

LOGEMENT

**ACHETER SON LOGEMENT À UN PRIX ABORDABLE**

Vous rêvez d'acheter votre propre appartement à Pantin, mais n'avez pas les moyens ? Actuellement, deux programmes permettent l'accès à la propriété à des habitants aux revenus modestes : le mode accession et le bail réel solidaire.

Article de Christophe Dutheil, publié dans Canal n°285, janvier 2020

*Publié le 27 décembre 2019*

## LA LOCATION-ACCESSION : POUR SÉCURISER SON ACHAT

### Le programme

Bricklane est un programme porté, et financé, par le bailleur social Immobilière 3F, pour lequel la ville avait réservé un terrain. Rien à voir avec le quartier londonien du même nom, si ce n'est le style intimiste et contemporain de cette résidence. L'immeuble, situé au 31, rue Méhul, est en cours de construction. Il sera composé de 14 appartements entourés d'espaces végétalisés. Certains d'entre eux disposeront de grandes terrasses privatives.

### Le dispositif

Le mécanisme de location-accession s'adresse à des ménages ne disposant pas d'un apport personnel suffisant pour acquérir leur logement. Les opérations réalisées dans le cadre de ce dispositif comportent deux phases. Dans un premier temps, le ménage loue le logement. Il s'acquitte d'une redevance mensuelle à un organisme HLM qui comprend le loyer et une « part acquisitive » lui permettant de se constituer un apport.

À l'issue de cette première phase d'un an minimum, le ménage a la possibilité d'opter pour l'achat. Le prix de vente est alors minoré d'au moins 1 % par année de location. « Ce dispositif aide à passer en douceur du statut de locataire à celui de propriétaire », précise Michel Ferreira, chargé de commercialisation chez Immobilière 3F.

Dans le détail, les ménages en passe de devenir propriétaires au 31, rue Méhul ont choisi leur logement et validé leur capacité de remboursement auprès d'un établissement bancaire, avant de signer un contrat de location-accession chez le notaire. Ils entreront dans leur nouveau logement courant 2022 et auront un an pour solliciter un prêt bancaire et l'acheter. Dans le cas contraire, ils devront quitter le logement. Ce dispositif permet en outre aux acquéreurs de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans. Il est réservé à ceux dont les ressources n'excèdent pas un certain plafond : 32 442 euros annuels pour un célibataire et 59 046 euros annuels pour un couple avec deux enfants.

### Le prix

Environ 4 300 euros le m<sup>2</sup>, contre une moyenne estimée à 6 000 euros dans le neuf à Pantin (prix encadré). Immobilière 3F a travaillé avec la ville afin de proposer à l'achat des logements accessibles à tous.

### Les futurs propriétaires

« La volonté de la ville était de réserver ces appartements à des primo-accédants pantinois qui peinent à acheter leur résidence principale », explique Michel Ferreira. Après avoir informé tous ses locataires et publié une page de publicité dans le numéro de septembre de Canal, Immobilière 3F a reçu 400 dossiers. Une centaine a finalement été jugée éligible. « La redevance mensuelle ne doit pas excéder le tiers des revenus du foyer dans la phase locative. Nous avons donc rejeté les dossiers de personnes qui gagnaient trop peu et risquaient de s'exposer à des taux d'endettement trop élevés. Nous avons aussi écarté les »

<https://www.pantin.fr/la-ville/aller-plus-loin/acheter-son-logement-a-un-prix-abordable-2573>

postulants dont les revenus dépassaient les plafonds autorisés », précise Michel Ferreira.

Sabrina Aloui, 38 ans, agent de maîtrise

Je suis locataire et cela faisait longtemps que je pensais à acheter un appartement à Pantin où j'ai grandi et où vit mon père âgé de 78 ans. Je connais cette ville comme ma poche. Hélas, il n'y avait rien dans mes moyens ici. Lorsque j'ai découvert ce programme immobilier, je me suis empressée de postuler. Le chargé de commercialisation m'a donné de précieux conseils et il m'a très bien aidée à monter mon dossier. Je vais pouvoir emménager dans un appartement de 65 m<sup>2</sup>, avec deux chambres et une terrasse de 13 m<sup>2</sup>, tout près de l'église.

## ILS ONT SAUTÉ LE PAS !

Éric Étienne, 37 ans, conseiller commercial dans l'automobile

Marié, et père de deux enfants, je suis Pantinois depuis toujours. À l'étroit dans notre logement actuel, qui n'a que deux chambres, ma femme et moi cherchions un autre appartement, plus grand, lorsque nous avons entendu parler de ce programme. J'ai immédiatement pris contact avec 3F et je leur ai transmis tous les documents. Nous avons été sélectionnés ! Notre futur appartement, d'une surface de 76 m<sup>2</sup> et comprenant une terrasse de 19 m<sup>2</sup>, est idéalement situé.

Sabrina Aloui, 38 ans, agent de maîtrise

Je suis locataire et cela faisait longtemps que je pensais à acheter un appartement à Pantin où j'ai grandi et où vit mon père âgé de 78 ans. Je connais cette ville comme ma poche. Hélas, il n'y avait rien dans mes moyens ici. Lorsque j'ai découvert ce programme immobilier, je me suis empressée de postuler. Le chargé de commercialisation m'a donné de précieux conseils et il m'a très bien aidée à monter mon dossier. Je vais pouvoir emménager dans un appartement de 65 m<sup>2</sup>, avec deux chambres et une terrasse de 13 m<sup>2</sup>, tout près de l'église.

## LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE : UNE NOUVELLE FAÇON DE POSSÉDER



© DR

Le programme

À la demande de la ville, la coopérative Les Habitations populaires s'apprête à lancer la commercialisation <https://www.pantin.fr/la-ville/aller-plus-loin/acheter-son-logement-a-un-prix-abordable-2573>

– à prix très modérés (3 200 à 3 700 € le m<sup>2</sup>) – de huit appartements (du T1 au T4) et de trois maisons de ville, situés au 2, rue Lakanal. Cette coopérative HLM a été créée pour produire une offre de logement qualitative au meilleur prix. Pour ce faire, Pantin a cédé l'ancienne gendarmerie au conseil départemental qui l'a mis à disposition des Habitations populaires. L'immeuble sur rue sera rénové et le reste de la parcelle accueillera les maisons.

#### Le dispositif

Les logements seront vendus, et c'est une première à Pantin, grâce au bail réel solidaire, un nouveau type de bail de longue durée, rendu possible par la loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) adoptée en 2017. L'objectif : faire baisser les prix d'acquisition de 30 à 40 % par rapport aux prix du marché en dissociant le bâti et le foncier.

Concrètement, les acquéreurs, dont les revenus annuels ne doivent pas excéder les plafonds de ressources définis (32 442 euros par an pour un célibataire, 59 046 euros pour un couple avec deux enfants), achètent la construction (leur logement) mais pas le terrain qui est détenu par un organisme foncier solidaire. Les acheteurs remboursent uniquement le montant de la construction de leur logement et s'acquittent d'une redevance mensuelle de 2 à 3 euros par mètre carré pour l'occupation du terrain.

#### La revente et la transmission du bien

La durée du bail est rechargeable afin de le rendre perpétuel. Mais, dans une logique de maîtrise des effets spéculatifs, « la coopérative encadre, en cas de déménagement, les prix de revente des logements », souligne Frédéric Ragueneau, directeur général de cette coopérative francilienne. Le bien ne pourra par ailleurs être revendu, ou cédé, qu'à un ménage sous le plafond de ressources.

En cas de décès, les ayants droit peuvent occuper le logement uniquement si leurs ressources ne dépassent pas le plafond. Dans le cas contraire, ils disposent d'un an pour trouver un nouvel acquéreur satisfaisant au plafond de ressources. À défaut, le bail sera résilié et les héritiers seront indemnisés de la valeur des « droits immobiliers réels », dans les conditions prévues par le bail.

Inscrivez-vous en ligne pour être prévenu de la date de commercialisation sur le site internet [Les Habitations populaires](https://www.pantin.fr/la-ville/aller-plus-loin/acheter-son-logement-a-un-prix-abordable-2573).

#### CENTRE ADMINISTRATIF

84/88 AVENUE DU GÉNÉRAL LECLERC

93507 PANTIN CEDEX

 01 49 15 40 00

#### HORAIRES D'OUVERTURE :

LUNDI, MARDI, MERCREDI, VENDREDI : 8H30 À 12H30 ET 13H30 À 17H30\*

JEUDI : 13H30 - 17H30\*

SAMEDI (UNIQUEMENT LE PÔLE ÉTAT CIVIL, ÉLECTIONS ET FUNÉRAIRE) : 9H À 12H30\*

\*LES GUICHETS N'ACCUEILLENT PLUS DE PUBLIC UNE DEMI-HEURE AVANT LA FERMETURE AFIN DE TRAITER LES DERNIÈRES DEMANDES.