



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE À **MEULAN-EN-YVELINES**
GRÂCE AU BRS !



DEVENIR PROPRIÉTAIRE À MEULAN-EN-YVELINES, AVEC LE BRS POURQUOI PAS VOUS ?



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

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 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 de 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 l'OFS des Yvelines une redevance de 1€ par m² par mois 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 **Meulan-en-Yvelines**.

Il confie à MDH Promotion le soin d'y réaliser **la résidence Les Sentes du Vexin** (bâtiment 2) et de vendre les logements.

Vous **achetez la propriété du bâti à MDH Promotion**, et vous **vous versez à l'OFS des Yvelines une redevance pour la location du terrain** !



« Combien de temps dure un BRS ? »



Le BRS est un **contrat de longue durée** (80 ans pour l'OFS des Yvelines).

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 du coût du terrain, d'environ 30 % 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.

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 Sentes du Vexin »



PRIX D'ACHAT
CLASSIQUE

PRIX D'ACHAT
BRS**

REDEVANCE
FONCIÈRE⁽⁵⁾

2 PIÈCES Lot n° 107 - 38,43 m ² (bâtiment C)	180 000 €	140 000 €	39 €/mois
3 PIÈCES Lot n° 402 - 55,65 m ² (bâtiment C)	240 000 €	175 000 €	56 €/mois
4 PIÈCES Lot n° 101 - 79,68 m ² (bâtiment C)	280 000 €	210 000 €	80 €/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 1 €/m²/mois par la surface habitable du logement augmentée d'un montant de 5 centimes (0,005 € tous les 5 ans).

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, 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. Par ailleurs, l'OFS des Yvelines vous fait bénéficier des garanties de l'accession sociale à la propriété.

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.



47, Boulevard Diderot – 75012 PARIS
01 40 01 01 50

mdh-promotion.com

