Décryptons le **B**ail **R**éel **S**olidaire



Bienvenue dans votre futur projet immobilier!

Le Bail Réel Solidaire (BRS), c’est quoi?



Le Principe : On sépare le terrain des murs !

- L’OFS reste propriétaire du terrain
- Vous achetez le logement pour y vivre

Résultat : Un logement moins cher !
Une propriété sur 99 ans *(qui se recharge à chaque changement de propriétaire)*

Dans le cadre de **l’Orée du Bois**, les prix de vente sont **inférieurs d’environ 30%** par rapport au prix du marché actuel.

Le Bail Réel Solidaire (BRS), c’est pour qui?



Qui est éligible ?

Toute personne physique peut devenir propriétaire d’un bien en BRS, mais doit respecter ces trois points :

- respect des plafonds de ressources BRS *(barème national)*
- interdiction de multipropriété : vous ne devez pas être déjà propriétaire d’un bien correspondant à vos besoins

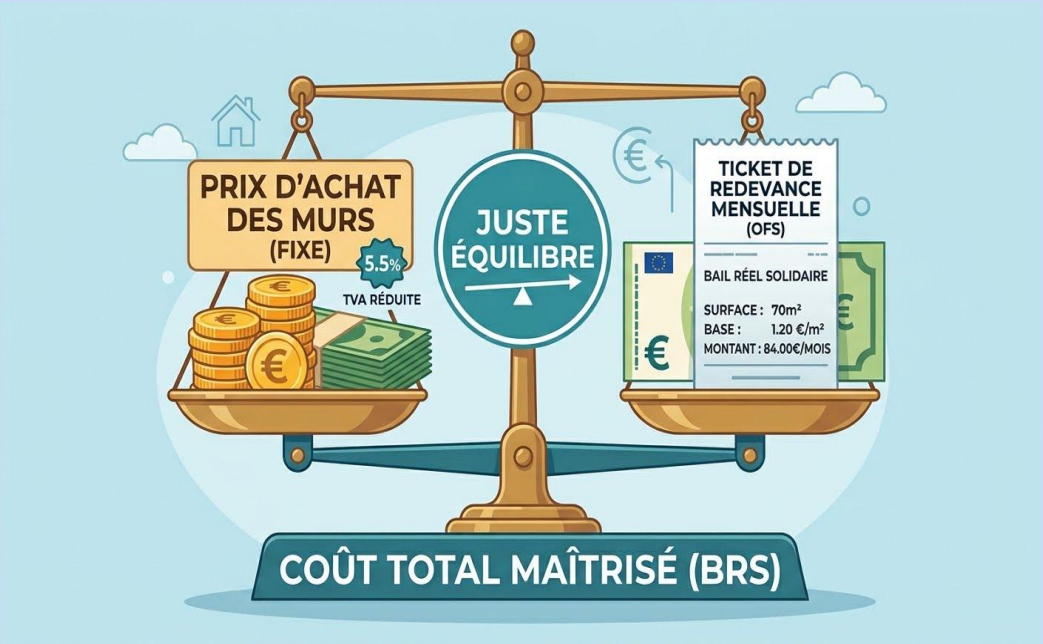
Votre logement = Vos engagements



Acheter en BRS, c'est acheter SA résidence principale

- location interdite (sauf exceptions très encadrées)
- pas d'activités commerciales autorisées (uniquement domiciliation fiscale de société ou garde d'enfants)

Le Prix et la Redevance



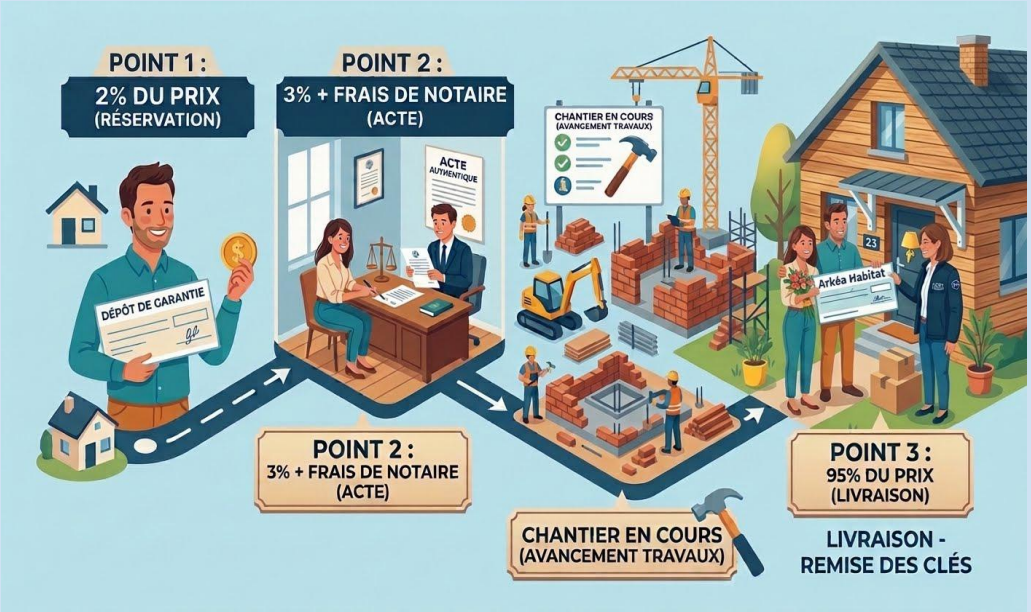
Le prix d'achat est réduit :

- Eligible au Prêt à Taux Zéro
- TVA à 5.5%
- Frais de notaire réduits

La Redevance Foncière : Vous payez un "loyer" à l'OFS pour l'utilisation du terrain *(tant que vous êtes propriétaire)*

- 1.20 €/m² SHAB *(indexée annuellement sur l'IRL)*

L’échelonnement du paiement

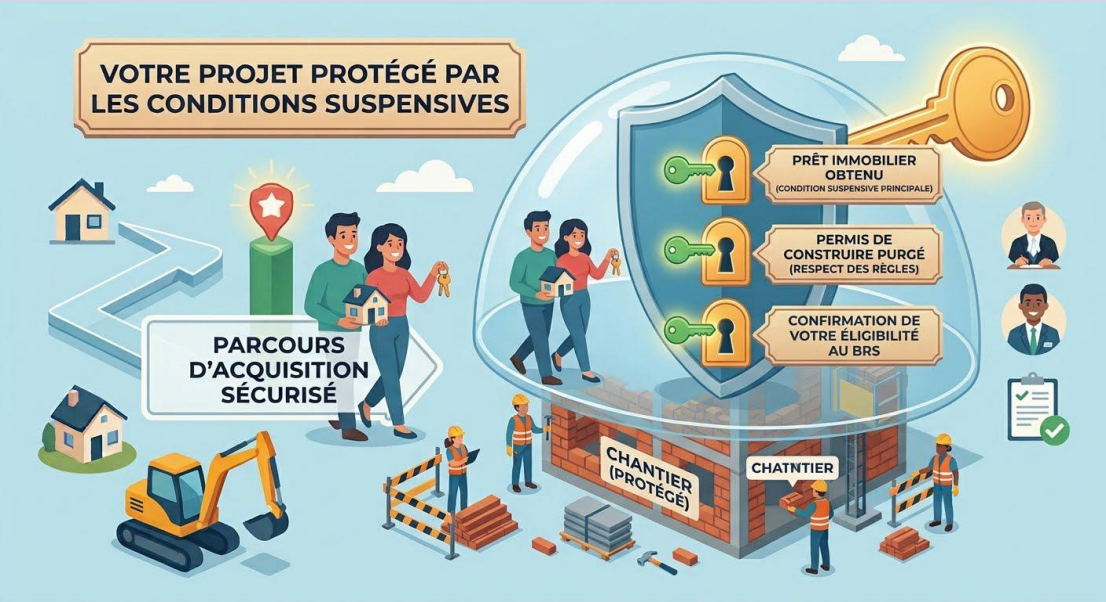


Un paiement par étapes : vous ne payez pas tout d’un coup!

- **2%** du prix TTC à la réservation (dépôt séquestré chez Arkea Habitat)
- **3%** du prix TTC + les frais de notaire à la signature de l’acte authentique
- **95%** à la livraison du logement
- la redevance n’est due qu’à l’entrée dans les lieux

Avantage : **Vous ne cumulez pas un loyer + un emprunt bancaire pendant le temps de la construction**

Les conditions suspensives



“Un achat possible sous conditions”

Pour ARKEA HABITAT :

- Condition d’**obtention de permis de construire purgé de tous recours** (05/12/2026)
- Démarrage du chantier avec un taux minimum de **50% de pré-commercialisation** des logements

Pour Vous :

- Condition d’**obtention de crédit** : à remplir dans les 3 mois qui suivent la réservation - en cas de refus, le contrat s’annule, on vous rend votre dépôt de garantie (2%)
- **Votre éligibilité au programme** : l’OFS vérifie que vous remplissez les conditions imposées pour l’acquisition en BRS (ressources, RP…)

Les garanties après la remise des clefs



“Dormez sur vos deux oreilles, vous êtes couvert !”

- Garantie des vices apparents : **1 mois** pour signaler les défauts visibles à l’entrée
- Garantie de parfait achèvement : **1 an** pour réparer les petits défauts de chantier
- Garantie biennale : **2 ans** pour tous les éléments d’équipements (radiateurs, portes, fenêtres…)
- Garantie décennale et dommages-ouvrages : **10 ans** pour la construction

- **Le + du BRS** : pendant **15 ans**, l’OFS vous garantit le rachat de votre logement et le relogement en cas de coups durs (chômage, divorce, maladie…)

La revente



“Et si je veux partir…”

Vous pouvez revendre à tout moment, **sous conditions** :

- pas de spéculation : le prix de revente est encadré pour qu’il reste abordable en tout temps
- votre plus-value est maîtrisée : l’OFS vous aide à définir le prix de revente maximum de votre bien
- l’OFS vérifie l’éligibilité du nouvel acquéreur avant la signature du compromis

Vous n’arrivez pas à revendre par vous-même?

Passé un an de commercialisation, **l’OFS vous rachète votre logement***, vous êtes libre!

*(*calcul du prix de rachat par l’OFS légèrement inférieur au prix de revente à un tiers)*

La transmission



“La transmission, on en parle ?”

Vous pouvez léguer votre logement à votre héritier :

- le bail se recharge pour 99 ans
- votre héritier doit répondre aux conditions d’éligibilité au BRS (plafonds de ressources et résidence principale)

Ce n’est pas le cas ?

- votre héritier dispose d’un an pour revendre son bien ou l’OFS le lui rachète*
- il repart avec le fruit de la vente

*(*calcul du prix de rachat par l’OFS légèrement inférieur au prix de revente à un tiers)*

Merci de votre attention