

MÉMO : BRS PORTANT SUR UN LOGEMENT EN ETAT FUTUR D'ACHÈVEMENT

Au moment de la signature de mon Bail Réel Solidaire, je signe également un acte d'acquisition de droits réels immobiliers portant sur un **logement non encore construit** : le logement est dit "en état futur d'achèvement". Avant cela, je réserve mon futur logement sur la base d'un plan et d'une notice qui détaille les caractéristiques techniques et les prestations spécifiques, de l'immeuble et du logement. Ce contrat de réservation renseigne, entre autres, la date prévisionnelle de la signature de l'acte d'acquisition, les délais prévisionnels de livraison et le prix de cession en € TTC. Au démarrage des travaux, je régularise en même temps : l'achat des droits sur mon logement avec Paris Habitat et le BRS avec la Foncière de la Ville de Paris. C'est seulement à ce stade, démarrage de la construction, que je commence à payer mon BRS et que je supporte les frais de mutation, dits «de notaire». Des appels de fonds (paiements) successifs sont mis en place en suivant l'avancement des travaux. Aucun paiement de la redevance foncière (correspondant à l'occupation du terrain) n'est encore dû, à la FDVP, avant l'achèvement de l'immeuble et la réception des clés de mon logement.

A anticiper : **LES DÉPENSES, DANS LE CADRE D'UN BRS EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT**

S'agissant d'un BRS sur plan, chaque ménage devra anticiper :

- Sa capacité à supporter le prix du logement en € TTC, avec les frais annexes, au regard d'une capacité à se financer/s'autofinancer ;
- Le dépôt de garantie exigé au moment de la signature du contrat de réservation ;
- Les frais dits de notaire exigibles au moment de la signature du BRS ;
- Le remboursement des intérêts sur l'emprunt, pendant les travaux, cumulés avec la dépense relative au logement qu'il occupe ;
- Le paiement de la redevance foncière, dès la remise des clés du logement ;
- Les charges de copropriété, qui s'ajouteront aux autres dépenses (Remboursement emprunt, redevance foncière payée à la FDVP).

Focus : **PRÊT A TAUX ZÉRO (PTZ)**

Les conditions d'octroi de PTZ sont connues pour toute réservation de logement avant le 31 déc. 2022. Le PTZ est un prêt à taux 0 (sans intérêt), pourvu par l'État, en complément d'un autre financement. Il concerne des ménages sous conditions, de ressources, permet exclusivement d'accéder à sa résidence principale et est réservé à des foyers n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des 2 dernières années précédant la demande de prêt.

(Cette dernière condition n'est pas exigée dans certaines situations).

Focus : **PRÊT ACTION LOGEMENT**

Si vous êtes salarié.e d'une entreprise du secteur privé, non agricole, de 10 salariés et plus, vous pouvez solliciter un prêt complémentaire à faible taux d'intérêt, jusqu'à 40 000€. N'hésitez pas à demander à votre employeur qui peut avoir défini des conditions d'accès à ce prêt.

Ci-contre une frise pour vous permettre de construire votre budget avec une logique de **RESTE-A-VIVRE** acceptable pour votre ménage, à chaque moment du projet. La frise suivante devra vous permettre, d'abord de comprendre les temps forts, structurant l'acquisition au sein du lot Lepage, et ensuite de construire votre budget d'opération et votre schéma de financement. Dans le Règlement de la consultation, vous pouvez consulter des simulations de prix € TTC logements et des redevances foncières.

Les délais reportés ci-contre sont des délais objectifs et demeurent indicatifs.

Imprimer, puis découper ce mémo

PROJET LEPAGE A SAINT-VINCENT DE PAUL - PARIS 14È

ORGANISER MON EFFORT FINANCIER

