

BRS

BAIL RÉEL SOLIDAIRE



GLOSSAIRE

> **Accession sociale** : achat de leur résidence principale par des ménages à revenus modestes.

> **Bail Réel Solidaire ou BRS** : contrat juridique permettant de « louer » un terrain ou une partie de terrain pour une opération d'accession sociale. Il donne au preneur des droits réels et notamment le droit de jouissance d'un bien immobilier déjà bâti.

> **Droits réels** : un droit réel est un droit qui s'exerce sur un objet, dans notre cas sur un logement. En BRS, ces droits réels sont proches de la pleine propriété (qui représente la totalité des droits réels que l'on peut détenir) mis à part certaines particularités précisées dans le bail : une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, obligation de résidence principale, contraintes à la revente. L'achat de ces droits réels peut être financé par un prêt immobilier.

> **Organisme de Foncier Solidaire ou OFS** : structure agréée par l'État pour établir des BRS.

> **Redevance** : somme qui doit être payée régulièrement. Dans le BRS, le ménage paye une redevance à l'OFS en échange de l'occupation du terrain.

> **Résidence principale** : logement habituel d'un ménage, il s'agit du lieu de vie de la famille où sont situés les centres d'intérêts et d'attachement.

LES ACTEURS

> **La collectivité locale** : partenaire indispensable du projet, sa participation peut aller du cautionnement du financement du terrain à un rôle actif dans l'organisation du projet, la recherche de terrain et même la création d'un OFS.

> **L'État** : il agréé et contrôle les OFS, s'assurant du respect des règles de droit (absence de but lucratif, respect des règles de gestion et d'administration...)

> **L'OFS** : il assure le quittancement de la redevance d'occupation du terrain auprès de chaque acquéreur et agréé les reventes en s'assurant du respect des clauses figurant dans le BRS. Il peut aussi accompagner les acquéreurs dans cette revente en faisant la promotion de ce mode d'occupation.

> **Le ménage** : il bénéficie de conditions avantageuses pour son achat immobilier et s'engage dans une démarche éthique puisqu'il fera également bénéficier le futur acquéreur de conditions similaires.

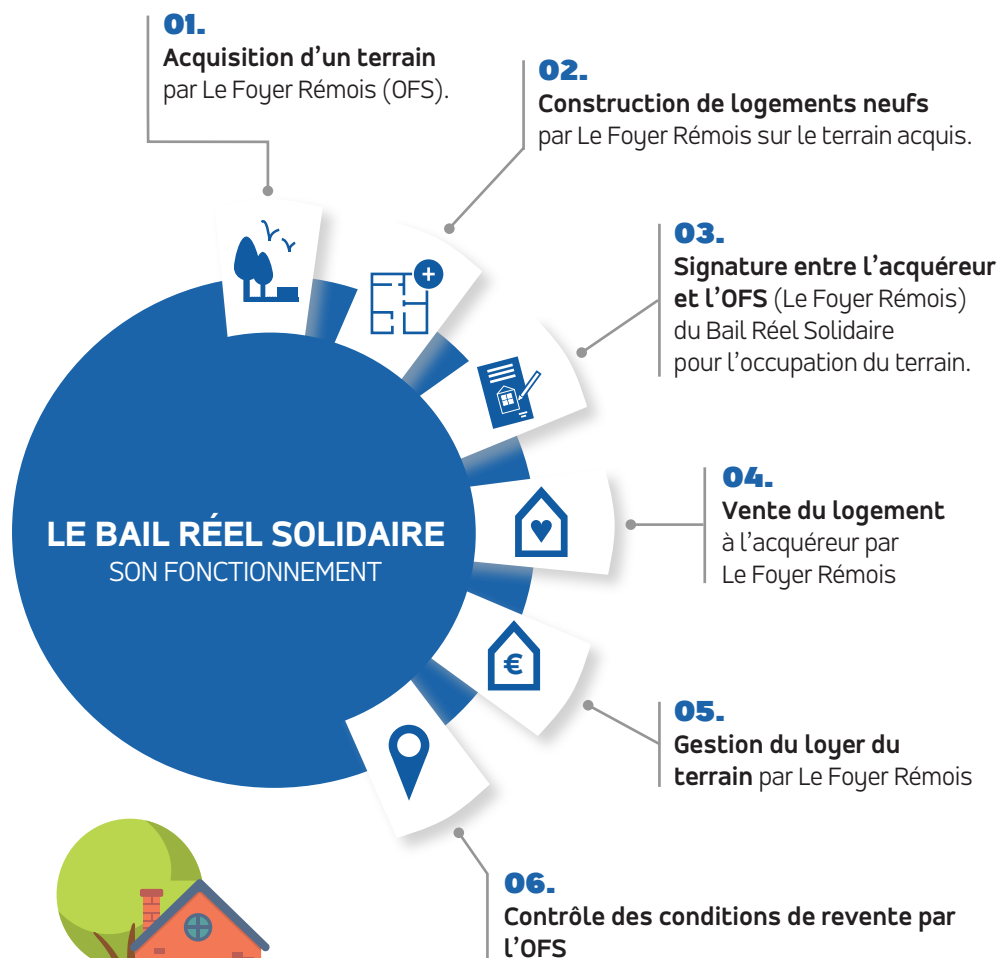
LE BRS C'EST QUOI ?



À l'heure actuelle, acquérir un logement neuf dans certaines villes françaises est difficile, voire impossible pour les ménages à revenu modeste. **Le Bail Réel Solidaire a été créé pour les aider à devenir propriétaires.**

Lancé en 2016, le Bail Réel Solidaire (BRS) est **un contrat qui unit un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et un preneur.** Ce dispositif peut concerner un habitat neuf ou ancien et permet d'**acquérir un bien immobilier grâce à un prêt et à une redevance mensuelle.** Il s'agit d'un moyen de posséder sa propre résidence principale sans avoir à subir le prix élevé d'un terrain. Le principe est simple, **l'acquéreur achète le bâti,** tandis que **le foncier demeure la propriété de l'organisme foncier solidaire (OFS).**

COMMENT ÇA MARCHE ?



QU'EST CE QUE L'OFS ?

OFS : Organisme de foncier solidaire

L'OFS assure l'**acquisition de terrains**, bâtis ou non, qu'il finance et porte. Il met ces **terrains à disposition sous forme de baux de longue durée** (99 ans). La loi prévoit que seul un Organisme de Foncier Solidaire peut conclure un BRS. Il bénéficie de conditions de financement favorables pour l'achat des terrains : décote sur les terrains publics, accès aux prêts Gaïa Foncier long terme de la Caisse des Dépôts. L'OFS **veille au caractère abordable** dans le temps des logements produits en assurant le suivi des immeubles et des habitants. Il **assure le suivi social des ménages propriétaires et sécurise la vie de la copropriété** en pouvant se porter acquéreur des logements. C'est un outil sûr : il s'agit obligatoirement d'une structure sans but lucratif ou d'un organisme d'Hlm, dont la gestion est encadrée et validée par un Commissaire aux Comptes. Agréé par le Préfet de Région, celui-ci contrôle l'activité et la gestion de l'OFS, s'assurant notamment de la pérennité des baux.

LE BRS, POUR QUI ?

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un **plafond de ressources.**

L'occupation du logement acquis en BRS se fait à titre de **résidence principale.** Aucune maison ou aucun appartement ne peut servir de logement secondaire pour les occupants.

Nombre de personne qui vont occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	33 400 €	25 318 €
2	46 759 €	33 761 €
3	53 440 €	39 052 €
4	60 788 €	43 273 €
5 et plus	69 340 €	47 482 €

Zone A : Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, Lille, Lyon, Marseille, Montpellier

Zone B : Autres agglomération de plus de 50 000 habitants (par ex : REIMS)

Zone C : Reste du territoire

* Revenu fiscal de référence N-2

LES BRS, QUELS AVANTAGES ?

01.

Un achat plafonné et moins cher de 25 à 40% (économies sur le prix du foncier)

02.

Vivre dans un secteur attractif où il est habituellement très difficile de trouver des biens disponibles à la vente à un prix abordable !

03.

Une TVA réduite à 5.5%

04.

Un abattement de la Taxe Foncière, selon la commune

05.

La possibilité de financer l'achat immobilier neuf avec un PTZ (Prêt à Taux Zéro)

06.

Des garanties de relogement et de rachat de votre bien

UN MÉCANISME SÉCURISÉ ET ANTI-SPÉCULATIF

En BRS, l'accédant à la propriété possède des droits réels issus du bail. Ces droits sont proches d'une pleine propriété, avec des spécificités :

- Ces droits prennent fin à l'issue du bail (jusqu'à 99 ans) sauf si le ménage revend son logement. Dans ce cas, le nouvel occupant bénéficie d'un bail renouvelé à la durée initiale.
- Le ménage est tenu d'occuper le logement à titre de résidence principale.
- En cas de revente ou d'héritage, le nouveau ménage doit justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif et le prix de vente est plafonné par l'OFS.
- L'OFS contrôle le respect des clauses de revente.



PRENONS UN EXEMPLE

PRIX POUR UN ACHAT EN BRS

PRIX POUR UN ACHAT CLASSIQUE

**T3
61 M²**

PRIX D'ACHAT

149 000 €
239 000 €

**COÛT GLOBAL
MENSUEL***

691 €
977 €

**DONT
REDEVANCE**

**99 € /
mois**

**REVENUS
MENSUELS
MINIMUM****

2100 €
2960 €

*Taux de 2 % sur 25 ans avec 10 000 € d'apport

** Taux d'effort de 33 %

ET SI, VOUS DEVENIEZ PROPRIETAIRE ?

WWW.FOYER-REMOIS.FR



**LE FOYER
REMOIS**

Groupe GLOBAL HABITAT