

# BAIL RÉÉL SOLIDAIRE



**UN LOGEMENT  
POUR TOUS\***

... avec **Lyon Métropole Habitat**,  
achetez autrement !

\*soumis à des conditions réglementaires

[www.lmhabitat.fr](http://www.lmhabitat.fr)

**Engagés solidaires.**

**lm**

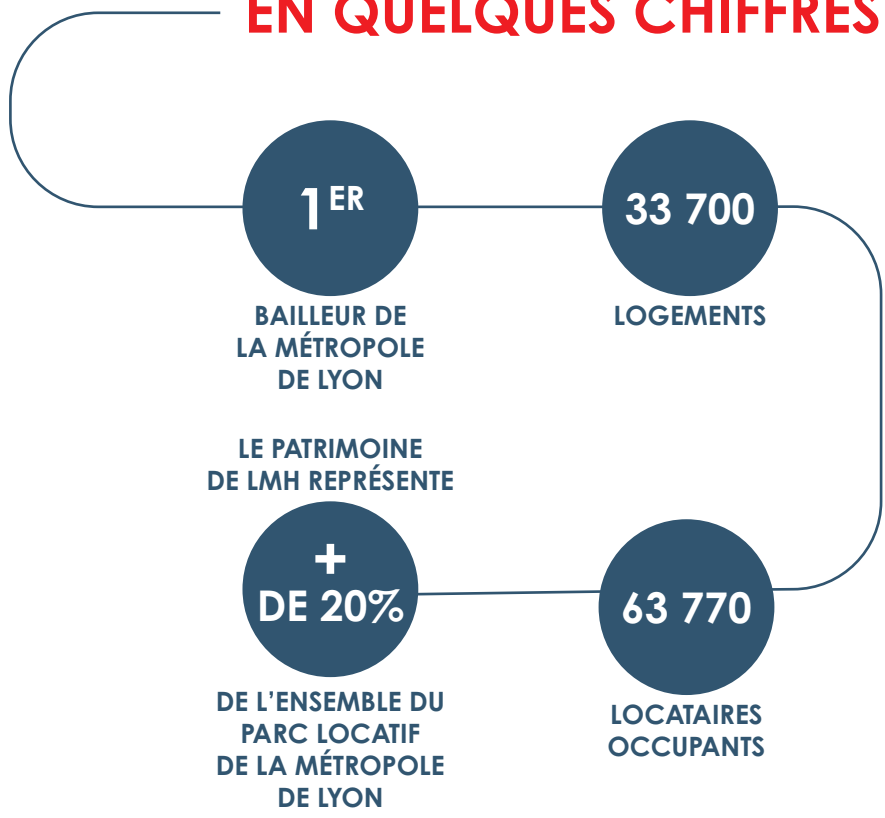
LYON  
METROPOLE  
HABITAT



# LYON MÉTROPOLE HABITAT, ENGAGÉ DANS LE PARCOURS RÉSIDENTIEL

Dans la Métropole de Lyon, face à un marché de l'immobilier tendu lié à une pénurie d'offres et à des prix à la hausse, Lyon Métropole Habitat s'engage. Afin d'accompagner le parcours résidentiel et de répondre à la difficulté d'acquérir un logement sur la Métropole de Lyon, Lyon Métropole Habitat développe aujourd'hui avec son **Office Foncier Solidaire (OFS)**<sup>(1)</sup> une action d'habitation solidaire. En dissociant le terrain du bâti, Lyon Métropole Habitat offre la possibilité d'acheter à prix réduit et à des conditions avantageuses, un logement existant sur la Métropole de Lyon.

## EN QUELQUES CHIFFRES\*\*



\*\*sources lmhabitat.fr

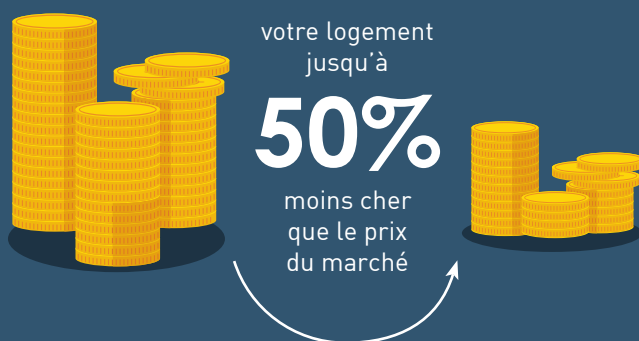
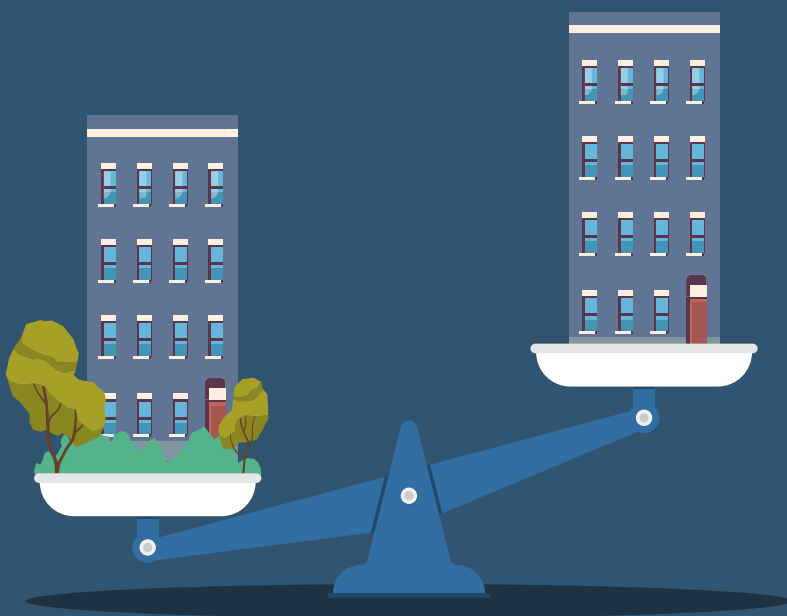
## LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

# 01 C'EST QUOI ?

Vous achetez le logement et le foncier reste la propriété de l'Organisme Foncier Solidaire de Lyon Métropole Habitat.

Ainsi, le prix du terrain n'est pas pris en compte dans le prix de vente du logement. Vous payez votre logement jusqu'à **50%** moins cher que le prix du marché et vous "louez" le terrain à l'OFS de Lyon Métropole Habitat sous forme de redevance foncière. Cette redevance payable mensuellement correspond au droit d'occupation et d'usage du terrain. La durée de l'engagement du "bail" est conclue pour une longue durée, jusqu'à 99 ans.

**MONTANT DE VOS DÉPENSES MENSUELLES =**  
REMBOURSEMENT DU PRÊT +  
REDEVANCE FONCIÈRE + CHARGES



## 02 À QUI ÇA S'ADRESSE ?

- Je respecte le cadre des plafonds de ressources
- Je souhaite occuper mon logement à titre de résidence principale
  - J'occupe un logement du parc social, je suis prioritaire pour me positionner sur un achat en BRS



je peux acheter un logement existant en BRS



### PLAFONDS DE RESSOURCES <sup>(5)</sup>

NOMBRE DE PERSONNES QUI OCCUPENT LE LOGEMENT	ZONE A (Lyon, Villeurbanne)	ZONE B1 (autres communes de la Métropole de Lyon)
1	33 399 €	25 317 €
2	46 758 €	33 760 €
3	53 438 €	39 050 €
4	60 786 €	43 271 €
5 et +	69 600 €	47 481 €

<sup>(5)</sup> Valeur au 01/01/2022

# 03 POURQUOI ACHETER EN BRS ?

## Je bénéficie d'avantages <sup>(6)</sup> :

- Un achat à prix réduit
- Un logement en zone attractive
- Des frais de notaires moins importants grâce à un achat à prix réduit
- Possibilité d'abattement de la taxe foncière selon les communes

## J'achète mon logement en toute sécurité et sérénité :

- Une Revente possible sans délai minimum et assurée à un prix garanti (capital investi majoré de l'IRL) <sup>(2)</sup> = **Produit d'épargne garanti**
- Une garantie Rachat en cas d'accident de la vie
- Une garantie Re-logement dans notre parc locatif

### ACHAT BRS

J'achète uniquement mon logement existant à LMH & suis locataire du terrain

### ACHAT CLASSIQUE

J'achète mon logement à LMH & le terrain sur lequel il est construit

Prix moyen en BRS <sup>(7)</sup>

**2776€/m<sup>2</sup>**

sur la Métropole de Lyon

Prix moyen en vente classique <sup>(7)</sup>

**4574€/m<sup>2</sup>**

sur la Métropole de Lyon

La redevance foncière sera plafonnée à

**1€/mois/m<sup>2</sup> HABITABLE**

	Mon revenu mensuel est de ... €	J'achète mon logement	Je paye ... €/mois de mensualité	Je paye ... €/mois de redevance foncière
En accession classique	3945 €	307 000 €	1315 €	-
En BRS	2238 €	169 000 €	724 €	66 €

Exemple ci-dessus réalisé pour un T3 de 66m<sup>2</sup> situé en plein cœur de Lyon 3, rue des Rancy sur la base d'un prêt sur 25 ans à un taux de 1,5%, assurance 0,34%

**Grâce au BRS, devenez propriétaire à prix abordable au cœur de la Métropole de Lyon, pour un montant mensuel équivalent à un loyer**

(6) Sous conditions d'éligibilité  
 (7) Dossier de presse GrandLyon la Métropole du 10-6-2021



## 04 AU QUOTIDIEN ÇA CHANGE QUOI ?

Dans le cas d'une acquisition en BRS, vous devenez également co-proprétaire des parties communes. Vous détenez alors une quote-part qui définit votre proportion de participation aux votes et aux charges de la copropriété à régler comme dans le cadre d'un achat classique.

Dans le cadre du BRS, le terrain sur lequel est bâti votre immeuble reste la propriété de L'OFS de Lyon Métropole Habitat.

## 05 EN CAS DE REVENTE...

Le ménage signataire du BRS a la possibilité de revendre son logement à tout moment. Toutefois, pour conserver la vocation sociale du bien et limiter la plus-value à la revente du logement, le prix est encadré dans le Bail Réel Solidaire (prix initial majoré à l'indice IRL).

En cas de revente, le nouvel acquéreur devra obligatoirement respecter les conditions définies par le BRS.

Ce bail longue durée dédié à l'accession à la propriété est "rechargeable" et sera renouvelé aux nouveaux propriétaires pour la même durée.

En cas de besoin, Lyon Métropole Habitat peut vous accompagner lors de la revente de votre logement et vous aider à trouver un ménage éligible au dispositif. Le Rachat est garanti par l'OFS si vous ne trouvez pas d'acquéreur dans les 6 mois.

**En cas de succession**, les ayants-droit peuvent **vendre ou habiter le logement dans les mêmes conditions de ressources et d'occupation**. Les **conditions d'éligibilité ne sont pas applicables au conjoint-survivant** quel que soit le régime matrimonial ou le pacte civil solidaire.

Durant la durée du BRS, le bien peut également faire l'objet d'une **donation de son vivant**.

Article L255-11 La vente ou la donation de droits réels afférents au bien objet du bail réel solidaire est subordonnée à l'agrément de l'acquéreur ou du donataire par l'organisme de foncier solidaire. L'organisme de foncier solidaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la date de transmission de l'offre préalable de cession ou de donation pour délivrer son agrément. Celui-ci est fondé sur la vérification du respect des conditions d'éligibilité de l'acquéreur ou du donataire à la conclusion d'un bail réel solidaire définies à l'article L. 255-2, L. 255-3 ou L. 255-4, de la conformité de l'offre préalable de cession ou de donation avec le bail en vigueur, notamment du respect des stipulations concernant les modalités de calcul du prix de vente ou de l'évaluation des droits réels appartenant au vendeur ou au donateur, et, le cas échéant, de la validité du plan de financement de l'acquisition.

Les règles fixées aux alinéas précédents sont prescrites à peine de nullité de la vente ou de la donation. La preuve du contenu et de la notification de l'offre préalable de vente ou de donation pèse sur le cédant ou le donateur.

# LE CONTEXTE

Pour les ménages français, l'immobilier reste une **valeur refuge**, et la question du «**bien vivre chez soi**» est centrale.

La pierre continue de rassurer et reste un investissement de long-terme avec de nombreux avantages.

Dans la Métropole de Lyon, l'offre est toujours inférieure à la demande ce qui se traduit par l'accélération de la hausse des prix de ces derniers mois.

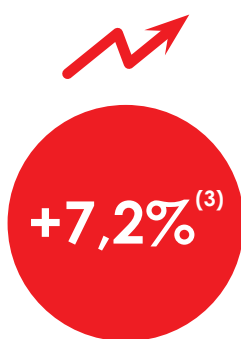
Il est aujourd'hui urgent de proposer une **offre de logements abordables** permettant au plus grand nombre de se constituer un patrimoine immobilier.

(1) Structure agréée par l'Etat

(2) IRL : Indice de référence des loyers

(3) fnaim.fr

(4) Pourcentage d'évolution des populations légales et municipales aux 1er janvier 2010 et 2020, au sens de l'Insee



D'AUGMENTATION  
DU PRIX DE  
L'ANCIEN EN  
FRANCE EN 2021



HABITANTS  
SUPPLÉMENTAIRES  
SUR LA MÉTROPOLE  
DE LYON EN 10 ANS



# COMMENT ?

## COMMENT ÇA SE PASSE ?

### LYON MÉTROPOLE HABITAT À VOS CÔTÉS

Une équipe dédiée, assistée de conseillers financiers, vous accompagne tout au long de votre projet.

- Je prends rendez-vous avec un conseiller Lyon Métropole Habitat pour un entretien individuel et personnalisé.
- Je signe un contrat de Bail Réel Solidaire avec l'opérateur.
- Je signe un bail avec l'OFS de Lyon Métropole Habitat et deviens ainsi propriétaire de mon logement mais locataire du terrain.

### BESOIN DE + D'INFOS ?



C'EST PAR ICI



DÉCOUVREZ SUR NOTRE SITE  
LES LOGEMENTS DISPONIBLES

 **04 78 71 69 69**  
[www.lmhabitat.fr](http://www.lmhabitat.fr)

**Engagés solidaires.**

**lm**

LYON  
METROPOLE  
HABITAT