

Présentation du Bail Réel Solidaire

Opéré par l'Organisme de Foncier Solidaire de Golfe du Morbihan Vannes- agglomération

<https://www.ofsgmva.bzh>

Avril 2025

**Organisme
foncier solidaire**

**GOLFE DU
MORBIHAN**
VANNES AGGLOMERATION



Qu'est ce que le Bail Réel Solidaire ?

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif de logements abordables permettant à des ménages qui ne pourraient pas devenir propriétaires au prix du marché d'accéder à la propriété de leur **résidence principale**.

Les logements abordables BRS sont **30 à 50% moins chers** que ceux mis en vente dans le marché libre.

Les prix de vente sont encadrés par l'État et contrôlés par l'OFS.

Le **BRS dure 99 ans** et est **renouvelé à chaque revente ou cession**. Chaque revente est donc conditionnée aux conditions d'éligibilité, mises à jour annuellement par l'état.

Qui peut acheter en BRS ? Env 60 à 70% de la population !

- Ne pas dépasser un **plafond de ressources** défini annuellement par l'état en fonction de sa composition familiale
- S'engager à vivre en **résidence principale** dans son BRS
- Ne pas être propriétaire d'un logement répondant à son besoin de résidence principale

Composition du foyer – plafonds 2025	Zone B1	Zone B2 et C
1 personne seule	38 508 €	33 479 €
2 personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	57 555 €	44 710 €
3 personnes OU 1 personne seule avec 1 personne à charge OU 1 jeune ménage (2 personnes dont la somme des âges ne dépasse pas 55 ans) OU 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	69 183 €	53 766 €
4 personnes OU 1 personne seule avec 2 personnes à charge OU 3 personnes dont au moins 1 est en situation de handicap	88 871 €	64 910 €
5 personnes OU 1 personne seule avec 3 personnes à charge OU 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	98 101 €	76 357 €

*A partir de 2024, un jeune ménage est désigné comme un couple (personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité) dont la somme des âges révolus ne dépasse pas 55 ans.

Quels financements pour acheter un BRS ?

Prêt à taux Zero pour un logement collectif ou individuel en BRS

1- Calcul de la somme totale des ressources N-2 des personnes destinées à occuper le BRS

2- La multiplier par le coeff familial :

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1,0	1,5	1,8	2,1	2,4

3- Identifier la tranche correspondant au résultat du 2:

Tranche	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 25.000 €	≤ 21.500 €	≤ 18.000 €	≤ 15.000 €
2	≤ 31.000 €	≤ 26.000 €	≤ 22.500 €	≤ 19.500 €
3	≤ 37.000 €	≤ 30.000 €	≤ 27.000 €	≤ 24.000 €
4	≤ 49.000 €	≤ 34.500 €	≤ 31.500 €	≤ 28.500 €

4- La part de prêt correspondant à la tranche trouvé en 3 :

Tranche	1	2	3	4
Part financé en PTZ :	50%	40%	40%	20%

Quels financements pour acheter un BRS ?

Aides d'ACTION LOGEMENT

Si vous êtes salarié d'une entreprise qui cotise à Action LOGEMENT (~ au moins 50 salariés), vous pouvez bénéficier d'une aide financière sous forme de prêt à taux fixe faible.

Renseignez vous auprès d'ACTION LOGEMENT <https://www.actionlogement.fr/le-pret-accession>

Faites vous conseiller par votre opérateur BRS

Il saura vous aiguiller vers les banques partenaires, y compris le PTZ.
Aller voir le site d'Action Logement.

Avantages et contreparties

Investissement locatif ou achat d'une résidence principale ?

Le BRS a été pensé pour mettre sur le marché des logements destinés à être **des résidences principales**. L'OFS de GMVA ne permet pas de mettre en location des logements ainsi acquis.

Le BRS est-il réservé à un premier achat ?

Non, ce système s'adresse à **des ménages qui peuvent avoir déjà été propriétaires**, désireux de s'agrandir ou de se rapprocher d'un centre-ville auquel ils n'ont pas accès pour des questions de coût.

L'occupant d'un logement BRS a-t-il un statut de copropriétaire ?

Oui, le BRS permet de **participer aux assemblées générales de copropriété en tant que propriétaire**.

Il paie ses charges de copro et gros travaux d'investissement, au même titre que dans un contrat de propriété « classique ».

Quelle contrepartie à un achat 30 à 50% moins cher ?

L'acquéreur paie une **redevance foncière d'env 1€/m²habitable par mois**, soit inférieur à 100€/mois en comparaison d'un montant d'emprunt lié au foncier qui serait de 300 à 500€ par mois. Considérant que sa plus value a été « faite » à l'achat minoré, il sera **limité à la revente à une plus value indexée sur l'IRL**, afin que le logement reste abordable pour de futurs acquéreurs modestes.

Fonctionnement dans le temps

Revente par le ménage :

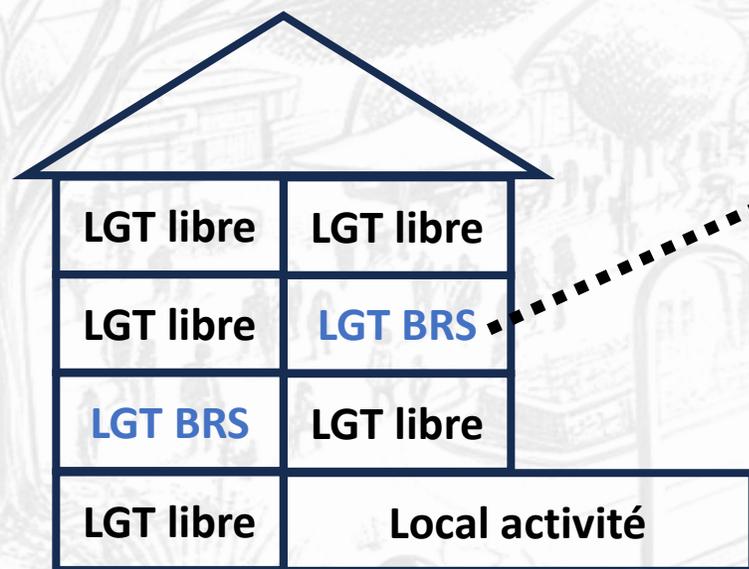
- si l'acheteur éligible BRS (résidence principale + plafond de revenus)
-> cession de patrimoine avec une plus value encadrée sur l'indice IRL (moyenne 1,5%/an)
- si acheteur non éligible ou non trouvé
-> recherche par le ménage d'un autre acquéreur, si recherche infructueuse, il est prévu une rencontre avec l'OFS pour comprendre pourquoi la vente ne marche pas, aide de l'OFS. Si le vendeur le souhaite -> l'OFS verse une indemnité de sécurité en rachetant le logement.

Décès des propriétaires :

- si héritier éligible BRS (résidence principale + revenus) -> transmission de patrimoine
- Si héritier non éligible -> obligation de revente sous 12 mois et récupérer le capital de la vente.

Mécanisme qui permet la baisse de prix

- Fiscalité avantageuse (TVA 5,5%)
- Le terrain est sorti du prix de vente
- Efforts du promoteur constructeur



Pleine propriété

Démembrement
par l'OFS

Droit réel
immobilier
valant
propriété



Droit du sol
conservé par
l'OFS

Mixité en diffus des logements BRS : l'OFS achète les parts de terrain des tantièmes de la copropriété concernés par les logements BRS.

GOLFE DU Morbihan Vannes -agglomération, pourquoi un OFS ?

La forte attractivité du territoire de Golfe du Morbihan Vannes- agglomération engendre une très forte tension sur le logement ayant des répercussions majeures pour nos habitants et les acteurs économiques. Face à cette situation, l'agglomération s'est dotée d'un nouvel outil complémentaire publique pour les 34 communes de l'Agglomération : un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

L'Organisme de Foncier Solidaire de Golfe du Morbihan Vannes- agglomération est au service de l'intérêt général en proposant des logements en accession abordable de type BRS (Bail Réel Solidaire) 30% à 50% moins chers que le logement libre, afin de permettre aux actifs de se loger au plus près de leur lieu de travail et leur faciliter l'accès à la propriété.

L'OFS de l'agglomération a pour ambition de produire 150 logements BRS par an en s'appuyant sur tous les maîtres d'ouvrage, privés et publics.

GOLFE DU Morbihan Vannes -agglomération, quels acquéreurs privilégions-nous ?

Âge moyen des acquéreurs	Points
< 30 ans	5
Entre 30 et 45 ans	3
> 45 ans	1

Lieu de travail de l'un des acquéreurs	Points
Commune du BRS	5
< 10 km du BRS	4
Entre 10 et 20 km du BRS	3

Âge moyen des enfants	Points
<= 3 ans	5
Entre 4 et 7 ans	3
Entre 8 et 11 ans	1

1 indicateur choisie par la commune pour une opération (facultatif)	Points
Parmi : enfants scolarisés dans la commune, locataire du parc social de la commune, primo-accédant, travailleur essentiel...	5

Cette note est donnée aux candidats à titre indicatif, elle se lit en fonction de son classement par rapport à l'ensemble des candidatures portant sur le même logement. On peut ainsi demander à l'opérateur de temporaliser pour trouver d'autres candidatures afin d'assurer les chances d'accès à tous.

Synthèse

Ménages



- Prix inférieurs d'au moins 30% par rapport au marché neuf en cours
- Plus value possible mais encadrée à l'IRL (moyenne : 1,5% / an) pour rester abordable
- Capitalisation financière plus avantageuse que la location
- Liberté de jouissance de son logement en tant que propriétaire
- Accompagnement et indemnité de sécurité possible par l'OFS

Collectivités



- Pérennisation sur le long terme du logement abordable en résidence principale dans la commune
- Logements BRS comptant comme du PLS dans la loi SRU

Exemple cas pratique d'un commerçant

Une personne loue un T2 en logement classique à 550€/mois hors charges et se positionne pour acheter un T2 en BRS proche de son lieu de travail.

	Location	Achat BRS
Cout mensuel	690€/mois (550€ location + 140€ charges)	735€/mois 500€ emprunt (apport 15 000€) + 45€ redevance + 40€ charges de copro + 100€ de charges énergie/eau + 50€ de TFPB
Anticipation retraite	non	oui
décision de rester dans le logement	Durée du Bail, rompable au bout de 9 ans	oui
Décide des travaux intérieurs au logement	Partiellement et doit remettre en état initial à la fin du bail	Oui en évitant de diminuer l'attractivité pour la revente éventuelle
Participe et vote en AG de copro	non	oui
Intérêt si reste dans le logement pour une durée courte ?	Oui par la simplicité de rupture du bail	Comme le libre, ça dépend de la conjoncture immobilière, s'il est stable, le prix de revente peut être inférieur au prix d'achat entre 0 et 4 ans, s'il est dynamique il peut être équilibré dès la 2 ^{ème} année voir moins.