

# Fiche 2.1

Le Bail Réel Solidaire (B.R.S) est un dispositif d'accèsion à la propriété qui permet à des ménages modestes d'acheter un logement à un prix réduit.

Conception : Clara Mandaron mise à jour le 19/06/2025

## Bail Réel Solidaire (B.R.S)

<p>Principe de l'outil</p>	<p>Le Bail Réel Solidaire (BRS), crée en 2015, est un dispositif d'<b>accession à la propriété</b> pour les <b>ménages sous conditions de ressources</b> fondé sur la <b>dissociation du foncier et du bâti</b>. Le ménage achète le logement, mais le terrain reste la propriété d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), auquel il verse une redevance. Cela permet de proposer des logements à un <b>prix significativement réduit</b>, notamment en zone tendue et de garantir leur accessibilité dans le temps.</p> <p>Un Office Foncier Solidaire fait l'acquisition d'un terrain et fait construire un projet immobilier d'accession sociale</p> <p>Le ménage acquiert un droit réel sur le bâti. L'<b>office foncier solidaire</b> (OFS) reste propriétaire du foncier</p> <p>Le ménage paye une redevance à prix maîtrisé auprès de l'OFS</p> <p>Séparation entre foncier et bâti</p> <p>Le ménage peut revendre le bâti avec une plus-value encadrée et limitée</p>
<p>A quelle politique publique l'outil contribue</p>	<p>Lister les contributions à des politiques publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutte contre la <b>spéculation immobilière</b> ;</li> <li>• Proposition durable de <b>logements abordables</b> ;</li> <li>• Proposer un <b>parcours d'évolution résidentiel</b> (notamment à l'achat en BRS d'un HLM) ;</li> <li>• <b>Maîtrise des prix du foncier</b> et régulation du marché immobilier local ;</li> <li>• Garantie d'un <b>usage social</b> durable du logement : l'investissement public est conservé dans le temps grâce à la dissociation foncier/bâti, contrairement à d'autres dispositifs où l'aide est perdue à la revente.</li> </ul>
<p>Références juridiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016</b> relative au bail réel solidaire ;</li> <li>• <b>Décret n° 2017-1038 du 10 mai 2017</b> précisant les modalités d'application ;</li> <li>• <b>Articles L. 329-1 à L. 329-10</b> du Code de l'Urbanisme ;</li> <li>• <b>Dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation</b> (conditions de revente, plafonnements, etc).</li> </ul>
<p>Modèle de financement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Financement des logements par les <b>acquéreurs</b> (sous plafonds de ressources) via un <b>prêt social</b> (prêt à taux zéro, etc).</li> <li>• Financement du foncier par l'OFS (collectivités, SEM, associations, etc.) via :             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ des subventions publiques (État, collectivités, ANRU) ;</li> <li>◦ du portage foncier ;</li> <li>◦ des prêts à long terme (Prêt Gaia (80 ans) et Prêt Action Logement (30 ans)) ;</li> </ul> </li> <li>• L'acquéreur verse une <b>redevance mensuelle</b> modeste à l'OFS pour l'occupation du foncier.</li> </ul>

Porteur de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le foncier est acquis par un <b>Organisme de Foncier Solidaire (OFS)</b> agréé par l'État qui signe des BRS avec les acquéreurs finaux ;</li> <li>• L'OFS peut être porté par une collectivité locale, un EPF ; une fondation (souvent GIP ou association) ; bailleur social (comprenant les SEM si elles possèdent un parc) ;</li> <li>• Les projets sont souvent réalisés en partenariat avec un <b>opérateur immobilier (bailleur ou promoteur)</b>.</li> </ul>
A qui s'adresse l'outil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ménages de la <b>classe moyenne</b>, sous conditions de ressources ;</li> <li>• Personnes <b>primo-accédantes</b> ;</li> <li>• Collectivités locales souhaitant développer une offre de logement abordable durable.</li> </ul>
Avantages de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une redevance foncière faible et prévisible, <b>assurant une stabilité pour les ménages</b> sur le long terme ;</li> <li>• L'intégration des logements produits dans le <b>quota SRU</b> ;</li> <li>• Peut donner lieu, selon les collectivités, à des <b>exonérations de TFPB</b> (Taxe d'Exonération sur les Propriétés Bâties) ;</li> <li>• La <b>valorisation de l'effet levier de l'argent public</b> ;</li> <li>• Le <b>loyer</b> du terrain reste <b>faible et maîtrisé</b> ;</li> <li>• Chaque organisme définit avec la collectivité des <b>critères de sélection</b> pour chacune des opérations ;</li> <li>• Garantie de <b>rachat du logement</b> par l'OFS ;</li> <li>• TVA réduite à 5,5 % au lieu des 20 % habituels ;</li> <li>• <b>Possibilité de prêt à taux zéro (PTZ)</b> pour les primo-accédants.</li> </ul>
Point de vigilance de l'outil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le bénéficiaire ne doit pas déjà : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ posséder un <b>logement adapté</b> à ses besoins, utilisé comme résidence principale ;</li> <li>◦ ou <b>détenir un bien en location</b> générant des revenus suffisants pour accéder au marché libre ;</li> </ul> </li> <li>• <b>La sous-location</b> (type Airbnb) est interdite uniquement si l'OFS le note dans le BRS ;</li> <li>• Le bail foncier est conclu pour une <b>durée allant de 18 à 99 ans</b> ;</li> <li>• Le <b>prix de revente</b> du logement est encadré afin de garantir son accessibilité dans le temps ;</li> <li>• Le BRS était ouvert <b>uniquement en zone A, Abis et B1</b>. Et depuis 2025, il est ouvert au financement Gaia sur les <b>B2 et C</b>.</li> </ul>
Témoignages inspirants dans la région	<p><b>ACM Habitat</b> est l'office public de l'habitat de Montpellier Méditerranée Métropole, principal bailleur social de l'agglomération, il s'est engagé dans la production du Bail Réel Solidaire.</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; width: 45%; margin-bottom: 10px;"> <p>« Le BRS permet à une tranche de la population qui n'envisageait pas de devenir propriétaire d'acquérir un logement »</p> <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>ACM habitat</i></p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; width: 45%; margin-bottom: 10px;"> <p>« Nous avons opté pour la création d'un OFS intégré et la collaboration avec l'OFS 3M afin d'être efficient sur l'ensemble du territoire couvert par ACM Habitat »</p> <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>ACM habitat</i></p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; width: 45%; margin-bottom: 10px;"> <p>« Les profils des accédants sont généralement des familles monoparentales, divorcés, travaillants sur le territoire de la Métropole »</p> <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>ACM habitat</i></p> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 10px; width: 45%;"> <p>« Le BRS s'est fait connaître en pleine crise immobilière. Face à cette situation, le BRS s'est avéré être une alternative pour les promoteurs immobiliers privés et publics »</p> <p style="text-align: right; font-size: small;"><i>ACM habitat</i></p> </div> </div>
Pour aller plus loin sur l'outil	<p><a href="#">Fiche du Cerema</a> - <a href="#">Fiche d'Action Logement</a> - <a href="#">Fiche du Ministère du Logement</a> - <a href="#">Fiche de l'USH</a></p>