

Votre achat immobilier en Bail Réel Solidaire (BRS)

Vous souhaitez acquérir un bien immobilier à prix réduit sur un secteur tendu et cher ?
Le Bail Réel Solidaire est fait pour vous !

Il s'agit d'un dispositif d'accession à la propriété qui vous permettra de ne pas payer le coût du foncier lors de votre achat et ainsi d'acquérir votre bien à un prix nettement inférieur à ceux du marché. Grâce à ce dispositif, on peut acheter un logement jusqu'à 20 à 30 % moins cher que le prix du marché actuel dans des quartiers ou villes où le prix de l'immobilier s'est envolé.

Définitions

- Un **OFS** (organisme Foncier Solidaire) est « un organisme sans but lucratif agréé par le représentant de l'Etat dans la région qui a pour objectif d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs » (Art. 329-1 de la loi Alur)

L'OFS est ici Alpes Isère Habitat.

- Le **BRS** (Bail Réel Solidaire) est un dispositif créé en 2017 permettant à un organisme Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser les prix des logements. Concrètement cela signifie qu'Alpes Isère Habitat restera propriétaire du terrain en vous permettant d'acquérir un logement à un prix attractif.

Les avantages de l'achat en BRS

Un prix de vente très attractif

- Les prix de vente proposés en BRS sont bien plus bas que les prix du marché
- Ces prix sont plafonnés
- Les frais de notaires sont réduits à 3% du prix de vente

Des aides au financement de votre opération

- Aucun apport personnel n'est exigé
- Vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux zéro
- Si vous êtes salarié du secteur privé, Action Logement peut financer une partie de votre projet grâce à un prêt de 40 000€ à 1,5 %

Des garanties

- L'acquisition est sécurisée grâce à :
 - o Une aide à la revente si vous ne parvenez pas à vendre vous-même
 - o Une garantie de rachat par l'OFS si nous n'avons pas réussi à trouver un acheteur
 - o Une épargne transmissible : vos descendants pourront acheter le logement aux mêmes conditions que vous

La liberté de revendre

- Vous revendez quand vous le souhaitez : pas de durée minimum d'occupation du logement.
- Votre acquéreur devra respecter également les plafonds de ressources, le prix de vente sera encadré et l'acquéreur sera agréé par l'OFS.

Un achat responsable

- Un prix encadré en cas de revente
- D'autres acquéreurs bénéficieront des mêmes avantages que vous lors d'une revente
- La résidence est ainsi protégée des spéculations et des achats par des investisseurs

Quelques obligations

- Vous devez faire de ce logement votre résidence principale
- Vous ne pouvez pas le mettre en location
- Vos ressources N-2 doivent être inférieures au plafond de ressources fixé chaque année

Les plafonds de ressources

Afin de pouvoir prétendre au dispositif du BRS, les futurs acquéreurs doivent respecter des plafonds de ressources révisés chaque année. Rendez-vous sur notre site pour accéder au simulateur d'éligibilité.

La redevance

L'acquéreur doit s'acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et au frais de gestion du propriétaire de celui-ci.

Cette redevance est payable mensuellement, elle est appelée par le syndic au même titre que les charges de copropriété.

La copropriété

Comme pour toute copropriété, les charges de copropriété seront à régler par l'ensemble des copropriétaires au syndic.

Les charges de copropriété comprennent : entretien des parties communes, des espaces verts, électricité des parties communes, fonds obligatoire de travaux etc

Ainsi vous participerez entièrement à la vie et aux décisions de la copropriété en participant notamment aux assemblées générales annuelles.

Vous êtes intéressé par un de nos programme en BRS ? Voici les prochaines étapes :

- Transmettez-nous par mail votre **dossier de candidature** accompagné des documents nécessaires à l'étude de votre dossier (Pièce d'identité, avis d'imposition et simulation de prêt bancaire)
- Votre dossier est présenté devant une commission pour validation
- Vous signez un contrat de réservation chez le notaire et vous versez un dépôt de garantie (acompte) correspondant à 1,5% du prix de vente
- Vous signez ensuite un acte de vente et devenez propriétaire de votre logement
- La construction de la résidence
 - o Nous vous tiendrons informé de chaque étape
 - o Vous viendrez choisir les coloris dans notre showroom (carrelage, faïence, stratifié)
 - o Vous viendrez visiter votre logement dès que les cloisons seront posées
 - o Les clés vous seront remises officiellement le jour de la livraison



Quelques liens pour aller plus loin :

- La famille bienchessois et l'accèsion sociale à la propriété :
<https://youtu.be/Z4ibaavR9h8>

- La fédération des coopératives HLM
<https://www.hlm.coop/>

- La confédération du logement social
<https://www.union-habitat.org/>