Accession sociale : lancement d’une opération en bail réel solidaire de 48 logements à Noisy-le-Grand/Villiers-sur-Marne

Publié le 17/11/2021

Le 6 novembre, Immobilière 3F a lancé - via sa marque 3F Accession - la commercialisation de sa première opération en bail réel solidaire. Visant à faciliter l’accès à la propriété de ménages modestes grâce à un dispositif innovant, ce projet de 48 logements verra le jour sur les communes de Noisy-le-Grand (93) et de Villiers-sur-Marne (94).

- **48 logements proposés à Noisy-le-Grand / Villiers-sur-Marne**

À Noisy-le-Grand / Villiers-sur-Marne, Immobilière 3F vient de lancer la **commercialisation d’une opération de 48 logements en bail réel solidaire** **conduite avec l’Organisme de foncier solidaire Coopération Foncière Francilienne.**

Grâce à ce dispositif, Immobilière 3F est en mesure de proposer un prix de vente au mètre carré de 3 250 euros, soit près de **30 % en moins que les prix du marché**, et une redevance foncière de l’ordre 1,5 euro/m². Un appartement T2 est ainsi proposé à partir de 134 000 euros, un T3 à partir de 182 000 euros ou encore un T4 à partir de 232 000 euros.

Situé **à l’entrée des deux communes**, le projet "Unisson" fera le lien entre le tissu urbain existant et les nouveaux projets du quartier. Signé par l’agence Elleboode architecture et associés, le programme comprendra deux bâtiments (en R+3 et R+3+attique) proposant respectivement 23 et 25 appartements, du T2 au T4, et un coeur d’ilot arboré.

Économe en énergie afin de garantir aux futur·es propriétaires des charges maîtrisées, la résidence répondra à la RT 2012 -20 %

Les 48 logements seront mis en chantier au 1er semestre 2022 et livrés au plus tard au 1er semestre 2024.

Depuis 2020, 10 programmes neufs 3F Accession ont été commercialisés en Ile-de-France, totalisant 321 logements.

- **Le bail réel solidaire, une nouvelle façon d'acheter**

Une opération en bail réel solidaire se distingue par la **dissociation de la propriété du foncier et du bâti** : le foncier est détenu par un organisme de foncier solidaire (OFS) et le ménage acquéreur est propriétaire de son logement et locataire du terrain.

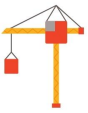
Ce système innovant permet de **proposer des logements en accession à un prix très maîtrisé**, les mensualités du prêt ne concernant plus que le bâti et la redevance pour le terrain. Dans les zones à forte tension immobilière, ce dispositif constitue une vraie opportunité d'accéder à la propriété pour les ménages modestes.

Autre atout majeur, le BRS permet un **système d'accession sociale pérenne**. En effet, lors de la revente du logement par le ménage propriétaire, l'OFS vérifie l'éligibilité du nouveau ménage acquéreur et encadre le prix de revente.

Le bail réel solidaire comment ça marche ?

1. L'organisme de Foncier solidaire (OFS) acquiert un terrain et en conserve la propriété.

2. Sur ce terrain, 3F construit un programme immobilier à prix abordable.



3. Les ménages, sous conditions de ressources, achètent leur logement dans le cadre d'un bail de longue durée dit "bail réel solidaire" (BRS).

4. Les ménages remboursent leur emprunt pour l'achat du logement et paient une redevance pour la location du terrain.

5. Les ménages peuvent céder leur bail et leur logement dans des conditions encadrées.

6. Le logement reste disponible pour de nouveaux ménages, à un prix abordable.

Téléchargez le communiqué de presse (PDF)