Communiqué de presse
Novembre 2026

Le BRS n'est pas réservé aux revenus modestes, il est accessible à plus de 80 % des Français

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est resté depuis sa création cantonné à l'image d'un dispositif réservé aux ménages modestes. Les plafonds de ressources racontent une autre histoire. En croisant les données de l'Insee et de l'Observatoire des inégalités, Logikiz, spécialiste de l'accession abordable, établit que près de 87 % des Français remplissent ses critères d'éligibilité. Pourtant, de nombreux ménages ignorent encore son existence.

Sans le BRS, ils seraient restés à l'étroit ou auraient dû s'éloigner de leur lieu de travail. Leurs profils sont variés (âge, profession, région), mais tous ont vu l'équation immobilière devenir impossible ces dernières années. Avec 4 100 € net mensuels à deux, un couple qui souhaite avoir un enfant se heurte aux prix du marché libre, où un trois-pièces correct se négocie à + de 500 000 € minimum pour 65 m^2 à Puteaux, dans les Hauts-de-Seine, l'un des départements le plus cher de France. Cette somme reste hors de portée pour de nombreux ménages quand les banques exigent un apport personnel et plafonnent le taux d'endettement à 35 %.

Pour ces ménages, souvent de jeunes actifs, la solution tient en trois lettres, BRS, pour Bail Réel Solidaire. Né en 2017, ce mécanisme permet à l'acheteur d'acquérir les murs de son logement sans supporter le coût du terrain, avec une redevance foncière modique (en moyenne de 2€ par mètre carré et par mois). Il bénéficie ainsi d'une décote immédiate de 30 % à 50 % sur le prix d'achat et souvent accompagné d'aides sur le financement du neuf comme le PTZ (jusqu'à 40%) et d'un prêt action logement à 1% (pour 30 000 € supplémentaire). Ces foyers peuvent alors accéder à ce type de logement sans dépasser les 300 000 € pour un appartement neuf, soit environ 4 700 € du mètre carré.

Pourtant, le dispositif souffre d'un déficit d'image majeur. « *Beaucoup de ménages s'autocensurent car ils pensent que ces offres sont réservées aux très bas revenus* ou logements de seconde catégorie », déplore Sylvain Chatellier, président-fondateur de Logikiz. « *Les chiffres sont implacables : le BRS est un outil encore inconnu ou trop mal compris des classes moyennes.* »

Un plafond pour célibataire supérieur à plus de 80 % des salaires français

Pour mesurer l'ampleur du phénomène, il faut confronter les plafonds de ressources officiels du BRS (calculés sur le Revenu Fiscal de Référence N-2) avec la grille réelle des revenus des Français publiée par l'Observatoire des inégalités.

En zone tendue (Zone A bis, A et B1, qui regroupent l'Île-de-France et les grandes métropoles régionales), le plafond d'éligibilité pour une personne seule est fixé à 38 844 € par an de Revenu Fiscal de Référence (RFR2026), soit plus de 42 720 € net. Cela équivaut à un niveau de vie mensuel d'environ 3 560 € net par mois avant impôts.

Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com

Or, que dit l'Observatoire des inégalités sur le salaire des Français ? En France, la moitié des salariés du secteur privé gagnent moins de 2 200 € net par mois. Le plafond du BRS se situe donc 1 360 € au-dessus du salaire médian.
Pour faire partie des 20 % des Français les plus riches, il faut percevoir plus de 3 010 € net par mois.
Le verdict mathématique : le critère de ressources pour acheter en BRS (3560 €/mois) couvre l'intégralité des 8 premiers déciles de la population et même au-delà.
En clair, seuls les 15 % à 20 % les plus riches de France sont exclus de ce dispositif. Un cadre moyen en début de carrière ou un fonctionnaire territorial y ont pleinement droit.

Jusqu'à 7 500 € par mois pour une famille

Plus le foyer s'agrandit, plus le plafond s'élève et englobe la « France qui travaille ».

Pour un couple sans enfant, le plafond annuel atteint 58 057 € de RFR soit plus de 63 862 € net, soit environ 5 321 € net par mois. Selon l'Insee, le niveau de vie médian d'un couple s'établit à 3 240 € par mois, ce qui place le BRS aussi à la portée de plus de + de 80 % des couples.

Pour une famille de quatre personnes, le plafond grimpe à 90 863 € de RFR soit plus de 99 949 € net par an, soit un revenu mensuel disponible de 8 329 €. À ce niveau, on quitte les classes moyennes : l'Observatoire des inégalités fixe d'ailleurs à 7 220 € par mois le seuil de richesse d'une famille avec deux enfants. Le BRS est donc ouvert à plus de 85 % des familles françaises de cette catégorie.

« Le BRS n'est pas un outil de niche ni un filet de sécurité sociale. Face à la crise de l'immobilier français, c'est une solution appelée à se démocratiser », martèle Sylvain Chatellier. *« Quand un enseignant et un agent de maîtrise ne peuvent plus se loger près de leur travail, ni même en petite couronne, alors qu'ils entrent parfaitement dans les critères du BRS, cela prouve que le dispositif a été calibré pour stabiliser la classe moyenne là où le foncier est devenu fou. »*

Échelle des salaires mensuels nets en France (source : Observatoire des inégalités), 2026

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 – Diane Asty – 01 41 05 02 02 / 06 46 50 60 44
galivel@galivel.com – www.galivel.com