

BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS)

Le bail réel solidaire a été mis en place en 2016, il a été étendu dernièrement, entre autre à la commune de Pléneuf Val-André.

Ce contrat s'applique sous conditions de ressources à des biens situés dans du neuf ou dans l'ancien. Il s'agit d'acquérir une **résidence principale à l'aide d'un prêt et d'une redevance sans avoir à supporter le coût de l'achat du terrain.** Le BRS sépare le foncier du bâti pour une durée de 18 à 99 ans. Le bail réel solidaire est un **contrat entre un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et un propriétaire de logement.**

Les organismes de foncier solidaires (sans but lucratif) ont pour mission d'acquérir des terrains, en devenir propriétaire puis de sélectionner des ménages éligibles (sous conditions de ressources) pour la construction de leur résidence principale. Le **propriétaire du bien immobilier devra s'acquitter du remboursement de son prêt mais également d'un montant correspondant au droit d'occupation et frais de gestion du terrain, ce dernier est très peu élevé.**

Avantages :

- Un prix de cession encadré
- Une TVA à taux réduit de 5,5 % est appliquée
- Un abattement de la taxe foncière de 30% à 100%
- Un accès au prêt à taux zéro (PTZ)
- Une possibilité de renouveler le bail pour le rendre perpétuel et sécuriser l'accession.
- Une possibilité d'acquérir un logement neuf sur plan (avec frais de notaire réduits) ou un logement existant qui a besoin ou non de travaux de rénovation.

Inconvénients :

- Le logement doit être votre résidence principale (8 mois de l'année)
- Les diverses locations (meublées ou vides, les locations saisonnières et l'usage en tant que résidence secondaire) sont interdites.
- **Chaque mois vous devrez vous acquitter d'une redevance à l'OFS (propriétaire du terrain) et rembourser votre prêt.**

Vendre son bien.

- Votre logement peut très bien être mis en vente, pour cela vous devrez prendre contact avec l'OFS qui estimera sa valeur.
- Attention votre habitation ne prendra que peu de valeur et la plus-value sera faible.
- L'OFS peut refuser votre demande, en particulier si l'acheteur ne respecte pas les conditions d'éligibilité.
- Si l'OFS accepte mais que vous ne trouvez pas d'acquéreur au bout d'un an il rachètera votre logement.

Conclusion

Le prix au mètre carré à Pléneuf Val-André **pour un appartement** varie entre 3118 euros et 8474 euros avec un **prix moyen de 5457 euros** – **Pour une maison** entre 2670 euros et 7256 euros avec un **prix moyen de 4672 euros.** Les prix varient énormément suivant l'emplacement du bien (Pléneuf ou Val-André avec vue mer).

Pour la zone B1 le prix du mètre carré est fixé par l'état à 3044 euros du mètre carré

(variable chaque année)

Prenons un exemple pour l'achat d'un appartement de trois pièces (63 m2) sur la commune de Pléneuf Val-André le coût sera de :

Type accession	coût	Mens PTZ	Revenu mini
Accession libre	330000 euros	1268 euros si prêt consenti	3800 euros
PSLA	240000 euros	924 euros	2770 euros
BRS *	200000 euros	880 euros	2650 euros

*Le terrain ne vous appartient pas

Ce tableau doit être pris avec un certain recul mais les coefficients de proportionnalité sont exacts.

Nous espérons avoir répondu d'une manière claire aux interrogations de certains de nos adhérents.