



LE POINT SUR...

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE : UN DISPOSITIF POUR FACILITER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau mode d'accession à la propriété créé par la loi Macron du 6 août 2015, et codifié aux articles L.255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le BRS opère une dissociation du foncier et du bâti :

l'acquéreur achète un logement et loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, moyennant le paiement d'une redevance mensuelle.

Ce dispositif peut concerner un logement neuf ou ancien et permet d'acquérir un bien immobilier sans avoir à subir le prix élevé du terrain, notamment dans les zones tendues d'offre de logements.

1. L'achat en BRS permet :

- une réduction du prix d'acquisition par l'économie du prix du foncier qui représente généralement entre 15 % et 30 % de la valeur d'un bien immobilier selon le secteur géographique ;
- la possibilité de financer l'achat d'un bien avec un prêt à taux zéro pour les primo-accédants ;
- la constitution d'un capital en considération d'une mensualité d'emprunt réduite au financement du seul bâti ;

- une redevance faible versée à l'OFS en contrepartie du droit d'occupation du terrain, révisée chaque année en fonction de la variation de l'indice de révision des loyers (IRL) ;
- une TVA réduite à 5,5 % au lieu du taux normal de 20 % lorsque l'acquisition porte sur un logement neuf ;
- de bénéficier d'une garantie de rachat du logement par l'OFS en cas d'accident de la vie (perte d'emploi, invalidité) ;
- dans certaines collectivités, la possibilité d'un abattement de la taxe foncière de 30 % à 100 % ;
- de sécuriser la valeur du bâti sur le long terme par la durée « rechargeable » du BRS.



2. Les conditions pour acheter en BRS :



- remplir des conditions de plafond de ressources qui ne doivent pas dépasser les plafonds du prêt social de location-accession (PSLA), déterminées en fonction de la zone dans laquelle se situe le logement (A, B ou C) et de la composition du foyer de l'acquéreur ;



- occuper le logement acquis en BRS à titre de résidence principale, c'est-à-dire occuper son logement au moins 8 mois par an (aucune possibilité de louer le logement).

Le BRS permet ainsi à des ménages remplissant les conditions de plafond de ressources d'accéder à la propriété d'un logement en dessous des prix du marché.

La revente du logement est également encadrée afin d'éviter toute spéculation immobilière et permettre son acquisition par un ménage répondant aux mêmes critères de ressources.



Nota Bene

La transmission entre vifs ou à cause de mort du logement acquis en BRS est également possible, sous réserve que l'ayant-droit répondent aux conditions d'éligibilité au bénéfice du BRS. Le tout sous réserve de l'agrément de l'OFS, lequel bénéficie d'un droit de préemption à l'occasion de toute cession ou donation.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !