



# Bail Réel Solidaire (BRS)

*En dissociant le foncier du bâti, le prix de vente du logement devient plus accessible. Le BRS permet également de garantir une vocation sociale pérenne.*

## La nature de l'outil

Le **Bail Réel Solidaire (BRS)** est un dispositif d'**accession sociale à la propriété** fondé sur la dissociation du foncier et du bâti: le ménage devient propriétaire du logement mais l'organisme de foncier solidaire (OFS) conserve les droits réels sur le terrain. Cela neutralise une part importante du coût d'acquisition, rendant le logement plus accessible.

### Objectifs pour la collectivité

- favoriser l'accession abordable à la propriété pour les ménages sous conditions de ressources ;
- réduire les prix d'achat du logement (prix du foncier exclu) ;
- préserver socialement l'usage du logement remis en marché privé ;
- contribuer durablement aux objectifs de logement social et mixte.



*Un propriétaire privé peut **conserver le foncier** tout en participant au BRS, à condition de **conclure une convention avec l'OFS**.*

*L'OFS encadre l'usage du foncier, fixe les prix de revente et garantit la **pérennité sociale du dispositif**, permettant ainsi de remettre durablement le logement vacant sur le marché privé tout en sécurisant l'accession abordable.*

## Acteurs et financement

### Acteurs principaux

- Collectivités locales (communes, EPCI): identification des logements, mise en cohérence territoriale, appui au dispositif,
- Organismes de Foncier Solidaire (OFS): portage foncier, encadrement des conditions d'usage et de revente,
- Bailleurs sociaux, promoteurs, partenaires financiers: participation aux opérations de rénovation ou de construction sous BRS,
- Propriétaires privés: possibilité de conventionner le foncier avec l'OFS pour intégrer le logement vacant dans le dispositif.

### Financement

- Subventions publiques (État, collectivités, aides à la rénovation).
- Financement de l'OFS pour l'acquisition du foncier.
- Financement des acquéreurs du logement selon les conditions du prêt (prêt social, PTZ, etc.)

## Mise en œuvre

### 1. Identification des logements vacants privés

Recenser les logements vacants dans le parc privé et évaluer leur faisabilité de remise en état et de conversion en accession sous BRS.

### 2. Partenariat avec un Organisme de Foncier Solidaire (OFS)

L'OFS assure le portage du foncier et encadre les conditions du BRS (plafonds de ressources, plafonds de prix, durée du bail).

### 3. Rénovation et sécurisation technique

Prévoir les travaux de mise en état ou de rénovation durable du logement avant attribution.

### 4. Attribution aux ménages éligibles

Les logements vacants rénovés sont attribués à des ménages respectant les plafonds de ressources et les conditions légales du BRS.

### 5. Suivi et pérennité

Mettre en place un suivi conjoint avec l'OFS pour garantir le caractère résidentiel principal, le respect des engagements sur le long terme.

## Points d'attention

### Apports:

- Neutralisation du foncier : les coûts fonciers sont exclus du prix d'achat pour le ménage, ce qui améliore l'accessibilité financière.
- Pérennisation sociale des logements remis sur le marché grâce au rôle de l'OFS et à l'encadrement des reventes.
- Contribution possible aux objectifs SRU via le décompte des logements BRS.

### Limites:

- L'éligibilité est sous conditions de ressources et dépend des zones géographiques définies par la réglementation.
- Le logement doit être occupé comme résidence principale (restrictions possibles sur la mise en location selon l'OFS et la réglementation).
- Le montage institutionnel et foncier peut nécessiter un pilotage structuré et l'appui de partenaires spécialisés.

### Conseils aux collectivités:

- Mobiliser le foncier privé vacant, en concertation avec les propriétaires et en identifiant les biens structurants.
- Construire une offre BRS intégrée avec rénovation durable, articulée aux objectifs de politique locale de l'habitat.
- Coordonner le suivi avec l'OFS pour garantir la pérennité sociale du logement et éviter la vacance récurrente.

## Plus d'informations

Ministère de la Transition écologique – Bail Réel Solidaire :

<https://amenagement-durable.ecologie.gouv.fr/bail-reel-solidaire> (source institutionnelle expliquant le BRS)

BoRiS – Tout savoir sur le BRS :

<https://boris.beta.gouv.fr/tout-savoir-sur-le-bail-reel-solidaire-brs/je-decouvre-le-dispositif> (informations pratique sur le fonctionnement et obligations)