

NOTE DE SYNTHÈSE | BAIL RÉEL SOLIDAIRE LES AVANCHERS-VALMOREL

1/ DÉFINITION

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif introduit par la loi ALUR de 2014 et renforcé par la loi ÉLAN de 2018. Il permet de dissocier la propriété du foncier de celle du bâti, afin de favoriser l'accès à la propriété pour les ménages modestes dans des zones tendues.

2/ FONCTIONNEMENT

- Le foncier est détenu par un **Organisme de Foncier Solidaire (OFS)**, structure à but non lucratif agréée par le Préfet.
- Le ménage acquiert les murs (le bâti) mais loue le terrain via un bail de longue durée (18 à 99 ans).
- Le coût d'acquisition est réduit car la charge du foncier est exclue du prix de vente.
- **Spécificité Montagne** : Ce dispositif permet d'amortir le coût de construction, souvent supérieur en secteur de montagne par rapport à la plaine.
- Le BRS est applicable dans tous les zonages et typologies de secteurs.

3/ OBJECTIFS

- **Accession facilitée** : Solvabiliser les ménages dans les zones tendues.
- **Rotation du parc** : Apporter une offre d'accession sociale maîtrisée.
- **Anti-spéculation** : Maintenir les prix abordables lors des reventes grâce à un encadrement strict.
- **Éligibilité large** : Plus de 80% de la population est éligible suite à l'augmentation des plafonds au 1er janvier 2025.

4/ AVANTAGES

- **Accessibilité renforcée à la propriété**
- **Sécurité juridique** pour les acquéreurs
- **Prix encadrés** : Contrôle et plafonnement des prix de vente.
- **Aides fiscales** : TVA à 5,5% et cumul possible avec le Prêt à Taux Zéro (PTZ) selon éligibilité.
- **Impact Local** : Permet à la commune de loger des résidents permanents en résidences principales exclusivement (location et sous-location interdites).
- **Loi SRU** : Les logements en BRS comptent pour le décompte de l'article 55 de la loi SRU.

5/ LIMITES

- Encadrement strict de la plus-value à la revente (indexée sur l'indice IRL).
- Nécessité d'un engagement à long terme de l'OFS.