



lilloise, lyonnaise, marseillaise, montpelliéraine; Côte d'Azur, partie française de l'agglomération genevoise) ne pouvait pas déclarer plus de 64 638 €

par an en 2023. Dans une aire urbaine de plus de 50 000 habitants ou un département d'outre-mer, la même famille touchera au maximum 46 014 € par an. Après signature d'un bail réel solidaire, il est possible de revendre le logement à tout moment. Mais attention ! Aucune spéculation n'est envisageable. Afin que le bien reste accessible et profite aux ménages éligibles, il faut le vendre au prix auquel il a été acheté, après une simple actualisation selon un indice choisi par l'OFS. Le futur acquéreur, qui doit avoir le même profil que le vendeur, bénéficiera d'un BRS pour au moins 18 ans. Cette formule est encore rare en France (entre 300 et 400 dossiers par an) et les contraintes, notamment à la revente, demeurent importantes.

NOTRE CONSEIL C'est le revenu fiscal de référence à N-2 qui s'applique pour le calcul du BRS. Ainsi, pour une demande en 2024, il faut regarder l'avis d'imposition 2022. Plusieurs sites spécialisés proposent des programmes en BRS, dont Leschaletsaccession.com ou Proprietairemaintenant.fr.

LA VENTE À TERME, SANS CRÉDIT

La vente à terme est aussi une solution à considérer. Elle consiste, pour un propriétaire, à céder son bien, libre ou occupé, en percevant une partie du prix dans un premier temps et le reste sous la forme de mensualités sur une période déterminée. Dans la vente à terme libre, l'acquéreur prend possession des lieux – le vendeur n'est plus propriétaire ni occupant, il ne



LA PAROLE À... LIONEL ASSOUN

Cofondateur d'Agora pour l'habitant, foncière solidaire



« On peut devenir propriétaire grâce à la location-accession »

« Acheter petit à petit le logement dont on est locataire et ne pas verser les loyers à fonds perdus, c'est le principe de la location-accession. Ce système peut porter sur un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte, collectif ou individuel, achevé ou en cours de construction. Un contrat est signé entre le locataire acheteur et le propriétaire, puis l'opération se décompose en deux temps : une période de jouissance, où le ménage est locataire et au terme de laquelle il pourra choisir entre acheter ou non. Il est alors tenu au paiement d'une redevance : celle-ci comprend une partie définitivement acquise au vendeur (pour la jouissance du logement) et une autre à lui restituer à l'issue du contrat en cas de levée d'option. À Lyon,

où notre société foncière solidaire intervient, un appartement de 45 m² se loue en général 870 € par mois. Pour l'acheter de façon classique, il faudrait compter 225 000 €, dont 73 000 € d'apport personnel – une somme difficile à réunir pour un ménage modeste. Avec notre contrat de location-accession, la même somme de 870 € par mois permet d'acquérir un appartement de 60 m² avec un apport de 3 000 €. Pour fonctionner, nous levons des capitaux à hauteur de 1 000 € la part, sur laquelle nos investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt de 250 €. S'il n'y a pas de perte, il faut compter une rémunération proche de celle du livret A. Nous parvenons à ce résultat en visant des biens neufs dans les quotas prévus pour être des logements sociaux. »

paie plus de charges. Dans la vente à terme à jouissance différée, le vendeur bénéficie d'un droit d'usage et d'habitation, il réglera donc les charges courantes (eau, électricité, etc.) et la taxe d'habitation – le reste incombant à l'acquéreur. Grâce à ce système, le vendeur perçoit des mensualités non imposables. En cas d'incident de paiement de la part de l'acheteur, il récupère son bien tout en gardant les sommes déjà versées; la vente est dite « résolue ». De son côté, l'acquéreur peut s'offrir un logement sans avoir recours à un crédit immobilier, et il connaît avec exactitude la durée de son engagement. Un gros avantage! ♦