Faciliter l’accession à la propriété grâce au bail réel solidaire : une première en Ile-de-France pour 3F

Publié le 27/02/2024

Face à des taux d’intérêt historiquement élevés, une inflation soutenue et une forte pression sur le pouvoir d’achat, l’accession à la propriété devient un défi majeur, particulièrement en Ile-de-France où le coût du foncier atteint des sommets. Pour les ménages modestes, cette réalité éloigne de plus en plus la possibilité de devenir propriétaires. Ce 28 février, Immobilière 3F inaugure sa première opération en bail réel solidaire (BRS), conduite avec La Coop Foncière. Grâce à ce dispositif innovant, qui dissocie le foncier du bâti, 3F est en mesure de proposer des prix de vente réellement maîtrisés.

- **Une réponse concrète aux enjeux actuels**

Le bail réel solidaire (BRS) constitue une réponse concrète aux défis économiques actuels. Dans un marché immobilier où le coût du foncier – tout particulièrement en zones tendues – est un obstacle majeur pour accéder à la propriété, Immobilière 3F innove en proposant une alternative accessible et pérenne.

du marché

Immobilière 3F inaugure sa première opération en

bail réel solidaire en Ile-de-France, qu’elle a conduite en partenariat avec l’organisme de foncier solidaire (OFS) La Coop foncière.

Symboliquement baptisé « Unisson », le projet de 48 logements se situe à l’entrée des communes de Noisy-le-Grand et de Villiers-sur-Marne et fait le lien entre le tissu urbain existant et les nouveaux projets immobiliers qui se développent dans ce quartier.

Grâce à ce dispositif innovant qui dissocie le foncier du bâti, Immobilière 3F est en capacité de proposer un prix de vente de 3 250 euros/m², soit près de 30 % en moins que le prix moyen du marché, et une redevance foncière mensuelle de l’ordre 1,5 euro/m².

Un appartement T2 est ainsi proposé à partir de 134 000 euros, un T3 à compter de 182 000 euros ou encore un T4 à partir de 232 000 euros.

Parmi les habitants, 27 % sont d’anciens locataires du parc hlm (dont 11 % d’anciens locataires 3F). 39 % étaient hébergés et 34 % étaient locataires au sein du parc privé. Près de la moitié d’entre eux (43 %) résidaient déjà à Noisy-le-Grand ou Villiers-sur-Marne.

Signé par l’agence Elleboode architecture & associés, le programme comprend deux bâtiments, de 23 et 25 appartements, du T2 au T4. Tous les logements disposent d’un balcon, d’une terrasse et/ou d’un jardin. La résidence est économe en énergie (RT 2012 -20 %) afin de garantir aux habitants des charges maîtrisées dans leur nouvelle vie de propriétaires.

Il s’agit de la 2e opération en BRS livrée par 3F en France, après une première opération de 17 logements à Lille. Trente autres opérations, totalisant 648 logements, sont en cours de commercialisation (225 logements) ou de développement (423 logements).

Avec cette 4e opération, La Coop Foncière livre quant à elle son 100e logement en Île-de-France. 75 opérations sont actuellement en cours de développement, dont 29 en cours de commercialisation (plus de 700 logements).

> « L’accession sociale à la propriété et la vente hlm sont deux outils majeurs au service des parcours résidentiels de nos locataires. En 2023, près de 1 500 ménages sont devenus propriétaires grâce à 3F. Cette nouvelle résidence en bail réel solidaire démontre une fois de plus la capacité d’innovation des équipes 3F pour faciliter l’accession à la propriété. »
> **Valérie Fournier, directrice générale du groupe 3F**

> « Le BRS est un outil innovant au service de l'accession à la propriété des franciliens. Avec ses opérateurs, La Coop Foncière entend jouer un rôle prépondérant dans son développement en Ile-de-France en apportant aux territoires une réponse adaptée à leurs besoins. Notre modèle coopératif et inspiré du modèle Hlm est résilient, il nous permet de viser la production de 1 000 logements par an d'ici 2030. » **Cécile Hagmann, directrice générale de La Coop foncière**

- **Le bail réel solidaire, une nouvelle façon de devenir propriétaire**

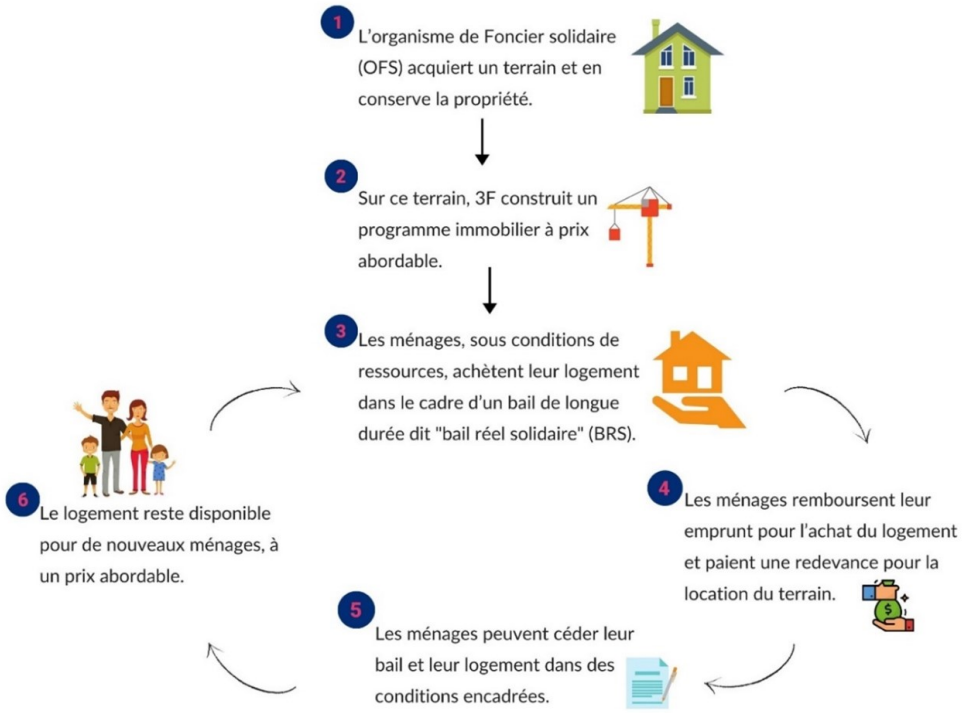
Une opération en bail réel solidaire se distingue par la dissociation de la propriété du foncier et du bâti : le foncier est détenu par un organisme de foncier solidaire (OFS). Le ménage acquéreur est propriétaire

de son logement et locataire du terrain.

Inspiré d’un système né aux Etats-Unis lors du mouvement des droits civiques et initié en France par la loi Alur, ce système innovant permet de proposer des logements en accession à un prix très maîtrisé – en moyenne 30 % en moins que les prix du marché –, les mensualités du prêt ne concernant plus que le bâti et la redevance pour le terrain. Dans les zones à forte tension immobilière, comme ici en Île-de-France, 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 ?



Téléchargez ici le communiqué de presse