nexity

Bail Réel Solidaire : Nexity franchit le cap des 2 100 logements

Novembre 2026



sommaire

01. Deux régions, une même conviction

- Regards croisés entre Franck Attali, Directeur général Région Est et Lise Sauvagnat, Directrice générale Région Sud-Ouest

02. Nexity, une longueur d'avance sur le BRS

- Du premier BRS de la Métropole de Lyon à 114 opérations en France
- Un BRS mixte comme mécanisme
- Une méthode commune, des réponses locales

03. Acheter en BRS : ce qui change vraiment

- Prix, redevance, revente : ce qu'il faut savoir
- Les OFS, acteurs essentiels du modèle
- Pourquoi les territoires misent sur ce dispositif

04. Sur le terrain : de la Métropole de Lyon au Pays basque

- Métropole de Lyon : du premier projet à une filière opérationnelle
- Sud-Ouest : le BRS face à des marchés résidentiels sous tension
- Une dynamique désormais nationale

À propos de Nexity

- La vie ensemble

01. Deux régions, une même conviction



Franck Attali,
Directeur général
Région Est de Nexity



Lise Sauvagnat,
Directrice générale
Région Sud-Ouest de Nexity

Nexity vient de franchir le cap des 2 100 logements en BRS. Pourquoi en avoir fait un axe stratégique ?

Franck Attali : Parce que nous rencontrons chaque jour des ménages qui travaillent, qui ont une situation stable et qui ont construit leur vie sur un territoire, mais qui ne parviennent plus à y devenir propriétaires. En Auvergne-Rhône-Alpes, 63 %* des 18-34 ans déclarent avoir déjà rencontré des difficultés pour trouver un logement.
Derrière ce chiffre, il y a des choix de vie repoussés : accepter un emploi, fonder une famille, rester dans sa commune.
En sortant le terrain du prix de vente, le BRS rend leur projet à nouveau possible.
Il faut permettre à ceux qui font vivre nos territoires d'y construire aussi leur avenir.

Lise Sauvagnat : Les collectivités nous posent toutes la même question : comment continuer à accueillir des actifs, des jeunes ménages et des familles quand les prix les repoussent toujours plus loin ? Notre responsabilité d'entreprise engagée pour rendre le logement possible est de les aider à y répondre. Le BRS est l'un des outils les plus concrets : il permet de faire du logement un levier d'attractivité et de diversité pour nos territoires.

Qu'avez-vous appris depuis Le Verger, votre premier programme en BRS ?

Franck Attali : Deux choses. D'abord, que la demande est là, y compris sur les marchés les plus tendus : nos logements en BRS trouvent preneur. Ensuite, qu'un acquéreur bien informé est un acquéreur convaincu : la redevance, la revente, la transmission, tout doit être expliqué dès le premier rendez-vous. Le BRS, nous en avons fait un métier.

> « Il faut permettre à ceux qui font vivre nos territoires d'y construire aussi leur avenir. »
>
> **Franck Attali**

> « Le BRS permet de faire du logement un levier d'attractivité et de diversité pour nos territoires. »
>
> **Lise Sauvagnat**

Pourquoi intégrer le BRS à des opérations mixtes plutôt qu'à des résidences dédiées ?

Lise Sauvagnat : Parce que la ville doit pouvoir accueillir une diversité de ménages et de parcours de vie. Réunir dans une même opération de l'accession libre, du logement social ou intermédiaire et du BRS, c'est un choix auquel je suis particulièrement attachée. Il traduit très concrètement notre conviction : un territoire attractif doit rester un territoire accessible.

Acheter les murs sans le terrain, est-ce vraiment devenir propriétaire ?

Franck Attali : Oui. L'acquéreur détient des droits réels sur son logement : il peut le revendre à tout moment, ou encore le transmettre à ses héritiers. La différence tient au prix de revente, qui est encadré : le propriétaire récupère le capital qu'il a constitué, revalorisé, sans spéculer sur le terrain. C'est ce qui permet au ménage suivant d'acheter, lui aussi, à un prix maîtrisé.

Quelle est la prochaine étape ?

Lise Sauvagnat : Changer encore d'échelle. Plus de 1 100 logements sont en développement et le BRS gagne de nouveaux territoires, des métropoles aux villes moyennes. L'ouverture du prêt à taux zéro aux acquéreurs successifs, depuis 2026, va aussi fluidifier les reventes : c'est une étape importante pour la solidité du modèle.

*Sondage Odoxa réalisé en janvier 2026

02. Nexity, une longueur d'avance sur le BRS

Du premier BRS de la Métropole de Lyon à 114 opérations en France

Le BRS prolonge un engagement ancien de Nexity en faveur de l'accession abordable : le Groupe travaille depuis sa création sur l'accession sociale à la propriété et a présenté le BRS, dès son lancement, comme une nouvelle étape du parcours résidentiel pour des ménages exclus du marché par le niveau des prix. En quelques années, ce dispositif innovant est devenu une solution pleinement intégrée à la production de logements du Groupe.

En juin 2021, Nexity lançait avec la Foncière solidaire du Grand Lyon le premier programme en BRS de la Métropole de Lyon : Le Verger, à Villeurbanne, livré en 2023. Cinq ans plus tard, le Groupe a engagé 114 opérations et 2 124 logements en BRS.
Le dispositif est ainsi passé du statut d'innovation à celui de solution pleinement intégrée à sa production, dans le prolongement d'un engagement historique en faveur de l'accession abordable.

2 124
logements en BRS

114
opérations intégrant du BRS

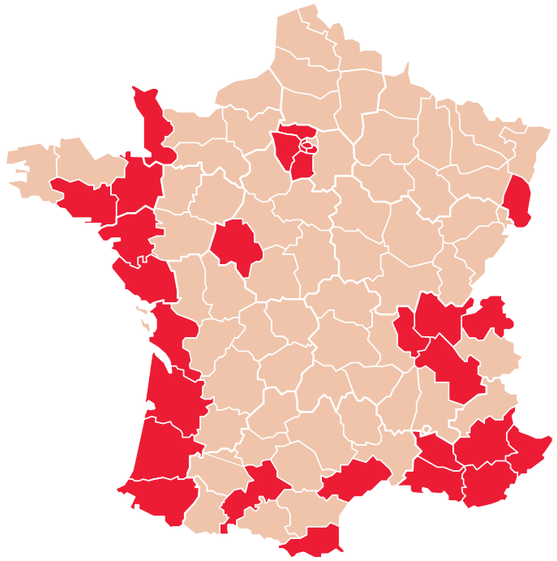
142
logements livrés
10 opérations

879
logements en réalisation ou en commercialisation
46 opérations

1 103
logements en développement
61 opérations

Le portefeuille Nexity illustre la diversité des territoires concernés : Annecy et Bons-en-Chablais dans les Alpes, Bordeaux et La Rochelle sur la façade atlantique, Montpellier et Toulouse dans le Sud, Marseille et la Côte d'Azur, Paris et la petite couronne, Nantes, Rennes et plusieurs communes bretonnes. Les volumes varient selon les besoins locaux, de quelques logements intégrés à une opération mixte à plusieurs dizaines de logements au sein de projets de grande ampleur.

Avec plus de 1 000 logements déjà livrés et engagés, en réalisation ou en commercialisation, le BRS n'est plus un pilote : c'est une activité de production à part entière, déployée partout en France.



Un BRS mixte comme mécanisme

Sur les 114 opérations engagées, 111 associent le BRS à de l'accession libre, du logement social et/ou du logement intermédiaire. Seules 3 opérations sont exclusivement composées de logements BRS.
Cette mixité permet de traiter le BRS non comme un produit isolé, mais comme l'un des outils d'une programmation résidentielle plus inclusive.

111 sur 114
opérations mixtes

Une méthode commune, des réponses locales

Changer d'échelle, c'est aussi s'adapter à chaque territoire. Niveaux de prix et de redevance, disponibilité du foncier, profil des ménages, partenaires : chaque opération a ses propres équilibres. Nexity y apporte une méthode éprouvée, de la programmation au montage économique avec l'OFS, jusqu'à la commercialisation et à l'accompagnement des acquéreurs. C'est cette capacité d'assemblage qui transforme un mécanisme juridique en solution résidentielle concrète.

Les collectivités

Identifient les besoins et inscrivent le dispositif dans leur stratégie locale de l'habitat

Les OFS

Sécurisent le foncier et la vocation abordable du logement

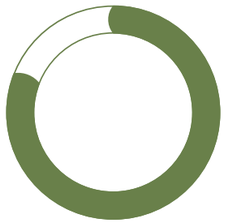
Nexity

Adapte la programmation, le montage économique, la commercialisation et l'accompagnement des acquéreurs



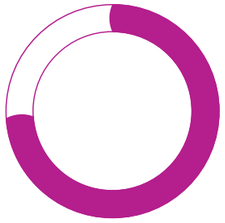
03. Acheter en BRS : ce qui change vraiment

L'aspiration à devenir propriétaire reste forte, mais sa concrétisation se heurte au poids du foncier, au niveau des prix et aux conditions de financement.



81 %*

Des Français jugent important d'être ou de devenir propriétaires



74 %*

Considèrent qu'il est difficile de se loger en France



1 jeune sur 2

A quitté sa commune ou envisage de le faire faute de logement adapté

Prix, redevance, revente : ce qu'il faut savoir

Mis en place en 2016 dans le prolongement de la loi ALUR, le Bail Réel Solidaire repose sur un principe simple : dissocier le foncier du logement.
Le ménage acquiert un droit réel immobilier de longue durée sur son logement, aux attributs très proches de la propriété du bâti, tandis qu'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) conserve durablement la propriété du terrain. En contrepartie, le ménage verse une redevance foncière mensuelle, dont le montant dépend de chaque opération et n'obéit à aucun barème national, et ne dispose pas d'une liberté totale de revente, d'usage ou de transmission. Ces éléments restent encadrés par le bail et contrôlés par l'OFS. Le logement doit être sa résidence principale et l'accès est soumis à des plafonds de ressources. Le bail n'est pas tacitement reconductible, mais sa durée est « rechargée » à chaque revente à un nouvel acquéreur agréé.

**Sondage Odoxa réalisé en janvier 2026*

	Achat classique	Achat en BRS
CE QUE L'ON ACHÈTE	Le logement et sa quote-part de terrain, en pleine propriété et sans limite de durée	Des droits réels sur le logement, pour **18 à 99 ans**, durée rechargée à chaque vente. Le terrain reste la propriété de l'OFS
PRIX D'ACHAT	Prix du marché ; **TVA à 20 %** dans le neuf, sauf exceptions	**25 à 40 %** sous le prix du marché local ; **TVA à 5,5 %** dans le neuf
COÛT MENSUEL	Mensualité de crédit	Mensualité de crédit, plus faible, et redevance versée à l'OFS : de l'ordre de **1 à 2 € par m²** et par mois. Abattement de taxe foncière possible si la collectivité l'a voté
QUI PEUT ACHETER ?	Tout acquéreur	Les ménages sous plafonds de ressources de l'accession sociale (PSLA), avec accès au PTZ sous conditions
USAGE	Libre : habiter, louer, résidence secondaire	Résidence principale obligatoire, ce qui exclut la location
REVENTE	À tout moment, au prix du marché, à l'acquéreur de son choix	À tout moment, à un ménage éligible agréé par l'OFS, au prix fixé par la formule du bail
PLUS-VALUE	Fixée par le marché : gain ou perte	Encadrée : prix d'achat revalorisé selon l'indice prévu au bail, plus les travaux, dans la limite des plafonds en vigueur. Le vendeur récupère le capital constitué, sans spéculation
TRANS-MISSION	Droit commun des successions et donations	Droits transmissibles par succession ou donation, sous conditions d'éligibilité (voir page suivante)

Revendre en cours de bail : mode d'emploi

1 Le propriétaire informe l'OFS de son projet de vente.

2 Le prix est calculé selon la formule fixée dans le bail : prix d'achat revalorisé selon l'indice prévu, plus les travaux, dans la limite des plafonds en vigueur.

3 L'acquéreur, trouvé par le vendeur ou avec l'aide de l'OFS, doit être éligible ; l'OFS l'agrée et dispose d'un droit de préemption.

4 Le nouvel acquéreur signe un BRS pour la durée initiale complète : le temps qui passe n'entame pas la valeur du logement.

Depuis la loi de finances pour 2026, les acquéreurs successifs peuvent eux aussi mobiliser le prêt à taux zéro, ce qui facilite la revente. Selon les OFS, le bail peut en outre prévoir une garantie de rachat si aucun acquéreur ne se présente.

Succession, donation : ce que deviennent les droits

Au décès du propriétaire, ses droits sur le logement sont transmis à ses héritiers. Un héritier qui remplit les conditions d'éligibilité peut conserver le logement, et le bail repart alors pour sa durée initiale. Dans le cas contraire, il dispose de douze mois pour céder les droits à un ménage éligible agréé par l'OFS ; à défaut, l'OFS l'indemnise de leur valeur, selon les modalités prévues au bail.
La donation obéit à la même logique : le bénéficiaire doit être éligible et agréé par l'OFS. Le patrimoine se transmet donc toujours : en logement si l'héritier est éligible, en valeur sinon.

25 à 40 %
d'écart possible avec le marché local

5,5 %
de TVA dans le neuf, sous conditions

18 à 99 ans
de durée du bail

Le BRS s'adresse à des jeunes actifs, des couples ou des familles aux revenus intermédiaires : trop élevés pour accéder à certaines solutions très aidées, insuffisants pour acheter aux prix du marché. Grâce à la dissociation du foncier et à une TVA réduite, il réduit significativement le coût d'acquisition.

Surtout, chaque mensualité rembourse un emprunt et constitue progressivement un patrimoine, plutôt que de financer uniquement un loyer : lors de la revente, encadrée par l'OFS, le capital constitué peut permettre d'accéder, demain, à un autre projet immobilier. Le BRS ouvre ainsi les portes de la propriété aujourd'hui tout en préparant l'avenir.

« Le principe d'acheter uniquement le bâti, et non le foncier, permet de réaliser une vraie économie. Nous n'avions pas du tout les moyens d'acheter dans l'hypercentre lyonnais. C'est grâce à ce projet Nexity et au Bail Réel Solidaire que nous avons pu accéder à la propriété »

▶ **Témoigne cet habitant lyonnais, récemment devenu propriétaire au sein de la résidence Essentiel, à Lyon Confluence**

Les OFS, acteurs essentiels du modèle

L'organisme de foncier solidaire est le propriétaire du terrain et le garant du dispositif dans la durée : il veille à ce que le prix maîtrisé profite aussi aux ménages suivants. Cet organisme à but non lucratif, indépendant de Nexity, est agréé par le préfet de région et rend compte chaque année de son activité aux services de l'État.

Il est le plus souvent créé par une collectivité ou un bailleur social : la Foncière solidaire du Grand Lyon est l'OFS de la Métropole de Lyon ; au Pays basque, Nexity travaille notamment avec l'OFS d'Habitat Sud Atlantic.

**« Le Bail Réel Solidaire est un outil particulièrement pertinent pour répondre aux difficultés d'accès au logement.
Il permet à des ménages qui ne pourraient pas acheter aux prix du marché de devenir propriétaires.**

Pour Habitat Sud Atlantic, le BRS complète utilement l'offre de logement social et contribue à construire une ville plus équilibrée, ouverte à tous les parcours résidentiels. »

▶ **Explique Lausseni Sangaré, Directeur général d'Habitat Sud Atlantic**

Pourquoi les territoires misent sur ce dispositif

« Nous avons une forte demande en matière d'accession et le Bail Réel Solidaire est un outil que nous développons activement, car il permet de proposer des logements accessibles aux habitants.

À Saint-Jean-de-Luz, nous faisons le choix d'une mixité entre logement locatif social et accession sociale afin d'offrir de véritables parcours résidentiels et permettre aux classes moyennes de continuer à vivre sur notre territoire. »

▶ **Explique Jean-François Irigoyen, Maire de Saint-Jean-de-Luz**

Pour les collectivités, le BRS est à la fois un outil d'accession et un levier d'aménagement : dans les territoires où la hausse des prix éloigne progressivement les classes moyennes, il aide à maintenir des actifs, de jeunes ménages et des familles près de leur emploi et de leur bassin de vie, en complétant l'accession libre, le logement social et le logement intermédiaire par une offre durablement abordable.

04. Sur le terrain : de la Métropole de Lyon au Pays basque

Métropole de Lyon : du premier projet à une filière opérationnelle

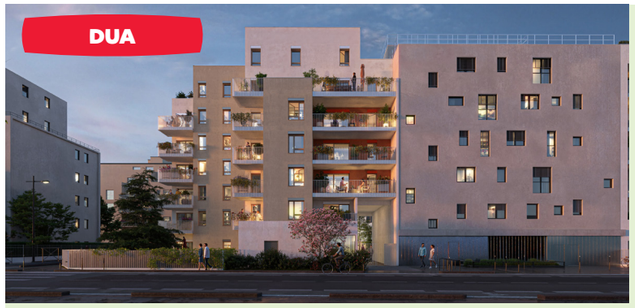
Dans la Région Est, qui couvre l'Auvergne-Rhône-Alpes et la Bourgogne-Franche-Comté, la Métropole de Lyon est le berceau du BRS chez Nexity. Depuis Le Verger le dispositif continue de s'étendre dans la métropole lyonnaise. Les 8 opérations ci-après représentent 112 logements en BRS.

Le Verger, Villeurbanne : là où tout a commencé

Livré en 2023 avec la Foncière Solidaire du Grand Lyon, Le Verger est la première opération BRS portée par Nexity. Elle intègre 8 logements BRS à une opération résidentielle plus large.

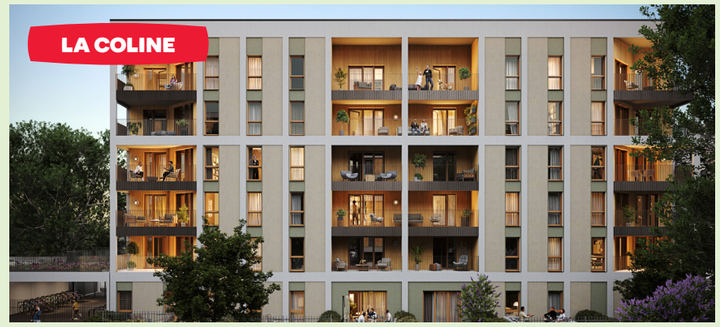
≈ 2 700 €/m²	≈ 5 000 €/m²	≈ 46 %	90 €/mois
prix proposé	prix du marché local au moment de l'opération	d'écart avec le marché local	de redevance pour 60 m² (1,50 €/m² habitable)

> « Le Verger devait prouver que le BRS avait sa place dans une opération classique, sur l'un des marchés les plus tendus de France. Le pari est gagné. »
>
> **Franck Attali**









OPÉRATION	VILLE	LOTS EN BRS	SITUATION
LE VERGER	Villeurbanne	8	Livré en 2023
UNION SQUARE	Lyon 8e	12	Livré en mars 2026
HOPE, ÎLOT C1 NORD	Lyon Confluence	16	Livré en mars 2026
ESSENTIEL, ÎLOT C1 NORD	Lyon Confluence	23	Livré en septembre 2026
SUR LA COLLINE, ZAC DE BRON, ÎLOT M3	Bron	7	Travaux engagés Livraison prévue en 2028
DUA	Villeurbanne	12	Travaux engagés Livraison prévue en 2028
HILL, ÎLOT B1	Lyon Confluence	17	Travaux engagés Livraison prévue en 2028
SOLINE	Vaulx-en-Velin	17	Travaux engagés Livraison prévue en 2028

Sud-Ouest : le BRS face à des marchés résidentiels sous tension

Chez Nexity, la Région Sud-Ouest réunit l'Aquitaine, le Pays basque et Midi-Pyrénées. Sur ces territoires attractifs, où la pression immobilière peut éloigner les ménages de la propriété, le BRS est mobilisé dans des contextes variés : métropole bordelaise, bassin toulousain, littoral basque ou communes des Landes.
Les 7 opérations ci-dessous représentent 153 logements en BRS.

« Sur le littoral basque comme à Bordeaux ou à Toulouse, le BRS est devenu un outil d'aménagement à part entière. »

Lise Sauvagnat

Une dynamique désormais nationale

Avec le BRS, la propriété n'est plus hors de portée. 2 124 logements, c'est un cap, pas une ligne d'arrivée.
L'enjeu, pour Nexity, n'est pas seulement de construire des logements, mais de préserver la capacité de chacun à trouver sa place dans la ville et à se projeter dans l'avenir.

OPÉRATION	VILLE	LOTS EN BRS	SITUATION
BORDEAUX BELVÉDÈRE	Bordeaux	15	Travaux engagés Livraison prévue en 2028
BORDEAUX BELVÉDÈRE, PHASE 2	Bordeaux	31	Projet en montage Livraison prévue en 2031
TOULOUSE AMOUROUX	Toulouse	30	Travaux engagés Livraison prévue en 2029
MY JOLIMONT	Toulouse	26	Travaux engagés Livraison prévue en 2027
MAUBEC II	Bayonne	14	Travaux engagés Livraison prévue en 2027
ROUTE DES LACS	Messanges	22	Travaux engagés Livraison prévue en 2027
SAINT-JEAN-DE-LUZ	Saint-Jean-de-Luz	15	Travaux engagés Livraison prévue en 2028









À propos de Nexity

Nexity, la vie ensemble

Avec un chiffre d'affaires de 2,8 milliards d'euros en 2025, Nexity agit sur tout le territoire comme opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des besoins des territoires et de ses clients. En nous appuyant sur notre double expertise d'aménageur-promoteur et de promoteur-exploitant, nous déployons une offre territoriale multiproduits. Engagés historiquement pour l'accès au logement pour tous et leader de la décarbonation dans notre secteur, nous nous mobilisons pour un immobilier abordable et durable, neuf et réhabilité. Alignés avec notre raison d'être « la vie ensemble », nous nous mettons au service d'une ville où l'on vit mieux ensemble, accueillante et abordable, respectueuse des personnes, du collectif et de la planète. En 2025, Nexity a été classée 1er maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) pour la huitième année consécutive et 5e au palmarès relation clients HCG – Les Échos.

Nexity est éligible au SRD, cotée au Compartiment B d'Euronext dans l'indice CAC Mid & Small Index, et fait notamment partie des indices Euronext FAS IAS et CAC SBT 1,5°.

67, rue Arago
93400 Saint-Ouen-sur-Seine

nexity la vie ensemble

Contacts presse Nexity

Emma Durel
Responsable des relations presse régionale
+33 (0)6 99 14 09 28
presse@nexity.fr

Julie Barbaras
Directrice générale déléguée, Agence de presse EKNO
+33 (0)6 77 02 15 41
julie.barbaras@ekno.fr

Justine Rateau
Consultante médias, Agence de presse EKNO
+33 (0)7 75 28 40 76
justine.rateau@ekno.fr