

#Article : Le bail réel solidaire BRS | les COOP' HLM

Résumé

On vit une reprise en main par les élus locaux des règles administratives liées au logement, pour une meilleure maîtrise des prix et une accessibilité/mixité des logements « bien placés ».

2 exemples significatifs :

- le PLU Bioclimatique de Paris (qui vise 40% de logements « publics », 30% sociaux + 10% intermédiaires)
- le « BRS » (représente 30% des programmes neufs dans bcp d'agglo).

Article

<https://www.hlm.coop/contenu/le-bail-reel-solidaire-brs>



Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Cette formule est proposée par les COOP'HLM pour vous permettre de trouver votre logement, là où vous pensiez que vous ne pouviez pas devenir propriétaire.

Des avantages importants pour vous

- Prix d'acquisition réduit du coût du terrain, généralement entre 15 et 30 % du prix final et plafonné aux plafonds de prix du PSLA.
- TVA à taux réduit s'il s'agit d'un logement neuf.
- Tous les avantages d'un programme neuf, et d'une accession sécurisée.
- Abattement de 30 à 100% de la taxe foncière sur la propriété bâtie, si la commune le décide.

Et aussi quelques obligations

- Le logement est obligatoirement votre résidence principale.
- À l'entrée dans les lieux, vous devez respecter les plafonds de revenus du PSLA.
- Vous devez 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.

Une accession responsable

En choisissant un logement en BRS vous vous inscrivez dans un dispositif responsable. Vous vous engagez en cas de revente à faire bénéficier les futurs acheteurs de conditions similaires à celles dont vous avez bénéficié, c'est-à-dire que:

- Le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du PSLA.
- Le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE



Le principe



Un prix d'acquisition réduite de 15 à 30% par rapport au marché et plafonné

+

TVA à taux réduit

=

Un prix d'achat 25 à 40% en-deça du marché



DES ENGAGEMENTS DANS LE TEMPS POUR L'ACHETEUR :

- Redevance foncière mensuelle à prévoir dans le budget
- En cas de revente vous vous engagez à faire bénéficier le nouvel acquéreur d'avantages similaires (plafond de revente, plafonds de ressources)



Concrètement, comment ça se passe ?

Un projet en BRS est mis en oeuvre grâce à un partenariat avec un organisme de foncier solidaire (OFS), une structure sans but lucratif qui porte le terrain.

La COOP'HLM qui réalise l'opération s'est engagée auprès de l'OFS à construire les logements et à vous les vendre dans le cadre de ce dispositif. C'est donc auprès de la COOP'HLM que vous achèterez votre logement et auprès de l'OFS que vous signerez le bail pour le terrain.

Si la COOP'Hlm sera très présente jusqu'à votre installation dans le logement, l'OFS sera à vos côtés par la suite : il vous adressera le quittancement de la redevance d'occupation et sera impliqué à vos côtés en cas de besoin ou lors de la revente pour vous aider et s'assurer du respect des engagements.