



nexity

À MARSEILLE, L'ACCESSION
SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

gagne du terrain !

QU'EST-CE QUE LE BRS ?

L'ACCESSION VRAIMENT SOLIDAIRE À LA PROPRIÉTÉ

Au cœur d'un marché immobilier toujours plus cher, le dispositif de bail réel solidaire (BRS) permet de devenir propriétaire d'un logement situé en zone tendue, à un prix abordable.

LE PRINCIPE : acheter un logement neuf tout en louant symboliquement le terrain sur lequel il est construit. Le terrain reste la propriété d'un organisme foncier solidaire (OFS), une structure à but non lucratif agréée par le préfet de région.

Une solution d'accès novatrice, totalement encadrée et sécurisée par la loi, et un bon moyen de dire stop à la spéculation immobilière !



COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DE VOS MURS, À PRIX PLANCHER

En achetant uniquement l'appartement ou la maison (le bâti) sans être propriétaire du terrain (le foncier) sur lequel est construit l'immeuble, de nombreux ménages peuvent aujourd'hui accéder à la propriété à un tarif abordable.

Le foncier représente environ entre 15 et 50% du prix d'un bien immobilier. Par ailleurs, le BRS permet à l'acquéreur de bénéficier d'une TVA réduite de 20% à 5,5%. Ces deux dispositifs (dissociation du foncier et TVA réduite) permettent de diminuer fortement le prix de votre logement.

OFS (Organisme Foncier Solidaire)



Le logement reste abordable et dédié à

la résidence principale durablement

QUELLES CONDITIONS POUR Y ACCÉDER ?

UNE SOLUTION
INNOVANTE ET INCLUSIVE



Pour qui ?

Le BRS est réservé aux ménages dont le **plafond de ressources ne dépasse pas un certain niveau**. Son calcul prend en compte **le nombre de personnes occupant le logement ainsi que la zone où se situe le logement convoité**.

Le ménage est tenu d'occuper le logement à titre de résidence principale.

Les plafonds de ressources N-2* ne doivent pas être dépassés.
(Ils sont calculés selon le nombre de personnes occupant le logement et la zone géographique).

PLAFONDS DE RESSOURCES BRS 2023*

Nb de personnes / foyer	Zone A	Zone B et C
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5	73 732 €	50 489 €

Zone A = Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, Lyon, Villeurbanne, Lille, **Marseille**, Montpellier

Zone B = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants.

Zone C = Reste du territoire

* Revenu fiscal de référence N-2



QUELS EN SONT LES AVANTAGES ?

UNE APPROCHE
FONCIÈREMENT SOLIDAIRE



des questions ?



SI JE SUIS PROPRIÉTAIRE, JE PEUX DONC FAIRE DES TRAVAUX DANS MON LOGEMENT ?

Oui, vous avez la possibilité de faire des travaux dans votre logement, mais comme tout logement au sein d'une même copropriété, des règles communes sont à respecter afin de ne pas porter atteinte aux biens communs.



AURAI-JE PLUS DE CHANCE D'OBTENIR UN PRÊT GRÂCE AU BRS ?

*En effet, le montant du logement étant moindre, le besoin de financement sera diminué. Il sera nécessaire de se rapprocher d'un établissement bancaire qui réalisera une étude spécialisée.
En outre le BRS est éligible, dans certains cas, au Prêt à Taux Zéro et au prêt Action Logement permettant de diminuer l'effort d'endettement.*

EST-CE QUE JE PEUX REVENDE MON BIEN À UN PRIX PLUS ÉLEVÉ POUR RÉALISER UNE PLUS-VALUE ?

Oui, une plus-value est possible mais celle-ci est encadrée afin d'éviter des effets spéculatifs. Ainsi, le prix du bien est indexé sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL) pour sa revente.

SI JE NE TROUVE PAS D'ACQUÉREUR POUR MON LOGEMENT EN BRS, QUE SE PASSE T-IL ?

Si l'héritier ne répond pas aux critères d'une accession au BRS ou si vous ne trouvez pas de repreneur éligible, l'OFI peut vous accompagner pour en trouver un.

SI JE DÉCÈDE, QUI VA HÉRITER DE MON LOGEMENT ET SOUS QUELLES CONDITIONS ?

Que ce soit sous forme de succession ou donation, le futur bénéficiaire du bien doit à son tour être éligible au dispositif BRS afin de bénéficier des mêmes conditions, excepté dans le cadre de la donation au dernier vivant.



QUELS EN SONT LES AVANTAGES ?

UNE APPROCHE
FONCIÈREMENT SOLIDAIRE



VÉRITABLE OUTIL EXTRAORDINAIRE POUR
TRAITER LES GRANDS ENJEUX ACTUELS DU
LOGEMENT, **LE BRS CUMULE LES ATOUTS**

*et fait la part belle
à l'avenir !*



Entre 15 et 50 %
d'économies
sur le prix du bien

PTZ

Possibilité de financer
l'achat du bien avec un
prêt à taux zéro (PTZ)



Selon les collectivités,
un abattement de
la taxe foncière est
possible et peut aller
de 30 % à 100 %



Les logements neufs
en BRS, bénéficient
d'un taux de
**TVA réduite
à 5,5 %**



Transmettez
votre logement
à vos enfants
s'ils sont éligibles



Si le BRS est proposé sur
un logement neuf alors vous
bénéficiez des avantages :
normes de qualité, isolations
thermique et phonique
en vigueur



Action positive et solidaire,
votre loyer du foncier sera réutilisé par
l'OFS pour le déploiement de
nouveaux projets

EXEMPLES CONCRETS SUR LA RÉSIDENCE NOUVEL ORIZON À MARSEILLE 13^e !

*Simulations informatives et non contractuelles voir auprès d'un conseiller Nexity.



Exemple pour un 2 pièces

1 | EN LOCATION :

Pour un appartement
2 pièces de 44 m²
le loyer marché est
en moyenne de
713 €

2 | À L'ACHAT AVEC LE BRS

Pour un appartement
2 pièces de 44 m²
vous remboursez
613 € + 1,80 € de redevance
par mois et par m² habitable*
(pour un logement à 159 000 €)



Exemple pour un 4 pièces

1 | EN LOCATION :

Pour un appartement
4 pièces de 80 m²
le loyer marché est
en moyenne de
1 026 €

2 | À L'ACHAT AVEC LE BRS

Pour un appartement
4 pièces de 80 m²
vous remboursez
1 029 € + 1,80 € de redevance
par mois et par m² habitable*
(pour un logement à 280 000 €)





nexity

 **PROCIVIS**
PROVENCE

Nexity est le premier groupe immobilier français intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles.

Notre plateforme de services à l'immobilier est centrée sur les attentes et les besoins de nos clients. Nous sommes partenaire de territoires, aménageur de quartiers urbains au service des collectivités et de leurs habitants. « Nexity est une entreprise composite, agile, capable d'ajouter des solutions pertinentes parce que locales » Nous portons une attention constante aux

grandes tendances sociales, sociétales et environnementales du monde qui nous entoure : croissance et vieillissement de la population, part du logement dans le budget des ménages, menaces sur le climat et la biodiversité.

Parce que nous avons conscience que nous ne pouvons pas être une entreprise qui gagne dans un monde qui perd. Qu'il s'agisse de bureaux, de logements, quartiers ou services innovants, cet engagement s'incarne dans les projets que nous menons aujourd'hui comme dans ceux que nous préparons et imaginons pour demain.

0800 234 234

→ **nexity.fr**