

Commission départementale



Thème : « Le Bail Réel et solidaire, un nouveau modèle d'accession sociale »



Le Crédit Social des Fonctionnaires est une association loi 1901, créée en 1955 par des fonctionnaires pour des fonctionnaires.

Le CSF, à travers ses filiales, a pour objet de permettre à ses membres d'accéder à un système **d'économie sociale** dans les domaines du **crédit**, de **l'épargne**, de **l'assurance**.

Nos équipes sélectionnent les solutions de crédit, d'assurance et d'épargne les plus adaptées pour faciliter la réalisation des projets de nos adhérents.

Nos Principaux domaines d'intervention

-  Prêt immobilier
-  Assurance Emprunteurs
-  Regroupement de crédits
-  Prêt à la consommation
-  Épargne / Retraite



« Faire de Paris une ville abordable pour toutes et tous »

Qui sommes nous ?

Ses missions :

- ✓ Donner une place à chacun dans Paris
- ✓ Garantir un accès équitable et durable de la propriété
- ✓ Investir dans un foncier durablement abordable

La pérennité est au cœur des actions de la **Foncière de la Ville de Paris**.

Le Bail Réel Solidaire lui permet de sanctuariser l'investissement public en faisant du foncier un bien commun. Sur le long terme, elle **reste propriétaire des terrains** qu'elle achète et sur lesquels sont construits les logements. Ainsi, tous les ménages acquéreurs en BRS bénéficieront, sur le long terme, de cet effet positif qui permet de **réduire de moitié le prix d'achat des logements**.

La Foncière de la Ville de Paris participe à toutes les étapes de la conception à la construction des logements, afin de produire une **offre de logement adaptée, de qualité et à coût maîtrisé**.

Elle commercialise directement les logements afin d'assurer **une égalité d'accès au dispositif**. De plus, elle accompagne les propriétaires en BRS dans la **revente éventuelle de leur logement** afin de faciliter cette démarche, et garantit ainsi la **pérennité d'accès des logements aux ménages**.

Le saviez-vous ?

Vos agents peuvent acheter leur résidence principale dans le neuf à travers le dispositif BRS



Acheter dans le neuf : Les différentes formules



**Acheter un
logement neuf sur
plan
(VEFA)**



**Acheter un logement
neuf achevé**



**Acheter un logement
neuf en accession
maîtrisée.**

Découverte du BRS

Ensemble, donnons de l'avenir à vos projets !

Acheter un logement neuf en accession maîtrisée

L'accession maîtrisée, également appelée **accession sociale**, est un dispositif destiné à **faciliter l'achat d'un logement pour les ménages** aux revenus modestes.

Il est mis en place par les **collectivités locales**, les **bailleurs sociaux**, ou par **l'État**, avec pour objectif de **promouvoir l'accession à la propriété**, le **parcours résidentiel** à travers différents dispositifs attractifs :



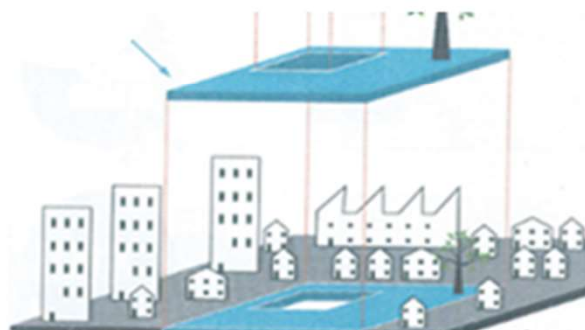
Fonctionnement du Bail Réel et Solidaire



Achat du logement :
en moyenne
5000€/m² à Paris



Ménages propriétaires



Porteur Foncier perpétuel

BRS de 99
ans

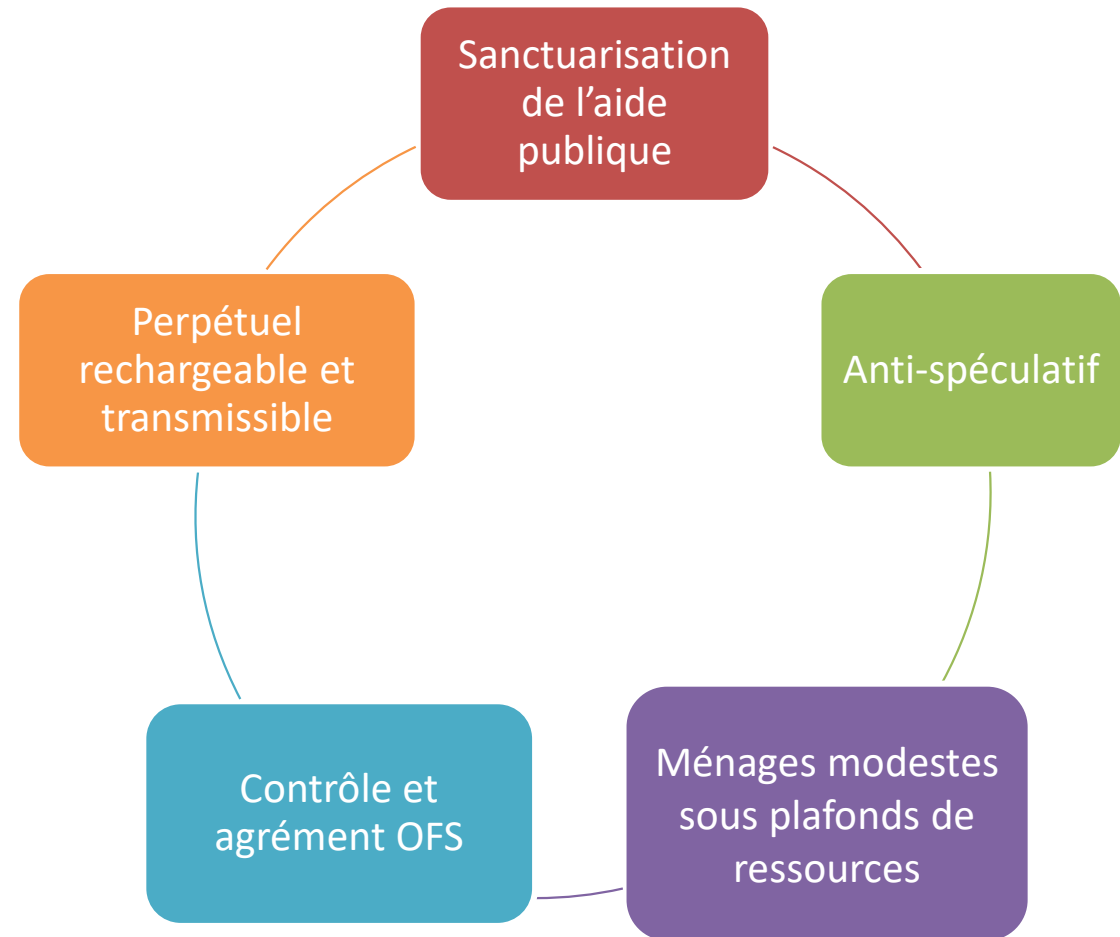
Redevance
Foncière :
2,65€/m²
/mois

Ensemble, donnons de l'avenir à vos projets !

Les grands principes du BRS

Solidaire et anti-spéculatif :

- accessible
- cessible
- rechargeable
- transmissible **sous conditions** (résidence principale, plafonds de ressources, prix de cession)



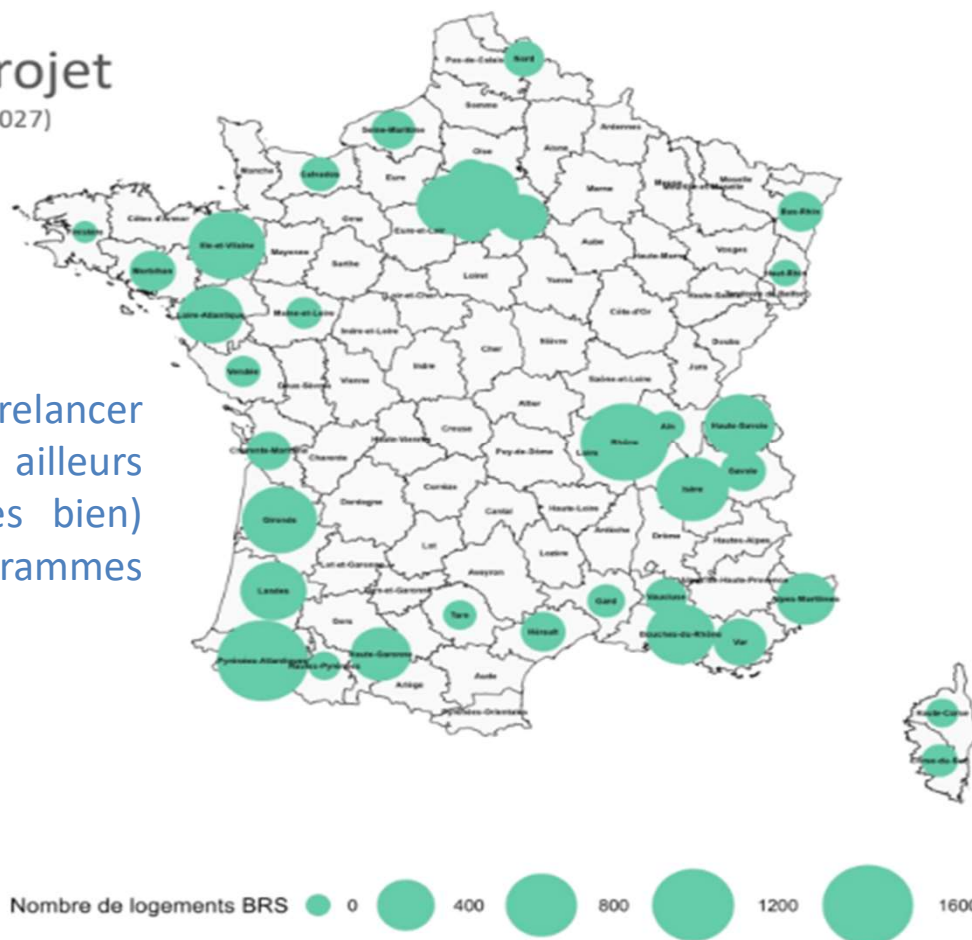
Le développement du BRS en France

138 OFS agréés, 16 420 BRS en développement, dont 1858 déjà livrés et 7063 en commercialisation ;

39 départements développent du BRS en France, surtout en zone tendue mais pas uniquement

Conjoncture favorable à ce développement : permet de relancer l'accès social et la primo-accession dans un marché par ailleurs totalement grippé, seul produit qui se commercialise (très bien) aujourd'hui sur de nombreux territoires, rachat de programmes promoteurs, difficultés de financement du LLS

En projet
(horizon 2027)



Qui peut en bénéficier ?

- Achat de votre résidence principale
- Respect des plafonds de ressources (slide d'après)



Quelles sont les 5 étapes ?

Vérification d'éligibilité



1- Le ménage intéressé doit remplir les conditions de ressources liées au BRS avec l'appui du commercialisateur.

2- Vérification de la capacité de financement par le CSF.

Agrément & signature du contrat de réservation



L'OFS agréé le ménage et lui délivre un document lui donnant l'autorisation de réserver.

La signature du contrat bloque le bien, l'OFS ne peut plus commercialiser le logement. Versement d'un DG, entre 2 et 5% du

prix.

Obtention de l'accord de prêt



Délai de 60 à 90 jours pour formaliser un plan de financement.

Signature du BRS



Signature de l'acte d'acquisition chez le notaire

Emménagement



Remise des clés du logement le jour de la livraison du programme.

Ensemble, donnons de l'avenir à vos projets !

Plafonds de ressources 2025

Pour l'accèsion en BRS



Ressources PSLA / BRS

=PLS Accession

	Zone A	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 509	38 509	33 479
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555	57 555	44 710
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 446	69 183	53 765
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078	82 870	64 909
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173	98 101	76 357
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 599	110 395	86 055
Par personne supplémentaire	13 439	12 300	9 599

•**Zone Abis** : Paris et 76 communes d'île-de-France

•**Zone A** : L'agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le Genevois français, les grandes métropoles de province

•**Zone B1** : Agglomérations de plus de 250 000 habitants, la grande couronne parisienne, le pourtour de la Côte d'Azur, certaines villes pour lesquelles le prix au m2 est élevé, l'Outre-Mer et la Corse

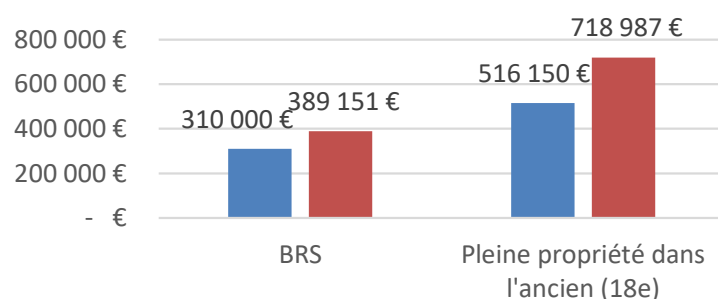
•**Zone B2** : Agglomérations de plus de 50 000 habitants, les communes qui possèdent une zone littorale ou transfrontalière importante, le pourtour de l'île-de-France.

•**Zone C** : Le reste de la France

BRS

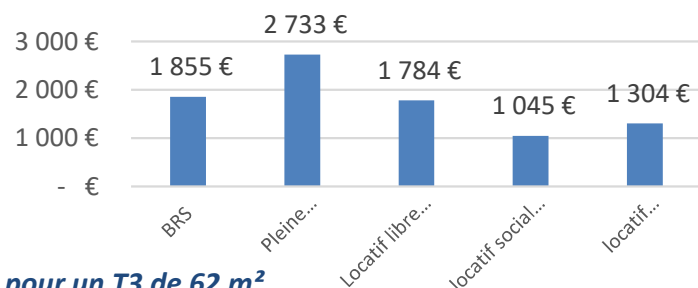
& autres produits logement

Plus-values à la revente (à 10 ans)



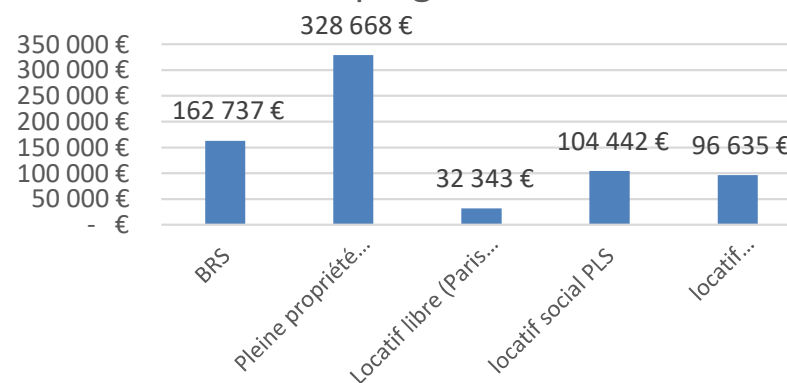
■ Prix du logement à l'achat ■ Prix de revente à 10 ans

Mensualités (remboursement emprunt + redevance et charges)



- La moitié des prix parisiens ;
- Mensualités (remboursement emprunt + redevance + charges de copro) proches d'un loyer dans le parc libre ;
- 80% plus élevées que le locatif social, mais constitution d'une épargne 56% supérieure également.

Epargne disponible à 10 ans = capital remboursé+revente ou montants épargnés



Exemple comparé pour un T3 de 62 m²

Un prix de vente et des plafonds de ressources encadrés

- Prix de vente plafond des logements à 6170€ TTC/m², mais ajusté en fonction des typologies de logement pour tenir compte du pouvoir d'achat des ménages sous plafonds. Prix moyen de vente à 5000€ TTC/m²

2 personnes



61 786€/an*

3 personnes



80 993€/an*

4 personnes



96 700€/an*

5 personnes



115 051€/an*

**Estimation revenu annuel net des ménages : Plafonds BRS (basés sur le RFR) + 10%*

Acheter avec le dispositif BRS :

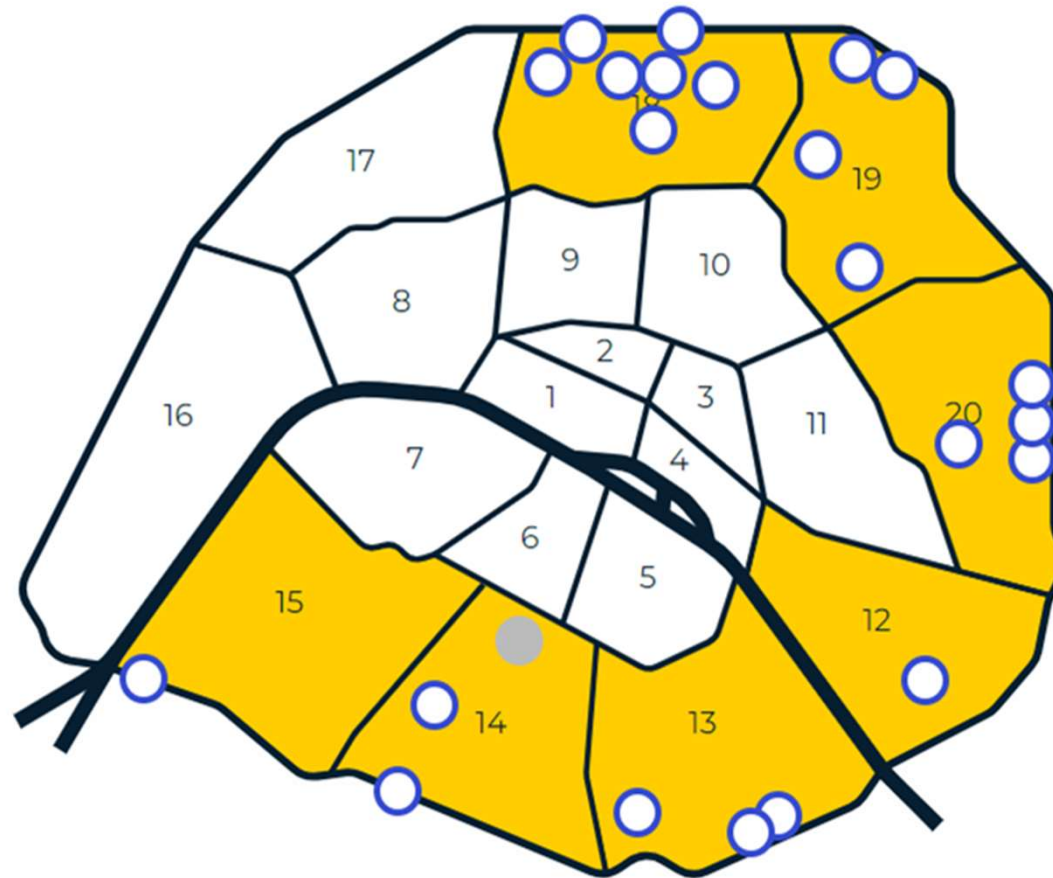


Avantages

- Un logement 20 à 50% moins cher que le prix marché
- Accession dans une zone tendue
- TVA à taux réduit 5,5% (contre 20%)
- La taxe foncière peut-être réduite en fonction des communes
- Garantie de rachat du logement par l'OFS
- PTZ+, dédié aux primo-accédants

Spécificités

- Résidence principale uniquement
- Critères d'éligibilité
- Redevance mensuelle pour le foncier
- Prix de revente encadré



- **22 opérations** en cours représentant plus de **1 000 logements** dans 7 arrondissements

Les commercialisations en cours



ZAC Chapelle Charbon 75018 : 73 logements en BRS commercialisés jusqu'au 11/03/25

- Lot A : 16 T3, 4 T3 duplex, 12 T4 Prix moyen : 4740 €/m² SHAB
- Lot F : 6 T2, 17 T3, 8 T4, 1 T4 duplex et 5 T5 et 4 T5 duplex
- Prix moyen : 4740 €/m² SHAB

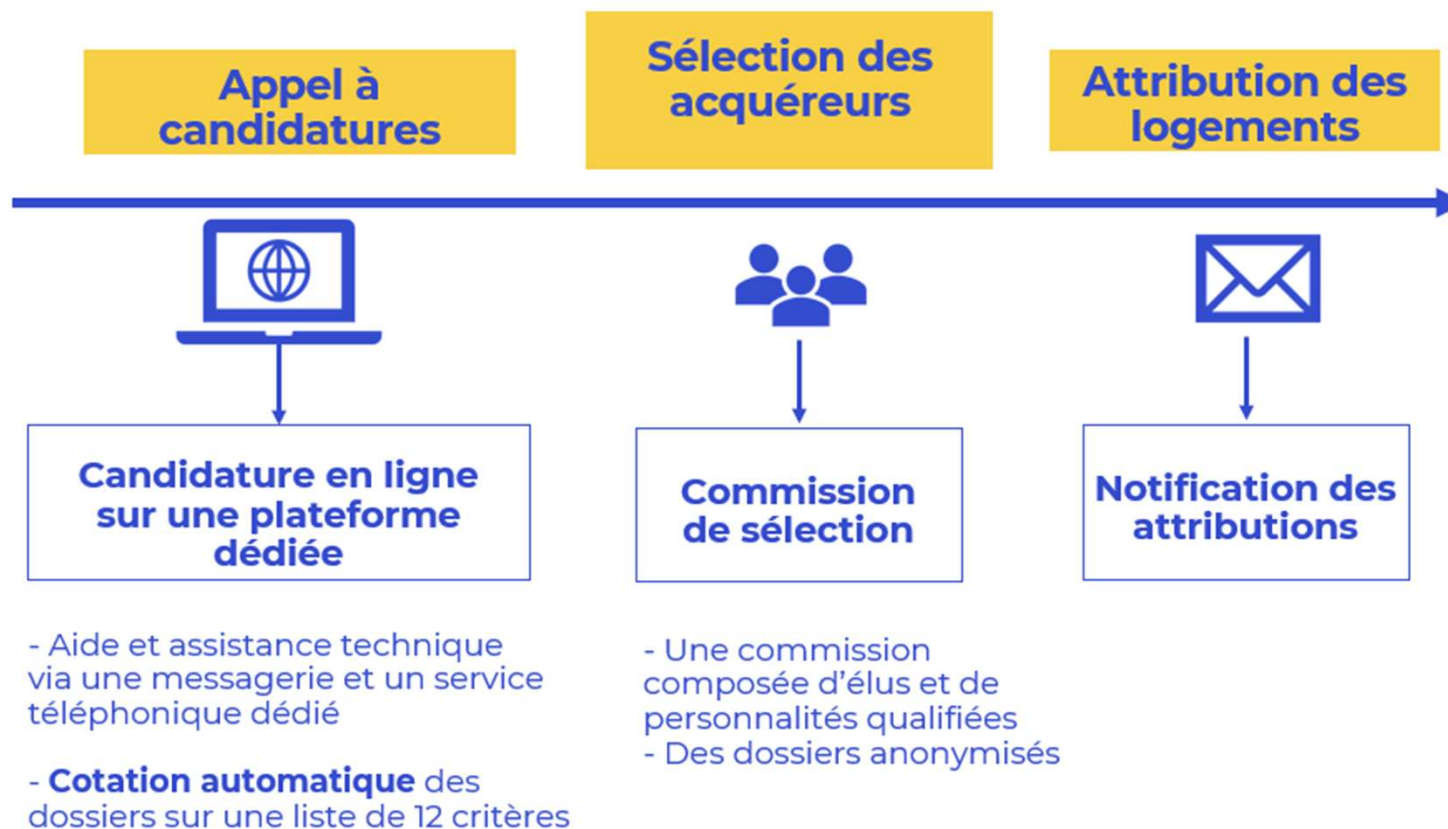
4 avenue de la porte de Vanves 75014: 22 logements en BRS commercialisés jusqu'au 7 janvier 2025

12 T3 et 10 T4 à un prix moyen 5000€/m² SHAB

Python-Duvernois lot 6B: 61 logements en BRS commercialisés jusqu'au 17 décembre 2024

- 26 T3, 27 T4 et 8T5 à un prix moyen de 4900€/m² SHAB

Le processus de commercialisation



PTZ 2024

En attendant 2025 !



- Mis en place jusqu'en 2027
- Augmentation de la part financée par le PTZ
- Augmentation des plafonds et création d'une nouvelle tranche
- Extension de la zone d'éligibilité (+ de communes éligibles)
- Modification des logements éligibles (exclusion des maisons individuelles)

Nature du bien

Appartement dans le neuf

Ancien + travaux (25% min)

Maison ou appartement neuf en accession
sociale (QPV, Anru, BRS, location accession)
ou logement ancien HLM

Zone A/B1

Eligible

Zone B2/C

Eligible

Eligible

Eligible

Personnes occupant le logement	zone A	zone B1	zone B2	zone C
1	49 000 €	34 500 €	31 500 €	28 500 €
2	73 500 €	51 750 €	47 250 €	42 750 €
3	88 200 €	62 100 €	56 700 €	51 300 €
4	102 900 €	72 450 €	66 150 €	59 850 €
5	117 600 €	82 800 €	75 600 €	68 400 €
6	132 300 €	93 150 €	85 050 €	76 950 €
7	147 000 €	103 500 €	94 500 €	85 500 €
8 et plus	161 700 €	113 850 €	103 950 €	94 050 €

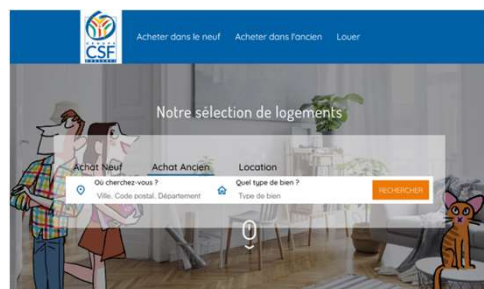
L'accompagnement du CSF et de ses partenaires pour accompagner vos agents dans l'accèsion maîtrisée

1



**Déterminer
votre capacité
d'emprunt**

2



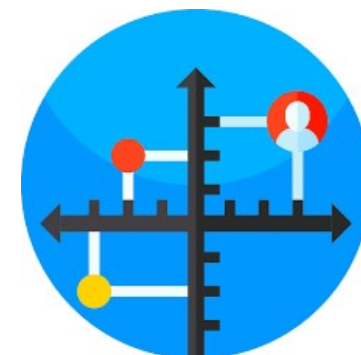
Trouver votre bien
Accéder à un très vaste
choix de programmes et
logements sur tout le
territoire auprès de nos
partenaires.

3



**Rechercher et
mettre en place
votre
financement**

4



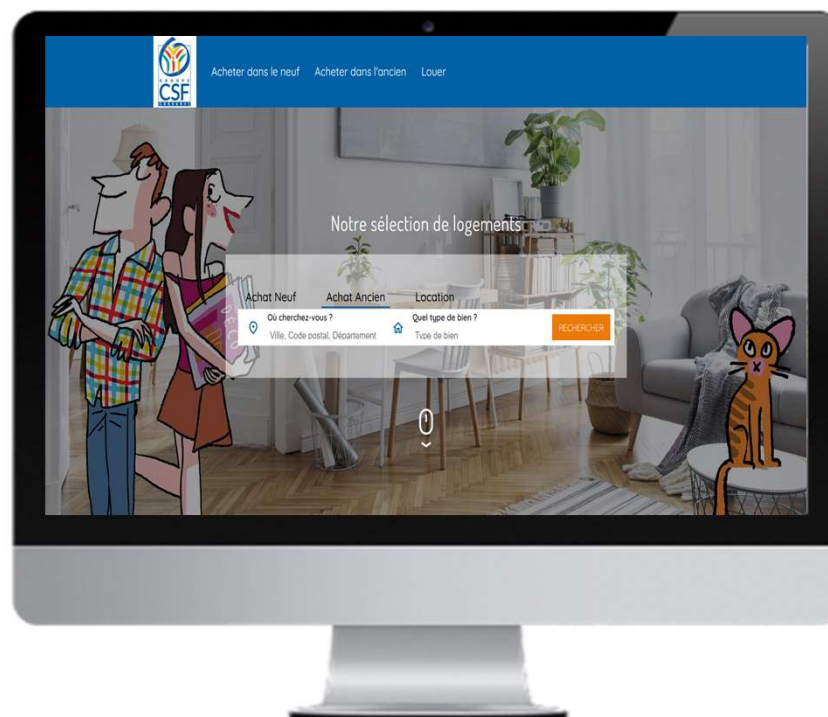
**Suivre et
coordonner
votre projet avec
tous les acteurs**

Ensemble, donnons de l'avenir à vos projets !

Programme en VEFA CSF Patrimoine



Le CSF possède un catalogue de plus de **1816** programmes soit **23 183** lots **VEFA à vendre** au niveau national.



Retrouvez toutes nos offres sur la plateforme [CSF-LOGEMENTS.FR](https://www.csf-logements.fr)

100



100

