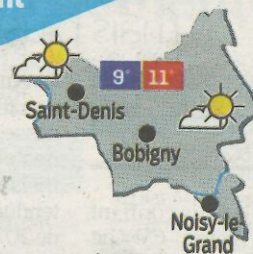


LUNDI 17 FEVRIER 2020

93

L'actualité de votre
départementSEINE
-SAINT-DENIS

Au bord du canal, des appartements solidaires vendus à moitié prix

PANTIN

PAR ANTHONY LIEURES

@Anthony_Lieures

L'ADRESSE aurait de quoi séduire les investisseurs, entre une station de métro de la ligne 5 et le canal de l'Ourcq. Au cœur de ce que l'on surnomme le « Triangle d'or » de Pantin, des appartements et trois maisons de ville vont être mis en vente à moitié prix, à partir d'aujourd'hui, 9 heures. Pour un trois-pièces, il faudra compter entre 180 et 187 000 €. Les petites maisons, entre 250 et 270 000 €.

Le tout dans la rue Lakanal, non loin de l'église de Pantin et des Magasins généraux. « Juste à côté, il y a un T3 qui vient d'être mis en vente à 380 000 € », observe Frédéric Raguenau, directeur de la coopérative Les Habitations populaires. C'est l'un de ces offices fonciers solidaires (OFS), qui viennent de naître pour mettre en place ce type de projets.

Cette commercialisation via le « bail réel solidaire » est une première en Seine-Saint-Denis. Et une première en France concernant des logements vendus dans l'ancien. Car la coopérative a pu racheter une ancienne gendarmerie appartenant au conseil départemental à un prix défiant la concurrence (environ 10 % sous celui des Domaines).

Une innovation juridique

Elle restera propriétaire du foncier, ce qui lui permet de vendre ensuite les logements à des tarifs très avantageux, mais réservés à des acquéreurs qui ne dépassent pas certains plafonds de ressource, ceux de l'attribution d'un logement social. Cette innovation juridique est permise grâce à la loi Alur, adoptée en 2014 mais dont certains de ses décrets, comme celui-ci,



Pantin, jeudi. Cette commercialisation via le « bail réel solidaire » est une première en Seine-Saint-Denis. Elle va être réalisée dans la rue Lakanal.

ne produisent leurs effets qu'aujourd'hui.

Aujourd'hui, la concurrence promet d'être rude. Car l'office choisira les premiers acquéreurs, « selon l'ordre d'arrivée de leurs mails » signifiant leur offre. Et cela pourrait se jouer en seulement quelques minutes. Mardi dernier, alors qu'une réunion sur le projet était organisée à Pantin, plus de 300 personnes avaient déjà manifesté leur intérêt en s'inscrivant sur Internet pour demander des informations.

Sur place, on y croissait essentiellement des habitants de la ville n'ayant pas les moyens d'acheter dans l'état



Mes parents viennent d'acheter un trois-pièces à 400 000 €. Moi, je n'ai pas les moyens. Alors ce projet, c'est une opportunité

LINA, 25 ANS

actuel du marché. « Je cherchais un quatre-pièces dans la ville et aujourd'hui, c'est devenu bien trop cher, on ne regarde même plus les offres », explique Lucas, 38 ans, père de deux enfants, dont la famille habite vers le métro Hoche, « quartier qu'[il] connaît depuis longtemps et qui est très sympa ».

D'où ces tarifs qui flambent, comme souvent en première couronne. « Mes parents viennent d'acheter un trois-pièces à 400 000 €, explique Lina, 25 ans. Moi, je n'ai pas les moyens. Alors ce projet, c'est une opportunité. » « Depuis que j'ai des enfants, on cherche un appartement plus

grand, explique aussi Elodie, 32 ans. J'ai vu l'annonce dans le journal de Pantin et je me suis dit, pourquoi pas ? poursuit cette responsable administrative. Mais je ne sais pas si je corresponds au profil qu'ils recherchent, on va voir. »

La plus-value sera également limitée

À noter que pour ces acquéreurs, il ne sera pas possible de spéculer sur l'augmentation du prix du marché, puisque le prix du bien sera indexé sur l'indice du coût de la construction. « Sur les dix dernières années, il a augmenté de 2 % par an alors que

le marché à Pantin augmentait de 5 %, expliquait Frédéric Raguenau lors de la réunion. Donc si vous achetez un appartement à 100 000 €, il se vendra à 120 000 € dans dix ans. C'est un placement moins intéressant que sur le marché privé, mais plus rémunérateur que le livret A. »

La mise en place d'un syndic bénévole

Et ils ne pourront revendre qu'à une personne qui, elle aussi, sera sous plafond de ressource. « Si je meurs et que mon enfant ne correspond pas aux critères, il ne peut pas rester ? » interroge une participante. « Non, il sera obligé de vendre à l'office », prévient le directeur. Impossible également de louer, l'appartement doit être la résidence principale de l'acquéreur.

Les propriétaires doivent toutefois s'acquitter d'une redevance mensuelle à l'OFS, pour la location du foncier, d'environ 150 €. Mais en contrepartie, ils paieront des charges très basses. « Pendant deux ans, on va les accompagner pour mettre en place un syndic bénévole, explique l'office. Un consultant les aidera à faire le budget etc. Ils devront sortir eux-mêmes les poubelles, mais feront de grandes économies. »