

# Réussir son accession à la propriété sociale : le parcours sécurisé

---

## Éligibilité et préparation financière

- Vérifier le respect des plafonds de ressources (Revenu Fiscal de Référence N-2) fixés par le dispositif choisi (PSLA, BRS).
- Évaluer son éligibilité au Prêt à Taux Zéro (PTZ) en fonction de la zone géographique (A, Abis, B1, B2, C) et de la performance énergétique du logement.
- Constituer un apport personnel couvrant au minimum les frais de notaire (environ 2 à 3% dans le neuf) et les frais de garantie pour renforcer le dossier.

## Sécurisation du dossier de financement

- Obtenir une attestation de capacité d'emprunt ou un accord de principe bancaire avant de signer le contrat de réservation.
- S'assurer de l'existence d'une garantie de rachat et de relogement offerte par le vendeur en cas d'accident de la vie.

## Points de vigilance contractuels

- Respecter le délai de rétractation de 10 jours calendaires après la notification du contrat de réservation par lettre recommandée.
- Vérifier la mention impérative de la certification NF Habitat ou équivalent dans le contrat de vente pour garantir la qualité de construction.
- Distinguer clairement, dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire (BRS), la redevance mensuelle liée au foncier du remboursement du prêt immobilier lié au bâti.

## Anticipation des coûts réels

- Demander le détail des charges de copropriété prévisionnelles pour intégrer le coût réel mensuel aux mensualités du crédit.
- Anticiper les frais annexes : frais de dossier bancaire, coût de l'assurance emprunteur, frais de copropriété et taxe foncière (parfois exonérée partiellement sur 2 ans).