

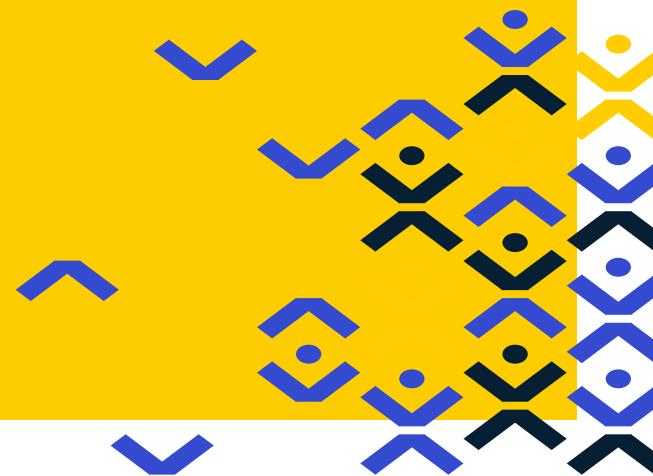
# Webinaire

*Le Bail réel solidaire (BRS) et son financement*

Le 13 novembre 2025

# 01

## **Création et missions de la FDVP**



## **La Foncière de la Ville de Paris**

---

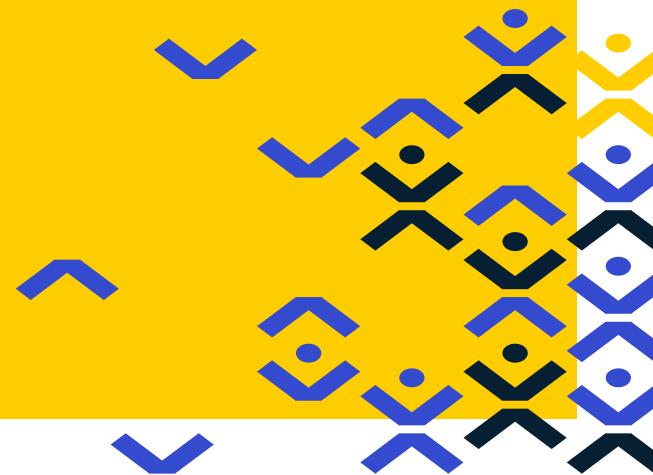
- Organisme de Foncier Solidaire créé par la Ville et agréée par l'Etat fin 2019. GIP (groupement d'intérêt public) qui associe la Ville de Paris et ses trois bailleurs sociaux (Paris Habitat, RIVP et Elogie Siemp)

**Sa mission :** développer l'accès sociale à la propriété via le Bail Réel Solidaire

**Ses objectifs :**

- Répondre à l'aspiration de celles et ceux qui souhaitent accéder à la propriété à Paris et qui en sont actuellement exclus ;
- Investir pour un foncier durablement abordable ;
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages.

# **Présentation du Crédit social des fonctionnaires**





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

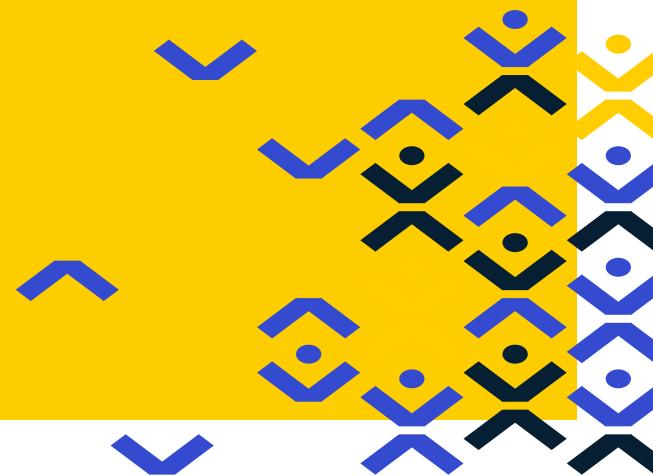


Épargne / Retraite



# 02

## Le développement du BRS en France et à Paris



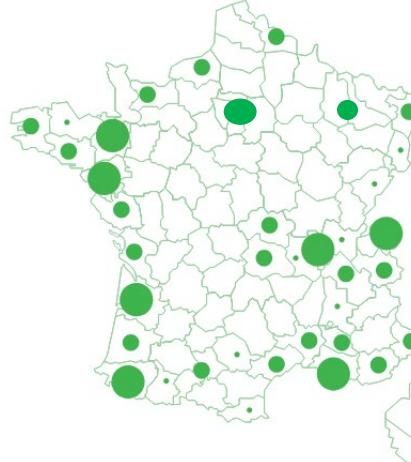
## Le développement du BRS en France

➤ Le BRS est un dispositif national, créé par la loi ALUR en 2014 et ses décrets d'application qui ont suivi en 2016

➤ Fort développement du BRS en France :

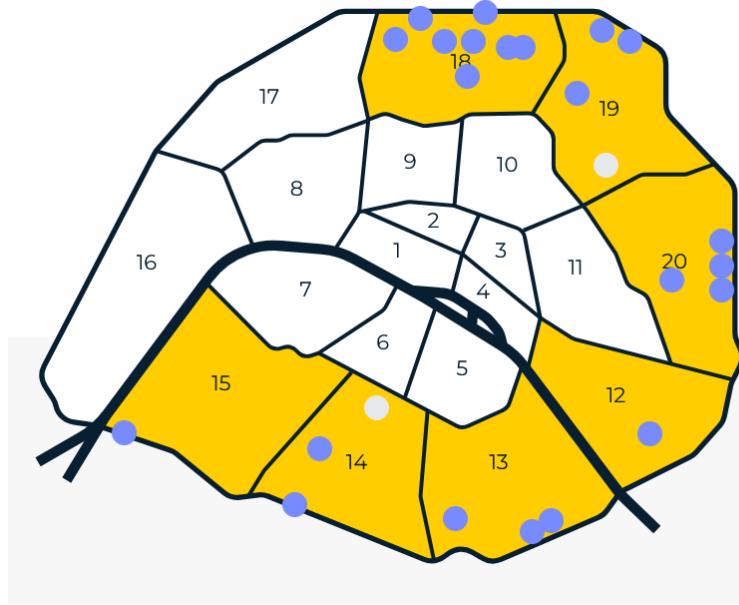
150 OFS agréés, plus de 20 000 BRS en développement, dont 3709 déjà livrés; 48 départements développent du BRS en France, surtout en zone tendue mais pas uniquement ;

EN PROJET      Horizon 2028



\*Chiffres et carte issus de  
l'observatoire des OFS 2024

# Les opérations de la Foncière de la Ville de Paris



- **29 opérations** représentant plus de **1 000 logements** dans 7 arrondissements

## 8 opérations actuellement commercialisées :

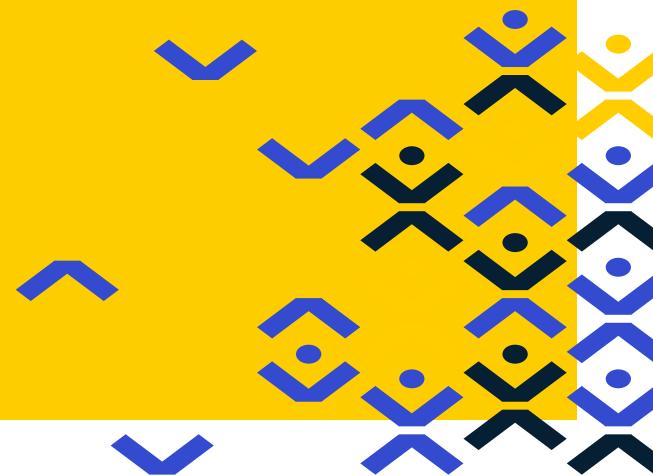
- 42 avenue Jean Jaurès (Paris 19)
- 4 avenue de la porte de Vanves (Paris 14)
- 2 opérations à Python Duvernois (Paris 20)
- 100 bd Ney (Paris 18)
- Hébert (Paris 18)
- 2 opérations à Chapelle Charbon (Paris 18)

## **Les commercialisations en cours**

Adresses	Nbre de logts	Date de clôture
100 blvd Ney 75018	62	<b>03/12/2025</b>
Python Duvernois lot 4 75020	49	<b>14/11/2025</b>
Python Duvernois lot 6B 75020	21	
Hebert lot F 75018	71	<b>19/12/2025</b>
Chapelle lot A 75018	17	
Chapelle lot F 75018	22	
Avenue de la Porte de Vanves 75014	4	<b>14/11/2025</b>
42 avenue Jean Jaurès (75019)	7	

# 03

## Le fonctionnement du BRS



# Une opération en BRS

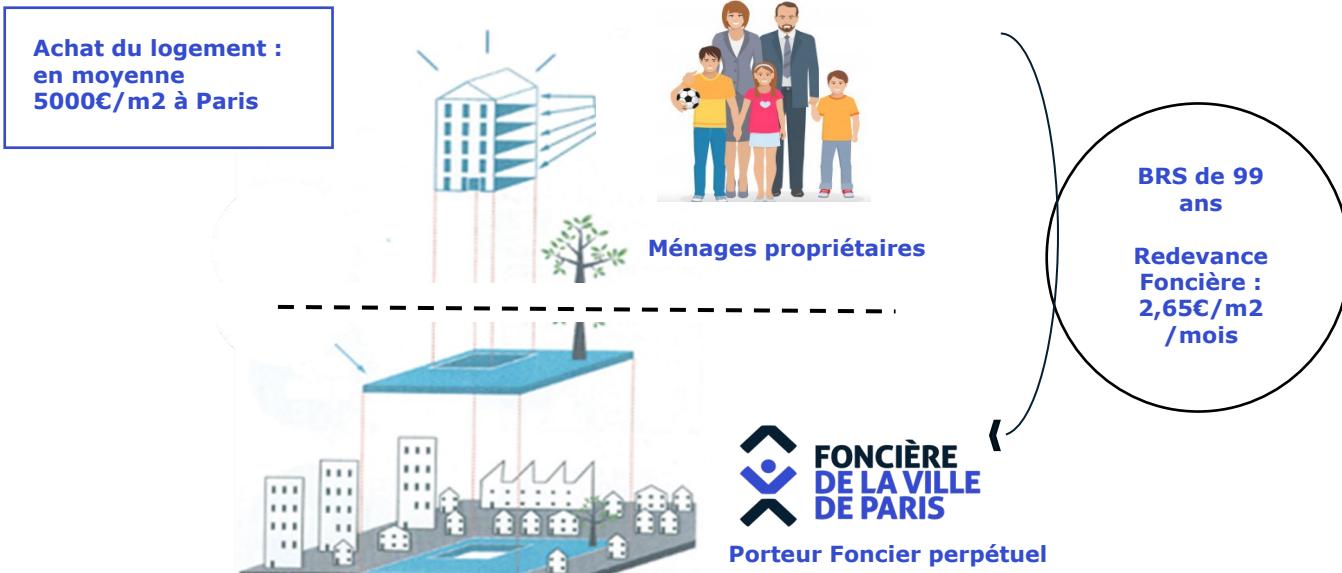
## Comment ça fonctionne ?



Les ménages payent une redevance (pour la location du terrain) à la FDVP, ainsi que les charges d'entretien et les taxes locales comme dans toutes les copropriétés



# Fonctionnement du Bail Réel Solidaire



# Acheter en Bail réel solidaire :

## Avantages

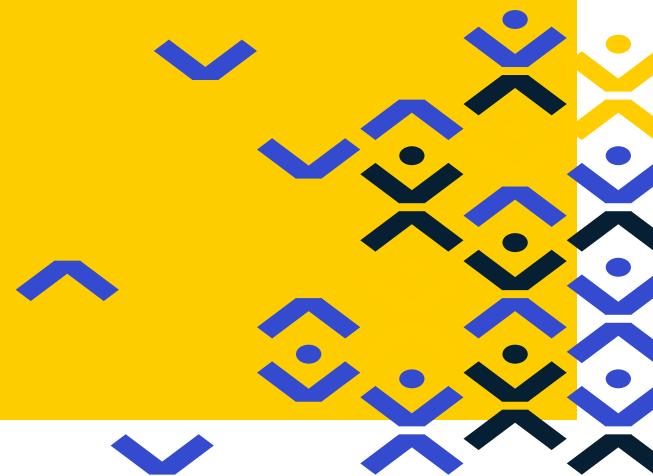
- Un logement environ 50% moins cher que le prix marché
- Accession dans une zone tendue
- TVA à taux réduit 5,5% (contre 20%)
- La taxe foncière peut-être réduite les deux premières années
- Accompagnement lors de la revente par l'OFS
- Transmissible à ses héritiers
- Eligible au Prêt à taux zéro

## Spécificités

- Résidence principale uniquement
- Critères d'éligibilité
- Redevance mensuelle pour le foncier
- Prix de revente encadré
- Obligation de restituer le logement en bon état d'entretien

# 04

## Les conditions d'éligibilité



## Première condition

---

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale ; il n'est pas possible de le louer.



## **Deuxième condition**

Ne pas dépasser les plafonds de ressources 2025.

<b>Nombre de personnes destinées à occuper le logement</b>	<b>Total des revenus fiscaux de référence (RFR) de l'année N-2 du ou des personnes destinées à occuper le logement</b>
Personne seule	38 508 €
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555€
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	75 447 €
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	90 078 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	107 173 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge	120 598 €
Par personne supplémentaire	13 440 €

## Troisième condition

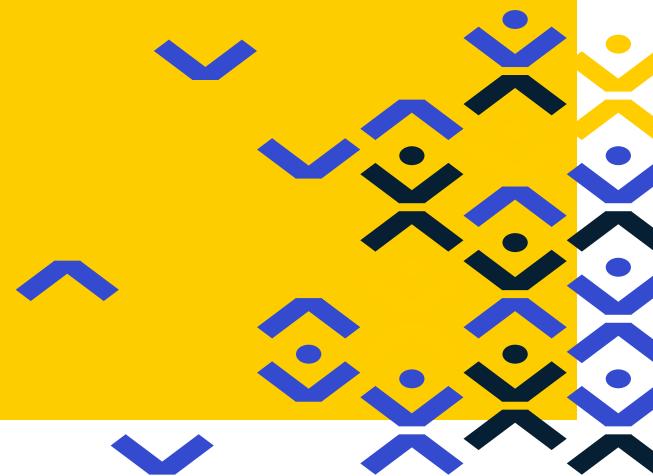
---

Le ménage acquéreur ne doit pas être propriétaire d'un bien répondant à ses besoins, ou lui permettant de dégager des revenus suffisants lui permettant de se loger dans un bien adapté à ses besoins.

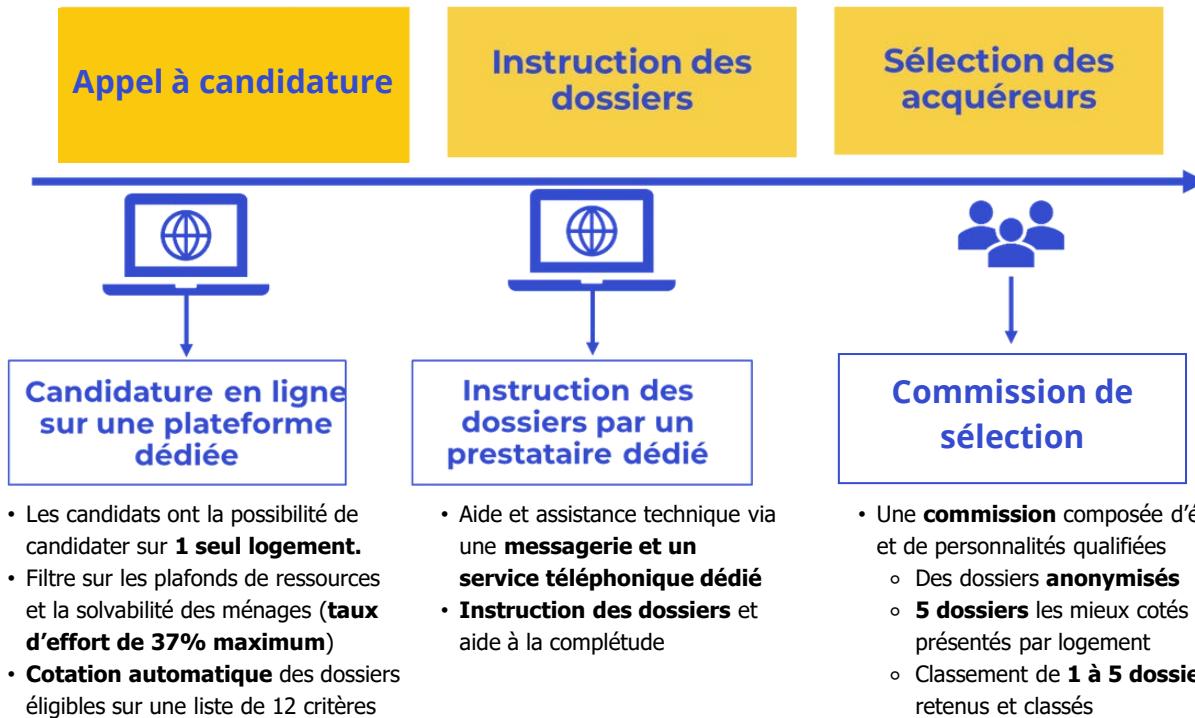


# 05

## Candidature et sélection

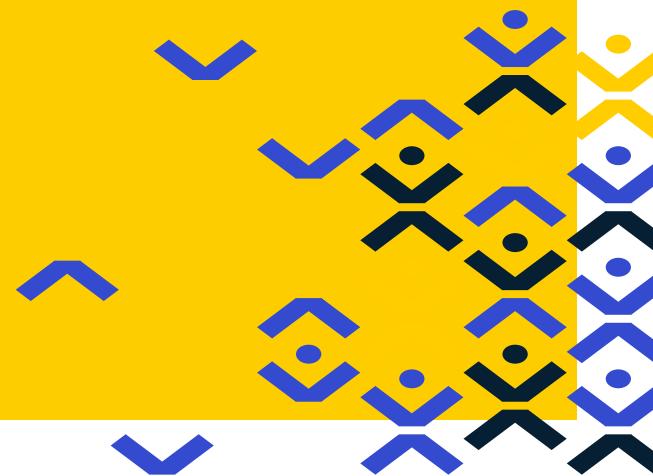


## Le processus de candidature

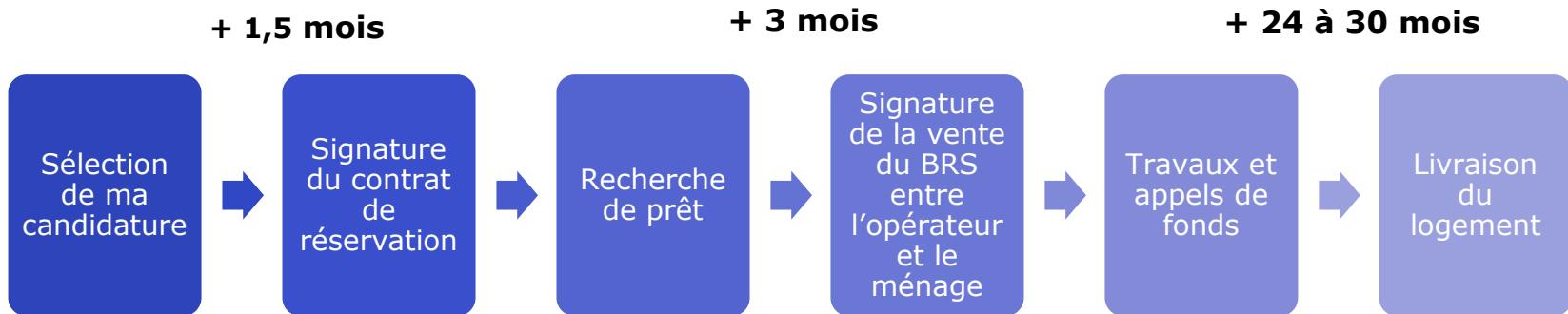


# 06

## Calendrier d'un projet en BRS dans le neuf

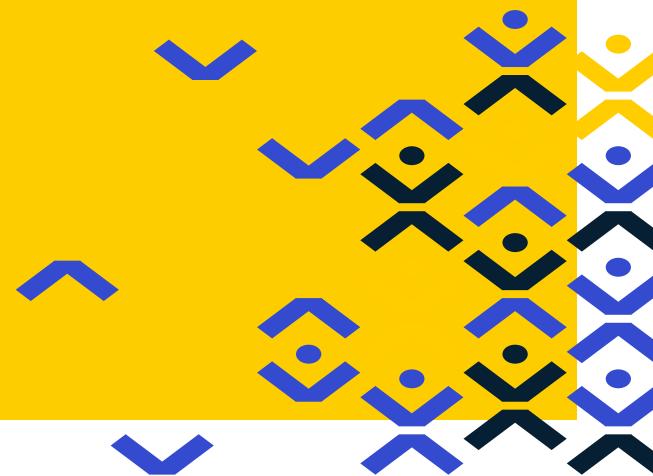


## Les grandes étapes de l'achat en BRS



07

## **La vie dans mon logement en BRS**



## BRS et copropriété

- Pendant toute la durée du bail, **le preneur à BRS est comme un plein propriétaire.** A ce titre, il paie ses charges, assure l'entretien du bien, peut donner son bien en sûreté, céder ou transmettre ses droits, vote en assemblée générale de copropriété – sous certaines réserves :

	Droit de vote	Charges
FdVP	<p>La FdVP dispose du droit de vote sur les décisions cccsuivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté</li><li>- l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration</li><li>- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés ci-dessus</li><li>- la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes</li></ul>	Aucune charge ne peut être appelée à la FdVP, y compris celles résultants des décisions prises par lui ou pour son compte.
Preneur à BRS	Toutes les décisions d'assemblées générales qui ne relèvent pas de la FdVP.	Le preneur à BRS s'acquitte de l'intégralité des charges de copropriété.

## **Peut-on effectuer des travaux dans son logement pendant son occupation ?**

---

**Obligation d'entretien et de réparation** : le preneur à BRS doit maintenir en bon état d'entretien et de réparations les parties privatives et les parties communes. Il doit effectuer ou faire effectuer l'ensemble des réparations d'entretien, ainsi que l'ensemble des grosses réparations et les aménagements.

**Vous pouvez réaliser des travaux d'aménagement intérieurs de votre logement** pendant la durée du bail, sous réserve de ne pas modifier la typologie de votre logement (ajout ou suppression d'une chambre par exemple) ou sinon de prévoir une remise en état initiale avant sa remise en vente.

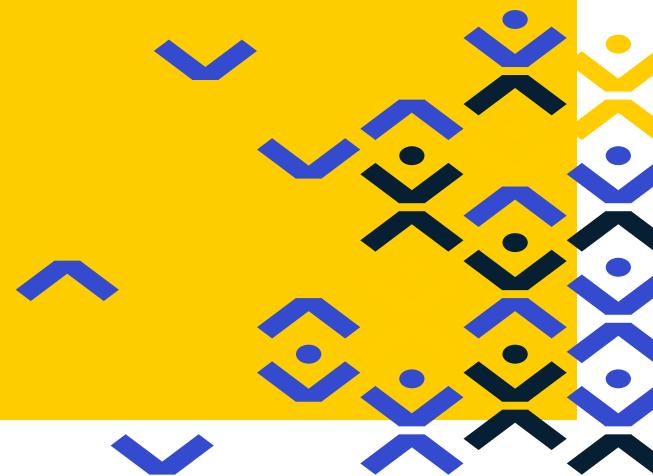
À l'occasion de toute vente, la FDVP effectuera en effet une visite pour s'assurer du bon entretien du logement.

Si vous souhaitez vous assurer que vous ne serez pas pénalisé avant de réaliser des travaux dans votre logement, vous pouvez solliciter la FDVP pour obtenir un accord explicite. En tout état de cause, la transformation d'une baignoire en douche et inversement est libre.

---

# 08

## Vente et transmission de son logement en BRS



## **Revente d'un logement en BRS : principes clés**

---

### **Possible à tout moment**

**Informer la FDVP qui dispose d'un droit de préférence et qui vous accompagne en cas de revente :**

- Détermination du prix de revente (indexé sur IRL).
- Les travaux réalisés en parties communes peuvent être valorisés
- Le prix peut être diminué en cas de faute (non paiement de la redevance, non occupation à titre de résidence principale, dégradation du logement, etc)
- Recommercialisation par la FDVP
- Vérification des plafonds de ressources du nouvel acquéreur.
- La FDVP délivre l'agrément obligatoire pour le nouvel acquéreur.

**Bail renouvelé à 99 ans.**

**Prix encadré :** Plus-value possible mais limitée.

## **Transmission d'un logement en BRS**

---

**En cas de décès** : transmission possible sous conditions (CCH art. L.255-14).

- **Conjoint survivant** (marié ou pacsé) : **Aucune condition d'éligibilité** → peut rester dans le logement.

- **Autres héritiers** :

Transmission **si éligibles** et logement occupé en résidence principale (BRS rechargé à 99 ans).

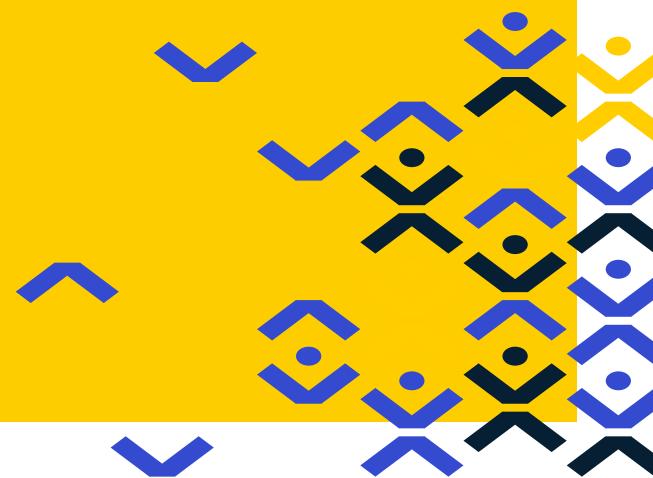
Sinon → **obligation de revendre** (les ayants droits héritent bien de la valeur financière).

- **Valeur des droits réels** intégrée à la succession.

L'héritier peut prendre contact avec la FDVP qui l'accompagnera dans ces démarches liées au BRS et pourra s'occuper de la revente.

# 09

## **Le financement de son projet d'achat en BRS**



## Budgéter son achat

---

Outre le remboursement de mon **emprunt et de son assurance**, les charges à prévoir comprennent :

- **les charges de copropriété** (en moyenne 2,5 € à 3,5€/m<sup>2</sup> par mois à Paris),
- **la redevance foncière** due à la FDVP (2,65 €/m<sup>2</sup> par mois),
- **la taxe foncière annuelle** (moyenne actuelle de 13 €/m<sup>2</sup> par an à Paris).

Nos immeubles, conformes aux normes environnementales les plus strictes, permettent une réduction partielle des charges de copropriété liées à la consommation d'énergie.

## Trouver un financement

---

La FDVP a conclu des partenariats avec des organismes faisant office de conseil et de courtage :

- **CRESERFI**, société de financement du Crédit Social des Fonctionnaires. Le CRESERFI assure un service de conseil pour tout public (fonctionnaire ou non). En plus, il distribue des prêts bonifiés pour le compte de certains employeurs publics.
- **Action Logement Services Île-de-France** délivre des conseils et distribue le prêt accession logement pour les salariés du secteur privé.

La FDVP a également conclu des partenariats avec ces banques :

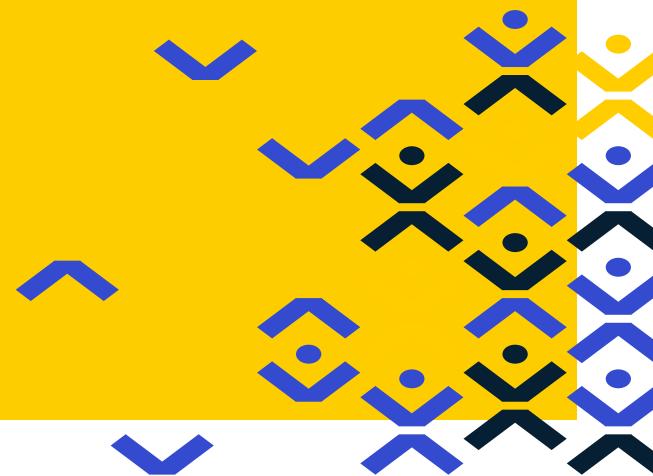
- Banque Postale Île-de-France
- Caisse d'Épargne Île-de-France
- Crédit Agricole Île-de-France
- Crédit Mutuel
- Crédit Coopératif

Vous pouvez les contacter, directement ou par notre intermédiaire, pour connaître leurs solutions et conditions de prêt immobilier.

# 10

**Le financement de son projet d'achat en  
BRS**

**Intervention Crédit Social des  
Fonctionnaires**



# La capacité d'emprunt : Les différents critères

## Les revenus :

fixes et variables

revenus du travail ou du patrimoine

## Les charges :

Financières : crédits amortissables, leasing, crédits renouvelables...

Familiales : pensions alimentaires, dettes ...

## Le Reste à vivre pour le foyer une fois les charges d'emprunt payées

Des projets futurs à prévoir à moyen terme (ex : travaux d'amélioration de l'habitat, rénovation énergétique...)



# Le prêt à taux zéro : PTZ

Le prêt à taux zéro est accessible pour les ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds en vigueur (cf tableau ci-contre) et qui sont primo-accédants ou ne **pas avoir été propriétaire de votre résidence principale au cours des deux dernières années** précédent l'émission de l'offre de prêt.

Ce prêt est **sans intérêts**, sans frais de dossier et d'une durée ne pouvant excéder 25 ans.

**Il ne peut pas financer la totalité de l'achat de votre résidence, et doit donc être complété par un crédit immobilier.**

Nombre de personnes occupant le logement	Zone A
1	49 000 €
2	73 500 €
3	88 200 €
4	102 900 €
5	117 600 €
6	132 300 €
7	147 000 €
À partir de 8	161 700 €

# Les critères à ne pas négliger

D'autres critères vont également avoir un impact sur l'obtention du prêt pour son projet immobilier.

## TENUE DES COMPTES

Absence de commission et de frais bancaire,  
solde bancaire majoritairement créditeur

## APPORT PERSONNEL

Le niveau de deniers propres apporté par les emprunteurs sur le projet immobilier.  
Si achat avec travaux impact des aides de l'état

## FRAIS ANNEXES

Ex : les frais de notaire (2-3% dans le neuf / 7 à 8% dans l'ancien). Frais d'agence, de garantie, assurance etc...



## EPARGNE RESIDUELLE

Celle-ci va permettre de payer les frais annexes qui ne sont pas présents dans le projet (ex : construction de maison individuelle)

# Financer et assurer son projet

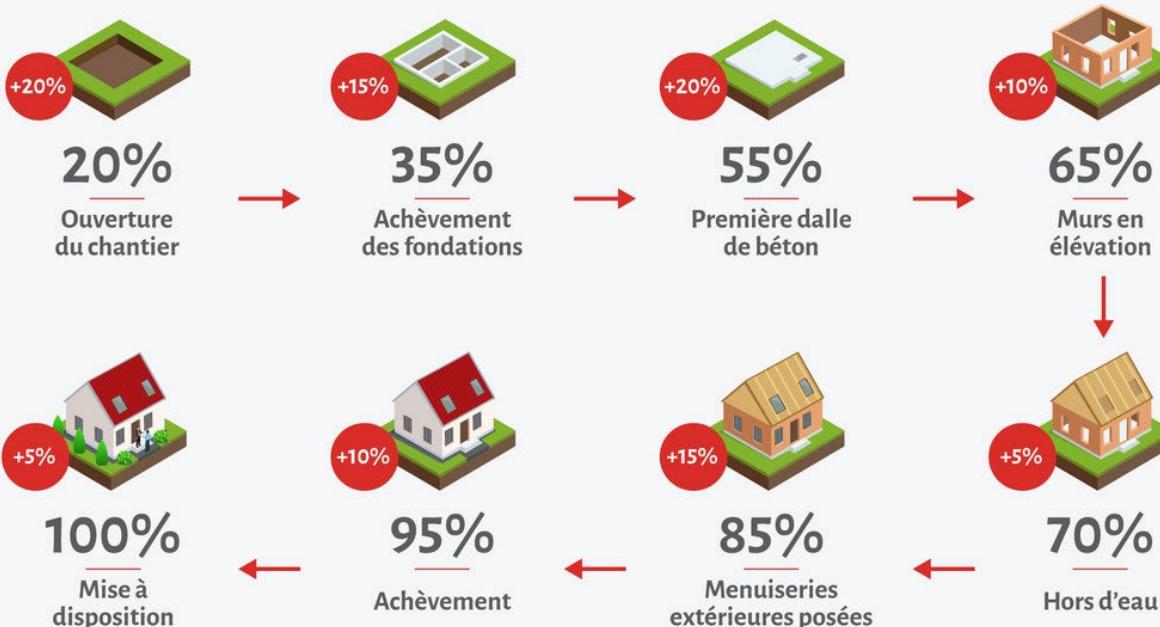
Vous avez enfin trouvé le bien, nous allons maintenant optimiser votre financement par la recherche du bon partenaire et mettre en place votre assurance emprunteur



# Votre échéance pendant la phase de construction

— ACHETER EN VEFA —

## L'échelonnement des paiements



# Votre échéance pendant la phase de construction

## LES INTÉRÊTS INTERCALAIRES

### LES 3 POSSIBILITÉS DE REMBOURSEMENT

#### Amortissement immédiat

€ La + économique



Remboursement  
pendant la  
construction

#### Différé partiel

€ € La + classique

% Intérêts + capital

% Intérêts

#### Différé total

€ € € La + coûteuse

0€ Pas d'intérêts



Remboursement à  
la remise des clefs

Prêt immobilier moins  
le capital déjà versé



Cette solution n'est pas  
proposée par toutes les  
banques.



Prêt immobilier



Permet de ne pas  
avoir de charges trop  
importantes pendant  
la construction.



Les intérêts majorés  
+ le prêt immobilier



Aucun remboursement  
de crédit jusqu'à la  
livraison.

# Simulation

Avec quelle mensualité puis-je devenir propriétaire en Bail Réel et Solidaire ?

Typologie de logement	Prix moyen	Mensualités d'emprunt sur 25 ans avec un taux à 3,5%
T2 (foyer de 1 personne)	205 000€	1 061 €
T4 (foyer de 4 personnes)	370 000€	1 879 €

Typologie de logement	Prix moyen	Mensualités d'emprunt sur 25 ans avec un taux à 3,5%
T2 (foyer de 1 personne)	205 000€ (dont PTZ de 60k€)	936 €
T4 (foyer de 4 personnes)	370 000€ (dont PTZ de 126k€)	1 637 €



\*Les mensualités indiquées sont calculées à titre indicatif avec un apport de 10%, hors assurance et frais de garanties. Une étude de votre situation sera nécessaire afin de calculer une mensualité exacte compte tenu de votre situation. Cette mensualité sera ensuite soumise à l'acceptation par l'organisme prêteur. Prix indiqué Hors Parking, hors cave.

# Pour prendre rdv avec le CSF



# Avez-vous des questions ?





Merci pour votre attention !