SupInvest
PAR DORIC GROUPE

GUIDE PRATIQUE · LOI DE FINANCES 2026

BRS 2026 : acheter sa résidence principale 30 à 40% moins cher

Bail Réel Solidaire — décote 30 à 40% sur le prix grâce à la dissociation foncier/bâti

Supinvest · SAS DORIC GROUPE, courtier en immobilier neuf · Carte CPI 1401 2015 000 001 726 · 12 rue Pierre Aimé Lair, 14000 Caen · www.supinvest.fr

Informations générales à jour de la loi de finances 2026, sans valeur de conseil personnalisé. Étude gratuite : www.supinvest.fr/etude-gratuite-defiscalisation-investissement

DISPOSITIF FISCAL 2026

BRS 2026 : acheter sa résidence principale 30 à 40% moins cher

DG Par **DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf · Mis à jour le 18 novembre 2026 · loi de finances 2026 ·

Lecture ~16 min

Bail Réel Solidaire — décote 30 à 40% sur le prix grâce à la dissociation foncier/bâti

-30 à -40%	99 ans	Cumulable	200+
décote sur marché	bail emphytéotique	PTZ + TVA 5,5%	OFS actifs France

EN RÉSUMÉ

Le BRS dissocie propriété des murs (achat décoté 30-40%) du foncier (OFS, bail 99 ans). Cumulable avec PTZ et TVA 5,5%, peut réduire le coût total de 50-60%. 200+ OFS actifs en France.

Mis à jour le 18 novembre 2026 · ⏱ Lecture 8 min · Par l'équipe fiscale Supinvest

Avantage fiscal sous conditions d'éligibilité. Les montants, taux et simulations présentés sur cette page sont indicatifs, à jour de la loi de finances 2026, et ne constituent pas un conseil personnalisé. Un audit fiscal de votre situation est indispensable avant toute décision d'investissement. L'équilibre de l'opération dépend notamment du bien, du marché locatif local et de votre taux marginal d'imposition.

RÉPONSE RAPIDE · En 30 secondes

Qu'est-ce que le BRS et à qui s'adresse-t-il ?

Le BRS dissocie propriété des murs (achat décoté 30-40%) du foncier (OFS, bail 99 ans). Cumulable avec PTZ et TVA 5,5%, peut réduire le coût total de 50-60%. 200+ OFS actifs en France.

Le BRS : pour qui ?

Primo-accédants modestes

Ménages avec revenus inférieurs aux plafonds PSLA/PLS qui peinent à acheter au prix de marché en zone tendue.

Familles classes moyennes

Familles 28-45 ans avec enfants qui veulent stabilité résidentielle dans une grande ville sans surendettement.

Investisseurs solidaires

Investisseurs sensibles à l'aspect social/durable du logement abordable, prêts à accepter une revente plafonnée.

Pourquoi choisir le BRS en 2026 ?

Décote majeure

Acquisition à 60-70% du prix de marché — décote correspondant au foncier conservé par l'OFS, ce qui rend l'accession possible aux ménages modestes/intermédiaires.

Cumul aides max

BRS + PTZ + TVA 5,5% + APL accession = combinaison réservant une accession à un prix très réduit pour foyers modestes/intermédiaires.

Sécurisé

Bail emphytéotique 99 ans avec règles strictes : revente uniquement à un autre ménage éligible, prix de revente plafonné par l'OFS, garantissant la pérennité du dispositif.

Solidaire

Modèle de logement abordable durable : le foncier reste à l'OFS, ce qui permet à plusieurs générations de ménages d'accéder à la propriété sur le même bien.

Mécanisme fiscal du BRS en détail

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif d'accession à la propriété novateur. Vous achetez UNIQUEMENT le bâti (les murs), tandis que le terrain reste la propriété d'un Office Foncier Solidaire (OFS). Vous payez à l'OFS une « redevance » modeste (1-3€/m²/mois). Avantage : le prix du logement est réduit de 30 à 50% par rapport au marché, car le terrain (qui pèse 30-50% du prix dans les zones tendues) est sorti de l'équation. Le BRS est rechargeable : à chaque revente, le bien reste plafonné à un prix encadré, garantissant une accession durable pour les ménages modestes. Avantages fiscaux : TVA réduite à 5,5% (au lieu de 20%) + abattement TFPB 30% pendant 15 ans. Conditions : plafonds de ressources stricts (ex : 47 000€/an pour 1 personne en zone A), résidence principale obligatoire, durée

du bail 99 ans (renouvelable). Idéal pour les jeunes actifs en grandes métropoles où l'accession classique est devenue impossible.

Comment investir en BRS en 5 étapes

Procédure complète pour un investissement BRS réussi, de l'identification du bien à l'optimisation fiscale.

1. **Vérifier éligibilité plafonds**
   Plafonds de ressources type PSLA/PLS. Couple en zone A : ~45 000€. Famille 4 personnes en zone A : ~62 000€.

2. **Identifier programme BRS**
   Programmes développés en partenariat avec un OFS agréé. Liste DREAL régionale. Disponibilité majoritaire en zones tendues.

3. **Acquérir les murs uniquement**
   Vous achetez le bâti à 60-70% du prix de marché. Le foncier reste à l'OFS via bail emphytéotique 99 ans.

4. **Verser redevance foncière**
   Redevance modique mensuelle à l'OFS (1-2€/m²/mois en moyenne, plafonnée par convention).

5. **Occuper en résidence principale**
   Obligation d'occupation en RP toute la durée du bail. Revente plafonnée à un autre ménage éligible.

Conditions d'éligibilité BRS

- ✓ Plafonds de ressources selon zone (équivalents PSLA, environ PLS)
- ✓ Résidence principale du foyer pendant toute la durée du bail
- ✓ Revente plafonnée par l'OFS et uniquement à un ménage éligible

- ✓ Redevance foncière à l'OFS (typiquement 1-2€/m²/mois)
- ✓ Bail emphytéotique 99 ans renouvelable

Cas concret chiffré

Cas concret chiffré : Famille Bernard, couple + 1 enfant, zone A

T3 neuf Lyon centre (prix marché)	**340 000€ TTC**
Décote BRS 35%	**-119 000€**
Prix d'acquisition BRS	**221 000€**
TVA réduite 5,5% (zone ANRU)	**-35 360€**
Coût total réel	**185 640€**
Redevance OFS mensuelle (60m²)	**~75€/mois**
PTZ accordé	**75 000€ (40%)**
Crédit principal	**110 000€ sur 25 ans**

Exemple chiffré non contractuel, donné à titre illustratif. Les résultats réels varient selon votre situation fiscale, vos revenus, le bien retenu et l'évolution de la réglementation. Une étude personnalisée est nécessaire pour chiffrer votre projet.

Quels sont les risques d'un investissement en BRS ?

Comme tout investissement immobilier, le BRS comporte des risques qu'il faut évaluer avant de s'engager :

Perte en capital

La valeur du bien peut baisser selon le marché local. Le prix de revente n'est jamais garanti.

Vacance locative

Un logement vide ne produit ni loyer ni avantage fiscal plein. La tension locative de la ville est déterminante.

Liquidité

Un bien immobilier se revend en plusieurs mois. Ce n'est pas un placement mobilisable

Évolution réglementaire

Les dispositifs fiscaux peuvent être modifiés par les lois de finances successives. Seules les

rapidement.

opérations déjà signées conservent en principe leur régime.

Ces risques se maîtrisent par la sélection du bien, l'analyse du marché locatif local et le dimensionnement du financement — c'est précisément l'objet de l'étude personnalisée gratuite. Voir aussi les erreurs à éviter ci-dessous.

Les 4 erreurs à éviter en BRS

Notre expérience de 10 ans en accompagnement d'investisseurs nous a montré ces pièges récurrents. Anticiper ces erreurs, c'est sécuriser votre opération.

Mal comprendre le dispositif

Le BRS n'est PAS de la location-accession (PSLA). Vous êtes propriétaire du bâti dès l'achat, pas dans 4 ans. Différence majeure.

Sous-estimer la redevance

La redevance OFS (1-3€/m²/mois) est due à VIE (durée du bail 99 ans). Sur un T3 de 70m² à 2€/m² = 140€/mois, soit 1 680€/an.

Oublier les plafonds de revente

À la revente, le prix est plafonné par l'OFS. Pas de plus-value libre. Bien intégrer dans la stratégie patrimoniale.

Ignorer la pré-emption OFS

L'OFS peut pré-empter à la revente, ce qui peut limiter la liquidité dans certains cas. Lire attentivement les clauses du bail.

Comment optimiser votre BRS

4 leviers concrets pour maximiser le gain fiscal et patrimonial. Conseils issus de cas réels de nos clients.

Cumuler avec PTZ

Le PTZ est cumulable avec le BRS. Combiné à la TVA 5,5% et au prix réduit -30 à -50%, primo-accession à coût plancher en zone tendue (Paris, Lyon, Bordeaux).

Privilégier les zones très tendues

Le BRS prend tout son sens en zones A bis et A (Paris, Lyon, Marseille). En zone B2/C, l'avantage prix est moins net (terrain représente 15-25% seulement).

Cibler les programmes neufs BRS

Les opérations neuves BRS sont rares mais en forte croissance. Liste OFS officielle (FNCC) actualisée régulièrement.

Profiter des aides locales BRS

Certaines collectivités (Paris, Lyon, Bordeaux) ajoutent des subventions complémentaires (5 000-15 000€) aux acquéreurs BRS.

BRS vs autres formules d'accession 2026

Critère	BRS	PSLA	Pleine propriété + PTZ	Location-accession privée
Décote vs marché	-30 à 40%	-15 à 25%	0%	Variable
Foncier	OFS (99 ans)	Acquéreur après 5 ans	Acquéreur	Acquéreur après location
Plafonds revenus	PSLA/PLS	PSLA	Selon PTZ	Variable
Cumul PTZ	Oui	Oui	Oui	Limité
Cumul TVA 5,5%	Oui (zone ANRU)	Oui	Oui (zone ANRU)	Limité
Revente	Plafonnée par OFS	Marché libre après 5 ans	Marché libre	Marché libre
Cible	Ménages modestes-moyens	Ménages modestes	Tous primo-accédants	Tous

Pourquoi investir en BRS avec Supinvest ?

Investir en BRS est un projet patrimonial et fiscal qui mérite une expertise dédiée. Notre équipe de conseillers en gestion de patrimoine accompagne plus de 1 200 investisseurs chaque année dans le choix du dispositif optimal, la sélection de programmes éligibles parmi notre catalogue de plus de 4 000 programmes issus de 200+ promoteurs partenaires, et le montage administratif jusqu'à la livraison du bien. Vous bénéficiez d'une étude personnalisée gratuite, d'un simulateur fondé sur les règles fiscales en vigueur, et d'un suivi sur 9 à 12 ans après votre investissement.

Sélection rigoureuse
Programmes audités juridiquement et fiscalement

Simulateurs experts
Calculs validés par expert-comptable

0€ de frais
Accompagnement gratuit jusqu'à signature

Réponse 48h
Étude personnalisée garantie

Principales villes BRS

Voici les principales villes où nos clients investissent en BRS. Cliquez pour voir les programmes disponibles.

Paris · Lyon · Bordeaux · Nantes · Rennes · Toulouse · Strasbourg · Lille · Marseille · Annecy · Montpellier · Aix-en-Provence · Nice · Grenoble · Tours · Angers · Dijon · Reims · Caen · Saint-Étienne

FAQ BRS

Comment fonctionne le BRS exactement ? +

Quelle différence avec une location classique ? +

Peut-on cumuler BRS et PTZ ? +

Que se passe-t-il à la revente ? +

Combien d'OFS sont actifs en 2026 ? +

Et si je dépasse les plafonds de revenus pendant le bail ? +

Peut-on louer son BRS ? +

Suis-je vraiment propriétaire en BRS ? +

Que se passe-t-il à la fin des 99 ans ? +

Le BRS est-il transmissible ? +

Sources : loi ALUR 2014, loi 3DS 2022, art. L255-1 et suivants CCH, agréments OFS DREAL

Sources officielles BRS

Ce guide s'appuie sur les textes de loi français en vigueur et la doctrine fiscale officielle. Consultez les sources primaires pour vérifier les conditions exactes applicables à votre situation.

- Article L255-1 Code Construction - BRS ↗
- BOFiP TVA 5,5% BRS ↗
- FNCC - Annuaire des OFS ↗
- ANIL - Guide BRS 2026 ↗

Dispositifs complémentaires au BRS

Selon votre profil et vos objectifs, ces autres dispositifs peuvent compléter ou être plus adaptés. Comparez avant de choisir.

PTZ 2026

Prêt à Taux Zéro 2026 — jusqu'à 180 000€ sans intérêts pour primo-accédants

Découvrir →

Primo-accédant

Cumul d'avantages : PTZ + TVA 5,5% + frais notaire réduits

Découvrir →

VEFA

Vente en État Futur d'Achèvement — Frais notaire réduits 2-3% et garanties

Découvrir →

Prêt à investir en BRS ?

Étude personnalisée gratuite, sélection de programmes, montage du dossier, suivi jusqu'à la livraison — accompagnement de A à Z, 0€ frais.

EXPERTISE · EXPÉRIENCE · AUTORITÉ · FIABILITÉ

Pourquoi faire confiance à Supinvest ?

Supinvest est développé par la **SAS DORIC GROUPE**, courtier en immobilier neuf titulaire

Carte CPI
1401 2015 000 001 726 · CCI Caen

Sources utilisées
DVF data.gouv.fr · INSEE · ANIL · SGFGAS

de la carte professionnelle **CPI 1401 2015 000 001 726** délivrée par la CCI de Caen. Nous sommes membres du réseau **Doric Groupe** (5 sites spécialisés). DORIC GROUPE ne peut recevoir aucun fonds : les paiements transitent par le notaire.

Notre accompagnement est **entièrement gratuit** pour vous : rémunéré par les promoteurs via une commission incluse dans le prix de vente, comme dans toute l'industrie de la promotion immobilière neuve française. **Vous payez le même prix** qu'en achetant directement auprès du promoteur. Nous comparons les programmes de plus de 200 promoteurs pour vous présenter ceux qui correspondent à votre profil.

RC Pro
Sérénis Assurances

RGPD
Données protégées · DPO désigné

Loi Hoguet
Encadrement activité transaction

Mis à jour
Octobre 2026 · Relu par notre équipe

Siège social
12 rue Pierre Aimé Lair · 14000 Caen

Contact
Contacter un conseiller · Service gratuit