



ORSOL

# Organisme Régional SOLidaire

Savoisienne Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat,  
trois coopératives fondatrices d'un Organisme de Foncier  
Solidaire.



# Edito\_\_

**Alors que la cherté des besoins essentiels de la population défraie la chronique,** l'accès au logement demeure une nécessité absolue pour les ménages.

**Les coopératives HLM** précurseurs de dispositifs permettant la solvabilisation des ménages, ont toujours porté ce paradigme. De la location-acquisition en passant par le PSLA, le Pass Foncier, elles font preuve d'innovation sociale conjuguant accompagnement des foyers dans le processus d'acquisition et maîtrise du coût du logement.

**Les Organismes de Foncier Solidaire** et leur déclinaison opérationnelle en Bail Réel Solidaire en sont une nouvelle illustration. C'est un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet de baisser le prix du logement de 25 à 40% et de garantir dans le temps sa destination sociale.

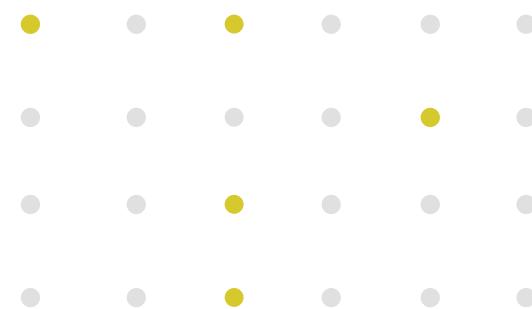
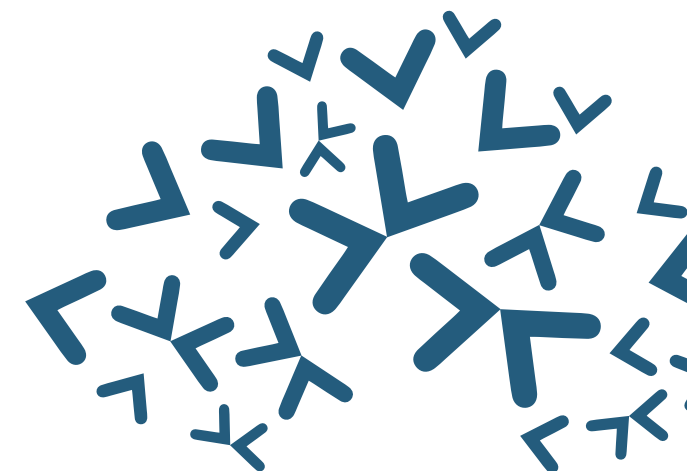
**Par le mécanisme de la dissociation du foncier et du bâti,** cet outil majeur laissera ouvert la possibilité aux classes moyennes d'accéder à la propriété dans les zones tendues grâce aux coopératives HLM.

**Le Logement accessible** à tous est une réalité.



# Sommaire\_\_

- 2** Un **contexte économique et politique** de plus en plus compliqué pour les plus modestes.
- 3** Un **modèle d'inspiration** anglo-saxonne.
- 4-5** La **force de trois sociétés locales** pour aller plus loin dans le logement abordable.
- 6** Les **trois sociétés coopératives qui ont fondé ORSOL** sont des acteurs incontournables du territoire.
- 7-8 & 9** **Interviews** / La problématique du foncier en ville
- 10** Le **Bail Réel Solidaire** et l'article 55 de la loi SRU.
- 11** La **garantie anti-spéculative**.
- 12** **Comprendre** le déroulé du BRS
- 13** **Glossaire** et des **chiffres**



## Introduction\_\_

### Un contexte économique et politique de plus en plus compliqué pour les plus modestes



Dans une société où les ménages aux revenus modestes ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété, et face à l'augmentation toujours croissante des prix fonciers et immobiliers, les Coop' HLM ont décidé de réagir. Le constat est simple : le prix d'un bien immobilier est corrélé à celui du terrain.

Dans les communes déjà densément peuplées, le prix des terrains est de plus en plus élevé. Ces quinze dernières années, le prix de l'immobilier en France a quasiment doublé, excluant de fait les ménages modestes, voire moyens, de l'accession à la propriété.

**Comment, dès lors, échapper à cette logique de marché et proposer un logement au prix accessible ? En dissociant le bâti du foncier et en proposant des conditions d'accès à la propriété avantageuses via un Bail Réel Solidaire (BRS).**

Dans les faits cela se passe de la manière suivante : l'Organisme Foncier Solidaire (OFS), fait l'acquisition d'un terrain, sur lequel il bâtit un programme immobilier abordable. Les ménages achètent les droits réels sur leur logement grâce au BRS, et payent à l'OFS une redevance (qui correspond au portage du foncier) qui s'ajoute aux charges et à l'emprunt. S'ils souhaitent quitter leur logement, les ménages le mettent à la vente, avec une plus-value encadrée, et cèdent leur bail à de nouveaux ménages

éligibles au dispositif BRS. Clairement, le ménage devient propriétaire de son logement et locataire du terrain, pour un prix 25 à 40% moins cher que le marché immobilier. Dans ce mécanisme, l'implication de la collectivité est primordiale. Pour les acheteurs tout d'abord : souvent primo-accédants, les ménages voient le soutien de la collectivité comme un gage supplémentaire du sérieux du BRS. Par ailleurs, la collectivité peut prévoir un abattement de 30 % sur la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, pour les propriétaires en Bail Réel Solidaire.

Vis-à-vis de l'Organisme Foncier Solidaire, la collectivité peut également avoir un rôle à jouer : en participant au capital de l'OFS par exemple, en apportant des subventions sur des opérations particulières, en accompagnant l'OFS dans sa recherche de terrain et d'opportunités foncières...

Et la collectivité en retire plusieurs avantages : des logements sont créés sur son territoire, l'aspect anti-spéculatif garantit la pérennité de son investissement et elle perçoit une taxe foncière qu'elle n'aurait pas perçue sans ce dispositif.

C'est dans ce contexte économique et politique, où les ménages à revenus modestes ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété, que les trois coopératives se sont réunies et ont créé leur Organisme Foncier Solidaire : ORSOL, pour Organisme Régional Solidaire.



## Un modèle d'inspiration anglo-saxonne\_\_

### Sortir la terre du marché spéculatif : une troisième voie entre le locatif et la propriété est entrain de se créer

**Dissocier le bâti du foncier :** le principe, s'il répond bien aux problématiques de logements et d'accession à la propriété actuelle, n'est pas nouveau. Il s'inspire d'un modèle anglo-saxon baptisé "Community Land Trust".

Si la formule s'est d'abord limitée à l'Angleterre, elle a trouvé un nouvel essor outre Atlantique depuis les années 1970, et s'exporte de plus en plus depuis les crises du logement des années 2000.

**L'idée est simple :** le Community Land trust, créé spécifiquement pour chaque programme, détient les terrains sur lesquels seront construits des logements. Les propriétaires de ces logements, quant à eux, ne sont propriétaires que des murs, et sont locataires du terrain, via une redevance.

Ce nouveau dispositif modifie en profondeur l'approche de la propriété des sols. En France, l'héritage du Code Civil Napoléonien liait de façon presque absolue la propriété du sol et la propriété du bâti. Pour permettre à l'idée des Community Land Trust de se développer sur le territoire national, des adaptations législatives ont été adoptées : Il s'agit de la loi pour l'Accès

au Logement et un Urbanisme Renové (loi ALUR) du 24 mars 2014, qui a créé les Organismes Fonciers Solidaires, et de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (appelée aussi loi Macron), qui a complété le dispositif en créant le Bail Réel Solidaire, pour se dégager, notamment, de la limite des 99 ans que l'on retrouve dans les baux emphytéotiques du Community Land Trust.

Des exemples qui se rapprochent de la dissociation foncier-bâti se retrouvent à plusieurs périodes de l'Histoire, qui ont évolué pour arriver jusqu'à nous sous la forme d'une dissociation du bâti et du foncier pratiquée par les Organismes Fonciers Solidaires tels que ORSOL.

# ORSOL

## La force de trois sociétés locales pour aller plus loin dans le logement abordable.

Regroupement des trois coopératives Savoisiennne Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat, ORSOL est un Organisme Foncier Solidaire. C'est une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC), qui prend la forme d'une Société par Actions Simplifiées (SAS). Ce modèle économique se veut ouvert et pourra proposer l'ouverture de son actionariat à ses partenaires (collectivités locales notamment). Chacune des trois coopératives a injecté des fonds propres pour financer ORSOL, avec des objectifs communs :

- faciliter l'accès au logement aux ménages à revenus modestes et développer des outils fonciers anti-spéculatifs pérennes. Sur le même modèle que les coopératives qui la composent, ORSOL est un organisme à but non lucratif : les bénéfices éventuels seront systématiquement réinjectés dans des programmes immobiliers et dans l'achat de foncier.

Ce projet commun s'appuie avant tout sur la synergie de talents de chacune des trois entités, particulièrement adaptées pour accompagner le développement d'une offre de logements en BRS. Connaissance du territoire et des acteurs économiques et politiques, mutualisation des outils de communication...

Les avantages de ce regroupement sont nombreux.

### Des champs d'expertise démultipliés

Un OFS tel que ORSOL bénéficie de deux champs d'expertise, partagés par les trois acteurs. L'immobilier d'une part, avec une expérience solide dans le suivi du patrimoine foncier et les investissements ; d'autre part l'accompagnement du client, en concevant des opérations de promotion à vocation sociale en assurant une commercialisation adaptée et sécurisée.



ROMI HEBERT

**" Ce projet commun s'appuie avant tout sur la synergie de talents de chacune des trois entités."**

### Les missions d'ORSOL sont donc nombreuses :

- ▶ Assurer l'acquisition des terrains (bâti ou non) en les finançant ;
- ▶ Mettre à disposition ces terrains sous forme de baux réels solidaires ;
- ▶ Veiller au caractère abordable dans le temps des logements produits en assurant le suivi des immeubles et des habitants.

**C'est un dispositif sûr : obligatoirement à but non lucratif, la gestion d'un OFS est encadrée et validée par un Commissaire aux Comptes. Il doit également être agréé par le préfet qui contrôle annuellement l'activité et la gestion, s'assurant notamment de la pérennité des baux.**



DR

### ▶ Les OFS partageront leur expérience

Les OFS qui font partie du Réseau Foncier Solidaire se sont engagés, lors d'un congrès à Lille le 15 novembre 2018, à favoriser la diffusion et la capitalisation des connaissances existantes entre les membres et auprès des différents acteurs intéressés ou qui investissent en France la question du logement durable. Ils mutualiseront également leurs expertises pour nourrir en permanence les pratiques opérationnelles et, dans le respect des différentes approches, feront des propositions communes pour consolider le dispositif naissant sur le plan juridique, technique et financier. Les trois coop' mettront en commun leur compétences propres au service d'un même objectif, l'accession des ménages à un logement abordable. Enfin, les OFS favoriseront une communication à grande échelle pour informer tous les publics, mobiliser tous les acteurs et transmettre la connaissance et l'intérêt du modèle à tous les niveaux.

Le Réseau Foncier Solidaire va créer le lien entre ce nouveau modèle de production de logement, la dissociation du bâti et du foncier, et les autres champs de l'habitat (spécifique, participatif, etc).

## #6 Les trois sociétés coopératives qui ont fondé ORSOL sont des acteurs incontournables du territoire.

### ► Carte d'identité des Coop'



#### Savoisienn Habitat

- Promoteur-Constructeur et bailleur social, Savoisienn Habitat est une société coopérative implantée depuis plus de 110 ans à Chambéry et réalisant des programmes de maisons et appartements sur toute la Savoie. Elle propose également une activité de syndic. Partenaire des collectivités locales, Savoisienn Habitat met en oeuvre son savoir-faire et son expérience en matière d'habitat pour améliorer la vie des habitants, modifier un équilibre architectural et environnemental, animer une population et dynamiser une vie commerciale, amener d'autres questions en terme d'équipements spécifiques comme de nouveaux commerces ou services publics.



#### isère habitat

- Isère Habitat est une société de promotion immobilière qui construit et qui vend des logements neufs à prix abordables sur l'ensemble du département de l'Isère en ayant comme leitmotiv l'accession à la propriété pour tous et l'innovation. Les nouvelles façons d'habiter poussent Isère Habitat à réfléchir à un habitat différent, c'est pourquoi elle propose aux primo-accédants des produits adaptés à leurs budgets et aux nouveaux modes de vies pour les inciter à franchir le cap de l'accession et à devenir propriétaire.



#### RHÔNE SAÔNE HABITAT

- Créée en 1950, la coopérative Rhône Saône Habitat exerce son professionnalisme dans ses trois métiers principaux : la promotion immobilière, le syndic de copropriété et la gestion locative. Son objectif est d'apporter ainsi aux familles des solutions performantes en matière de logement en accession comme en location. « L'habitat pour vocation » est sa devise.

## L'identité visuelle d'ORSOL



ORSOL

### ► Qui dit nouvelle société, dit nouveau logo !

Pour la création d'ORSOL, c'est une nouvelle identité visuelle qui a été créée. Le logo reprend les signes distinctifs des logos des trois coopératives : les éléments graphique de Savoisienn Habitat et Rhône Saône Habitat, et les couleurs d'Isère Habitat.

### Pourquoi un logo qui reprend des éléments des trois autres et pas une nouvelle création ?

La réponse semble évidente : donner confiance à l'acquéreur en lui apportant un gage de sérieux supplémentaire grâce à un logo qui, s'il est certes nouveau, intègre des éléments qui lui sont familiers.

#7

## Interviews

### La problématique du foncier en ville Ou comment ORSOL propose une nouvelle façon d'accéder à la propriété

#### BENOÎT TRACOL,

Directeur Général  
de Rhône Saône Habitat



#### Qu'est-ce qui a motivé l'engagement de Rhône Saône Habitat au sein d'ORSOL ?

La raison de cette association ? Pour un dossier de cette importance, il est plus facile d'être à plusieurs, on a plus de force. Chez les Coop', il y a une "âme coopérative" : on partage les mêmes valeurs territoriales, et nous sommes complémentaires, pas concurrents. Un projet d'Organisme Foncier Solidaire comme ORSOL est quelque chose de profondément tourné vers le client. Ça permet de parler avec lui de logement à coût maîtrisé.

#### Quelle est, selon vous, la problématique du foncier en ville ?

Elle est plutôt simple : le foncier, le terrain, est de plus en plus cher, il y a clairement une inflation galopante. Le prix du bâti, lui, n'évolue pas aussi vite. Il y a une déconnexion totale du prix d'achat d'un logement sur le marché privé par rapport au montant qu'un ménage à faible revenu est capable de mobiliser pour un achat. On a deux mondes aujourd'hui : ceux qui n'ont pas de problèmes à la fin du mois, et les autres, pour qui l'accession à la propriété est quasi impossible.

#### C'est donc là qu'ORSOL entre en jeu ?

Complètement. On ne peut pas, aujourd'hui, faire du logement social de partout. Il manque une étape intermédiaire entre la location à vocation sociale et l'achat sur le marché privé. Avec ORSOL, nous pouvons isoler ce qui coûte le plus

cher, le foncier, qui nous finançons grâce à des emprunts à très long terme auprès de la Caisse des Dépôts. Cet emprunt, dont l'amortissement sera étalé sur des décennies via la redevance que paye le ménage propriétaire, nous permet de concentrer l'effort financier sur le bâti. C'est cet équilibre qui permet de rendre le prix d'un logement abordable et accessible à ceux qui ne le pourraient pas sur le marché immobilier privé.

#### L'acheteur bénéficie-t-il d'autres avantages lorsqu'il achète un bien via le dispositif ORSOL ?

Oui, et plusieurs même : sur la TVA déjà, moins élevée que sur un bien classique. Acquérir un bien via un Bail Réel Solidaire donne aussi la possibilité à l'acheteur de se constituer une "épargne". Avec la garantie que son bien ne perdra pas de valeur, mais au contraire en prendra (mais moins qu'avec un bien classique, bien sûr), l'argent qu'il consacre au remboursement de son prêt est un peu comme une épargne : lorsqu'il revendra son bien, il récupérera un peu plus que sa mise de départ. Et là où le dispositif ORSOL est bien fait, c'est que le logement qu'il revendra restera, ad vitam, un logement réservé aux ménages sous les plafonds de ressources. Cet aspect anti-spéculatif est une garantie que le nombre de logements sociaux sur la commune ne baissera pas.



CLAUDE TRINIDAD

**CÉCILE BELLO,**  
Directrice Générale  
d'Isère Habitat



**Pourquoi ce regroupement avec les deux autres coopératives ?**

Ça faisait longtemps que nous cherchions, à Isère Habitat, un montage qui permettrait de dissocier le bâti du foncier. Lorsque le gouvernement a mis en place les OFS, puis les BRS, nous avons saisi l'opportunité de créer ORSOL. Ça manquait en France, alors que ça se fait ailleurs en Europe, comme en Angleterre avec les Community Land Trust. Ce regroupement était naturel, étant donné que nous sommes trois coop' très proches, avec une identité et des valeurs communes, notamment en ce qui concerne l'accession sociale à la propriété.

**Le problème du logement abordable est donc au cœur de vos préoccupations ?**

La problématique vient du fait que la métropole grenobloise est une zone très tendue en termes de foncier. Certaines communes ont fait le choix il y a plusieurs années de construire du logement social, mais d'autres, dans le Gresivaudan notamment, ont un foncier très cher. Et puis, il ne faut pas oublier que le foncier est rare, car nous sommes "coincés" entre les montagnes !

**ORSOL est donc indispensable pour créer du logement social ?**

C'est surtout qu'il apporte des garanties plus fortes, plus sécurisantes, que d'autres leviers d'accession sociale comme le PSLA (Prêt Social Location-Accession). La première de ces garanties est l'aspect non spéculatif d'un logement en Bail Réel Solidaire : tout au long de sa durée de vie, un logement proposé par un OFS restera un bien à vocation sociale, qui ne sera jamais revendu au prix du marché immobilier privé. C'est une garantie à la fois pour l'acheteur, mais également pour la collectivité qui ne perd pas de logement social sur son territoire.

**L'acheteur n'a que des avantages alors ?**

Le premier avantage, c'est bien sûr le prix, sous réserve d'être sous les plafonds de ressources, inférieur à 30% par rapport à une VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement). Dans le cas de Grenoble, le public est très demandeur de ce genre d'opération. Il y a une vraie culture des montages innovants, comme l'habitat participatif par exemple.



**SAMUEL RABILLARD,**  
Directeur Général de  
Savoisienne Habitat



**Pourquoi Savoisienn Habitat s'est engagée au sein d'ORSOL ?**

Notre mission première est de proposer un logement à tous avec une clientèle historique de primo-accédant. Or, le contexte économique et politique, tant national que local, fait que nous sommes contraints de pratiquer une augmentation de nos prix engendrant un risque de « décrochage » de cette catégorie de population. Notre obsession, celle de l'accès au logement des ménages, et donc la question de leur solvabilisation, trouve sa réponse dans le mécanisme innovant qu'est le BRS. Et cette nouveauté, pour qu'elle soit efficiente, doit se nourrir de partage d'expériences, de croisement de pratiques, de conjugaisons d'analyses : habitudes de travail que nous nourrissons avec Isère Habitat et Rhône Saône Habitat depuis de longues années. Trois partenaires indépendants partageant la même définition de l'Habitat pour tous, les mêmes valeurs.

**Pourquoi le foncier est-il au cœur de cette problématique de logement ?**

De part sa rareté et sa cherté. Les nouveaux documents d'urbanisme à venir (PLUI), aussi compréhensibles soient-ils dans la restriction des zones constructibles qu'ils vont engendrer (répondant à des préoccupations environnementales), aggraveront cette tendance. Nous devons donc apporter des réponses fortes. L'OFS en fait partie. Mais il ne faut pas exclure de ces zones tendues de nos départements, un autre

territoire, celui des stations de montagne où la problématique foncière est tout aussi (voire plus) prégnante. Le BRS là aussi apporte une excellente réponse quant à la pérennité de destination et d'investissement d'une collectivité qu'il offre.

**Le Bail Réel Solidaire va-t-il devenir la norme dans le logement social ?**

Il est complémentaire avec les dispositifs existants (locatifs) pour accélérer le parcours résidentiel, et plus pertinent dans les zones tendues en accession que le PSLA par exemple, puisqu'il « fixe » la mixité sociale initialement voulue dans le temps et le territoire. Il participera grandement au vivre ensemble dans nos villes et à cet équilibre social qui en découle.

**Les collectivités ont à y gagner, mais pour l'acheteur, quels sont les avantages ?**

Un gain de 25 à 40% sur le prix du logement par rapport au marché privé (effet TVA et dissociation foncier/bâti), une sécurisation de l'achat renforcée (garantie de rachat, par l'OFS notamment) qui permettent de devenir propriétaire quasiment au même niveau d'investissement qu'un loyer.



DAVID ANDRÉ



## Le Bail Réel Solidaire et l'article 55 de la loi SRU

*"En incluant l'accession sociale dans le pourcentage imposé par les documents d'urbanisme, les collectivités garantissent la mixité sociale."*



**L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** du 13 décembre 2000 impose à certaines communes l'obligation de disposer d'un taux minimum de logements sociaux. Concrètement, les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logements sociaux, en regard des résidences principales, d'ici 2025. Le taux peut être maintenu à 20 % lorsque le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire notamment au regard des demandes, mais ces cas sont rares !

**Ces dispositions ont récemment été modifiées** par les articles 97 à 99 de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté, qui a révisé les conditions d'exemption des communes du dispositif SRU, pour permettre le recentrage de l'application des obligations SRU sur les territoires sur lesquels la demande de logement social est avérée, et tout particulièrement les territoires agglomérés ou, à défaut, bien connectés aux bassins de vie et d'emplois.

Cet inventaire prend en compte tous les logements sociaux au sens des dispositions législatives relatives à l'application de la loi SRU, ce qui comprend les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative en location-sous location, qu'ils soient conventionnés ou non.

2018 voit l'entrée en vigueur des PLUI, ou Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce nouveau plan a pour ambition d'aménager le territoire à une échelle plus pertinente que l'échelle communale, pour mieux intégrer les problématiques environnementales, économiques et sociales. En appelant une réflexion d'ensemble sur l'équilibre territorial, il éviterait les effets de concurrence entre communes, certaines visant à construire plus vite que le voisin les nouveaux logements ou équipements.

**Les ménages qui accèdent à la propriété par le biais d'ORSOL** dans le cadre d'un BRS seront désormais comptés dans cet inventaire. C'est un avantage réel pour les communes qui peinent à atteindre le taux légal de logements sociaux sur leur territoire. Ce dispositif garantit également une réelle mixité sociale dans les opérations neuves.

## La garantie anti-spéculative

**Le dispositif ORSOL intègre des limites pour l'acheteur lors de la revente, par un système anti-spéculatif.**

Lorsqu'un ménage devient propriétaire d'un bien en Bail Réel Solidaire, il ne possède pas la pleine propriété du foncier mais y exerce un droit réel issu du bail. Dans les faits, ces droits sont très proches d'une pleine propriété, mais ils intègrent néanmoins quelques limites. Une limite dans le temps tout d'abord : un BRS est signé pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans. Si l'acheteur revend avant la fin du bail, le nouvel acheteur bénéficiera d'un bail renouvelé d'une durée égale au bail initial. Pour éviter l'effet spéculatif, le propriétaire doit également occuper son logement à titre de résidence principale. Sous certaines conditions, le logement peut également être loué : le loyer sera décidé en accord avec l'OFS et prendra en compte l'IRL, l'Indice de Référence des Loyers, qui est révisé chaque année.

### Quid en cas de revente ?

Si les propriétaires souhaitent revendre leur logement, plusieurs clauses doivent être respectées. La première concerne le prix de vente, qui ne doit pas dépasser le prix d'achat initial indexé de l'évolution de l'Indice du Coût de Construction (duquel dépend le prix du marché). La seconde clause concerne l'acheteur, qui doit pouvoir justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif, défini par le PSLA en vigueur. Dans tous les cas, l'Organisme Foncier Solidaire qui a réalisé l'opération contrôle le respect de ces clauses et donne un agrément préalable à toute cession de logement.

Ces clauses permettent d'éviter l'escalade spéculative : un logement qui entre dans le cadre d'un programme réalisé en

dissociation sera toujours un logement réservé aux ménages à revenu modeste. Ce dispositif garantit donc la pérennité de destination du bien.

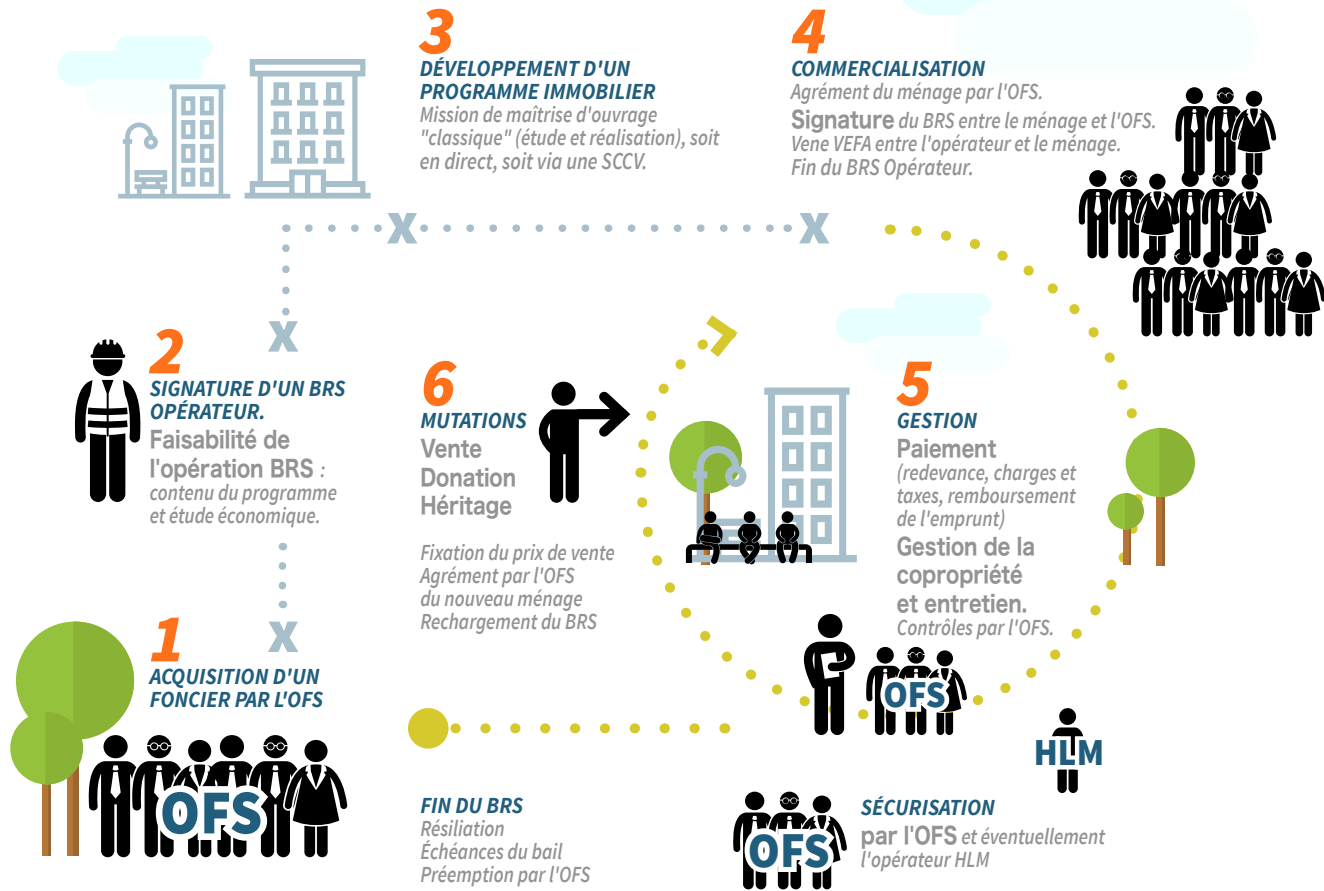
Un programme réalisé en dissociation apporte la garantie à la collectivité d'avoir un nombre constant de logements sociaux, tout en permettant à des ménages d'accéder à la propriété.

### ORSOL, une sécurité supplémentaire

Lorsque la vente d'un logement avec un BRS est réalisée par une Coop' HLM, ce qui est le cas avec ORSOL, le ménage bénéficie de la sécurisation HLM : pendant quinze ans, en cas d'accident de la vie, l'Organisme Foncier Solidaire s'engage à reloger le ménage dans son parc de logements sociaux et garantit le rachat du logement à un prix convenu d'avance.



► Comprendre le déroulé du BRS



► Démonstration en chiffres

**PARAMÈTRES**

**Logement : T3 de 64 m<sup>2</sup>** + place de stationnement. Financement du ménage : Apport de 30 000 € au taux de 2% sur 25 ans.



**PRIX DE VENTE EN VEFA**  
« CLASSIQUE » (prix du marché à Crolles)  
**241 000 €** (logement + stationnement)  
Soit une mensualité de **904€ / mois** - remboursement du prêt (cf. conditions précisées ci-dessus)

**PRIX DE VENTE EN BRS**  
(sous conditions de plafond de ressources et prix de vente)  
**167 000 €** (logement + stationnement)

- Mensualité concernant l'acquisition des murs : **645€ / mois** - remboursement du prêt (cf. conditions précisées ci-dessus)
- Mensualité concernant la « location » foncière : **102€ / mois**  
Soit une mensualité globale de **747€ / mois**

► Soit un différentiel de **157€/ mois** par rapport à l'acquisition au prix du marché en VEFA « classique »

En chiffres

**RHÔNE SAÔNE HABITAT, C'EST :**

<b>5700</b>	<b>600</b>	<b>6000</b>	<b>40</b>
logements construits depuis sa création	logements en gestion locative	lots de copropriétés gérés en syndic	collaborateurs

**ISÈRE HABITAT, C'EST :**

<b>1000</b>	<b>800</b>	<b>17</b>
logements créés ces dix dernières années	sociétaires coopérateurs	collaborateurs

**SAVOISIENNE HABITAT, C'EST :**

<b>11 000</b>	<b>1 100</b>	<b>5 000</b>	<b>44</b>
logements construits depuis sa création	logements en gestion locative	lots de copropriétés en gestion	collaborateurs

Glossaire

**ALUR** — Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, qui a créé les OFS.

**Bâti** — Il s'agit du bien immobilier en tant que tel (immeuble, maison). Il ne doit pas être confondu avec le foncier, qui est le terrain sur lequel est construit ce bien.

**BRS** — Bail Réel Solidaire, contrat passé entre le ménage et l'OFS, permettant de louer un logement dans un programme en dissociation bâti/foncier.

**Community Land Trust** — Mécanisme de dissociation du bâti et du foncier qui a inspiré la création des OFS.

**Coop' HLM** — Société spécialisée dans l'accession sociale. Les trois sociétés qui composent ORSOL sont des Coop' HLM.

**Dissociation entre bâti et foncier** — Dispositif lors duquel un OFS, propriétaire d'un terrain (le foncier), vend les logements construits (le bâti) sur ce même terrain à des ménages aux revenus modestes, en dissociant le prix du foncier du prix d'achat du-dit logement.

**Foncier** — Il s'agit du terrain qui sert de support à une construction immobilière. Il ne doit pas être confondu avec le bâti, qui est le bien immobilier.

**OFS** — Organisme Foncier Solidaire, structure agréée pour établir des BRS.

**ORSOL** — Organisme Régional Solidaire, l'OFS créé par Savoisienn Habitat, Isère Habitat et Rhône Saône Habitat.

**PSLA** — Prêt Social Location Accession, dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004, qui s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources.

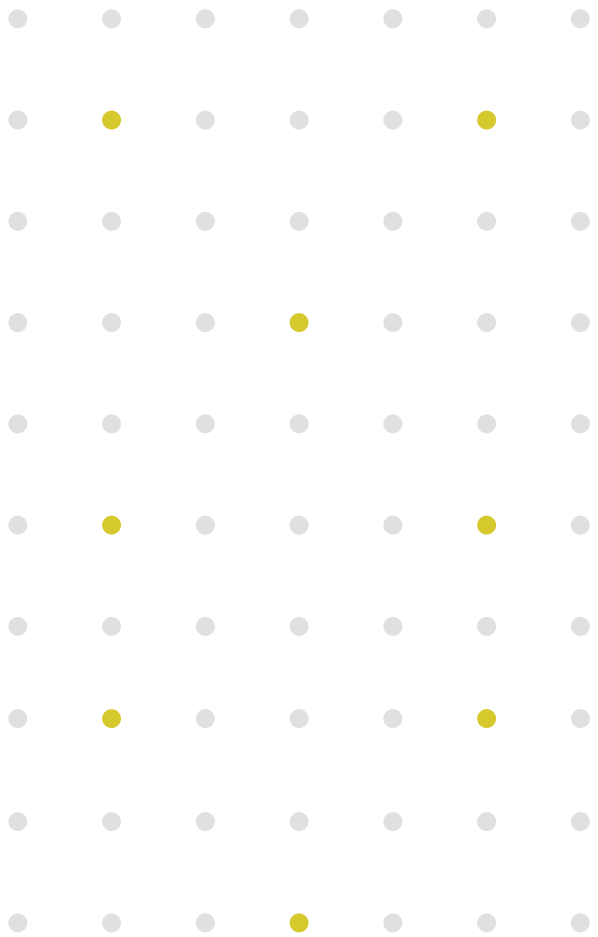
**Redevance** — Montant versé mensuellement par le ménage à l'OFS en échange des droits réels sur le logement.

**SCIC** — Société Coopérative d'Intérêt Collectif, c'est la forme juridique d'ORSOL.

**SRU** — Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, qui impose un certain taux de logements sociaux aux communes.

**VEFA** — Vente en l'État Futur d'Achèvement. Il s'agit, en droit civil français, d'un contrat utilisé dans la vente d'un futur logement. On parle également de "vente sur plan".





ORSOL

