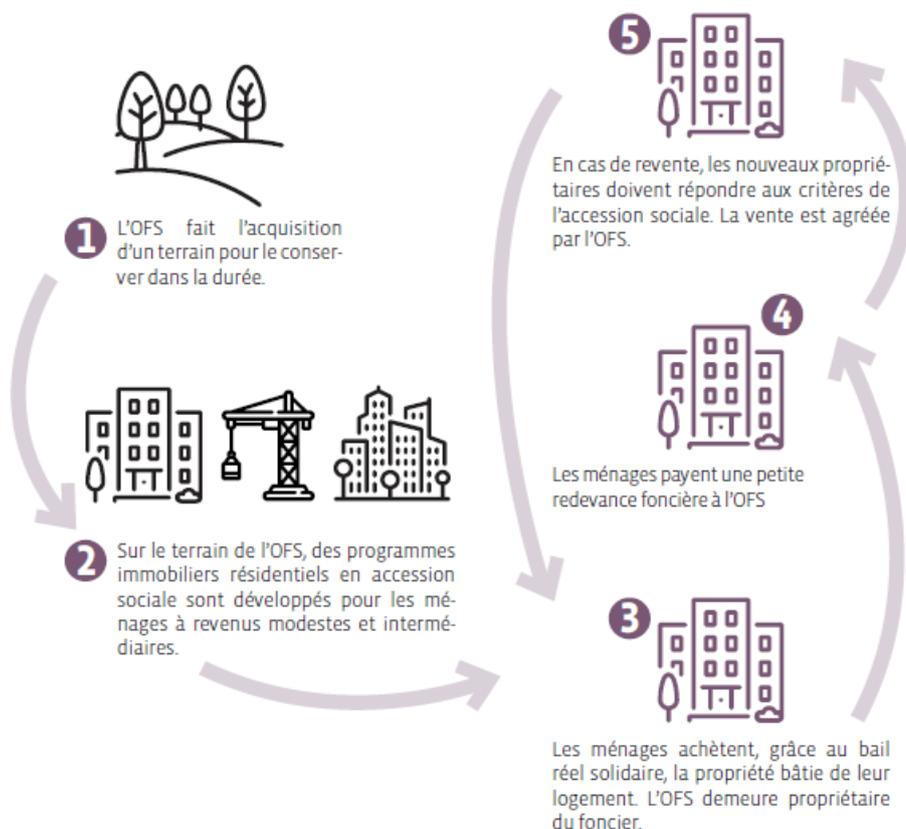
→ Les atouts d'une acquisition en bail réel solidaire

- Des logements neufs très abordables et de qualité, y compris dans les localisations les plus recherchées (centre-ville, Cœur de Métropole...);
- un prix d'achat encadré entre 2 000 € et 2 055 € (40 % moins cher que le libre, voire plus sur certains secteurs);
- une exonération partielle de taxe foncière sur les propriétés bâties;
- une TVA à taux réduit (5,5 %);
- une garantie de rachat du logement par l'OFS dans la durée qui en fait un des produits d'épargne les plus sûrs;
- un parcours résidentiel possible au sein de l'offre de logements en BRS (neuf et ancien) pour un même ménage selon les opportunités disponibles à la vente;
- une garantie de relogement en locatif en cas d'échec à l'accession.

Qu'est-ce que le bail réel solidaire ?

QU'EST-CE QU'UN ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE ?

Le fonctionnement des opérations en OFS / BRS



Le BRS est une solution innovante d'accès sociale à la propriété qui permet d'encadrer le prix de vente des logements bien en dessous des prix du marché classique.

Le bail réel solidaire dissocie la propriété du sol et celle des murs. L'acquéreur devient donc propriétaire des murs, mais pas du sol qui reste la propriété de l'OFS (Organisme foncier solidaire). L'acquéreur loue, à long terme, le terrain à l'OFS pour une faible redevance (le BRS) d'usage du foncier. Une redevance mensuelle (0,15 € TTC/m² de surface habitable) sera appelée par l'association "Foncier Solidaire Rennes Métropole".

En cas de revente du bien, celui-ci ne pourra être cédé qu'à une personne remplissant les conditions de ressources de l'accès sociale et à titre de résidence principale.

→ Les prix de vente

Rennes Métropole plafonne les prix de vente du logement en moyenne à 2 055 €/m², hors stationnement. Pour les logements situés dans les secteurs NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain : Normandie-Saumurois, Le Blosne, et Maurepas), le prix s'élève à 2 000 €.

→ Les communes concernées

Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Pacé, Rennes, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande.

→ Les premières opérations

L'opération "Le Flore", à Bruz, par Néotoa, est la première opération livrée *via* ce dispositif BRS. 4 autres programmes (46 logements) seront livrés d'ici la fin de l'année 2021.

- 18 logements à Cesson-Sévigné "Néovia" par Imoja par Aiguillon ;
- 7 logements à Chantepie "Théatro" par SECIB ;
- 5 logements à Rennes "Symbioz" par Coop Habitat Bretagne ;
- 16 logements à Saint-Jacques-de-la-Lande "l'Aviateur" par Espacil Habitat.

À ce jour, 457 logements sont commercialisés en BRS, ce qui représente 23 opérations sur 7 communes, dont près de 70 % sont des T2 et T3.

Zoom sur "Le Flore" : 14 appartements entre ville et campagne

"Le Flore" se compose de 14 appartements (4 T2, 8 T3 et 2 T4). Conçu par Golhen architectes associés, l'ensemble s'organise dans un environnement mixte, urbain et paysager, autour d'un jardin en cœur d'îlot. La résidence, architecturalement contemporaine et aux couleurs sobres, s'intègre ainsi parfaitement dans l'espace environnant.

Répartis sur 3 étages et desservis par ascenseur, les appartements disposent de chaudières à gaz à condensation individuelles et d'orientations optimisées. Lumineux et profitant de beaux volumes, chaque appartement s'ouvre sur un

balcon ou une terrasse. Des places de parking en sous-sol sont également dédiées aux habitants.

→ **Profil des acquéreurs**

Les 14 appartements du programme "Le Flore" étaient proposés sous le dispositif BRS et ont connu un succès commercial. Les acquéreurs sont originaires de Rennes et du Sud de la Métropole. Ils ont entre 25-35 ans et 45-55 ans. 85 % d'entre eux sont des personnes célibataires, en cohérence avec les typologies proposées : 28 % de T2 et 57 % de T3. Cinq des ménages ont au moins un enfant à charge.



À propos de Néotoa

Acteur engagé de l'immobilier pour tous en Bretagne, Néotoa compte 330 collaborateurs, près de 22 000 logements locatifs répartis sur plus de 300 communes et environ 3 000 logements livrés en accession à la propriété. Une offre de qualité, variée, sur un large territoire, à un prix modéré et sécurisé permet à chacun de devenir propriétaire dans le neuf comme dans l'ancien. Partenaire des collectivités dans le développement des territoires, Néotoa construit près de 700 logements par an. www.neotoa.fr

néotoa
EMPREINT LA VILLE ET LA VIE

Pratique

→ Lien vers le [motion design Bail réel solidaire Rennes Métropole](#)