Publié le 30 janvier 2023

Strasbourg va tester pour la première fois le Bail réel solidaire (BRS)

Un nouveau programme immobilier sur le secteur Deux-Rives à Strasbourg, incluant 34 logements en BRS, a été inauguré le 23 janvier 2023. Il s'agit de la première opération en bail réel solidaire sur la commune. Les logements concernés sont en cours de commercialisation à des prix ô combien compétitifs : 3 300 € le m² alors que les 6 000 € m² sont régulièrement titillés sur le secteur. 200 logements en BRS sont envisagés sur l'emprise des Deux-Rives, dont un immeuble confié à la SERS Alsace et à la Spl Deux Rives Strasbourg.

En 2025, deux nouveaux immeubles verront le jour dans le quartier des Deux-Rives. Ils présentent l'originalité de proposer à certains futurs acquéreurs de passer par le **BRS**, formule très en vogue dans les communes ces derniers mois pour faire baisser le prix des logements. Cette équation permet en effet de payer 30 à 40 % moins cher son logement que les prix du marché. Comment ? En dissociant le prix du foncier de celui du bâti. Récemment invité de **BFM Alsace**, **Jean Werlen, président de la Spl des Deux Rives**, un des promoteurs de l'opération, explicite l'avantage : « Un appartement de 50 m² sera accessible entre 150 000 et 200 000 € alors que dans le marché classique, il coûterait entre 250 000 et 300 000 € ». Par quelle magie une telle opportunité est-elle rendue possible ? « On paye tous les mois pour le stationnement de son appartement sur le foncier », explique-t-il, dispositif en vogue dans les pays du nord depuis plusieurs années.

Loyer sur la valeur du sol

Le propriétaire s'acquitte donc d'une redevance sur la valeur du sol à l'**OFS (Organisme de foncier solidaire, qui gère la mécanique du BRS)**. Concrètement, le prix au m² est de 1,50 €, ce qui signifie que l'achat d'un bien de 65 m² impliquera le versement de 100 € par mois sur le sol, en sus du remboursement du crédit contracté pour l'achat du logement. Dans ce dispositif, l'**OFS Alsace** est propriétaire à vie du foncier. « Quand vous achetez votre logement, c'est pour une durée de 80 ans avec l'OFSA. Vous avez la possibilité de le revendre ou de le transmettre à vos descendants, sous conditions de ressources », explique Eric Hartweg, directeur de la SERS Alsace et de la Spl Deux Rives Strasbourg.

Critères de ressources

Le respect de critères de ressources est nécessaire pour l'obtention d'un BRS. Ainsi, pour un ménage avec un enfant, le plafond se situe juste en dessous de 40 000 €. Le marché de conception-réalisation du programme **« Star-Dock L'alternatif »** s'élève à près de 18,6 millions d'euros TTC, dont 4,2 millions d'euros sont apportés par Opidia, 6,1 millions par Ophéa et 8,2 millions par la Spl Deux-Rives.