



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 15 décembre 2023

N°1466

PATRICE VERGRIETE ET THOMAS CAZENAVE ANNONCENT QUE PLUS DE 10 MILLIONS DE FRANÇAIS SUPPLEMENTAIRES POURRONT DESORMAIS BENEFICIER DU BAIL REEL SOLIDAIRE « BRS ». CET ELARGISSEMENT PERMETTRA AINSI A 3,8 MILLIONS DE NOUVEAUX MENAGES D'ACCEDER A LA PROPRIETE A DES PRIX MAITRISES, JUSQU'A 40% INFÉRIEURS AUX PRIX DU MARCHÉ.

Un arrêté publié le 14 décembre 2023 augmente les plafonds de ressources des ménages éligibles au « BRS », dispositif qui permet de faire baisser le prix d'un logement en séparant le terrain du logement lui-même. Les ministres concrétisent ainsi l'annonce faite par la Première ministre Elisabeth Borne, et l'engagement de l'Etat figurant dans l'accord signé entre le ministre du Logement et le monde HLM le 5 octobre 2023.

Le dispositif du bail réel solidaire, créé en 2015 et dynamisé par la loi ELAN en 2018, s'appuie sur la « dissociation » entre le foncier et le bâti. Au lieu d'acheter un logement entier en pleine propriété, une famille peut n'acquérir que les murs du logement, via un bail d'une très longue durée (plusieurs dizaines d'années) rechargeable lors de la cession du bien. Le terrain, lui, reste durablement propriété d'un organisme spécifique, l'office foncier solidaire dont l'objet social est limité à cette seule activité et dont les résultats financiers sont intégralement réinjectés dans l'activité de l'organisme. Ce système vertueux permet ainsi à la fois de réguler les prix du foncier, en luttant contre la spéculation, et de proposer des logements 30% à 40% moins chers que les prix de marché pour des biens équivalents en pleine propriété, le loyer réglé par le ménage au titre du bail réel solidaire étant significativement inférieur au montant du remboursement du prêt que le ménage aurait dû supporter s'il avait acheté le terrain en pleine propriété à sa valeur de marché.

Après 22 logements livrés en 2020, 383 en 2021, ce sont près de 950 logements qui ont été lancés en 2022, et 11 500 logements sont en programmation au sein des plus de 150 offices fonciers solidaires, témoignant d'un engouement croissant des collectivités locales pour cette nouvelle offre. Le soutien public se manifeste déjà par une fiscalité attractive (TVA à taux réduit), représentant un coût par logement d'environ 14 000€ financé par l'Etat.

L'élargissement du nombre de ménages éligibles devrait permettre d'augmenter la production de près de 600 logements par an, soit une hausse de plus de 50% par rapport au rythme actuel, en particulier à destination des familles de la classe moyenne, pour lesquelles les plafonds de ressources ont été significativement augmentés.

Le Gouvernement travaille plus largement à soutenir la production de logements en bail réel solidaire. Ainsi, le projet de loi de finances pour 2024 prévoit le maintien du prêt à taux zéro pour tous les logements en bail réel solidaire neufs, quel que soit le zonage de la commune. Les prêts de très long terme (80 ans) de la Banque des Territoires sont également un des atouts spécifiques de financement de ce dispositif, que le projet de loi sur le logement que le ministre du Logement prépare renforcera, pour répondre aux attentes des collectivités et des acteurs de maîtriser le foncier. Enfin, le ministre du Logement s'assurera également de l'accès au crédit des ménages volontaires auprès des établissements bancaires, dont plusieurs ont déjà déployé le dispositif ou fait part de leur intérêt pour un déploiement.

[Retrouvez en ligne le communiqué de presse](#)

Contacts presse :

**Service presse de Patrice Vergriete,
Ministre délégué chargé du Logement**

Tél : 01 40 81 10 71 – 01 40 81 10 86

Mél : presse.ml@logement.gouv.fr

**Service presse de Thomas Cazenave
Ministre délégué chargé des Comptes publics**

Tél : 01 53 18 45 44

Mél presse.mcp@cabinets.finances.gouv.fr