



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE  
GRÂCE AU **BRS** !



# Le BAIL RÉEL SOLIDAIRE

**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.

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.

**Seuls habilités à proposer un bail réel solidaire.**



## Devenir propriétaire avec le BRS

### Le Bail Réel Solidaire

Un **nouveau mode d'accèsion 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.

ACHETEZ  
à un **prix inférieur**  
à celui du marché

# Contrat

## Le principe

L'OFS fait l'acquisition d'un terrain.

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

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

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.

## La revente

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.



## La Transmission

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.

# 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 A bis | 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 €        | 82 871 €  | 64 910 €     |
| 5 personnes                             | 107 113 €       | 98 101 €  | 76 357 €     |
| 6 personnes                             | 120 598 €       | 110 396 € | 86 055 €     |
| par personne supplémentaire             | 13 440 €        | 12 301 €  | 9 599 €      |

Zone A bis et A = Paris et 76 communes d'Ile-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

Vous profitez de la **TVA à 5,5%**

Et vous pouvez bénéficier du **PTZ pour financer votre projet**

**0%**  
PTZ  
(1)

**TVA RÉDUITE**  
**5,5%**  
(1)

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

## Les avantages

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

## Les 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.

# Un parcours simple avec de nombreux avantages

**l'OFS**  
(Organisme Foncier Solidaire)  
achète le terrain.

le **PROMOTEUR**



construit et vend  
les logements.

le **CLIENT**  
verse une redevance à l'OFS  
pour l'utilisation du foncier,  
et 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**.



# Les HAMEAUX de MAGNY

UNE AMBIANCE DE VILLAGE

Résidence de caractère  
alliant les charmes  
de l'ancien aux avantages du neuf !

- Maisons de village<sup>(1)</sup>
- Appartements du 2 au 4-pièces<sup>(1)</sup>
- Jardins et terrasses
- Doubles orientations ou traversants
- Stationnement individuel sécurisé

**BRS**  
Bail Réel  
Solidaire

**ÊTES-VOUS ÉLIGIBLE ?**

PROFITEZ DE CETTE OPPORTUNITÉ  
**POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE**  
au cœur des Hameaux de Magny

**ICI**

## 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 % <sup>(1)</sup> au lieu de 20 % + PTZ pour les primo-accédants
- 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-dessus.
- Vous devez vous acquitter de la redevance correspondant au droit d'occupation du terrain auprès de l'OFS.

Plafonds de ressources 2025\*

| Nombre de personnes composant le ménage | Zone A    |
|---|-----------|
| 1                                       | 38 508 €  |
| 2                                       | 57 555 €  |
| 3                                       | 75 447 €  |
| 4                                       | 90 078 €  |
| 5                                       | 107 173 € |
| 6                                       | 120 598 € |
| par personne supplémentaire             | 13 440 €  |



**PRIX D'ACHAT  
CLASSIQUE**

**PRIX D'ACHAT  
BRS<sup>(3)</sup>**

**REDEVANCE  
FONCIÈRE<sup>(4)</sup>**

|   | <b>PRIX D'ACHAT<br/>CLASSIQUE</b> | <b>PRIX D'ACHAT<br/>BRS<sup>(3)</sup></b> | <b>REDEVANCE<br/>FONCIÈRE<sup>(4)</sup></b> |
|---|-----------------------------------|---|---|
| <b>2 pièces</b><br>lot C5<br>surface habitable 52,80 m <sup>2</sup><br>+ 1 parking  | <b>252 000 €</b>                  | <b>176 400 €</b>                          | <b>105,60 € /mois</b>                       |
| <b>Maison de village 3 pièces</b><br>lot A3<br>surface habitable 54,60 m <sup>2</sup><br>+ cour et jardin de 100 m <sup>2</sup><br>+ 2 parkings | <b>303 000 €</b>                  | <b>220 013 €</b>                          | <b>109,20 € /mois</b>                       |
| <b>Maison de village 4 pièces</b><br>lot F3<br>surface habitable 87,30 m <sup>2</sup><br>+ jardin de 47 m <sup>2</sup> + 2 parkings             | <b>422 000 €</b>                  | <b>303 313 €</b>                          | <b>174,60 € /mois</b>                       |

(1) Dans la limite des stocks disponibles.

(3) Sous conditions de ressources.

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

\* Zone A = agglomération parisienne – Revenu fiscal de référence N-2

Source : <https://www.hlm.coop/contenu/les-plafonds>



