

Acheter en

BRS

Bail Réel Solidaire

Logement neuf

Devenir **propriétaire** d'un logement neuf avec le **Bail Réel Solidaire**, **pourquoi pas vous ?**

Le **Bail Réel Solidaire** est un nouveau dispositif d'**accession sociale à la propriété** !

Spécifiquement conçu pour les ménages sous plafond de ressources, ce dispositif repose sur le principe de **dissociation de la valeur du bâti de celle du foncier**, permettant l'achat immobilier à un prix significativement inférieur aux prix du marché.

Le **Bail Réel Solidaire** vous permet de devenir propriétaire des murs (le bâti) et de vous acquitter d'une redevance concernant le terrain (le foncier) auprès d'un **OFS**.

Vous devenez propriétaire de votre maison ou de votre appartement tout en restant locataire du terrain.



Ce dispositif innovant a pour effet de permettre à un plus grand nombre de devenir propriétaire, notamment dans les villes où la tension immobilière est forte ! »



Gros plan sur les OFS

Les Organismes Fonciers Solidaires (OFS) ont pour mission l'achat de terrains et leurs gestions, pour y construire des logements et les proposer à la vente via le **BRS (Bail Réel Solidaire)** à des prix abordables.

Qui peut bénéficier du BRS avec Soikos accession ?

2 conditions réglementaires à réunir pour en bénéficier :

L'acquéreur doit disposer de revenus **inférieurs ou égaux au plafond de ressources PSLA**.
Les plafonds de ressources varient en fonction de la composition familiale et évoluent chaque année.

L'acquéreur s'engage à **occuper** le logement comme **résidence principale** pendant toute la durée du **Bail Réel Solidaire**.

N'hésitez pas à consulter notre service commercial pour vous assurer de votre éligibilité au dispositif.

**Contactez-nous au
05 56 11 50 04**

Le BRS, concrètement comment ça marche ?

1

Un **Organisme Foncier Solidaire (OFS)** achète un terrain.

2

L'**OFS** ou un **opérateur** construit des logements sur ce terrain et les propose à la vente via le **Bail Réel Solidaire (BRS)**. L'OFS reste propriétaire du terrain.

3

Un ménage achète un logement et signe un **Bail Réel Solidaire (BRS)** avec l'**OFS**. Le **Bail Réel Solidaire** permet donc au ménage d'acquérir la propriété de son logement. Le ménage verse une redevance mensuelle pour la location du terrain.



Quels sont les avantages du BRS ?

- Vous bénéficiez d'une **TVA à taux réduit à 5,5%** sur le prix de vente.
- Vous bénéficiez d'un prix d'achat significativement inférieur au prix du marché immobilier traditionnel.
- Vous pouvez prétendre au **PTZ** (prêt à taux zéro) et à toutes autres formes de prêts immobiliers dits « **prêts aidés** ».
- Vous ne payez pas de frais d'agence.
- Vous bénéficiez d'un **accompagnement personnalisé** du service commercial **Soïkos accession** durant toute votre démarche d'achat.
- Vous bénéficiez de la **sécurisation HLM** comprenant une **garantie de rachat et une garantie de relogement** (valable en cas d'accident de la vie notamment).
- La possibilité d'accéder à la propriété dans des villes confrontées à une forte tension immobilière.



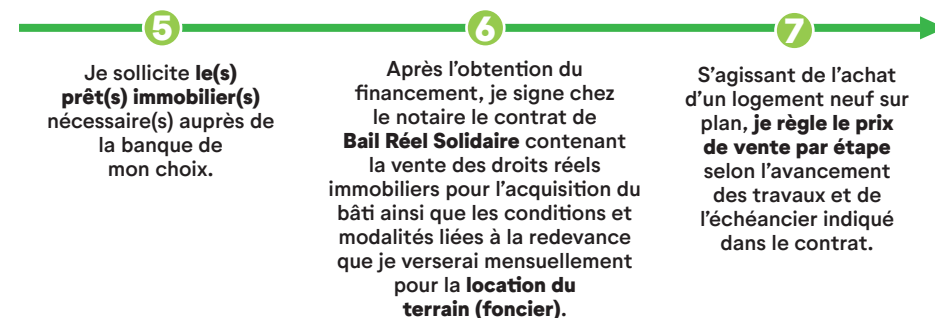
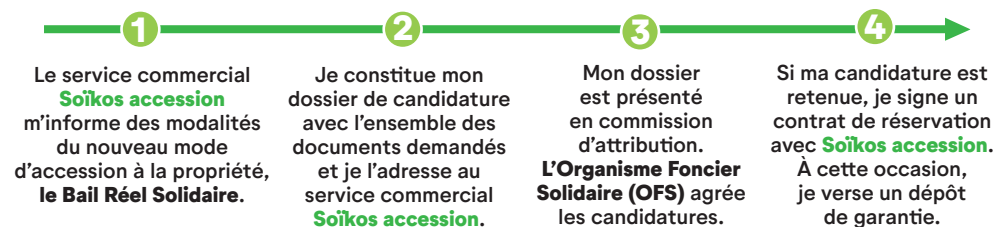
L'achat via le Bail Réel Solidaire s'inscrit naturellement dans une démarche responsable et durablement solidaire. Ainsi, en cas de revente, le nouveau ménage acquéreur devra lui aussi répondre aux conditions de ressources et de résidence principale.

Zoom

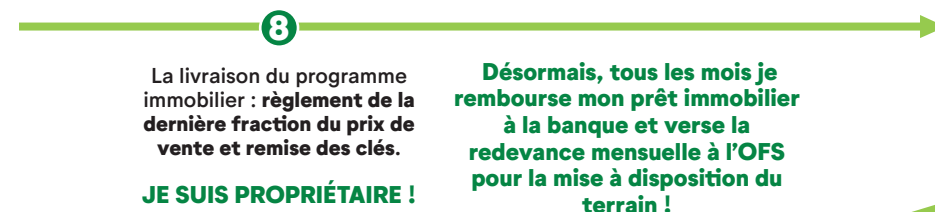


Acheter un logement neuf sur plan via le BRS en 8 étapes :

PÉRIODE DE CONSTRUCTION DU PROGRAMME IMMOBILIER



ACHÈVEMENT DE LA CONSTRUCTION



Foire aux questions

Puis-je revendre mon bien acquis en BRS ?

Oui. Tout propriétaire d'un logement en Bail Réel Solidaire peut revendre son logement, ou plus précisément les droits réels attachés au logement. Le nouvel acquéreur devra respecter les conditions inscrites dans le Bail Réel Solidaire (occupation du bien au titre de la résidence principale, critères de ressources...). Ce nouvel acquéreur en Bail Réel Solidaire devra être préalablement agréé par l'Organisme Foncier Solidaire. Les conditions du prix de revente sont déterminées dans le contrat de Bail Réel Solidaire : le prix de revente correspond au prix d'acquisition du logement, réévalué sur la base d'un indice (indice de révision des loyers), majoré des travaux éventuellement apportés au logement (selon les conditions de prise en compte des travaux figurant dans le contrat de Bail Réel Solidaire) et minoré si le logement n'a pas été correctement entretenu. En cas de difficultés à trouver un acquéreur pour son logement, le vendeur bénéficie d'un accompagnement de l'Organisme Foncier Solidaire pour trouver un nouvel acquéreur.

Mon conjoint peut-il hériter du logement que j'ai acheté en BRS ?

Oui. En cas de décès d'un des conjoints (mariés ou pacsés), aucune condition d'éligibilité n'est requise pour le conjoint survivant, qui continue à occuper le logement à titre de résidence principale.

Mes enfants peuvent-ils hériter du logement que j'ai acheté en BRS ?

Oui. En cas du décès du propriétaire, le logement en Bail Réel Solidaire est transmis à l'héritier (aux héritiers). Si l'héritier répond aux critères d'éligibilité d'une accession en BRS, et souhaite occuper le logement à titre de résidence principale, il peut faire les démarches auprès de l'OFS pour être agréé. Si l'héritier ne souhaite pas occuper le logement à titre de résidence principale ou ne répond pas aux critères d'éligibilité d'une accession en BRS, il doit vendre le logement auprès d'un ménage éligible, ce dernier devra être agréé par l'OFS. En cas de difficultés à trouver un acquéreur éligible, l'héritier peut prendre contact avec l'OFS qui l'accompagnera dans ses démarches.

Je souhaite acheter un logement en BRS et le louer à mon enfant : est-ce possible ?

Non. L'acquéreur en Bail Réel Solidaire s'engage à habiter le logement au titre de la résidence principale.

L'acquéreur en BRS peut-il réaliser des travaux dans son logement ?

Oui. L'acquéreur en Bail Réel Solidaire peut réaliser des travaux d'embellissement. Les conditions de réalisation de ces travaux sont notamment stipulées dans le contrat de Bail Réel Solidaire. L'acquéreur en Bail Réel Solidaire ne doit pas effectuer de changement qui diminuerait la valeur du bien.



J'achète un logement situé dans une copropriété. Puis-je participer aux assemblées générales de la copropriété en ayant signé un contrat de BRS ?

Oui, comme dans une copropriété classique. L'acquéreur en Bail Réel Solidaire possède les pouvoirs d'un copropriétaire. À ce titre, il est redevable des charges de copropriété attachées au logement.

LEXIQUE

OFS :

UN ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE est une structure agréée par l'État, qui achète des terrains pour y faire construire des logements. Ces logements peuvent ainsi être vendus à l'aide du Bail Réel Solidaire (BRS).

BRS :

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE est un contrat juridique par lequel il est possible de « louer » un terrain ou une partie de terrain pour une opération d'accession sociale à la propriété. Il confère à l'acquéreur en Bail Réel Solidaire des droits réels et notamment le droit de jouissance d'un bien immobilier déjà bâti ou à construire.

DROIT RÉEL IMMOBILIER :

UN DROIT RÉEL est un droit qui s'exerce sur un objet, dans notre cas sur un logement. En BRS, ces droits réels sont proches de la pleine propriété (qui représente la totalité des droits réels que l'on peut détenir) mis à part certaines particularités précisées dans le bail : une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans, obligation de résidence principale, revente et prix de revente encadrés. L'achat de ces droits réels peut être financé par un prêt immobilier.

REDEVANCE :

UNE REDEVANCE est une somme qui doit être payée régulièrement. Dans le contrat de Bail Réel Solidaire, l'acquéreur en BRS paye une redevance à l'Organisme Foncier Solidaire en échange de l'occupation du terrain.



**Le service commercial
Soïkos accession est à votre
disposition pour répondre
à vos questions.**

N'hésitez pas à le contacter !

**T. 05 56 11 50 04
contact@soikosaccession.fr**

www.soikosaccession.fr