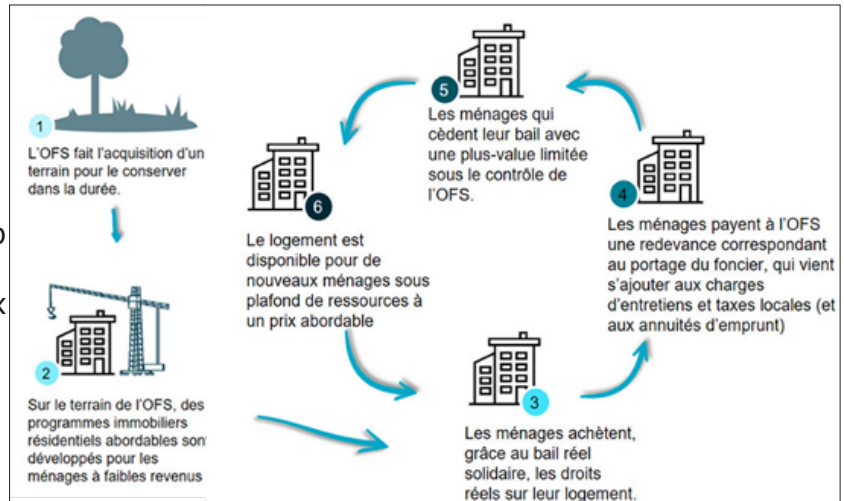


## MÉMO : BAIL RÉEL SOLIDAIRE - LOT LEPAGE -

Le Bail Réel Solidaire est un dispositif récent, datant de juillet 2016. Il est défini par le Code de la construction et de l'habitation (art. L255-1 et suivants).

### Son objet : DISSOCIER LA PROPRIÉTÉ DU TERRAIN ET LA PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT

Aujourd'hui, dans le coût global d'un logement, la part du terrain est très importante et le rend inaccessible à beaucoup de ménages. Pour faciliter à nouveau l'acquisition de logements parisiens à des prix abordables, le BRS dissocie économiquement le coût du terrain de celui de la construction (les murs), pour abaisser sensiblement l'effort du ménage.



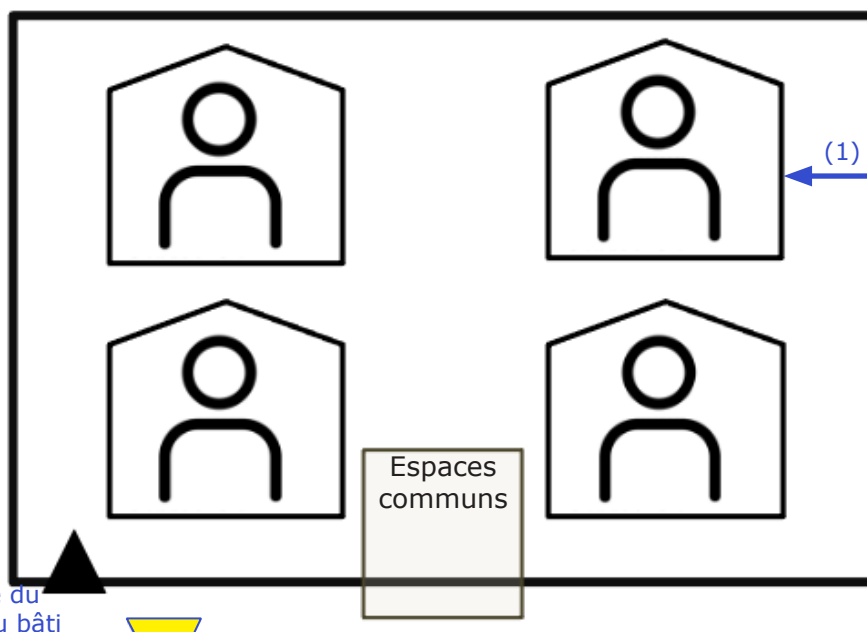
Source Schéma : Espacité

### Son acteur clé : LA FONCIÈRE DE LA VILLE DE PARIS (FDVP)

Son objectif est de faciliter l'accès social à la propriété des classes moyennes à Paris, et notamment celle des familles.

Créée à l'initiative de la Ville de Paris et agréée Organisme Foncier Solidaire par l'État, la FDVP achète un terrain pour réaliser une opération de logements à prix abordables. Le terrain reste propriété de la FDVP, tandis que le ménage acquiert les droits réels sur le logement, aux termes d'un Bail Réel Solidaire. Les ménages payent une redevance mensuelle correspondant à l'occupation du terrain, pendant toute la durée du BRS (jusqu'à 99ans).

## LE BRS : SCHÉMA EXPLICATIF



- Une Tva réduite 5,5% (au lieu de 20%)
- Des frais de notaire minorés



### BRS

(1) J'acquies mon logement, auprès de l'opérateur qui construit, PARIS HABITAT.

(2) Je paye une redevance mensuelle pour le foncier, à la FDVP.

Je paye des charges de copropriétaires.

Dissociation propriété du terrain / propriétés du bâti



Le terrain est acquis et conservé par la FDVP

Source Schéma : Courtoisie urbaine

## LES ÉLÉMENTS CLÉS DU BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

### LE BRS REQUIERT UNE ÉLIGIBILITÉ ET UNE SÉLECTION

- Je suis éligible au BRS **sur conditions de ressources**, en fonction de la composition du foyer, de l'année N-2 (N = année de signature de la réservation) ;
- Mon logement doit être destiné à ma **résidence principale** ;
- Une **commission de sélection** classe de façon anonyme les demandes et délibère, en fonction de critères objectifs, transparents et publics.

### LE BRS DISSOCIE LA PROPRIÉTÉ DU TERRAIN ET LA PROPRIÉTÉ DES LOGEMENTS

- **J'achète mon logement** (les murs). Je suis propriétaire de mon appartement pour une durée de 99ans maximum. Je paye des frais dits "de notaire", minorés. Je paye des charges de copropriété et la taxe foncière.
- **Je suis redevable d'une redevance foncière** établie à 2,5€/m<sup>2</sup> habitable/mois. Elle est indexée annuellement.
- **Je suis propriétaire de droits réels immobiliers**. Je peux vendre, hypothéquer, transmettre le BRS, sous conditions. Pour être agréé, le **nouveau preneur doit respecter l'ensemble des critères de sélection de la FDVP**.

### LE BRS EST UNE ACCESSION AIDÉE À LA PROPRIÉTÉ

- L'action de la FDVP et de ses opérateurs s'inscrit dans la mise en œuvre de la politique municipale en matière de logement, notamment en direction des familles.
- En signant un BRS, je deviens immédiatement propriétaire ;
- Le prix d'acquisition des droits réels (valeur 2021) est plafonné à 5 175€ TTC/m<sup>2</sup> ;
- Je bénéficie d'une TVA réduite 5,5% sur le prix d'acquisition HT ;
- Je bénéficie **d'une sécurité financière de rachat par la FONCIÈRE DE LA VILLE DE PARIS** (FDVP), selon des modalités contractuelles prédéfinies ;

### LE BRS DU LOT LEPAGE EST PORTÉ PAR DES OPÉRATEURS DE LA VILLE DE PARIS

- La **FONCIÈRE DE LA VILLE DE PARIS** (FDVP) acquiert **le terrain**/ pour les 23 logements en BRS du lot Lepage, auprès de Paris&Métropole Aménagement ;
- **PARIS HABITAT** signe avec la FDVP, un BRS opérateur, s'oblige à **construire** et à céder les logements à des ménages sur conditions de ressources ;
- PARIS HABITAT cède des droits réels immobiliers aux ménages agréés par la FDVP.