

Mercredi 18 septembre 2024

Habitat

Devenir propriétaire en achetant moins cher, c'est désormais possible pour de nombreux ménages

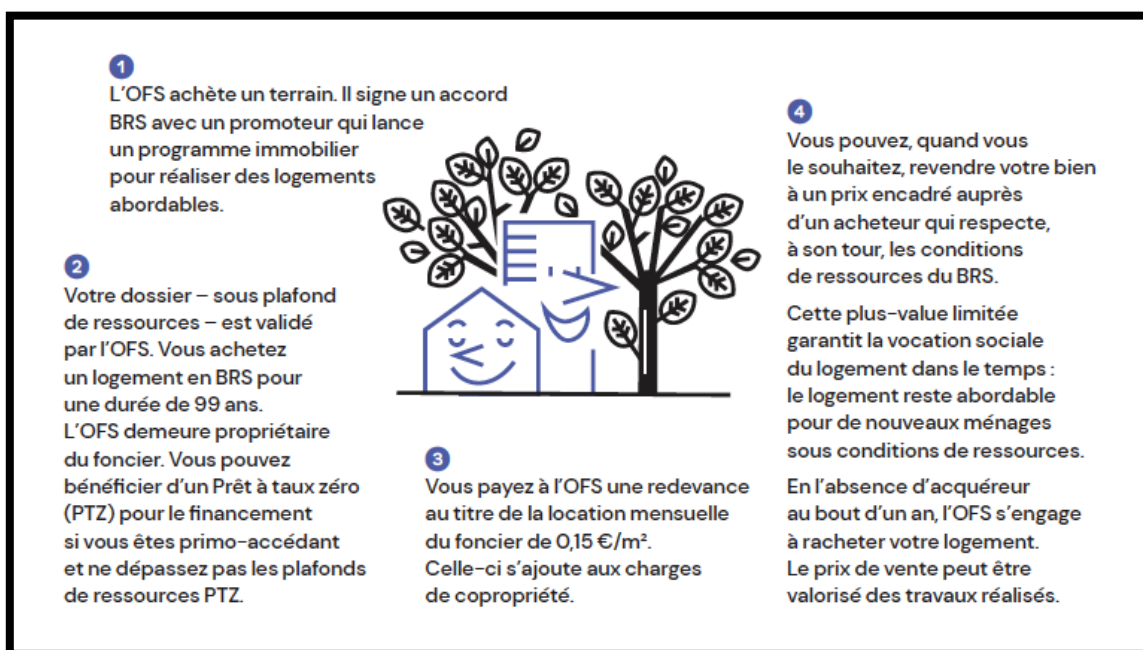
« Notre obsession, c'est que chaque ménage puisse se loger à un prix abordable, pour retrouver du pouvoir d'achat. C'est pourquoi, à partir de maintenant, nous permettons à 9 locataires sur 10 d'acheter un logement moins cher. C'est aussi un outil supplémentaire dont nous nous dotons pour faire face à la grave crise du logement que nous traversons en France ».

Nathalie Appéré, maire de Rennes, présidente de Rennes Métropole.

Fonctionnement du BRS

Mis en œuvre par Rennes Métropole depuis 2018, le Bail réel solidaire est à l'origine un dispositif d'accession sociale à la propriété. Les ménages sous les plafonds de l'accession sociale qui souhaitent devenir propriétaire achètent uniquement le logement. Contre un loyer modique (15 centimes par mètre carré), ils louent le terrain à un Organisme de foncier solidaire (OFS) métropolitain : Foncier solidaire Rennes Métropole. Ce dispositif s'adresse aux ménages qui ne peuvent pas accéder à la propriété dans les zones tendues, là où les prix du foncier sont justement élevés.

Les étapes du BRS :



Une accession à la propriété abordable qui devient possible pour davantage de ménages

Les plafonds d'éligibilité au Bail réel solidaire (BRS) ont été considérablement relevés. Rennes Métropole a décidé de s'en saisir pour permettre aux ménages nouvellement éligibles de bénéficier eux aussi d'une accession à la propriété à des prix bien inférieurs à ceux du marché.

En fonction des plafonds de ressources des ménages, quatre niveaux de prix d'achat seront possibles et à la revente, les prix continueront d'être encadrés (prix initial + indice des prix + valorisation des travaux réalisés) pour que ces logements plus accessibles bénéficient à plusieurs générations de ménages aux revenus moyens.

Si le ménage ne parvient pas à revendre son logement, Foncier Solidaire Rennes Métropole lui garantit le rachat.

Les ménages intéressés par ce dispositif seront également éligibles à un Prêt à taux zéro spécifique et élargi, qui permettra, en plus du prix inférieur au marché, de leur redonner du pouvoir d'achat et de baisser la part des ressources consacrée chaque mois au logement.

En outre, le changement de la Ville de Rennes spécifiquement, passée zone tendue A, permet l'accès à des niveaux de Prêt à Taux Zéro plus élevés pour les ménages.

Le BRS est donc un investissement très sécurisé et sécurisant.

Le PLH de Rennes Métropole prévoyait 600 logements par an en BRS « accession sociale ». Désormais, il se fixe 1 700 logements programmés par an en rythme annuel en BRS différenciés selon les niveaux de revenus, dont 750 logement en BRS « accession sociale ». Au 1^{er} septembre 2024, 629 logements BRS ont été livrés.

Les critères d'acquisition en BRS et quelques exemples

7 325 €/mois (revenu fiscal de référence divisé par 12 mois), c'est le revenu maximal pour bénéficier d'un logement en BRS pour une famille de 4 personnes à Rennes, 6 739 €/mois dans les communes de Rennes Métropole. Pour une personne seule, le revenu maximal s'élève à 3 131 €/mois.

Le prix de vente du BRS se situe entre 2 800 et 4 200 € TTC/m², stationnement compris.

Il existe aussi des maisons avec jardin en BRS (sauf cœur de métropole) au prix de 216 000 à 257 000 € TTC, suivant la typologie des maisons, la localisation et les revenus.

Le détail des quatre niveaux de BRS

Il existe désormais quatre niveaux de BRS suivant les critères de revenus des ménages :

❖ BRS 1 « Accession sociale »

Prix de vente d'un logement T3 de 65 m² : 182 000 €

Redevance : 0,15 €/m² sur la surface habitable

Profil acquéreur :

- Avoir des revenus fiscaux de référence n-2 qui ne dépassent pas, au 1^{er} janvier 2024 :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5	6	Personne supplémentaire
Revenu fiscal de référence (n-2)	28 303 €	37 798 €	45 453 €	54 874 €	64 551 €	72 750 €	4 461 €
Soit équivalent mensuel de	2 358 €	3 150 €	3 787 €	4 573 €	5 379 €	6 062 €	371 €

- Demeurer et/ou travailler sur une commune de Rennes Métropole ;
- Ne pas être propriétaire d'un autre bien immobilier ;
- Être bénéficiaire du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

❖ BRS 2

Prix de vente d'un logement T3 de 65 m² : 208 000 €

Redevance : 0,15 €/m² sur la surface habitable

Profil acquéreur :

- Avoir des revenus fiscaux de référence n-2 qui ne dépassent pas, au 1^{er} janvier 2024 :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5	6	Personne supplémentaire
Revenu fiscal de référence (n-2)	37 581 €	56 169 €	67 517 €	80 874 €	95 739 €	107 737 €	12 004 €
Soit équivalent mensuel de	3 131 €	4 680 €	5 626 €	6 739 €	7 978 €	8 978 €	1 000 €

❖ BRS 3

Prix de vente d'un logement T3 de 65 m² : 247 000 €

Redevance : 0,15 €/m² sur la surface habitable

Profil acquéreur :

- Avoir des revenus fiscaux de référence n-2 qui ne dépassent pas, au 1^{er} janvier 2024 :

Pour la Ville de Rennes :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5	6	Personne supplémentaire
Revenu fiscal de référence (n-2)	37 581 €	56 169 €	73 630 €	87 909 €	104 592 €	117 694 €	13 116 €
Soit équivalent mensuel de	3 131 €	4 680 €	6 135 €	7 325 €	8 716 €	9 808 €	1 093 €

Pour les communes d'Acigné, Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Chavagne, Chevaigné, Gévezé, La Chapelle-des-Fougeretz, Le Rheu, L'Hermitage, Montgermont, Mordelles, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Orgères, Pacé, Pont-Péan, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Thorigné-Fouillard, Vern-sur-Seiche, Vezin-le-Coquet :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5	6	Personne supplémentaire
Revenu fiscal de référence (n-2)	37 581 €	56 169 €	67 517 €	80 874 €	95 739 €	107 737 €	12 004 €
Soit équivalent mensuel de	3 131 €	4 680 €	5 626 €	6 739 €	7 978 €	8 978 €	1 000 €

Pour les communes de *Bécherel, Bourbarré, Brécé, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle-Thouarault, Cintré, Clayes, Corps-Nuds, Laillé, Langan, Miniac-sous-Bécherel, Nouvoitou, Parthenay-de-Bretagne, Romillé, Saint-Armel, Saint-Sulpice-la-Forêt, Le Verger* :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5	6	Personne supplémentaire
Revenu fiscal de référence (n-2)	32 672 €	43 633 €	52 470 €	63 346 €	74 518 €	83 983 €	9 368 €
Soit équivalent mensuel de	2 722 €	3 636 €	4 372 €	5 278 €	6 210 €	6 998 €	780 €

❖ **BRS 4**

Prix de vente d'un logement T3 de 65 m² : 273 000 €

Redevance : 0,15 €/m² sur la surface habitable

Profil acquéreur :

- Avoir des revenus fiscaux de référence n-2 qui ne dépassent pas, au 1^{er} janvier 2024 :

Pour la *Ville de Rennes* :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5	6	Personne supplémentaire
Revenu fiscal de référence (n-2)	37 581 €	56 169 €	73 630 €	87 909 €	104 592 €	117 694 €	13 116 €
Soit équivalent mensuel de	3 131 €	4 680 €	6 135 €	7 325 €	8 716 €	9 808 €	1 093 €

Pour les communes d'*Acigné, Betton, Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Chavagne, Chevaigné, Gévezé, La Chapelle-des-Fougeretz, Le Rheu, L'Hermitage, Montgermont, Mordelles, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Orgères, Pacé, Pont-Péan, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande, Thorigné-Fouillard, Vern-sur-Seiche, Vezin-le-Coquet* :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5	6	Personne supplémentaire
Revenu fiscal de référence (n-2)	37 581 €	56 169 €	67 517 €	80 874 €	95 739 €	107 737 €	12 004 €
Soit équivalent mensuel de	3 131 €	4 680 €	5 626 €	6 739 €	7 978 €	8 978 €	1 000 €

Pour les communes de *Bécherel, Bourgbarré, Brécé, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle-Thouarault, Cintré, Clayes, Corps-Nuds, Laillé, Langan, Miniac-sous-Bécherel, Nouvoitou, Parthenay-de-Bretagne, Romillé, Saint-Armel, Saint-Sulpice-la-Forêt, Le Verger* :

Nbre de personnes destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5	6	Personne supplémentaire
Revenu fiscal de référence (n-2)	32 672 €	43 633 €	52 470 €	63 346 €	74 518 €	83 983 €	9 368 €
Soit équivalent mensuel de	2 722 €	3 636 €	4 372 €	5 278 €	6 210 €	6 998 €	780 €

Avantages du BRS

Les vertus du BRS sont multiples :

- Le ménage achète entre 15 % à plus de 50 % moins cher, selon les secteurs et les types de BRS ;
- Le ménage est mieux solvabilisé grâce à un accès au Prêt à taux zéro spécifique au BRS et l'octroi d'un crédit à la banque est plus aisé du fait de la garantie de rachat de FSRM ;
- Le logement est durablement abordable pour des générations de propriétaires occupants car le prix au moment de la revente est encadré. Le Bail réel solidaire est anti-spéculatif ;
- Le sol devient un bien commun, il n'est plus une marchandise.

Zoom sur Topaze dans la Zac Baud-Chardonnet

Dans la ZAC Baud-Chardonnet, on compte déjà 153 logements en BRS livrés sur les 226 prévus. 650 logements en BRS sont programmés dans cette même ZAC (en intégrant les programmes immobiliers non attribués).

La résidence Topaze, située dans le quartier de Baud-Chardonnet à Rennes est localisée en face du futur parc Marie-Claude Vaillant Couturier qui mène aux Plages de Baud. Elle est composée de 71 logements dont 27 logements en BRS. Le programme comprend 3 bâtiments avec appartements et 4 maisons. Ce petit parc sera agrémenté de cheminements doux, d'assises, d'une aire de jeux pour les moins de 4 ans et d'une passerelle enjambant la noue végétalisée.

Architectes : Anne-Françoise Jumeau Architectes / AFJA / Périphériques



Annexe

Extrait du livre *Habiter !*

Inspirée de personnages réels, cette fiction retrace les histoires qu'ils auraient pu vivre. Des histoires d'habitants, sur fond de crise nationale de l'immobilier, dans une métropole bien décidée à mener la révolution du logement. Ce chapitre 1 revient sur le parcours d'une personne qui a pu faire une acquisition en BRS.

1

Max.

Il n'arrive pas à les joindre. Pourtant Max essaie, tous les mois.

Tous les mois, il se dit qu'il va arriver à les joindre, cette fois-ci c'est la bonne, ce mois-ci c'est le bon.

Le temps file, les dates s'empilent... 15... 20... 27... 30... plus ça va, moins il va : il n'arrive toujours pas à les joindre. Les deux bouts.

Les deux bouts d'un début, celui d'une vie professionnelle qui commence à peine. Les débuts de mois optimistes et les fins de mois fatalistes. Les deux bouts d'un compte bancaire qui ne tient pas debout, qui compte beaucoup trop à ses yeux.

Au fond, même si ce n'était pas toujours facile, pour lui c'était plus simple quand il était à la Fac. Comme un Rennais sur trois, il était étudiant. Il mangeait au resto tous les jours (« *resto U peut-être, mais resto quand même !* ») s'amusait-il avec son père, cuisinier à la retraite).

Il ne se prenait pas la tête pour poser la sienne le soir sur son oreiller universitaire. Il avait un toit, le couvert et de la nourriture spirituelle pour les quelques semestres qu'il lui restait à valider – le reste, on verrait après.

Chapitre 1

Max.

L'après arriva très vite, ces jours où « l'après » est dans bientôt, où le « bientôt » finit par être demain et le lendemain déjà aujourd'hui. Aujourd'hui, Max est diplômé de son école de Ker Lann et a trouvé du travail – c'est qu'on cherche, dans la restauration. Il ne sait trop dire si son père est fier ou inquiet, ou peut-être les deux. Fier bien sûr, de voir son fils prendre la toque comme lui. Inquiet sans doute, de le voir embrasser un métier où les dimanches tombent un lundi et où la fièvre du samedi soir vient du coup de feu du deuxième service. Au moins il gagnera sa vie, au moins il vivra de sa passion. Et il pourra faire comme lui, à son âge : économiser sur ses premiers salaires et vite, très vite, se mettre un toit à lui sur la tête. « *La base, mon fils, le toit c'est la base, lui répétait le paternel. À ton âge, on venait d'acheter notre premier appartement avec ta mère. Au "cœur du poulet" comme on disait, boulevard de la Liberté, pas loin du resto. C'était notre petit capital. C'est là que tu es né. Ton Rennes.* »

Et c'est là qu'il veut faire sa vie, le petit Max devenu grand.

Comme la plupart de ses copains d'enfance, il veut rester vivre ici ou dans l'archipel – il paraît qu'on l'appelle comme ça, « la ville-archipel », ça l'a toujours fait marrer Max, lui qui voulait être explorateur.

« La ville-archipel » des urbanistes, des sociologues, des politiques... tous ces gens qu'il ne connaît pas vraiment mais dont il a entendu parler à longueur d'enfance. Son père, engagé, était un ardent défenseur du projet, ce qui lui valut des dîners familiaux mémorables à l'heure du dessert où l'on parle « politique » – alors que tout le monde sait qu'on ferait mieux de parler des Rouges et Noirs. On s'enflammait. On débattait. Mais on se respectait, sans céder aux discours prêts-à-penser des réseaux sociaux. C'était une idée avant-gardiste, devenue réalité et même modèle, comme à Berlin ou Vienne... « La ville-archipel » avec son chapelet de communes jamais très loin d'un centre-ville, connectées, qui flottent tout autour de Rennes. Sa ceinture verte qui fait respirer sans enfermer, ses sols « agro-naturels » (encore un mot que petit Max ne comprenait pas) pour préserver la terre. Quand ils ont acheté la maison familiale de Vezin-le-Coquet, le père de Max a écrit sur le fronton : « *à notre porte, des champs ; à nos fenêtres, la forêt !* » Ils avaient trouvé leur grotte, construit leur cabane. La maison de son enfance. La maison de ses parents.

Max sait bien qu'elle ne sera jamais la sienne. Quand il était enfant, il s'imaginait comme tous les enfants qu'il vivrait là pour toujours, avec son trésor enterré dans le jardin (une pièce de 5 Francs donnée

par son grand-père, une améthyste, un poème de Léa et un truc en forme de flèche d'indien ou de machin d'esquimaux). Il s'imaginait qu'il monterait une tourelle d'observation sur le toit, pour faire des signes avec un miroir à Léa qui habitait les Horizons, au 30^e et dernier étage – on les voyait si bien du grenier. Il s'imaginait qu'il irait la voir en voiture volante (et si elles n'existaient pas, il les inventerait). Il irait se poser sur le toit du gratte-ciel de Rennes, « le tout premier immeuble d'habitation grande hauteur de France », sifflait son grand-père qui venait tous les jours voir sa construction, trois ans avant la Tour Montparnasse. C'était encore les Trente Glorieuses, le temps de tous les possibles. Le temps des réfrigérateurs, des voitures pour tous et de Danièle Gilbert.

Une notification fait sursauter le portable de Max. Une nouvelle annonce vient de tomber pour l'appartement qu'il recherche : à saisir T1 31 m², bordure de Rennes, terrasse avec vue (obligatoire pour Max, séquelle des années Covid qui lui ont fait promettre qu'il aurait « un extérieur, une bouffée d'air »), chauff. indiv., classe énergie F, 165 000 € + notaire.

Une fortune pour Max. 165 000 raisons de voir son rêve s'envoler, loin du nid, loin de lui. Il avait bien essayé de se tourner vers les nouveaux

logements sociaux (avec son salaire de débutant, il était éligible). Quatre ans d'attente. Quatre ans à passer 40 % de son salaire dans le loyer trop élevé d'un appartement trouvé sur internet, à jeter l'argent par les fenêtres de ce T2 mal isolé. Ces dernières années, l'immobilier avait appris à voler. Rennes était devenue « l'une des villes les plus dynamiques de France » de tous les classements, l'une des plus vertes aussi, « là où il fait bon vivre, faire des études, faire des enfants » – plein d'enfants, avec des années record en nombre de naissances. À Rennes, on naît nombreux, on grandit heureux, on reste si on peut : ce sont d'abord les enfants des Rennais qui n'arrivent plus à se loger. Les Max. Un comble.

— Ça pousse de partout ! À la table familiale de Vezin-le-Coquet, le débat est animé. Un nouveau programme immobilier va encore sortir de terre, un autre dans le quartier d'à côté. Et Rennes !

Ça pousse de partout, s'étonne la mère de Max. Il paraît qu'ils veulent construire plus de cinq mille logements neufs par an, et que ça ne suffit pas. Et pas un seul logement accessible pour notre petit ? Il y a vraiment des choses que je ne comprends pas.

— Ça fait vingt ans que l'immobilier part en vrille, nous-mêmes on l'a vu, renchérit le père. À Rennes, le prix du mètre carré flirte avec les 6 000 euros...

J'ai même vu des appart' à 10 000 euros le mètre dans les quartiers en vue... Ça te fait le gentil deux pièces à un demi-million, c'est fou.

— En attendant, Max, on va t'installer un petit studio en bas. Tu seras bien et tu auras ton entrée indépendante, pour quand tu rentreras tard le soir après le service. Ça me rappelle quand on était jeunes avec ton père... Parfois on allait prendre un petit verre dans les bars de nuit en sortant du resto, parfois on allait même danser avant de rentrer chez nous.

— Tu imagines s'il avait fallu rentrer chez tes parents, à la place ?

— Ou pire : chez les tiens ! Allez t'inquiète pas fiston, tu es ici chez toi et tu mèneras ta vie. Et n'oublie pas que tous les vendredis ton père fait ses lasagnes aux épinards à midi, t'as intérêt d'être à l'heure. Vendredi midi, midi quinze max... Je rigole, fais pas cette tête !!!

— De toute façon, c'est mieux comme ça, ça va te permettre de préparer ton dossier, fiston.

— Mon dossier ?

— Oui, pour devenir propriétaire. Grâce à l'accession sociale. Je me suis renseigné sur le nouveau Programme local de l'habitat, le PLH dont on parle partout... vous savez bien que ça m'a toujours intéressé ces trucs-là. Les choses bougent : ça s'appelle le « BRS, le Bail Réel Solidaire ». Et ça

va te permettre d'acheter un logement moins cher, dans les 2 800 euros du mètre carré, en moyenne. Là, ça devient possible. Là, tu vas pouvoir l'avoir ton toit.

— Euh, papa... franchement, si on pouvait acheter à Rennes un appart' neuf à 2 800 euros du mètre carré, ça se saurait !

— Eh bien, ça va se savoir, jeune homme. Tu as déjà entendu parler de « dissociation du foncier et du bâti » ? C'est historique ce qu'on est en train de vivre : désormais, on ne va plus acheter la terre et les murs, mais juste les murs. On dissocie. Grosso modo, la Métropole achète des terrains dans la durée, pour que personne ne puisse spéculer dessus. Il suffit de se dire que la terre c'est un peu comme l'air, ça appartient à tout le monde. Sur ces terrains, des logements neufs sont construits, « éco-responsables » comme on dit aujourd'hui, avec des extérieurs, tout ça, et vendus à des prix encadrés. Aujourd'hui, ça existe déjà pour les petits revenus. À Rennes, ils veulent que désormais ce soit la même règle pour tous, sur toute la métropole, quel que soit le pouvoir d'achat : on n'achète plus le sol.

— Alors... Si je comprends bien, mon appart' ne serait pas vraiment à moi, quoi.

— Mais si ! C'est le foncier (le terrain, si tu préfères) qui ne t'appartient pas. Ton bien à toi, tes murs, ton toit..., ils seront à toi. Ou à vous, si tu te décides

enfin à inviter cette gentille, euh... comment déjà...
Marion c'est ça ? après le service.

— Papa !

— Réfléchis bien... le monde bouge avec toi, fiston.
Cette époque où l'immobilier est devenu un bien
financier (et plus un moyen de loger des gens) doit
être mise derrière nous. La spéculation immobilière
débridée c'est fini, on retrouve le vrai prix des
choses. Il est temps que ça change.

Pour toi. Pour vous.

Et pour nos futurs petits-enfants – enfin, si tu te
décides enfin à inviter... comment déjà ?

— Mais Papa !!!

*