

# 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/m<sup>2</sup>. 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'îlot 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 \(PDF\)](#)