ALPES HABITAT X FONCIÈRE 74

LE BRS

Glieres Val de Borne

Le BRS, c'est quoi?

Le BRS est un outil, mis en place depuis 2019 en Haute Savoie pour aider les personnes à devenir propriétaire de leur résidence principale dans des zones tendues avec des prix de l'immobilier "hors marché".

2 notions principales à retenir :

Obligation de résidence principale et sous plafonds de ressources

LES PLAFONDS

Avis d'imposition N-1

Nb de personnes dans le logement	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
1	37 581€	37 581€	32 673
2	56 169€	56 169€	43 633
3	73 630€	67 517€	52 471
4	87 909€	80 875€	63 347
5	104 592€	95 739€	74 518

... Et dans quel but ?

On dissocie le foncier du bâti, grâce à l'intervention d'un Organisme Foncier Solidaire pour permettre d'acheter un logement entre 30 à 50 % en dessous du prix du marché. La propriété du sol est confiée à l'OFS et vous devenez propriétaire du bâti en restant locataire du terrain.

Quelques notions DE BRS

Qui se cache derrière la Foncière 74?

La foncière est agrée Organisme de Foncier Solidaire par le Préfêt de Région. Sa mission est d'acheter, de faire construire des logements et de sélectionner des ménages éligibles. Elle est dirigée par les élus locaux et des partenaire privés. c'est un organisme public d'intérêt général à but non lucratif

Le Bail réel Solidaire

Le BRS est un contrat qui lie un propriétaire de terrain ET un immeuble où les ménages sont propriétaires. Le contrat est signé pour 99 ans et rends le client propriétaire du logement et de ses annexes.

Ce bail se renouvelle à chaque vente, rechargé pour 99 ans. c'est un mécanisme solidaire et perpetuel.

La Redevance

La redevance est là pour régler la location du terrain. On parle d'un loyer de 1,15€ / m² habitable mensuel. Celle-ci est incluse dans les charges de copropriété.
Ex. si vous achetez un T3 de 70 m², la Foncière vous appellera 80,50 € par mois, indépendamment de votre crédit immobilier.

Les clés pour devenir propriétaire en Haute Savoie...

AVANTAGES, OBLIGATION, *tout gnant*

Les avantages à ne pas négliger

- Devenir propriétaire pour 30 % moins cher que le prix du marché
- Constituer une épargne de propriétaire = on capitalise
- Rembourser un emprunt au prix d'un loyer
- Bénéficier d'avantage fiscaux (TVA) et financier (PTZ, prêt Action logement)
- Pérenniser une offre abordable sur la commune à prix maîtrisé
- Le bien rentre dans le patrimoine familial, on peut le céder, le transmettre avec certaines particularités
- Performance énergetique = économie d'énergie
- Garanties de construction

Obligations et interdiction

- On se doit d'entretenir son logement
- Interdiction formelle de location ou sous location.
  Si on ne l'habite plus = obligation de le vendre
- Indissociation du logement et de ses annexes

Revenue

Le principe de base: on ne peut ceder son logement qu'à une personne sous plafonds de ressources qui souhaite en faire sa résidence principale

- Les plus values sont possibles mais encadrées, selon l'indice insee des notaires
- Si vos héritiés sont hors plafonds ou ne souhaitent pas y vivre, ils doivent revendre le bien
- Délivrance d'un agrément de l'OFS pour passer la vente
- Le bail repart pour 99 ans
- Les travaux d'amélioration peuvent être pris en compte dans le cadre d'une plus-value et se justifient sur facture, décotés au fil des années de réalisation (usure naturelle du bien)

Sécurisation

- L'OFS vous accompagne si en cas de revente vous ne trouvez pas d'acquéreurs et vous aide à calculer le prix de revente maximum.
- Au bout d'un an sans acquéreur, l'OFS vous offre une garantie de rachat au prix d'acquisition initial du logement = sécurisation du risque auprès des banques pour emprunter.

Nota bene

Il y a une réelle notion d'usage derrière le BRS.

On achète un bien en dessous du prix du marché, pour capitaliser et rembourser son crédit. Lors de la revente, on part du logement avec une plus-value pour accéder à un logement plus grand par exemple. On emprunte pour un montant quasi assimilé à un loyer et surtout, ON NE PERD PAS D'ARGENT...

Un confort optimal à un prix abordable!

Nos EXEMPLES

Capitaliser ses dépenses dans un logement habité

T2 de 48,16 m²	Location	Achat en BRS	Achat en libre
Coût du m² habitable	16 €	3 250 €	4 400 €
prix de vente TTC	-	156 520 €	211 900 €
Loyer ou mensualité	768 €	749 €*	1 003 €*
Redevance foncière / mois	-	55,38 €	-
coût total / mois	768 €	804,38 €	1 054 €

*Taux de 3,8% sur 25 ans avec 10% d'apport

Quelles différences entre BRS, location libre et acquisition libre ?

Prenons l'exemple d'un logement d'une surface de 48,16 m² situé en zone B1

- En location libre :
  Loyer mensuel charges comprises de 768 €

- En acquisition :
  Hypothèse avec un prêt principal à 3,8% sur 25 ans et 10% d'apport
- En acquisition libre : 211 900 € soit une dépense de 1 054 €/mois
- En acquisition BRS : 156 520 € soit une dépense de 804,38 €/mois (remboursement emprunt et redevance OFS) - dans cet exemple, la redevance est de 1,15 €/m2/mois.

Pour un effort moindre, vous transformez votre location en achat.
Bien que la redevance puisse sembler être une charge supplémentaire, il faut la comparer aux coûts d'une acquisition immobilière traditionnelle et d'une location libre.
Dans un achat classique, le coût du terrain est inclus dans le prix d'achat, les mensualités de prêt sont donc nettement plus élevées.
Le BRS reste financièrement avantageux.

Vous hésitez encore?

Nos EXEMPLES

La revente à 10 ans

Prix d'acquisition en libre
340 000 € (5500€/m²)

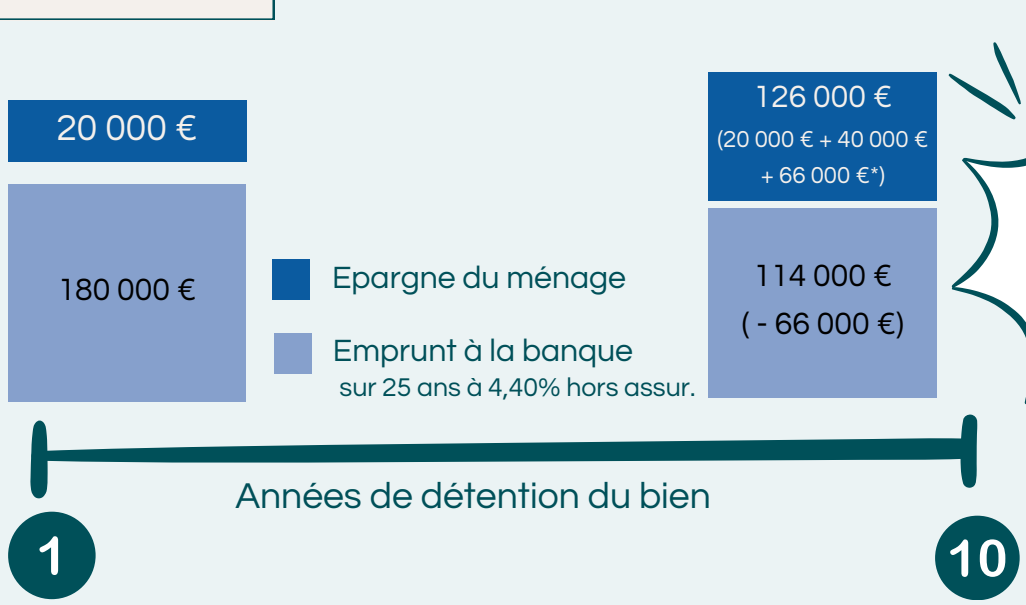
Prix de revente en libre
410 000 €*

Evolution du marché

Prix d'acquisition en BRS
200 000 € (3250€/m²)

Px revente maximum en BRS
240 000 €*

*hypothèse: moyenne des indices
des notaires de Haute Savoie de 2010 à 2018



20 000 € d'apport initial
66 000 € de remboursement
de crédit
40 000 € de plus-value

L'important ici,

est de constater le capital que l'on récupère à la vente.
Le client BRS repart avec 126 000 € grâce au remboursement de crédit.

La tendance marché pour la revente est suivie. La différence entre le libre et le BRS est numéraire. Le taux de rendement est similaire sauf que l'investissement initial est moins important du départ.Le BRS permet donc un investissement impossible dans le logement libre pour grand nombre de ménages.

Comment ÇA MARCHE ?

1 Dépôt de votre dossier de candidature

La première étape est le dépôt d'un dossier avec :

- Fiche de reisegnement Alpes Habitat
- Avis d'imposition N-1
- Simulation bancaire et justificatif d'apport
- Justificatif d'identité, copie du livret de famille
- 3 derniers bulletin de salaire
- Attestation sur l'honneur de résidence principale

Votre dossier est alors envoyé à la Foncière 74 pour une demande d'agrément

2 Signature d'un contrat de réservation et projet de BRS

- Signature sous sein privé de votre contrat de réservation avec Alpes Habitat et du projet de BRS signé entre l'OFS et l'opérateur.
- Versement de 5% de dépôt de garantie sur un compte séquestre du notaire.
- A compter de la signature, vous montez votre dossier de prêt.

3 Vente en l'état d'achèvement

Une fois votre offre de prêt éditée, la signature de la VEFA se fait chez le notaire.
Déblocage de votre prêt pour la vente en fonction de l'avancée du chantier - souvent 35%

4 Choix de prestations et livraison de votre logement

Déblocage de votre emprunt sur appel de fonds en fonction de l'avancée des travaux.
Visite chantier et choix de prestations
Rendez-vous de travaux modificatifs acquéreur si besoin
Remise des clés de votre logement à la livraison.

Alpes Habitat
COOPÉRATIF

rencontrez L'EQUIPE

Alexis Martinez

Le Directeur Général

Le 1er pillier d'Alpes Habitat, il négocie en amont avec la Foncière et les élus locaux les meilleurs terrains pour pouvoir réaliser nos opérations de promotions immobilières sur la Haute Savoie.

Hugo Chevallier

Le Chargé d'opération

Vous le verrez sur le chantier et pour toutes vos demandes de modifications techniques. il prendra soin de répondre à toutes vos demandes validées en amont avec le cabinet d'architecte et suivra votre livraison durant la période de Parfait Achèvement.

Milene Charrel

L'Assistante technique

Elle est le principal appui du chargé d'opération. Vous l'aurez très certainement au téléphone pour vos TMA et demandes techniques post-livraison.

Clémence Billet

La Commerciale

Elle vous accompagnera dans les démarches juridiques et financières pour l'acquisition d'un logement en BRS et sera également présente pour vos choix de prestations et visites chantier.

GLIÈRES VAL DE BORNE

L'Horizon

Alpes Habitat

L'Horizon, LA RÉSIDENCE

Chacun son agencement

Située au centre de la commune, la résidence l'Horizon bénéficiera d'un environnement agréable grâce à la localisation des commerces de proximité et d'équipements voisins au programme.

La résidence est composée de 12 appartements du T2 au T4 répartis sur 3 niveaux avec garages ouverts en sous-sol et stationnements extérieurs ainsi que des caves privatives. Chaque logement est agrémenté d'un balcon.

Des prestations de qualité

- Réglementation thermique RE2020
- Menuiserie extérieures PVC
- Volets roulants électriques
- Chauffage au gaz
- Carrelage 45 x 45
- Revêtement PVC dans les chambres
- Faïences toute hauteur au droit des douches et baignoires
- Stationnement privatif et cave

Des options à la carte

- Peinture en finition (5 teintes au choix)
- Placards
- Parquets stratifiés
- Choix des teintes des revêtements sol et faïences

on s'adapte à vos envies !

Une idée DE PRIX

TVA à 5,5%

typologie	Surface	Balcon	redevance	prix de vente
T2	48,16 m²	22,94 m²	55,38 €	154 000 €
T2	48,12 m²	11,17 m²	55,34 €	160 000 €
T3	57,62 m²	10,89 m²	66,26 €	187 000 €
T3	68,02 m²	10,72 m²	78,22 €	223 000 €
T4	79,38 m²	12,84 m²	91,29 €	252 000 €
T4	79,67 m²	12,64 m²	91,62 €	265 000 €

Plus d'info :

Clémence BILLET
06-98 93 65 25
brs@alpeshabitat.com

GLIÈRES VAL DE BORNE

L'Horizon

L'HORIZON - GLIÈRES
VAL-DE-BORNE

Alpes Habitat

ALPES HABITAT COOPERATIF
71 Rue Cassiopée 74650 CHAVANOD
BRS@alpeshabitat.com
www.alpeshabitat.com