

✓ DONNÉES 2026 ACTUALISÉES

GUIDE BRS

Bail Réel Solidaire

Devenez propriétaire de votre résidence principale à prix maîtrisé en dissociant le foncier du bâti.

- 📈 Jusqu'à 50% d'économie
- 👥 Critères d'éligibilité 2026
- 🏠 TVA réduite & PTZ

DOCUMENT OFFERT PAR VOTRE EXPERT IMMOBILIER



Focus Montpellier

Découvrez les opportunités dans votre région et les plafonds de la Zone A.

1 Qu'est-ce que le BRS ?

Le principe fondateur

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif innovant qui permet de dissocier le foncier (le terrain) du bâti (les murs). Vous achetez votre logement, mais louez le terrain à un organisme foncier solidaire (OFS) pour une somme modique.

📉 Prix d'achat réduit

Le coût du terrain est retiré du prix de vente, permettant une économie immédiate de 20% à 50% par rapport au marché libre.

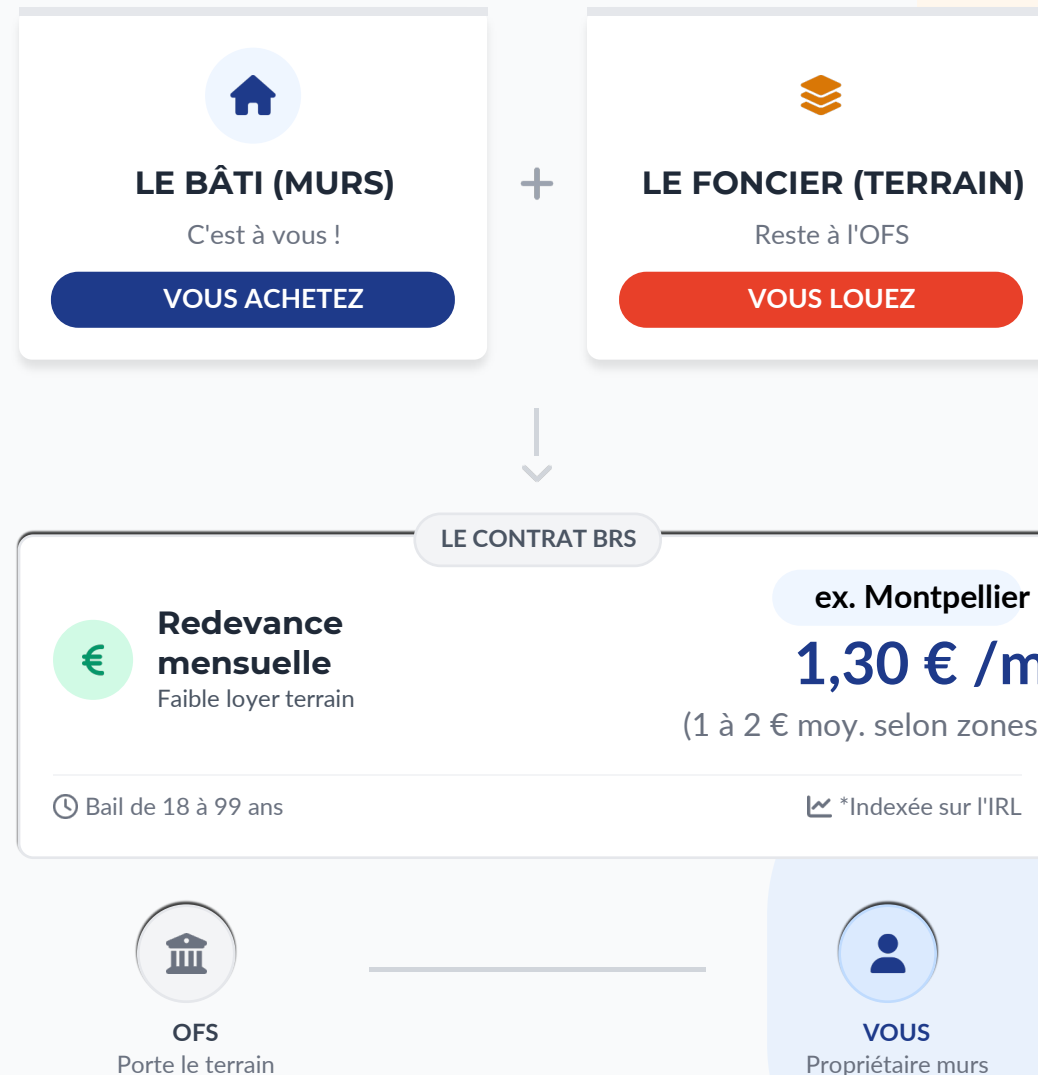
🛡️ Prix maîtrisé dans le temps

À la revente, le prix est encadré (indexation définie au bail) pour garantir l'accessibilité aux futurs acquéreurs (anti-spéculation).

🏠 Usage exclusif

Le logement doit être votre résidence principale. Pas de location saisonnière ou d'investissement locatif pur.

Mécanique du BRS



2 Suis-je éligible en 2026 ?

Les critères officiels pour accéder au Bail Réel Solidaire

MONTPELLIER = ZONE A

Plafonds de Ressources OFFICIELS 2026

Source : Mémento FSF

COMPOSITION DU FOYER	ZONE A (MONTPELLIER)	ZONE B1	ZONE B2/C
1 personne	38 844 €	38 844 €	33 771 €
2 personnes	58 057 €	58 057 €	45 100 €
3 personnes	76 105 €	69 786 €	54 235 €
4 personnes	90 863 €	83 594 €	65 476 €
5 personnes	108 107 €	98 956 €	77 023 €
6 personnes	121 650 €	111 359 €	86 805 €

Revenu Fiscal de Référence (RFR) de l'année N-2 (Avis d'imposition 2025 sur revenus 2024). Données officielles Mémento FSF 2026.



Résidence Principale

Obligation d'occuper le logement au moins 8 mois par an.
Signature d'une déclaration sur l'honneur à l'acte.



L'éligibilité au BRS est encadrée

Ne restez pas dans le doute. Faites vérifier votre dossier par des professionnels.

Vérifier mon éligibilité →



FG Strategies vous accompagne

3

Comment ça marche ?

Votre parcours d'achat BRS en 6 étapes clés

PHASE 1

Repérage & Éligibilité

Vérifiez vos ressources et ciblez un programme OFS agréé.



Étape 1

Étape 2



PHASE 2

Dossier & Réservation

Transmission du dossier complet à l'OFS pour agrément.

CRUCIAL

Montage Financier

Prêt immo classique + PTZ (si éligible) + apport personnel.



Étape 3

Étape 4



NOTAIRE

Acte Authentique

Signature BRS et acte de vente. Exonération taxe pub. foncière.

LONG TERME

Vie Propriétaire

Occupation (RP), charges copro, redevance & entretien.



Étape 5

Option



FUTUR

Revente Sécurisée

Prix plafonné (indexé) et nouvel acquéreur agréé par l'OFS.



BON À SAVOIR

En zones tendues (A/B1), les plafonds de prix de vente sont indexés sur l'ICC (-5,40% en 2026). La redevance est révisée annuellement selon l'Indice de Référence des Loyers (IRL). L'OFS dispose d'un droit de préemption à chaque revente pour garantir la pérennité du modèle solidaire.



Vous souhaitez être accompagné par des experts ?

Nous sommes capables de vous trouver ET le logement ET le financement. Une double expertise pour sécuriser votre projet de A à Z.

Être accompagné par FG Strategies →

4

Combien puis-je économiser ?

Comparatif financier réel : Marché Libre vs BRS

DÉCOTE MOYENNE OBSERVÉE
↘ -30% à -50% vs marché libre



Budget Mensuel Réel

Hypothèse taux 3.8% / 25 ans

- Mensualité "Marché Libre" (Pour emprunt 300k€) : ~1 520 €
- ↓
- Mensualité BRS (Pour emprunt 190k€) : ~980 €
- Redevance Foncier (Montpellier 3M (1,30€/m²)) : + 81,90 €

TOTAL MENSUEL BRS : **1 062 €**
Gain mensuel : ~458 €

Taxe Foncière
Estimée à 115,5 €/mois (22€/m²/an)

Charges Copro
Estimées à 113,4 €/mois (1,8€/m²)

*Exemple réel basé sur un T3 de 63m² à Montpellier Cité Créative (2024). Prix marché libre estimé ~5000€/m². Frais de notaire réduits en BRS (~3%).

5

Les avantages clés du BRS

Pourquoi choisir le Bail Réel Solidaire ?



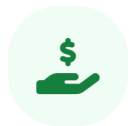
Prix d'achat réduit

Une économie immédiate de 20 à 40% sur le prix du marché grâce à la dissociation du foncier. Achetez plus grand pour moins cher.



TVA à 5,5%

Bénéficiez d'une TVA réduite à 5,5% (au lieu de 20%) sur le bâti neuf, un levier puissant pour réduire votre coût d'acquisition.



Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le BRS est 100% compatible avec le PTZ (sous conditions de ressources), permettant de financer jusqu'à 50% de votre projet sans intérêts.



Accession Sécurisée

Garantie de rachat par l'OFS en cas d'accident de la vie et accompagnement à la revente. Vous n'êtes jamais seul.



GARANTIE DE RACHAT

L'OFS s'engage à racheter votre logement si vous ne trouvez pas d'acquéreur éligible.



HYPOTHÈQUE POSSIBLE

Les banques financent le BRS comme un achat classique, avec prise de garantie hypothécaire.

Prêt à devenir propriétaire ?

Ne laissez pas passer votre chance d'accéder à la propriété grâce au Bail Réel Solidaire. Nos experts vous accompagnent de A à Z.



Sécurisez votre dossier avec de vrais experts

Le BRS est un dispositif complexe. Profitez de notre double expertise en financement ET immobilier pour maximiser vos chances de réussite.



Étude de financement sur-mesure

Calcul d'enveloppe global : PTZ + Prêt bancaire + Redevance. Optimisation de votre budget mensuel.



Accès aux programmes exclusifs

Sélection prioritaire de logements BRS sur la Métropole de Montpellier et ses environs.



Contactez-nous

Une équipe dédiée à votre projet d'accession



JE RÉALISE MON PROJET IMMOBILIER



PRENDRE RENDEZ-VOUS



Téléphone

+33 7 49 47 56 99



Email

contact@fg-strategies.com



Zones d'intervention

Montpellier, Nîmes, Sète, Béziers et périphérie



PRÊT À CONCRÉTISER VOTRE PROJET BRS ?

Vous avez toutes les clés pour comprendre. Passons à l'action ensemble !

VOUS VENEZ DE DÉCOUVRIR :

- ✓ Accès propriété avec décote 30-50%
- ✓ Mensualités maîtrisées & PTZ
- ✓ Critères d'éligibilité & zones
- ✓ Redevance & conditions revente

⚠ MAIS ATTENTION : Chaque projet est UNIQUE

Votre situation, vos revenus, vos objectifs... tout influence votre éligibilité.

✗ Ne bloquez pas votre projet seul. ✓ Faites-vous accompagner par des experts.

🏆 Pourquoi FG Strategies en Occitanie ?

📅 12 ANS D'EXPÉRIENCE

🏠 DOUBLE EXPERTISE (Immo + Crédit)

🔑 ACCÈS PRIVILÉGIÉ & SUIVI 100% INDÉPENDANT

🤝 ACCOMPAGNEMENT A à Z

🗺️ CONSEILS À LA CARTE

OFFRE SPÉCIALE LECTEURS



Réservé aux lecteurs de ce guide

CALL DÉCOUVERTE 15 MIN OFFERT

1. Analyse rapide de votre situation et vos objectifs
2. Premier check de votre éligibilité BRS
3. Identification des programmes disponibles pour votre profil
4. Réponses à toutes vos questions



SCANNEZ POUR RÉSERVER

📅 JE RÉSERVE MON CRÉNEAU

Places limitées - Premier arrivé, premier servi

🔥 URGENT : Les programmes BRS partent vite. Pendant que vous réfléchissez, d'autres réservent !

À très bientôt, L'équipe FG STRATEGIES

www.fg-strategies.com

Notre approche

Vous en avez assez des conseillers indisponibles ou inaccessibles ? qui vous proposent leur catalogue, sans vous écouter réellement ?

Qui n'ont pas de méthodes, solutions, ou stratégies personnalisées ? ou qui ne s'engagent pas à vos côtés pour vous aider à avancer ?

Fini les pertes de temps, le manque de visibilité, l'absence de conseils

Notre service : un conseiller direct et une expertise globale, pour accompagner tous vos projets



“ Depuis sa création, FG STRATEGIES a su s'entourer des meilleurs partenaires, pour délivrer les solutions les plus pertinentes, avec un haut niveau d'adaptation client/projet ”



www.fg-strategies.com



contact@fg-strategies.com

Suivez-nous sur les réseaux sociaux
&
Découvrez nos avis clients



LinkedIn

facebook

Tous droits réservés à la marque FG STRATEGIES, marque enregistrée à l'I.N.P.I sous le N° 18 4 425 672 dans les classes de produits et de services n° 35, 36 et 41. La marque, ainsi que le logo, droits sur l'enseigne, dessins, modèles et documents qui lui sont associés, sont la propriété exclusive de son fondateur et dirigeant.

SASU FG STRATEGIES, au capital de 4000€ - Immatriculée au RCS de Montpellier ; n° SIRET 809 971 930 000 23 -

TVA n° FR 36 809971930 - Siège Social : « Techniparc », 385 Rue Alfred Nobel, 34000 MONTPELLIER -

Responsabilité Civile Professionnelle et Garantie Financière conformes, souscrite auprès de la compagnie AIG Europe S.A, N°RD01690548U -

Carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce sans détention de fonds » n°CPI 3402 2018 000 030 845, délivrée à Montpellier -

Courtier et Mandataire en Opérations de Banque et Services de Paiement, & Courtier en Assurances, immatriculé à l'ORIAS sous le n°15002259 ; Vérification sur le site internet www.orias.fr (ORIAS, 1 Rue Jules Lefebvre, 75009 Paris) ;

Cabinet détenteur de la « CJA » (compétence juridique appropriée), membre de l'Association ANACOFI, association professionnelle agréée, dont le siège est situé 92 rue d'Amsterdam 75009 Paris ;

Professionnel sous le contrôle de l'ACPR, 4 place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09 (www.acpr.banque-france.fr) ;

Pour toute réclamation : par mail à contact@fg-strategies.com.