



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À **COUPVRAY**
GRÂCE AU BRS !



DEVENIR PROPRIÉTAIRE À COUPVRAY, AVEC LE BRS POURQUOI PAS VOUS ?



Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif d'accession à la propriété.

Il vise à donner au plus grand nombre l'opportunité de devenir propriétaire de leur résidence principale.

Vous achetez votre logement neuf à un prix inférieur d'environ 30 % 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 d'environ 30 % (hors redevance foncière).

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

Chaque mois, vous versez à La Coop Foncière une redevance de 1,54 € par m² par mois en contrepartie de l'utilisation du foncier. 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 **Coupray**.

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

Vous **achetez la propriété du bâti à MDH Promotion**, et vous **versez à La Coop Foncière une redevance pour l'utilisation du foncier** !



« Combien de temps dure un BRS ? »



Le BRS est un **contrat de longue durée** (80 ans pour la Coop Foncière).

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.

« Qui peut en bénéficier ? »



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 d'environ 30 % par rapport au prix du marché (hors redevance foncière).
- TVA à taux réduit à 5,5 %⁽¹⁾ au lieu de 20% + PTZ pour les primo accédants
- Tous les avantages d'un programme neuf, et d'une accession sécurisée.

Plafonds de ressources 2024*

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

Zone A = agglomération parisienne – * 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.
- 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 Demeures du Val »



PRIX D'ACHAT
CLASSIQUE

PRIX D'ACHAT
BRS**

REDEVANCE
FONCIÈRE⁽⁵⁾

2 PIÈCES Lot n° G102 - 45,45 m ² (bâtiment g)	245 000 €	173 950 €	70 €/mois
3 PIÈCES Lot n° B002 - 63,47 m ² (bâtiment B)	313 000 €	222 230 €	98 €/mois
4 PIÈCES Lot n° C005 - 86 m ² (bâtiment C)	370 000 €	262 700 €	133 €/mois
MAISON Lot n° M002 105,75 m ²	455 000 €	323 050 €	163 €/mois

** Sous conditions de ressources.

(5) Estimation revalorisée annuellement sur la base de l'indice de référence des loyers.

UN PARCOURS SIMPLE AVEC DE NOMBREUX AVANTAGES



verse une redevance à l'OFS pour l'utilisation du foncier.
Il achète le logement au promoteur.

Le BRS offre aux ménages les plus modestes, sous conditions de ressources, 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.



Membre fondateur



47, Boulevard Diderot – 75012 PARIS
01 40 01 01 50
mdh-promotion.com

