

QU'EST-CE QUE LE BRS ?

Bail Réel Solidaire

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accès à la propriété dont l'objectif principal est de permettre aux ménages à revenus modestes d'acquies un logement neuf situé dans des zones à forte demande, tout en maintenant des prix abordables.

Plus précisément, le BRS est un contrat qui unit un **OFS (Organisme Foncier Solidaire)** et un preneur.



COMMENT FONCTIONNE LE BAIL REEL SOLIDAIRE ?

Le principe fondamental du BRS réside dans la **séparation de la propriété du foncier et du bâti**. Ce qui signifie que l'OFS reste propriétaire du terrain tandis que vous, en tant que preneur, serez propriétaire du logement. Ainsi, lorsque vous choisissez d'acheter un logement en BRS, vous payez exclusivement le prix du bâti et vous paierez une redevance mensuelle à l'OFS au titre du terrain.

Ceci permet des **économies allant de 30 % à 40 %** sur le prix du logement par rapport au prix du marché.

PAR EXEMPLE

Une famille recherchant un appartement type 3 devra prévoir un budget minimum de 350 000 € pour un achat classique dans le neuf à Bormes-les-Mimosas.

Avec un Bail Réel Solidaire, elle peut accéder à la propriété pour un prix de 217 000 €. Etant donné qu'elle n'achète pas le terrain, elle réalise une économie conséquente.

QU'EST-CE QU'UN OFS (ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE)

Dans un projet de logements en bail réel solidaire, un seul organisme est propriétaire du foncier : l'Organisme Foncier Solidaire (OFS). Organisme à but non lucratif, il est agréé et sous contrôle du préfet de région. Il a vocation à acquies des terrains et à en détenir la propriété sur le long terme, de sorte que les logements qui y sont bâtis restent abordables pour les futurs acquies.

Il lui revient également de sélectionner les ménages susceptibles d'accéder à la propriété du bâti, en contrôlant leur éligibilité. En contrepartie de leur accession à la propriété à des prix nettement inférieurs à ceux du marché, ces ménages s'engagent à verser mensuellement une redevance à l'OFS. Cette redevance sera utilisée par l'OFS pour financer le coût du terrain.

QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR BÉNÉFICIER DU BAIL REEL SOLIDAIRE ?

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, il faut respecter 3 conditions :

- **Le niveau de vos ressources doit correspondre aux seuils du prêt social location-accession (PSLA)**, mis à jour chaque année sur le site du gouvernement.
Pour 2025, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont indiqués dans le tableau* (prendre en compte votre revenu fiscal de référence de l'année N-2).
- **L'habitation concernée par le bail réel solidaire doit être votre résidence principale.** Vous devez donc obligatoirement occuper votre logement au moins 8 mois par an.
- **Le paiement d'une redevance mensuelle à l'Organisme Foncier Solidaire pour le foncier.**

(dans le cas de notre projet SOLÉADE, la redevance est de 2,36 €/m² de surface habitable par mois. Soit pour un T3 une redevance de 137 €/mois environ).

COMPOSITION DU FOYER	PLAFOND ZONE A <small>(zone du projet SOLÉADE)</small>
1 personne	38 508 €
2 personnes	57 555 €
3 personnes	75 447 €
4 personnes	90 078 €
5 personnes	107 173 €
6 personnes	120 598 €

POURQUOI CHOISIR LE BAIL REEL SOLIDAIRE ?

Opter pour le BRS offre plusieurs avantages :

+ Vous faites des économies substantielles :

Vous pouvez réaliser des économies de 20 % à 30 % par rapport à l'achat en pleine propriété, en fonction de la localisation du projet.

+ Vous constituez un capital tout en bénéficiant de mensualités réduites.

+ Vous bénéficiez d'une TVA réduite :

Le taux de TVA applicable est réduit à 5,5 % au lieu des 20 % habituels.

+ Vous pouvez financer l'achat du bien grâce à un prêt à taux zéro (PTZ),

spécifiquement destiné aux primo-accédants.

+ Vous devenez propriétaire d'un logement neuf dans un quartier attractif :

vous profitez d'un confort optimal à cout abordable et vous bénéficiez des garanties contractuelles qui encadrent l'acquisition d'un logement neuf.

+ En cas de revente, vous bénéficiez de l'accompagnement de l'OFS Méditerranée.

REVENDEUR UN BIEN EN BAIL REEL SOLIDAIRE, COMMENT FAIRE ?

Si vous envisagez de revendre un bien immobilier que vous avez acheté grâce au bail réel solidaire, vous devrez tout d'abord entrer en contact avec l'Organisme Foncier Solidaire qui vous donnera une estimation de la valeur actuelle du bien.

L'OFS Méditerranée encadre et fixe le prix de vente des logements achetés avec un bail réel solidaire. Le montant de la plus-value est actualisé suivant l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

Les nouveaux acquéreurs doivent également acheter le

bien à titre de résidence principale et ils doivent respecter les plafonds de ressources.

L'OFS Méditerranée vous accompagne et vous conseille pour vous aider à revendre le logement. Vous avez la certitude de pouvoir finaliser votre transaction.

Ces mesures visent à garantir que les logements demeurent accessibles à ceux qui sont éligibles au dispositif du bail réel solidaire, en maintenant les prix à un niveau abordable sur le long terme.