

L'Accession sociale

Le BRS (Bail Réel et Solidaire)



Principe du BRS

Seul un **OFS**¹ (Organisme de Foncier Solidaire) peut **proposer** des baux en **BRS**.

Le **BRS** est un **contrat juridique** qui repose sur la collaboration d'un **OFS**, d'une **collectivité** (qui peut créer un OFS) et d'un **preneur**.

Il permet de louer en tout ou partie un terrain dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété.

L'**acquéreur** a des **droits réels** sur son **bien immobilier** et ce de façon identique à une **pleine propriété**.

Le bail est de **longue durée** (entre 18 et 99 ans)

Des OFS dans le Pays Basque (non exhaustif) : Le **COL** (Comité Ouvrier du Logement), **Bizitégia** (mis en place par l'EPFL), **HSA** (Habitat Sud atlantique), **OPH 64** (Office 64 de l'habitat), ...

Fonctionnement du BRS

Un **OFS achète un terrain** et le met à disposition de **programmes immobiliers** qui seront proposés à **prix abordables**.

Le BRS s'applique principalement aux **construction neuves** mais peut être utilisé pour requalifier des centres anciens.

Il peut aussi concerner des projets d'habitats participatifs ou s'inscrire dans la vente HLM.

Sous **condition de ressource**, un ménage **achète des "droits réels" sur le bâti**.

Cela signifie que l'acquéreur **acquiert la jouissance de son bien immobilier** pour une durée comprise entre 18 et 99 ans

L'**OFS** reste **propriétaire du terrain** et perçoit une **redevance** versée par l'acquéreur.

Les **charges** d'entretien et les **taxes locales** sont **acquittées** par l'**acquéreur** qui **s'engage** par ailleurs à **occuper** le logement au **titre de résidence principale**.

Conditions pour bénéficier du BRS

Pour bénéficier du BRS l'**acquéreur** doit **justifier** de son **niveau de ressource** lequel est fixé en fonction de la composition du ménage et de la zone géographique où se trouve le bien (**Ciboure** est en **zone A** depuis le 2 octobre 2023

(<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000048139938>)).

Ressources au moment de la signature du contrat de réservation en 2025 :

Nb de personnes dans le logement	Revenu fiscal de référence N-2 (Ciboure)
1	38508 €
2	57555 €
3	75447 €
4	90078 €
5	107173 €
6	120598 €
Par personne supplémentaire	13440 €

Plafond du prix de vente HT de la construction en €/m² pour 2022 : 3861,00€

Avantages du BRS

Le premier avantage du BRS tient dans l'économie réalisée sur le prix du logement. En effet :

- Le **prix du m²** est **plafonné** pour rester abordable,
- Dans le neuf la **TVA** est à **taux réduit** (5,5%),
- Une **partie de l'achat** peut être financé en **PTZ** (Prêt à Taux Zéro),
- Si la commune le permet, un **abattement de la taxe foncière** compris entre 30 et 100% peut être accordée.

Ainsi le **prix d'acquisition** du bien immobilier est **réduit de 15 à 30%** par rapport au prix du marché classique. Avec la TVA réduite l'économie peut passer de 20 à 40%.

Le **Bail Réel et Solidaire** permet donc :

- Aux ménages **de devenir propriétaires** de leur logement à **moindre coût** en bénéficiant d'avantages fiscaux (TVA et taxe foncière) et financiers (PTZ),
- De **garantir la vocation sociale des logements** et favoriser ainsi la mixité sociale dans le temps,
- De **dynamiser des secteurs** géographiques dont le **marché immobilier** est **freiné** par le **prix du foncier** et par la **pression des résidences secondaires** (zone touristiques)

Revente du bien, héritage

A la **revente du bien ou par héritage**, les **conditions** sont **encadrées** pour éviter toute spéculation immobilière. En effet :

- Le prix de revente ne pourra être majoré que du taux de l'inflation et du montant des travaux d'amélioration éventuellement réalisés,
- Le bien ne pourra être vendu qu'à des acheteurs qui disposent des mêmes ressources que le vendeur au moment de son achat.

C'est l'OFS (propriétaire du terrain) qui contrôle le respect des clauses de revente. Il peut, dans certaines circonstances, racheter le logement à une valeur d'indemnisation prévue dans le bail, notamment en cas de difficultés financières du ménage.