

Bobigny, le 10 février 2020

La coopérative « Les Habitations Populaires » réalise sa première opération en Bail Réel Solidaire (BRS) à Pantin en Seine-Saint-Denis.

En Ile de France Le Kremlin Bicêtre et Bagneux se sont déjà lancées dans l'aventure, mais en Seine-Saint-Denis, personne n'avait encore marché dans les pas des *Community land trust*.

En adhérant à la Coopérative foncière francilienne, petit nom de l'Organisme foncier solidaire francilien nouvellement créé, et dont elle est cofondatrice, la coopérative « Les Habitations Populaires » (LHP) veut réaliser et faciliter l'accès à la propriété pour tous en zone tendue.

Dans le quartier de l'église, à proximité immédiate du métro et du canal, LHP réalise la résidence Lakanal, une première opération en BRS (Bail Réel Solidaire) en Seine-Saint-Denis. Ce dispositif innovant et engagé repose sur le principe de dissociation entre la propriété du foncier et celle du bâti. L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) conserve la propriété du terrain. Il assure l'encadrement du prix de revente et garantit ainsi un effet anti-spéculatif.



Située à deux pas de la station de Métro *Eglise de Pantin*, la résidence propose 8 appartements entièrement rénovés et 3 maisons de ville neuves.

C'est la première expérimentation en France pour **un programme immobilier mixant des logements anciens rénovés et des logements neufs en BRS.**

Les prix de vente s'élèvent de 110.000 euros pour un studio à 270.000 euros pour une maison de ville avec jardin. L'acquéreur devant s'acquitter également d'une redevance de 2,51 euros par m².

Réunion de présentation du programme

11 février 2020 à 17h30

Hôtel Campanile

64, avenue Jean Lolive

93 500 Pantin (metro Hoche)

Contact : Frédéric Ragueneau (06.63.05.53.77) (frederic.ragueneau@lhp.coop)

Retrouvez-nous sur twitter : @CoopLhp ou sur notre site : lhp.coop

Le BRS : Qu'est-ce que c'est ?

Le BRS est un nouveau contrat juridique créée par la loi ALUR. Il s'agit d'un bail par lequel un acquéreur bénéficie de la jouissance d'un logement dans des conditions privilégiées, dans le neuf comme dans l'ancien :

Il bénéficie d'une TVA réduite au taux de 5,5%

- *Ce même prix est réduit de la part représenté par l'achat du terrain, généralement entre 15 à 30% du prix final*
- *Le prix d'acquisition est plafonné aux plafonds de prix du PSLA*
- *Lorsque la collectivité le décide, l'acquéreur peut bénéficier d'un abattement de 30% de la taxe foncière sur la propriété bâtie*

En contrepartie de ces avantages, l'acquéreur doit se conformer à certaines règles :

- *Il doit respecter, à l'entrée dans les lieux, les plafonds de revenus du PSLA*
- *Il doit occuper le logement à titre de résidence principale*
- *Il doit s'acquitter, en plus de sa mensualité d'emprunt, d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain.*

La principale novation de ce bail réside dans le fait que les conditions de revente du logement sont fixées dans le bail et sont transmissibles aux acquéreurs successifs. En effet, ce bail prévoit dès l'origine que :

- *Le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA*
- *Le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA*

La revente aura pour conséquence de « recharger » le bail de sa durée initiale, qui peut aller de 18 à 99 ans et ainsi de garantir sur le long terme l'accessibilité économique et sociale du logement.