

## **Récemment agréé Organisme de Foncier Solidaire, Promologis engage ses premières ventes de logements en Bail Réel Solidaire**

*Les ménages modestes pourront accéder à la propriété en bénéficiant de prix inférieurs de 20 à 40 % aux offres de marché*

L'accès au logement des ménages modestes connaît une situation de forte tension. Or, il s'agit d'un enjeu majeur de solidarité nationale et de cohésion sociale. Plus que jamais, la mise à disposition de logements abordables, à la location et à l'achat, s'affirme comme une priorité. En Occitanie, Promologis entend y contribuer significativement en activant tous les leviers d'un opérateur global de l'habitat à vocation d'intérêt général. C'est dans cet objectif que le premier bailleur social de la région a fait acte de candidature afin de devenir un organisme de foncier solidaire (OFS). Grâce à l'agrément qui vient de lui être délivré par l'Etat, Promologis va désormais pouvoir proposer des baux réels solidaires. L'intérêt de ce nouvel outil, en dissociant le foncier du bâti, est de permettre aux ménages ayant des revenus modestes d'accéder à la propriété dans des conditions financières plus avantageuses. Pour les futurs propriétaires, cette distinction représente, en fonction du secteur, une économie substantielle de l'ordre de 20 à 40 % sur le prix d'achat par rapport aux offres de logements équivalentes rencontrées sur le marché libre.

**Permettre aux plus modestes de se loger conformément à leurs aspirations : la raison d'être de Promologis, premier organisme de logement social d'Occitanie**

Acteur majeur et global de l'habitat social en Occitanie, **le groupe Promologis gère un patrimoine locatif de près de 30 000 logements et propose une gamme variée de logements en accession sécurisée à la propriété, dans le neuf et dans l'ancien.**

Sa vocation est très claire : présenter des logements qualitatifs et financièrement abordables aux foyers qui ne peuvent accéder aux conditions générales du marché libre. Son implication concourt chaque année à la mise à disposition de près de **1 600 nouveaux logements**, en location sociale ou en accession à la propriété à prix modérés, à travers plusieurs dispositifs déjà déployés, tels que la Location Accession (PSLA) ou l'Accession Directe. Depuis près de 30 ans, Promologis pratique également la vente HLM dans l'ancien afin de promouvoir les parcours résidentiels de ses locataires et des familles modestes.

Pour aller plus loin dans cet engagement de « rendre le plus grand nombre propriétaire de son logement », **Promologis a présenté avec succès un dossier d'agrément auprès de la Préfecture de la Région Occitanie et bénéficie depuis cet été de la qualité d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS).**

Introduit par la Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi Alur, **un OFS est une structure à but non lucratif qui présente l'avantage de pouvoir proposer un nouvel outil d'accession à la propriété à prix maîtrisés : le Bail Réel Solidaire (BRS).**

### **Le Bail Réel Solidaire : un dispositif avantageux qui rend abordable l'accès à la propriété dans les territoires immobiliers tendus**

**Le bail réel solidaire est un nouveau type de bail longue durée (jusqu'à 99 ans),** déjà développé avec succès sous d'autres appellations dans d'autres pays (notamment anglo-saxons). Concrètement, il permet **aux ménages sous plafonds de ressources** qui recherchent un logement en secteur immobilier où les prix de marché sont très élevés, notamment eu égard au coût des fonciers, de devenir **propriétaires de leur résidence principale en n'achetant que la partie bâtie du logement.** Le foncier reste la propriété de l'OFS qui a spécifiquement acquis le terrain pour ce type d'opérations, auquel les ménages verseront une redevance durant toute la durée de l'occupation du logement.

**Dissocier ainsi le bâti du foncier peut représenter pour les acquéreurs une économie de 20 à 40 % de la valeur immobilière du bien.** Cette économie est d'autant plus importante dans les territoires où le marché immobilier est sous tension. En Occitanie, en particulier dans les bassins toulousain et montpelliérain, ce nouveau dispositif prend donc tout son sens.

À un prix plus attractif du logement, s'ajoutent deux autres avantages : les ménages bénéficient de la TVA à taux réduit (5,5 %) et du financement par un prêt à taux zéro dans le neuf. Si la collectivité le décide, ils peuvent également bénéficier d'un abattement de taxe foncière de 30 % à 100 %.

**Par ailleurs, même en cas de cession du logement, la vocation abordable du bien perdure** grâce à l'encadrement du prix de revente et le respect des plafonds de ressources des acquéreurs. A ce titre, les logements vendus restent comptabilisés indéfiniment dans le quota dit « SRU » qui impose aux communes urbaines de comporter au moins 20 ou 25 % de logements sociaux.

Le BRS s'insère ainsi en nouveau dispositif d'accessibilité renforcé au marché immobilier, au service de la mixité des territoires.

**Partenaires indispensables du projet, les collectivités locales y concourent** par une participation qui peut aller du cautionnement du financement du terrain à un rôle actif dans l'organisation du projet et la recherche de terrain.

## Une première opération en BRS prochainement proposée par Promologis à Toulouse, dans le quartier des Argoulets



*« Le constat selon lequel la majorité des ménages ne peut recourir aux mécanismes classiques d'accèsion à la propriété dans les grandes agglomérations est, de plus en plus, une réalité. Prix élevés du marché libre ou conditions de financement qui se durcissent sont autant de sujets de difficulté pour les primo-accédants, qui disposent d'un apport financier modéré et d'une capacité d'endettement réduite. Pour autant, devenir propriétaire de sa résidence principale est un beau et grand projet de vie, que Promologis a toujours souhaité accompagner, en portant une attention particulière à la qualité d'usage des logements, au traitement de leurs volumes, de leurs agencements et des espaces partagés par les habitants. »*

**Philippe Pacheu, directeur général de Promologis**

Pour renforcer cette ambition, Promologis commercialisera, au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, sa **première opération en BRS dans le neuf à Toulouse, rue Louis Plana.**

La résidence, baptisée Opalia, proposera **10 appartements de types T3**, à des prix de vente **30 % moins chers** que ceux observés dans le quartier.



### Les grands principes d'un organisme de foncier solidaire (OFS)

- L'OFS assure l'acquisition de terrains, bâtis ou non, qu'il finance et porte. Sur ces terrains, des programmes immobiliers résidentiels abordables sont développés.
- L'OFS met ces terrains à disposition d'acquéreurs se situant dans les plafonds HLM sous forme de baux de longue durée (99 ans). Le propriétaire s'acquittera d'une redevance auprès de l'OFS en échange de l'occupation du terrain. La redevance foncière payée par l'accédant sert à équilibrer le modèle économique de l'OFS et couvre le remboursement des emprunts et les frais généraux (gestion, quittance...).
- L'OFS veille au caractère abordable des logements produits en assurant le suivi des immeubles et des habitants. Ainsi, au moment de la revente, le prix de cession sera encadré au bénéfice d'une personne sous plafonds de ressources.
- La loi prévoit que seul un OFS peut conclure un BRS. Il s'agit obligatoirement d'une structure sans but lucratif ou d'un organisme d'HLM, dont la gestion est validée par un commissaire aux comptes. Agréé par le préfet de Région, celui-ci contrôle l'activité et la gestion de l'OFS, s'assurant notamment de la pérennité des baux.



### À PROPOS DE PROMOLOGIS

Au service des habitants depuis 1954, le groupe Promologis, dont le siège social est établi à Toulouse, est un opérateur majeur et global de l'habitat social en Occitanie.

Il associe 3 entités HLM : **Promologis** (entreprise sociale pour l'habitat), **Promo Pyrène** (société coopérative d'intérêt collectif et coopérative HLM sociale et solidaire), **Maisons claires** (société coopérative d'intérêt collectif et coopérative HLM) et 2 marques commerciales **Promologis Vente** (vente HLM) et **Zelidom** (accession sociale à la propriété).

Sur le territoire régional, le groupe gère, grâce à ses 400 salariés, un patrimoine de près de 30 000 logements locatifs et plus de 7 000 lots de copropriété. Son dynamisme de production génère chaque année près de 1 600 nouveaux logements en location ou en accession sécurisée à la propriété.

Adossé au Groupe Action Logement et à la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées, Promologis intègre les différents savoir-faire pour accompagner locataires et accédants dans leur parcours de vie immobilière. Son engagement est de faciliter l'accès et le maintien dans un logement abordable et de qualité pour les salariés et ménages modestes.

[www.promologis.fr](http://www.promologis.fr)

Contact presse : Mathilde LISE - 06 26 26 52 68 – [m.lise@attila.agency](mailto:m.lise@attila.agency)