



ORSOL

# La S.C.I.C. ORSOL

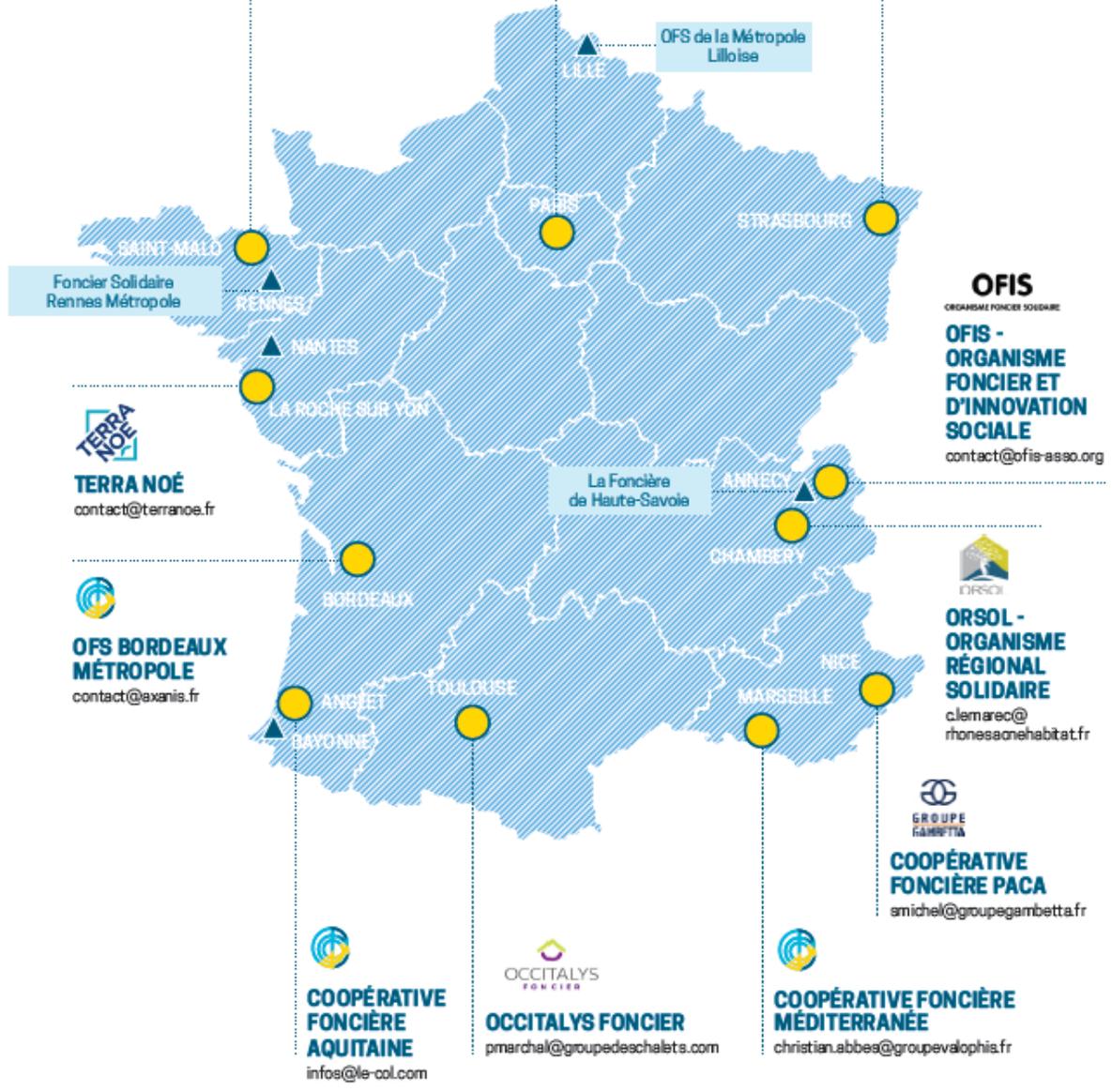


- Organisme Foncier Solidaire ORSOL créé par RHONE SAONE HABITAT, SAVOISIENNE HABITAT et ISÈRE HABITAT
- Structure à but non lucratif agréée par le Préfet.
- > **Objectif** : acquérir des terrains ou des immeubles dans des secteurs attractifs pour construire des programmes de qualité et vendre des logements à un prix nécessairement inférieur à ceux pratiqués sur le marché de l'immobilier neuf.
- > **Principe** : dissociation du foncier et du bâti pour permettre le développement d'une offre de logements en accession, durablement abordable.
- > **Moyens** : Les terrains acquis par l'OFS sont mis à disposition des acquéreurs au moyen d'un bail longue durée, le BRS (Bail Réel Solidaire).

**FONCIER COOPÉRATIF MALOIN**  
**FCM - FONCIER COOPÉRATIF MALOIN**  
 c.camus@habitation-familiale.coop

**La Coop Foncière ÎLE-DE-FRANCE**  
**COOPÉRATIVE FONCIÈRE FRANCIENNE**  
 ccheve@coopimmo.fr

**La Coopérative Foncière**  
**LA COOPÉRATIVE FONCIÈRE**  
 Lkohler@habitatdelill.fr



# LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE



UNE AUTRE IDÉE DE LA PROPRIÉTÉ !



# Le Bail Réel Solidaire



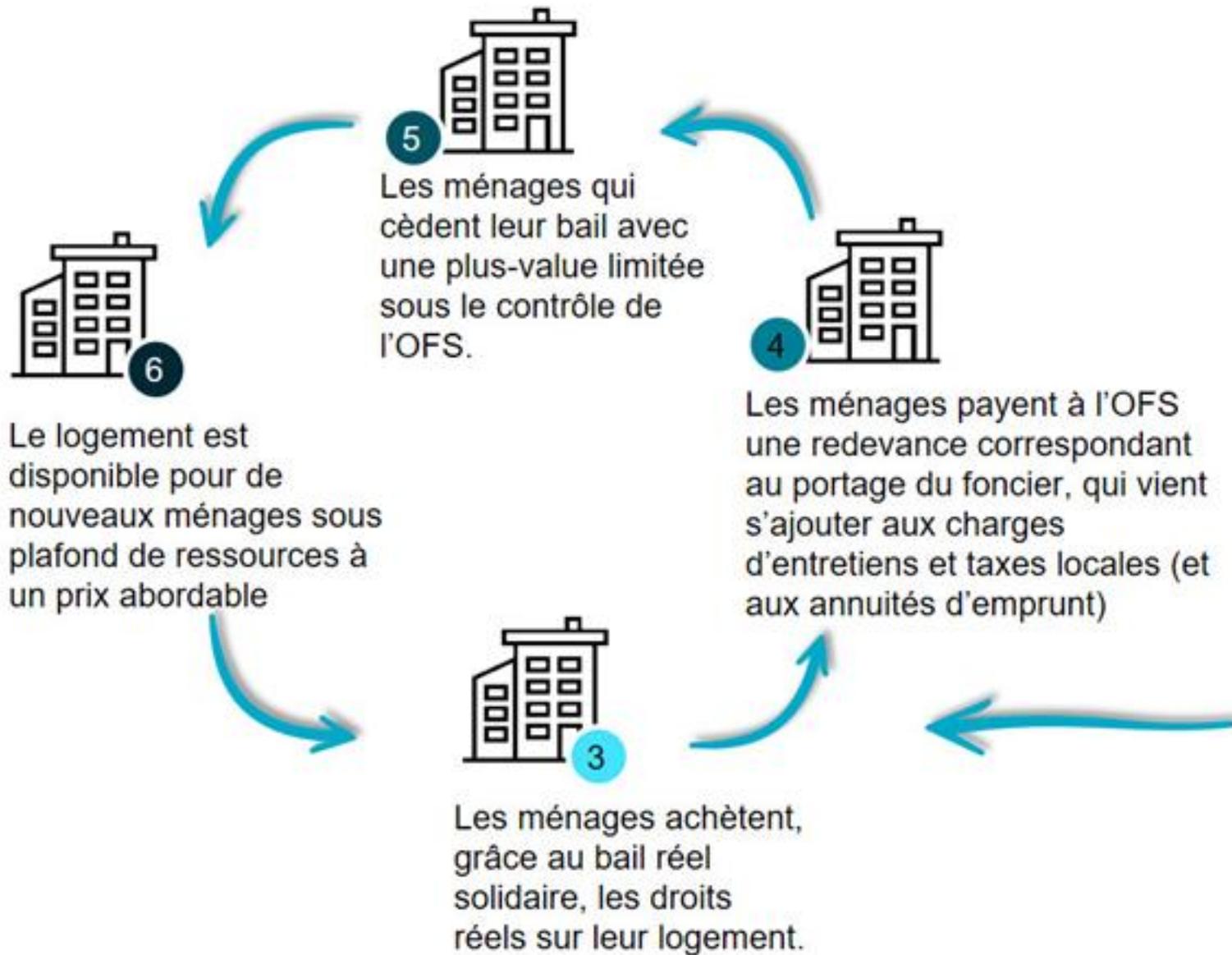
## Un outil remarquable

### Pour l'acquéreur :

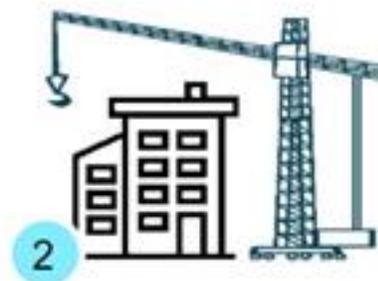
- > TVA à 5,5 %
- > Prix de vente plafonné au plafond PSLA
- > Exonération de TFPB selon la volonté de la collectivité

### Pour la collectivité

- > Permet à des ménages sous plafonds de ressources PSLA d'acquérir un logement neuf
- > Stabilisation du prix abordable du logement dans la durée : le ménage revend son bien dans la limite du prix indexé de l'acte d'achat
- > Le nombre de logements créés via ORSOL est comptabilisé dans la loi SRU



1 L'OFS fait l'acquisition d'un terrain pour le conserver dans la durée.



2 Sur le terrain de l'OFS, des programmes immobiliers résidentiels abordables sont développés pour les ménages à faibles revenus

## UN MÉCANISME ANTI-SPÉCULATIF ET SÉCURISÉ

En BRS, l'accédant à la propriété possède des droits réels issus du bail. Ces droits sont proches d'une pleine propriété, avec des spécificités :

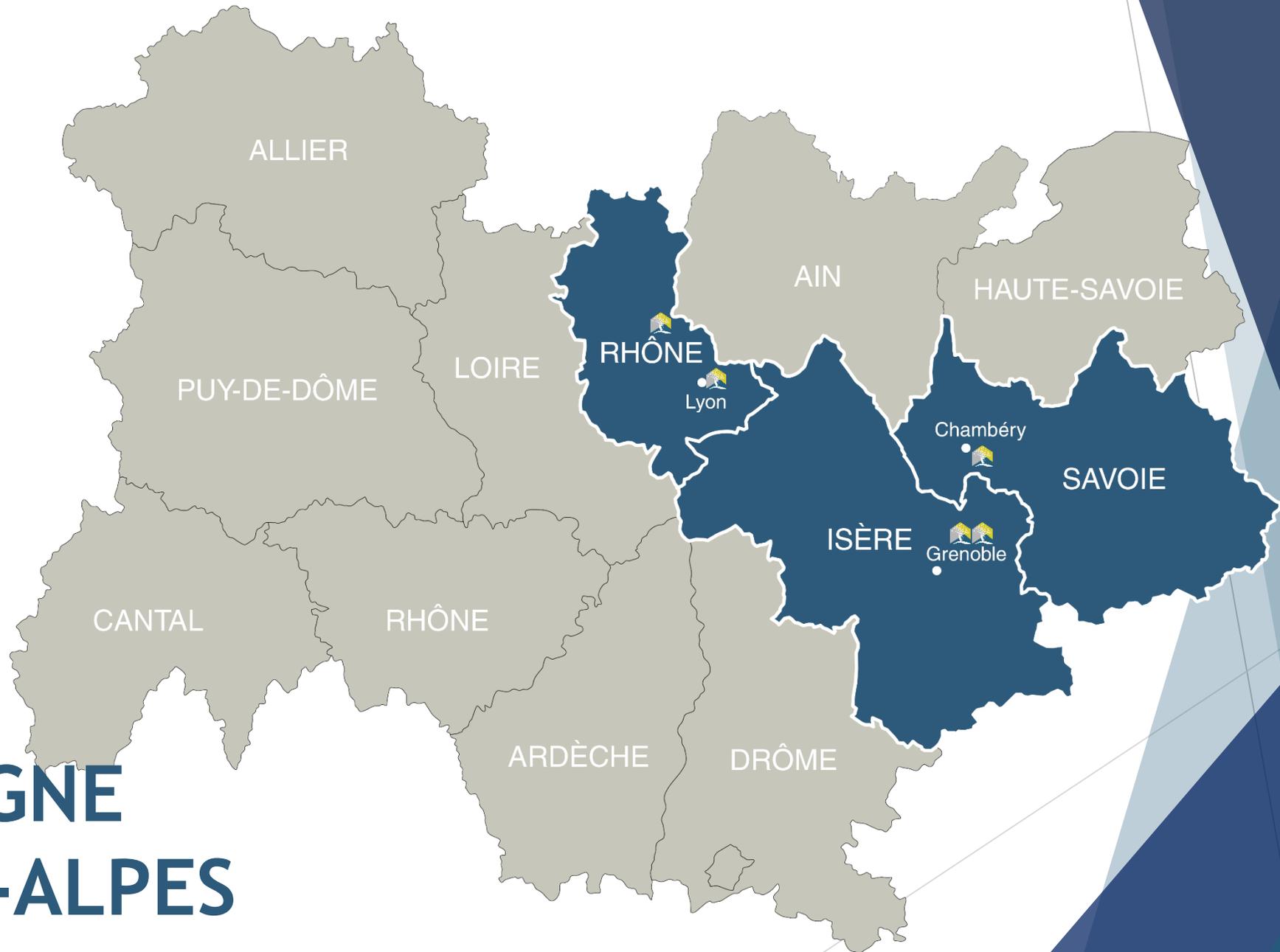
- > Ces droits prennent fin à l'issue du bail (jusqu'à 99 ans) sauf si le ménage revend son logement. Dans ce cas, le nouvel occupant bénéficie d'un bail renouvelé à la durée initiale.
- > Le ménage est tenu d'occuper le logement à titre de résidence principale. Des conditions de mise en location peuvent être prévues par le bail mais uniquement pour de la résidence principale.
- > En cas de revente ou d'héritage, le nouveau ménage doit justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif et le prix de vente ne peut pas dépasser :
  - le prix d'achat initial indexé de l'évolution, entre l'achat et la vente, d'un indice (par exemple l'ICC ou l'IRL.),
  - le plafond PSLA en vigueur lors de la revente.

L'OFS contrôle le respect des clauses de revente. Par ailleurs, l'OFS peut, dans certaines circonstances, racheter le logement à une valeur d'indemnisation prévue dans le bail, notamment en cas de difficultés financières du ménage.





# RÉGION AUVERGNE RHÔNE-ALPES



# RHÔNE



 **PRADO  
ST ROMAIN AU MONT  
D'OR**  
11 Logements ORSOL



 **LE MAZET  
VILLEURBANNE**  
13 Logements ORSOL





MAZET - VILLEURBANNE  
13 logements en accession via le bail réel solidaire  
Lancement commercialisation : Mai 2019





PRADO - SAINT ROMAIN AU MONT D'OR  
Opération d'aménagement d'une centaine de  
logements dont 11 en accession via le bail réel  
solidaire  
Lancement commercialisation : 2021






**>> Projets à l'étude**  
 - Agglo. grenobloise  
 - Agglo. voironnaise


**ECO QUARTIER CROLLES**  
 23 Logements ORSOL



**ISÈRE**



ECO QUARTIER - CROLLES  
23 logements en accession via le bail réel solidaire  
Lancement commercialisation : début 2019





# SAVOIE



 **LES HAUTS DU PRIEURÉ SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ**  
7 Logements ORSOL



 >> **Projet à l'étude**  
- La Plagne



LES HAUTS DU PRIEURÉ - SAINT-JEOIRE-PRIEURÉ  
Secteur ABF patrimoine remarquable  
Réhabilitation et rénovation à neuf d'un bâtiment  
de 7 logements en accession via le bail réel solidaire  
PC en cours d'instruction  
Commercialisation : 2<sup>e</sup> trimestre 2019





ORSOL