

L'essor du bail réel solidaire, un outil innovant d'accession sociale à la propriété

Premiers retours d'expérience en Auvergne-Rhône-Alpes

CRÉER DES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES ASCENDANTES POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

La vente HLM en bail réel solidaire pour préserver l'atteinte des objectifs de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU »

De nombreuses collectivités préfèrent aujourd'hui favoriser le développement de la vente HLM en bail réel solidaire. En effet, grâce à l'encadrement de la revente, l'effet spéculatif est limité et le bail réel solidaire (BRS) peut garantir la pérennité d'un prix abordable. Au titre de l'article 55 de la loi SRU, les logements vendus en BRS restent durablement comptabilisés comme logements sociaux, alors que les logements cédés en vente classique le sont pendant une période de dix ans seulement. En 2024, les ventes HLM en BRS effectuées par GrandLyon Habitat ont permis notamment à de jeunes couples de se lancer dans un premier achat mais aussi à des couples plus âgés avec enfants de devenir propriétaires alors qu'ils pensaient ne jamais pouvoir accéder à la propriété.



Et comment on y arrive ?

Au préalable, tout logement social vendu doit avoir obtenu une autorisation de vendre. Le prix de vente est ensuite fixé librement par l'organisme, qui réalise systématiquement une étude de marché et de positionnement. À Lyon par exemple, GrandLyon Habitat a effectué une vente HLM en BRS au prix de 2 300 €/m², ce qui représente un écart d'environ -30 % avec le marché libre pour un bien similaire et -15 % en comparaison avec la vente HLM classique.

CHIFFRES CLÉS

Voici un exemple pour l'achat d'un T3 dans l'ancien à Lyon.	
En achat classique	En achat avec le Bail Réel Solidaire
Le logement est proposé à 300 000 € minimum.	Avec le Bail Réel Solidaire, le logement est proposé à 190 000 €.
Pour devenir propriétaire le ménage* qui souhaite acheter doit gagner 4 180 € par mois	Pour devenir propriétaire le ménage* qui souhaite acheter doit gagner 2 800 € par mois
Sans apport, il paye ensuite 1 250 € de crédit par mois.	Il paye ensuite 780 € de crédit par mois. + 63 € de redevance foncière (location du terrain)
Soit, une différence de 407 € chaque mois par rapport à un achat « classique ».	
* Mêmes conditions d'apport, même taux, même durée du crédit (25 ans).	

