



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À **BRY-SUR-MARNE**
GRÂCE AU **BRS** !

DEVENIR PROPRIÉTAIRE À BRY-SUR-MARNE, AVEC LE BRS POURQUOI PAS VOUS ?



Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau mode d'accès à la propriété.

Mis en place en 2017, il vise à donner au plus grand nombre l'opportunité de devenir propriétaire malgré l'envolée des prix immobiliers, notamment sur la commune de **Bry-sur-Marne**.

Le principe est simple : **vous achetez votre logement neuf** et **vous louez le terrain** à un Organisme Foncier Solidaire (OFS).
Ce dispositif vous permet de profiter d'un **prix inférieur de 30% à 40%** à celui du marché !

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE CHEZ MDH PROMOTION

MOOZ

Les OFS (Organisme Foncier Solidaire) ont pour mission d'acheter et de gérer des terrains, pour y réaliser des logements accessibles à des prix abordables.

« Qu'est-ce que le bail réel solidaire (BRS) ? »



Le BRS repose sur une idée innovante : la dissociation entre la propriété du foncier et celle du bâti.

Vous achetez votre logement sans avoir à payer le coût du terrain, pour un prix réduit de 30% à 40% (hors redevance foncière).

La propriété du terrain est détenue par un organisme foncier solidaire (OFS) agréé par l'État.

Chaque mois, vous versez à l'OFS une redevance modérée en contrepartie de la location du terrain. Ce dispositif vous permet ainsi d'acquérir votre résidence principale, notamment dans les zones tendues, avec un investissement limité.

À NOTER : Les OFS sont les seuls habilités à proposer un bail réel solidaire.



(1)

(1) TVA réduite et PTZ (Prêt à Taux Zéro) : sous conditions de ressources et pour une acquisition en résidence principale.

« Comment ça marche ? »

L'OFS fait l'acquisition d'un terrain à **Bry-sur-Marne**.

Il confie à MDH Promotion le soin d'y réaliser **la résidence Les Séquentielles** et de vendre les logements.

Vous **achetez la propriété du bâti à MDH Promotion**, et vous **signez un bail avec l'OFS pour la location du terrain** !



« Combien de temps dure un BRS ? »



Le BRS est un **contrat de longue durée** (entre 18 et 99 ans).

Si vous décidez de revendre votre bien, **les nouveaux acquéreurs bénéficient à leur tour de la durée initiale du bail**. Ce bail « rechargeable » sécurise la valeur du bien dans le temps.



Le BRS est un dispositif « solidaire ». Il est, à ce titre, soumis à un certain nombre de conditions :

- » vous devez occuper le logement à titre de **résidence principale**
- » les revenus de votre ménage doivent respecter des **plafonds de ressources**.

Vos avantages

- Prix d'acquisition réduit du coût du terrain, de 30% à 40 % du prix final (hors redevance foncière).
- TVA à taux réduit à 5,5 %⁽¹⁾ au lieu de 20%
- Tous les avantages d'un programme neuf, et d'une accession sécurisée.

« Qui peut en bénéficier ? »

Plafonds de ressources 2024*

Nombre de personnes composant le ménage	Zone Abis
1	37 581 €
2	56 169 €
3	73 630 €
4	87 909 €
5	104 592 €
6	117 697 €
Par personne supplémentaire	13 116 €

Zone Abis = Paris et 76 communes d'Ile-de-France – * Revenu fiscal de référence N-2 - Source : <https://www.hlm.coop/contenu/les-plafonds>

Vos obligations

- Le logement est obligatoirement votre résidence principale.
- À l'entrée dans les lieux, vous devez respecter les plafonds de revenus ci-dessus du PSLA.
- Vous devez vous acquitter de la redevance correspondant au droit d'occupation du terrain auprès de l'OFS.

« Réduisez vos mensualités avec l'achat en BRS dans la résidence Les Séquentielles »



PRIX D'ACHAT
CLASSIQUE

PRIX D'ACHAT
BRS**

REDEVANCE
FONCIÈRE⁽⁵⁾

2 PIÈCES Lot n° A33 - 42,62 m ²	272 000 €	169 000 €	128 €/mois
3 PIÈCES Lot n° B21 - 62,32 m ²	379 000 €	235 000 €	187 €/mois
4 PIÈCES Lot n° B22 - 79,50 m ²	462 000 €	286 000 €	239 €/mois

** Sous conditions de ressources.

⁽⁵⁾ Revalorisée annuellement sur la base de l'indice de référence des loyers et obtenue en multipliant la redevance foncière de 3 €/m²/mois par la surface habitable du logement.

UN PARCOURS SIMPLE AVEC DE NOMBREUX AVANTAGES



verse une redevance à l'OFS pour la location du terrain.
Il achète le logement au promoteur.

Le BRS offre aux ménages les plus modestes une **excellente opportunité d'accéder à la propriété** dans les zones où les prix du marché sont élevés.

La baisse du prix d'achat associée à la redevance versée à l'OFS vous garantissent **des mensualités réduites par rapport à un crédit « classique »**.

Avec le BRS, vous devenez propriétaire sans risque ! L'OFS est un organisme de confiance agréé et contrôlé par l'État.

C'est l'assurance d'**un investissement sécurisé et pérenne**.



« Votre logement en BRS peut-il être revendu ? »

Vous conservez à tout moment la **possibilité de vendre votre bien** acquis en BRS.

Lors de la revente, la plus-value demeure limitée.

Le prix de vente est encadré. L'OFS s'assure que les nouveaux acquéreurs respectent les plafonds de revenus. Il favorise ainsi la **pérennité du mécanisme d'aide à l'accession**, tout en limitant la hausse des prix de l'immobilier.

Ce dispositif de revente à prix encadré représente **une solution adaptée pour vous constituer un apport conséquent** afin de réaliser vos projets futurs.



« Pouvez-vous transmettre votre bien en BRS ? »



Votre logement en BRS **peut faire l'objet d'une donation**. Celle-ci doit, comme dans le cas d'une vente, être agréée par l'OFS.

En cas de décès, le bien est **transmis à vos héritiers**. Ils peuvent y habiter – à condition de ne pas dépasser les plafonds de ressources en vigueur – ou bien le revendre.

