

Votre achat immobilier en Location-Accession (PSLA)

Vous souhaitez pouvoir tester votre logement avant de décider de l'acheter à moindre coût ?
La location-accession est faite pour vous !

Il s'agit d'un dispositif qui vous permet de choisir votre logement neuf sur plan puis de le louer avant de décider ou non de l'acheter à un prix très inférieur aux prix du marché.

Le mécanisme de la location-accession : une acquisition en 2 étapes :

La phase de « Location-Accession »

Elle se déroule entre la date de votre entrée dans le logement et la date à laquelle vous devez rendre votre décision d'acquiescer ou non ce logement.

Cette décision doit nous être communiquée dans un délai allant de 6 mois minimum à 12 mois maximum. Pendant cette phase, vous (le « locataire-accédant ») versez une redevance mensuelle à Alpes Isère Habitat, qui comprend une part locative et une part acquisitive :

- La **part locative** est versée en une fois au moment de la signature du contrat de location-accession (signature chez le notaire), c'est ce que l'on appelle le « Dépôt de Garantie ». Chaque mois, Alpes Isère Habitat viendra prélever le montant correspondant à la part locative dans ce dépôt de garantie.
- La **part acquisitive** est, quant à elle, à verser chaque mois à Alpes Isère Habitat. La part acquisitive s'accumule donc chaque mois. Cette part sera déduite du prix de vente en cas d'achat.

La phase d' « Accession »

Lorsque vous prenez la décision d'acheter votre logement, vous devez nous adresser un courrier recommandé indiquant que vous voulez « lever votre **option d'achat** ». S'en suivra la signature d'un acte de vente chez le notaire.

Vous devenez ensuite pleinement propriétaire de votre logement.

En cas de non-exercice de la levée d'option, vous devrez libérer le logement et Alpes Isère Habitat vous restituera les sommes versées au titre de la part acquisitive.

Les avantages de la location-accession

Un prix de vente très attractif

- Les prix de vente proposés en PSLA sont bien plus bas que les prix du marché
- Ces prix sont plafonnés
- La TVA sur le prix de vente est à 5,5% au lieu de 20% pour un achat classique
- Les frais de notaires sont réduits à 3% du prix de vente

Des aides au financement de votre opération

- Aucun apport personnel n'est exigé
- Vous pouvez bénéficier d'un prêt à taux zéro
- Si vous êtes salarié du secteur privé, Action Logement peut financer une partie de votre projet grâce à un prêt de 40 000€ à 1,5 %

L'exonération de la taxe foncière

- Vous êtes exonéré du paiement de la taxe foncière pour une durée de 15 ans

Les garanties

- Une garantie de rachat pendant 15 ans
- Une assurance revente pendant 10 ans
- Une garantie de relogement pendant 15 ans

Quelques obligations

- Vous devez faire de ce logement votre résidence principale
- La mise en location n'est autorisée que dans des cas bien particuliers et le locataire devra également respecter des plafonds de ressources
- La revente du bien est possible mais si elle intervient dans les 10 ans, il faudra rembourser un différentiel de TVA
- Vos ressources N-2 doivent être inférieures aux plafonds ci-dessous :

Les plafonds de ressources à respecter

Afin de pouvoir prétendre au dispositif de la location-accession, les futurs locataires-accédants doivent respecter des plafonds de ressources révisés chaque année. Rendez-vous sur notre site pour accéder au simulateur d'éligibilité.

La copropriété

Dès votre entrée dans le logement, vous participez aux assemblées générales organisée par le syndic et participez aux charges de copropriété.

Les charges de copropriété comprennent : l'entretien des parties communes, des espaces verts, l'électricité des parties communes, le fonds obligatoire de travaux etc

Vous êtes intéressé par un de nos programmes en PSLA ? Voici les prochaines étapes :

- Transmettez-nous par mail votre **dossier de candidature** accompagné des documents nécessaires à l'étude de votre dossier (Pièce d'identité, avis d'imposition et simulation de prêt bancaire)
- Vous signez un contrat préliminaire chez le notaire et vous versez un dépôt de garantie correspondant à 6 mois de parts locatives.
- Vous signez votre contrat de location-accession au moment de la livraison
- Vous signez, au bout de 6 mois minimum un acte de vente et devenez propriétaire de votre logement

Quelques liens pour aller plus loin :

- La famille bienchessois et l'accèsion sociale à la propriété :
<https://youtu.be/Z4ibaavR9h8>

- La fédération des coopératives HLM
<https://www.hlm.coop/>

- La confédération du logement social
<https://www.union-habitat.org/>