Dispositif
BRS (BAIL RÉEL SOLIDAIRE)

DEVENIR PROPRIÉTAIRE DE SA RÉSIDENCE PRINCIPALE GRÂCE AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE.

Le BRS est spécialement conçu pour aider les ménages à revenus modestes à accéder à la propriété.

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ POUR LES REVENUS MODESTES

Définition

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif innovant créé en 2017 pour faciliter l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus modestes ou intermédiaires. Il repose sur la dissociation de la propriété du foncier et du bâti : l'acheteur devient propriétaire du logement, mais loue le terrain sur lequel il est construit à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS), à un prix modique. Cette formule permet de réduire le coût d'acquisition du logement, le rendant ainsi plus accessible.

Le Bail Réel Solidaire est une solution innovante et efficace pour permettre à des ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété dans des zones où l'immobilier est particulièrement cher. Il combine avantageusement réduction des coûts d'acquisition, sécurisation de l'accession et fiscalité avantageuse, tout en imposant certaines contraintes qui visent à préserver l'accessibilité du logement dans la durée.

L'éligibilité au dispositif a été élargie au 1er janvier 2024, pour être accessible à un plus grand nombre de ménages français souhaitant accéder à la propriété.

Eligibilité des logements

Le BRS s'applique à l'achat de logements neufs ou anciens dans les zones où le marché immobilier est tendu, mais il est principalement utilisé pour les logements neufs. Les logements concernés doivent être des résidences principales, les projets de réhabilitation ou de construction neuve peuvent également en bénéficier.

Conditions d'accès

L'accès au BRS est soumis à des conditions de ressources, variant selon la composition du ménage et la zone géographique. Les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du prêt social location-accession (PSLA), ce qui garantit que le dispositif bénéficie aux ménages qui en ont le plus besoin. Les acheteurs doivent s'engager à faire du logement leur résidence principale et ne peuvent pas dépasser un certain niveau de revenu annuel.

Réglementation

Le BRS est encadré par des dispositions légales strictes, visant à sécuriser l'acquéreur tout en garantissant la pérennité du parc de logements accessibles. Les contrats sont signés pour une durée comprise entre 18 et 99 ans et sont renouvelables, offrant une stabilité à long terme aux propriétaires.

- Revente encadrée : Le prix de revente est plafonné, ce qui limite les plus-values en cas de vente.
- Redevance foncière : Les propriétaires doivent verser une redevance mensuelle à l'OFS pour la location du terrain, bien que celle-ci soit généralement faible.
- Obligation de résidence principale : Le bien ne peut être ni loué ni utilisé comme résidence secondaire.

Avantages du BRS

- Prix d'achat réduit : En dissociant le foncier du bâti, le prix d'acquisition est diminué de manière significative, rendant l'achat plus accessible.
- Sécurisation de l'accession : Le BRS est un dispositif pérenne qui garantit la revente du bien à un prix encadré, permettant de maintenir l'accessibilité dans le temps. L'organisme foncier solidaire s'engage a racheter lui-même le logement si son propriétaire ne trouve pas de repreneur.
- Fiscalité avantageuse : Les acheteurs en BRS bénéficient d'une TVA réduite à 5,5 % au lieu de 20 %.
- Frais de notaire réduits.
- Cumul possible avec le PTZ (prêt à taux zéro) pour les primo-accédants éligibles, y compris pour les repreneurs d'un logement BRS en revente
- Abattement de la taxe foncière dans certaines communes.

Plafonds de ressources*

Par zone

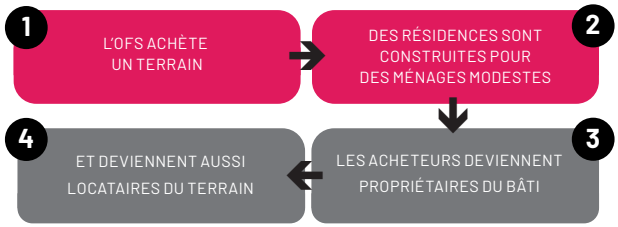
Mis à jour le 01/01/2026 – Source : BOFIP

Composition foyer	Zones A et Abis	Zone B1	Zone B2 et C
Personne seule	38 844 €	38 844 €	33 771 €
2 personnes	58 057 €	58 057 €	45 100 €
3 personnes	76 105 €	69 786 €	54 235 €
4 personnes	90 863 €	83 594 €	65 476 €
5 personnes	108 107 €	98 956 €	77 023 €
6 personnes	121 650 €	111 359 €	86 805 €
par personne supp.	+ 13 557 €	+ 12 408 €	+ 9 683 €

* barèmes applicables en 2026 sur revenu fiscal N-2

Les personnes en situation de handicap et les jeunes ménages peuvent être classés dans une catégorie supérieure, ce qui leur ouvre des plafonds plus élevés.

Le fonctionnement en bref :



Un logement acquis en BRS peut être transmis à des héritiers, soit pour l'habiter eux-mêmes s'ils respectent les mêmes conditions de ressources, soit pour le revendre.

LES INFORMATIONS INDIQUÉES DANS CETTE FICHE PRATIQUE SONT DESTINÉES À PRÉSENTER UN DISPOSITIF. ELLES N'ENGAGENT EN AUCUN CAS LE CONSEILLER QUI NE SAURAIT ÊTRE TENU RESPONSABLE DE SON UTILISATION.