

Accession Sociale BRS (Bail Réel Solidaire)

L'**accession sociale** de Rennes Métropole a pour finalité de permettre aux ménages, dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond, de faire face aux remboursements induits par l'achat de leur logement grâce à un effort de tous les partenaires de la construction pour réduire les coûts. Les prix de vente sont encadrés et plafonnés en-dessous des prix du marché libre.

> **Le Bail Réel Solidaire** est un **dispositif novateur** qui a pour objectif de développer une offre de logements accessibles aux ménages aux revenus moyens. Le principe est simple : **vous achetez le logement mais le terrain appartient à un Organisme de Foncier Solidaire** (Foncier Solidaire Rennes Métropole).

C'est un **bail de longue durée** (99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente. Il permettra d'assurer dans la durée la vocation sociale du logement, en permettant à plusieurs générations de ménages de bénéficier, sous conditions de ressources, de **conditions favorables pour devenir propriétaire**, dans contexte de marché immobilier tendu.

L'acquéreur devra **s'acquitter d'une redevance à l'OFS** correspondant au droit d'occupation du logement.

> LES AVANTAGES

> **Un prix de vente encadré** (40 % moins cher que le libre, voire plus sur certains secteurs)

> **Une TVA réduite à 5,5%, au lieu de 20%**

> **Une exonération partielle de la taxe foncière**

> **Garantie de revente du logement**

> **Un parcours résidentiel possible au sein de l'offre en BRS (neuf et ancien) : le vendeur pourra acquérir un autre logement dans ce dispositif**

> **Garantie de rachat du logement* et garantie de relogement* (*sous conditions) en cas d'accident de la vie** (chômage, divorce, invalidité...)

Voir les conditions pour en bénéficier au dos 

CONDITIONS D'ELIGIBILITÉ FIXÉES PAR RENNES METROPOLE POUR UN LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE—BRS—COMMUNE EN ZONE B2

- La personne ou le ménage doit :

- 1) être bénéficiaire du prêt à taux 0 (au moment de la commission) (transférabilité du PTZ non possible) lors de la 1ère acquisition (en neuf)
- 2) avoir des revenus fiscaux de référence (cumul des RFR de toutes les personnes destinées à habiter dans le logement) qui ne dépassent pas, hors allocations, les plafonds de ressources PSLA nationaux au 1er janvier 2023 :

Nbre de pers destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5 et +
Revenu fiscal de référence (n-2)	26 921 €	35 899 €	41 525 €	46 014 €	50 489 €

- 3) a des revenus nets mensuels (fiches de paie des 12 derniers mois) ne dépassant pas les plafonds mentionnés ci-dessous au 1er janvier 2023 :

Nbre de pers destinées à occuper le logement	1	2	3	4	5 et +
Revenu mensuel des 12 derniers mois	2 492 €	3 324 €	3 845 €	4 260 €	4 675 €

Il est à noter que pour le calcul des revenus nets mensuels des 12 derniers mois, Rennes Métropole prend également en compte les revenus des enfants de moins de 21 ans.

- 4) habite ou travaille dans une commune de Rennes Métropole,
- 5) ne pas être propriétaire d'autre bien immobilier
- 6) occuper le logement à titre de résidence principale

- ***L'attribution d'un logement en Accession Sociale est conditionnée à la décision d'une commission tripartite (commune, promoteur, Rennes Métropole) qui évalue la recevabilité de la demande.***

- ***L'acquéreur devra s'acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du logement***

- ***En cas de revente, l'acquéreur devra appliquer les conditions de revente du logement fixées dans le Bail réel Solidaire, à savoir :***

- nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de ressources du PSLA et obligation de résidence principale
- prix de revente actualisé selon indice IRL, éventuellement valorisé des travaux réalisés