



« Bail Réel et Solidaire » à Paris: Voici comment acheter un logement à moitié prix

BON PLAN « Quand on m'a dit que j'étais sélectionnée, j'ai eu l'impression d'avoir gagné au loto ! », raconte à « 20 Minutes » Katya Todorova, sélectionnée pour un 65 m² à Paris dans le cadre du dispositif de bail réel solidaire

Aude Lorriaux

Publié le 17/01/24 à 07h02



La perspective du projet Chapelle Charbon avec, en premier plan, la toiture de l'école dédiée à de l'agriculture urbaine. — *ArtefactoryLab*

Acquérir un appartement à trois minutes du cimetière du Montparnasse et un quart d'heure du jardin du Luxembourg, c'est impossible pour la plupart des Parisiens et Parisiennes. *A fortiori* pour celles et ceux qui n'ont pas hérité de leurs parents. Et si on vous annonçait qu'au lieu de payer autour de 10.000 euros du mètre carré, on vous vendait un appartement à moitié prix, à moins de 5.000 euros du mètre carré ? C'est la promesse du bail réel solidaire, dit « BRS », qui se développe de plus en plus à Paris.

C'est quoi le BRS ?

Le principe de ce dispositif, rendu possible [par une loi en 2015](#), est de dissocier le foncier du bâti. Un organisme de foncier solidaire, ici la Foncière de la Ville de Paris, achète les terrains et vend les murs aux candidats à la propriété. Les acheteurs signent un bail de 99 ans et doivent verser une petite redevance symbolique tous les mois (2,5 euros du mètre carré) pour la location du sol. Ils peuvent ensuite revendre le logement quand ils le quittent, au prix acheté, plus une augmentation indexée sur les coûts de construction. Soit en ce moment 6 à 7 % par an, mais plutôt moins habituellement.

« L'idée, c'est de permettre aux locataires du privé qui ne peuvent pas acheter à Paris d'arrêter de payer des loyers et de se constituer une épargne. Et c'est aussi de faire sortir des gens du logement social », explique Jacques Baudrier, [adjoint au logement](#) et président de la Foncière de la Ville de Paris. Les critères de sélection des bénéficiaires favorisent les locataires de HLM.

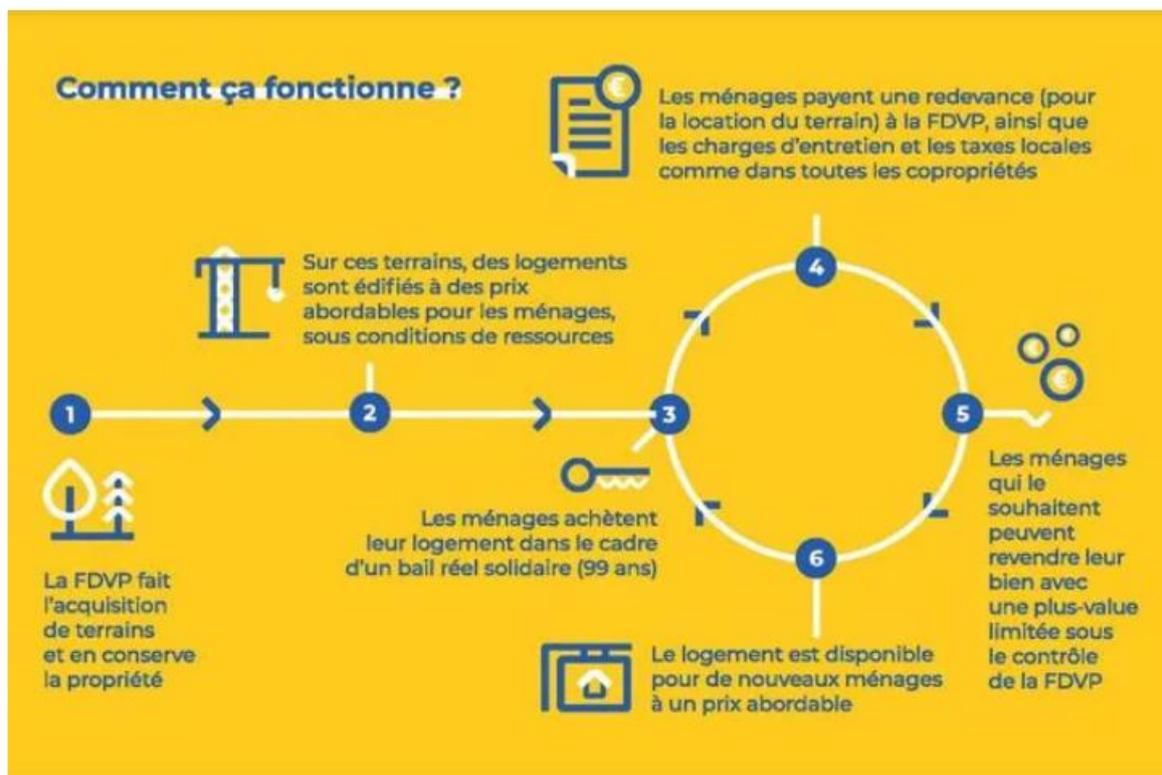


Schéma de fonctionnement du BRS. - Foncière de la Ville de Paris

C'est combien de fois moins cher ?

Le niveau moyen du mètre carré pour les opérations en BRS à Paris tourne autour de « 4.700 ou 4.800 euros » selon l'élu. « C'est le prix d'il y a 20 ans, à l'époque les gens pouvaient devenir propriétaires sans souci. » Selon une étude de la start-up Virgil menée en avril 2023, un primo-accédant doit gagner en moyenne 97.490 euros par an pour pouvoir acheter un 40m², sans compter l'apport de 10 %. Il y a vingt ans, pour la même surface, il en fallait 42.000. Un effort financier aujourd'hui impossible pour Katya Todorova, manager dans le domaine de l'informatique et maman solo de

trois enfants, qui a eu l'heureuse surprise d'être sélectionnée [pour la première salve de commercialisation du BRS à Paris, en 2021.](#)

« C'est le rêve ! Quand on m'a dit que j'étais sélectionnée, j'ai eu l'impression d'avoir gagné au loto ! C'est extraordinaire pour nous d'avoir accès à ces logements. Je n'ai pas d'aide de mes proches ou de mes parents, et là il suffit juste d'avoir un CDI solide. » Katya a pu acheter un 65m² pour environ 350.000 euros [sur le site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul](#), entre les boulevards Raspail et l'avenue Denfert-Rochereau : « C'est une vraie opportunité offerte aux classes moyennes de pouvoir vivre, acheter et évoluer à Paris. C'est aussi la possibilité un jour de revendre et de récupérer les sommes que je vais dépenser. J'ai kiffé avoir cette possibilité-là ! »

Est-ce que j'y ai droit ?

Pour candidater au BRS, il faut tout d'abord s'engager à faire du logement sa résidence principale (pas possible de le louer !) et respecter des plafonds, qui ont été relevés tout récemment selon Jacques Baudrier, pour tenir compte de la situation parisienne. Ainsi une personne seule devra avoir un revenu fiscal de référence (indiqué sur votre feuille d'impôt) inférieur à 37.581 euros (sachant que l'année prise en compte est celle qui précède de deux ans la commercialisation, soit les revenus de l'année 2022 pour une commercialisation en 2024). Mais dans les faits, ce sont surtout des familles, des couples qui projettent d'avoir des enfants ou des familles monoparentales qui accéderont à ces logements, compte tenu des autres critères - une dizaine au total - qu'applique la mairie de Paris, et du nombre de candidats et candidates pour ces logements.

Un couple avec deux enfants devra ainsi présenter un revenu fiscal de référence inférieur à environ 87.900 euros, ou 56.160 euros environ s'il n'a pas d'enfants. Tandis qu'une mère ou un père seul avec un enfant devra gagner moins de 73.630 euros, qu'il ait ses enfants en garde partagée ou exclusive. L'ensemble des plafonds [est consultable sur le site de la Foncière](#). Le fait d'avoir un lien avec Paris, d'y travailler ou d'y habiter déjà, d'être en situation de suroccupation dans son logement (quatre personnes dans un deux-pièces, par exemple), d'être un jeune couple ou encore le fait d'être primo-accédant donnera des points aux candidats. « Et on privilégie les travailleurs clés : personnel soignant, enseignants, livreurs, agents de la RATP, assistantes sociales, cuisiniers », explique Sophie Lecoq, directrice de la Foncière de la Ville de Paris.

Où sont situés les logements disponibles à la vente ?

Tous les appartements du site de l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul ont été vendus, mais de nouvelles commercialisations auront bientôt lieu, « normalement en 2024 », selon la directrice, représentant un peu moins de 200 logements au total. Deux immeubles seront proposés autour du nouveau parc Chapelle Charbon, entre les portes d'Aubervilliers et de la Chapelle, pour 75 logements. Cent dix autres seront disponibles au sein du nouveau quartier Python-Duvernois, proche de la porte de Bagnolet, en bordure d'un nouveau parc. Des quartiers peut-être moins attractifs aujourd'hui que celui de Saint-Vincent-de-Paul, mais « qui vont être transformés », selon Jacques Baudrier. De plus petites adresses [devraient également être](#)

[commercialisées en 2025 dans le 19e et le 18e](#). L'objectif visé est d'atteindre au moins 1.000 logements commercialisés d'ici fin 2026, selon l'adjoint au logement d'Anne Hidalgo.

Comment candidater et que se passe-t-il ensuite ?

Les personnes qui désirent être [informées des mises en vente](#) peuvent s'inscrire sur le site de la Foncière de la Ville de Paris. Un test, sorte de simulateur, permet de vérifier votre éligibilité au dispositif, puis d'accéder à la plateforme de candidature. Un dossier en ligne doit ensuite être rempli, avec un certain nombre de pièces justificatives précises, comme pour l'achat d'un logement. « Avoir fait une demande de prêt auprès d'un établissement bancaire va octroyer des points », explique la directrice de l'Organisme de foncier solidaire (OFS).

Une commission délibère ensuite et si vous êtes sélectionné, il vous faudra écrire une lettre de motivation, particulièrement importante si le logement auquel vous candidatez relève de l'habitat participatif, comme à Saint-Vincent-de-Paul. « C'était aussi ça le projet : créer des liens avec les habitants pour entretenir une ambiance, de l'entraide, des actions sociales... », explique Katya Todorova, qui avait rédigé une lettre en ce sens.

Une fois sélectionnée, cette maman solo a commencé des ateliers avec ses futurs voisins, qui avaient pour but de sélectionner un architecte ou encore de réfléchir aux espaces communs. Après plus d'un an de coconstruction, le permis de construire a été déposé début 2023, mais un recours du voisinage est venu mettre quelques bâtons dans les roues. La livraison prévue pour le deuxième semestre 2025 pourrait finalement être retardée d'un an. Un obstacle qui n'effraie pas Katya Todorova : « Rien qu'à l'idée de pouvoir acheter un logement à Paris, près du Jardin du Luxembourg, il y a des concessions qu'on peut faire ! »