Promologis
Groupe ActionLogement

COMMUNIQUÉ DE PRESSE
29 mars 2024

ETUDE LOGEMENT & ACCESSION A LA PROPRIETE

Le Bail Réel Solidaire : un levier efficace mais peu connu pour acquérir son logement

Alors que 80 % des ménages sont éligibles à ce dispositif pour devenir propriétaire

Une étude menée en Occitanie par Promologis avec l'institut NewGen Partners montre que le Bail Réel Solidaire, dispositif innovant d'accession à la propriété, peut gagner à renforcer sa notoriété auprès des publics cibles. Quand le BRS est connu, un tiers des ménages se déclare intéressé. Une solution « anti-crise » du logement qui concerne potentiellement plus de 80 % de la population et dont Promologis entend poursuivre le développement en Occitanie.

Devenir propriétaire demeure une préoccupation majeure des Français, en dépit du contexte de fortes tensions sur les marchés immobiliers.

Ainsi, dans le cadre de l'étude que vient de réaliser NewGen Partners pour Promologis, plus de la moitié des répondants (1 500 personnes âgées d'au moins 22 ans, à Toulouse et Montpellier) indiquent vouloir acquérir à court ou moyen terme leur résidence principale, lorsqu'ils n'en sont pas déjà détenteurs.

Centrée sur l'intérêt pour le Bail Réel Solidaire en tant que moyen d'accès à la propriété (lire ci-contre), l'étude révèle que **seulement 18 % des personnes interrogées connaissent aujourd'hui ce mécanisme novateur**, encore récent. Pour autant, ils sont près de **deux fois plus nombreux à se dire intéressés** après explication du principe du BRS.

Rendre abordable l'accès à la propriété

Grâce au bail réel solidaire (BRS) un ménage peut devenir propriétaire de sa résidence principale en achetant seulement la partie bâtie du logement.

Le foncier reste la propriété d'un OFS, organisme foncier solidaire, auquel l'acquéreur verse une redevance durant toute la durée de l'occupation du logement (jusqu'à 99 ans).

En dissociant le bâti du foncier, ce nouveau type de bail longue durée peut représenter une économie de 20 à 40 % de la valeur immobilière du bien.

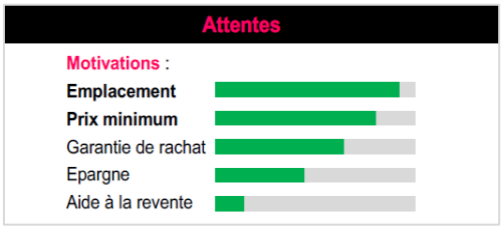
Les acquéreurs bénéficient également d'autres avantages financiers, notamment une TVA à taux réduit de 5,5% et la possibilité de financement par un PTZ (Prêt à Taux Zéro).

Atouts majeurs du BRS : prix et emplacement

Le potentiel apparaît donc réel : dès lors qu'on connaît mieux les atouts du BRS, celui-ci peut être envisagé comme moyen d'accession à la propriété, pour près de 60 % des sondés.

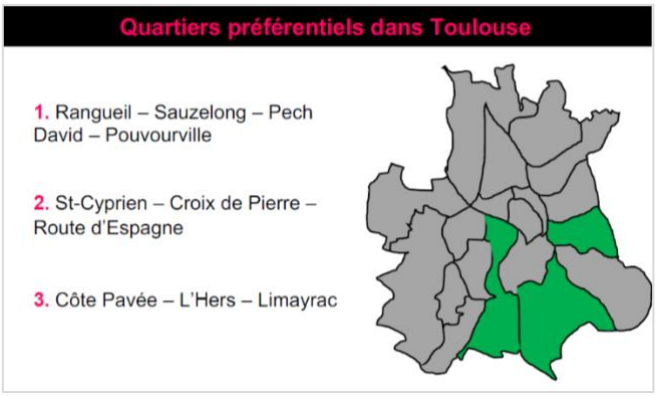
Avec pour principales motivations, outre l'emplacement du bien :

- un prix de revente minimum convenu à l'avance,
- une garantie de rachat par le bailleur,
- un moyen d'épargner,
- l'aide à la revente du bien.



Toulouse, Blagnac, Balma et Colomiers plébiscités pour un achat en BRS

Pour près des trois quarts du panel toulousain, le lieu idéal pour une acquisition en BRS serait Toulouse ou une commune aux alentours, en proportion équivalente (37 % choisissent Toulouse, 36 % une ville environnante). Outre la ville métropole, les 3 communes les plus attractives sont Blagnac, Balma et Colomiers. Dans Toulouse, trois quartiers recueillent en premier lieu les faveurs des sondés : Rangueil, Saint-Cyprien et la Côte Pavée. En majorité, le choix de l'habitat se porterait sur un T3 ou T4.



Qui peut acheter en BRS ?

La plus grande partie de la population ! Les seuils d'éligibilité ont considérablement progressé en 2024. Désormais une personne seule est éligible avec un revenu maximal de 37 000 € par an (revenu fiscal de référence), ce seuil étant de 56 000 € pour un couple sans enfant, 73 000 € avec un enfant et 88 000 € avec deux enfants.

En clair, un célibataire sans enfant qui dispose de 3 000 € net par mois peut prétendre à acquérir son logement en BRS, de même qu'un couple avec deux enfants aux revenus cumulés de plus de 7 000 € nets mensuels. Ces montants valent aussi pour une acquisition en PSLA, dispositif plus connu d'accession à la propriété à prix modérés.

Promologis : de nouvelles résidences en BRS dans l'agglomération toulousaine

Après avoir obtenu l'agrément d'organisme foncier solidaire en 2021, Promologis a lancé son premier programme neuf en BRS à Toulouse, rue Louis Plana au pied du métro de la Roseraie. La résidence, baptisée Opalia, propose 10 appartements T3 à des prix de vente 40 % inférieurs à ceux observés sur le marché neuf dans le quartier.

C'est en effet dans les grandes agglomérations, où les coûts du foncier sont particulièrement élevés, que le mécanisme offre le plus de potentiel et de perspectives d'économies pour les ménages.

Un gain de 600€ mensuels pour un T3
A titre d'exemple, une personne seule avec un enfant qui achète un T3 de 64m² dans la résidence Opalia réduit ses mensualités de près de 600€ par rapport à une acquisition « classique » (792€ par mois contre 1 391€).

Le revenu nécessaire pour respecter le taux d'endettement est ainsi considérablement abaissé : 2 400 € mensuels au lieu de 4 200€.

(Source : simulation financière réalisée par Action Logement Services)

Dans le courant des prochains mois, Promologis va construire de nouvelles résidences en BRS, pour poursuivre son engagement de « *rendre le plus grand nombre propriétaire de son logement* ». Une cinquantaine de logements sont à l'étude dans l'agglomération toulousaine, avec de nouvelles commercialisations programmées dès 2024 qui seront assurées par la marque commerciale de Promologis, **Zelidom**.

Promologis va également déployer le dispositif dans l'ancien, en commercialisant sous la marque **Promologis Vente** une première résidence Rue Port Garaud à Toulouse (quartier St Michel). Cette offre destinée en premier lieu aux locataires occupants leur permettra d'acquérir un logement en centre-ville, pour un montant inférieur d'environ 40 à 50% aux prix du marché.

Acteur majeur et global de l'habitat abordable et durable en Occitanie, le groupe Promologis propose une gamme variée de logements en accession sécurisée à la propriété, dans le neuf et dans l'ancien. Son implication concourt chaque année à la mise à disposition de **350 logements en accession à la propriété à prix modérés**, à travers plusieurs dispositifs, tels que la location-accession (PSLA), l'accession directe ainsi que la vente dans le parc existant.

À PROPOS DU GROUPE PROMOLOGIS

Promologis, un groupe animé par des valeurs fortes

Adossé à Action Logement dont il est une filiale et à la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées, **le Groupe Promologis** *(plus de 450 collaborateurs)* **associe 3 entités** en Occitanie : **Promologis**, première Entreprise Sociale pour l'Habitat de la Région *(plus de 30 000 logements locatifs soit 10 % du parc locatif social régional)*, **IzySyndic** *(16 500 lots de copropriété)* et **Maisons Claires** *(1 000 logements locatifs)* - Sociétés Coopératives d'Intérêt Collectif.

Le Groupe Promologis est animé par **des valeurs fortes**, qui s'incarnent au quotidien dans une volonté d'innover en matière de **responsabilité sociétale et environnementale**, en faveur de **l'emploi**, de **l'éducation**, de **la biodiversité** et de **l'inclusion**.
Sa vocation est de f**aciliter l'accès au logement pour les salariés et ménages modestes** que le marché libre ne peut accueillir de manière satisfaisante. Ouvriers, employés, étudiants et jeunes actifs, cadres moyens, seniors… le Groupe loge aujourd'hui plus de **75 000 personnes** au sein de son parc locatif situé au cœur de **245 communes**.

Aménageur au service des collectivités locales, constructeur et gestionnaire, il accompagne également **les accédants à la propriété** dans leur parcours de vie résidentiel et **gère leurs copropriétés de manière responsable et solidaire**. Ses logements **abordables** concilient sur le long terme **qualité de vie résidentielle**, **confort d'usage** et **hautes exigences architecturales et environnementales**.
www.promologis.fr

Contact presse Promologis
Mathilde LISE - 06 26 26 52 68 – m.lise@attila.agency