

TOUT SAVOIR SUR LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Une initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie

QUEL EST LE PRINCIPE ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) permet à un ménage de devenir propriétaire d'un logement neuf à un prix abordable en n'achetant que les murs du bien, le terrain demeurant la propriété d'un organisme foncier solidaire (OFS), structure sans but lucratif.

Le principe du BRS repose donc sur la dissociation entre le logement qui est détenu par le ménage, et le terrain qui est détenu par l'OFS. Le BRS est conclu pour une durée initiale allant de 18 à 99 ans.

QUEL EST LE RÔLE DE L'OFS ?

L'OFS achète un terrain sur lequel un opérateur construit les logements et les vend dans le cadre de ce dispositif. Après validation de son dossier, le ménage agréé signe un accord BRS avec l'OFS. Devenu détenteur des droits réels attachés au bâti, le ménage signataire du BRS verse une redevance mensuelle à l'OFS, à laquelle s'ajoutent les charges et les taxes locales.

BON À SAVOIR

le ménage acquéreur dispose du droit de vote pour toutes les décisions de l'AG des copropriétaires, à l'exception de certaines décisions (actes d'acquisition ou de disposition, travaux de transformation / amélioration / addition, suppression du concierge / gardien ou encore modification du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne les spécificités du BRS).

1 L'OFS achète un terrain.

2 L'OFS confie à un opérateur la construction et la vente des logements.

3 Sous réserve d'éligibilité, le ménage achète grâce au BRS les droits réels sur le logement.

4 Le ménage verse une redevance mensuelle à l'OFS en complément des charges d'entretien et des taxes locales.



5 Le ménage peut céder son bail : plus-value limitée sous contrôle de l'OFS.

6 Le logement est de nouveau disponible à un prix abordable pour un nouveau ménage qui respectera les plafonds de ressources.

QUELLES SONT LES OBLIGATIONS ?

Pour bénéficier de ce dispositif, vous devez respecter certaines obligations :

- occuper le logement au titre de votre **résidence principale**,
- acquitter, en plus de votre mensualité d'emprunt, une **redevance** correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire du terrain,
- **respecter des plafonds de ressources** (voir tableau ci-contre) selon la composition du ménage.

| Plafonds de ressources - 2024 | | | |
|-------------------------------|---------|---------|--------------|
| Cat. de ménage | Zone A | Zone B1 | Zone B2 et C |
| 1 | 37 581 | 37 581 | 32 673 |
| 2 | 56 169 | 56 169 | 43 633 |
| 3 | 73 630 | 67 517 | 52 471 |
| 4 | 87 909 | 80 875 | 63 347 |
| 5 | 104 592 | 95 739 | 74 158 |
| Pers. en + | 13 116 | 12 005 | 9 368 |

QUELS SONT LES AVANTAGES ?

Les logements acquis par la conclusion d'un BRS ouvrent droit à :

- un **prix d'acquisition réduit du coût du terrain**, généralement entre **15 et 30 %** du prix final,
- dans certaines communes, un **abattement de 30% de la base d'imposition à la taxe foncière**,
- une **TVA au taux réduit de 5,5%** au lieu des 20% habituels pour un logement neuf,
- un **financement** via notamment le **Prêt à Taux Zéro**.

| Plafonds de prix de vente - 2024 | | | |
|----------------------------------|---------|---------|--------|
| Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
| 4 501 | 3 605 | 3 147 | 2 751 |

Bon à savoir : les prix de vente sont définis par l'OFS sans pouvoir excéder ceux du PSLA.

REVENDEUR OU CÉDER UN BIEN EN BRS

En tant que détenteur des droits réels sur le bâti, le ménage signataire du BRS a la possibilité de revendre son logement à tout moment, mais à un **prix encadré et à des acquéreurs répondant à des conditions de ressources**. Le BRS étant un dispositif d'aide à l'accession, la revente n'autorise pas de réaliser une plus-value importante. Cela permet aux prochains propriétaires de profiter eux aussi d'un **prix attractif**.

Transfert du bail réel solidaire : à l'occasion de chaque mutation (vente ou donation), le bail est prorogé pour une durée identique à celle du bail initial, dès lors que le nouveau preneur est agréé par l'OFS.

En cas de **décès**, le logement en BRS est **transférable aux héritiers** qui peuvent le vendre ou y habiter s'ils remplissent les conditions de ressources. L'héritier qui n'est pas agréé pourra céder ses droits à un acquéreur éligible dans un délai de 12 mois. A défaut, le bail est résilié et l'héritier est indemnisé de la valeur des droits réels immobiliers, dans les conditions prévues par le bail. Durant la durée du BRS, le bien peut également faire l'objet d'une donation de son vivant.

MON PROMOTEUR NORMAND

72 Boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN
contact@monpromoteurnormand.fr



mon
promoteur
normand

Une initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie