

Pour un **autre** modèle d'accèsion



Occitalys Foncier
adhère à l'association





L'ORÉE DU PARC, Aucamville, Groupe des Chalets

OCCITALYS FONCIER, réfèrent du Bail Réel Solidaire (BRS) en Occitanie

OCCITALYS FONCIER, C'EST

La 1^{ère} plateforme
experte en BRS
dédiée aux acteurs
du logement à loyer modéré
d'Occitanie

Des acteurs
réfèrents du BRS
dans le neuf et
dans l'ancien

La revente en BRS
en développement
à poursuivre
à l'avenir

L'OUTIL FONCIER SOLIDAIRE DU TERRITOIRE

Créé à l'initiative du **Groupe des Chalets** et de la **Fédération des Coop'HLM**, Occitalys Foncier est le premier Organisme de Foncier Solidaire (OFS) agréé en Occitanie et le 7^e OFS coopératif en France.

Acteur à but non lucratif, Occitalys Foncier porte une ambition forte : **faciliter durablement l'accès social à la propriété dans des territoires marqués par la hausse du coût du foncier.**

Véritable **plateforme de mutualisation**, l'OFS rassemble acteurs du logement à loyer modéré et collectivités autour d'un objectif commun.



1 OBJECTIF COMMUN

↘ **Produire des logements durablement abordables, au plus près des besoins des ménages, grâce à un modèle coopératif, solidaire et partenarial.**

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE, une autre manière de devenir propriétaire avec une accession abordable et durable

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un **dispositif innovant d'accession** à la propriété porté par Occitalys Foncier. Son principe permet à des ménages éligibles de devenir propriétaires de leur logement à **un prix d'achat de 25 % à 40 % inférieur** à celui du prix du marché. Grâce à l'intervention d'Occitalys Foncier, le **coût global de l'opération est maîtrisé**, rendant possible l'achat d'un logement neuf ou ancien dans des secteurs attractifs. **Le logement est destiné à la résidence principale et bénéficie d'avantages financiers** (TVA réduite, prix encadré).

Le BRS d'Occitalys Foncier est sécurisé offrant une garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie.



Il permet également de préserver durablement la vocation sociale initiale des logements, grâce à **un prix encadré à la revente**. Grâce à l'accompagnement des équipes commerciales, **une quinzaine de reventes ont déjà été réalisées avec succès depuis 2024**.

Qu'est-ce que le BRS ?

[▶ Voir la vidéo](#)



Le BRS offre ainsi une solution concrète, pérenne et solidaire pour permettre aux ménages éligibles d'accéder à la propriété là où ils souhaitent vivre.

Jusqu'à **-40%**
sur le prix du neuf

5.5%
TVA réduite

Exonération
taxe foncière
possible

100%
prix encadré
à la revente

UNE GOUVERNANCE COOPÉRATIVE, au service de l'intérêt général

Occitalys Foncier s'appuie sur une gouvernance coopérative, équilibrée et profondément partenariale, conçue pour garantir la pérennité de son projet d'intérêt général. Structuré sous la forme d'une **société coopérative d'intérêt collectif** (SCIC), l'OFS associe l'ensemble des parties prenantes de l'accession abordable au sein d'un modèle de décision partagé et transparent.

Cette gouvernance repose sur **six collèges de vote**, assurant une représentation équilibrée des acteurs : les associés fondateurs garants du projet coopératif, les collectivités publiques, les partenaires coopératifs et acteurs du logement à loyer modéré, les autres partenaires qualifiés, les bénéficiaires des services et les salariés. Chacun contribue aux **orientations stratégiques** de l'OFS, dans une logique de **co-construction et de responsabilité collective**.

Les décisions s'inscrivent dans un cadre structuré, articulé autour d'un **conseil d'administration et d'un comité d'engagement**, permettant d'examiner les projets au regard de critères d'éligibilité définis collectivement.

Ce fonctionnement garantit à la fois la **cohérence du projet coopératif, l'ouverture à de nouveaux partenaires et l'adaptation aux enjeux des territoires**, notamment dans les zones où le coût du foncier rend l'accession classique difficile.

Enfin, Occitalys Foncier affirme une gouvernance **ouverte et inclusive**, en facilitant l'entrée des ménages accédants au sociétariat : **les titulaires d'un Bail Réel Solidaire peuvent devenir associés** en acquérant une part sociale, renforçant ainsi le lien entre l'outil foncier et ses bénéficiaires.

L'implication active des **collectivités locales** dans les instances de décision vient **consolider ce modèle coopératif**, au service d'une accession durablement abordable et non spéculative au service des territoires.



LES RÉFLETS DE BRIENNE,
Toulouse, Groupe des Chalets

EN 2018

l'OFS Occitalys Foncier a été constitué par

5 associés fondateurs

SA des
Chalets

SCIC de
la Haute-Garonne

Coop'HLM
Développement

Monsieur
Jean-Michel FABRE

Monsieur
Jean-Paul COLTAT

De **nouveaux actionnaires** sont ensuite entrés au capital

ACTEURS DU LOGEMENT À LOYER MODÉRÉ

COL
CDC Habitat Social
OPH31
SCIC Notre Maison
OPH 65
Marcou Habitat

MEMBRES DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

Conseil Départemental
de la Haute-Garonne
Communauté
d'Agglomération du SICOVAL
Communes de : Vigoulet
Auzil, Ramonville Saint-Agne
et Auzerville-Tolosane

PERSONNE MORALE SOUTENANT LES ACTIVITÉS DE L'OFS

Caisse Régionale
du Crédit Mutuel
Atlantique

ACCÉDANTS DES DIFFÉRENTS PROGRAMMES

138 actionnaires
individuels
au 31 déc. 2025



INTERVIEW



Fathia

Accédante BRS (professeur)

“

Avec le Bail réel solidaire, on est enfin chez nous !

Fathia B. Professeur
Les Reflets de Brienne 📍 Toulouse

“

Je suis très contente, tant par mon appartement, l'aménagement extérieur de la résidence, que par l'accompagnement apporté par les équipes. Je conseille à toutes les personnes qui ont la possibilité de bénéficier des dispositifs d'aide à l'accession de se saisir de cette chance car c'est une belle opportunité.

Nos acquéreurs

AU CŒUR DE VOS COMMUNES



Agathe D. Auxiliaire de puériculture
Le Dièse 📍 Toulouse



Installé à Toulouse depuis plus de 40 ans, Xavier cherchait un logement bien situé, accessible financièrement et durable dans le temps. Son choix s'est porté sur l'Orée du Parc, résidence réalisée par le Groupe des Chalets à Aucamville.

Xavier a même conseillé son père, retraité, d'acheter en Bail Réel Solidaire dans la même résidence, chose faite !

“

C'est moins cher que ce qu'on trouve ailleurs, une opportunité qui correspondait à mes attentes !

Xavier D. Magasinier
L'Orée du Parc 📍 Aucamville

PROFESSIONS DES ACQUÉREURS EN 2025

Accompagnant éducatif et social, Accompagnatrice petite enfance, Adjoint administratif, Adjoint technique territorial, Adjoint technique territorial, Administrateur système, Agent de quai, Agent de service hospitalier, Agent technique territorial et éducateur jeunes enfants, Aide-soignante, Ambulancière, Approvisionneur, Architecte DE, Assistant conducteur de travaux, Assistant juridique, Assistante administrative, Assistante commerciale, Assistante de direction, Assistante expertise, Assistante maternelle, Assistante sociale, Assistante socio-éducatif, Attachée commerciale, Auxiliaire de puériculture, Business developer, Chargé de projet junior et animateur, Chargé d'accueil et information et conducteur, Chargé d'affaires, Chargé de communication, Chargé de formation, Chargé d'études environnement, Chauffeur et chef de secteur, Chef de clientèle particuliers, Chef de projet produits, Chef de secteur, Chef d'équipe, Coiffeur, Commercial, Commis de salle, Comptable, Conducteur de travaux, Conducteur-receveur, Conseiller mobilité, Conseillère bancaire, Consultant,

↘ Le BRS concerne aussi bien un projet d'acquisition dans le neuf ou l'ancien que l'on soit actif ou à la retraite



▶ INTERVIEW



“

Auparavant, je n'ai jamais pu avoir d'emprunt, j'ai fait beaucoup de tentatives. Grâce au BRS, j'ai enfin pu devenir propriétaire !

Boris G. Indépendant
Les Reflets de Brienne 📍 Toulouse

Boris G. a acheté son appartement il y a deux ans et demi. Une aubaine pour cet auto-entrepreneur, ancien intermittent du spectacle. **Pour la première fois, à 50 ans il devient propriétaire grâce à un bail réel solidaire.**



▶ INTERVIEW



“

Le BRS est une super occasion pour nous de concrétiser plus rapidement ce projet d'achat dans un quartier qui nous plaît beaucoup et qui n'est pas accessible sans ce dispositif !

Mélodie L.
L'Eclat 📍 Toulouse

“

L'achat en BRS est un dispositif très intéressant qui permet d'accéder à la propriété à des prix très inférieurs au prix du marché. Ce dispositif reste très compétitif. Je ne peux que recommander ce modèle d'investissement.



Corinne F. Assistante administrative
Les Reflets de Brienne 📍 Toulouse

Contrôleur chantier insertion, Contrôleur de gestion, Contrôleur financier, Coordinatrice de production, CRS, Cuisinière, Directeur adjoint, Éducatrice spécialisée, Employée de banque, Employée de mairie, Enseignant chercheur, Enseignante, Étancheur, Expert-comptable mémorialiste, Fleuriste, Fonctionnaire électricien courants fort, Formateur, Gardien d'immeubles, Gestion de l'innovation, Gestionnaire clientèle patrimoniale, Gestionnaire conseil allocataires, Gestionnaire de scolarité, Gestionnaire des commandes, Gestionnaire paye, Hôtesse de caisse, Infirmière, Ingénieur, Ingénieur informatique, Ingénieur qualité, Ingénieur réseaux et systèmes, Ingénieure conceptrice pédagogique, Intégrateur solution, Key account manager, Moniteur éducateur, Ostéopathe, Ouvrier et Community manager, Ouvrier spécialisé et retraité, Pâtissière, Paysagiste, Préparateur de commandes, Préparatrice en Pharmacie, Professeur des écoles, Référent technique de production, Responsable commercial, Responsable de centre de service, Responsable de salle, Responsable point de vente, Retraité, Sale assistant, Sans emploi, Second de cuisine, Spécialiste de la technologie, Technicienne administrative, Tourneur fraiseur, Toxicologue, Vendeuse,

NOS RÉALISATIONS NEUVES

+150 logements

EN BAIL RÉEL
SOLIDAIRE



L'ÉCLAT

📍 Toulouse
Groupe des Chalets
19 logements | 2021



ESPRIT GARONA

📍 Toulouse
Groupe des Chalets
10 logements | 2022



LES HAUTS DE MARAGON

📍 Ramonville-Saint-Agne
Groupe des Chalets
12 logements | 2023



L'AUTHENTIQUE

📍 Saint-Orens
Groupe des Chalets
12 villas | 2025





L'ORÉE DU PARC
📍 Aucamville
Groupe des Chalets
21 logements | 2025



LE B
📍 Toulouse
Groupe des Chalets
21 logements | 2024



L'ÉCRIN VERT
📍 Vigoulet Auzil
Le Col
8 logements | 2024



LES REFLETS DE BRIENNE
📍 Toulouse
Groupe des Chalets
42 logements | 2023



2^E ÉDITION DES RENCONTRES EASY ACCESS

10 acteurs du logement à loyer modéré se réunissent pour présenter les dispositifs d'accès abordables, notamment le Bail Réel Solidaire.

Quoi de neuf POUR LE BRS ?



LE BRS, SOUTENU ET OUTILLÉ PAR L'ÉTAT

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif pleinement soutenu par l'État, inscrit dans les politiques publiques du logement.

Afin d'en faciliter l'accès et d'en renforcer la lisibilité, les pouvoirs publics ont déployé **BoRiS**, la **plateforme nationale officielle du Bail Réel Solidaire**, portée par le ministère chargé du Logement et développée au sein de l'écosystème beta.gouv.fr.

Gratuite et accessible à tous, BoRiS permet aux ménages de s'informer de manière fiable, de **vérifier leur éligibilité** via un simulateur officiel, de **trouver des logements disponibles en BRS** et d'être mis en relation avec les **Organismes de Foncier Solidaire agréés par l'État**. En centralisant une information de référence et des outils pédagogiques, la plateforme contribue à sécuriser les parcours d'accès et à renforcer la confiance dans ce dispositif innovant et non spéculatif.

Ce soutien de l'État, conjugué à l'action des collectivités et des OFS, confirme le rôle structurant du Bail Réel Solidaire dans la production d'une accession à la propriété **plus accessible, plus juste et durablement encadrée sur l'ensemble du territoire**.

➤ RECHERCHE DE LOGEMENT

➤ VÉRIFICATION D'ÉLIGIBILITÉ

➤ MIS EN RELATION AVEC DES OFS

Accéder au site internet boris.beta.gouv.fr




MINISTÈRE CHARGÉ DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



TOULOUSE MÉTROPOLE RENFORCE SON SOUTIEN



Dans le cadre de son Plan de soutien 2024-2026 à la production de logements, **Toulouse Métropole a mis en place une prime de 10 000 €** par logement vendu en Bail Réel Solidaire (BRS) afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages sous plafond de ressources. Cette aide, votée par le Conseil métropolitain, vise à **sécuriser les parcours résidentiels** et à **accélérer le développement d'une accession durablement abordable** sur le territoire métropolitain.

Ce soutien financier constitue un **levier concret** pour les acquéreurs, en venant compléter les avantages du BRS et en renforçant l'attractivité du dispositif dans un contexte de forte tension immobilière. En un an, cette prime a déjà permis de financer des clients d'Occitalys Foncier, confirmant la pertinence de ce mode d'accès social à la propriété.

Pour Occitalys Foncier, ce partenariat avec Toulouse Métropole marque une reconnaissance institutionnelle forte du Bail Réel Solidaire et conforte son déploiement comme outil structurant des politiques locales de l'habitat, au service d'une accession plus abordable, sécurisée et durable.

→ **10 000 €**
DE PRIME / LOGEMENT
EN BRS

toulouse
métropole

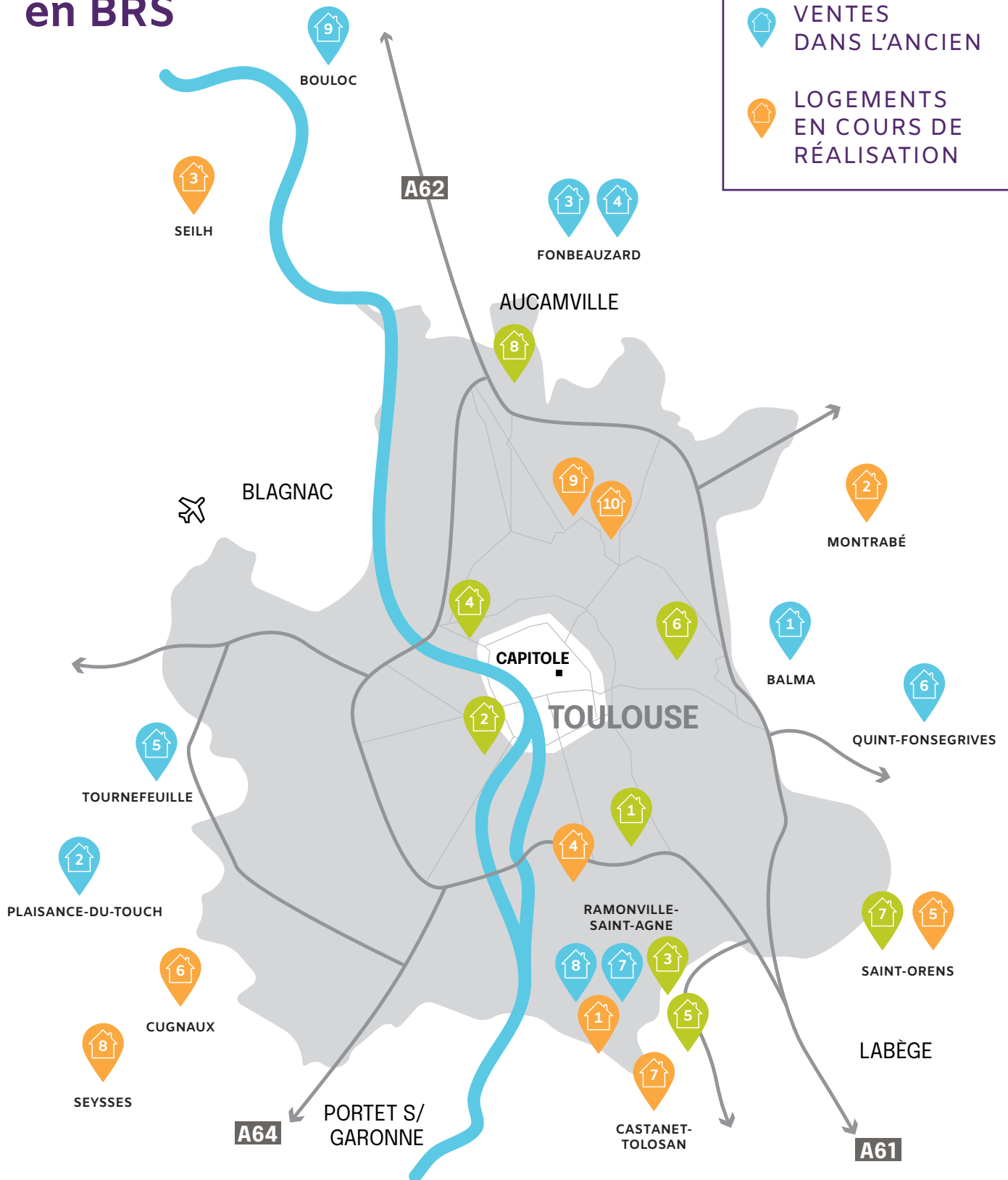
VISITE DE CHANTIER DU DIÈSE

Nouvelle opération en Bail Réel Solidaire dans le nouveau quartier Faubourg Malepère à Toulouse dans le cadre des visites de l'association AMO Occitanie.

AMO Architecture et
Maîtres d'Ouvrage



RÉPARTITION de nos opérations en BRS



- 🏠 1. L'Éclat, 19 logements, 2021 - 2. Esprit Garona, 10 logements, 2022 - 3. Les Hauts de Maragon, 12 logements, 2023 - 4. Les Reflets de Brienne, 42 logements, 2023 - 5. L'Écrin Vert, 8 logements, 2024 - 6. Le B, 21 logements, 2024 - 7. L'Authentique, 12 villas, 2025 - 8. L'Orée du parc, 21 logements, 2025
- 🏠 1. Le Cyprîé - 2. Le Petit train - 3. Les Jardins de l'Hers - 4. Les Acacias - 5. Les Chaumières Grand Marquisat
6. Les Balcons de la Saune - 7. Villa Monticeli - 8. Côté Canal, Mange Pomme - 9. Chemin St Pierre
- 🏠 1. Déa, 17 logements - 2. Résidence Bertier, 23 logements - 3. Marguerite, 24 logements - 4. Hibiscus, 23 logements - 5. Le Dièse, 7 logements
6. Les terrasses de Génoeffa, 15 logements - 7. Évidence, 26 logements - 8. Villa Vera, 11 logements - 9. Racines, 13 logements - 10. Quai 23, 24 logements

EN COURS DE RÉALISATION



LE DIÈSE Toulouse, Groupe des Chalets, 7 logts



RACINES Toulouse, Valophis Notre Maison, 13 logts



VILLA VERA Seysses, Valophis Notre Maison, 11 logts



LES TERRASSES DE GÉNOEFA Cugnaux, Groupe des Chalets, 15 logts



DÉA Ramonville, Groupe des Chalets 23 logts



QUAI 23 Toulouse, Valophis Notre Maison, 24 logts



HIBISCUS Toulouse, Groupe des Chalets, 23 logts



MARGUERITE Seilh, Groupe des Chalets, 24 logts



ÉVIDENCE Auzéville, Groupe des Chalets, 26 logts



RÉSIDENCE BERTIER Montrabé, Groupe des Chalets, 23 logts

Le profil type de nos acquéreurs en BRS

EN 2025

92.6%

de primo accédants



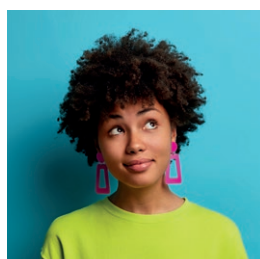
80.4%

de foyers composés de 1 ou 2 personnes



20.6 %

issus de la location de logements à loyer modéré



2 734 €

Revenu moyen



37 800 €

Apport moyen



40 ans

de moyenne d'âge



165 483 €

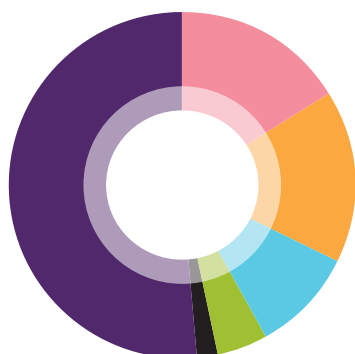
Prix moyen d'achat



12,5%

de logements individuels

RÉPARTITION DES RÉSERVATAIRES EN BRS PAR CSP



54% Employés

17% Cadres et professions intellectuelles supérieures

17% Professions intermédiaires

10% Inactifs

5% Ouvriers

2% Chefs d'entreprise, artisans, commerçants

ZOOM SUR

L'Aide du Conseil départemental de la Haute-Garonne

Le 1^{er} avril 2021, le **Conseil départemental de la Haute-Garonne** a décidé de **soutenir l'accession abordable** et non spéculative, dans un contexte de hausse continue du foncier.

Une aide expérimentale de **3 000 € par logement** a ainsi été mise en place pour réduire la redevance mensuelle des ménages en Bail Réel Solidaire, dans la limite de 150 000 € par an (soit 50 logements).

Le bilan est largement positif, confirmant la pertinence du dispositif et son efficacité pour développer une offre d'accession durablement abordable.

31 dossiers
subventionnés en 2025

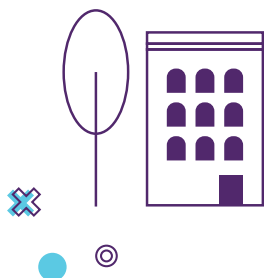
soit **100%**
des réservations en BRS



DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ambitieuses et durables

Fort du succès des premières opérations et de l'intérêt croissant des ménages comme des collectivités, Occitalys Foncier poursuit un **développement maîtrisé et structurant** au service d'une **accession abordable durable**.

Le Bail Réel Solidaire s'impose progressivement comme un **outil d'intérêt public reconnu, capable de répondre aux tensions foncières tout en sécurisant les parcours résidentiels**.



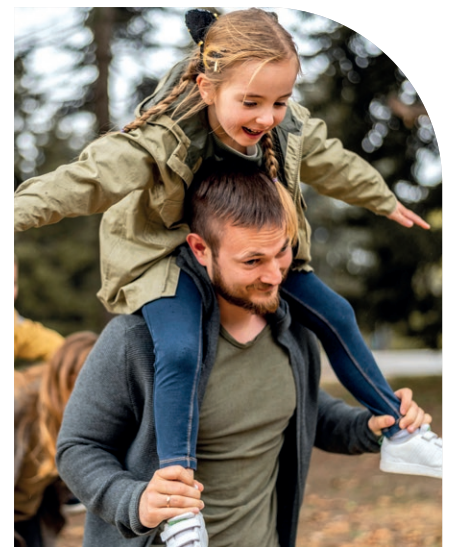
**+ 1 000
LOGEMENTS LIVRÉS
D'ICI FIN 2030**

↳ ACCÉLÉRATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Dans cette dynamique, Occitalys Foncier se fixe des objectifs de production ambitieux et réalistes : **200 logements livrés à l'horizon 2026**, puis une montée en charge progressive visant **1 000 logements livrés d'ici fin 2030**, afin de constituer un parc significatif d'accession abordable, pérenne et non spéculatif à l'échelle régionale.

↳ LE DÉVELOPPEMENT DU BRS DANS L'ANCIEN

Parallèlement au développement dans le neuf, Occitalys Foncier poursuit et **renforce la vente de logements dans l'ancien** en Bail Réel Solidaire, convaincu que ce levier est essentiel pour élargir la diffusion du dispositif, toucher de nouveaux publics et ancrer durablement le BRS dans les parcours résidentiels. Cette diversification contribue à une meilleure connaissance du dispositif et à son appropriation par le plus grand nombre.



↳ ACCOMPAGNEMENT PÉRENNE DES ACCÉDANTS

Enfin, Occitalys Foncier affirme dans la durée l'accompagnement de proximité des ménages, **avant, pendant et après l'accession**. Les équipes développent une expertise reconnue en matière de suivi et de reventes encadrées, garantissant la sécurité des accédants et la préservation de la vocation sociale des logements au fil des générations.

Cet accompagnement constitue un **pilier** du modèle Occitalys Foncier, au service de la **confiance**, de la **lisibilité** et de la **pérennité** du Bail Réel Solidaire.



OCCITALYS
FONCIER

