



## **Bienvenue à Trajectoires, la matinale des observatoires**

14 avril 2026 / 9h-9h30

Vous pourrez poser vos questions via le  
module de discussion



Pauline Jolly (pôle foncier)  
José Sanchez (pôle habitat)

# Logement : le bail réel solidaire, un outil en plein essor pour l'accession abordable

#habitat #parcoursrésidentiel #accessionpropriété

Trajectoires, la matinale des observatoires

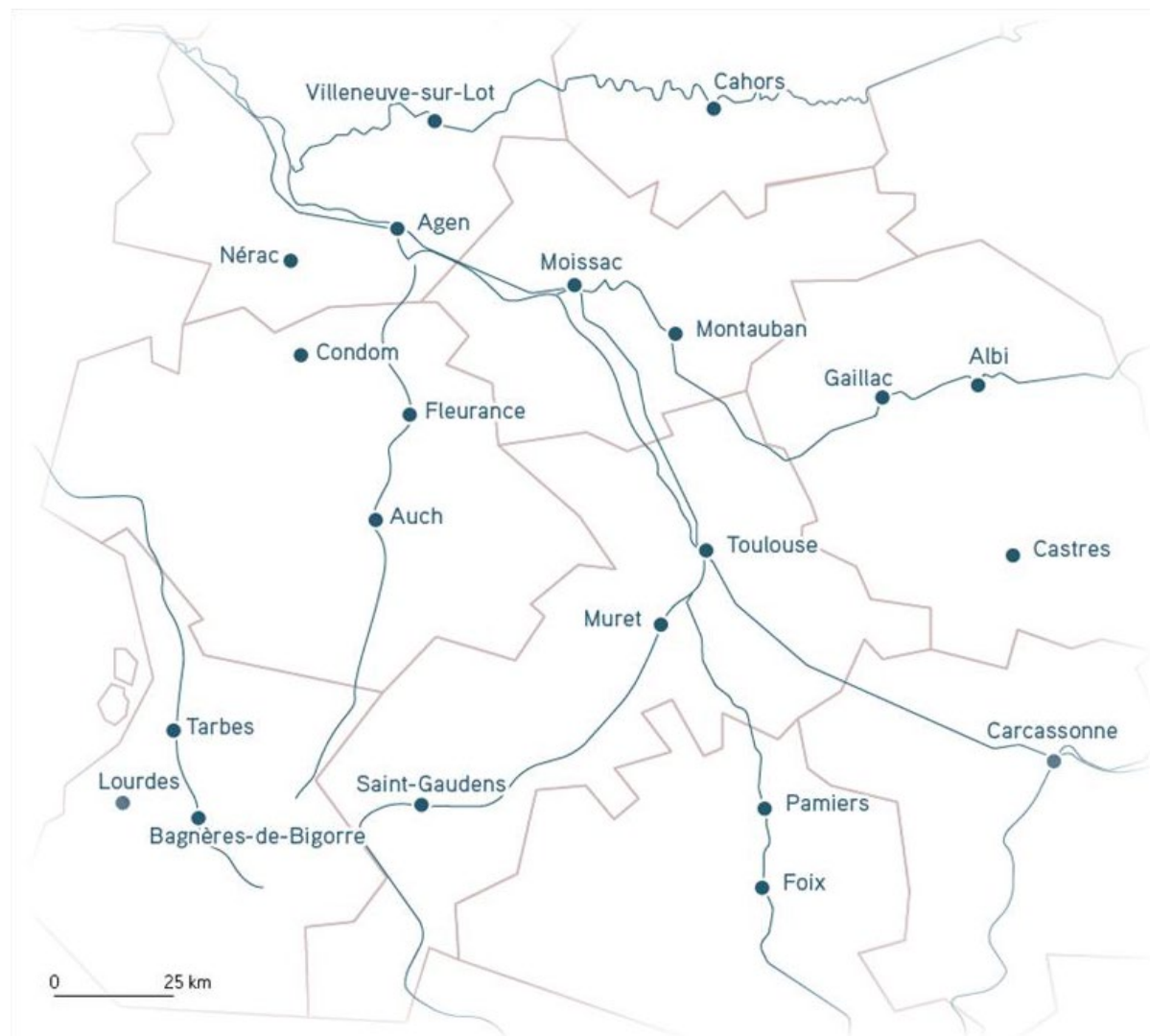


# L'agence d'urbanisme de l'aire toulousaine

En bref

## L'association AUAT, créée en 1972, c'est :

- Un tiers de confiance qui travaille sur l'aménagement du territoire, avec un ancrage territorial dans l'aire toulousaine
- Un modèle mutualisé d'ingénierie territoriale
- Une expertise pluridisciplinaire au service des transitions des territoires urbains et ruraux.



# 83 membres

## Membres adhérents



## Membres de droit



## Partenaires associés



## Trois modes d'intervention au service de projets publics



Eclairer les dynamiques



Aider à concevoir et planifier  
des politiques publiques



Mobiliser les acteurs

+ de 100

projets communaux et  
intercommunaux par an



Pauline Jolly (pôle foncier)  
José Sanchez (pôle habitat)

# Logement : le bail réel solidaire, un outil en plein essor pour l'accession abordable

#habitat #parcoursrésidentiel #accessionpropriété

Trajectoires, la matinale des observatoires



# 1. Le BRS : principes et fonctionnement

# Le bail réel solidaire : un modèle de propriété hybride

## Accession classique

- Pleine propriété (bâti + terrain)
- Marché libre



## Accession en BRS

- Propriétaire du bâti
- Locataire du foncier (redevance à un Office Foncier Solidaire)
- Accession abordable (prix encadrés/plafonnés)



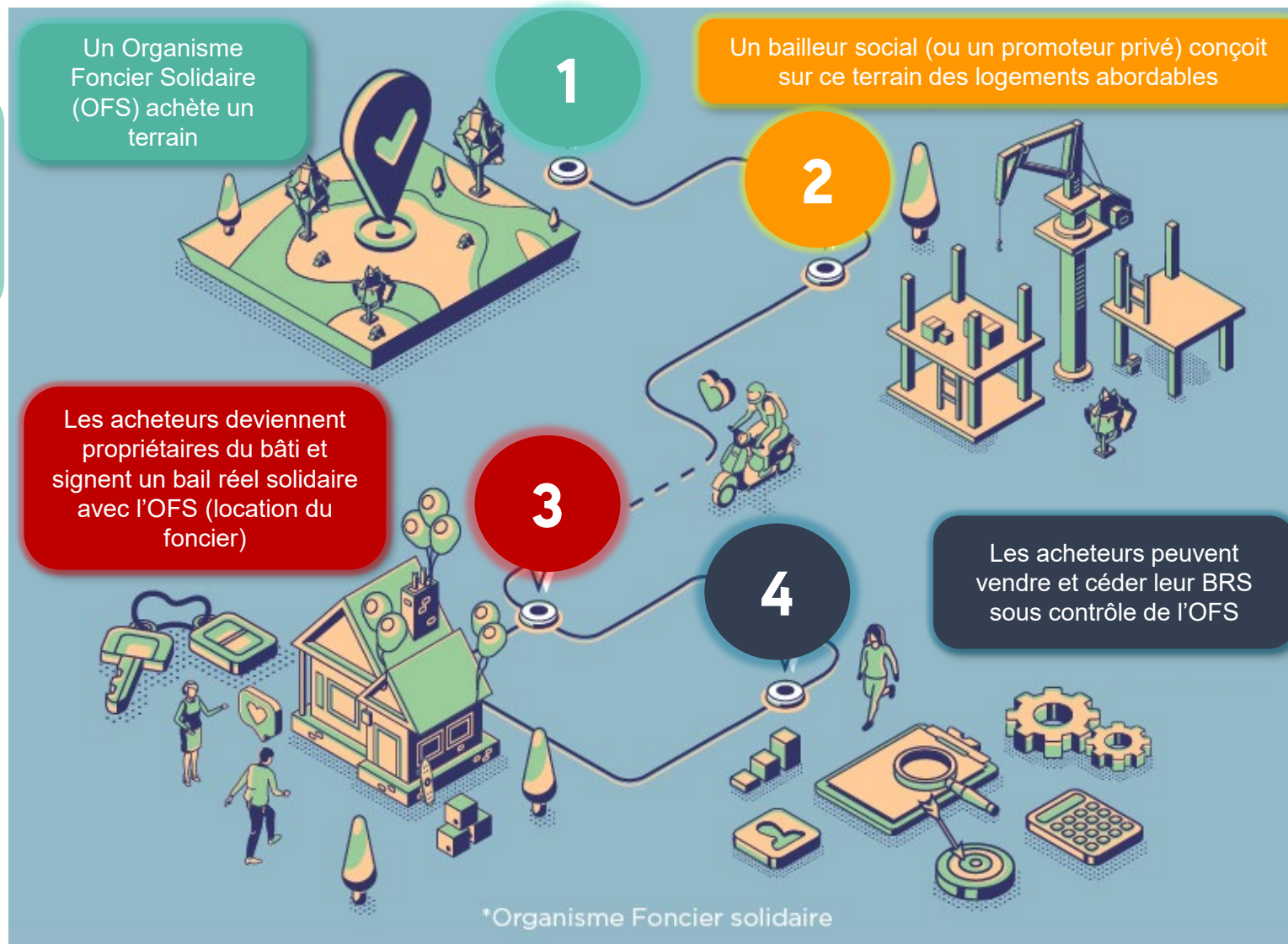
# Comment fonctionne le BRS ? Exemple pour une opération dans le neuf

## Différents types d'OFS

- Publics (collectivités, EPFL...)
- Coopératifs-associatifs
- Bailleurs agréés

## Des conditions d'éligibilité

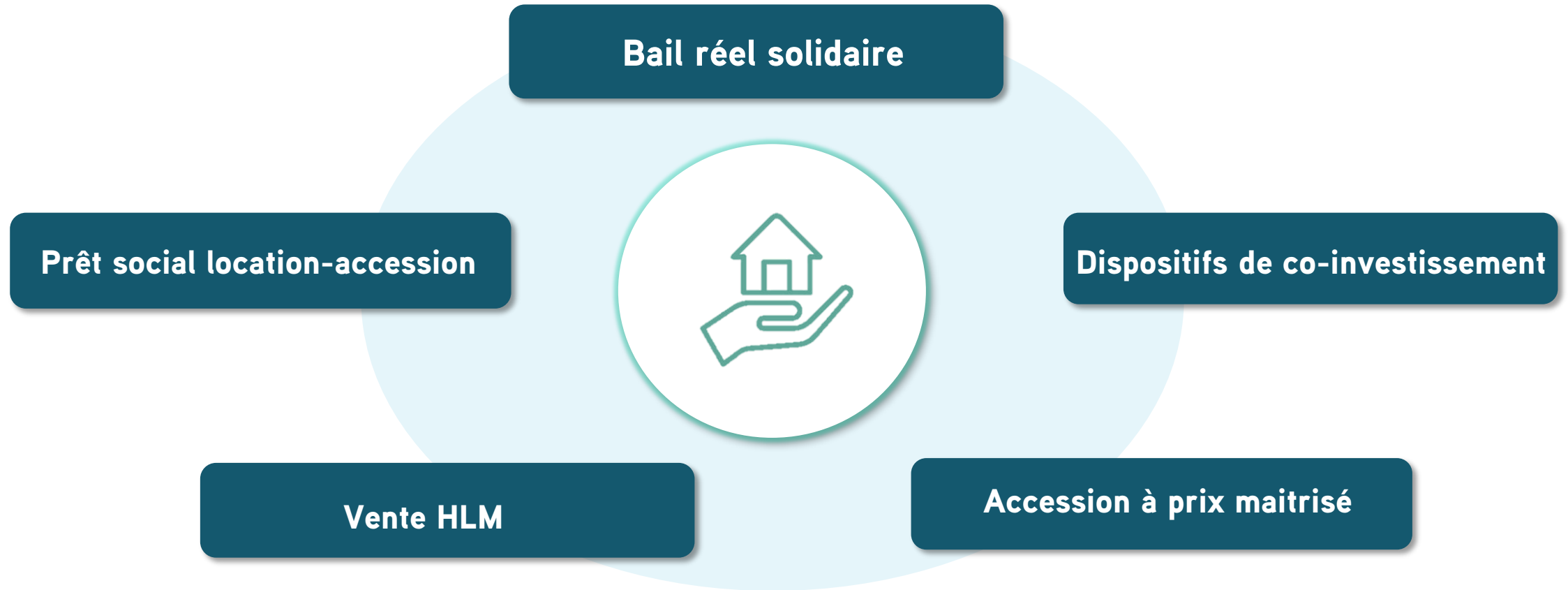
- Respect plafonds de ressources.
- Pour une résidence principale.



## Une revente encadrée

- Respect des plafonds de ressources de l'acquéreur.
- Prix de vente plafonnés.

# Le BRS dans l'écosystème de dispositifs favorisant l'accès abordable à la propriété





## 2. L'aire d'attraction de Toulouse : contexte démographique et des marchés du logement

# Chiffres clés / Aire d'attraction de Toulouse

Une dynamique de croissance soutenue, avec une augmentation plus rapide de la part des plus de 65 ans et une réduction de la taille des ménages

## Rythme démographique



+ 18 500 hab/an, soit  
1,37%/an

## Vieillesse de la population

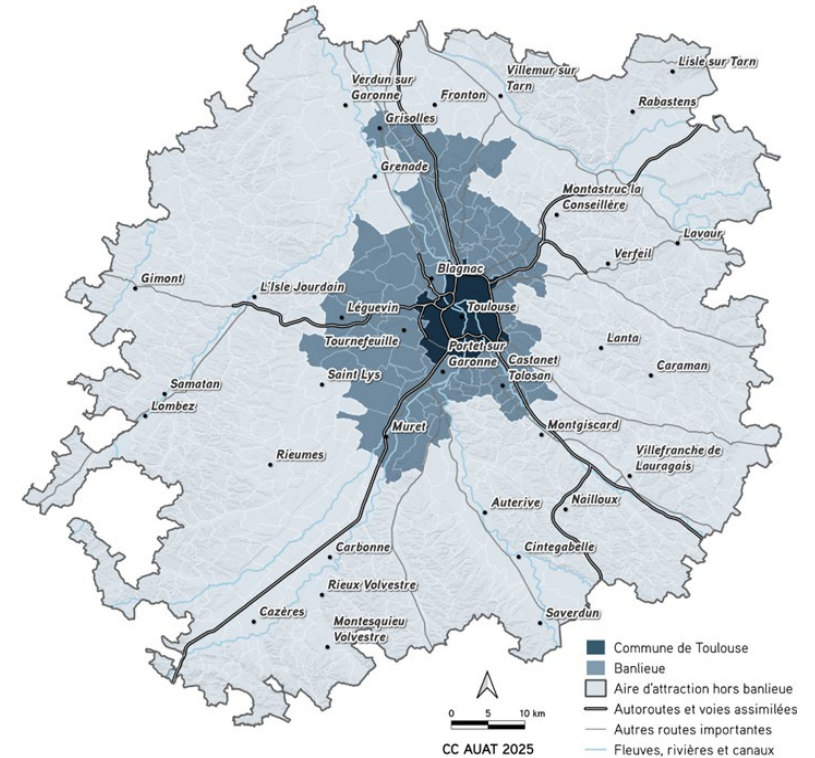


+ 80 300 séniors entre  
2006 et 2022, soit un  
rythme 2x plus important  
que pour le reste de la  
population

## Evolution des modes de cohabitation



41% de personnes  
seules et 10% de  
familles monoparentales  
parmi les ménages

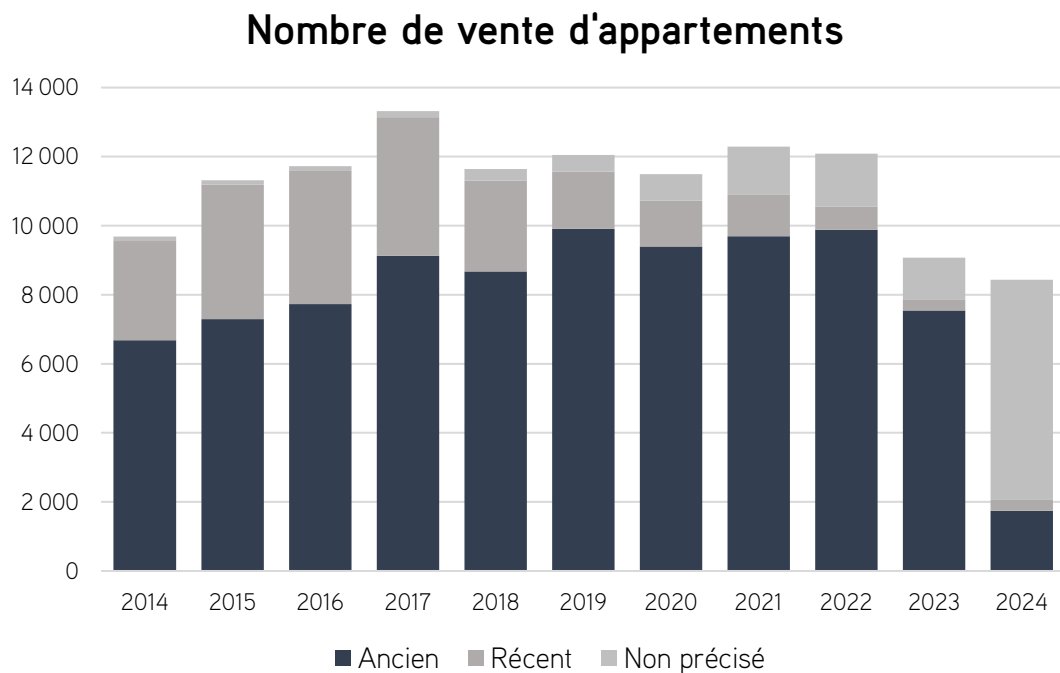


1/4 des habitants de la  
région Occitanie résident  
dans l'aire d'attraction de  
Toulouse

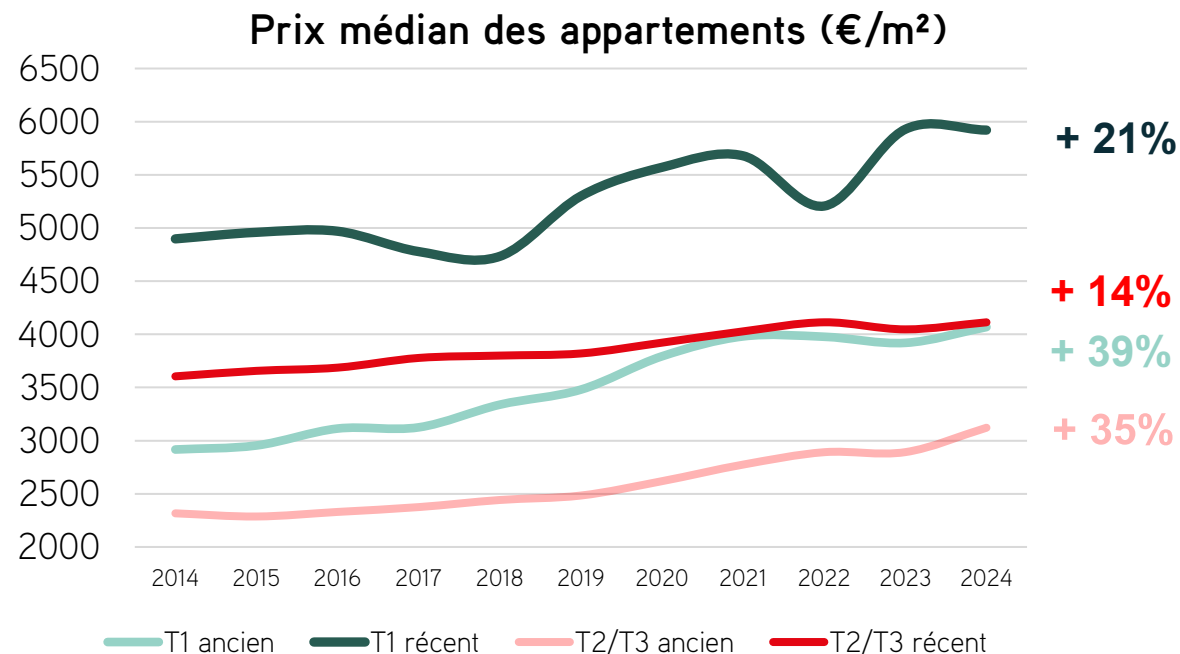
# Chiffres clés / Aire d'attraction de Toulouse

*Une désolvabilisation des ménages et des besoins en logement toujours soutenus*

- **Un marché de l'ancien dominant, mais en recul depuis 2023**

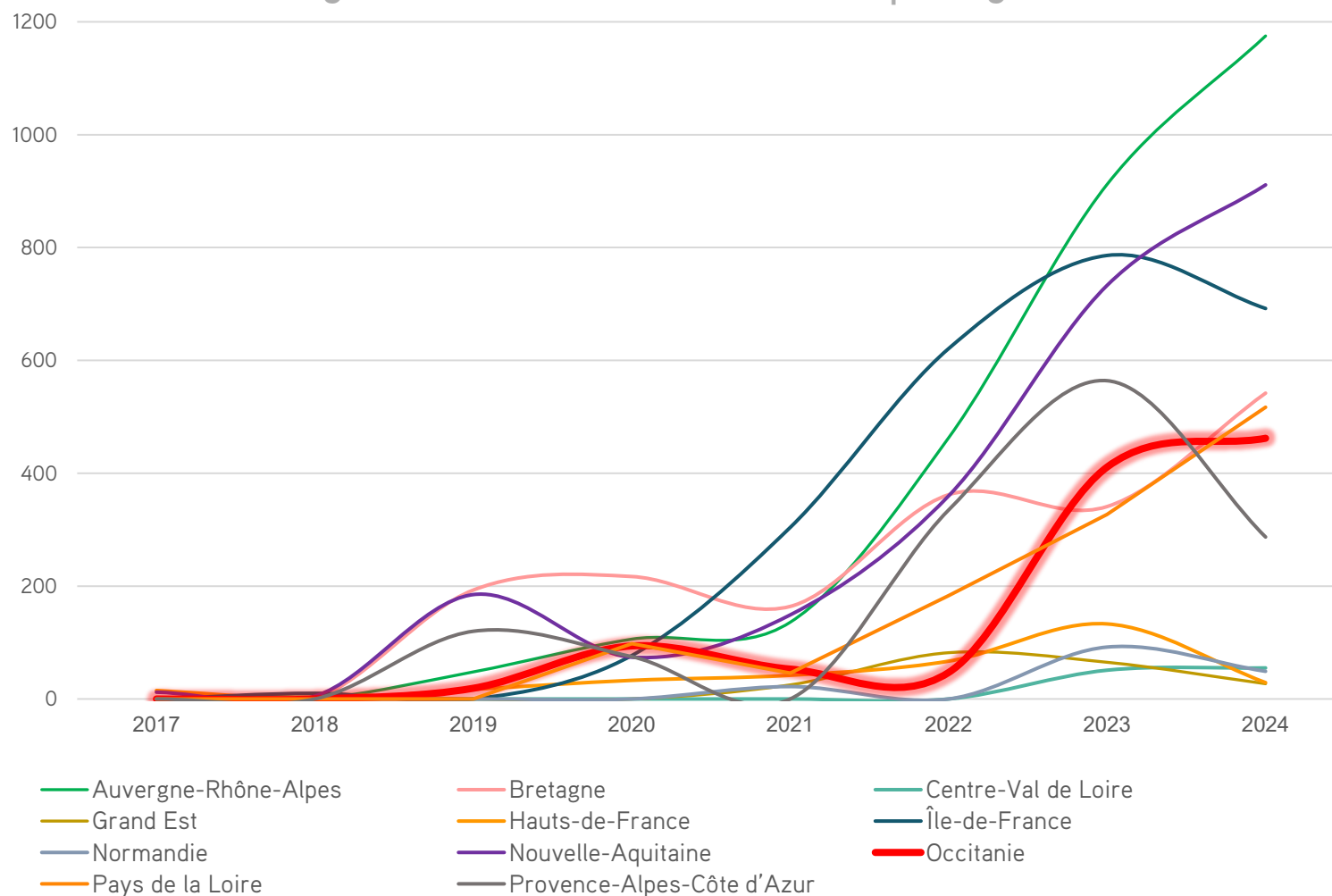


- **Un marché du neuf systématiquement plus cher que l'ancien, mais dont l'écart tend à se réduire,**

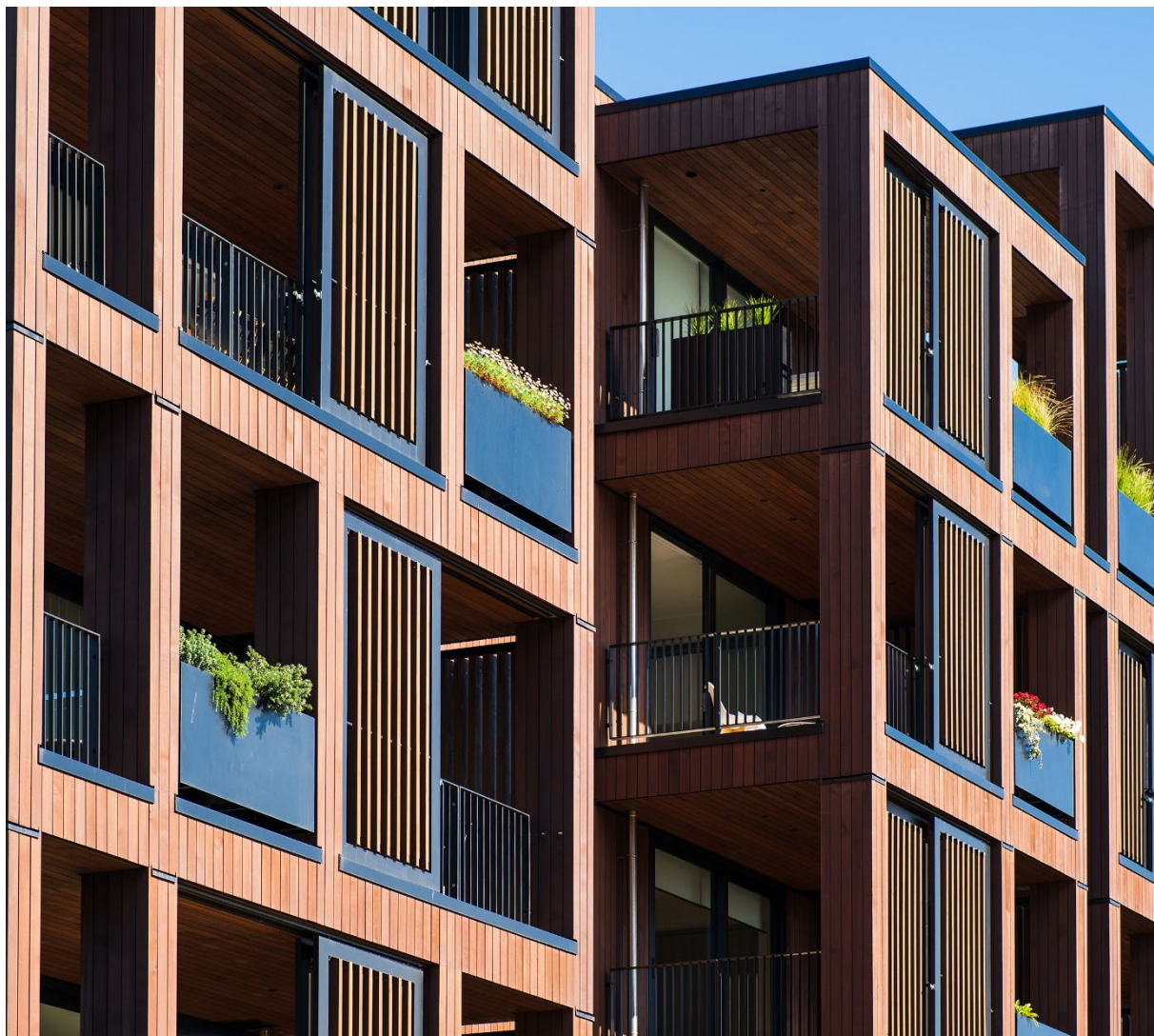


# Un démarrage timide de la production de logements en BRS en Occitanie

Offre de logements en BRS (mises en vente) par région



- Une accélération de l'offre en Occitanie en 2023, avec environ **410 logements mis en vente**
- Un effet catalyseur de la **crise de l'accession à la propriété** : gain d'intérêt pour le BRS de la part de certains ménages et collectivités



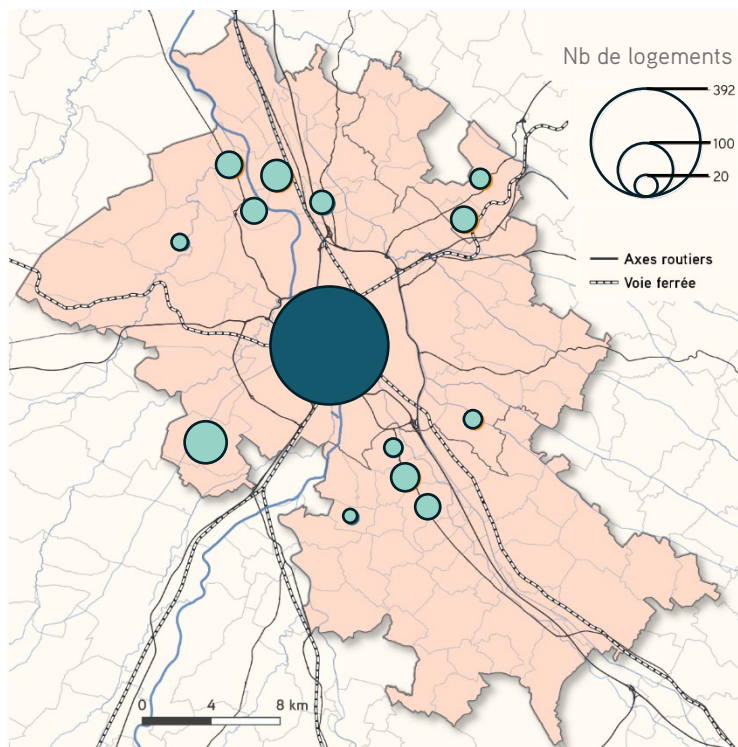
### 3. Etat des lieux de l'offre en BRS dans l'aire d'attraction toulousaine

# Dans l'aire d'attraction, une offre concentrée sur Toulouse métropole qui tend à se diversifier

L'aire d'attraction accueille **64 % de l'offre en BRS en Occitanie**, principalement sur la métropole Toulousaine

Une offre majoritairement produite en zone A (57 %), qui s'équilibre à partir de 2021

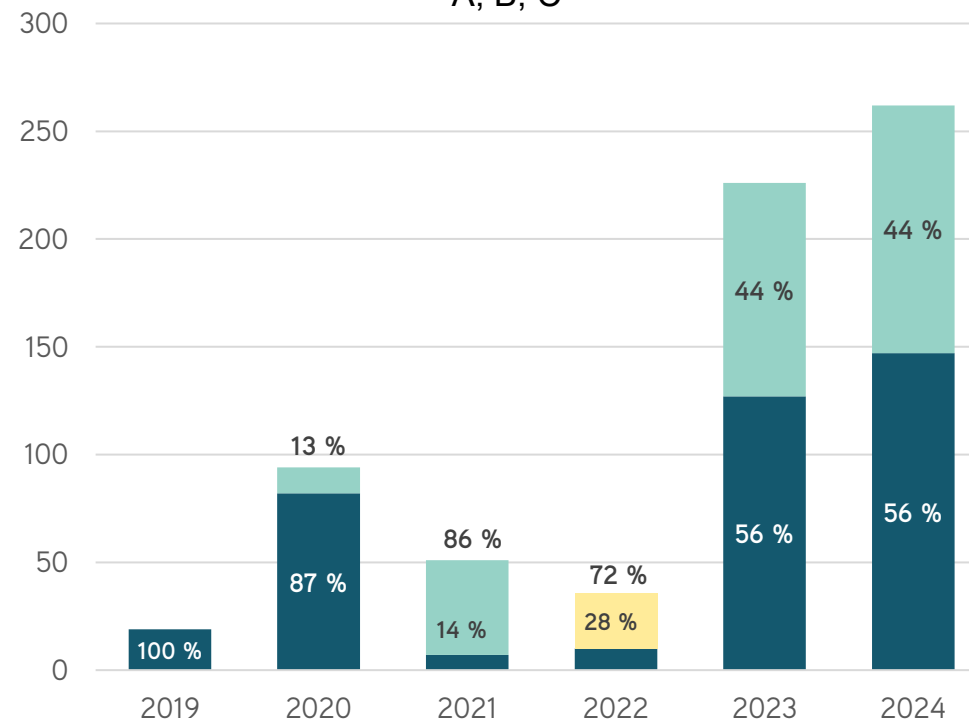
Répartition de l'offre de logements en BRS



Zonage A, B, C

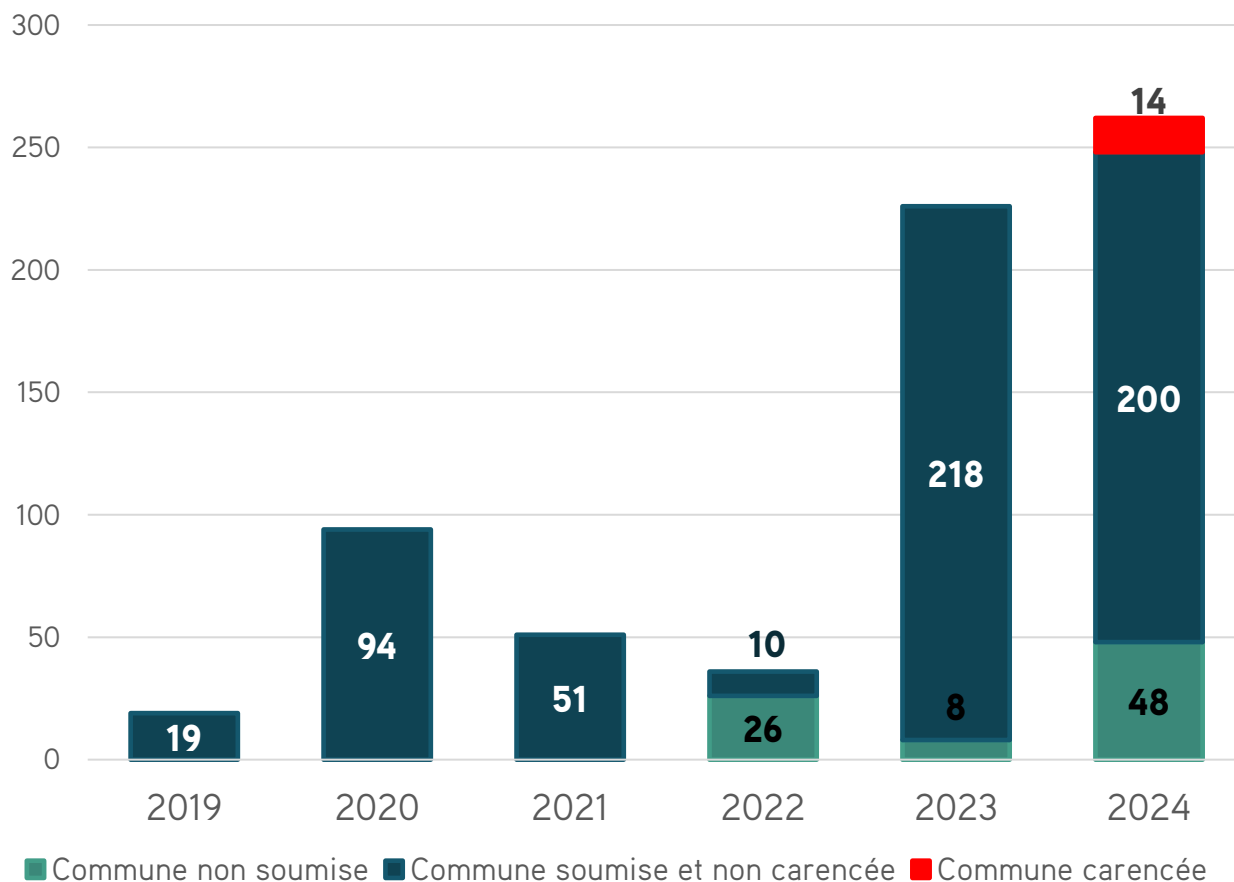


Nombre de logements en BRS mis en vente selon le zonage A, B, C



## Des opérations en BRS développées essentiellement dans les communes SRU

Nb. de logements en BRS mis en vente entre 2019 et 2024 par zonage SRU

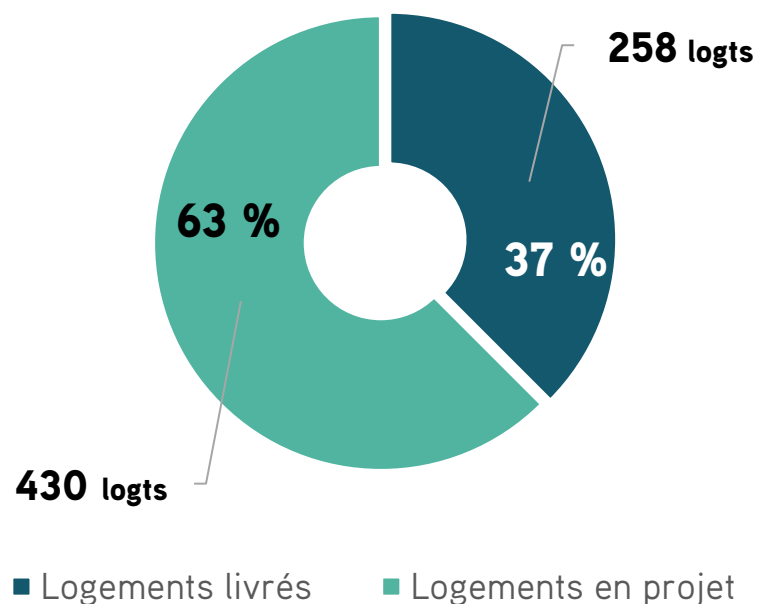


- **88% de l'offre de logements en BRS s'est implantée dans des communes SRU** entre 2019 et 2024
- **Une offre qui ne se développe pas nécessairement pour pallier un état de carence**

# Une offre en plein développement, portée principalement par des bailleurs sociaux

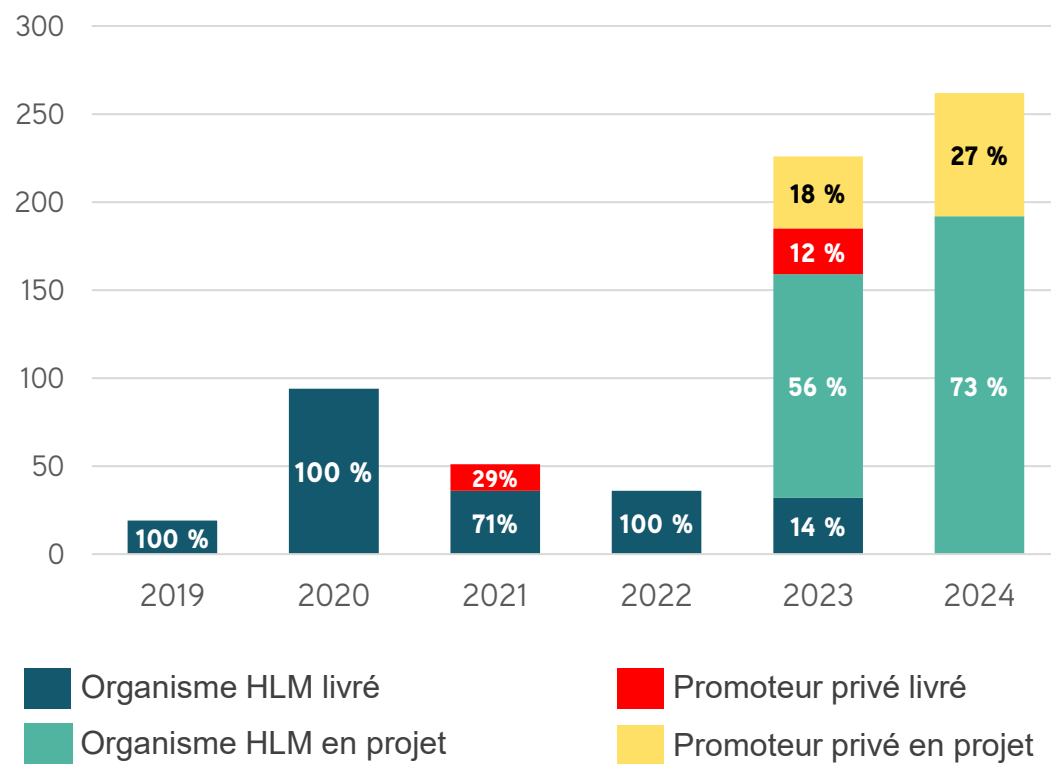
Près de **2/3 de l'offre en BRS** était en projet (fin 2024) (lancement, commercialisation...)

Répartition de l'offre de logements en BRS selon le statut de livraison



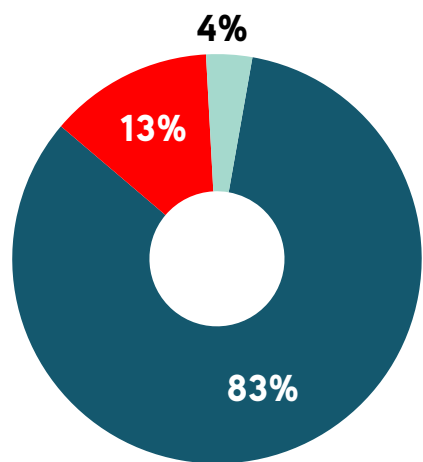
Une **implication croissante des promoteurs privés** (1/4 de l'offre en projet)

Nombre de logements en BRS mis en vente par type de maître d'ouvrage



# Une offre en BRS qui prend majoritairement la forme d'habitat collectif

Offre de logements (mis en vente) par type d'habitat



■ collectif ■ individuel ■ intermediaire

Source : Adéquation, 2025 / Traitements : AUAT



## Habitat collectif

Les Hauts de Maragon  
12 logts – livré en 2023.  
Localisation : Ramonville-St-Agne



## Habitat intermédiaire

Les Châtaigniers  
Localisation : Castanet-Tolosan  
20 logts – livré en 2025.



## Habitat individuel

Ô Jardin Labastide  
30 logts dont 26 en BRS – livré en 2024.  
Localisation : Couffouleux (81)

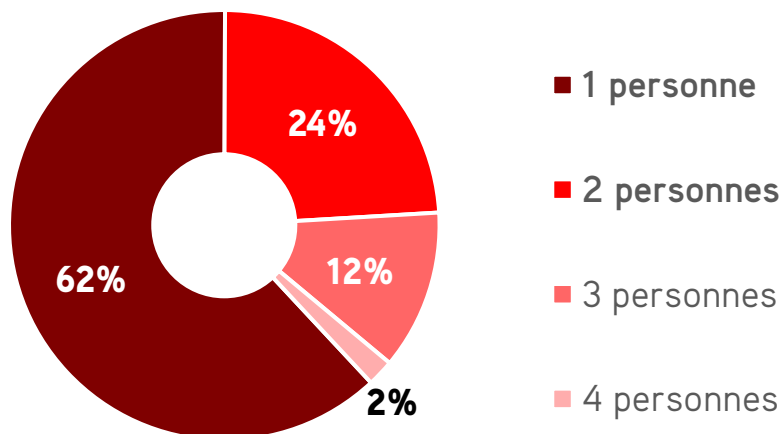
# Une offre abordable qui atteint sa cible

## Opération type en BRS

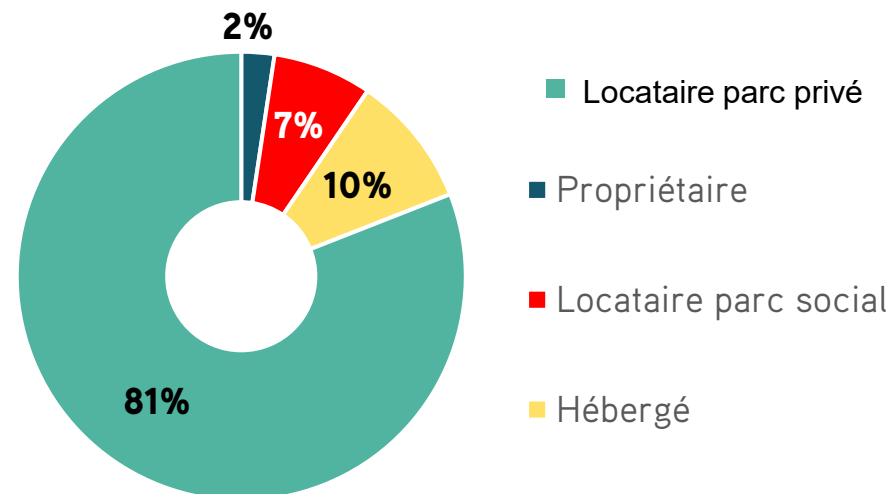
- Commune : Toulouse
- Nb de logements : 42
- Prix médian au m2 (HT) : 2 672 € / m<sup>2</sup>
- Redevance foncière médiane : 1,6 € / m<sup>2</sup>

Une demande portée principalement par des **ménages de petite taille**, provenant du **parc locatif privé** et disposant de **revenus limités**

Ménages acquéreurs par taille (nombre de personnes)



Statut d'occupation précédent des ménages acquéreurs



Revenu fiscal de référence médian de l'ensemble des ménages : **19 000 €**



## 4. Retours d'expérience du BRS à l'échelle locale et perspectives

# Retour sur la rencontre dédiée au BRS (novembre 2025)

« La dissociation foncier/bâti permet de **garantir** l'efficacité des fonds publics investis dans cette offre »



**Hélène Morel,**  
chercheuse spécialiste  
du BRS - Lab'URBA



**Florence Mizzi,**  
cheffe de projet stratégie  
foncière - habitat/OFS-  
Toulouse Métropole

« Le produit immobilier le plus **sécurisé**, puisqu'il inclut une **clause de rachat** par l'OFS en cas de difficulté de revente »

« Plusieurs conditions de réussite :

- l'**amplification de la communication** et de la **formation** des acteurs.
- l'ambition d'**inscrire des objectifs de production de BRS** dans les documents d'urbanisme
- le maintien d'un **portage public fort** »



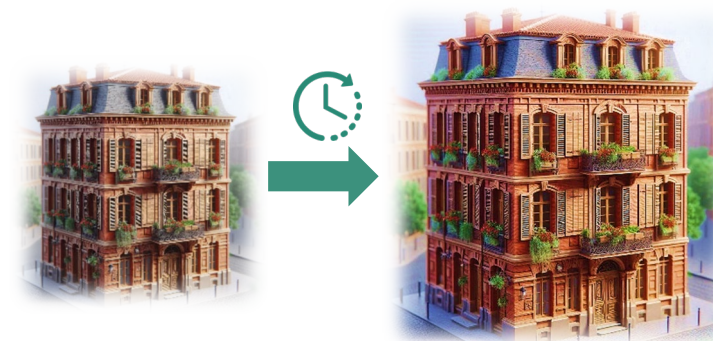
**Gwenola Klopp-Tosser,**  
1ère adjointe à l'urbanisme,  
Castanet-Tolosan



**Pierre Marchal,**  
Directeur Général, groupe des  
Chalets - Occitalys Foncier

## Quelles perspectives pour le BRS ?

- Le BRS un levier qui peut contribuer à la **réhabilitation des copropriétés dégradées**
- Le développement du **bail réel solidaire d'activité (BRSA)**, une piste pour favoriser et sécuriser l'implantation commerciale, notamment dans les centres anciens
- Un enjeu croissant **d'accompagnement des reventes** pour les OFS et de **suivi** pour les collectivités



## Trajectoires en 2026, c'est 3 rendez-vous

Deux autres matinales seront proposées pour aborder d'autres enjeux des territoires :

**Mardi 7 juillet  
de 9h à 9h30**

**Mardi 27 octobre  
de 9h à 9h30**

Nous vous invitons à noter ces dates dans vos agendas dès à présent.  
**Les programmes seront annoncés sur notre site et via notre infolettre**

**Merci  
de votre attention**

**ICI . ENSEMBLE . DEMAIN**

# Une offre en BRS qui demeure accessible, avec des prix qui progressent

	Prix médian (m <sup>2</sup> ) appart. en BRS parking inclus en 2024	Evo. nette 2020 - 2024
Aire d'attraction de Toulouse	2 890 €	↑ 6 %
Occitanie	2 970 €	↑ 4 %

- Sur l'aire d'attraction, des **prix en BRS environ 30% inférieurs** (parking inclus) à ceux du **marché libre** (appartements)
- Une **progression** de prix au m<sup>2</sup> en BRS **légèrement supérieure (+2 pts)** à celle observée en **Occitanie**
- Cette hausse de prix doit toutefois être **relativisée : +160€/ m<sup>2</sup> en 4 ans**, contre environ **+250€/m<sup>2</sup>** dans le **marché libre** (appartements neufs)