



Programme  
en  
**BRS**<sup>(1)</sup>

# LA RÉSIDENCE DE LA MADELEINE

UN ÉCRIN PAISIBLE DANS LA VALLÉE DE CHEVREUSE

# LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS),

VOTRE CLÉ VERS LA PROPRIÉTÉ ABORDABLE ET AVANTAGEUSE

EN PARTENARIAT AVEC



## COMPRENDRE LA MÉCANIQUE

Le Bail Réel Solidaire (BRS) a révolutionné l'accès social à la propriété, offrant à de nombreux ménages des avantages exceptionnels.

Le BRS est un dispositif novateur permettant d'acquérir sa résidence principale à des prix avantageux, avec une décote attractive de **30 %** par rapport aux prix du marché. En dissociant astucieusement le foncier (terrain) du bâti (logement), le BRS redéfinit la notion de propriété immobilière.

Vous devenez propriétaire de votre logement tout en louant le terrain à l'Office de Foncier Solidaire (OFS) des Yvelines moyennant un loyer modeste de 1€/m<sup>2</sup>/ mois, établi dans le cadre d'un bail réel solidaire d'une durée de **80 ans**.

LIBÉREZ-VOUS DE VOTRE LOYER À FONDS PERDUS ET RÉALISEZ VOTRE RÊVE DE DEVENIR PROPRIÉTAIRE GRÂCE AU BRS

## LES 5 RAISONS D'OPTER POUR L'ACHAT EN BRS



Prix d'acquisition réduit

Le prix de vente du logement en BRS est 30 % inférieur à celui du marché.



Avantages fiscaux exclusifs

Profitez d'une TVA réduite à 5,5 % (au lieu de 20 %) et de frais de notaire avantageux.



Garantie de rachat

Assurez la valeur de votre investissement, même en période de fluctuation du marché immobilier (sous conditions).



Confort d'un logement neuf

Haute performance énergétique et garanties associées aux propriétés neuves.



Avantages financiers uniques

Si c'est votre premier achat, débloquez des opportunités avec le Prêt à Taux Zéro.



## LES CONDITIONS POUR EN BÉNÉFICIER

Pour être éligibles au dispositif du BRS, 4 conditions doivent être respectées :

- 1** **Projet d'achat de résidence principale**, sans possibilité de location ou de sous-location.
- 2** **Revenus des ménages**, le revenu fiscal de référence de l'année N-2 ne doit pas dépasser un certain plafond, variant en fonction de la localisation\* du logement et de la composition du foyer
- 3** **Redevance mensuelle**, versement d'un loyer mensuel de 1€/m<sup>2</sup>/ mois à l'OFS des Yvelines
- 4** **Revente encadrée**, reconduction automatique du bail réel solidaire en cas de donation et de vente impliquant une restriction de l'achat aux ménages respectant les plafonds de ressources.

Plafond de ressources - en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024 (en €)\*

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A et Abis	Zone B1	Zone B2 et C
1	37 581	37 581	32 673
2	56 169	56 169	43 633
3	73 630	73 630	52 471
4	87 909	80 875	63 347
5	104 592	95 739	74 518
6	117 694	107 738	83 983
<b>Par personne supplémentaire</b>	<b>13 116</b>	<b>12 005</b>	<b>9 368</b>

## UN INVESTISSEMENT SÉCURISÉ SUR LE LONG TERME

### Durée d'occupation

La durée du bail réel offre une perspective à très long terme et permet à l'acquéreur de se projeter durablement dans son logement BRS.

### Propriétaires du terrain

L'OFS, organisme à but non lucratif, sécurise le dispositif sur le long terme. Agréé par le préfet et assujéti à des rapports annuels validés par l'État, l'OFS ne peut légalement pas revendre le terrain ou le détourner de sa vocation sociale, assurant la pérennité de votre investissement.

### Revente simplifiée et encadrée

La revente du logement BRS est possible à tout moment. Son prix encadré, indexé pour garantir un accès à un nouveau ménage, assure une transaction équitable. Les acquéreurs potentiels doivent être agréés par l'OFS, qui veille à la conformité des obligations pour devenir propriétaire de ce type de biens. Une flexibilité avec une sécurité intégrée pour vous accompagner à chaque étape.

\*Zone Abis : Paris et 76 communes d'Ile-de-France

Zone A : Agglomération parisienne, Côte d'Azur et communes particulièrement tendues (Genevois, Lyon, Annecy, Deauville, Bordeaux...)

Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants, pôles de la grande couronne parisienne, pourtour de la Côte d'Azur, Outre-mer et quelques agglomérations au marché tendu

Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes périphériques des secteurs tendus (grande couronne parisienne, zones littorales ou frontalières, Corse)

Zone C : Reste du territoire

**LE CHÂTEAU**  
DE LA MADELEINE



# CHEVREUSE,

## UN VILLAGE NICHÉ SUR UNE VALLÉE

---

**Riche d'un passé prestigieux, Chevreuse se niche au creux d'une vallée verdoyante, à proximité de Paris et de Versailles.**

Implantée au cœur du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, sur les bords de l'Yvette, Chevreuse se distingue par son patrimoine naturel d'exception. Faisant la part belle aux espaces verts, le calme s'étend donc paisiblement offrant à ses habitants un cadre de vie idyllique et verdoyant.

La commune possède notamment l'un des rares châteaux médiévaux conservés en Île-de-France, le château de la

Madeleine. Véritable emblème de Chevreuse, situé sur les hauteurs de Hautvilliers, il offre un superbe panorama sur la vallée.

La ville est idéale pour les activités en plein air. La promenade des petits ponts est le dernier témoignage de l'activité des tanneries de peaux de chèvres qui, comme les moulins, étaient autrefois sur la rive gauche de l'Yvette.

Les chevrotins profitent d'un cadre de vie privilégié, à proximité de Saint-Quentin-en-Yvelines, 2<sup>e</sup> pôle économique de l'Île-de-France, et du plateau de Saclay.



◀ Mairie de Chevreuse



Promenade des petits ponts ▶





## LES + DU QUARTIER

- + À proximité du centre-ville
- + Un environnement calme et verdoyant

## LA QUIÉTUDE, AU CŒUR D'UN ENVIRONNEMENT BOISÉ



Écoles maternelles, groupe scolaire  
et collège à moins de 10 min



Proche des  
commerces



1 min à pied\* de l'arrêt de bus  
« La Tuilerie » ligne 39-17



5 min en voiture\* de la gare de  
Saint-Rémy-lès-Chevreuse – RER B



## **RUE DE VERSAILLES,** UNE ADRESSE PLEINE DE CHARME

---

**Dans un environnement pavillonnaire et verdoyant, la résidence de la Madeleine s'inscrit dans un quartier calme, à seulement 10 min\* à pied du centre-ville.**

Il suffit en effet de quelques minutes à pied ou en voiture dans les jolies rues pavées pour accompagner les enfants à l'école ou pour rejoindre les commerces de proximité.

En matière de mobilité, un arrêt de bus se trouve à seulement 100 mètres de la résidence, vous pourrez ainsi sillonner la ville. Pour rejoindre Paris,

la gare de Saint-Rémy-lès-Chevreuse vous permettra de rejoindre le nord de la capitale via le RER B en 40 min.

Inscrit dans le PNR de la haute vallée de Chevreuse, de nombreux sentiers, dont des sentiers de grande randonnée, sillonnent le parc et permettent de partir à pied à la découverte des sites : comme par exemple le chemin Jean Racine, qui relie Chevreuse à l'abbaye de Port-Royal-des-Champs. De nombreux espaces verts et forêt sont également à découvrir pour les amoureux de la nature.



## DES PRESTATIONS DE QUALITÉ, DÉDIÉES À VOTRE CONFORT INTÉRIEUR\*\*

Uniques et intimistes, les 23 appartements en BRS ont été conçus pour un confort optimal et imaginées avec des prestations soignées.

- + Parquet flottant type tradition Quickstep série Compact pour les pièces sèches
- + Revêtement de carrelage 600x600 de type Pav B Stone de chez Saloni
- + Fenêtres et portes fenêtres en aluminium ou mixte bois aluminium
- + Chaudière individuelle GAZ type SAUNIER DUVAL
- + Visiophone
- + Ascenseur
- + Fibre optique



# UNE ARCHITECTURE EN HARMONIE

## AVEC NATURE PRÉSERVÉE

**Au cœur de la vallée de Chevreuse, la résidence de la Madeleine propose une réalisation en adéquation avec son paysage environnant.**

Répartie sur deux bâtiments, la réalisation est bordée au nord par la rue de Versailles et au sud par le ruisseau de la Goutte d'Or. Les façades de l'ensemble de la résidence seront réalisées en enduit à base de chaux, en finition gratté fin, avec des teintes en parfait harmonie avec l'atmosphère du PNR de la vallée de Chevreuse. Ainsi, la résidence se fond parfaitement dans son environnement immédiat. D'autres parties du bâti seront en parement meulière jointé à fleur, pour apporter du caractère à ce bel ensemble.

Véritable parenthèse bien-être, laissez-vous séduire par cette charmante réalisation au paysage verdoyant.

## DES APPARTEMENTS

### OÙ IL FAIT BON VIVRE

**Au cœur d'un environnement arboré, la résidence de la Madeleine propose 23 appartements en BRS du 2 au 4 pièces.**

Chaque logement dispose d'une luminosité naturelle et de volumes optimisés. La plupart des appartements disposent d'une vue dégagée sur l'extérieur. La cuisine ouverte sur le séjour se prolonge sur un espace extérieur. Dès l'arrivée des beaux jours, c'est un lieu de vie supplémentaire plus intimiste qui s'offre à vous.

Pour encore plus de confort, des places de stationnement en sous-sol sont accessibles au sein de la résidence.



**PROFITEZ DU PTZ+(2)**  
Financez jusqu'à 40 %  
de votre logement sans  
intérêts.



**RE 2020(3)**  
Économisez sur vos  
factures d'énergie.



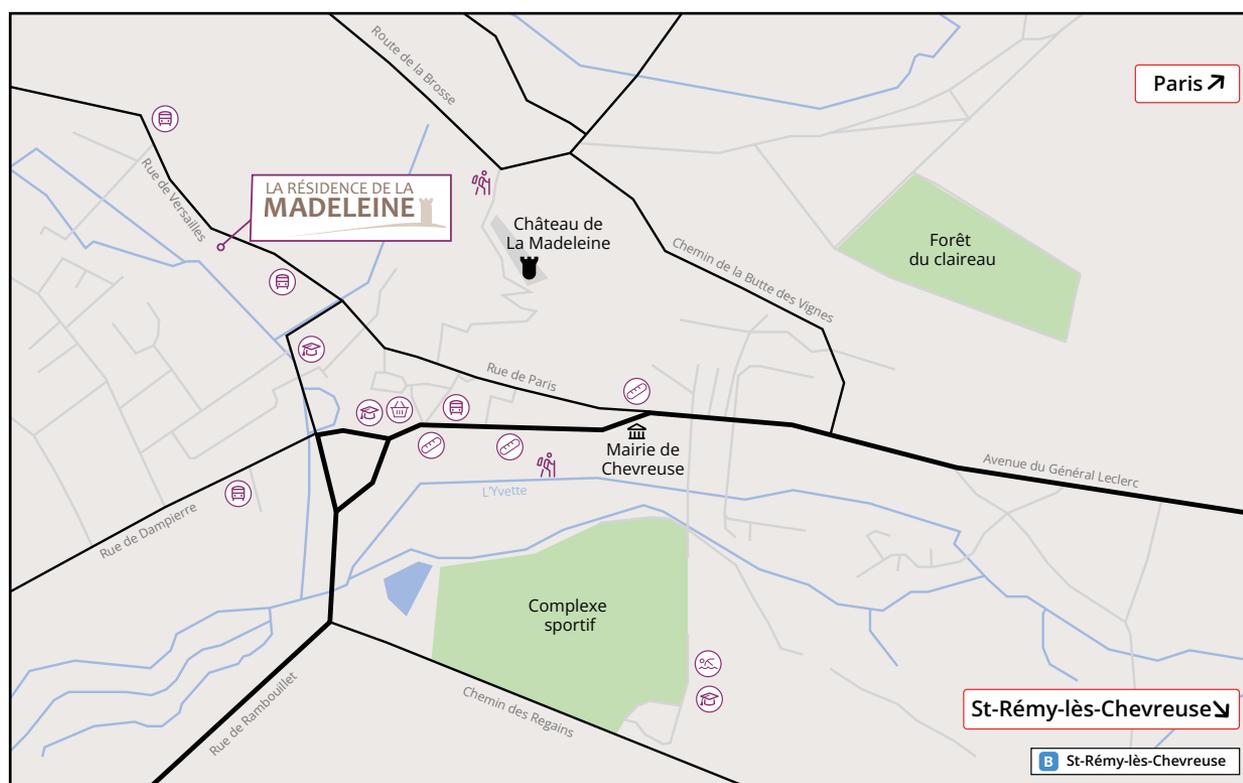
**BEE(4)**  
Bâtiment Energie  
Environnement





 **45-49 RUE DE VERSAILLES - 78460 CHEVREUSE**

# UN EMPLACEMENT PRIVILÉGIÉ



## ACCÈS



### TRANSPORT EN COMMUN

Gare Saint-Rémy-lès-Chevreuse,  
RER B à 5 min en voiture\*



Arrêt de bus « La Tuilerie » ligne 39-  
17 à 1 min à pied\*



### AÉROPORT

Accès à l'aéroport ORLY en 50 min  
en voiture



### VOITURE

Accès rapide à l'autoroute via A12

Accès aux portes de Paris en  
40 min



# LA RÉSIDENCE DE LA MADELEINE

UN ÉCRIN PAISIBLE DANS LA VALLÉE DE CHEVREUSE

 **CHEVREUSE 78**



**HORIZON**  
Immobilier

## RENSEIGNEMENTS



**01 73 13 70 24**

[residence-de-la-madeleine.fr](http://residence-de-la-madeleine.fr)

45-49 rue de Versailles,  
78460 Chevreuse

**01 39 50 84 72**

[www.adil78.org](http://www.adil78.org)

[contact@adil78.org](mailto:contact@adil78.org)

80 bis avenue du Général Leclerc,  
78220 VIROFLAY

\* Sources Mappy/RATP. Temps et distances donnés à titre indicatif. (1) Bail Réel Solidaire (BRS) - dispositif sous conditions de ressources et pour un achat en résidence principale. Les acquéreurs de logements neufs peuvent bénéficier du BRS « Bail Réel Solidaire » sous réserve de respecter plusieurs conditions cumulatives, détails disponibles dans le code de la construction de l'habitation, articles L255-1 à 19, R255-1 à 9. En référence à la loi 3DS du 21 février 2022 visant à simplifier le BRS, le BRS opérateur et le BRS preneur ont fusionné ; l'accédant ne signe avec le promoteur qu'un contrat de cession de droits réels immobiliers. Renseignez-vous auprès du conseiller de vente pour connaître tous les détails et modalités du dispositif BRS. (2) TVA 5,5 % au lieu de 20 % : la réduction s'applique aux logements neufs acquis en résidence principale et est soumise à conditions de ressources. Plus d'informations auprès de votre conseiller de vente. (3) Réserve aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale neuve selon les critères d'éligibilité fixés aux articles L. et R. 31-10-1 et suivants du CCH et sous réserve d'acceptation du dossier par l'établissement bancaire. Pour tous les prêts à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2016, le décret n° 2015-1813 du 29/12/2015 ajuste les conditions d'octroi. La révision du zonage A/B/C est fixée par arrêté du 01/08/2014 (J.O. du 06/08/2014). Dispositif aménagé par la Loi de finances pour 2016 (article 107) publiée au J.O. le 30 décembre 2015 pour tous les prêts à taux zéro émis à compter du 1er janvier 2016. (4) Le référentiel «BEE Logement Neuf» certifie la performance globale des bâtiments neufs dans le secteur résidentiel individuel ou collectif en France métropolitaine. La mention BEE, accompagnée de l'option TFPB, ouvre droit à des dispositifs d'aide des pouvoirs publics. Horizon Immobilier est une marque d'Horizon Engineering Management - SAS au capital 10 000 € - RCS - Versailles 822 095 984 Siège social : 21, rue Jacques Cartier 78960 Voisins-le-Bretonneux - Architectes : Bartoli et Piot - Crédits photos : commons.wikimedia.org/ adobestock.com - Document, visuels et illustrations à caractère d'ambiance et non contractuels. - 20240402.