

## ACCESSION AIDÉE



Vous souhaiteriez acheter  
mais n'avez pas les moyens  
pour un achat classique ?

Vous aimeriez obtenir un  
prêt facilitateur ?



Découvrons ensemble le Bail Réel  
Solidaire et le Prêt à Taux Zéro.

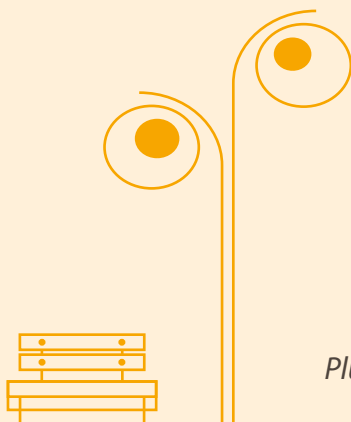


**ADIL DES YVELINES**

**80 bis avenue du Général Leclerc  
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72  
contact@adil78.org**

*Plus de renseignements sur [www.adil78.org](http://www.adil78.org)*



## Le Bail Réel Solidaire, acheter à moindre coût



### Qu'est-ce que c'est ?

Il s'agit d'un contrat par lequel un OFS et un acquéreur s'engagent, directement ou par le biais d'un opérateur, concernant la **division de droit sur un bien**.



L'OFS restera propriétaire du foncier, dont il louera l'occupation à l'acquéreur et lui transféra les droits réels sur le bien construit en tant que tel.

Cette **dissociation foncier/bâti** permet ainsi de faire baisser le coût du projet pour l'acquéreur.

Ces projets sont à destination de résidence principale.



- # Un coût moyen de 30 à 40 % moins important qu'un projet d'achat classique.
- # Des garanties offertes selon l'OFS en question.



- # Des conditions de ressources à respecter, justifiant les prix de vente encadrés ;
- # Une logique anti-spéculative à la revente\* ;
- # Un bail d'une durée de 18 à 99 ans mais renouvelable à chaque cession de droits (*vente, succession*) à des acquéreurs remplissant les mêmes conditions.

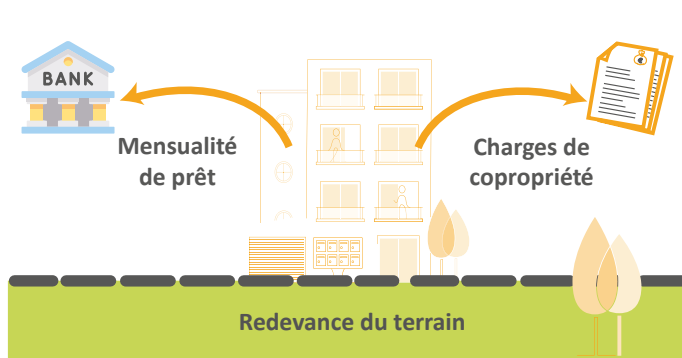
*\*(prix d'achat revalorisés en fonction d'indices et prenant en compte les travaux d'amélioration mais également les dégradations).*

### Qu'est-ce qu'un OFS ?

L'Office Foncier Solidaire est à l'origine du projet, achète le foncier, et contracte avec un opérateur pour la construction [processus de VEFA classique] ou la réhabilitation d'un bâti (et parfois en direct avec le preneur), en vue de revente des droits ou de mise en location.

Celui-ci partagera les droits avec l'acquéreur dans le cadre de ce Bail longue durée, et chacun interviendra sur des questions différentes au sein de la copropriété (certaines thématiques sont soumises au vote de l'OFS même sur votre lot d'habitation).

Qui dit location, dit « loyer », aussi faudra-t-il prévoir le paiement d'une **redevance** à l'OFS. De fait, attention au budget, car vous pourriez devoir par mois :



Tous les mois, il faudra payer la **mensualité** de prêt, les **charges de copropriété** (souvent appelées par trimestre mais à répartir par mois en terme d'impact) et une **redevance** (fixée par l'OFS et révisable) pour la location du terrain.

## Avez-vous pensé au Prêt à Taux Zéro, pour vous aider à financer ce projet ?

Le PTZ est un **prêt complémentaire** à un prêt bancaire classique, permettant de diminuer la valeur de celui-ci au sein de l'enveloppe totale; ce qui est intéressant puisque le PTZ ne génère **pas d'intérêts** et se rembourse après une **période de différé**, permettant d'apurer en priorité le prêt générateur d'intérêt.



Le PTZ est donc à solliciter auprès des banques que vous rencontrez dans le cadre de votre recherche de prêt [vous pouvez également passer par un courtier], et est attribué selon plusieurs critères :

- # Être primo-accédant = ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale durant les 2 dernières années (sauf quelques rares exceptions) ;
- # Avoir des **revenus sous plafonds** ;
- # Avoir un projet rentrant dans les critères de financement et de zonage ;
- # Acquérir le bien pour sa **résidence principale** (8 mois sur 12 - **location très encadrée**).

### Actuellement, sont financés :

- # Des projets d'achat dans le neuf en toute zone, que le bien soit en individuel ou en collectif ;
- # Des projets d'achat dans l'ancien avec travaux (25% et conditions de performance énergétique) en zones B2 et C ;
- # Des projets d'achat d'un bien vendu par un bailleur social.

➔ **Le BRS peut donc être financé par un PTZ, en toute zone.**



**Trouvez ici  
le zonage  
correspondant  
à la commune  
visée**



## Les juristes de l'ADIL peuvent établir avec vous une première simulation financière :

Ils prennent en compte vos ressources mensuelles et avis d'imposition N-1. Cela vous donne, ainsi, une idée de votre capacité d'emprunt et vous permet ensuite d'échanger avec les banques en connaissance de cause.

Les critères du PTZ évoluant d'année en année, pensez à vous renseigner auprès des juristes de l'ADIL concernant le maintien du financement pour votre projet type.



### Vous êtes salarié du privé ?

ActionLogement

Si vous avez des ressources sous plafond et que votre projet porte sur du Bail Réel Solidaire neuf ou ancien, vous pourrez compléter votre offre d'emprunt par un prêt avantageux au taux de 1% (hors assurance) auprès d'Action Logement.



Pensez à obtenir cette information avant le rendez-vous avec l'établissement bancaire\* pour que celui-ci puisse l'intégrer dans votre taux d'effort.

*\*Certains OFS ont pu nouer des partenariats bancaires pour fluidifier votre parcours, renseignez-vous.*

**L'ADIL 78 a un partenariat uniquement avec l'Office Foncier Solidaire des Yvelines. Nous ne sommes donc pas en capacité de vous renseigner sur les conditions et régimes mis en place par les Offices privés (sans avoir pris connaissance de vos documents contractuels), mais seulement sur le cadre légal.**



**Pour rappel, l'ADIL 78 n'intervient pas dans les processus de promotion et commercialisation. Pour toute question en lien avec le programme en lui-même, contactez l'opérateur ! Une liste des programmes et opérateurs portés par l'OFS des Yvelines est actualisée régulièrement sur notre site.**

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, fiscales et financières concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - avril 2025

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis av. du Général Lederc  
78220 VIROFLAY  
contact@adil78.org  
Tél. : 01 39 50 84 72  
www.adil78.org  
SIRET : 494 578 206 000 42