



BRS

BAIL REEL SOLIDAIRE

NORMANDIE INNOVATION & HABITAT - LE L'HAB : UN OUTIL D'INNOVATION

Véritable incubateur au service de l'habitat social, NIH (NORMANDIE INNOVATION & HABITAT - LE L'HAB) se positionne en outil d'innovation et de recherche et développement.

NIH permet aux bailleurs sociaux membres de TERRITOIRE & HABITAT NORMAND de développer des projets novateurs tels que :



La commercialisation de programmes immobiliers en **Bail Réel Solidaire** grâce à son statut d'**Organisme de Foncier Solidaire**.



Le développement de **solutions écoresponsables**, avec la filière bois.



Le déploiement de **solutions écoresponsables**, avec l'installation de panneaux photovoltaïques, d'éoliennes...



La mise en place d'aménagements en matière de **domotique** et d'**équipements du logement** visant à faciliter le **bien vieillir à domicile**.

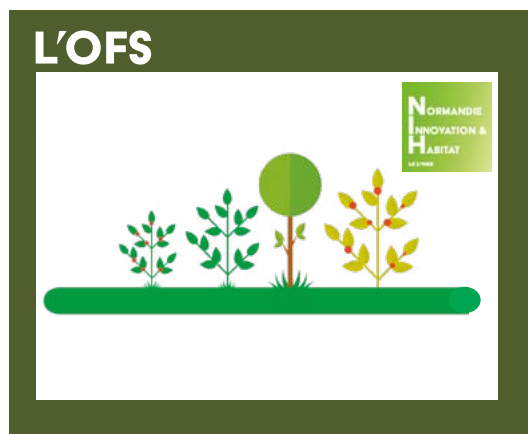


DISSOCIER LA VALEUR FONCIÈRE DU BÂTI

Le principe : permettre aux foyers à revenus modestes d'acquérir leur logement à prix décoté de la valeur foncière dans des communes attractives.

La valeur foncière portée par l'OFS est financée sur une très longue durée grâce à la redevance foncière payée par les ménages.

UN PARCOURS SIMPLE AVEC DE NOMBREUX AVANTAGES

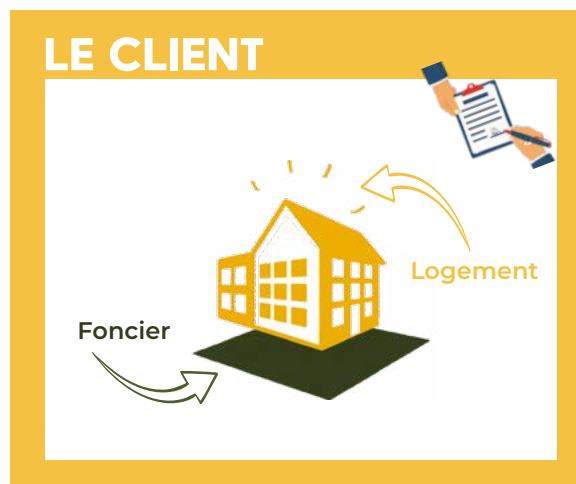


NIH
achète le terrain
pour le conserver
dans la durée


Sur ce terrain,
l'opérateur
construit des logements
à prix maîtrisés



Le client verse
à NIH une
redevance pour la
location du
foncier




Le client achète grâce au
BRS et
devient propriétaire de
son logement



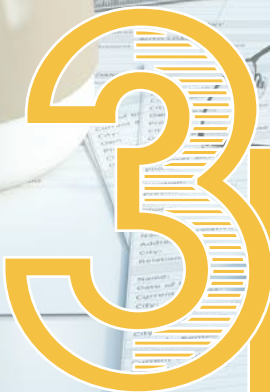
Les logements faisant l'objet d'un **Bail Réel Solidaire** sont comptabilisés dans le quota dit «SRU» qui impose aux communes urbaines de comporter au moins 25 % de logements sociaux.

Les subventions accordées à des projets **BRS** peuvent venir en déduction des prélèvements éventuels imposés par la loi.

La loi reconnaît ainsi le rôle du **BRS** comme produit immobilier accessible, au service de la mixité des territoires.



Le **Bail Réel Solidaire** est particulièrement adapté aux territoires où le marché immobilier est tendu, par le prix du foncier, ou dans les secteurs touristiques où la pression des résidences secondaires évince les habitants.



Le **Bail Réel Solidaire** est un dispositif réglementé qui garantit dans le temps la vocation sociale du logement. Il permet ainsi de pérenniser l'aide publique ou privée et empêche la spéculation.

LE BAIL REEL SOLIDAIRE AVEC NIH

Qui peut en bénéficier ?

Le BRS est un dispositif «solidaire» soumis à deux conditions d'éligibilité :

- L'acquéreur doit occuper le logement au titre de résidence principale.
- Les revenus du ménage doivent respecter les plafonds de ressources.
- En cas de revente, les nouveaux propriétaires devront répondre aux critères de l'accession sociale évitant ainsi la spéculation immobilière. La revente doit être agréée par NIH.



Les 

TVA réduite



Prix de
vente réduit



Cumulable
avec le PTZ



Prix de vente
encadré





BON A SAVOIR

- Le logement en BRS a vocation à être occupé en tant que résidence principale et ne pourra pas faire l'objet d'une mise en location.
- Le logement en BRS a vocation à rester un logement abordable : s'il peut faire l'objet d'une revente, son prix de revente ne pourra pas dépasser le montant initial actualisé* et revalorisé des travaux effectués entre l'acquisition et la cession**.
- Le BRS est un contrat longue durée (jusqu'à 99 ans). En cas de revente les acquéreurs bénéficient à leur tour de la durée initiale du bail.
- Le vendeur bénéficie d'un accompagnement de NIH pour trouver un candidat éligible au rachat du logement en BRS.

** en fonction de l'ICC (Indice du Coût de la Construction) ou de l'IRL (Indice de Référence des Loyers), suivant conditions fixées dans le contrat de BRS*

*** selon les modalités fixées dans le contrat de BRS*






LOGÉAL
IMMOBILIÈRE
ENSEMBLIER EXPERT ET INNOVANT

5 rue Saint Pierre - BP 158
76194 YVETOT CEDEX
Tél. 02 35 95 92 00