

Enquête Ascenseurs en panne : ce n'est pas près de s'arranger P. IV-V

Clichy-sous-Bois Un homme blessé par balle P. III

Loisirs Le carton du théâtre immersif P. VII

Transports La grève sera peu suivie P. XII

LUNDI 17 FEVRIER 2020

93 L'actualité de votre département

**SEINE
-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 Raguenu, 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,

Des locataires vont pouvoir accéder à la propriété dans un quartier où ils n'auraient jamais pu acheter. La commercialisation commence aujourd'hui.



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 Hôche, « 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 correspond 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 Raguenu 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. »



Le Bois de Boulogne, l'atout nature

« Neuilly, on aime ou on déteste, résume Paulo Fernandès, directeur de Paris Ouest Sotheby's Realty. C'est le petit Paris, le XXI^e arrondissement de la capitale, qui offre verdure, sécurité et bonnes écoles. »

Mais, dans le détail, chaque quartier a ses particularités.

pas beaucoup d'immeubles de plus de cinq étages, et il y a beaucoup d'extérieurs... Les appartements sont baignés de nature. » Ici, le mètre carré s'affiche à pas moins de 12 000 €.

A Neuilly, ce n'est pas seulement le standing des bâtisses, la vue ou le confort qui font monter les prix. La ville

« Il suffirait que la carte scolaire soit bouleversée pour que le marché immobilier le soit ! », lâche un agent.

« Des gens viennent à Neuilly ou déterminent la localisation de leur achat dans la ville en fonction des écoles, explique Pierre-Philippe Desruel. Ils nous disent : *On veut que nos enfants aillent ici ou*

à l'école, et ça ça change tout, mais pas au collège, détaille Paulo Fernandès. Pour beaucoup, c'est inimaginable de traverser la rue, c'est une barrière ! »

L'avenue du Général-de-Gaulle va « s'apaiser »

Neuilly-sur-Seine a également la particularité d'être traversée chaque jour par plus de 140 000 voitures sur un

large : pollution, bruit, difficulté à traverser...

« On a des appartements, donnant sur cette avenue, qui sont vendus entre 10 et 20 % moins cher que des logements situés à 30 ou 40 m, dans une rue perpendiculaire ! » révèle Paulo Fernandès. Les chiffres de Meilleurs Agents ne disent d'ailleurs pas autre chose : sur l'avenue, bien

ne, un hôtel particulier à plus de 5 M€ à un habitant du 1^{er} arrondissement « On a des immeubles qui ont été construits plus tard que ceux à Paris, explique l'agent immobilier. On a donc bâti, plus que dans la capitale, avec des balcons, des terrasses, des parkings pour les voitures dans chaque immeuble... » De quoi encore séduire.

Grâce au bail réel solidaire, elle achète sa maison à prix cassé

Onze appartements et trois pavillons de ville ont été commercialisés dans le cadre de ce programme très encadré. Objectif : limiter la spéculation et permettre à des locataires de devenir propriétaires.

PANTIN | 93

PAR VALENTIN NATUREL

AUDREY THIERY le dit haut et fort Elle « vit un rêve ». Cette mère de famille de 46 ans, vient d'acquérir un logement de 68 m² doté d'un jardin d'environ 40 m² et de quatre pièces pour 271 000 €. Le prix de ce pavillon en cours de construction, située à quelques pas de la station de métro Eglise-de-Pantin et du canal de l'Ourcq, étonne. Dans ce quartier, considéré comme le triangle d'or de Pantin, le prix des maisons de taille et de prestations similaires atteint presque le double.

En fait, Audrey, intermittente du spectacle qui vit déjà dans la même rue, bénéficie d'un bail réel et solidaire (BRS), un dispositif rendu possible par la loi Alur de

2014. Une première en Seine-Saint-Denis et à Pantin, où un appartement témoin était présenté vendredi.

La formule permet, sous condition de ressources – celles des logements sociaux – de profiter de prix sans comparaison avec le marché immobilier classique. Situé dans la rue Lakanal, le programme de onze logements, dont huit entièrement rénovés et trois maisons, a été rendu possible car la coopérative les Habitations populaires, l'un des offices fonciers solidaires (OFS), qui viennent de naître pour mettre en place ce type de projets, a pu racheter une ancienne gendarmerie appartenant au conseil départemental à un prix plus bas d'environ 10 % de celui des Domaines.

« Nous voulions permettre à des familles aux revenus



Pantin, vendredi. Audrey Thiery vient d'acquérir une maison de 68 m², en cours de construction, pour 271 000 €.

modestes d'accéder à la propriété à un moment où on fait face à une envolée des prix de l'immobilier et à un désir d'acquisition », explique Stéphane Troussel, le président (PS) du département.

A Pantin, rue des Berges, l'une des artères voisines, un T3 de 60 m² vient de se négocier 435 000 €. Dans le pro-

gramme de la rue Lakanal, un T3 de 57 m² coûte... entre 183 000 et 189 000 €.

Bientôt un autre projet à Rosny-sous-Bois

Pour bénéficier de ces tarifs attractifs, Audrey et ses futurs voisins ne seront propriétaires que de la partie bâtie. Et devront respecter certaines

règles, par exemple s'acquitter de 160 € par mois pour la location du foncier. En contrepartie, les charges seront basses. Impossible aussi de louer leur bien et de spéculer : le prix de revente est indexé sur l'indice du coût de la construction, soit environ 2 % par an. Impensable également de léguer son logement à ses enfants, sauf si le profil de ceux-ci correspond aux règles en vigueur. Si ce n'est pas le cas, les héritiers devront revendre le bien à l'office.

Pas de quoi refroidir Audrey, qui « ne s'imaginait pas devenir propriétaire », faute de moyens suffisants. Et qui se réjouit surtout que ses deux adolescents puissent rester dans la ville où ils sont scolarisés et « avoir leur chambre », sourit-elle. Ne pas posséder le terrain ? « L'idée, c'était d'investir dans la pierre,

pas autre chose. » L'impossibilité de spéculer ? « J'aime le principe de transmettre aux mêmes conditions le logement, si je pars un jour. »

Son projet a en tout cas été ficelé en un temps record, malgré le confinement. « Je suis tombée sur l'annonce en janvier dans le journal municipal, raconte-t-elle. Je me suis ensuite inscrite sur le site de la coopérative. Puis on a eu une réunion d'information le 11 février, à l'issue de laquelle nous devions envoyer un dossier de candidature. Le 24 février, on m'a dit que mon dossier avait été retenu. »

Le succès immédiat de l'opération – plusieurs centaines de personnes se sont renseignées ou ont déposé des dossiers – en appelle d'autres, « notamment à Rosny-sous-Bois », comme le souligne Stéphane Troussel.