

Seine-Saint-Denis : bientôt des appartements vendus à prix cassés grâce au bail réel solidaire

Le territoire Plaine Commune annonce la création d'un office foncier solidaire visant à commercialiser 525 logements par an, à des tarifs très éloignés du marché de l'immobilier. Les promoteurs devront en réserver une partie dans chacun de leurs projets.

Abonnés Votre abonnement vous permet d'accéder à cet article.



Saint-Ouen. Quelque 525 appartements vendus dans le cadre d'un «bail réel solidaire», et donc au moins 20% en dessous du marché, seront désormais proposés chaque année sur le territoire de Plaine Commune (Illustration). LP/Philippe Lavieille



3

Par Anthony Lieures

Le 18 janvier 2022 à 13h23

C'est l'un des outils en vogue pour tenter de lutter contre l'explosion des prix de l'immobilier en région parisienne. [Après Paris l'an dernier](#), le territoire Plaine Commune vient d'officialiser la création d'un « organisme foncier solidaire » afin de mettre en vente régulièrement des appartements à des tarifs défiant la loi du marché, grâce à une innovation juridique permise par la loi Alur.

Ce nouvel office aura pour objectif de commercialiser 525 logements par an, à des tarifs situés « environ 20 % en dessous des prix de sortie habituels », explique-t-on au cabinet du président du territoire [Mathieu Hanotin \(PS\)](#), [par ailleurs maire de Saint-Denis](#).

Des logements seront proposés dans le futur village olympique

Ce nouvel outil [permet de proposer ces tarifs inférieurs car il dissocie le bâti du foncier](#). Les murs sont donc achetés par les ménages, dans le cadre d'un « bail réel solidaire », tandis que l'organisme reste propriétaire du foncier. Les premiers appartements devraient être mis en vente par l'office au printemps prochain.

À lire aussi Le bail réel et solidaire, «c'est le seul outil efficace pour stopper la spéculation foncière»

Ce ne sera pas une première en Seine-Saint-Denis : début 2020, des biens très convoités, situés sur les bords du canal de l'Ourcq, ont été commercialisés par la coopérative les Habitations populaires. Lors de leur mise en vente [ils s'étaient arrachés en quelques minutes](#). Avec

en vente, [ils s'étaient attachés en quelques minutes](#). Avec

la même procédure, cette coopérative basée à Bobigny a aussi vendu des appartements à Montfermeil, Noisy-le-Sec, Dugny ou aux Pavillons-sous-Bois.

Sur le territoire de Plaine Commune, de nombreux secteurs séduisent les investisseurs, avec [l'organisation à venir des Jeux olympiques 2024](#), ou encore la construction du futur Grand Paris Express, dont l'un des cœurs du réseau se situera à [Saint-Denis Pleyel](#).

« Un outil pour lutter contre la logique spéculative »

Et pour Mathieu Hanotin, il n'est « pas acceptable » que ce dynamisme « empêche le développement du logement abordable pour les ménages (...) La création d'un office foncier solidaire territorial nous est apparue comme une opportunité, un levier pour lutter contre cela », indique le

maire. « C'est un outil pour lutter contre la logique spéculative », poursuit son cabinet.

Dans notre dernier baromètre de l'immobilier, le prix des appartements s'élevait à 4 394 euros le mètre carré à Saint-Denis. C'est un tout petit peu plus qu'à Aubervilliers (4 138 euros). Pour les acheteurs, la ville la plus chère du territoire Plaine Commune reste Saint-Ouen (6 759 euros le mètre carré), quand la moins chère est Stains, à 2 612 euros.

À lire aussi Baromètre de l'immobilier : ces villes de Seine-Saint-Denis où le mètre carré se négocie encore sous les 3000 euros

Où la foncière proposera-t-elle ces 525 logements, chaque année ? « C'est assez simple : dans toutes les discussions que l'on a avec les promoteurs actuellement, on leur

impose du RRS (*bail réel solidaire*) », poursuit le cabinet de

Seine-Saint-Denis : bientôt des appartements vendus à prix cassés grâce au bail réel solidaire - Le Parisien
impose au BRS (bail réel solidaire), poursuit le cabinet de Mathieu Hanotin. Chaque opération en sera dotée. Ce sera le cas, par exemple, dans le futur quartier du village olympique (*situé entre Saint-Ouen, Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis*). »

La revente sera encadrée

Mais attention, pour en bénéficier, il faudra remplir plusieurs conditions : que le logement soit la résidence principale de l'acheteur, et ce dernier devra respecter les plafonds de revenus du PSLA (prêt social location-accession), [soit par exemple 32 562 euros annuels pour une personne seule habitant Saint-Denis](#).

Et inutile d'imaginer une grande plus-value à la revente : celle-ci est également encadrée, car la valeur du bien sera indexée sur l'indice du coût de la construction, qui évolue

bien moins vite que le prix du marché. La condition de ressources sera également vérifiée à chaque revente.

L'office HLM du territoire, Plaine Commune Habitat, assurera par ailleurs, en cas de difficultés des ménages, une « garantie de rachat » et de relogement.

Dans la rubrique Seine-Saint-Denis

[Montreuil : à l'arrêt à cause du Covid, 37 cantines sur 54 devraient reprendre du service en fin de semaine](#)

[Covid-19 : le port du masque ne sera plus obligatoire partout en Seine-Saint-Denis](#)

[Abonnés Immigration clandestine en Île-de-France : les fraudeurs du BTP auraient blanchi 41 millions d'euros](#)

 [VOIR LES COMMENTAIRES](#)

Les plus lus, Seine-Saint-Denis