

La ville en harmonie



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE GRÂCE AU BRS !

DEVENIR PROPRIÉTAIRE AVEC LE BRS POURQUOI PAS VOUS ?



ACHETEZ
à un prix inférieur
à celui du marché

Le **bail réel solidaire (BRS)** est un **nouveau mode d'accession 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.

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 d'environ 40% à celui du marché !

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE CHEZ MDH PROMOTION

ZOOM

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.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE Qu'est-ce que c'est ?

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 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) 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.

Il confie à MDH Promotion le soin d'y réaliser **la résidence** 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.

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**.



Plafonds de ressources 2025*

(Revenu fiscal de référence N-2)

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A et Abis	Zone B1	Zone B2 et C
1 personne	38 508 €	38 508 €	33 479 €
2 personnes	57 555 €	57 555 €	44 710 €
3 personnes	75 447 €	69 183 €	53 766 €
4 personnes	90 078 €	88 871 €	64 910 €
5 personnes	107 173 €	98 101 €	76 357 €
6 personnes	120 598 €	110 396 €	86 055 €
par personne supplémentaire	13 440 €	12 301 €	9 599 €

Zone Abis et A = Paris et 76 communes d'Île-de-France, agglomération parisienne, Côte d'Azur et communes particulièrement tendues. Zone B1 = Agglomérations de + de 250 000 hab., pôles de la grande couronne parisienne, pourtour de la Côte d'Azur, Outre-mer et quelques agglomérations au marché tendu. Zone B2 et C = Autres agglomérations de + de 50 000 hab., communes périphériques des secteurs tendus et reste du territoire – * Revenu fiscal de référence N-2

VOS AVANTAGES

Prix d'acquisition réduit du coût du terrain, de 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.

VOS OBLIGATIONS

Le logement est obligatoirement votre résidence principale.

À l'entrée dans les lieux, vous devez respecter les plafonds de revenus ci-contre du PSLA.

Vous devez vous acquitter de la redevance correspondant au droit d'occupation du terrain auprès de l'OFS.

Vous profitez de la TVA à 5,5%

Et vous pouvez bénéficier du PTZ pour financer votre projet



(1) TVA à 5,5% selon éligibilité.
(2) Le Prêt à Taux Zéro est soumis à conditions.

UN PARCOURS SIMPLE AVEC DE NOMBREUX AVANTAGES



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.



LE BRS
une solution adaptée
pour vous constituer
un apport conséquent



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.

