



## DEVENIR PROPRIÉTAIRE GRÂCE AU BAIL RÉEL SOLIDAIRE

Pour répondre aux enjeux du territoire francilien, Seqens développe de nouvelles solutions d'accession sociale à la propriété.

### LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE UN LEVIER POUR DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE

En 2014, l'Etat a créé les « Organismes de Foncier Solidaire » (OFS), visant à favoriser l'accession sociale par un mécanisme de dissociation pérenne entre le foncier et le bâti. En 2018, il est permis aux organismes de logement social de devenir OFS.

En 2019, Seqens a saisi cette opportunité, et a obtenu l'agrément organisme foncier solidaire par le Préfet de la Région Île-de-France.

Ce statut innovant permet de proposer une nouvelle

forme d'accession sociale, le « bail réel solidaire » (BRS), particulièrement intéressante en Île-de-France face à l'envolée des prix du foncier et de l'immobilier. Il offre la possibilité aux ménages sous plafond de ressources de devenir propriétaire et de trouver un logement dans des zones où l'achat du terrain est coûteux, **en dissociant le foncier du bâti. Un ménage devient alors propriétaire de sa maison ou de son appartement, mais reste locataire de son terrain.**

### LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE EN 5 POINTS

- Le bail réel solidaire est destiné aux ménages disposant de ressources modestes, sous plafond PSLA.
- Dissociant le foncier du bâti, il permet d'acheter votre résidence principale à moindre coût.
- Il est conclu pour une durée allant de 18 à 99 ans et renouvelé pour la même durée lors de chaque revente, sans limitation.
- L'acheteur, verse une redevance à Seqens, agréé organisme foncier solidaire (OFS) pour la part « terrain ».
- La revente du logement est encadrée (plafonds du prix de vente et de ressources de l'acquéreur).



## FACILITER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

### LE PRINCIPE DU MONTAGE

#### Le montage du bail réel solidaire permet de dissocier le terrain du bâti.

Dans le cadre d'un achat avec le bail réel solidaire, Seqens vend à son locataire le logement et lui loue la quote-part du terrain correspondant à son logement pour une très longue durée (85 ans par exemple). Ainsi, le locataire, accédant à la propriété, est propriétaire des « murs » de son logement mais reste locataire du foncier (terrain). En cas de revente du logement, Seqens resignera un bail de la même durée avec le nouvel acquéreur.

Ce renouvellement continu et automatique représente l'une des innovations essentielles du dispositif BRS.

Grâce à ce montage, l'acquéreur du logement Seqens n'aura pas à supporter le poids financier de l'achat et du remboursement du terrain (part foncière) très élevé en Île-de-France. Il devra simplement s'acquitter d'un loyer modique pour l'occupation du terrain, calculé et étalé sur un amortissement très long.

### LES AVANTAGES DU DISPOSITIF

#### Solvabilisation des ménages

- Le coût du terrain n'est pas pris en compte dans le prix de vente du logement.
- Le portage du terrain par l'OFS dans des conditions avantageuses.

#### Accompagnement dans le temps des ménages

- Des conseils et services complémentaires peuvent être proposés par l'OFS.
- Capacité de préemption des logements en cas de mauvais usage ou manque d'entretien pour assurer le bon fonctionnement de la copropriété.

#### Pérennisation d'une aide publique ou privée

- La vocation sociale du logement est garantie par le BRS.
- Le logement s'inscrit dans un dispositif encadré dans la durée.
- Le caractère sans but lucratif de l'OFS garantit une redevance juste.
- Renouvellement automatique du BRS sans limitation de durée.

### LA VENTE EN BRS CONCERNE ÉGALEMENT LES LOGEMENTS NEUFS

Seqens, Seqens Accession et Emerige se sont engagés aux côtés de la Ville de La Garenne-Colombes, sur un programme neuf incluant une offre en BRS. Celui-ci s'accueillera 43 logements en accession, dont 18 seront construits par Seqens Accession, sur le terrain détenu par Seqens en qualité d'OFS. Ceux-ci seront commercialisés via le dispositif BRS. Il s'agit de la première opération BRS pour Seqens, mais aussi pour la ville.



## UNE PREMIÈRE PARTAGÉE