

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.
- > **Coopérative** : société constituée par des personnes volontaires pour satisfaire leurs besoins par leur effort et les moyens mis en commun. C'est une entreprise éthique et participative qui s'inscrit dans la philosophie de l'Economie Sociale et Solidaire. Elle respecte 7 principes : **Démocratie, Solidarité, Pérennité, Proximité, Service, Transparence et Responsabilité.**
- > **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 et principal d'un ménage, il s'agit du lieu de vie de la famille où sont situés les centres d'intérêts et d'attachement.

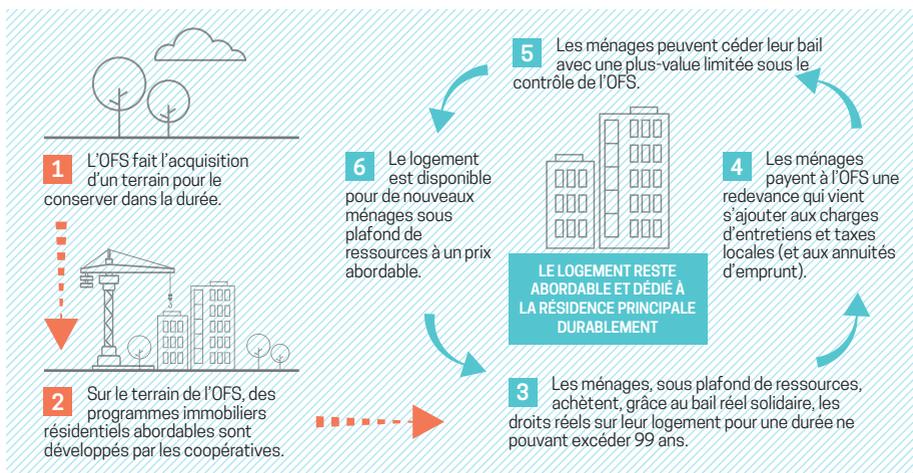
## Les acteurs

- > **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'aménageur** : fournisseur du terrain pour l'OFS, il peut définir une politique favorable au BRS en réduisant le prix du terrain ce qui permet de réduire les charges mensuelles pour les ménages.
- > **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...)
- > **La Coop' Hlm** : experte de l'accession sociale, une Coop' Hlm est un acteur privilégié pour réaliser des opérations en BRS. Elle peut également participer et accompagner l'OFS dans sa gestion et sa gouvernance.
- > **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.

# Qu'est-ce que le Bail Réel Solidaire ?

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accession sociale à la propriété qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements. Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale dans les zones tendues.

## COMMENT ÇA MARCHE ?



Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif juridique créé en 2017 qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif.

C'est un bail de longue durée (18 à 99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque vente le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail. Ainsi le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accession sociale dans la durée.

## PLAFONDS DE RESSOURCES (2020)\*

Nb de personnes qui vont occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	32 637 €	24 740 €
2	45 691 €	32 990 €
3	52 219 €	38 160 €
4	59 400 €	42 284 €
5 et plus	67 756 €	46 398 €

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

Zone B = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Zone C = Reste du territoire

\* Revenu fiscal de référence N-2

## UNE ACCESSION ABORDABLE

Les ménages n'achètent en VEFA, que la partie bâtie du logement, ce qui représente 15 à 30% d'économie en fonction du secteur. Ils bénéficient d'un prix de vente encadré, de la TVA à taux réduit et du financement par le PTZ dans le neuf. Si la collectivité le décide, ils peuvent également bénéficier d'un abattement de taxe foncière de 30%.



### Plafonds de prix (€HT/m<sup>2</sup>/SU) 2020

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
4 886	3 702	2 965	2 588	2 263

Zone A bis = Paris et communes limitrophes

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

Zone B1 = Autres agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Îles.

Zone B2 = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Communes chères en zones littorales ou frontalières Pourtour de l'Île-de-France

Zone C = Reste du territoire

## UN MÉCANISME ANTI-SPÉCULATIF ET SÉCURISÉ

**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. Des conditions de mise en location peuvent être prévues par le bail mais uniquement pour de la 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 ne peut pas dépasser :
  - le prix d'achat initial indexé de l'évolution, entre l'achat et la vente, d'un indice ( ICC par exemple ),
  - le plafond PSLA en vigueur lors de la revente.

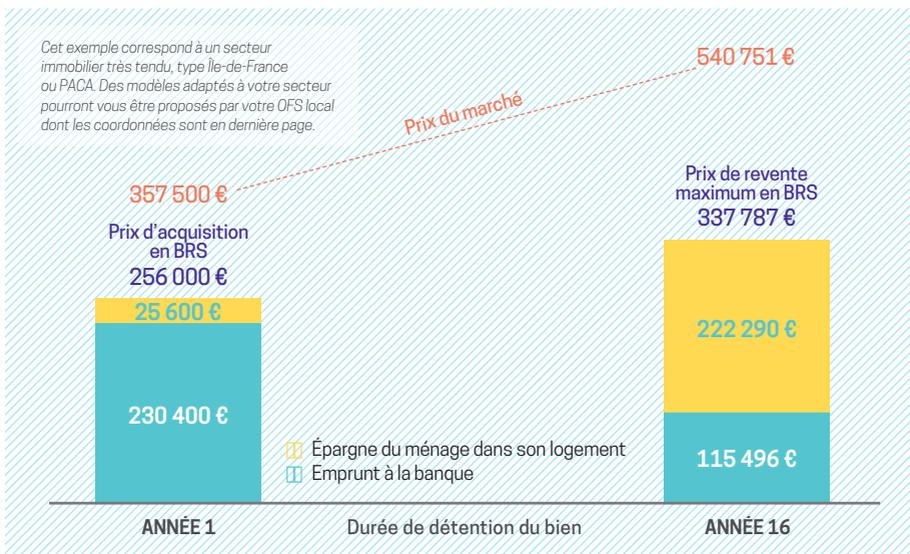
L'OFS contrôle le respect des clauses de revente. Par ailleurs, l'OFS peut, dans certaines circonstances et sous certaines conditions, racheter le logement à une valeur d'indemnisation prévue dans le bail, notamment en cas de survenance de certaines difficultés financières.



**Si c'est une coopérative qui a réalisé l'opération, le ménage bénéficie de la sécurisation Hlm. Pendant 15 ans en cas d'accident de la vie, il a la garantie d'être relogé dans le parc social (sous réserve du respect des plafonds de ressources) et peut bénéficier du rachat du logement par l'organisme à un prix convenu d'avance.**

## LE MÉCANISME EN CHIFFRES

Prenons l'exemple d'un logement en zone A ou A bis, de 65m<sup>2</sup> avec 15m<sup>2</sup> de terrasse. Avec un prix de marché immobilier de 5 500€/m<sup>2</sup>, le prix de vente en BRS pourrait être de 256 000 € soit 3 940 €/m<sup>2</sup>, une décote de 30 % par rapport au marché. S'il revend au bout de 15 ans\*, le ménage aura épargné jusqu'à 222 290 € dans son logement qu'il pourra utiliser comme apport pour un nouvel achat. Le logement en BRS reste abordable pour le nouvel acquéreur, l'écart avec le prix de marché a même augmenté.



## LE MONTANT DE LA REDEVANCE FONCIÈRE

La redevance foncière payée par l'accédant, sert à équilibrer le modèle économique de l'OFS et couvre le remboursement des emprunts et les frais généraux (gestion, quittance...).

Il s'agit d'une dépense pour le ménage qui n'apparaît pas dans une accession classique. C'est pourquoi elle est intégrée dans les simulations des opérations : l'acquisition en BRS est évaluée non pas en fonction de son seul coût de sortie mais en mensualité globale (emprunt + redevance).

En reprenant l'exemple d'une charge foncière de 850 €/m<sup>2</sup> SHAB, en supposant que l'OFS bénéficie d'un terrain décoté à 450 €/m<sup>2</sup> :

	Prix à l'achat	Mensualité de crédit	Redevance Foncière	Coût mensuel total	Revenus mensuels minimum
Logement classique	357 500 €	1 526 €		1 526 €	4 550 €
Logement BRS	256 000 €	1 090 €	94 €	1 184 €	3 550 €

\* Dans des hypothèses de maintien des conditions économiques actuelles (ICC +2 % par an, marché immobilier +3 % par an)

## UNE VOCATION EN ZONE TENDUE

Le Bail Réel Solidaire est particulièrement adapté aux territoires où le marché immobilier est tendu, à cause du prix du foncier, ou dans les secteurs touristiques où la pression des résidences secondaires évince les habitants.



## DES OPPORTUNITÉS VARIÉES

Si le dispositif a été pensé à l'origine pour des opérations immobilières neuves, il s'adapte également à d'autres types de projets :

- Pour la requalification des centres anciens,
- Pour des projets qui nécessitent un suivi dans le temps comme les **béguinages** ou l'**habitat participatif**,
- Pour **garantir la vocation sociale** du parc Hlm en cas de vente aux particuliers,
- Pour permettre un nouveau mode d'action dans les **copropriétés fragiles**.

## LES ATOUTS INCONTOURNABLES DU BRS

### SOLVABILISATION DES MÉNAGES

- Le coût du terrain n'est pas pris en compte dans le prix de vente du logement
- Portage du terrain par l'OFS dans des conditions avantageuses
- Avantages fiscaux (TVA, TFPB sous réserve de l'accord de la commune) et financiers (PTZ) du dispositif

### ACCOMPAGNEMENT DANS LE TEMPS DES MÉNAGES

- Des conseils et services complémentaires peuvent être proposés par l'OFS
- Capacité de préemption des logements en cas de mauvais usage ou manque d'entretien pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété

### PÉRENNISATION D'UNE AIDE PUBLIQUE OU PRIVÉE

- La vocation sociale du logement garantie par le BRS
- Le logement s'inscrit dans un dispositif encadré sur la longue durée
- Le caractère sans but lucratif de l'OFS garantit une redevance juste

## L'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.  
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 au prêts Gaïa Foncier long terme de la Caisse des Dépôts.
- > Il 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, 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.

### **Les coopératives sont des partenaires naturelles des OFS, à qui elles apportent leurs compétences d'opérateurs spécialisés dans l'accession sociale sécurisée en :**

- concevant des opérations d'accession sur les terrains de l'OFS et en assurant une commercialisation adaptée,
- assistant l'OFS dans ses missions liées à la gestion des BRS dans le temps,
- participant à la gouvernance de l'OFS.



**0 800 27 22 33**  
7jours/7 – Appel gratuit  
[arcadepromotion.com](http://arcadepromotion.com)

Source :

