

Le Bail réel solidaire (BRS) « Les Biens Négociés » : outil national adapté au niveau local pour répondre aux difficultés d'accèsion à la propriété des habitants du territoire.

Principe de ce nouvel outil vertueux ?

Cet outil novateur introduit par la loi en 2014 permet à des personnes disposant de revenus moyens à modestes d'acquérir un logement neuf à prix concurrentiel, **par le mécanisme de dissociation du bâti et du foncier**. Vous achetez le bâti auprès de l'opérateur HLM chargé de sa construction. L'Organisme de foncier solidaire (OFS) départemental acquiert le terrain et vous le met à disposition en contrepartie d'une faible redevance mensuelle (0,82 centimes / m² de surface habitable) dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire. L'encadrement des prix de revente et des revenus des acquéreurs permet aux logements en BRS de rester durablement abordables.

Zones du territoire concernées ?

Sur le territoire de Saint-Nazaire Agglo, ce nouveau mode d'achat de sa résidence principale est particulièrement adapté dans les zones dites tendues, où le foncier disponible se raréfie et les prix de l'immobilier augmentent continuellement : Pornichet, Saint-André des Eaux et maintenant dans la plupart des quartiers de Saint-Nazaire.

Mode d'intervention de Saint-Nazaire Agglo :

Dès 2019, Saint-Nazaire Agglo s'est approprié l'outil du Bail réel solidaire pour inciter les opérateurs de la promotion sociale à y avoir recours dans leurs opérations de logements neufs. A cette fin, la collectivité a contribué à la création de l'Organisme de Foncier Solidaire, Atlantique Accession Solidaire, auprès du Département, Nantes Métropole et acteurs locaux de la promotion HLM.

Pour minorer encore plus les prix de vente et respecter les prix plafonds définis dans le dispositif d'accèsion abordable à la propriété « Les Biens Négociés », Saint-Nazaire Agglo ainsi que le Département subventionnent les opérations en BRS. Il est ainsi possible de devenir propriétaire sur le territoire à des prix 30% à 50% en dessous du marché.

Chaque ménage acquéreur est agréé par Saint-Nazaire Agglo et l'OFS pour s'assurer du caractère abordable de l'acquisition.

Qui peut acheter en BRS à Saint-Nazaire Agglo ?

Le ménage doit être éligible au dispositif « Les Biens Négociés » : être primo-accédants et être sous les seuils nationaux de revenus du Prêt social location accession (PSLA) en zone de tension B2. Il doit occuper son logement à titre de résidence principale.

Comment se passe la revente ?

Vous pouvez céder vos droits réels immobiliers à un acquéreur répondant aux conditions de ressources définies par la politique de l'Agglo et à un prix encadré par l'OFS (plus-value indexée à l'IRL – Indice de révision des loyers - incluant certains frais de travaux).

Quels sont les autres avantages de ce mode d'accès à la propriété ?

Vous bénéficiez d'une TVA à 5,5 % (contre 20% dans la promotion libre), de frais de notaire réduits et d'une réduction de la taxe foncière. En achetant votre logement auprès d'un opérateur HLM et l'OFS, vous avez aussi une garantie de rachat et de relogement en cas de coup dur.