

BRS et PTZ : la combinaison gagnante qui redonne du pouvoir d'achat aux primo-accédants

Dans un contexte où l'accession à la propriété reste difficile pour une grande partie des ménages, deux dispositifs pourtant bien connus des acteurs de l'immobilier – le Bail Réel Solidaire (BRS) et le Prêt à Taux Zéro (PTZ) – révèlent tout leur potentiel lorsqu'ils sont combinés. Encore trop peu mobilisée, cette association permet pourtant de réduire significativement le coût d'acquisition et les mensualités. Logikiz en décrypte les mécanismes et en mesure l'impact concret sur le budget des primo-accédants.

« Bon nombre l'ignorent, mais le PTZ est mobilisable dans le cadre d'un achat en BRS. Cette combinaison change réellement la donne pour les ménages qui pensaient l'accession hors de portée », souligne Sylvain Chatellier, président de Logikiz.

Un intérêt qui repose sur un double levier

D'un côté, le Bail Réel Solidaire permet de diminuer sensiblement le prix d'achat. En dissociant le foncier du bâti, il rend possible l'acquisition du seul logement, tandis que le terrain reste la propriété d'un organisme foncier solidaire. Cette mécanique se traduit par une décote généralement comprise entre 20 % et 40 % selon les territoires, en contrepartie d'une redevance mensuelle maîtrisée.

De l'autre, le Prêt à Taux Zéro vient optimiser le financement de l'opération. Réservé aux primo-accédants, il permet de financer une partie du bien sans intérêts. Dans un contexte de taux en hausse, ce dispositif retrouve un rôle clé en améliorant la capacité d'emprunt et en réduisant l'effort financier mensuel.

C'est leur combinaison qui produit l'effet le plus tangible. En associant un prix d'achat réduit à un financement partiellement sans intérêts, le cumul BRS + PTZ permet de faire baisser à la fois le coût global de l'opération et les mensualités, rendant accessibles des projets immobiliers jusque-là inenvisageables.

Cas pratique

Un ménage primo-accédant avec 2 enfants, disposant d'un revenu fiscal de 70 000 €, souhaite acquérir un logement de 80 m² à Gennevilliers, a le choix entre un bien existant affiché à 388 915 €, ou un bien en BRS proposé au même prix. Si on compare ces options, sans apport dans chaque cas, le gain à l'achat est de l'ordre de 19 737 € s'il le ménage opte pour un BRS (PTZ d'un montant de 126 000 € pour l'achat en BRS, frais de notaires et garantie réduits).

Si on compare les charges : entre les mensualités (2 231 € dans l'ancien contre 1 906 € en BRS - pour un prêt de 25 ans à 3,5 %), les charges de copropriété (moins élevées dans l'immobilier neuf), la taxe foncière et la redevance, le ménage économise également mensuellement 374 €.

Contact Presse

Galivel & Associés
Carol Galivel / Julien Michon
01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63
galivel@galivel.com

Une opportunité d'épargner

Au-delà de la seule capacité d'achat, ce levier a également un impact direct sur l'équilibre financier des ménages. Là où une acquisition classique mobilise fortement l'épargne, le cumul du BRS et du PTZ permet de conserver une marge de manœuvre, voire une capacité à épargner.

Par exemple, en cas de revente du bien BRS au bout de 10 ans, le capital immobilier est évalué à 201 108 €. En plaçant l'épargne non utilisée au départ et les gains, le ménage peut espérer un capital financier compris entre 44 926 € (sans placer son argent) et 68 492 € avec un placement dynamique à 8 %. Une somme qui peut servir d'apport par exemple pour le nouvel achat immobilier.

« Cette approche permet aux ménages de devenir propriétaires sans compromettre leur équilibre financier. Ils peuvent aborder leur projet de manière plus sereine, avec un niveau d'effort compatible avec leur quotidien », ajoute Sylvain Chatellier.

À propos de Logikiz :

Fondée en juin 2025 par Sylvain Chatellier (ancien courtier en crédit immobilier et conseiller en investissement), Benjamin Nahum (créateur de Simulio, solution tout-en-un pour les projets immobiliers et financiers), Jérémie Melloul et Emeric Eveno (cofondateurs de Papillon Patrimoine, agence de mandataires spécialisée dans le neuf), Logikiz est le premier service de conseil dédié à l'accession abordable à la propriété. Sur logikiz.fr, elle accompagne chaque foyer pour identifier les dispositifs mobilisables, réaliser les simulations et trouver le logement adapté à son budget et à son projet de vie.

Contact Presse

Galivel & Associés

Carol Galivel / Julien Michon

01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com