BRS

Bail Réel Solidaire

# Mode d'emploi

*Vous souhaitez acheter votre logement ?*
*Découvrez si le BRS est fait pour vous !*

La Foncière de Haute-Savoie est un organisme public, agréé Organisme de Foncier Solidaire, destiné à produire des logements abordables en Bail Réel Solidaire. Ce dispositif a fait ses preuves dans de nombreux pays comme en Belgique par exemple. Il est désormais disponible en France. Découvrez ses avantages !

La Foncière
de Haute-Savoie

## Etes vous éligible au BRS ?

Le montant du revenu du ménage est celui déclaré il y a un an. C'est ce « revenu fiscal de référence* » qui doit être conforme aux plafonds ci-dessous. (*Plafond actualisé chaque année)

| Nb de personnes dans le logement | Zone A |
|---|---|
| 1 | 38 844€ |
| 2 | 58 057€ |
| 3 | 76 105€ |
| 4 | 90 863€ |
| 5 | 108 107€ |
| 6 | 121 650€ |
| Par personne supplémentaire | + 13 557€ |

Pour connaître la zone de votre commune :
https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zonage-abc

Nota bene 1 : La composition du ménage est relative au nombre de personnes physiques, adultes et enfants. Ce n'est pas le nombre de parts fiscales de votre ménage.

Nota bene 2 : pour le zonage A, B ou C, vous pouvez vous renseigner auprès des communes où un programme BRS pourrait vous intéresser.

## Exemple d'éligibilité

Vous êtes une famille de quatre personnes et il y a un an, le revenu fiscal de référence de votre foyer était de 83 000€. Vous êtes éligibles pour la zone A.



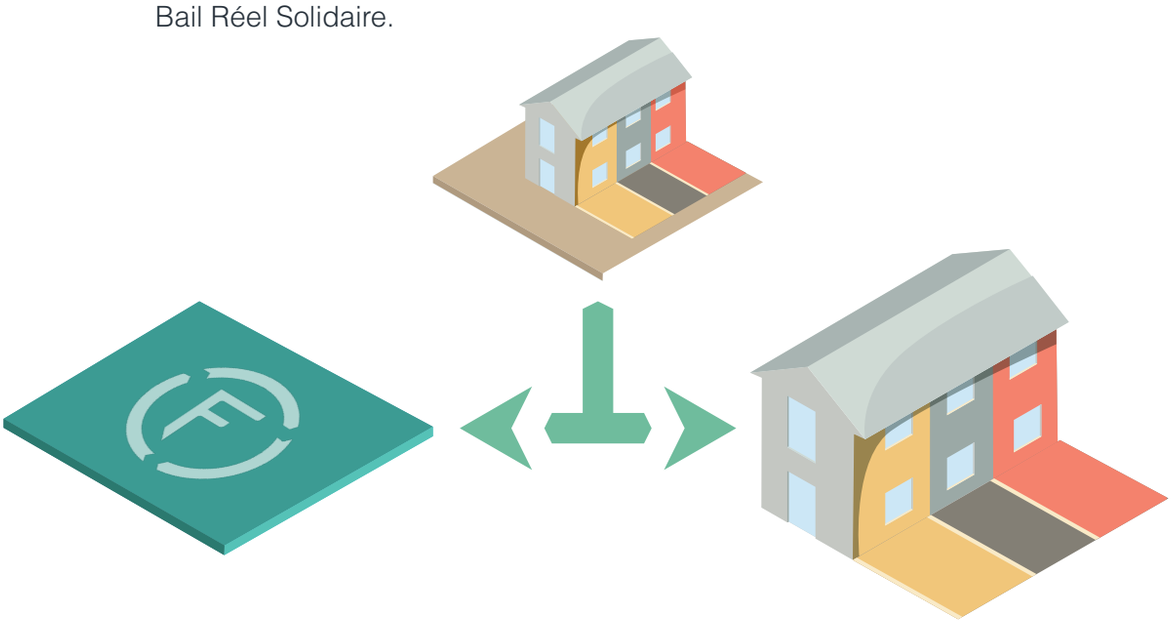
## Trop petit, trop loin, trop cher !

Trouver un logement adéquat est difficile, il est souvent trop petit, trop loin et trop cher.
Aujourd'hui il existe un dispositif pour acheter son logement à un prix abordable : le Bail Réel Solidaire.

Le schéma est simple : la propriété du sol est confiée à un Organisme de Foncier Solidaire, La Foncière de Haute-Savoie. Le prix du logement ne comprend plus le prix du terrain.
Habituellement, lorsque vous achetez un logement, celui-ci comprend à la fois le terrain et le logement. Avec le BRS, vous devenez propriétaire de votre logement et vous êtes locataire du terrain. Rassurez vous, le loyer du terrain (la redevance foncière) reste abordable.

## Un OFS, c'est quoi ?

La Foncière de Haute-Savoie est agréée Organisme de Foncier Solidaire par le Préfet de Région. Sa mission est d'acheter des terrains, de faire construire des logements et de sélectionner les ménages éligibles. Elle est la seule à proposer des logements en Bail Réel Solidaire.



## La Foncière 74, c'est quoi ?

La Foncière de Haute-Savoie a été créée en 2019 ; elle est dirigée par vos élus locaux (75%) et des partenaires privés (25%). C'est une entité publique agissant exclusivement pour l'intérêt général. Elle accompagne les collectivités pour la mise en œuvre des politiques d'aménagement, particulièrement celles relatives au logement. C'est une solution proposée par les élus pour que le coût de l'immobilier ne soit plus un obstacle pour les ménages.

# Bail Réel Solidaire

Le Bail Réel Solidaire porte sur un logement, une dépendance et un stationnement.
C'est un titre de propriété sous la forme d'un bail de longue durée.

## Acheter dans le neuf ou l'ancien ?

- Dans le cadre d'un logement neuf, l'acquisition prend la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (une VEFA) comme habituellement pratiquée par les promoteurs immobiliers. Il s'agit d'un contrat de réservation pour un logement qui est en cours de construction. La VEFA prévoit des apports financiers à des échéances déterminées par la loi pour qu'au terme de la construction, le ménage soit propriétaire de son logement.
- Dans le cadre d'un logement ancien, déjà en BRS, l'acquisition du bail porte sur le bien disponible à la vente.

## Qu'est-ce que la redevance ?

Mensuellement, vous vous acquittez d'une redevance foncière pour la location du terrain. La redevance foncière est incluse dans les charges communes de la copropriété. La Foncière de Haute-Savoie prévoit un montant de loyer abordable : 1€ par $m^2$ habitable.

## Vous souhaitez vendre votre logement en BRS ?

En cas de revente d'un BRS, prenez contact avec l'OFS pour estimer la valeur du bien selon la formule de calcul inscrite au bail. Une visite du bien est programmée pour apprécier son état d'entretien.
Si le logement ne trouve pas d'acquéreur au bout d'un an, l'OFS sera l'acquéreur. Il sécurise le parcours résidentiel du ménage en assurant le rachat du logement.
Ainsi, l'OFS vous accompagne pour la vente de votre logement.

## Si mon logement a pris de la valeur, pourrais-je en profiter ?

La formule de calcul pour estimer la valeur du logement prend en compte l'évolution du marché immobilier local. Elle se base notamment sur l'indice INSEE des Notaires. La plus-value est limitée pour que l'acquéreur suivant puisse acheter le logement dans des conditions favorables et ainsi de suite faire perdurer le prix abordable du BRS dans le temps.

## Puis-je faire des travaux dans le logement ?

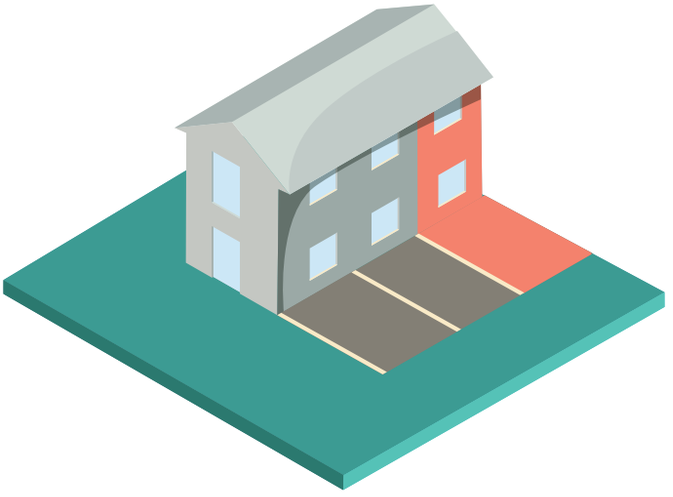
Vous êtes le propriétaire du logement, vous pouvez donc réaliser des travaux chez vous. Vous participerez également aux travaux de la copropriété, notamment à l'amélioration des parties communes ou privatives de l'immeuble, aux travaux pour le maintien en l'état et l'entretien normal du logement ainsi qu'aux travaux d'amélioration et de performance énergétique du logement.

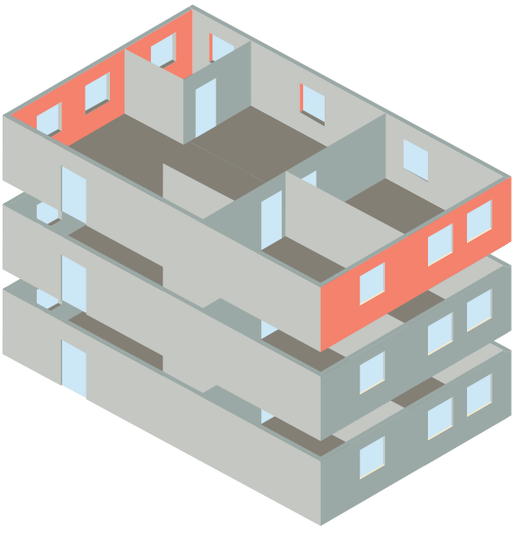
## Vous hésitez encore ?

Acheter en Bail Réel Solidaire permet d'obtenir un logement dont la valeur est moins chère qu'en acquisition classique.
Vous êtes propriétaire, vous capitalisez vos dépenses dans un logement que vous habitez.

T4 - 98.71 m² - Doussard

| | Location | Achat BRS | Achat classique |
|---|---|---|---|
| **Coût du m² habitable** | 14€ | 3 199.4€* (dont 2 stationnements) * prix moyen sur l'ensemble de l'opération : 3 200€ TTC y compris 1 stationnement | 4 750€ |
| **Prix d'achat** | — | 315 812€ | 468 872.5€ |
| **Loyer Mensualité / crédit** | 1 381.94€ | 1 668€ * * Taux de 4 % sur 25 ans avec 10 % d'apport | 2 476€ * |
| **Redevance foncière 1€/m²** | — | 98.71€ | — |
| **Coût mensuel total** | 1 381.94€ | 1 766.71€ | 2 476€ |





## Êtes-vous prêt ?

**Vous souhaitez réaliser des travaux dans l'appartement ?**
Vous êtes propriétaire du logement, vous pouvez donc réaliser des travaux à condition qu'ils respectent la réglementation. En effet, dans le cadre d'une copropriété par exemple, certains travaux sont soumis à l'approbation du conseil syndical.

**Puis je garder le stationnement en cas de revente du logement ?**
Non, le BRS lie le logement à son stationnement. En cas de revente, vous cédez ce que vous avez initialement acheté : le logement et son stationnement.

**La redevance foncière, à quoi sert-elle ?**
La redevance foncière payée à La Foncière de Haute-Savoie sert à garantir sa capacité de rachat des logements et à réinvestir dans son patrimoine. Elle ne sert pas à rémunérer les actionnaires car La Foncière de Haute-Savoie est à but non lucratif.

**En cas de succession, comment cela se passe ?**
Le BRS fait partie de votre patrimoine. Votre succession le prendra en compte et vos héritiers auront deux choix : soit ils occuperont le logement, à condition d'être éligibles, soit ils pourront le revendre et récupérer la valeur du bail.

*La Foncière de Haute-Savoie*
*04 12 05 46 37*
*lafonciere74@lafonciere74.fr*
*1510, route de l'Arny - 74350 Allonzier la Caille*