Coop Logis

Groupe ActionLogement

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE AUTREMENT AVEC LE **BAIL RÉEL SOLIDAIRE**

UN DISPOSITIF **INNOVANT ET ENGAGÉ**

Logiquement à vos côtés

DÉFINITION ET FONCTIONNEMENT

© Figaro-3D-Immo

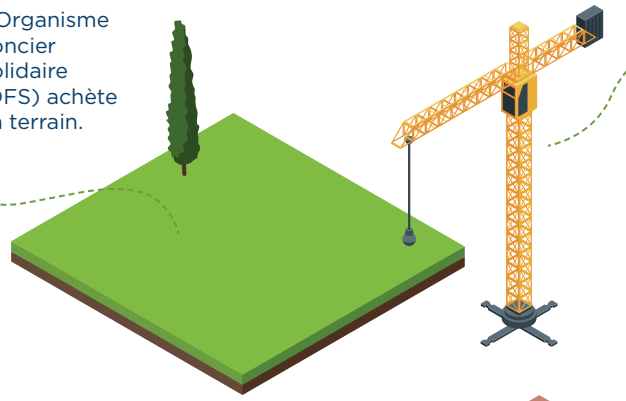
→ QU'EST-CE QUE LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE ? (BRS)

Un dispositif mis en place par l'Etat, permettant aux ménages d'acheter leur logement à un prix attractif et plafonné, dans un endroit où ils n'auraient jamais pensé pouvoir devenir propriétaires.

→ COMMENT FONCTIONNE LE BRS ?

Vous achetez uniquement le logement tandis qu'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) agréé par l'Etat garde la propriété du terrain.

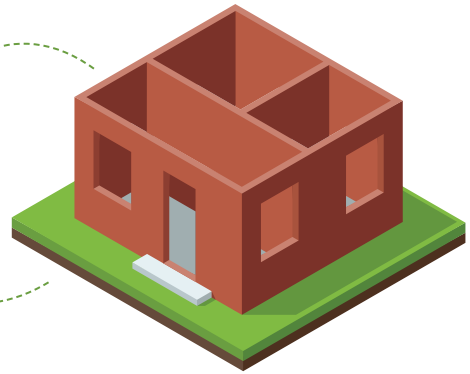
1 L'Organisme Foncier Solidaire (OFS) achète un terrain.



2 Le programme immobilier résidentiel est developpé et suivi par votre Coopérative d'HLM Coop Logis.

3 **Vous achetez les murs** de votre logement...

...et vous louez le terrain à l'OFS qui reste propriétaire du terrain.



Vous signez un bail de longue durée avec l'OFS et vous lui versez une faible redevance. Ce bail s'appelle un Bail Réel Solidaire (BRS).

4 **Si vous souhaitez revendre : l'OFS encadre le prix.** À noter que le bien est transmissible aux descendants sous conditions de ressources.

5 **Un nouveau ménage peut à son tour acheter et devenir propriétaire du logement à un prix abordable,** après vérification de son éligibilité au dispositif par l'OFS.

AVANTAGES ET CONDITIONS

→ QUELLES SONT LES CONDITIONS ?

> Occuper le logement comme résidence principale.

> Respecter les plafonds de revenus fixés pour l'année en cours, au moment de la signature du contrat de réservation, sur la base des deux derniers avis d'imposition.

> S'acquitter, en plus de la mensualité d'emprunt, d'une faible redevance mensuelle pour le terrain.

> Ne pas être propriétaire.

→ QUELS SONT LES AVANTAGES ?

- **Prix d'achat réduit** par rapport aux prix du marché.
- **Prix du terrain économisé.**
- **TVA réduite.**
- Possibilité de bénéficier du **Prêt à taux zéro (PTZ)** et du **prêt Action Logement***.
- **Constituer un capital en toute sécurité.**
- **Un dispositif solidaire : prix d'achat et de revente encadrés.** Lors de la revente, le futur acquéreur bénéficie des mêmes avantages d'achat.

→ QUELLES SONT LES GARANTIES ?

Vous bénéficiez des garanties pour l'achat d'un logement neuf et en plus, pendant 15 ans, des garanties spécifiques au Bail Réel Solidaire :

- Garantie de rachat de votre logement*.
- Garantie de relogement dans le parc locatif social en cas d'accident de la vie*.

→ QUESTIONS FRÉQUENTES

→ Qui peut bénéficier du BRS ?
Tout ménage respectant les plafonds de ressources en vigueur.

→ Puis-je revendre mon logement seul ?
Oui, à un prix encadré, à un ménage éligible.

→ Y a-t-il un délai avant de revendre mon logement ?
Non.

→ Est-ce que je peux louer mon logement ?
Non, le logement en BRS est dédié à la résidence principale.

→ Puis-je transmettre à mes enfants ?
Oui, sous conditions de ressources.

→ Le terrain m'appartiendra t'il ?
Non, vous louez le terrain à l'OFS, qui reste propriétaire, via une redevance modique.

Le propriétaire d'un logement en BRS peut le revendre à un acquéreur éligible, sous réserve de l'agrément de l'OFS ; si aucun acquéreur n'est trouvé ou agréé dans un délai de six mois, la garantie de rachat peut être activée.

*Sous conditions, nous consulter.

→ QUELLES SONT LES ÉTAPES DE VOTRE PROJET EN BRS AVEC COOP LOGIS ?

01 LA DÉFINITION DE VOTRE PROJET ET EXPLICATION DU DISPOSITIF BRS

Avantages, contreparties et critères.

02 LA PROPOSITION D'UN LOGEMENT EN ADÉQUATION AVEC VOTRE RECHERCHE

03 L'ACCORD

Obtention de l'accord de financement auprès de votre conseiller en financement (Action Logement, établissement bancaire, courtier).

04 LA RÉSERVATION DU LOGEMENT

Signature du contrat de réservation chez Coop Logis et versement du dépôt de garantie. *Souscription d'une part sociale, selon les programmes.*

05 L'OFFRE DE PRÊT

Obtention de votre offre de prêt auprès de votre conseiller bancaire et transmission à Coop Logis.

06 SIGNATURE DES ACTES ET PAIEMENT DU LOGEMENT

Chez le notaire, signature de l'acte du bail réel solidaire. Souscription d'une part sociale à l'OFS. Soumis à frais d'actes réduits.

Début du paiement par appel de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

07 PRÉPARATION DE VOTRE EMMÉNAGEMENT

Information sur la date de remise des clés, préavis pour le précédent logement et souscription des abonnements (électricité, eau, téléphone, assurance...).

08 REMISE DES CLÉS

Emménagement dans votre nouveau logement et début du règlement de la redevance auprès de l'Organisme Foncier Solidaire (OFS).

BIENVENUE CHEZ VOUS !

ÉTAPES ET POINTS CLÉS

→ LE BRS EN 3 POINTS CLÉS.

Les premiers logements en BRS ont vu le jour en 2019 et depuis le dispositif se déploie sur l'ensemble du territoire national.

Les acquéreurs sont accompagnés tout au long de leur procédure d'achat par votre Coopérative Coop Logis.

Les logements mis en vente en BRS sont environ 20 à 50 % moins chers que ceux mis en vente dans le marché traditionnel.

Les prix sont encadrés et contrôlés par l'État.

En tant que propriétaire d'un logement en BRS, vous pouvez notamment revendre votre logement (avec une plus-value toutefois encadrée) ou le transmettre à vos proches*.

Le dispositif se veut ainsi solidaire car il permet aux générations futures d'accéder à la propriété dans des conditions similaires, de manière abordable.

*Sous conditions, nous consulter.

Un interlocuteur expérimenté pour vous conseiller et vous orienter

Un service après-vente à votre écoute

Les engagements de Coop Logis au service de votre projet

Un excellent rapport qualité/prix

Une information régulière pendant toute la durée de la construction

Coop Logis
Groupe ActionLogement

les COOP' HLM

Retrouvez toutes nos offres sur cooplogis.fr

Loire-Atlantique : 02.72.56.00.63
Mayenne : 02.43.49.49.10

Siège social : Laval, 22 rue Royallieu
Accueil à Nantes : Nantes, 1 allée des hélices

Document non contractuel - Septembre 2025 - Ne pas jeter sur la voie publique.

LE TRI + FACILE
BROCHURE
BAC DE TRI