

Découvrez le Bail Réel Solidaire

**ET DEVEENEZ PROPRIÉTAIRE AVEC
LE LOGIS BRETON !**



Le BRS (Bail Réel Solidaire) est un dispositif novateur permettant
aux personnes aux revenus moyens d'acquérir
un logement neuf à un prix inférieur à celui du marché.



LE BRS C'EST QUOI ?

Le Bail Réel Solidaire est un dispositif sécurisé et encadré d'accès à la propriété, mis en place par la loi Alur en mars 2014 en France. Cette solution destinée à favoriser l'acquisition à prix abordable d'un logement en résidence principale sur des zones attractives se pratique depuis longtemps dans d'autres pays européens.

BRS OFS

QU'EST-CE QU'UN OFS ?

Un Organisme Foncier Solidaire est un organisme à but non lucratif ayant pour mission d'acheter et de gérer des terrains. Ce nouvel acteur du foncier aide les ménages à revenus moyens à devenir propriétaire.

Le BRS comment ça fonctionne ?

La dissociation du bâti et du foncier

Afin de développer l'offre de logements accessibles dans des secteurs attractifs où les prix sont élevés, le **Bail Réel Solidaire dissocie la propriété du sol et du bâti**. Ainsi seul le prix du logement (le bâti) est financé par l'acquéreur.

Le principe est simple : l'acquéreur devient **propriétaire du bâti** (logement) par le biais d'un achat sur plan en Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA), tandis que le foncier (terrain) reste la propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire à but non lucratif.

Le propriétaire règle une faible redevance mensuelle correspondant à un droit d'usage dont le montant est fixé dans un bail, d'une **durée allant jusqu'à 99 ans**, renouvelable à chaque vente, offrant ainsi une sécurité à long terme.

Au-delà de rendre possible le projet d'achat, le BRS est un **dispositif vertueux** car il contribue à réguler dans le temps le prix du foncier sur les territoires où la demande de logement est forte et le prix des logements élevé.



Pour quelles raisons acheter en BRS ?

Devenir propriétaire dans une zone tendue à moindre coût en bénéficiant de nombreux avantages :

de 15 à 30 % d'économies selon le secteur géographique	 Prix de vente encadré
 Garantie de revente du logement par l'OFS	TVA à 5,5 %

Un parcours résidentiel facilité

Le BRS est une opportunité en particulier pour les ménages qui font leurs premiers pas dans leur parcours d'accession. Cet achat, contrairement à la location, permet de se constituer un capital et d'envisager un nouveau projet de vie à partir de la revente du logement. Les acquéreurs plus âgés auront la possibilité de soutenir leurs proches en transmettant ou léguant le logement à leurs héritiers*.

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 bénéficiées.

Le prix de revente du logement est actualisé et encadré selon l'indice en vigueur fixé dans le contrat BRS, éventuellement valorisé des travaux réalisés.

Le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de ressources fixés annuellement par décret et l'obligation de résidence principale.



LES AVANTAGES DU BRS



À l'acquisition

- Un logement de qualité situé dans un secteur attractif
- Un prix abordable (en dessous des prix du marché de 15 à 30%)
- Une TVA à taux réduit de 5,5% au lieu de 20%
- Frais de notaire réduits à 3% au lieu de 8%
- La possibilité d'obtenir un prêt à taux zéro et autres prêts immobiliers « aidés »
- Sur certaines communes exonération partielle de la taxe foncière sur les propriétés bâties



Sur la durée

- Vous vous constituez un capital :
 - pour poursuivre votre parcours résidentiel en vendant à des tiers respectant le plafond de ressources en vigueur*.
 - pour transmettre ou léguer à vos héritiers.
- Vous êtes chez vous et pouvez aménager votre logement selon vos envies et besoins.



*Dans les conditions prévues par la loi et le contrat de Bail Réel Solidaire



LES GARANTIES DU LOGIS BRETON :

La Coopérative Le Logis Breton est à vos côtés tout au long de votre projet d'achat et vous bénéficiez ainsi :



- D'un accompagnement de l'élaboration de votre plan de financement à la remise des clés de votre logement.



- D'une accession sécurisée prenant en compte les aléas de la vie, personnels ou professionnels, avec des garanties de rachat et de relogement.

Qui peut en bénéficier ?

Deux conditions d'éligibilité :

- Votre logement doit constituer **votre résidence principale**.
- **Vos ressources** doivent respecter le plafond fixé par l'État chaque année.

Plafonds de ressources⁽¹⁾ (Revenu fiscal de référence N-2)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PSLA BRS zone B1	PSLA BRS zones B2 et C
Personne seule	38 844 €	33 771 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) ou une personne seule en situation de handicap	58 057 €	45 100 €
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage (couple dont la somme des âges ne dépasse pas 55 ans) ou 2 personnes dont au moins une est en situation de handicap	69 786 €	54 235 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une est en situation de handicap	83 594 €	65 476 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une est en situation de handicap	98 956 €	77 023 €

⁽¹⁾ Plafonds au 1^{er} janvier 2026



LE LOGIS BRETON
EST MEMBRE DU GROUPE
BREIZH COOP.

qui possède son propre OFS.
Ce dernier permet à la coopérative
de proposer des programmes en
BRS sur l'ensemble des
départements bretons.

C'est quoi le groupe Breizh Coop ?

Breizh Coop est un groupe fédératif réunissant deux coopératives attachées au territoire breton : Le Logis Breton et Coopalis.

Au programme :

- Partage d'une stratégie commune au service des collectivités
- Développement d'opérations immobilières
- Partage de fonctions supports.

