



ÎLE DE FRANCE

# L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Le logement et l'emploi sont des droits indissociables. La CFDT Île-de-France défend le droit de toutes et tous à un logement digne, accessible et à une information claire sur les dispositifs existants.

[ile-de-france.cfdt.fr](http://ile-de-france.cfdt.fr)



Face à la hausse des prix de l'immobilier et à la pénurie de logements sociaux en Île-de-France, se loger est un véritable défi pour de nombreux travailleurs et leurs familles.

L'accession sociale à la propriété offre la possibilité d'acheter un logement neuf ou ancien à coût maîtrisé grâce à des financements avantageux (prêts aidés, aides fiscales, taux réduits).

Différents dispositifs existent pour favoriser l'accès à un habitat pérenne tout en constituant un investissement durable, avec la possibilité de revendre si besoin.



## Le bail réel solidaire (BRS)

Le bail réel solidaire permet d'acheter uniquement le bâti tout en restant locataire du terrain auprès d'un organisme de foncier solidaire (OFS)

### ● Fonctionnement

- Achat du logement
- Paiement d'une redevance pour l'usage du terrain (environ 2€/m<sup>2</sup>)

### ● Conditions

- Plafond de ressources
- Occupation du bien en résidence

### ● Avantages

- TVA réduite à 5,5%
- Prix d'achat inférieur de 20 à 30 %
- Encadrement du prix de revente
- Sécurisation de l'acquéreur
- Éligibilité aux prêts aidés (PTZ, Action Logement)

## Le prêt social location-accession (PSLA)

Le PSLA permet de devenir progressivement propriétaire après une phase locative

### ● Fonctionnement

- Phase 1 : location
- Phase 2 : levée d'option et achat du logement

### ● Conditions

- Plafond de ressources
- Occupation du bien en résidence

### ● Avantages

- TVA réduite à 5,5%
- Exonération possible de la taxe foncière jusqu'à 15 ans
- Garanties de rachat et de relogement
- Loyer plafonné avec part acquisitive (apport futur)
- Décote de 1 à 5% par an du prix de vente
- Achat d'un bien déjà occupé



## La vente HLM

La vente HLM permet d'acquérir un logement ancien appartenant à un organisme HLM

### • Conditions

- Plafond de ressources
- Priorité aux locataires du parc social

### • Avantages

- Prix inférieur au marché
- État du logement maîtrisé
- Garanties de rachat et de relogement
- Éligibilité aux prêts aidés
- Réduction possible des frais d'acte notarié (selon bailleur)

## L'accession à prix maîtrisés

Certaines collectivités imposent aux promoteurs un prix de vente plafonné pour rendre l'accession possible dans les zones tendues

### • Conditions

- Plafond de ressources
- Souvent réservée aux ménages habitant sur le territoire

### • Avantages

- Économie significative par rapport au prix du marché

Offres accessibles auprès des services de l'urbanisme des communes ou sur :

- [Havitat.fr](https://www.havitat.fr)
- [Bienveo.fr](https://www.bienveo.fr)
- [Coopfoncierfrancilienne.fr](https://www.coopfoncierfrancilienne.fr)
- [Boris.beta.gouv.fr](https://www.boris.beta.gouv.fr)



# Les prêts et aides fiscales

## Le prêt à taux zéro (PTZ)

Prêt sans intérêt destiné aux primo-accédants dans des zones géographiques spécifiques

### ● Conditions

- Logement neuf ou ancien avec travaux
- Achat de la résidence principale
- Ne pas avoir été propriétaire depuis au moins 2 ans.
- Plafond de ressources

### ● Avantages

- Financement partiel sans intérêts
- Capacité d'emprunt supérieure pour une même mensualité

## Le prêt accession sociale (PAS)

Prêt réservé aux ménages modestes, distribué par les banques conventionnées avec l'État

### ● Conditions

- Achat de la résidence principale
- Plafond de ressources

### ● Avantages

- Frais réduits et taux plafonné

## Le prêt conventionné (PC)

Prêt conventionné, distribué par les banques conventionnées avec l'État

### ● Sans conditions

### ● Avantages

- Possibilité de financer les travaux liés à l'achat immobilier avec un taux plafonné

## Le prêt Action Logement

Prêt destiné aux salariés du privé via Action Logement

### ● Conditions

- Être salarié d'une entreprise privée d'au moins 10 salariés
- Plafond de ressources
- Achat d'une résidence principale
- Norme énergétique à respecter

### ● Avantages

- Taux avantageux
- Peut compléter un PTZ ou un PAS
- Facilite le financement global et l'apport

## Autres

Pour les salariés du secteur privé, Action Logement propose le **Conseil en financement et en accession** qui accompagne les salariés dans leur projet. Certaines entreprises privées ou publiques ainsi que les administrations peuvent aussi proposer des aides financières (csf.fr).

*Exemples :*

- Le crédit social des fonctionnaires
- Organismes de crédit auxquels adhèrent des entreprises (Sofiap...)
- Les comités des œuvres sociales
- Les groupes de protection sociale (PROBTP...)

L'agence départementale d'information sur le logement (Adil) peut apporter des informations complémentaires utiles.

## VOTRE CONTACT LOCAL



[ile-de-france.cfdt.fr](http://ile-de-france.cfdt.fr)

