Acheter son logement à bas prix grâce au dispositif BRS

Acheter un appartement avec un bail réel solidaire (BRS) à 40 % en dessous des prix du marché immobilier, c'est possible pour les personnes à revenus modestes. Mode d'emploi.

Florence Guilhem
fguilhem@midilibre.com

Réhabilitation d'un immeuble, dans le quartier des Arceaux, bénéficiant du bail réel solidaire. J-M.MART

Ils en rêvaient de leur appartement à eux, rien qu'à eux. « *Cela faisait des années qu'avec ma femme, on cherchait à acheter à Montpellier, mais le prix des appartements était trop élevé pour nous* », raconte Rémi Reuge, qui travaille au CHU de Montpellier. Puis est arrivé ce fameux jour où son épouse repère sur Le Boncoin un T4 neuf de 87 m² avec terrasse, parking et local à vélo à 260 000 €, dans le quartier du Millénaire, alors que sur le marché immobilier de ce type de biens les prix débutent à 360 000 €.

« *On n'y croyait pas dans un quartier aussi prisé et à ce tarif-là. On s'est dit qu'il y avait quelque chose qui devait clocher* », se souvient-il. Mais d'anguille sous roche, il n'y a pas. Le couple se rapproche du promoteur immobilier et découvre le Bail réel solidaire (BRS), dissociant la propriété du terrain et celle des murs, ce qui permet de réduire le prix d'achat du logement. Puis, le couple prend rendez-vous auprès de l'Organisme foncier solidaire (OFS), en charge de développer ce nouveau mode d'accès à la propriété durable et solidaire, pour constituer son dossier.

Les conditions requises pour être éligible sont les suivantes : un plafond de revenus à ne pas dépasser ; un certain profil (jeunes ménages, primo-accédants, familles monoparentales, personnes âgées) ; l'adéquation entre la composition familiale et le logement ; ne pas être propriétaire d'un autre logement ; et, bien sûr, habiter ou travailler dans la commune où se situe l'appartement. « *Et si vous exercez un métier dit essentiel pour l'activité du territoire, cela vous ajoute des points supplémentaires pour avoir accès à l'agrément* », indique le directeur de l'OFS, Mahamane Sow.

Bail réel solidaire : mode d'emploi

Une fois le dossier étudié, l'OFS accorde une prévalidation qui fait office de réservation du logement pour le futur acquéreur. L'agrément, soit la validation définitive, officialise définitivement l'attribution du logement. Affaire close. « *Même si le logement n'est pas encore construit et que sa livraison est prévue pour fin 2026, on est déjà super contents, parce que le quartier est calme, bien desservi, qu'il est idéalement placé pour l'école de nos enfants et pour notre travail. Pour tout cela, on est prêt à attendre encore un an et demi. Ça change la vie* », partage Rémi Reuge.

La suite ? L'OFS restant propriétaire du terrain, l'acheteur du logement signe avec lui un bail de 99 ans et lui verse, chaque mois, une redevance d'occupation fixée à 1,30 € par m². Dans le cas d'une revente, l'OFS encadre le prix (plus-value limitée). L'intérêt ? Aucune spéculation possible pour favoriser l'achat du logement à un prix abordable pour un acquéreur aux revenus modestes, après vérification de son éligibilité au dispositif par l'OFS et l'obtention de l'agrément. À noter que le bien est toutefois transmissible au conjoint survivant et aux descendants.

Le BRS s'applique aussi aux logements réhabilités

Conçu au départ pour des logements neufs, le dispositif s'applique désormais aux logements en réhabilitation dans le parc immobilier ancien. Au 16 rue Magnol, dans le quartier des Arceaux, où a été signé, le 13 septembre dernier, le premier bail réel solidaire en réhabilitation, l'immeuble a été préempté par la Ville de Montpellier fin 2023 et le portage confié à l'OFS. « *De la sorte, nous agissons concrètement sur la mixité sociale en luttant en plus contre la spéculation immobilière* », disait Michaël Delafosse, maire de Montpellier et président de Montpellier Méditerranée Métropole, le jour de la signature de ce BRS.

Cet immeuble, datant des années 1920, comprenait initialement six appartements sur deux niveaux. Avec le projet retenu, et confié dans sa réalisation et sa commercialisation à FDI Habitat, partenaire et membre fondateur de l'OFS Métropolitain, ce seront au final quatre logements T3 plus fonctionnels et tous traversants, dont deux dotés de jardins privatifs, qui bénéficieront du dispositif BRS et seront livrés fin mars 2025.

Le public cible ? Des ménages totalisant 2 900 € à 3 500 € nets de salaire mensuel, habitant ou travaillant dans la métropole. Bingo : des familles sont déjà intéressées pour l'acquisition de ces biens. « *À reproduire donc à Montpellier et dans la métropole* », concluait Claudine Vassas-Mejri, présidente de l'OFS Métropolitain et vice-présidente de la Métropole, déléguée au logement.

L'organisme foncier solidaire métropolitain

DISPOSITIF L'OFS est un acteur territorial associe, outre la Métropole et ses communes membres, Altémed, FDI Habitat, CDC Habitat social et la SFHE (Société française d'habitations économiques), tous acteurs de l'aménagement et du logement social sur le territoire. Son rôle ? Créer une offre de logements accessibles et durablement abordables. C'est une structure non lucrative et d'intérêt général agréé par le préfet de Région Occitanie.

« *La mise en place de l'organisme foncier solidaire est incontestablement un des leviers les plus significatifs de cette volonté d'agir résolument pour l'habitat de nos concitoyens. Nous croyons beaucoup à ce nouvel outil qui permet à des habitants qui ne pourraient pas acheter au prix du marché d'accéder à la propriété dans des conditions favorables et sécurisées. Nous agissons par biais concrètement sur la mixité sociale* », détaille le maire de la Ville de Montpellier et président de Montpellier Méditerranée Métropole, Michaël Delafosse.

Pour ce qui est des chiffres clés de cet organisme, **348 logements** bénéficiant du BRS sont en cours de commercialisation dans la métropole de Montpellier. Par ailleurs **130 ménages** ont acheté leur logement grâce au BRS. De plus, **700 logements** bénéficiant du BRS sont engagés sur un an et demi entre 2024 et 2025. **4 000 logements** bénéficiant de ce dispositif sont programmés sur dix ans dans la métropole de Montpellier. Enfin, **17 millions d'euros** ont été investis cette année.

À SAVOIR

STAND DE LA MÉTROPOLE

La Métropole de Montpellier propose plusieurs rendez-vous ce mercredi. À 9 h : petit-déj du Lab de l'innovation. 11 h : santé mentale et logement social : Altémed et ses partenaires lancent une solution d'accompagnement des locataires. 14 h : la tranquillité résidentielle, un engagement des bailleurs au quotidien. 15 h : enjeux et perspectives du Bail réel solidaire, le cas de la Métropole de Montpellier.

HABITAT SOCIAL EN OCCITANIE

Présidé par Michel Calvo, Habitat social en Occitanie propose aussi plusieurs rendez-vous sur son stand (Hall 2, P24). À 9 h 30 table-ronde sur "Le logement social dans les zones touristiques : quels enjeux, quelles réponses" ; 11 h atelier Dalo "Quels sont les enjeux de la labellisation en Occitanie" ; atelier handicap logement 34 ; 14 h animations jardins partagés ; 14 h 30 table-ronde "La médiation sociale et la tranquillité résidentielle : c'était mieux avant ?"

PRÉCISION

L'Égérie, bâtiment situé dans le quartier Cité créative, qui a servi d'illustration à la Une annonçant le congrès HLM dans l'édition d'hier est une opération immobilière du secteur privé. Bacotec a confié la rénovation de ces 23 logements à l'agence Maca archi (Maya Brudieux et Camille Morcrette).

PRATIQUE

Parc expo, route de la Foire à Pérols. Ouvert de 9 h à 19 h. Accès sur inscription. Renseignements à secretariat.congres@union-habitat.org. Une appli "Congrès HLM" est téléchargeable sur l'App Store et Google play.