

Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Qu'est-ce qu'un logement en bail réel solidaire (BRS) ?

Le BRS est une nouvelle offre d'accession sociale à la propriété.

Avec un foncier dissocié du bâti, ce dispositif d'acquisition permet aux ménages de devenir propriétaire dans des secteurs où l'achat du terrain est très coûteux.

En pratique : un ménage devient propriétaire de sa maison ou de son appartement (le bâti) mais il reste locataire de son terrain (le foncier).

Cette dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti permet de réduire les prix de vente de manière significative par rapport au marché privé.



Sur la CASA, le prix de vente moyen du BRS est plafonné à 3 200 € TTC par m² de surface habitable, 1 place de parking compris.

Ex : une famille qui recherche un appartement de 70 m² doit prévoir en moyenne sur le territoire un budget de 420 000€ pour un achat classique. Avec le BRS, elle peut accéder à ce type de logement pour un prix de 224 000€ et en s'acquittant d'une redevance mensuelle de 140 € pendant toute la durée du bail.

Comment fonctionne le bail réel solidaire ?

L'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), structure à but non lucratif, fait l'acquisition d'un terrain sur lequel un promoteur immobilier construit des logements.

Grâce au BRS, le ménage fait l'acquisition du logement tandis que l'OFS demeure propriétaire du foncier. L'accédant achète donc le logement à un prix décoté et paye une redevance mensuelle à l'OFS pour la location de la part foncière pendant toute la durée du bail. Les ménages accédant peuvent revendre leur bien avec une plus-value limitée et sous contrôle.



À quoi correspond la redevance mensuelle à payer par l'acquéreur ?

La redevance englobe le droit d'occupation du terrain, le financement et les frais de gestion du terrain par l'OFS. Cette redevance est versée mensuellement pendant toute la durée d'occupation du logement par le propriétaire du logement.



Intégrée à l'acte de vente initial, elle est en principe comprise entre 1€ et 4€ par m² habitable.

Quelle est la durée du bail réel solidaire ?

Le contrat de BRS est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Quelles sont les conditions d'éligibilité au dispositif ?

Le ménage doit respecter les plafonds de ressources réglementaires.

Grille des plafonds de ressources 2023

Nombre de personnes
composant le ménage

1
2
3
4
5 et +

Revenus fiscaux
de référence N-2*

35 515 €
49 720 €
56 825 €
64 638 €
73 732 €

**Plafonds de ressources applicables à la Zone A (Antibes, Le Bar/Loup, Biot, Châteauneuf, La Colle/Loup, Opio, Roquefort-les-Pins, Le Rouret, Saint-Paul-de-Vence, Tourrettes/Loup, Valbonne, Vallauris, Villeneuve Loubet).*



Sont exclus du dispositif, sauf exception, les ménages ayant été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années.

Quelles sont les obligations de l'acquéreur du BRS ?



- Le logement doit obligatoirement être occupé à titre de résidence principale pendant toute la durée du BRS.
- L'acquéreur doit s'acquitter de la redevance mensuelle due à l'OFS et des frais classiques qui incombent aux propriétaires : taxe foncière, charges de copropriété et charges courantes d'occupation du logement.

L'acquéreur peut-il louer son logement ?



Non sauf exception. L'acquéreur s'engage à occuper le bien à titre de résidence principale. Toutefois, en cas d'aléas et sous conditions prévues au contrat (mutation temporaire, déménagement...), il pourra mettre en location son appartement en accord avec l'OFS.

L'acquéreur peut-il revendre son logement ?



Oui. L'acquéreur peut vendre à tout moment son logement. Toutefois, des clauses anti-spéculatives s'appliquent et encadrent le prix de revente. Les conditions de ressources s'appliquent au nouvel acquéreur.

Quelles sont les règles applicables en cas de divorce ou de décès ?



Les logements acquis en BRS sont soumis à la même réglementation que les biens acquis en accession libre classique, sous respect des conditions initiales d'éligibilité, à savoir les conditions de ressources et d'occupation du bien en résidence principale.

- En cas de séparation ou de divorce, le bien est cessible mais l'établissement d'un acte de partage sera nécessaire afin de déterminer les modalités du partage entre

les intéressés.

- En cas de décès, le bien est transmissible au conjoint survivant et aux ayant-droits.
En outre, le conjoint survivant bénéficie d'un droit au maintien sur le bail sans exigence d'agrément de l'OFS.

Que se passe-t-il en cas d'accident de la vie ou d'incapacité à occuper le logement ?



Selon la nature de l'OFS, le contrat de BRS peut prévoir sous conditions une garantie de rachat et de relogement en cas « d'accident de la vie » ou de changement de situation.

Vous tenir informés

Pour en savoir plus sur le dispositif ou les projets à venir, [cliquez ici](#)

Contact Direction Habitat Logement

Vous pouvez solliciter un RDV en nous contactant par mail ou par téléphone.

Mail : accession@agglo-casa.fr

Téléphone : 04 89 87 71 42, du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.