



Bail Réel Solidaire en Gironde : quelle production et quels enjeux en 2025 ?

étude

12 / 2025

Introduction

1	Dix ans de BRS	p.5
2	Production et perspectives de développement en Gironde	p.17
3	Prix de vente et redevance : quel positionnement du BRS sur les marchés locaux de l'habitat ?	p.33
4	La revente des BRS : obligations, organisations, perspectives	p.43
	Conclusion	p.51
	Annexes	p.43

Introduction

Le Bail Réel Solidaire (BRS), introduit par la loi ALUR en 2014, confirmé par la loi ELAN en 2018, connaît un essor important localement comme à l'échelle nationale.

Porté par les Organismes Fonciers Solidaires (OFS), ce montage reposant sur la dissociation économique de la propriété du bâti et du foncier, est aujourd'hui plébiscité par les organismes HLM (souvent OFS) et les collectivités qui y voient une possibilité de répondre à l'enjeu d'accession abordable et de lutter contre la spéculation foncière et immobilière.

Quel est aujourd'hui l'essor de ce dispositif en Gironde et quelles sont les perspectives de développement ?

Cette étude permet un premier décryptage de la production à l'échelle départementale et apporte deux approfondissements sur des points de questionnement des acteurs : le binôme prix de vente/redevance et la question de la revente des logements en BRS.



Le Jardin suspendu, Bordeaux, Coopérative Foncière Aquitaine.

PARTIE 1

Dix ans de Bail Réel Solidaire

Un dispositif innovant en faveur du logement abordable

p.6

La structuration de l'écosystème en Gironde

p.11

Un dispositif innovant en faveur du logement abordable

Soutenir la primo-accession est un enjeu de longue date des politiques publiques de l'habitat. Les premiers dispositifs ont vu le jour à partir du milieu des années 1970, d'abord par des modalités de financement spécifiques (prêts aidés), puis le développement d'une production dédiée (PSLA, Pass-Foncier...). Les différents dispositifs sont conçus pour permettre aux primo-accédants de devenir propriétaires, dans un contexte d'augmentation continue des prix de l'immobilier et de durcissement des conditions d'accès à la propriété. L'efficacité de ces dispositifs a régulièrement été mise en cause : mauvais ciblage, effets d'aubaine et effets inflationnistes engendrés ont notamment été identifiés.

La création du BRS s'inscrit dans cette histoire déjà ancienne et, par son mécanisme innovant de dissociation économique du foncier et du bâti, vient corriger certains écueils, notamment en pérennisant « ad vitam » l'effort public sur le foncier et en assurant une dimension réellement anti-spéculative.

Le déploiement du couple OFS-BRS en France

Des racines anglo-saxonnes

La relation à la propriété et au sol, spécificité du Bail Réel Solidaire (BRS), est issue de la culture anglo-saxonne. En Angleterre, les cités-jardins se développent du début du XX^e siècle, portées par la puissance publique qui conserve la maîtrise foncière, afin d'éviter la spéculation financière des terres.

La notion de sol comme « bien commun » est réactivée aux Etats-Unis dans les années 1970, avec les Community Land Trust (CLT) qui se développent au sein des communautés afrodescendantes. Le principe repose sur une « société à but non lucratif qui détient des terrains pour le compte d'une communauté locale, tout en assurant la gestion à long terme de logements abordables, de jardins communautaires, de bâtiments municipaux, d'espaces commerciaux et d'autres actifs communautaires ».

Par la suite, ce type d'organisation s'exporte d'abord en Angleterre et aux Pays de Galles ; puis en Allemagne et aux Pays-Bas ; enfin en Belgique et en France dans les années 2010. Le Community Land Trust se traduit dans le modèle français par un équivalent institutionnel : un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Sa vocation est d'acquérir des terrains sur lesquels construire des logements sociaux, cédés à des preneurs, à travers un contrat Bail Réel Solidaire.

2014-2024 : montée en puissance du couple OFS/BRS en France

La traduction législative et réglementaire des Community Land Trust en France, est opérée par la Loi Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la loi pour la croissance et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, qui rendent juridiquement possible la création d'Organismes de Foncier Solidaire (OFS).

Les décrets n°2016-1215 du 12 septembre 2016 et n°2017-1037 et n°2017-1038 du 10 mai 2017 viennent ensuite préciser le fonctionnement de ces structures et instituer le Bail Réel Solidaire (BRS)

La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a ouvert la possibilité aux organismes HLM de demander l'agrément pour être OFS. **Cette même loi intègre les BRS au décompte des logements sociaux au titre de la loi SRU.**

Le développement des OFS et des programmes en BRS démarre à cette période.

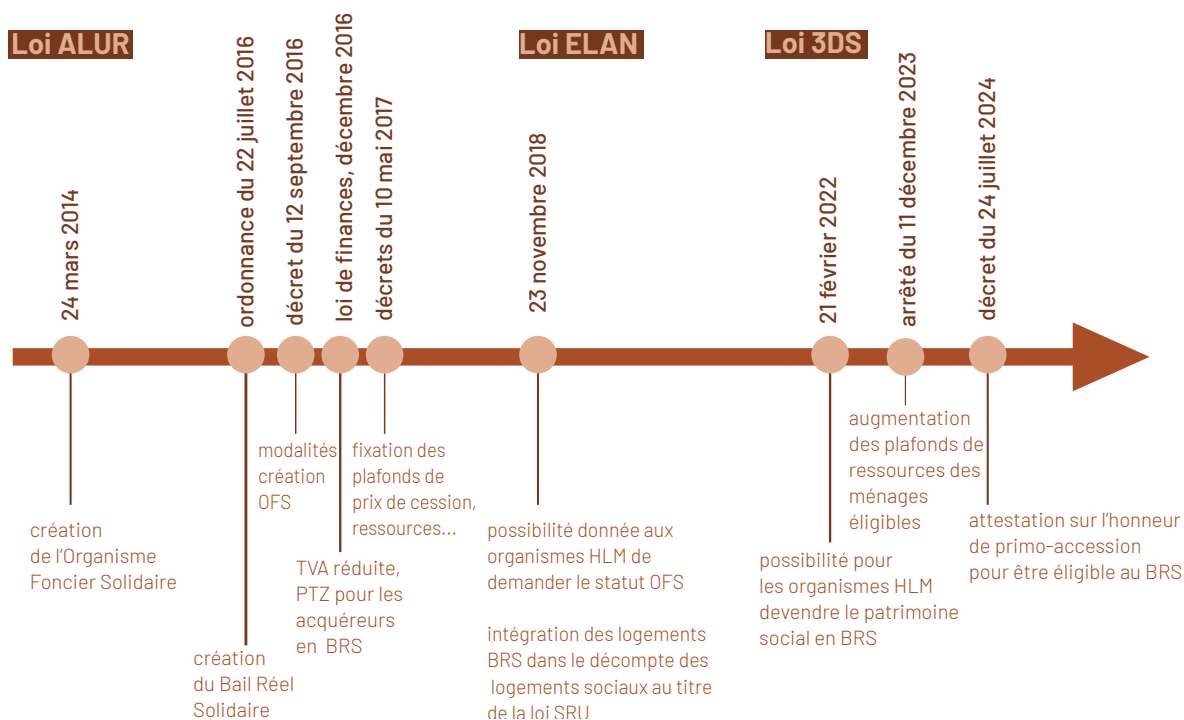
Des premiers OFS ancrés localement

Dans les territoires, les précurseurs du BRS sont à Lille au sein de l'association de la ville de Lille, des fédérations régionales de promoteurs immobiliers et de la Métropole lilloise, avec la création, en février 2017, de l'OFS de la Métropole de Lille (OFSML), et la première signature d'une opération BRS en France, le 18 décembre de la même année.

Toujours en 2017, le Comité Ouvrier du Logement (Le COL), société coopérative d'intérêt collectif du Pays basque, fait également partie des premiers opérateurs français à expérimenter le BRS.

À partir de 2018, les OFS se multiplient avec, par exemple, l'agrément de l'OFS de Rennes Métropole réunissant l'aménageur Territoires, des organismes hlm et sociétés hlm coopératifs produisant du logement social dans la métropole. En octobre 2019, la mairie de Lyon vote la création d'un OFS réunissant la ville, la Métropole de Lyon, la Banque des Territoires, Action Logement.

Structuration législative et réglementaire permettant le déploiement du couple OFS-BRS



Les autres outils de l'accèsion abordable

Le couple OFS/BRS vient s'ajouter aux outils déjà existants en matière d'accèsion abordable, présentés dans une étude de l'observatoire de l'habitat et des modes de vie de l'a-urba en 2022 « [Accession abordable en Gironde : réalités et enjeux](#) ».

Ce panorama de l'accèsion abordable distingue les différents modes de production (vente HLM, accèsion sociale auprès d'un organisme HLM, acquisition en secteur ANRU ou quartier politique de la ville, la location-accession, l'accèsion encadrée), les modalités de financement (PTZ, prêt accèsion sociale, prêt et prime accèsion d'Action Logement) et les aides et dispositifs locaux, ces trois leviers concourant à la production d'une accèsion abordable.

Les principes généraux du fonctionnement du couple OFS/BRS

Pour qui ?

« Mode d'accèsion sociale à la propriété », « dissociation du foncier et du bâti », « alternative à la propriété », différentes expressions tentent de résumer le Bail Réel Solidaire (BRS). Il est avant tout un bail de longue durée (18 à 99 ans) permettant aux ménages d'accéder aux droits réels immobiliers attachés au logement tandis que l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) reste propriétaire de l'ensemble immobilier. Ce mécanisme permet un prix d'achat de 15 à 40 % en-dessous des prix de marché.

Cette acquisition se fait sous conditions pour le ménage :

- respecter le plafond de ressources PSLA ;
- attester ne pas détenir de logement,
- faire de ce logement sa résidence principale ;
- verser une redevance à l'OFS propriétaire du foncier ;
- revendre le bien à un prix encadré.

Par qui ?

L'OFS est un organisme à but non lucratif recevant un agrément délivré par le préfet de région.

Personne morale de droit privé ou public, l'OFS peut être constitué sous différentes formes : Groupement d'Intérêt Public (GIP), association, Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), Établissement Public Foncier (EPF) ou organisme HLM notamment.

Ces derniers peuvent être agréés OFS depuis 2018, notamment pour rendre possible la vente de logements sociaux en BRS.

L'OFS acquiert des fonciers et les porte, pour y construire des logements commercialisés en BRS.

Il est en charge de l'agrément des ménages (au regard des critères précités), de la formalisation de la cession des droits réels immobiliers et de la signature du BRS et il perçoit la redevance versée mensuellement par le ménage.

En cas de revente, l'OFS doit agréer le nouvel acquéreur du logement en BRS, théoriquement choisi par le ménage vendeur. Dans ce cas, l'OFS est le garant du dispositif et continue à percevoir la redevance mensuelle.

Plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2025

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
Une personne	38 508 €	38 508€	33 479 €
2 personnes sans personne à charge et hors jeune ménage	57 555 €	57 555€	44 710€
3 personnes ou personne seule +1 ou jeune ménage	75 447 €	69 183€	53 766€
4 personnes ou personne seule +2	90 078 €	82 871€	64 910€
5 personnes ou personne seule +3	107 173€ €	98 101€	76 357€

* carte de l'évolution du zonage A, B, C page 10.

Le dernier millésime disponible des données Filosofi date de 2022, sur les revenus 2021, ne permettant pas d'obtenir une vision renouvelée du volume de ménages girondins éligibles au BRS. Néanmoins, si l'on actualise uniquement les plafonds de revenus en conservant les revenus disponibles des ménages girondins en 2021, on peut considérer que **plus de 90 % des ménages girondins sont aujourd'hui éligibles au BRS.**

Comment ?

L'élément d'appui pour mettre en oeuvre le dispositif est le bail. En effet, c'est un contrat de bail et non un contrat de vente qui lie l'OFS et le ménage acquéreur.

La durée de ce bail est comprise entre 18 et 99 ans à la date de sa signature. Ce bail est dit « rechargeable » : à chaque nouvelle prise de bail, la durée est renouvelée, c'est à dire qu'elle reprend à zéro.

Le contrat de bail désigne les parties (OFS et le preneur), les biens (le terrain et le logement), l'objet du bail réel solidaire et les obligations du preneur, la durée du bail, la redevance, les conditions d'occupation du logement, les travaux d'amélioration du logement, les conditions de cession et de transmission des droits réels immobiliers, le droit de préemption, la résiliation du bail et la fin du bail.

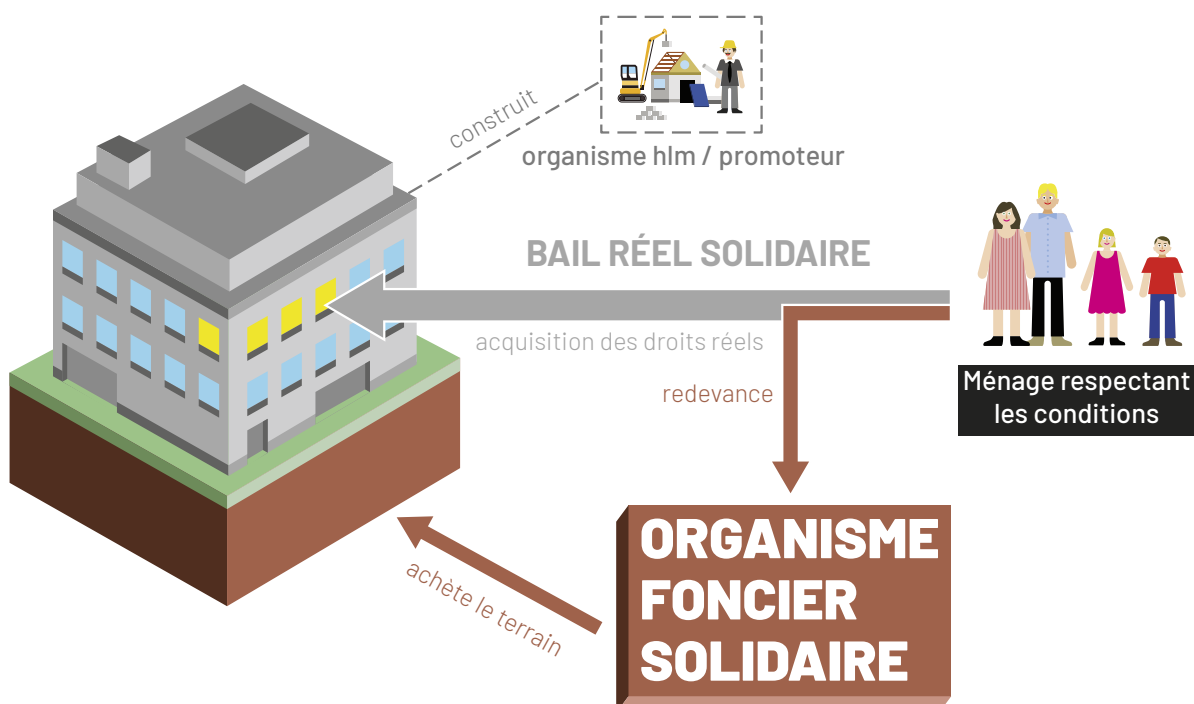
Pour aller plus loin sur les dispositions légales relatives aux OFS et BRS : Code de la construction et l'Habitation, articles L.255-1 à L.256-21 et R.255-1 à R.256-21.

à quoi correspondent les droits réels immobiliers?

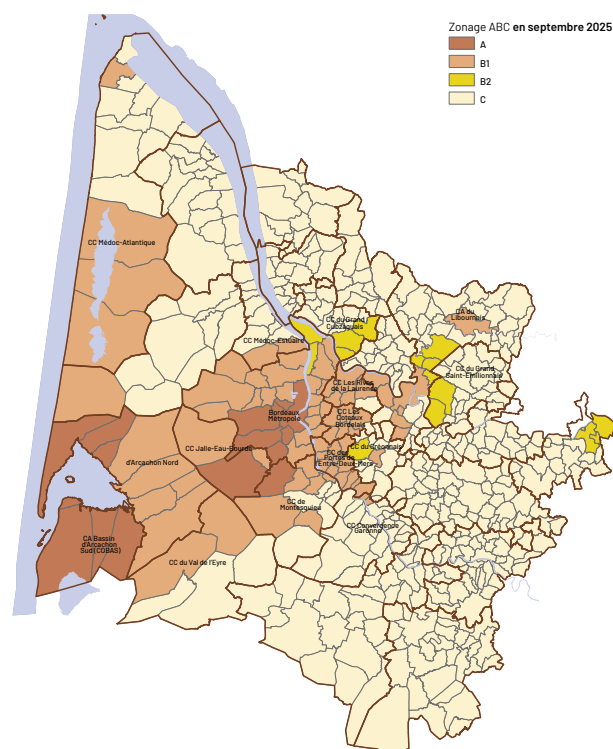
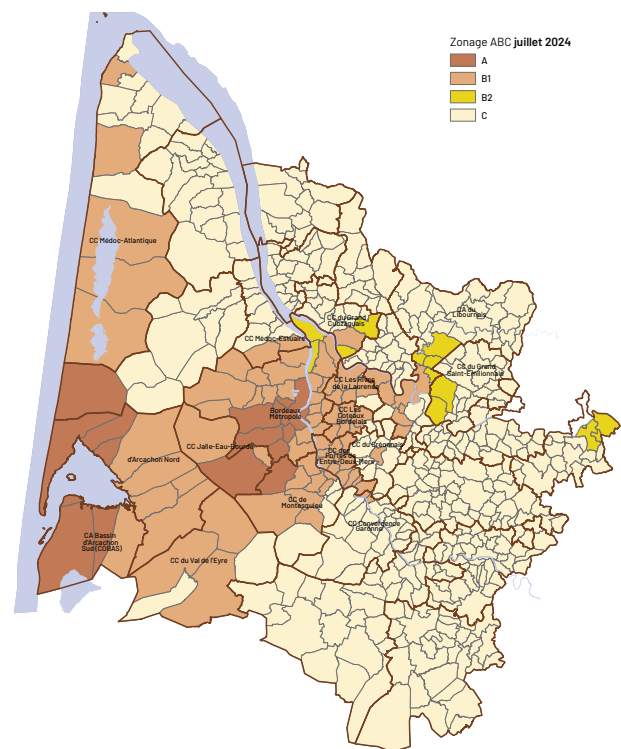
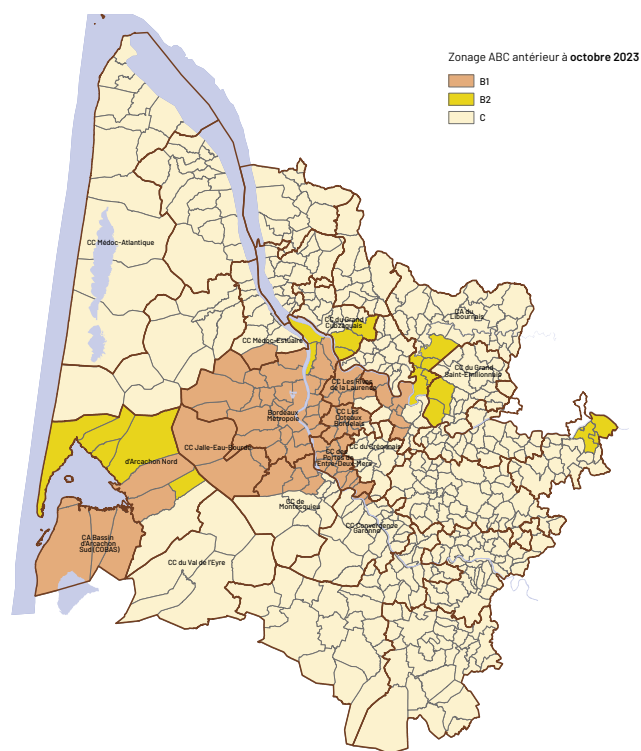
Juridiquement, ces droits confèrent à un titulaire un pouvoir direct sur la matérialité d'une chose. Le droit à la propriété est perçu comme le droit réel par excellence, qui permet au titulaire la maîtrise complète d'un bien à travers trois pouvoirs définis par l'article 544 du Code Civil : l'usus, le fructus et l'abusus. Dans le cas du BRS, ces droits sont parfois encadrés du fait du dispositif juridique particulier de ce dernier.

- **L'usus**, le droit d'usage, c'est-à-dire d'utiliser la chose et d'en faire usage pour son propre bénéfice, est absolu dans le cadre du BRS. Par exemple, un accédant peut vivre dans son appartement, y recevoir des personnes, etc.
- **Le fructus**, le droit de jouissance, permettant au titulaire de percevoir les fruits du bien (fruits naturels issus d'une récolte ou fruits civils correspondant à des loyers perçus en louant), peut être autorisé dans le bail. Dans ce cas, il doit être soumis à l'approbation et au cadre posé par l'OFS.
- **L'abusus**, le droit de disposer, c'est-à-dire de vendre, donner, transformer ou même détruire le bien, est lui aussi encadré par l'OFS qui donne son aval pour les travaux et encadre le prix de revente.

Schématisation de la dissociation économique du foncier et du bâti



Évolutions du zonage A,B,C en Gironde



Depuis septembre 2025, 15 communes de Gironde sont situées en zone A et 75 en zone B1, 16 en zone B2 et 428 en zone C.

La structuration de l'écosystème en Gironde

Un dispositif multi-partenarial

Le déploiement du BRS est le fruit d'une dynamique partenariale : si les OFS portent ce développement, ils s'appuient également sur l'écosystème bancaire et en particulier la Banque des Territoires ainsi que les actions des collectivités locales.

Complexe, le dispositif nécessite également d'être maîtrisé par les notaires et les banques de détails pour permettre aux acquéreurs de s'en saisir dans de bonnes conditions. En dix ans, l'écosystème s'est donc structuré localement, à commencer par le développement des OFS.

Panorama des OFS à l'échelle régionale et départementale

Les OFS font l'objet d'un agrément par le préfet de Région, depuis 2017.

Au 1^{er} novembre 2024, 23 OFS sont agréés à l'échelle régionale et 3 sont en cours d'agrément. 8 sont agréés à l'échelle de plusieurs régions, à l'image du COL ou Erilia, 13 le sont à l'échelle régionale et 2 (Coo. Sol et EPFL Pays Basque - Bizitegia) interviennent sur un périmètre spécifique.

En Gironde, 16 OFS (après fusion Domofrance/ Clairsienne) sont en capacité de proposer des BRS, en neuf ou dans l'ancien.

Si les organismes HLM constituent la majorité des OFS agréés, d'autres types de structures le sont également, avec des gouvernances innovantes :

- **Coo.Sol**, OFS de Bordeaux Métropole. Constitué en Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) a été agréé en 2020. Sa gouvernance réunit collectivité (Bordeaux Métropole), OPH (Aquitanis), SA HLM (Mésolia) et coop HLM (Axanis et le Toit Girondin).

- **Coopérative Foncière Aquitaine** est l'un des OFS pionnier en France, agréé en 2017 et initié par Le Col, Société Coopérative HLM. L'ambition est alors de mettre à disposition cet OFS aux opérateurs souhaitant développer le BRS. À cette période, les organismes HLM ne peuvent pas encore être agréés OFS. Aujourd'hui, l'OFS CFA associe Le Col Action Logement, Domofrance, Incité et Gironde Habitat.



Commercialisation en cours, Procivis
Nouvelle Aquitaine

Les OFS agréés en Gironde

OFS	Territoire d'agrément	Statut	Adhérent à un autre OFS intervenant en Gironde
Aquitanis	Région	OPH	oui, Coo.Sol
Axanis	Région	Coopérative HLM, groupe Aquitanis (SCIC HLM)	oui, Coo.Sol
CDC Habitat	Plusieurs régions	ESH	
Coopérative d'habitation	Plusieurs régions	SCIC HLM	
Coopérative foncière Aquitaine	Région	SCIC	
Coo.Sol	Bordeaux Métropole	SCIC	
Domofrance /Clairisenne	Région	SA HLM	oui, Coopérative Foncière Aquitaine et Coo.Sol
Erilia	Plusieurs régions	SA HLM	
Foncière Solucia Territoires	Plusieurs régions	Association	
Gironde Habitat	Région	OPH	
Icade Pierre Pour Tous	Plusieurs régions	Fondation d'entreprise	
Le Col	Plusieurs régions	Coopérative HLM (SCIC HLM)	oui Coopérative Foncière Aquitaine
Mésolia	Plusieurs régions	ESH	oui, Coo.Sol
Procivis Nouvelle Aquitaine	Région	SCIC	
Toit Girondin	Région	Coopérative HLM	oui, Coo.Sol
Vilogia	Plusieurs régions	SA HLM	

Les collectivités locales actrices du déploiement du BRS

Les collectivités locales peuvent intervenir de différentes manières dans le déploiement du BRS. Tour d'horizon des possibilités et de leurs mises en œuvre locales.

• L'inscription dans les stratégies locales habitat

L'accession sociale ou aidée fait partie des thématiques portées par les PLH ou PDH. Progressivement, le BRS est donc intégré, certains EPCI pouvant définir des objectifs chiffrés. La transcription dans les documents d'urbanisme peut également être réalisée, avec par exemple l'inscription d'emplacements réservés ou de secteurs de mixité sociale.

• La création d'un OFS ou la participation à sa gouvernance

Les collectivités locales (commune, métropole, département) peuvent créer et gouverner des OFS. Elles peuvent simplement participer à sa gouvernance sans être à l'origine de sa création. Dans ces cas, des apports en foncier ou des subventions de la collectivité permettent notamment de contenir le coût de la redevance. En Gironde, Coolsol est l'OFS de Bordeaux Métropole.

• L'encadrement des pratiques et prix en BRS

Si la production peut être encouragée par les collectivités, celles-ci peuvent également l'encadrer, notamment sur les points suivants :

- plafonds de prix de vente des logements,
- plafonds de prix de cession des charges foncières du foncier aux opérateurs,
- plafonds de prix de la redevance,
- les ménages cibles (notamment en termes de

revenus).

Cet encadrement des pratiques intervient souvent en contrepartie des apports fonciers ou financiers.

• Les aides aux opérateurs

Comme pour le logement social, les collectivités peuvent mettre en place :

- des garanties d'emprunt des prêts souscrits par les OFS,
- un soutien à la maîtrise foncière (minoration, subvention),
- des aides au logement.

• Les aides aux particuliers

• **L'abattement de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)** : les communes et les EPCI à fiscalité propre peuvent instituer, après délibération, un abattement de 30 à 100 % sur la base d'imposition de la taxe foncière sur les propriétés bâties des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire. Cet abattement s'applique pour toute la durée du BRS (cf. tableau ci-dessous).

• **Les aides financières aux ménages** : certaines collectivités mettent en place des prêts aidés, complémentaires au PTZ par exemple.

« L'objectif pour la commune est d'abord de donner un coup de pouce aux ménages qui acquièrent en BRS. Mettre en place un abattement de TFPB donne aussi de la cohérence à la stratégie de développement du BRS souhaitée par les élus. »

DGS d'une commune ayant délibéré en faveur de l'abattement de TFPB

Liste des communes de Gironde ayant délibéré en faveur d'un abattement de TFPB (mars 2025)

Commune	EPCI	date de mise en oeuvre	taux de l'abattement
Le Bouscat	Bordeaux Métropole	1 ^{er} janvier 2022 (délibération du 6 juillet 2021)	30%
Cestas	CC Jalle Eau Bourde	1 ^{er} janvier 2023 (délibération du 29/09/2022)	50%
St-Jean-d'Ilac	CC Jalle Eau Bourde	1 ^{er} janvier 2025 (délibération du 26/09/2024)	30%

Les différentes formes d'implication possibles des collectivités locales dans le BRS



« Le BRS doit impérativement être maîtrisé par la puissance publique. C'est une occasion historique que les collectivités reprennent la main sur la politique de l'habitat. » **Directeur d'une coopérative hlm**

Les ménages, acteurs clés de l'écosystème BRS

Le dispositif OFS-BRS positionne les ménages au cœur de l'écosystème. En effet, ces derniers sont tour à tour prospects, acquéreurs, propriétaires de droits réels immobiliers, titulaires d'un bail, le plus souvent copropriétaires, puis vendeurs.

La complexité est forte donc, d'une part au niveau du dispositif à appréhender en tant que potentiel acquéreur, puis pour assurer les différents rôles de propriétaire d'un logement en BRS, et notamment dans le contexte de revente.

Les acteurs professionnels s'emploient à accompagner les ménages dans leur prise en main du dispositif. ADIL, notaires, OFS et organismes de logement social, collectivités, informent, accompagnent les acquéreurs potentiels ou propriétaires. Et l'accompagnement à la revente est également en cours de structuration.

Un premier forum du Bail Réel Solidaire organisé par la ville de Bordeaux en 2025, en partenariat avec Bordeaux Métropole et l'URHLM, visait à faire connaître et expliciter le BRS au grand public.

Quatre tables-rondes ont été organisées à cette occasion : « Pour tout comprendre sur le BRS », « Bien préparer son projet en BRS », « Les droits et devoirs d'un propriétaire en BRS », « Quels projets en cours et à venir sur le territoire » ?

Autre exemple d'action de pédagogie, l'État a mis en ligne **BORIS**, une plateforme pour informer et faciliter la commercialisation des BRS. Cet outil intègre un simulateur d'éligibilité, des informations techniques et des liens vers les principaux opérateurs en BRS.



« Le BRS reste assez compliqué à comprendre pour beaucoup. Tous les sujets n'ont pas encore été dévoilés » **ADIL**

« Les ménages n'ont pas toujours l'impression d'accéder. Ça reste un marche-pied vers l'accès, à cause de la redevance » **notaire**

À retenir :

- Un outil pour favoriser l'accès social et sécurisé des ménages modestes initialement (les plafonds de ressources ont été élargis en 2023) qui peut être considéré comme une étape dans le parcours résidentiel des ménages.
 - Un dispositif permettant la pérennisation de l'investissement public, grâce au caractère anti-spéculatif garanti dans la durée pour la première fois à la différence des autres modes de soutien à l'accès à la propriété (dispositif financier typ PTZ comme production dédiée type PSLA).
 - Un dispositif qui contribue à la mixité sociale, en permettant l'acquisition par des ménages jusqu'alors exclus de l'accès à la propriété dans des secteurs tendus et chers.
 - Une structuration juridique et partenariale en une dizaine d'années qui permet aujourd'hui le déploiement de la production.
 - Une place particulière pour les ménages, qui partagent la propriété avec l'OFS. Un dispositif qui nécessite pédagogie et accompagnement pour garantir son bon usage.
-

PARTIE 2

Production et perspectives de développement en Gironde

Cadrage méthodologique

p.18

2 554 logements neufs en BRS livrés ou en projet à fin 2024

p.20

Cadrage méthodologique

En l'absence d'agrément, le recueil de données est complexe pour le BRS. La DREAL assure un suivi mais uniquement des BRS livrés et des réflexions sont en cours pour mieux renseigner cette production en BRS.

Bordeaux Métropole a mis en place un observatoire du BRS, auxquels les OFS transmettent annuellement leurs données sur la production en BRS (en neuf et ancien).

Afin de constituer une vision girondine du BRS, l'a-urba a créé un partenariat avec Foncier Solidaire France (FSF), qui pilote l'observatoire national des OFS-BRS.

Les données traitées dans le cadre de ce document ont été transmises par FSF à l'a-urba, après accord des OFS adhérents concernés au 31/11/2024 par une production de BRS.

Les données recueillies concernent uniquement les BRS en neuf (pas de données sur la vente HLM en BRS).

Elles concernent huit OFS, 110 programmes soit 2 554 logements livrés ou en projet.

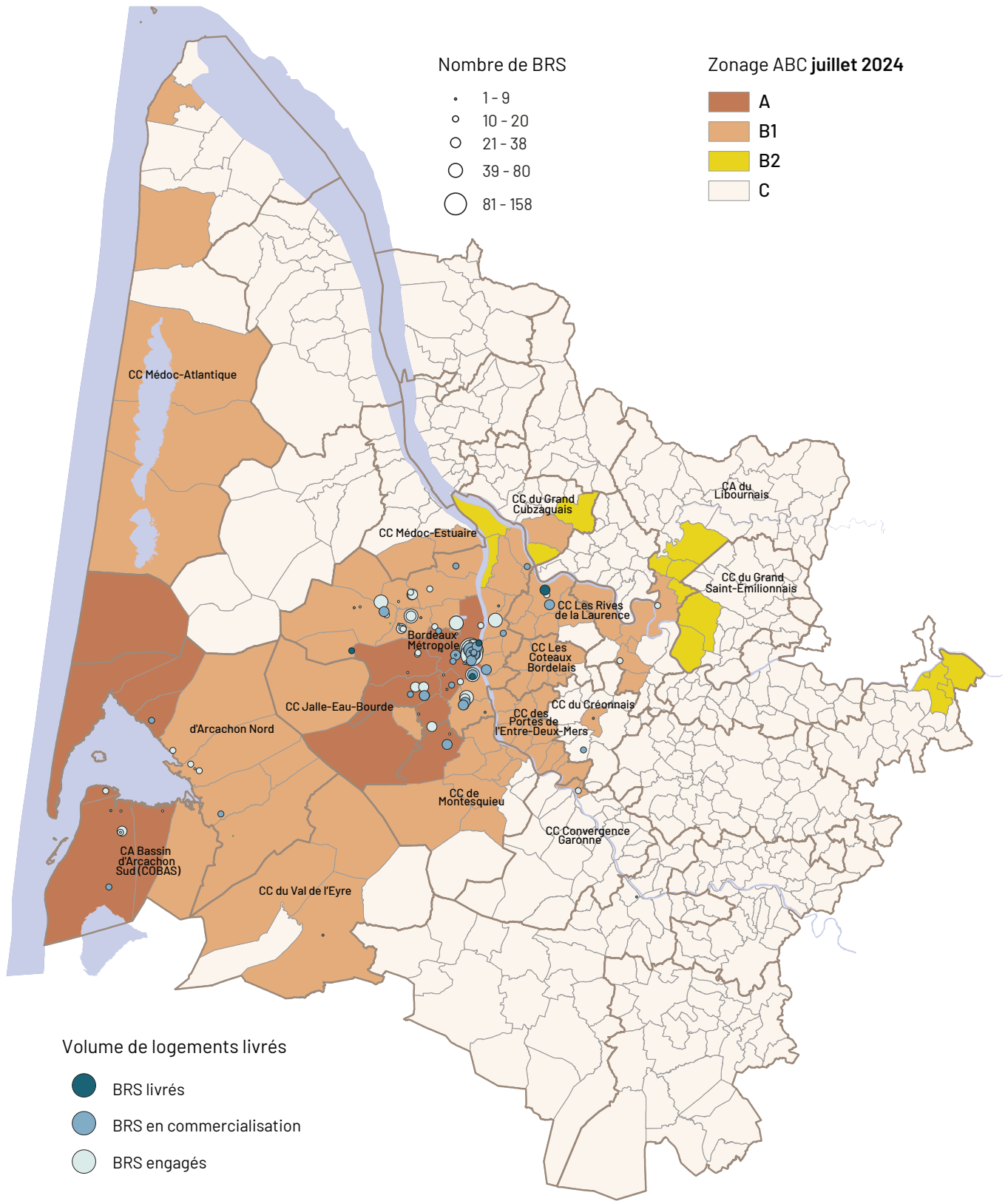
Les données des OFS transmises par FSF

OFS	Adhérent FSF	Données transmises
Aquitanis	X	pas encore de production
Axanis*	X	X
Coopérative d'habitation	x	pas encore de production
Coopérative foncière Aquitaine	X	X
Coo.Sol	X	X
Domofrance	X	X
Erilia	X	X
Gironde Habitat	X	X
Icade Pierre Pour Tous	X	pas encore de production
Le Col	X	X
Mésolia	X	pas encore de production
Procivis Nouvelle Aquitaine	X	X
Toit Girondin	X	pas encore de production
Vilogia	X	pas encore de production

Foncier Solidaire France : tête de réseau des OFS

Foncier Solidaire France est une association créée en 2021, après trois ans de vie d'un réseau informel. FSF a vocation à regrouper l'ensemble des OFS agréés, afin de partager une culture et des valeurs communes, être l'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics, animer une communauté d'acteurs et porter l'observatoire. Celui-ci a été initié en 2023 et vise à quantifier, localiser et analyser la production de BRS (en cours et future). Les analyses produites permettent d'objectiver les débats, de construire des partenariats...

*** Pour Axanis, les données transmises par FSF font état de 2 programmes et 6 logements, pris en compte dans les analyses suivantes.**
Axanis a signalé un écart par rapport à la réalité de ses chiffres, 8 programmes et 135 logements concernés. L'étude ne refète donc pas l'entierté de la production en BRS d'Axanis.



2 554 logements neufs en BRS, livrés ou en projet, à fin 2024

Une production en croissance, encore marginale dans la production récente

Les données transmises par les huit OFS permettent d'éclairer la géographie, l'évolution et les caractéristiques de la **production neuve** de BRS en Gironde. Les premières intentions de projets en BRS datent de 2017 et les premiers logements ont été livrés en 2021. Les perspectives de livraisons sont en croissance, illustrant l'installation progressive du BRS dans le paysage de la production girondine.

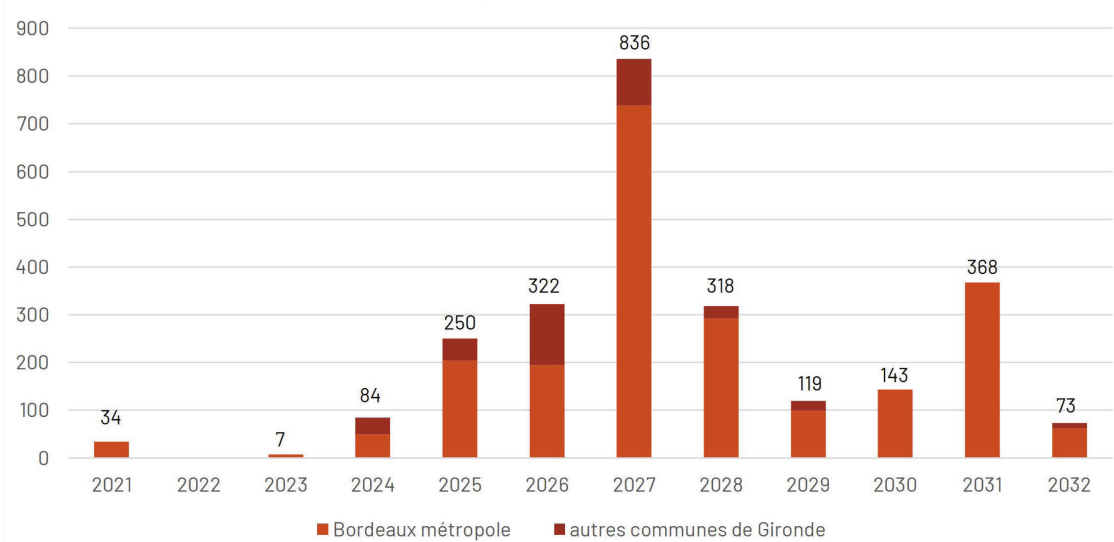
Avancement des programmes BRS au 31/11/2024

État d'avancement	Nombre de programmes	Nombre de logements
Livrés	8	93
En projet :	102	2 461
- dont en cours de commercialisation	40	742
- dont engagés	62	1 719
Total	110	2 554

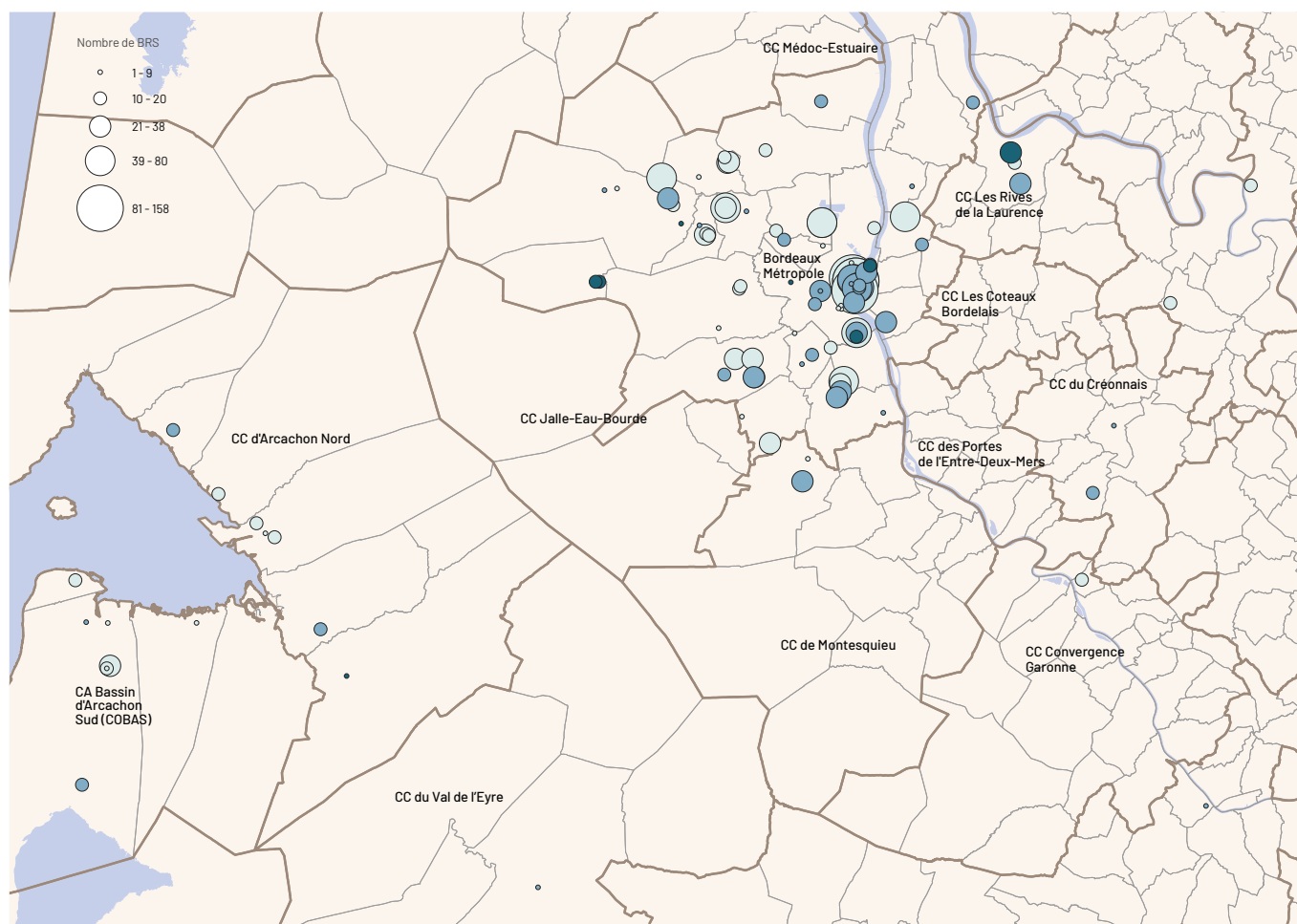
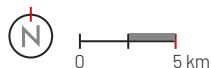
Les logements "engagés" ont fait l'objet d'un accord de l'organe de gouvernance de l'OFS (indicateur retenu par FSF)

Livraisons et perspectives de livraisons de logements en BRS en Gironde

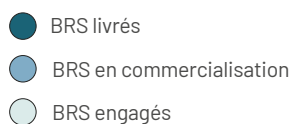
source : FSF, 31/11/2024, traitement a'urba



Focus sur le périmètre de production : logements livrés, engagés, en commercialisation à fin novembre 2024

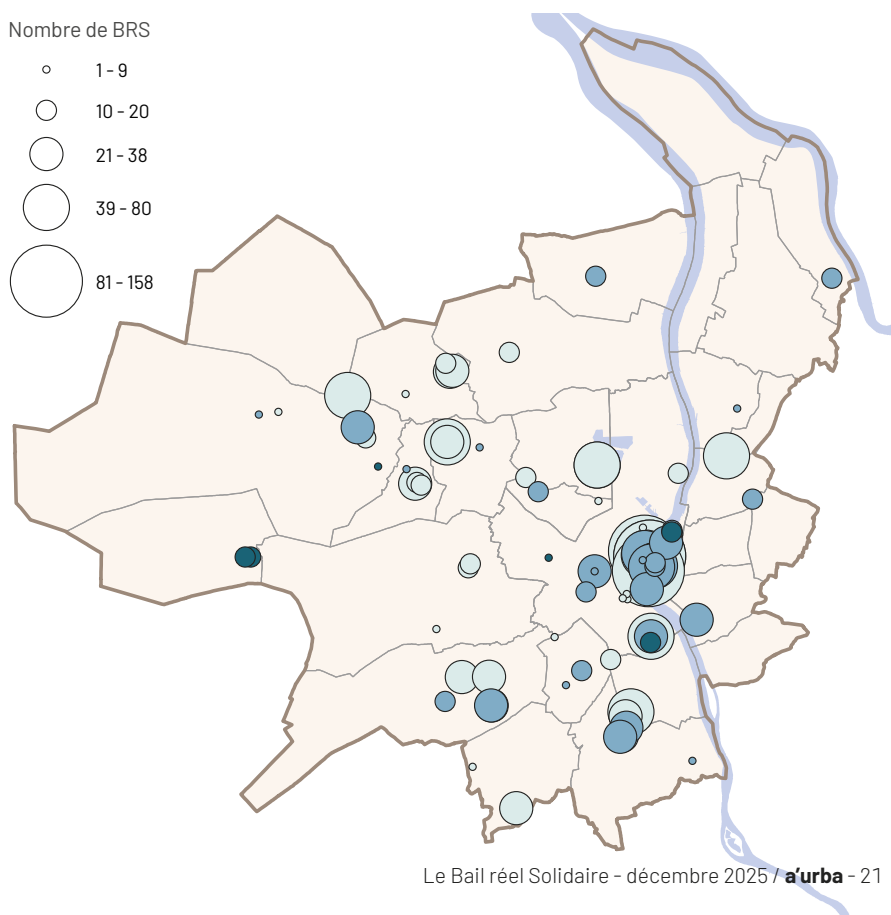
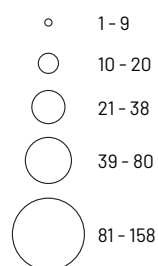


Volume de logements livrés



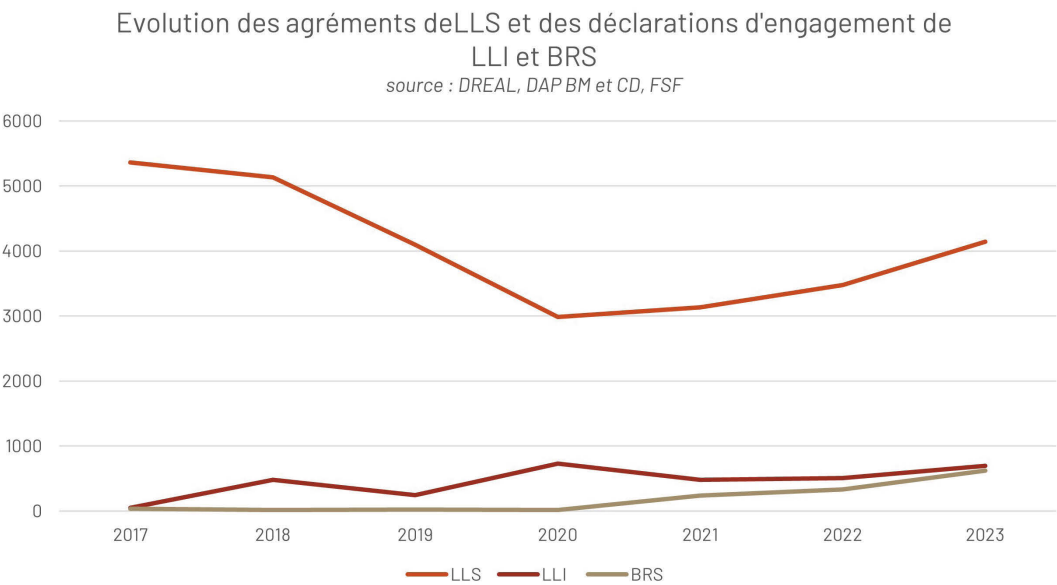
Focus Bordeaux Métropole

Nombre de BRS



En moyenne 11 200 logements (tous types confondus) ont été mis en chantier chaque année en Gironde sur la période. La production en BRS reste pour l’heure marginale, représentant environ 1 % des mises en chantier entre 2021 et 2025.

De même, la production de logements en BRS reste faible au regard du volume d’agréments en logement social. Cependant, l’observation des dynamiques de déclaration de projet (agrément pour le logement social, déclarations pour le logement locatif intermédiaire et le BRS), souligne la croissance des productions en logement abordable (LLI et BRS).



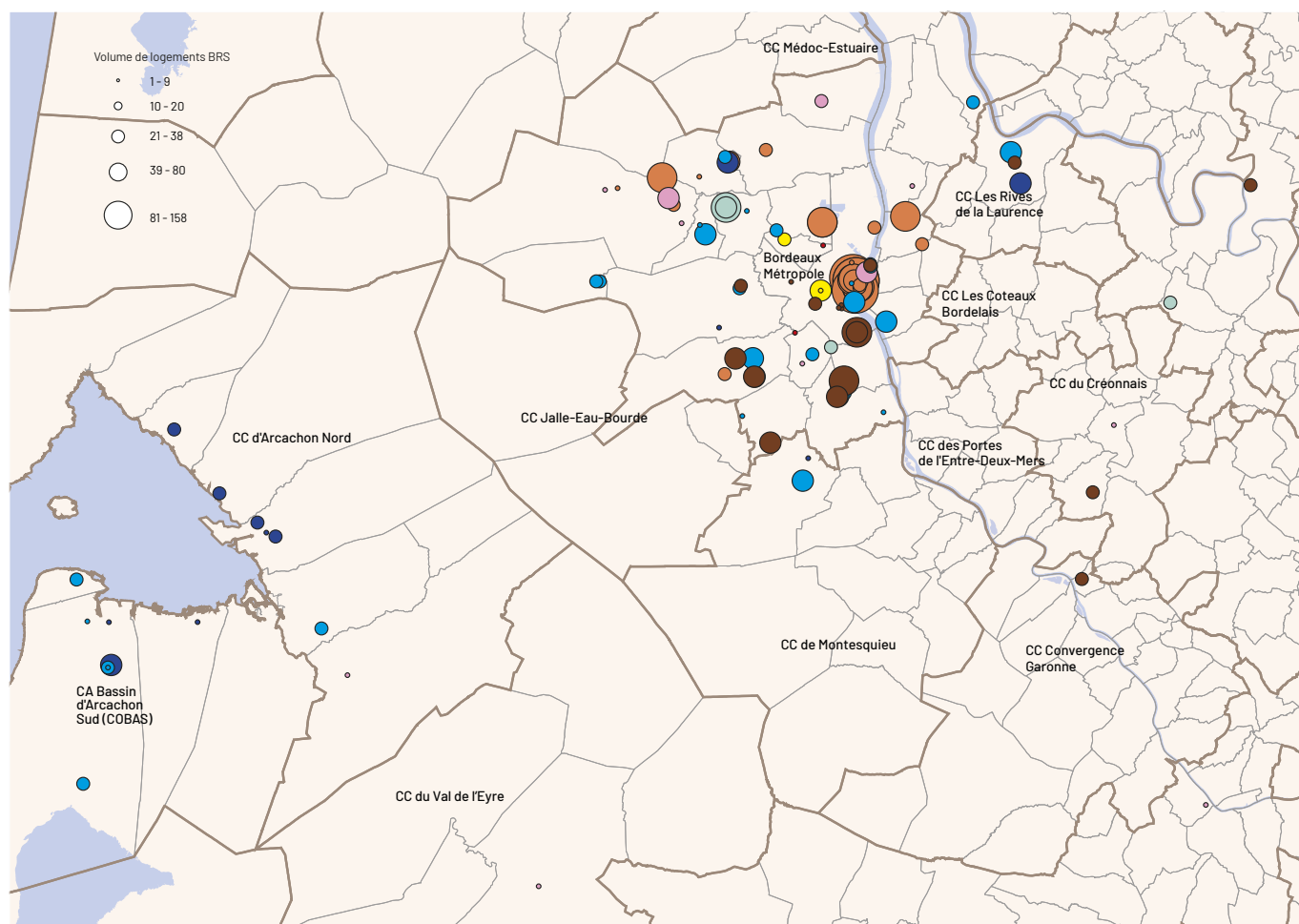
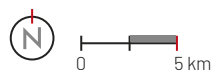
Une production très majoritairement métropolitaine

Les 110 programmes et 2 554 logements en BRS livrés ou en projet sont réalisés dans 39 communes de Gironde. 86 % des logements en BRS sont prévus dans l’une des communes de Bordeaux Métropole, en cohérence avec la tension du marché immobilier.

Les logements livrés ou en en projet par EPCI au 31/11/2024 (données FSF)

EPCI	Logements en BRS livrés	Logements en BRS en projet
Bordeaux Métropole	62	2 129
COBAS	0	91
COBAN	6	84
CALI	0	30
CC Convergence Garonne	0	13
CC de Montesquieu	0	39
CC du Créonnais	0	19
CC Rives de la Laurence	25	48
CC du Sud Gironde	0	4
CC du Val de l'Eyre	0	4
TOTAL	93	2 461

Focus sur le périmètre de production : répartition par OFS des BRS livrés, engagés ou en cours de commercialisation à fin novembre 2024



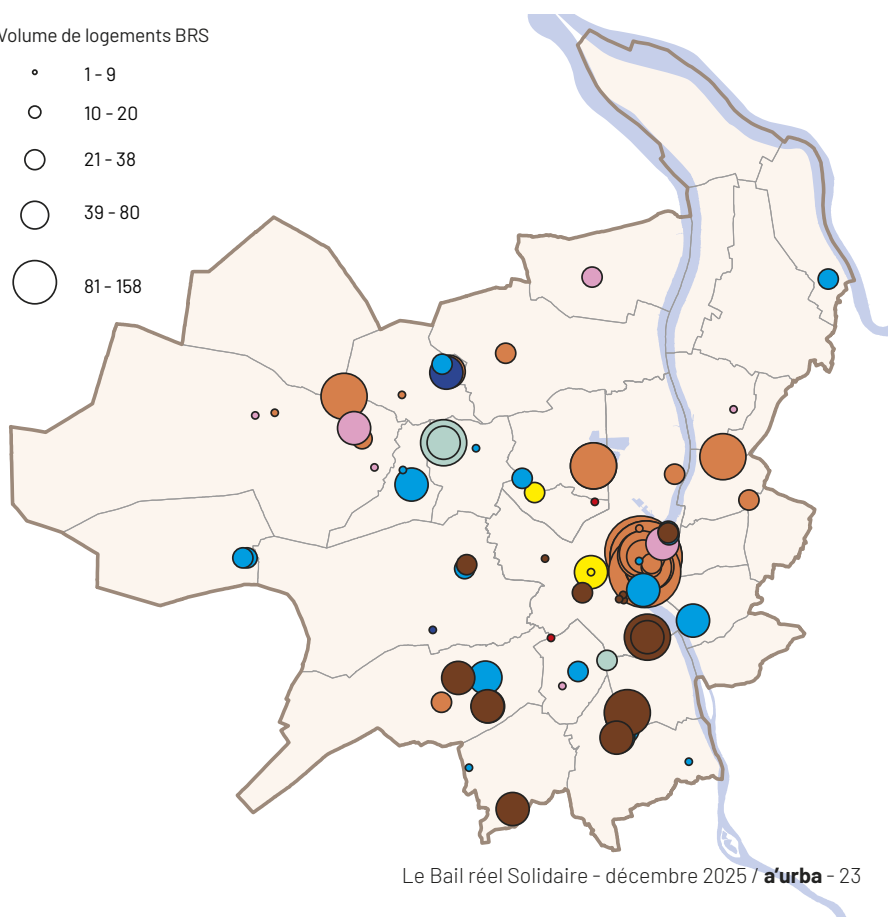
Volume de logements et noms OFS

- Axanis
- Coo.Sol
- Coopérative Foncière Aquitaine
- Domofrance
- Erilia
- Gironde Habitat
- Le Col
- Autre ou NR

Focus Bordeaux Métropole

Volume de logements BRS

- 1 - 9
- 10 - 20
- 21 - 38
- 39 - 80
- 81 - 158

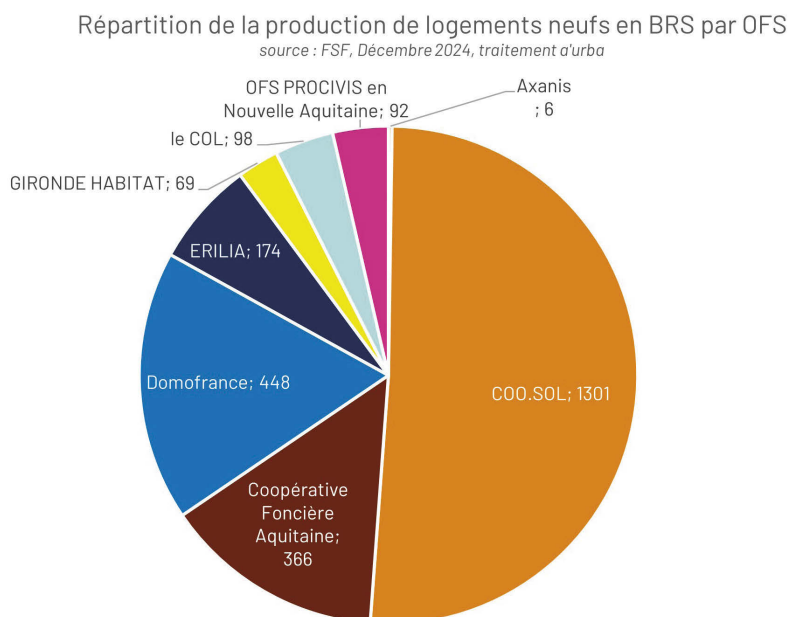


Huit OFS actifs dans la production de BRS en neuf

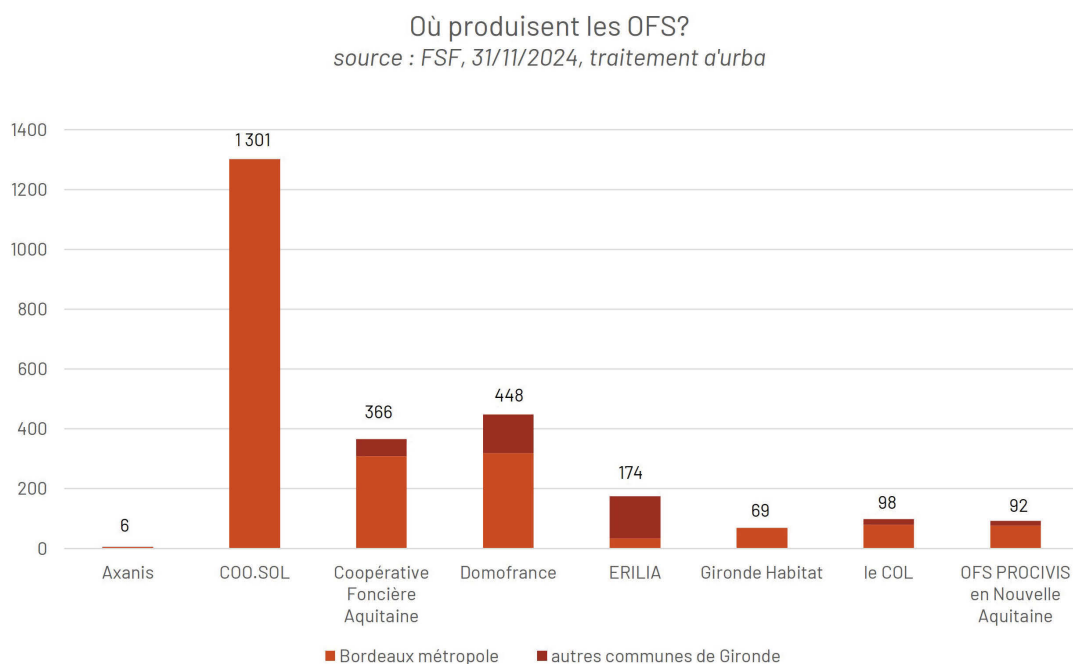
Pour mémoire, les données exploitées portent uniquement sur les logements neufs et la production des OFS adhérents de FSF.

Coo.Sol, OFS métropolitain, premier producteur de BRS

L'OFS préalablement présenté porte 51 % de la production en Gironde dont 59 % de la production de BRS neufs à l'échelle métropolitaine.



Hors Bordeaux Métropole, où Coo.Sol n'intervient pas, quatre OFS produisent des BRS : Erilia, Domofrance, la Coopérative foncière d'Aquitaine et Procivis Nouvelle- Aquitaine. Pour Erilia, la production hors Bordeaux Métropole représente plus de 80 % de sa production.



Des programmes mixtes et une dominante de T3

Programmes collectifs et mixtes : la tendance dominante

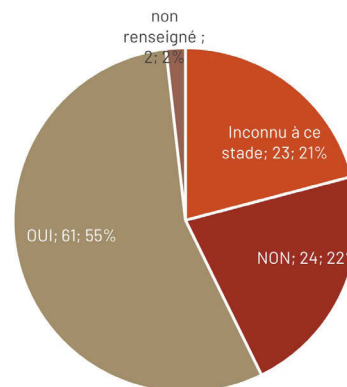
83 % de la production de logements BRS relèvent du logement collectif. 55 % des programmes en BRS sont mixtes, comprenant d'autres types de logements (accession libre, locatif intermédiaire...). Ainsi, les 57 programmes mixtes identifiés comptent en moyenne 25 % de logements en BRS.

En moyenne, les programmes BRS (ou les parties du programme en BRS), livrés ou en projet, comptent **23 logements**. Cette moyenne est légèrement supérieure sur le territoire de Bordeaux Métropole, avec 26 logements par programme. Les programmes les plus importants comptent 100 à 150 logements en BRS, tous localisés dans l'opération d'aménagement Bastide-Niel.

On observe également la production de petits volumes de BRS par programme (moins de 5 logements), notamment dans le cas de BRS en réhabilitation (exemple d'une opération réalisée par la Coopérative Foncière d'Aquitaine, dans le cadre de la concession d'aménagement du centre-ancien de Bordeaux), mais également hors métropole : quelques logements pour contribuer ponctuellement à la diversification de l'offre proposée localement, dans des secteurs où la promotion neuve est moins développée.

Programmes en copropriété mixte avec d'autres types de logements

source: données FSF, décembre 2024, traitement a'urba



Le T3, typologie dominante de la production en BRS

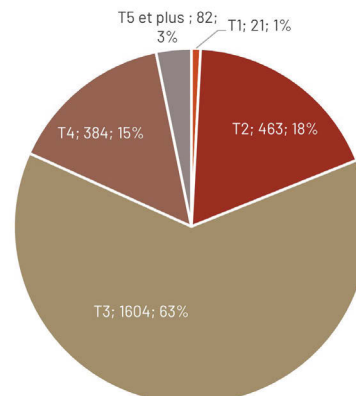
63 % des logements BRS sont des T3, une proportion importante.

En comparaison, les logements collectifs proposés à la vente en neuf en Gironde selon l'OISO, sont à 30% des T2, 40% des T3, 20% des T4.

L'offre prépondérante de T3 correspond au profil de la demande, puisque d'après les données de l'INSEE en 2022, 39,5 % des ménages girondins correspondent à une personne seule, 9,5 % à une famille monoparentale et 25,5 % à un couple sans enfant.

Typologie des logements en BRS

source: données FSF, décembre 2024, traitement a'urba



Les cas de figure de la production neuve en BRS

Pour mettre en marché un logement neuf en BRS, plusieurs actions sont nécessaires :

- le portage du foncier,
- la construction du programme,
- la commercialisation des logements,
- la contractualisation des BRS avec les acquéreurs.

Ces rôles peuvent être assurés par différents intervenants, complexifiant la lecture du dispositif, notamment pour les particuliers.

Une diversité de cas pour la maîtrise d'ouvrage des opérations et la commercialisation

CAS 1 : Un organisme de logement social agréé OFS achète le foncier, construit le programme en maîtrise d'ouvrage directe et en assure la commercialisation

Dans ce cas, il s'agit de l'OFS agréé d'une coop HLM ou d'un organisme HLM. Celui-ci **construit en propre** le programme et **assure la commercialisation** des droits réels immobiliers attachés aux logements et **contractualise les BRS**.

26% des programmes recensés sont produits sur ce modèle.

CAS 2 : L'OFS achète le foncier et un opérateur adhérent de cet OFS construit le programme et en assure la commercialisation

C'est le cas pour les OFS Coo.Sol et CFA en Gironde. Par exemple, rue Kléber à Bordeaux, CFA a acquis le foncier des opérations et Incité a assuré la construction et réhabilitation des logements. Autre exemple, celui de la ZAC Bastide Niel : Coo.Sol a acquis les fonciers et les adhérents de cet OFS assurent la construction et la commercialisation.

Dans ces cas de figure, l'OFS consent un « **BRS opérateur** » (cf. ci-dessous) à un organisme qui construit et commercialise les droits réels immobiliers attachés aux logements. Un "**BRS preneur**" est ensuite contractualisé entre l'opérateur, le preneur et l'OFS qui donne l'agrément au ménage.

38% des programmes recensés sont produits sur ce modèle.

CAS 3 : un OFS achète un programme en VEFA à un promoteur qui construit le programme

Les secteurs de mixité sociale (SMS) peuvent imposer une part de logements en accession sociale, de plus en plus produits en BRS. Ainsi, le PLUI de Bordeaux Métropole impose 20% de BRS (indépendamment d'obligations en logement social) dans les SDS. La crise immobilière actuelle incite les promoteurs à céder une partie de leurs programmes en difficulté de commercialisation à des OFS, développant ainsi la production de BRS en VEFA.

Deux cas de figure sont à distinguer lorsque la production se fait en lien avec le privé, fonction de la maîtrise initiale du foncier :

Soit le promoteur acquiert un foncier, construit et cède en VEFA à un OFS une partie du programme. Celui-ci à la charge de la commercialisation et signe les BRS avec les ménages.

Soit l'OFS maîtrise et porte le foncier, signe un BRS "opérateur-promoteur" avec un promoteur qui construit le programme et en assure parfois la commercialisation. Là encore, un "**BRS preneur**" est contractualisé entre l'opérateur, le preneur et l'OFS qui donne l'agrément au ménage.

signe un BRS-opérateur avec le promoteur et ce dernier assure la commercialisation des logements.

32% des programmes recensés sont réalisés en lien avec la promotion privée.

Le bail réel opérateur : article L. 255-3 du Code de la construction et de l'habitation

Le BRS opérateur a été introduit dans le CCH à la suite de la loi dite 3DS du 22 février 2022 :

« Le bail réel solidaire peut être consenti à un opérateur qui, le cas échéant, construit ou réhabilite des logements et qui s'engage à vendre les droits réels immobiliers attachés à ces logements à des bénéficiaires (...).

La cession des droits réels immobiliers par l'opérateur à chaque preneur crée un lien direct et individuel entre l'organisme de foncier solidaire et chacun des preneurs et désolidarise les preneurs entre eux et chaque preneur de l'opérateur.

À l'issue de cette cession, le preneur est réputé être titulaire d'un bail réel solidaire portant sur son logement avec une date de prise d'effet au jour de la cession qui lui est propre ».

Maîtrise d'ouvrage des programmes produits en BRS neuf

OFS	En propre	Opérateur adhérent ou sociétaire de l'OFS	Co-promotion privé/social	Promoteur immobilier	Autre
Axanis	2				
Coopérative foncière Aquitaine		12	3	1	2
Coo.Sol		30			
Domofrance	15		1	12	1
Erilia	3		1	8	
Gironde Habitat	4				
Le Col	1		2		1
Procivis Nouvelle Aquitaine	4			7	
Total	29	42	7	28	4

Commercialisation des programmes produits en BRS neuf

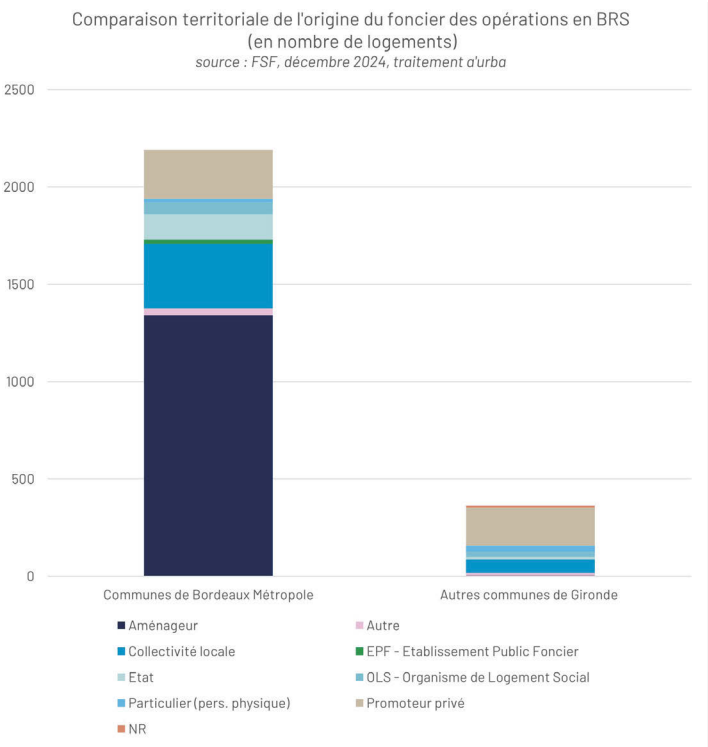
OFS	Commercialisateur externe	OFS	Organisme HLM ou coop HLM	Promoteur privé	Inconnu à date
Axanis			2		
Coopérative foncière Aquitaine			18		
Coo.Sol	8		6		16
Domofrance			29		
Erilia	1		1	9	1
Gironde Habitat		4			
Le Col			3	1	
Procivis Nouvelle Aquitaine		3	4	3	1
Total	9	7	63	13	18

Une majorité de programmes en BRS produits sur des fonciers d'origine publique

54 % des programmes en BRS et 75 % des logements produits en BRS sont produits sur des fonciers maîtrisés par la puissance publique (État, EPF, collectivité locale ou aménageur). Ces chiffres varient selon :

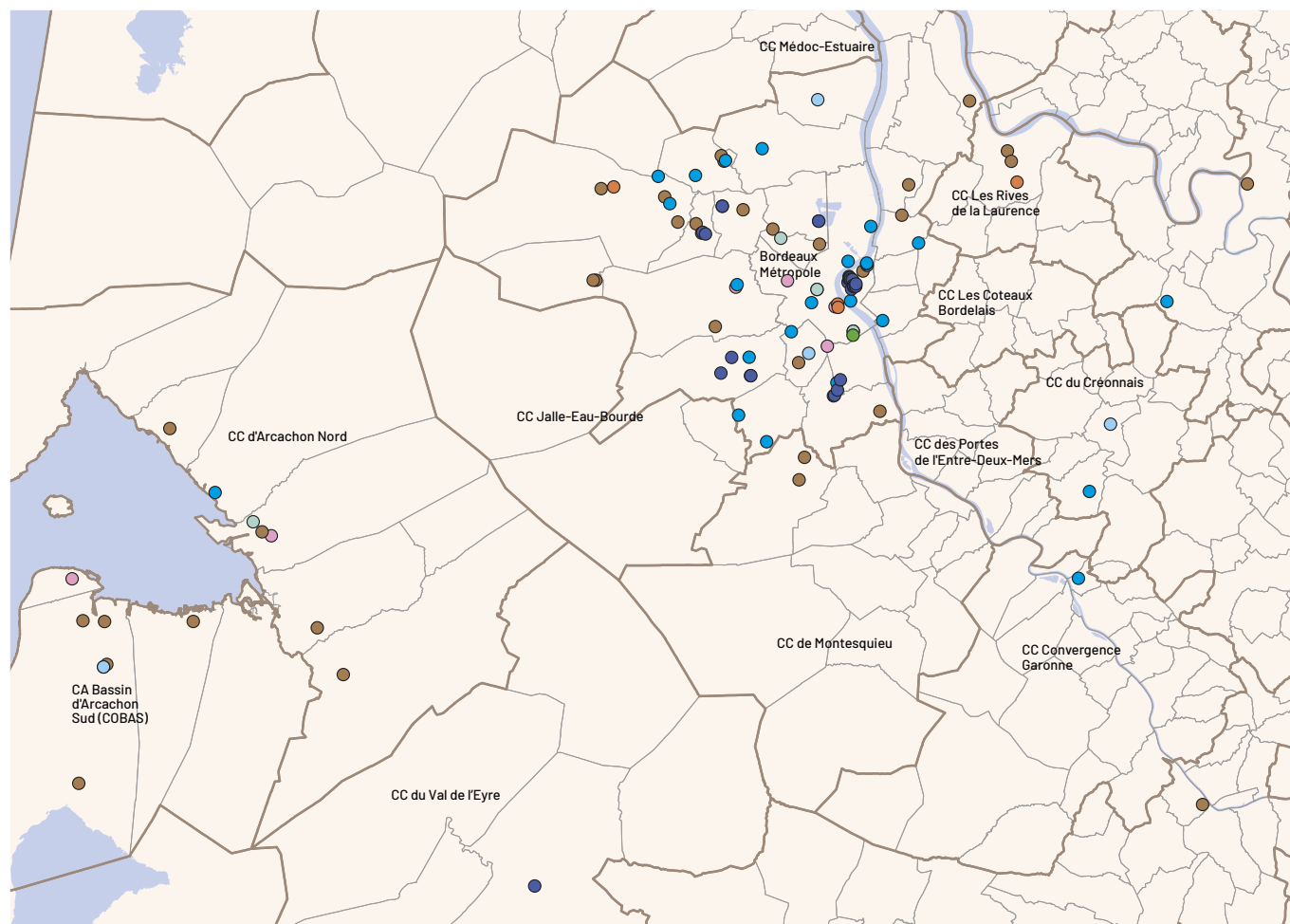
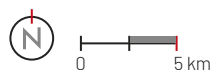
• Les territoires :
Sur le territoire de Bordeaux Métropole, 83 % des logements en BRS sont produits sur des fonciers maîtrisés, notamment dans le périmètre d'Euratlantique, de la ZAC Bastide Niel, de secteurs de projets tels que Brazza, de foncier maîtrisés par les communes ou la métropole, de cessions de patrimoine de l'État (Castéja)...
Les logements en BRS dans les autres territoires girondins ne sont produits qu'à 23 % sur des fonciers maîtrisés par la puissance publique, principalement les collectivités locales.

• Les OFS :
Certains OFS, à l'image de Coo.Sol ou Gironde Habitat, acquièrent très majoritairement des fonciers d'origine publique. À l'inverse, d'autres OFS n'ont produit que sur des fonciers d'origine privée (Erilia).



La ZAC Bastide-Niel : l'accession sociale au cœur du projet

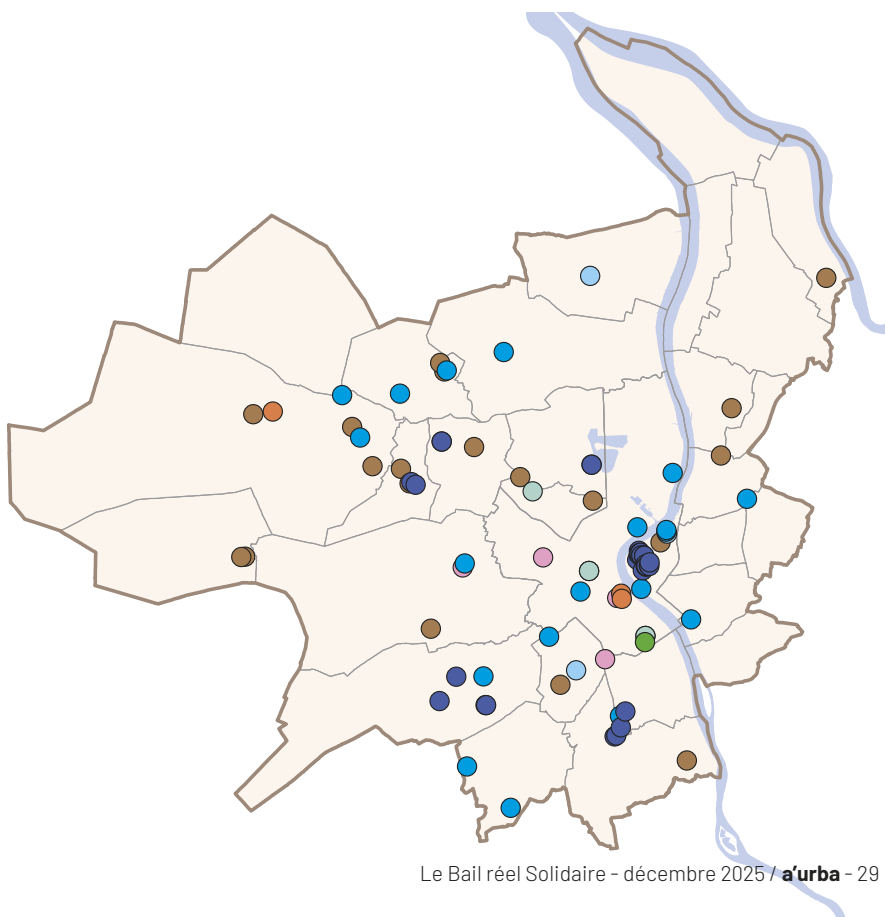
Ce secteur opérationnel de 32 hectares, composé de friches ferroviaires et militaires, s'inscrit dans la continuité de la ZAC Coeur de Bastide et constitue l'un des secteurs majeurs de développement en coeur de ville. La SAS d'aménagement Bastide-Niel constituée de Bordeaux Métropole Aménagement, Domofrance et Aquitanis en est l'aménageur.
En 2022, la ville de Bordeaux et la Métropole ont décidé de l'augmentation du volume de logements abordables à produire : la programmation du projet Bastide-Niel a été réorientée. Ainsi, le quartier accueillera à terme 4 100 logements dont 1 000 en accession sociale, principalement en BRS. Coo.Sol est le seul OFS présent sur ce secteur. Axanis et Exterra structure de Domofrance, commercialisent les logements en BRS.



Focus Bordeaux Métropole

Foncier d'origine

- Aménageur
- Collectivité locale
- EPF - Établissement Public Foncier
- État
- OLS - Organisme de Logement Social
- Particulier (pers. physique)
- Promoteur privé
- Autre ou NR



Le prix d'acquisition du foncier, fonction de la provenance du terrain et de sa localisation

Le coût moyen d'acquisition du foncier pour réaliser une opération en BRS est de 495 € HT/m² de Surface de plancher (SDP). Cette moyenne cache une grande diversité de prix, en fonction de la provenance des fonciers et de leurs localisations.

La charge foncière moyenne des programmes en BRS selon la provenance du terrain (données diffusables pour 82 programmes sur 110)

propriétaire initial du foncier	nombre de programmes	coût moyen d'acquisition en € HT/m ² de SDP
Aménageur	17	368
Bailleur social	7	457
Collectivité locale	16	429
État	6	352
Promoteur	31	594
Autre	5	668

La charge foncière moyenne des programmes en BRS selon la localisation du terrain (données diffusables pour 81 programmes sur 110)

EPCI	nombre de programmes	coût moyen d'acquisition en € HT/m ² de SDP
Bordeaux Métropole	59	496
COBAN	7	478
COBAS	8	608
CALI	2	350
CC Rives de la Laurence	3	621
CC du Créonnais	2	260

Montage financier des opérations : emprunt long terme et fonds propres

Le montage financier des opérations en BRS repose principalement sur l'emprunt et des fonds propres. Les OFS mobilisent en moyenne 8,5 % de fonds propres par programme avec des variations selon la stratégie de l'OFS et le coût du foncier.

L'acquisition du foncier est financée par l'emprunt, en grande majorité auprès de la Caisse des Dépôts, qui propose le prêt Gaïa, d'une durée de 60 à 80 ans. Ainsi, sur 87 programmes pour lesquels l'information est renseignée, 92 % bénéficient d'un prêt de la CDC.

Les organismes bancaires privés proposent également des prêts, sur une durée plus courte, notamment dans l'attente de l'obtention d'un prêt Gaïa.

L'implication des collectivités se fait préférentiellement sur la maîtrise foncière amont, qui permet de limiter les prix de sortie. Elle se fait également sous forme de garantie des emprunts.

À retenir :

- Une forte croissance de la dynamique de production mais encore peu d'opérations livrées, limitant l'analyse sur le fonctionnement et l'occupation des logements en BRS.
 - Une géographie de la production en cohérence avec la tension des marchés immobiliers locaux mais quelques programmes dans des secteurs de moindre tension.
 - Une offre produite dans la tendance des besoins et de ce qui se produit en libre ou en social.
 - Une complexité des montages, du fait de la démultiplication des intervenants (foncier - construction - commercialisation), qui ne facilite pas la lisibilité du dispositif pour les ménages.
 - Des OFS aux gouvernances très variables, avec une diversité de modèles économiques et de stratégies, notamment dans l'accès au foncier, les implantations géographiques...
 - L'action foncière publique, levier d'une politique de développement du BRS et de maîtrise des prix pour les ménages.
-



**Programme Ostalada, Mios, OFS Procivis
Nouvelle-Aquitaine**



**Résidence Augustine Nobel, Bordeaux,
Gironde Habitat**

PARTIE 3

Prix de vente, redevance et positionnement sur les marchés locaux

Le coût d'un logement en BRS et exemples locaux p.34

Les ménages girondins et leurs possibilités de choix sur le marché p.40

Prix d'un logement en BRS et exemples locaux

Le coût d'un logement en BRS pour le ménage est composé d'un **prix d'acquisition** (plafonné) et d'une **redevance**. Le prix d'acquisition est financé par l'apport et/ou l'emprunt auprès d'une banque. La redevance est payée par le ménage tous les mois à l'OFS. Le montant de la redevance n'est pas récupérable lors de la vente du logement.

Des prix de vente à contextualiser

Comme pour les autres produits d'accession sociale et abordable, les prix de vente sont plafonnés, selon le zonage A,B,C. Aucune obligation n'est fixée pour la localisation des programmes en BRS. Si l'on considère le zonage en vigueur fin 2024, 98 % des programmes en BRS sont situés en zone A et B1.

Prix de vente au 1^{er} janvier 2024* en euros au mètre carré de surface utile

Zone	A	B1	B2	C
Plafond prix de vente HT	4 501	3 605	3 147	2 751

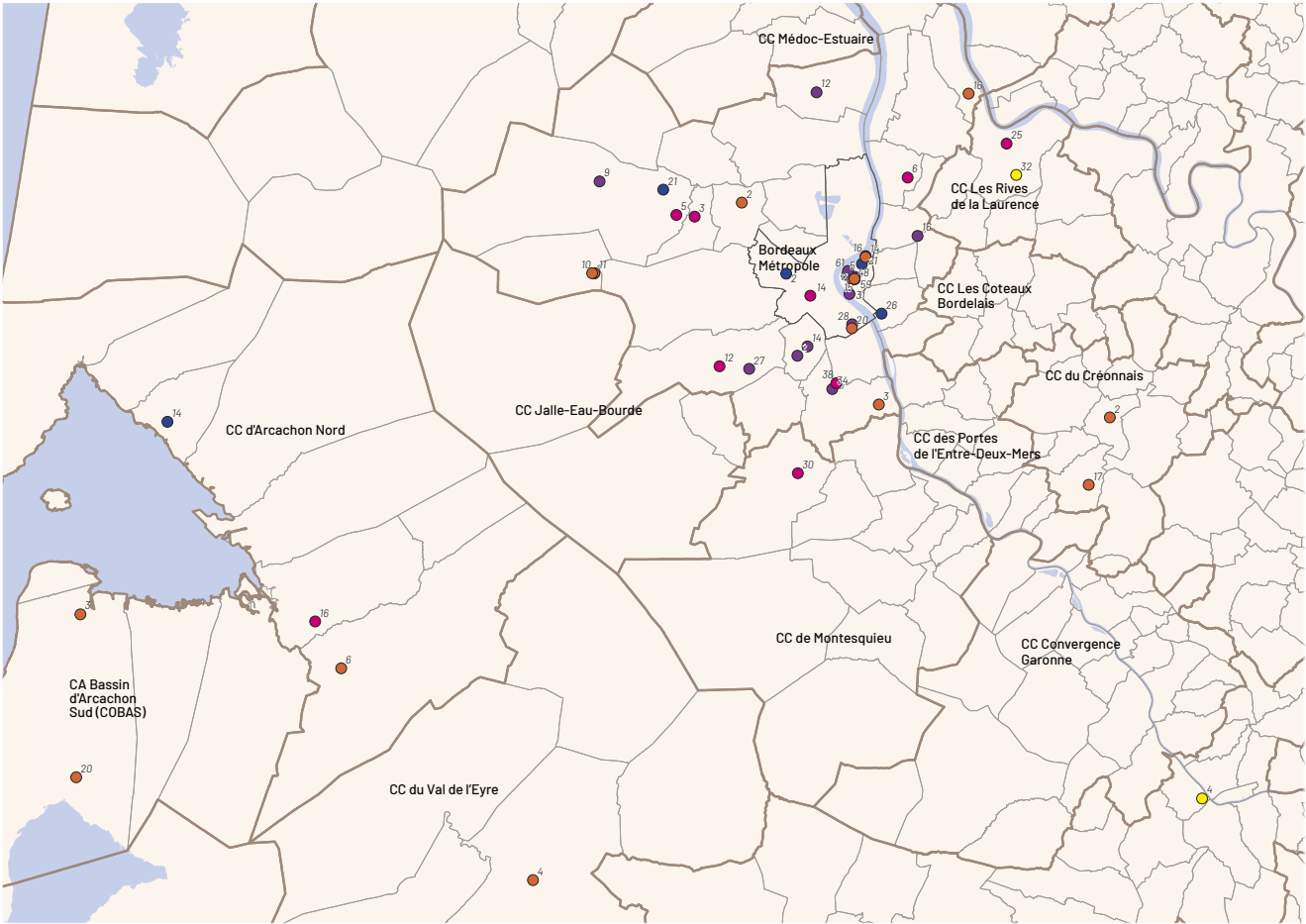
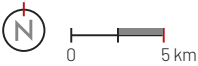
* Cette date a été retenue, pour comparer avec la base de données transmise au 31/11/2024

À l'échelle girondine, le prix de vente moyen d'un logement en BRS en neuf est de 2 991 €TTC/ m² SHAB. L'utilisation de surfaces différentes (surface habitable et surface utile) ne facilite pas l'expression des prix, de même que la question de parkings inclus ou non dans le calcul. Il faut retenir en Gironde, des prix inférieurs aux prix plafonds, à regarder finement en fonction de la localisation des programmes et de leurs contenus.

Les programmes en fonction du zonage A,B,C au 31/11/2024 (FSF)

EPCi	Nombre de programmes	Nombre de logements	prix de vente moyen en €TTC/m ² SHAB	redevance mensuelle moyenne en €TTC/m ² SHAB
Zone A	59	1 578	3 121€	1,45
Zone B1	49	955	2 860€	1,42
Zone C	2	21	2 418 €	1,65

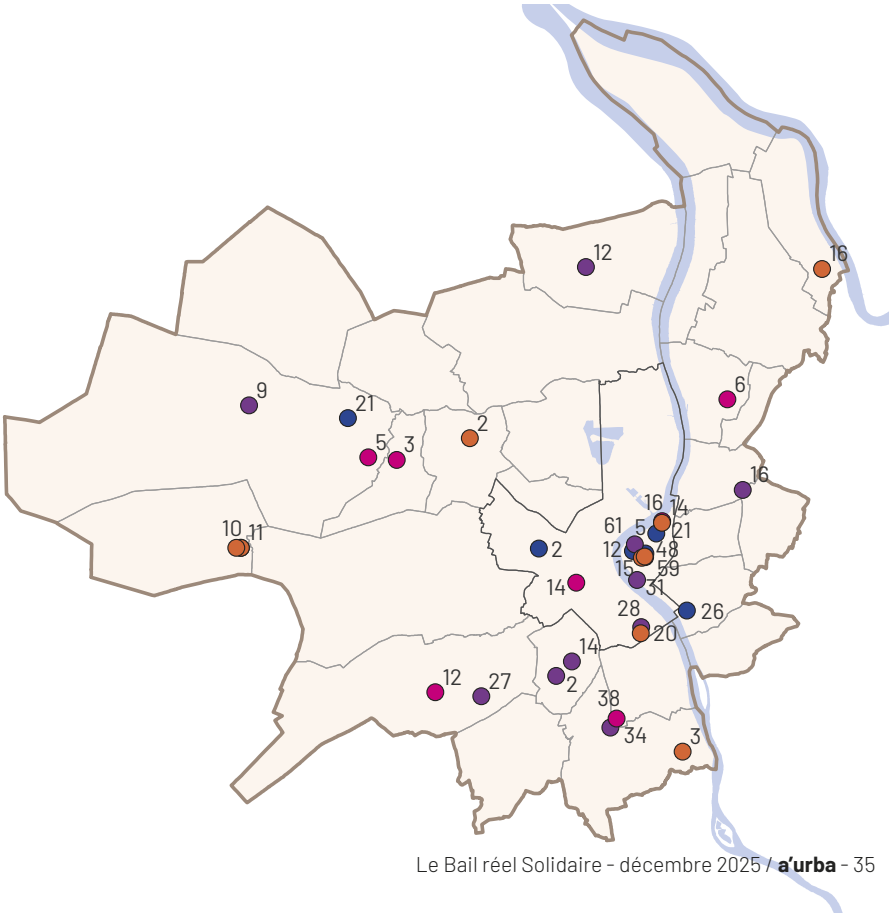
Focus sur le périmètre de production : prix de vente des programmes engagés ou livrés à fin novembre 2024



Programme en BRS : prix de vente TTC m²/SHAB

Focus Bordeaux Métropole

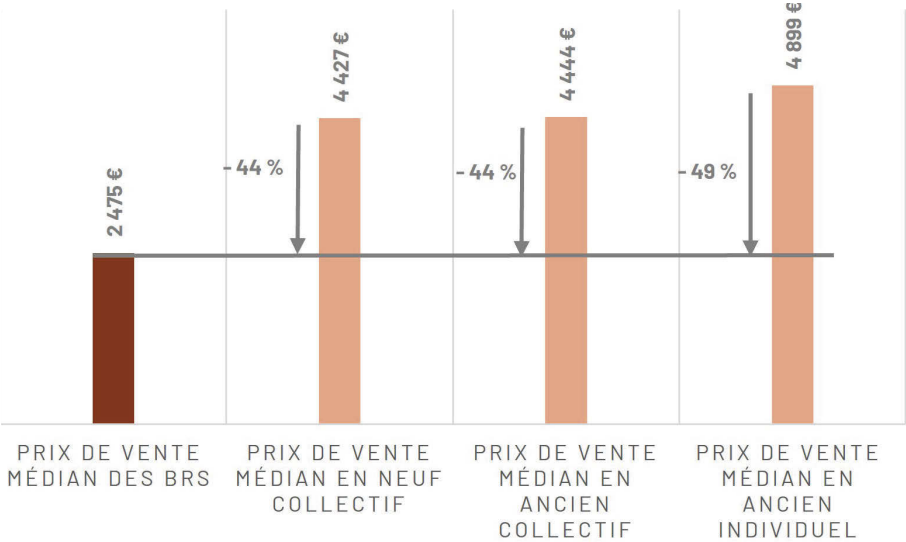
- moins de 2300€
- de 2 300€ à 2 650€
- de 2 650€ à 3 000€
- de 3 000€ à 3 250€
- plus de 3 250€ (max 3 516€)



Exemples locaux du positionnement BRS sur les marchés immobiliers locaux

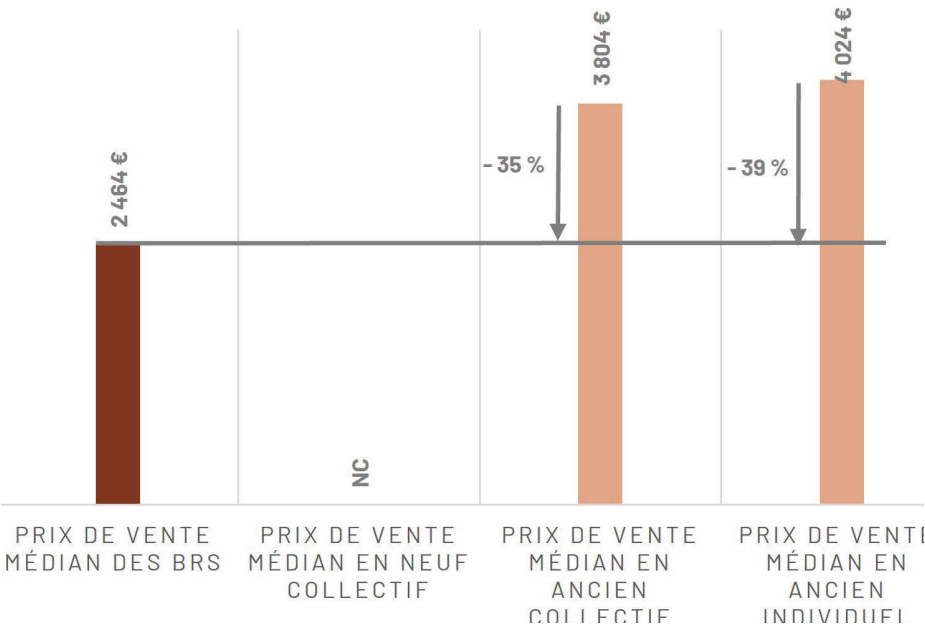
Plus que le prix plafond, l'enjeu est de comparer les prix de vente des logements BRS à ceux du marché neuf et ancien et ce à une échelle fine.
Ainsi, en considérant le prix réel de vente des 26 premiers BRS pour lesquels les données sont disponibles, on observe que la décote de prix entre les logements neufs produits en BRS et le marché libre (neuf ou ancien) de la commune est de -37 % à -49 %.

Comparatif des prix de vente médian à Bordeaux (FSF 2024, DVF 2020)



Prix de vente médian des 26 logements BRS livrés en 2021 et 23 à Bordeaux comparé à ceux du marché en 2020 (considérant des commercialisations BRS en 2020).

Comparatif des prix de vente médian à Martignas (FSF 2024, DVF 2022)



Prix de vente médian des 10 logements BRS livrés en 2024 à Martignas comparé à ceux du marché en 2022 (considérant des commercialisations BRS en 2022).

« Selon les territoires et la dynamique du marché de l'habitat, le développement de logements en BRS mérite d'être finement étudié. En effet, il existe un risque de positionnement des produits quand la valeur des coûts de travaux au m² pour produire un logement en BRS avoisine la valeur du marché de l'ancien. Dans ce cas, l'accession en BRS à elle seule ne permettra pas d'atteindre un décalage suffisant des prix de sortie pour répondre à son objectif de produit d'accession sociale situé en deçà (de l'ordre de de 20 % à 30 %) des prix du marché local » **BRS, les points essentiels pour réussir son développement dans les territoires - USH - septembre 2024**

La redevance, ses variations et son impact

Souvent assimilée à un loyer pour le terrain, la redevance correspond à la principale recette de l'OFS pour rembourser les emprunts souscrits et payer les coûts de fonctionnement des structures.

Les OFS disposent de latitude pour définir le montant de la redevance, aucun texte ne venant l'encadrer, à la différence du prix de vente des logements. Cependant, certains EPCI peuvent chercher à réguler le montant des redevances sur leur territoire, notamment au moyen d'une charte partenariale. Dans le cas de Bordeaux Métropole, le montant de la redevance est plafonné à 1,5 €/m²/mois.

C'est à la fois le coût d'acquisition du foncier et la stratégie de l'OFS qui déterminent le montant de cette redevance.

Prix de vente et montant de la redevance mensuelle par EPCI

EPCI	nombre de programmes	prix de vente moyen en € TTC/m ² SHAB	redevance mensuelle moyenne en €TTC/m ² SHAB
Bordeaux Métropole	83	3 051	1,39
COBAN	7	3 048	1,53
COBAS	8	3 221	1,65
CALI	2	2 274	1,54
CC Montesquieu	2	2 881	1,43
CC Rives de la Laurence	3	2 503	1,48
CC du Créonnais	2	2 538	1,63

« Les droits sont les mêmes entre acquéreurs en BRS. Mais les pratiques des OFS sont différentes en matière de redevance, créant des différences entre acquéreurs. »

ADIL 33

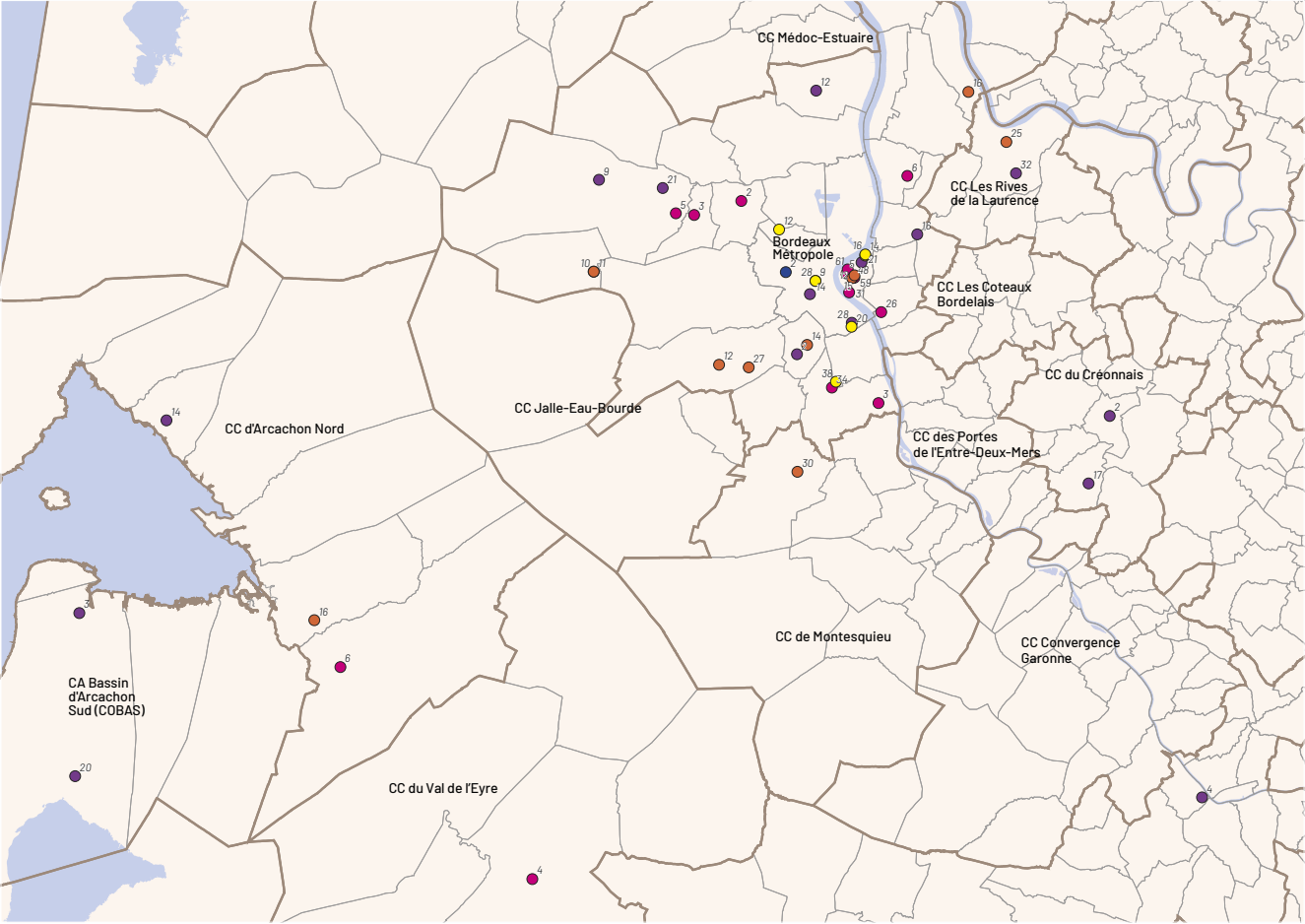
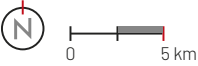
« La redevance est perçue comme un loyer. Les acquéreurs résument en disant : « La construction est à moi et je paye pour le sol. », « Je loue le droit d'avoir ma maison sur le terrain. » **Propos rapportés par un notaire**

L'impact de la redevance sur le budget du ménage

Un comparatif entre trois programmes livrés, montre que pour un T3 au prix de vente compris entre 158 000 et 175 000€, la redevance mensuelle est comprise entre 0,94 et 1,32€/m² SHAB.

Si à l'issue du remboursement du prêt (20 ans), les ménages auront déboursé en plus entre 17 700 et 20 900 € de redevance (à index constant) et continueront à la payer mensuellement, elle rend possible un prix de vente inférieur d'au moins 30 % au prix du marché, rendant l'acquisition possible pour des ménages qui auraient, sinon, été exclus du marché de l'accession ou aurait obligé le ménage à un report géographique vers un marché plus abordable.

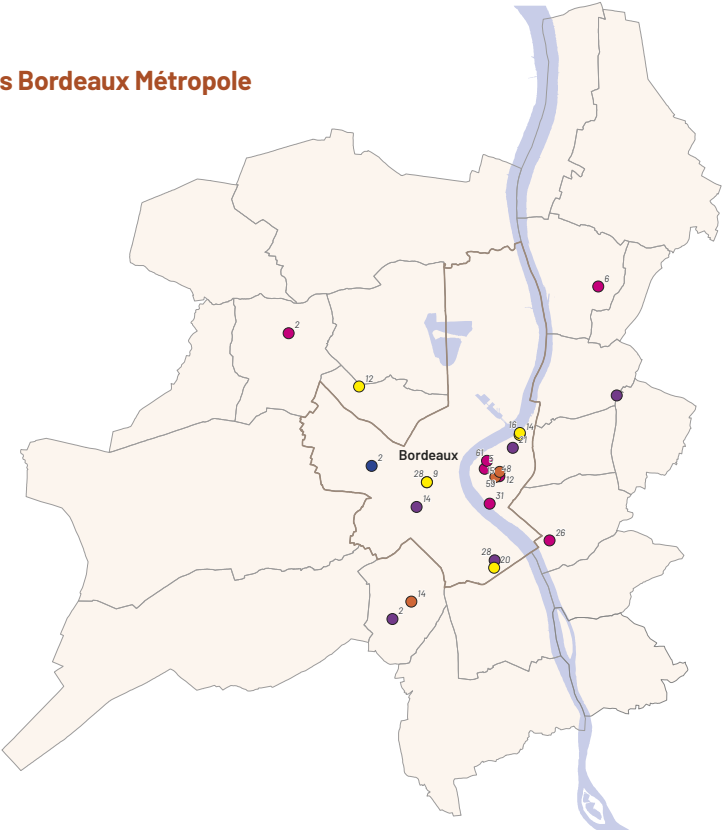
Focus sur le périmètre de production : montant de la redevance mensuelle par m² SHAB des programmes engagés ou livrés à fin novembre 2024



Redevance mensuelle par m²/SHAB

- 0,94 - 1,06€
- 1,07 - 1,275€
- 1,28 - 1,48€
- 1,49 - 1,83€
- 1,84 - 2,44€

Focus Bordeaux Métropole



Exemples de coût global pour les ménages

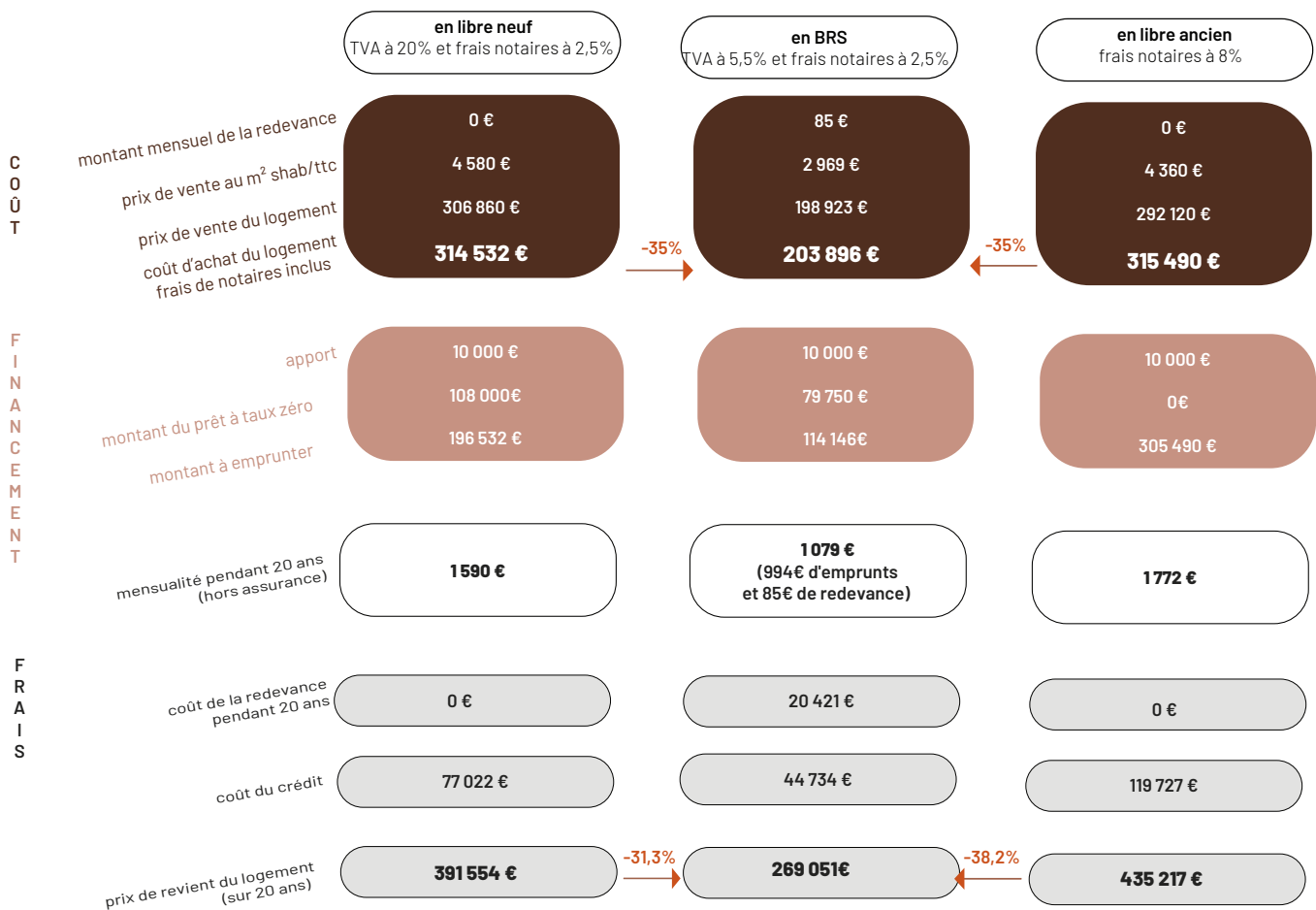
Le positionnement du BRS par rapport aux autres produits logements sur le marché (exemple en zone A)

Dans cet exemple, les variables sont les suivantes :

- Acquisition d'un logement collectif T3 de 67m² à Bordeaux en 2024 ;
- Ménage acquéreur de 3 personnes, revenu annuel moyen de 48 000 € ;
- Le montant de la redevance est considéré comme fixe pendant 20 ans (en pratique, il sera indexé sur l'ICC ou l'IRL) ;
- Le PTZ est simulé aux conditions du 1^{er} avril 2025 ;
- L'emprunt est sur 20 ans à 3,5 %.

Les données mobilisées sont :

- FSF pour le mix moyen d'un prix d'acquisition en BRS et redevance, sur la base de 8 programmes en cours de commercialisation ;
- OISO pour le prix de vente moyen en neuf ;
- DVF pour le prix médian en ancien ;
- Simulateur de prêt en ligne (finance pour tous).



Cet exemple souligne que dans un secteur en forte tension, l'écart de prix d'acquisition et de prix de revient à terme est compétitif pour l'acquéreur en BRS, tant du fait du différentiel de prix de vente que des avantages fiscaux liés à un logement neuf.

Le positionnement du BRS par rapport aux autres produits logements sur le marché (exemple en zone B1)

Dans cet exemple, les variables sont les suivantes :

- Acquisition d'un logement collectif T3 de 67 m² à Saint-Loubès en 2024 ;
- Ménage acquéreur de 3 personnes, revenu annuel moyen de 48 000 € ;
- Le montant de la redevance est considéré comme fixe pendant 20 ans (en pratique, il sera indexé sur l'ICC ou l'IRL) ;
- Le PTZ est simulé aux conditions du 1^{er} avril 2025
- L'emprunt est sur 20 ans à 3,5 %.

Les données mobilisées sont :

- FSF pour le mix moyen d'un prix d'acquisition en BRS et redevance, sur la base de 8 programmes en cours de commercialisation ;
- DVF pour le prix médian en ancien ;
- Simulateur de prêt en ligne (finance pour tous).

	en BRS TVA à 5,5% et frais notaires à 2,5%	en libre ancien frais notaires à 8%
C O Ů T		
montant mensuel de la redevance	108 €	0 €
prix de vente au m ² shab/ttc	2 378 €	2 669 €
prix de vente du logement	159 326 €	178 823 €
coût d'achat du logement frais de notaires inclus	163 309 €	193 129 €
		-15%
F I N A N C E M E N T		
apport	10 000 €	10 000 €
montant du prêt à taux zéro	63 730 €	0 €
montant à emprunter	89 579 €	183 129 €
mensualité pendant 20 ans (hors assurance)	893 € (785 € d'emprunts et 108€ de redevance)	1 062 €
F R A I S		
coût de la redevance pendant 20 ans	25 920 €	0 €
coût du crédit	35 106 €	71 768 €
prix de revient du logement (sur 20 ans)	224 335 €	258 074 €
		-15,3%

Cet exemple souligne que dans un secteur de moindre tension, l'écart de prix d'acquisition et de prix de revient à terme est avantageux par rapport au libre ancien (absence de référence de prix en libre neuf), mais inférieure à une décote de 20 % minimum suggérée (cf. rapport USH).

À retenir :

- Des programmes en BRS aux prix de vente compétitifs en zone A, encore avantageux en zone B1 mais avec un écart qui peut questionner l'intérêt des ménages pour le dispositif, notamment en intégrant dès l'achat la perspective d'une revente.
 - Des montants moyens de redevance plus faibles sur la métropole bordelaise, du fait de la maîtrise foncière publique plus importante sur ce territoire et l'encadrement du dispositif : le rôle-clé de la collectivité pour assurer un dispositif le plus abordable possible a une incidence sur les prix et le budget des ménages.
 - En neuf, la combinaison de la décote de prix en BRS, de l'éligibilité au PTZ, de la TVA réduite et des frais de notaires faibles, rend possible une accession réellement abordable.
-

PARTIE 4

La revente des BRS : obligations, organisations, perspectives

Un enjeu majeur pour la réussite du dispositif p.44

De la théorie à la pratique, premiers retours d'expérience en Gironde p.45

Prix de revente, solvabilisation et contexte de marché : des variables déterminantes pour le ménage revendue et le prochain acquéreur p.47

La revente des logements en BRS : un enjeu majeur pour la réussite du dispositif

Le couple OFS/BRS poursuit l'objectif de limiter la spéculation foncière, de manière pérenne. Lorsque le ménage propriétaire d'un logement en BRS souhaite le revendre, il doit respecter un certain nombre de règles, notamment en matière de prix.

Environ 2 500 logements neufs en BRS seront mis en marché à horizon 2030. Demain, c'est un marché secondaire qui est amené à se développer, à constituer un nouveau segment de marché.

Or, entre les règles de revente propres au BRS et la contraction des prix du neuf et de l'ancien actuellement, selon les secteurs, la fluidité du marché de la revente n'est pas toujours évidente.

« La revente est aujourd'hui l'enjeu majeur du BRS.

L'acceptabilité de cette nouvelle offre, avec les questionnements sur le fait de ne jamais être propriétaire du sol, aujourd'hui c'est acquis.

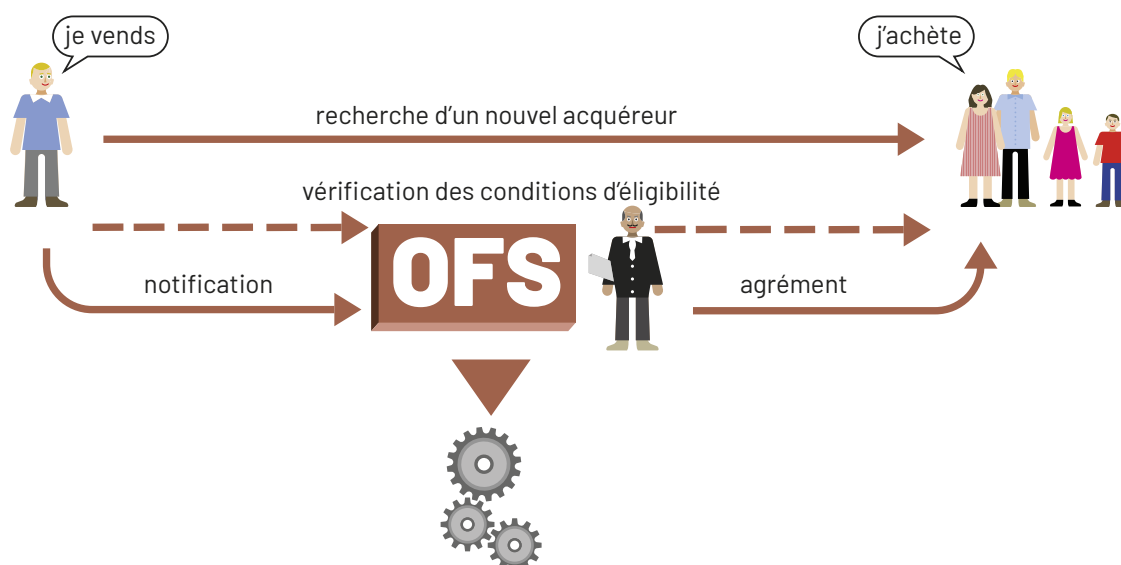
Mais la revente des logements, c'est devant nous et on ne peut pas se permettre de ne pas accompagner les ménages sur ce sujet ». **Directeur d'OFS et Coopérative HLM**

Le cadre théorique de la revente

Ce cadre est défini par le Code de la construction et de l'habitation (art. L. 255.5 et L.255.5.10 à 13).

- **Le mécanisme** : en théorie, le cycle de revente correspond à trois étapes. D'abord, l'OFS dispose d'un droit de préemption sur le logement. C'est-à-dire, qu'à conditions égales avec une revente à un particulier, l'OFS est prioritaire sur le rachat du logement. Ensuite, si ce droit n'est pas appliqué, le ménage peut, au bout de 6 mois, se tourner vers celui-ci pour trouver un preneur qui puisse être agréé par l'OFS, c'est-à-dire qui corresponde aux critères d'éligibilité du BRS. Enfin, si preneur n'est pas trouvé, l'OFS a l'obligation de racheter le bien au ménage, avec une décote possible.

Schéma de la revente en BRS



Continuation du mécanisme (revente encadrée)

- **Le prix de revente des droits réels immobiliers** : fixé dans le bail initial, il correspond au prix de vente initial, actualisé selon un indice retenu par l'OFS et majoré de la valorisation des travaux effectués entre l'acquisition et la vente du logement. L'OFS est libre de retenir un indice : indice du coût de la construction, indice de révision des loyers, livret A +1 point... Concernant la valorisation des travaux, elle est aussi fixée dans le bail initial, variable selon les OFS.

De la théorie à la pratique : questionnements et pratiques locales

Au-delà du prix, ménages vendeurs, acquéreurs et OFS doivent respecter des règles qu'il convient de bien connaître et de mettre en œuvre. Les acteurs s'organisent, les premières reventes ayant lieu parfois même avant l'entrée dans les lieux des ménages.

Panorama des questions qui se posent aux acteurs concernés :

- **au vendeur** : Comment trouver un acquéreur potentiel qui respecte les critères ? Quelle légitimité pour demander aux acquéreurs potentiels leur avis d'imposition et autres documents nécessaires à la vérification des ressources ? Comment expliquer aux ménages intéressés le couple OFS/BRS et les obligations corrélées ? Comment réussir à vendre son logement ?
- **à l'acquéreur potentiel** : Pour les ménages acquéreurs, outre la compréhension du dispositif, se pose la question de l'intérêt du produit et du prix, considérant qu'à la différence des premiers acquéreurs, ils ne seront pas éligibles au PTZ (logement neuf), augmentant indirectement le coût du bien, de même que la perte de l'exonération de la Taxe de Publicité Foncière (TPF) qui renchérit les frais de notaire de 2 à 8 %.
- **à l'OFS** : Comment accompagner le ménage vendeur et le futur acquéreur ? Comment sécuriser le BRS sur le temps long ? Faut-il constituer un fichier de la demande en BRS ou une plateforme de vente ? Faut-il développer une activité de transaction de compte pour tiers et se doter de la carte T lorsque c'est possible (Actuellement tous les OFS ne peuvent pas l'obtenir, les OFS d'un organisme HLM le peuvent) ?

Carte professionnelle immobilier « transaction », dite carte T »

La loi Hoguet ou loi du 2 janvier 1970 a instauré cette obligation pour les agents immobiliers, les administrateurs de biens, les syndics de copropriétés et les mandataires en fonds de commerce.

Délivrée par la CCI (Chambre de commerce et d'industrie), pour trois années, elle permet de réaliser les transactions immobilières (avec ou sans maniement de fonds).

La situation girondine

Les entretiens conduits auprès d'OFS, de notaires ou encore de l'ADIL, ont pointé l'enjeu majeur que représente la revente des BRS pour la pérennisation de cette offre sur les marchés du logement. Il s'agit de structurer un marché de deuxième main du BRS, posant notamment des questions de prix de vente, de poursuite de pédagogie auprès des acquéreurs potentiels, d'accompagnement des ménages vendeurs et donc d'organisation administrative.

Un questionnaire a été adressé aux huit OFS ayant fait part d'une production en BRS auprès de FSF (cf. annexe).

	Axanis	Le COL/CFA
Prix de vente	Indice : IRL prix indexé à partir de la remise des clés valorisation de 100% des travaux réalisés par des professionnels (facture) vétusté : décote de 20% suivant la réalisation des travaux	Indice : ICC prix indexé à partir de la signature du bail valorisation de 100% des travaux réalisés par des professionnels (facture) pas de prise en compte de la vétusté des logements
Possibilité de louer son BRS	non	non
Conditions de rachat par l'OFS et délais	Valeur d'achat indexée sur l'ICC décotée de 40 % À partir de 6 mois après le début de mise en vente	80% du prix initial À partir de 6 mois après le début de mise en vente
Organisation dédiée à la revente	non concerné pour le moment	actuellement accompagnement sur le volet administratif. À compter de 2026, volonté de proposer un service revente.

L'implication des OFS dans le processus de revente, une place à stabiliser

Au-delà des éléments à prévoir dans le contrat de bail initial, qui auront une incidence importante sur la revente des droits immobiliers, les OFS gèrent différemment leur présence auprès des ménages dans le processus de revente, notamment selon leurs statuts, le fait que l'OFS soit externalisé ou internalisé à l'organisme HLM, leurs ressources humaines (certains OFS n'ont pas de salariés). Naturellement, les ménages vendeurs ont tendance à se tourner vers leur OFS au moment de la décision de vendre leurs droits réels immobiliers.

Par exemple, Domofrance, du fait de son statut de SA HLM, ne peut pas facturer de prestation aux ménages. Cet OFS a mis en place un partenariat avec Square Habitat, agence immobilière, qu'il a formé aux spécificités du BRS. La prestation fournie est payée par l'acquéreur final, comme dans une acquisition classique. Domofrance intervient alors uniquement pour l'agrément de l'acquéreur potentiel.

Le Col dispose d'une antériorité sur ce sujet, des reventes ayant déjà eu lieu en Pays basque :
« Lors de la première vente, on a fait tout le travail ». Un service interne progressivement a été structuré.

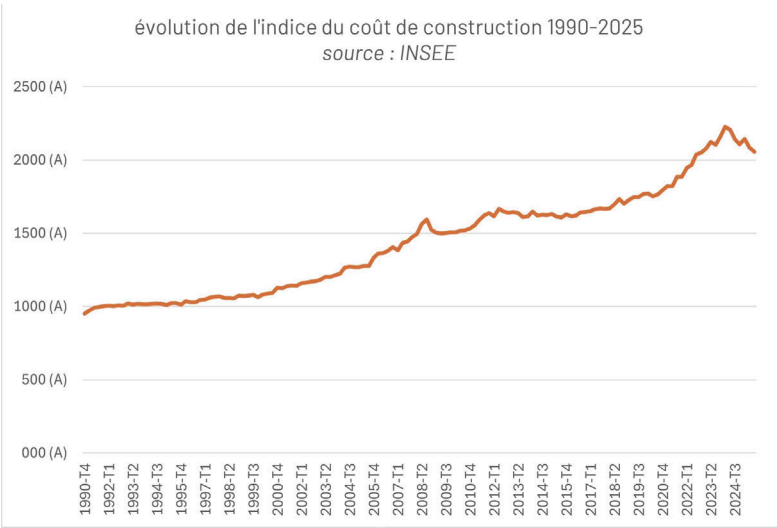
« La partie administrative de la revente est lourde et l'OFS doit obligatoirement la gérer. L'OFS est également impacté par le choix du nouvel acquéreur qui devra notamment assurer le paiement de la redevance. Une dérive peut également exister sur l'adéquation entre acheteur et la typologie du ménage. Pour ces raisons, il nous semble essentiel qu'un service de revente performant soit proposé par l'OFS aux propriétaires de logements ». **Responsable de service commercial d'un OFS**

Prix de vente et coût global d'un logement sur le marché secondaire des BRS : pas si simple !

Les indices de révision des prix, une fragilité pour le ménage revendeur ?

Sur les évolutions de l'ICC et l'IRL, les deux indices utilisés par les OFS locaux, sont à la hausse sur le temps long, des variations périodiques existent néanmoins.

Pour éviter que ces variations constituent une fragilité pour les ménages vendeurs, Foncier Solidaire France incite à ajouter dans le contrat de bail un seuil minimal de revente, correspondant au prix initial + travaux a minima.



Exemple de prix de revente de droits réels immobiliers à Bordeaux, programme du COL

	vente initiale	deuxième vente
date de la vente	décembre 2020	août 2024
ICC à date	1 753	2 143
prix de vente du logement	167 623€	204 915€*
intégration de travaux réalisés avec facture		6 900€
prix de vente lors de la deuxième vente :		211 800€

*Nouveau prix = prix de vente initial multiplié par ICC 2024/ICC2020

Des ménages acquéreurs sur le marché de la revente en BRS moins soutenus

Dès lors qu'on se positionne sur le marché de la revente, donc de l'ancien, un certain nombre d'avantages disparaissent, diminuant la solvabilisation des ménages :

- Les frais de notaires à appliquer sont de l'ordre de 8% (contre 2,5% en neuf) ;
- Les ménages acquéreurs d'un BRS en revente ne pourront pas, en l'état actuel des textes, bénéficier du PTZ, puisque le logement n'est pas neuf.

Un contexte de marché incertain

La revente des BRS est encadrée... mais le marché classique lui ne l'est pas. De manière conjoncturelle, la période est actuellement à la contraction du marché immobilier ce qui vient réduire l'écart entre le prix du BRS en revente et le marché de l'ancien, dès la seconde acquisition. Néanmoins, en zone tendue, sur des durées longues, le libre devrait croître plus vite que le BRS.

Et la garantie de rachat des droits réels immobiliers par l'OFS ?

Les OFS décident d'une décote pour ne pas se mettre en difficulté financière et inciter le vendeur à trouver un acquéreur et ne pas se tourner directement vers son OFS. L'objectif est que les ménages soient actifs de leur vente. Dès lors, si le ménage ne trouve pas d'acquéreur, le prix de revente de son BRS pourra, selon les pratiques des OFS, être inférieur à son prix d'achat initial.

Illustrations de la formation du coût global du logement en BRS revendu

L'ensemble de ces paramètres joue sur la formation du prix du logement BRS en revente et son positionnement sur le marché. Pour mieux comprendre, l'exemple détaillé à la page 40 a été poursuivi dans le cas d'une revente du logement acquis en BRS neuf 18 mois plus tôt.

Dans l'exemple ci-contre les variables sont les suivantes :

- Acquisition d'un logement collectif T3 de 67 m² à Bordeaux en 2024 ;
- Ménage acquéreur de 3 personnes, revenu annuel moyen de 48 000 € ;
- Le montant de la redevance est considéré comme fixe pendant 20 ans (en pratique, il sera indexé sur l'ICC ou l'IRL) ;
- L'emprunt est sur 20 ans à 3,5 % ;
- Le prix initial est actualisé pour la revente en intégrant 5 000 € de travaux réalisés et indexé sur l'ICC (Juin 2024 : 2227 / décembre 2025 : 2056).

Les données mobilisées sont :

- FSF pour le mix moyen d'un prix d'acquisition en BRS et redevance, sur la base de 8 programmes en cours de commercialisation ;
- OISO pour le prix de vente moyen en neuf ;
- DVF pour le prix médian en ancien ;
- Simulateur de prêt en ligne (finance pour tous).

		BRS INITIAL	BRS REVENDU 18 MOIS PLUS TARD
C O Û T		NEUF TVA à 5,5% et frais notaires à 2,5%	ANCIEN frais notaires à 8%
	montant mensuel de la redevance	85 €	85 €
	prix de vente au m² shab/ttc	2 969 €	2 815€
	prix de vente du logement	198 923 €	198 923€
	coût d'achat du logement frais de notaires inclus	203 896 €	214 837 €
F I N A N C E M E N T	apport	10 000 €	10 000 €
	montant du prêt à taux zéro	79 750 €	0 €
	montant à emprunter	114 146€	264 837€
F R A I S	mensualité pendant 20 ans (hors assurance)	1 079 € (994€ d'emprunts et 85€ de redevance)	1 331 € (1246€ d'emprunts et 85€ de redevance)
	coût de la redevance pendant 20 ans	20 421 €	20 421 €
	coût du crédit	44 734 €	84 196 €
	prix de revient du logement (sur 20 ans)	269 051€	311 164 €

Quels enseignements de cette simulation de revente ?

- Le ménage vendeur concède son logement au prix où il l'a payé (système de plancher qui ne permet pas de vendre en dessous du prix initial)
- Le ménage acquéreur, avec des frais de notaire plus importants, paye le logement plus cher que l'acquéreur initial
- L'absence de PTZ possible pour le nouvel acquéreur augmente le coût pour celui-ci : ainsi sa mensualité lui coûtera 252€ de plus qu'à l'ancien propriétaire ;
- Mais le coût global du logement en BRS en revente reste ici compétitif par rapport à une acquisition sur le marché de l'ancien libre (pour mémoire, le prix du même logement en libre dans l'ancien en 2024 est de 315 490 € et le coût global d'acquisition de ce logement est de 435 217 €) ;
- **En revanche, la même simulation réalisée pour le logement situé à Saint-Loubès montre en revanche que le coût global du logement en BRS en revente n'est plus attractif par rapport au marché de l'ancien libre.**

À retenir

- La revente des logements en BRS est un sujet récent et le marché secondaire du BRS prendra progressivement sa dimension propre, avec ses règles et son organisation.
 - Certaines limites font l'objet de demande d'évolution au plan réglementaire (PTZ, carte T pour les OFS) afin de consolider le fonctionnement et l'intérêt de ce marché secondaire de la revente.
 - Chaque OFS doit trouver l'équilibre entre :
 - l'encadrement et le contrôle des reventes,
 - le besoin d'accompagnement des ménages (vendeurs et futurs acquéreurs) compte tenu de la complexité du dispositif et du fait que les agences immobilières soient peu formées à ce sujet,
 - la responsabilité des ménages, notamment vendeurs dans le processus de vente.
 - D'autres sujets pourraient être à discuter localement afin de sécuriser, animer et rendre lisible ce marché de la revente en BRS : plateforme locale de rencontre de l'offre et la demande, communication groupée sur le BRS dans l'ancien, harmonisation de certaines pratiques...
 - Le logement BRS revendu reste compétitif sur les marchés en tension. Son positionnement sur les marchés de moindre tension est plus complexe, rapidement concurrencé par le segment de l'ancien en pleine propriété.
-

Conclusion

Cette première analyse à l'échelle girondine, permet de mettre en lumière la dynamique de production et sa géographie. Le BRS est un produit encore très récent, mais cette lecture permet de souligner son intérêt dans les secteurs de forte tension (métropole, littoral touristique). Le BRS trouve son fondement dans la rareté et le prix du foncier ; là où la tension est moindre, il perd de son utilité. Il peut revêtir un intérêt, notamment de créer une offre neuve en accession là où les promoteurs ne vont pas toujours, mais reste délicat dès que l'on considère la revente.

Les aspects vertueux du BRS sont nombreux, qu'on le regarde du point de vue du ménage acquéreur, des acteurs financiers publics qui voient leurs investissements sécurisés dans le temps, de la commune d'implantation du programme qui apporte ainsi une réponse à ses administrés tout en respectant ses obligations SRU ou de la future copropriété, sécurisée par la présence de BRS donc de propriétaires occupants...

L'engagement de la collectivité contribue à rendre le développement de l'offre en BRS d'autant plus vertueux et lisible (maîtrise foncière, encadrement, pédagogie et communication). Au-delà de la production neuve, le fonctionnement de ce nouveau segment de marché qu'est le marché secondaire du BRS (a fortiori plus important avec les logements BRS issus de la vente HLM) est également un sujet qui doit mobiliser les collectivités aux côtés des OFS et partenaires. Le suivi régulier de la production nouvelle et de ce marché secondaire est donc à poursuivre, en lien étroit avec celui des dynamiques de marché.

Enfin, le rôle et la place des ménages - tour à tour prospects, acquéreurs, propriétaires, vendeurs - constituent un axe d'approfondissement, tant ce mode de propriété, partagée entre un OFS et un ménage, rebat les représentations et les pratiques.

Annexes

Glossaire

Surface habitable : définie par l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation, elle correspond à « la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre ».

Surface utile : définie par l'article R. 353-16 du code de la construction et de l'habitation, Elle est égale à la surface habitable du logement, augmentée de la moitié de la surface des annexes privatives, définies par arrêté. Les annexes prévues dans la réglementation sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 mètres carrés, les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

L'Indice de Référence des Loyers (IRL) pour la grande majorité des OFS . Cet indice est obtenu à partir de la moyenne de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers, sur les 12 derniers mois. Il est utilisé pour la révision des le loyer d'un logement loué vide ou meublé avec un bail d'habitation. L'évolution annuelle de l'IRL détermine l'augmentation maximale que le propriétaire du logement peut appliquer au loyer pour l'année.

L'indice du Coût de la Construction (ICC) mesure chaque trimestre l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il s'agit du prix TVA incluse, payé par les maîtres d'ouvrages aux entreprises de construction. Il s'attache exclusivement aux travaux de construction. Il exclut les prix et coûts liés au terrain (viabilisation, fondations spéciales...), ainsi que les honoraires, les frais de promotion et les frais financiers. Il ne couvre pas non plus les opérations d'entretien-amélioration.

Liste des abréviations

ADIL	Association Départementale d'Information pour le Logement
ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové
BRS	Bail réel solidaire
CALI	Communauté d'agglomération du Libournais
CDC	Caisse des dépôts et des consignations
COBAN	Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Nord
COBAS	Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Sud
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
ELAN	(Loi portant sur) Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPA	Établissement public d'aménagement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FSF	Foncier Solidaire France
Hlm	Habitation à loyer modéré
ICC	Indice du coût de la construction
IRL	Indice de révision des loyers
OFS	Organisme de foncier solidaire
OIN	Opération d'intérêt national
OISO	Observatoire immobilier du Sud-Ouest
PAS	Prêt à l'accession social
PLH	Programme local de l'habitat
PLI	Prêt pour le locatif intermédiaire
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
POA	Programme d'orientations et d'actions
PPL	Passeport premier logement
PSLA	Prêt social locatif accession
PTZ	Prêt à taux zéro
QPV	Quartier de politique de la ville
SAS	Société par actions simplifiée
SRU	(Loi portant sur) Solidarité et renouvellement urbain
TFPB	Taxe sur le foncier des propriétés bâties
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
UC	Unité de consommation
URHlm	Union régionale Hlm
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement

Liste des entretiens

Structures	Interlocuteurs
Axanis	S. Callégaro - Directeur général
Coopérative Foncière Aquitaine	I. Robbana - Directeur
Coo.Sol	M. Duchemin- Responsable du développement foncier
Domofrance	M. André - Responsable des ventes AG. Canonne - Directrice accession
Gironde Habitat	G. Darrieutort, DGA M. Corporandy, directrice des espaces à vivre
Le Col	I. Robbana - Directeur
Procivis Nouvelle-Aquitaine	S. Canonne - Directeur général
Foncier Solidaire France	J. Grenier - chargée de mission
OISO	O.Esvan - Directrice
Le Bouscat	H. Dubernet- DGS C. Fenouillat-Directrice de l'urbanisme et du cadre de vie
Conseil Départemental de la Gironde	G. Carrière, M. Gauneau
Bordeaux Métropole	P. Craveri - direction de l'habitat
Adil 33	G. Gisquet, juriste
Notaire	SYAGE Notaires
Notaire	Océane Bayle
Banque des territoires	J. Liaud -chargé de développement territorial

Ressources documentaires

A'URBA, [Accession abordable en Gironde : Réalités et enjeux](#), mars 2022.

APUR, [Le bail réel solidaire dans la Métropole du Grand Paris](#), octobre 2025.

CHEUVREUX, [La nouvelle mécanique du schéma du BRS opérateur](#), février 2022.

DREAL Nouvelle-Aquitaine, [Les organismes de foncier solidaire, bilan 2023](#).

FNAU, [avis n°12. OFS-BRS, un dispositif agile au bénéfice des habitants et des territoires, à mieux déployer pour répondre aux besoins en logement](#), novembre 2023.

MOREL Hélène, [Création et premières mises en oeuvre des OFS-BRS \(2017-2022\). Chroniques de la production d'un nouveau dispositif d'accession résidentielle](#), juin 2025.

Publications disponibles sur le site de [Foncier Solidaire France](#).

USH, [étude comparative des modèles de production OFS-BRS, repères n° 139](#), Novembre 2024.

Questionnaire relatif à la revente

Les pratiques des OFS en Gironde

L'agence d'urbanisme mène une étude sur le BRS en Gironde, en s'appuyant sur les données collectées par Foncier Solidaire France. L'objectif est de construire une vision départementale de la production en BRS et des perspectives de celle-ci et d'approfondir le sujet de la revente des BRS.

Dans ce cadre, nous souhaiterions mieux connaître vos pratiques et choix concernant ce sujet et nous vous remercions pour le temps que vous consacrerez à répondre à ce questionnaire.

1. Nom de votre OFS

2. Date de création

3. Date d'agrément

4. Combien de logements neufs en BRS avez-vous livré au 1er janvier 2025?

5. Autorisez-vous la location des logements en BRS?

☐ oui

☐ non

6. Quel est l'indice retenu pour la fixation du prix de revente des BRS?

7. A partir de quand indexez vous le prix de bien (signature du bail? remise des clés?...)?

8. Comment est calculée la valorisation des travaux réalisés par le ménage entre l'achat et la revente?

9. Comment est prise en compte la vétusté du logement lors d'une revente?

L'organisation de la revente des BRS

10. Votre OFS a-t-il déjà été concerné par la revente d'un logement neuf en BRS en Gironde ? Si oui combien de reventes ont été réalisées?

11. Une organisation interne spécifique (service, équipe, process...) a-t-elle été mise en place pour gérer la revente des BRS?

12. Comment l'OFS accompagne-t-il les vendeurs dans la recherche d'acquéreurs et la vérification de l'éligibilité ?

13. Si le ménage vendeur ne trouve pas d'acquéreur, quelles sont les conditions de rachat par l'OFS? Dans quels délais?

14. Dans quels cas appliquez vous le droit de préemption lors de la revente?

15. Quelles sont les motifs qui conduisent les ménages à revendre leur BRS?

16. Accepteriez-vous de décrire un exemple de revente (prix de vente initial, prix de vente revente, montant lié à l'indexation du prix de vente, à la valorisation des travaux, autre)?

17. Autres remarques sur la revente des BRS ?

Ce contenu n'a pas été créé ni n'est approuvé par Microsoft. Les données que vous soumettez sont envoyées au propriétaire du formulaire.



Crédits données : Foncier Solidaire France

Chef de projet : Claire Philippe, sous la direction de Sophie Haddak-Bayce,
Equipe projet : Adèle Masquillier, Marcelin Boudeau, Stella Manning
Conception graphique : Catherine Cassou-Mounat, Christine Tachoures