

apur

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Géographie, enjeux et stratégies opérationnelles

JUIN 2026



Delescluze, Le Kremlin-Bicêtre, La Coop Foncière Francilienne. © Apur, David Boureau.

1

LE DISPOSITIF OFS/BRS

Origines et fonctionnement



Campagne publicitaire pour les opérations en BRS de la Foncière de la Ville de Paris, station de métro Porte de Vincennes (ligne 1). © Apur, Jean Vannière.

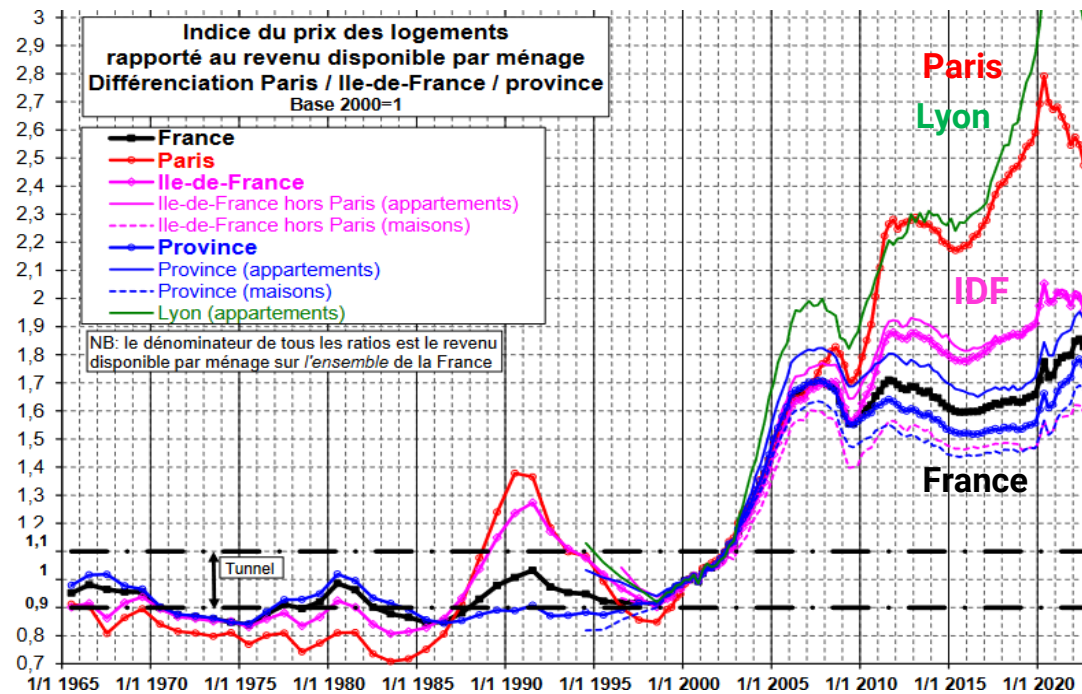
Une crise du logement, notamment de l'accession à la propriété

Très forte croissance des prix immobiliers
rapportés au revenu disponible des ménages
x 1,7 en France, 2,2 en IDF, 3 à Paris en 25 ans
(1997 - 2022)

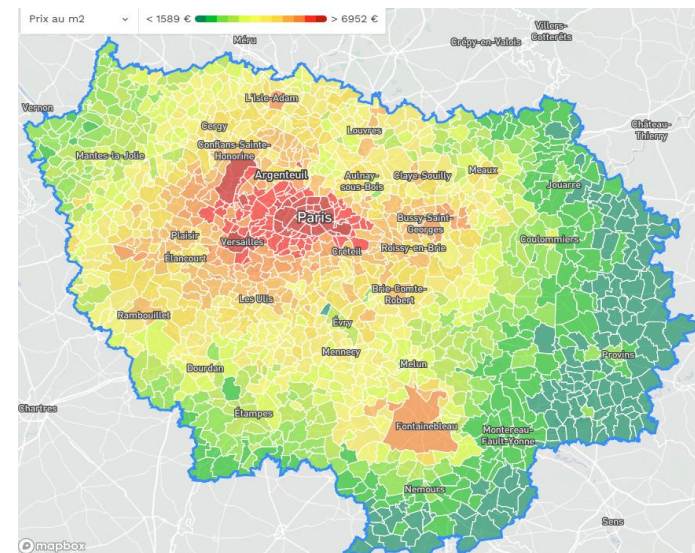
Des trajectoires résidentielles contrariées
Primo-accession retardée voire totalement
impossible pour les générations montantes ;
Conséquences en cascade sur la mobilité résidentielle

**Des dispositifs d'accession sociale peu mobilisés
dans le Grand Paris**
PTZ : aide « directe aux ménages » sans contreparties
PSLA : ne « sanctuarise » pas un parc de logts abordables
=> Dispositifs sans effets pérennes sur les modalités de revente

Evolution du prix des logements à revenu disponible des ménages constant



Source : Jacques Friggit, Prix immobiliers, évolution de long terme – IGEDD



**Prix au m² des logements
(neufs et anciens) en Île-de-France**

Source : Meilleurs Agents

Le BRS, inspiré des Community Land Trusts, avec une visée anti-spéculative

Une origine anglo-saxonne

Les *Community Land Trusts* (CLT) : dissociation foncière, démembrement de propriété, sécurité d'occupation

En France, une définition progressive par le Législateur

2014 : loi Alur, crée OFS
2015 : loi Macron, crée BRS
2017 : loi ELAN, précise modalités opérationnelles
2018 : loi Égalité - Citoyenneté, intègre les logts BRS dans le décompte SRU, les OLS peuvent devenir des OFS
2021 : livraison premiers BRS dans la MGP

L'IDF n'est pas la région comptant le plus de BRS livrés à ce jour.

Une redéfinition radicale des droits de propriété

Des objectifs hérités des CLT

« Sanctuariser » et rendre accessible le foncier ;
« Sécuriser » l'occupation à titre de résidence principale.

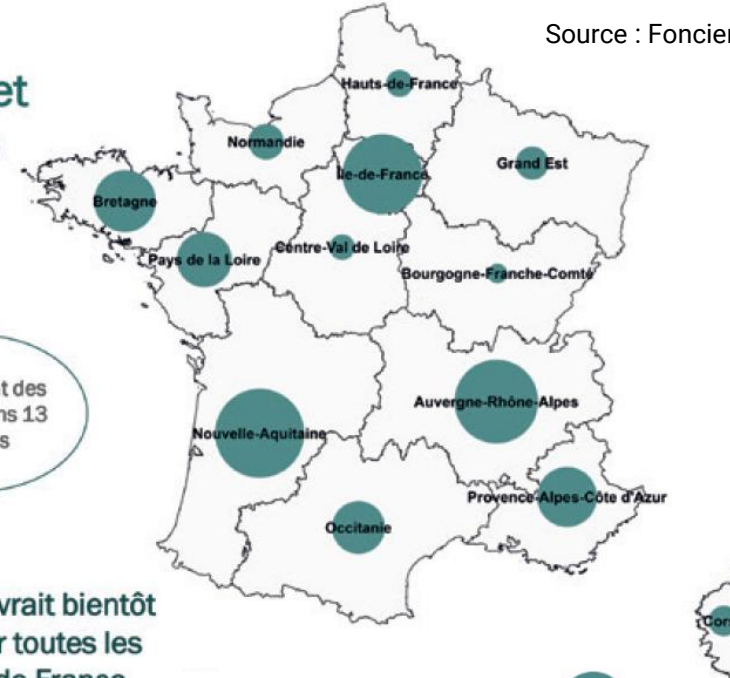
Source : Foncier Solidaire France

En projet

(horizon 2028)

61 OFS ont des projets dans 13 régions

Le BRS devrait bientôt concerner toutes les régions de France métropolitaine

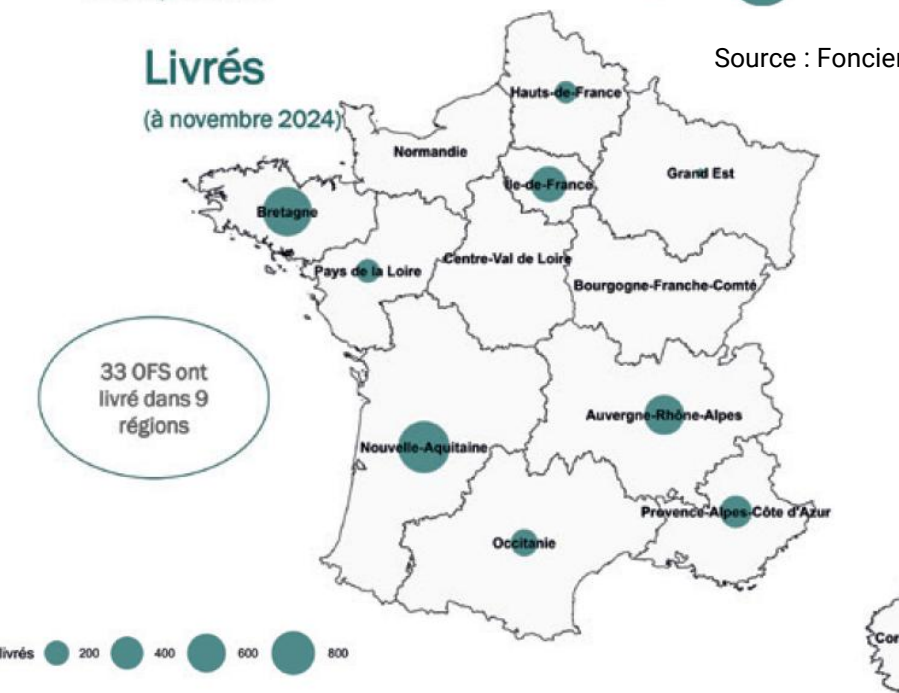


Source : Foncier Solidaire France

Livrés

(à novembre 2024)

33 OFS ont livré dans 9 régions



Un régime de propriété novateur

Les OFS, organismes agréés par les services de l’Etat, à but non-lucratif dans la métropole du Grand Paris : collectivités, organismes de logement social (ESH, OPH, SCIC), associations, EPF, régies publiques, etc.
En théorie, des acteurs privés peuvent aussi être OFS.

Le BRS, bail qui rend la propriété abordable, en échange de contreparties

Décote importante du prix des logts ;
Avantages financiers et fiscaux
(subventions, prêts Gaïa, PTZ, réductions de TVA, de droits de mutations – DMTO ou de taxe foncière – TFPB, si décidé par les collectivités) ;

En contrepartie :

Ménage sous plafonds de ressources (PLS accession) ;
Redevance mensuelle à acquitter ;
Contraintes dans le vote de travaux d’entretien des copropriétés ;
Revente encadrée (prix, identité cessionnaire, etc.).

Plafonds PLS Accession de revenus des ménages applicables aux BRS en 2025

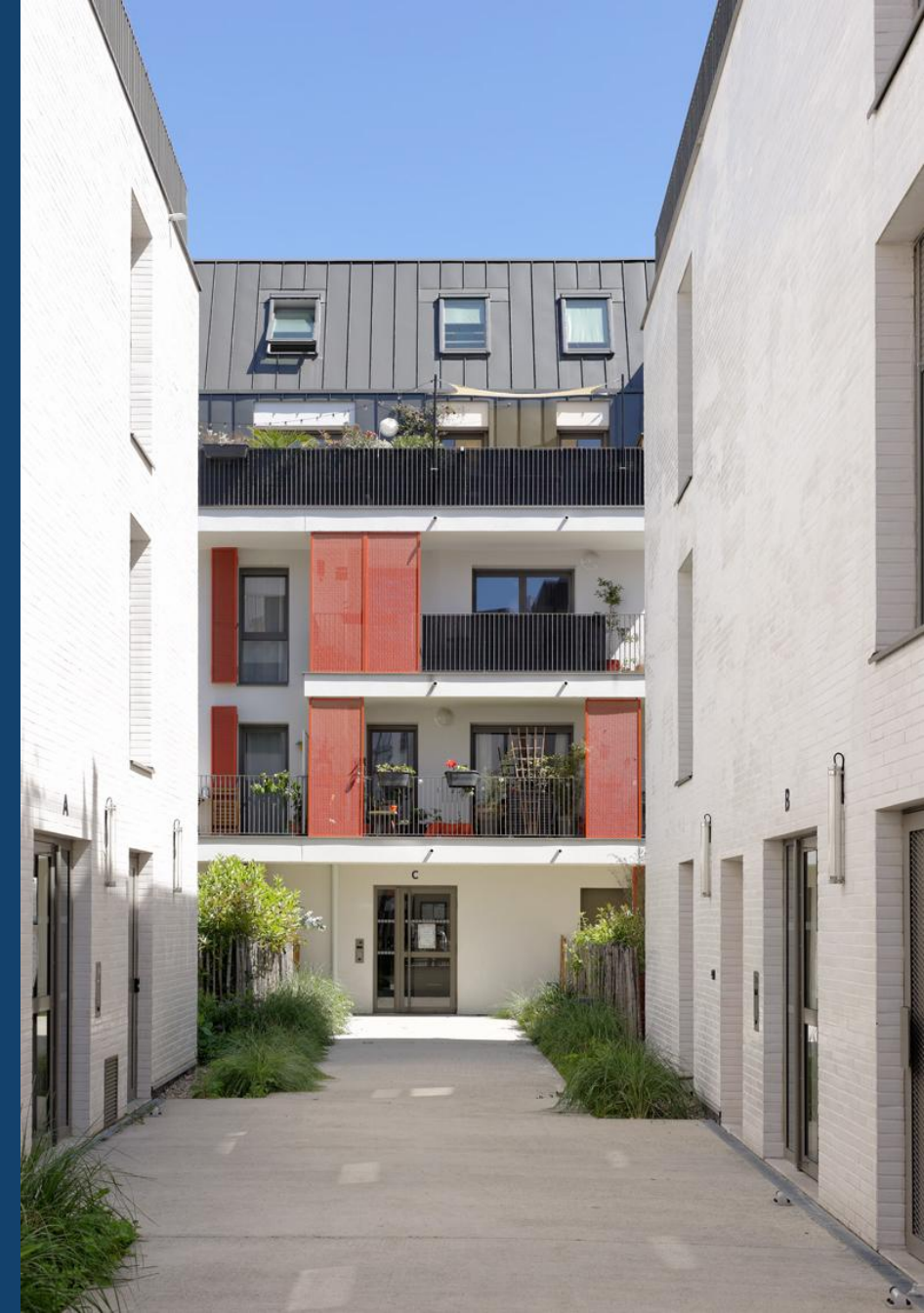
Nombre de personnes par ménage	Plafonds en zones Abis et A (€)
1	38 508
2	57 555
3	75 447
4	90 078
5	107 173
6	120 598
Personne supplémentaire	13 440

Source : ANIL, USH

2

LES LOGEMENTS EN BRS DANS LE GRAND PARIS

Géographie et caractéristiques des opérations



2800 logements BRS dans la métropole, dont 230 livrés et 2570 en projet

8 opérations livrées fin 2024 et des prévisions de 750 logts / an,
(à mettre en regard avec les 33 000 autorisés à la construction).

23 OFS agréés en Île-de-France, Dont 8 aux opérations lancées et renseignées par FSF, mi-2025

Coop Foncière Francilienne, 1315 logts

Foncière de la Ville de Paris, 505 logts

OFS de Plaine Commune, 382 logts

Seqens, 350 logts

Habitat et Humanisme, 153 logts

Immobilière 3F, 86 logts

Antin Résidences (transmission tardive des données à FSF)

Est Ensemble Habitat (1^{ers}ancements en 2025)

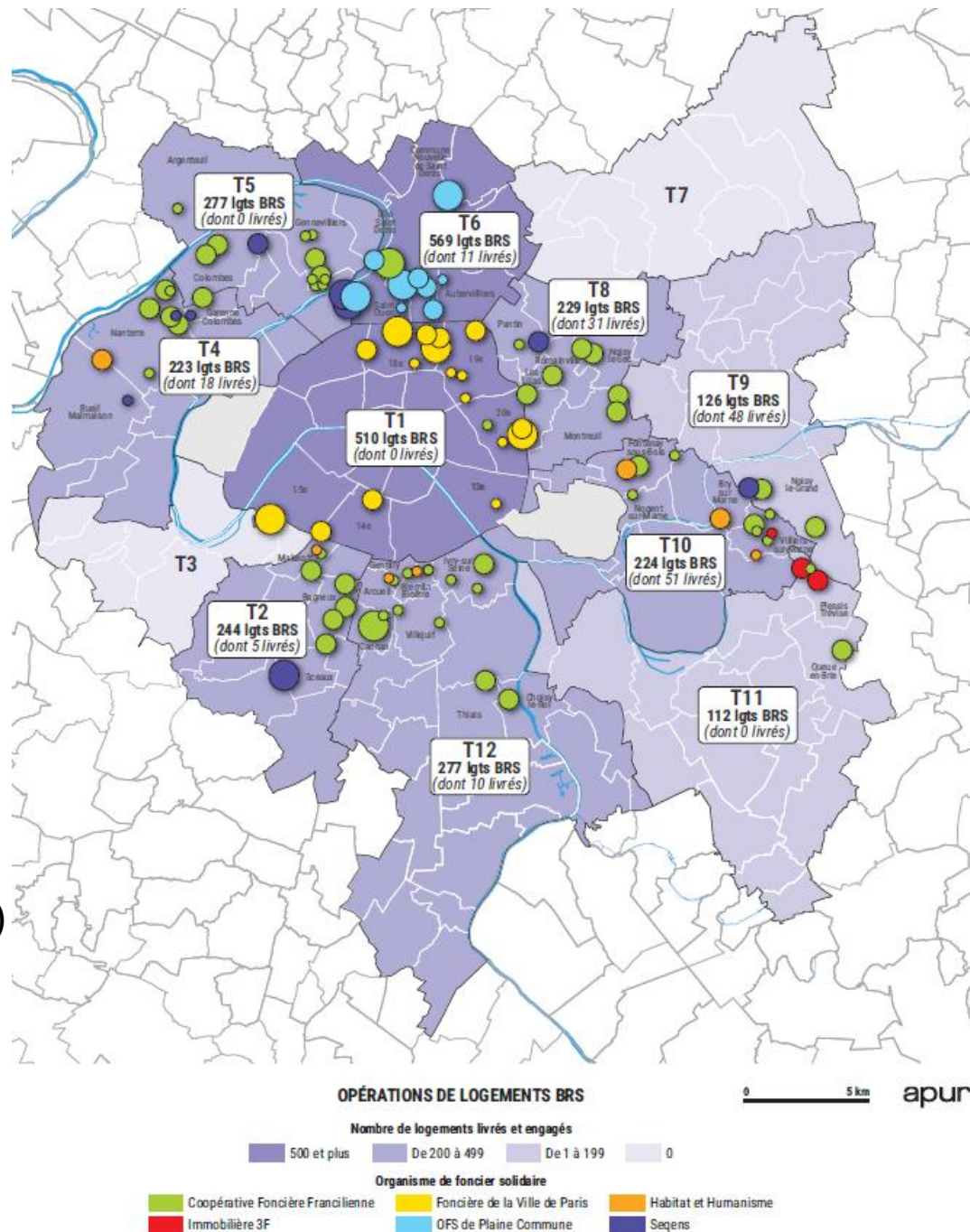
Des logements dans 10 EPT / 12 et dans 34 communes,
majoritairement proches du cœur de la métropole
et dotées d'une politique de développement du logement social
Opérations concentrées à Paris et Plaine Commune (40% des logts)

Des objectifs de création de logements BRS dans 3 PLU(i)

(PLUb Paris, PLUi Plaine Co, PLUi PEMB)

Un dispositif évoqué dans 3 autres PLU(i)

(GOSB, Est Ensemble, VSGP)



Des opérations neuves, en collectif, de taille moyenne et une prédominance des T3

Des logements neufs et en immeubles

Opérations quasi-exclusivement en collectif (96%) ;
Et dans le neuf (93%), mais de plus en plus dans l'ancien (vente HLM, acquisitions-rénovations d'immeubles) ;
En moyenne, **23 logements par opération** (1 à 115) ;
Et **65 m² par logement**

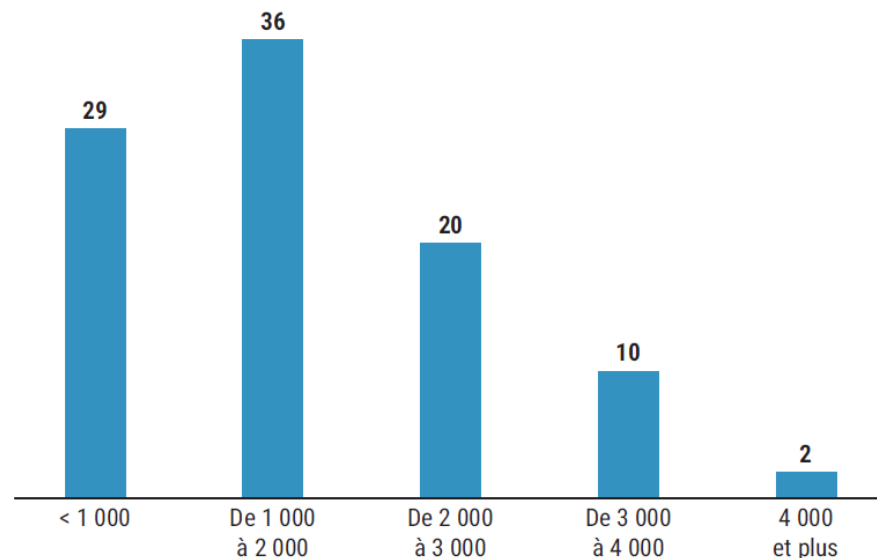
Prédominance de T3 et logements moyens

40% de T3 ; 30% de T4 ; 25% de T2 ; peu de T1 et T5.
Un dispositif pensé pour les familles.

Divers types de maîtrise d'ouvrage

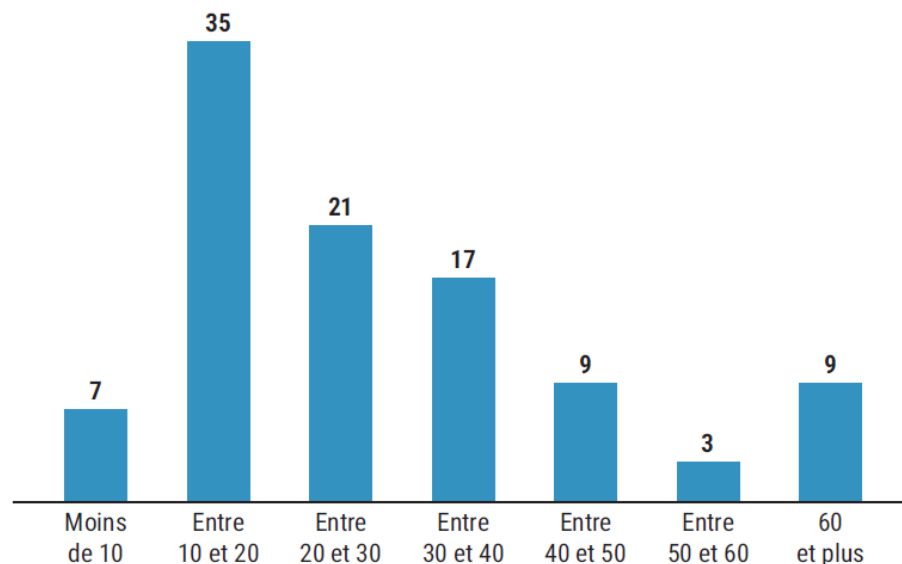
65% d'opérations réalisées par des bailleurs sociétaires ou liés aux OFS (ESH, OPH, SEM, coop HLM) ;
20% par les promoteurs immobiliers ;
15% en co-maîtrise privé-social.

TAILLE DES OPÉRATIONS EN BRS
En surface habitable en m²



Source : FSF, 2025. Données retravaillées par l'Apur.

En nombre de logements



Source : FSF, 2025. Données retravaillées par l'Apur.

Des coûts d'acquisition foncière pour l'OFS compris entre 200 et 2400€ HT/m²

Une provenance de terrains très diversifiée

Collectivité locale ou aménageur (40%)

État ou EPF (10%)

Organisme de logement social (10%)

Promoteur (25%)

Particulier ou autre (15%)

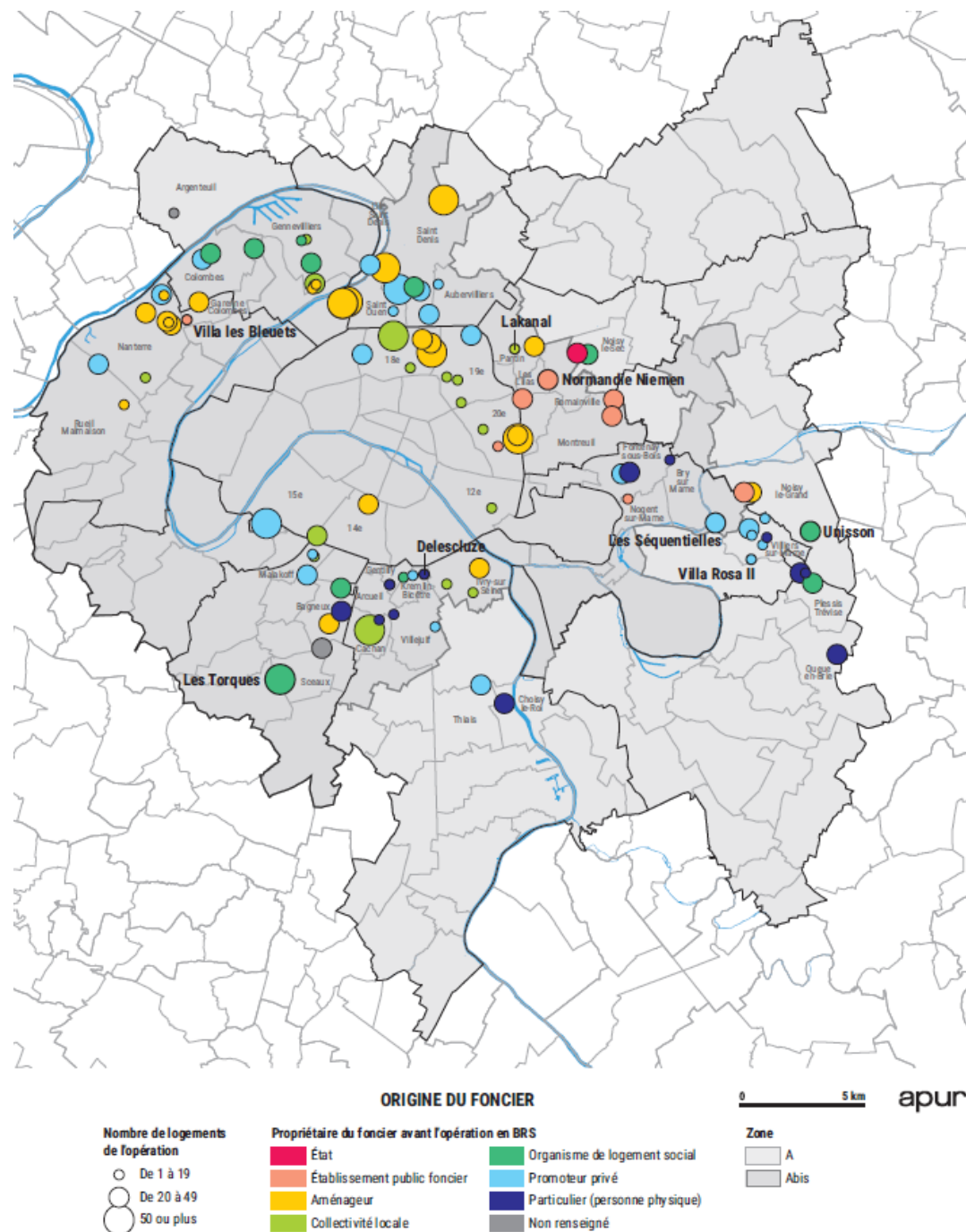
Des coûts d'acquisition foncière variant en fonction

En général, **200 à 2100€ HT/m² SDP** de coûts d'acquisition en fonction du type d'acteur et niveau de portage (méd. 800€)

Mais seulement

550€ quand organisme de logement social

700€ quand collectivité, État ou Epfif.

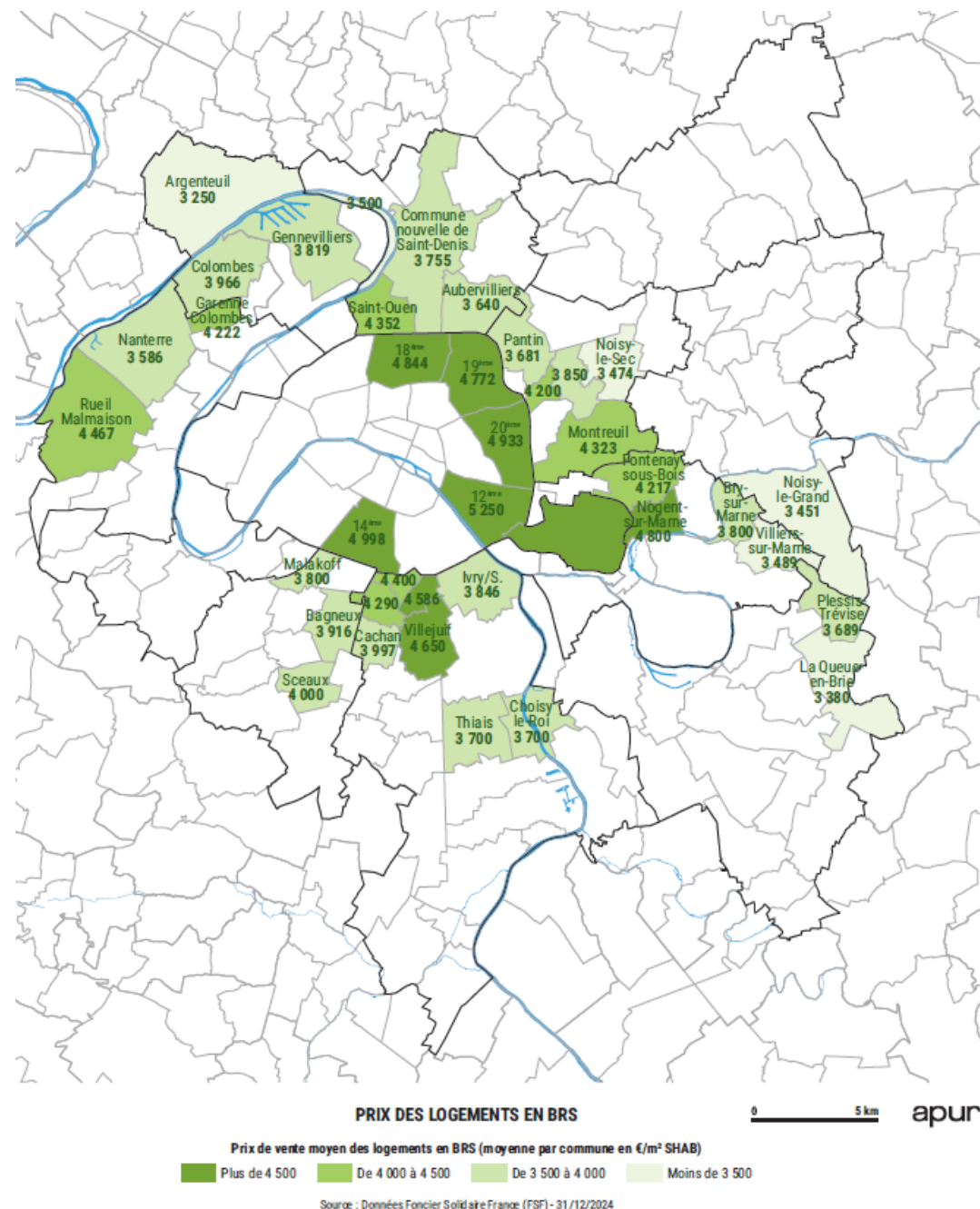


Des prix de vente des logements décotés pour les ménages, surtout à Paris

Des prix calqués sur ceux du marché, une décote variable
≈ 5 000 €/m² à Paris (contre + de 10 000 € dans le libre neuf)
≈ 3 500 à 4 000 €/m² dans les autres territoires

Forte décote rapportée au neuf, moindre rapportée à l'ancien
20 à 65% de décote par rapport au neuf ;
Mais décote de 40% à nulle par rapport à l'ancien ;
Plus faible dans les secteurs moins valorisés.

Un produit à l'attrait différencié selon les ménages
Permettre à des familles et travailleurs clés de rester à Paris
et dans les communes limitrophes ;
Une 1^{ère} étape d'accession et du parcours résidentiel,
particulièrement en couronne éloignée.



Une redevance foncière à acquitter chaque mois

2,3 € / m² SHAB en moyenne, et de 1,3 à 3,5 € / m² SHAB

De 55 à 150 € de redevance mensuelle pour un **T2**

De 80 à 210 € de redevance mensuelle pour un **T3**

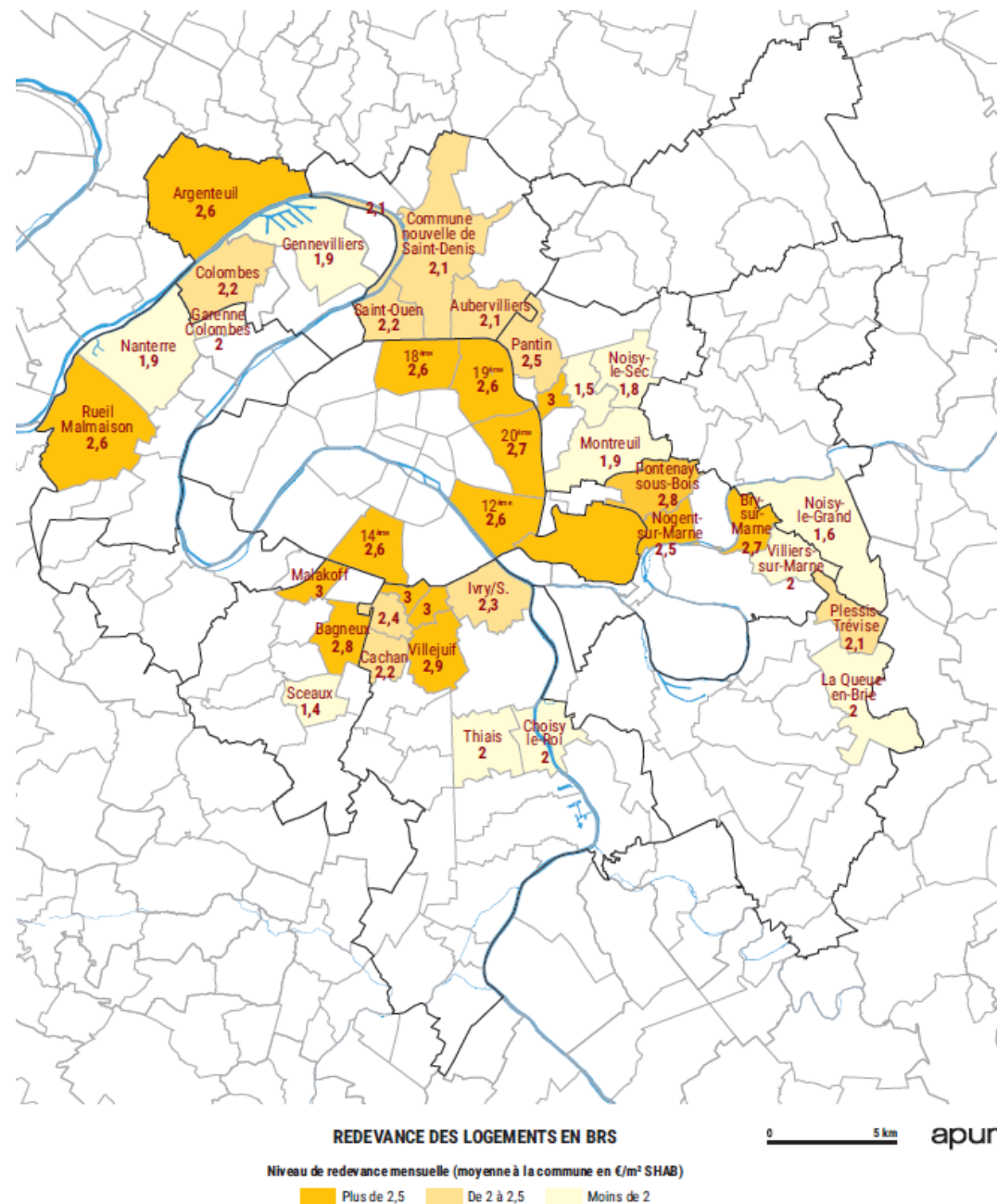
De 100 à 280 € de redevance mensuelle pour un **T4**

Aucun seuil plancher ou plafond légal de redevance

Un montant de redevance et de vente des droits réels à la main de l'OFS et l'opérateur, à équilibrer en conséquence

Un montant correspondant rarement au coût réel du foncier

En fonction de son équilibre économique, l'OFS peut fixer un montant + ou - élevé que la charge réelle.



Des modèles économiques variables pour les OFS

Deux modèles pour les OFS

Modèle « subventionné »

Mobiliser aides publiques des collectivités et/ou l'État
(aides en fonds propres, à l'opération, fonciers à prix décotés)
Redevances mensuelles + faibles (1 à 2,5€ / m² par mois)

Modèle « du levier de l'emprunt »

Capitaliser sur le prêt Gaïa de la Banque des Territoires (60 - 80 ans)
pour étaler le remboursement de la charge foncière
Redevances mensuelles + élevées (2,5€ à 3,6€ / m² par mois)

Quelles conséquences pour les ménages ?

Des prix et redevances variables

Des prix à l'acquisition plus ou moins décotés par rapport aux prix de marché

Des redevances parfois très faibles (- de 50 € par mois)
Mais parfois un « quasi-loyer » (+ de 300 € par mois)



3

QUELS APPORTS DU BRS DANS LES POLITIQUES DE L'HABITAT ?



Pour l'État et les collectivités, un « couteau suisse de l'accession » (JC Driant)

Conserver la maîtrise foncière, favoriser les parcours résidentiels

« Sanctuariser » durablement les aides à la construction et l'acquisition

Freiner l'augmentation des prix fonciers et immobiliers dans le temps, limiter les plus-values à la revente (« culbutes »)

S'assurer de l'occupation des logts neufs à titre de résidence principale

Sécuriser l'accession et l'occupation des ménages.

Diversifier l'offre de logements

Compléter l'offre locative sociale, notamment en communes carencées SRU

Favoriser la mixité sociale « par le haut » en communes non carencées

Attirer (ou retenir) les travailleurs clés et les classes moyennes.

Réduire les inégalités patrimoniales et la concentration de la propriété,
en permettant à davantage de ménages d'accéder à la monopropriété.



Les Météores, Saint-Denis, La CAPS et OFS de Plaine Commune.
© Apur, David Boureau.

Pour les ménages, une accession sociale et sécurisée à la propriété

Un moyen d'accéder à la propriété en zone tendue

Forte décote (20 à 65%) par rapport au neuf

Accéder à des typologies plus vastes (T2 => T3 ; T3 => T4)

... voire accéder tout court !

Un régime de propriété accompagnée

L'OFS ne peut résilier le bail unilatéralement

Ménages acculturés à l'accession et à la copropriété

OFS présent à chaque AG, garant du vote des gros travaux

Sécurisation HLM (garantie de rachat pendant 15 ans)

« Clauses de rencontre » si ménage en difficulté ou impécunieux

En cas de défaut ou sinistre, titulaire du bail indemnisé.

Des conditions de revente encadrées, mais sécurisantes

Prix de revente fixé selon formule à déterminer par l'OFS (IRL, ICC)

Si repreneur du BRS non-agréé, OFS tenu d'en proposer un autre.



Les Météores, Saint-Denis, La CAPS et OFS de Plaine Commune.
© Apur, David Boureau.

Merci de votre attention

