

DEVENIR PROPRIETAIRE

Pourquoi pas vous ?



ACCESSION ABORDABLE

À NANTES MÉTROPOLE

Tél. 02 40 89 30 15
www.metropole.nantes.fr/maison-habitant



Édition mars 2021

L'accèsion abordable vise à **faciliter l'accèsion à la propriété des ménages** qui souhaitent acheter leur résidence principale dans la métropole nantaise ⁽¹⁾. Ces ménages, sous conditions de ressources, peuvent bénéficier d'une **offre de logements à des prix encadrés sur Nantes Métropole**.

(1) Liste des 24 communes de Nantes Métropole: Basse-Goulaine, Bouaye, Bouguenais, Brains, Carquefou, Couëron, Indre, La Chapelle-sur-Erdre, La Montagne, Le Pellerin, Les Sorinières, Mauves-sur-Loire, Nantes, Orvault, Rezé, Saint-Aignan de Grand Lieu, Saint-Herblain, Saint-Jean-de-Boiseau, Saint-Léger-les-Vignes, Saint-Sébastien-sur-Loire, Sainte-Luce-sur-Loire, Sautron, Thouaré-sur-Loire, Vertou

L'ACCESSION ABORDABLE

Devenez propriétaire de votre résidence principale

DANS LE NEUF,
grâce à des prix encadrés par la métropole

Après une période
de location via

**1 La location-
accession (PSLA)**

Ou directement via

**2 Le bail réel
solidaire (BRS)**

DANS L'ANCIEN,
grâce à des prix attractifs

**3 Achat d'un
logement social**

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- › Ces dispositifs sont accessibles à toute personne, sous plafonds de ressources, souhaitant devenir propriétaire occupant.
- › Pour bénéficier de ces dispositifs, votre revenu fiscal de référence doit être inférieur à un plafond (fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement).
- › Pour le PSLA et le BRS, prendre en compte le revenu fiscal de référence (RFR) N-2 et N-1.

- Prioritairement le locataire qui occupe le logement.
- Pour les logements vacants, en exclusivité pendant 2 mois, l'ensemble des locataires du bailleur HLM.
- Puis les ventes sont ouvertes à tous si aucun n'est intéressé.
- Votre revenu fiscal de référence doit être inférieur à un plafond (fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement).
- Prendre en compte le revenu fiscal de référence N-2.

PLAFONDS DE RESSOURCES 2023

Nombre de personnes	Revenu Fiscal de Référence	Nombre de personnes	Revenu Fiscal de Référence
1	26 921 €	4	46 014 €
2	35 899 €	5 et+	50 489 €
3	41 525 €		



DANS LE NEUF

La location-accession (PSLA)

Qu'est-ce que le PSLA ?

Le prêt social location-accession est un dispositif d'accès à la propriété dans le neuf

- › pour la résidence principale
- › pour des personnes sous conditions de ressources.

Il permet de se **constituer un apport personnel**, de **tester sa capacité de remboursement** avant de devenir propriétaire sur l'une des communes de Nantes Métropole.

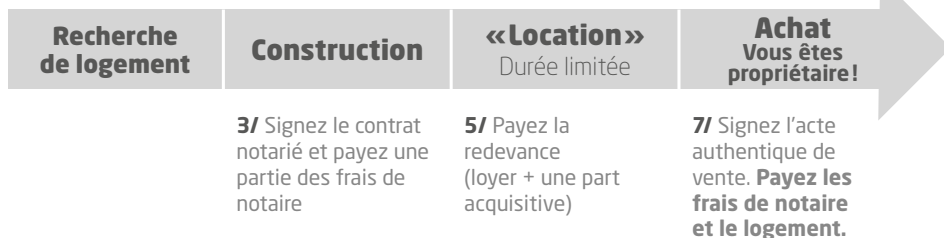
COMMENT FONCTIONNE CE DISPOSITIF ?

1/ Vérifiez les conditions d'éligibilité Repérez un programme, prendre contact avec l'opérateur

2/ Réservez le logement en signant le contrat préliminaire Verser le dépôt de garantie

4/ Livraison / début de la «location»

6/ Levée d'option / Mise en place du financement



L'encadrement des prix par Nantes Métropole implique le respect de clauses antispéculatives, à la revente du bien ou lors de sa mise en location, sur une durée définie.

QUELS AVANTAGES ?

- › Une TVA réduite de 5,5 % pour une offre à des prix d'achat de 20 à 50 % en deçà des prix du marché.
- › Le logement bénéficie d'une exonération de Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie (TFPB) pendant 15 ans.
- › Des frais d'actes notariés réduits.
- › Pas d'appel de fonds pendant la période de construction.
- › Un dispositif sécurisé : garantie de rachat et de logement par l'opérateur.
- › Le prêt à taux zéro est possible (sous conditions), la part acquisitive sera déduite du prix de vente.

2

DANS LE NEUF Le bail réel solidaire (BRS)

Qu'est-ce que le BRS ?

› Le bail réel solidaire est un dispositif juridique qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le terrain des murs pour faire baisser le prix des logements, en garantissant leur prix sur le long terme. C'est un bail de longue durée jusqu'à 99 ans. Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources

COMMENT FONCTIONNE CE DISPOSITIF ?

1/ Vérifiez les conditions d'éligibilité Repérez un programme, prendre contact avec l'opérateur

4/ Concomitamment à l'achat du logement en veфа, vous signez un bail réel solidaire pour louer le terrain à Atlantique Accession Solidaire qui en reste propriétaire

5/ Vous remboursez votre prêt et vous versez une redevance foncière mensuelle modique à Atlantique Accession Solidaire



2/ Atlantique Accession Solidaire achète un terrain sur lequel un opérateur social construit un programme immobilier.

3/ Vous achetez les murs de votre logement avec un financement classique : PTZ, PEL..

Les conditions de revente sont fixées par l'organisme de foncier solidaire "Atlantique Accession Solidaire"

QUELS AVANTAGES ?

Pour l'acheteur d'un logement en bail réel solidaire, les avantages sont nombreux :

- › Une TVA réduite à 5.5 % pour une offre à des prix de 20 % à 50 % en dessous du marché du neuf
- › La constitution d'un capital avec une mensualité équivalente voire inférieure à un loyer
- › Un «loyer» du terrain faible
- › Un abattement de 30% sur la taxe foncière
- › Un achat sécurisé au travers de différentes garanties
- › Une démarche citoyenne car le BRS aide à lutter contre la spéculation immobilière
- › Le prêt à taux zéro est possible sous conditions.



DANS L'ANCIEN

Achat d'un logement social

QUELS LOGEMENTS ACHETER ?

Les bailleurs sociaux peuvent mettre en vente des logements acquis ou construits depuis plus de 10 ans.

COMMENT FONCTIONNE CE DISPOSITIF ?

- 1/ Repérez un logement qui vous intéresse, prenez contact avec le bailleur qui le commercialise.
- 2/ Recherchez et mettez en place votre financement.
- 3/ Signez le contrat notarié et payez les frais de notaires. À ce stade vous êtes propriétaire.

OÙ SE RENSEIGNER ?

- › Vous pouvez directement contacter votre bailleur social ou La Maison de l'Habitant.
- › Vous pouvez solliciter le service juridique de l'ADIL de la Loire-Atlantique pour mieux connaître les conditions d'achat et établir gratuitement votre étude financière.

QUELS AVANTAGES ?

- › Un prix de vente attractif, fixé par le bailleur social.
- › Des frais d'actes notariés réduits.
- › Prêt à Taux Zéro possible (sous conditions de ressources).



Où me renseigner et comment connaître les programmes d'accèsion abordable ?

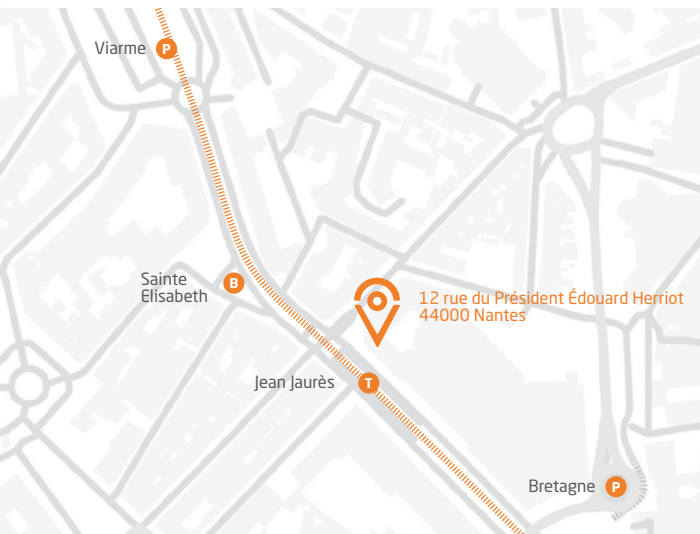
- › Pour estimer votre budget et vérifier que vous pouvez bénéficier de ces dispositifs, vous pouvez **prendre contact avec le service juridique de l'ADIL de la Loire-Atlantique** : 02 40 89 30 15.
- › Pour connaître les programmes en cours, vous pouvez **consulter la page "accession abordable" du site internet de Nantes Métropole** : www.metropole.nantes.fr. **Ou venir directement à La Maison de l'Habitant.**
- › Lorsque vous repérez un programme qui vous intéresse, vous pouvez prendre contact directement avec l'opérateur qui le commercialise.

La Maison de l'Habitant > 12 rue du Président Édouard Herriot - 44000 NANTES
Tram Ligne 3 - arrêt Jean Jaurès – Tél. 02 40 89 30 15

Qu'est-ce que la Maison de l'Habitant ?



- › La Maison de l'Habitant est un lieu métropolitain d'informations sur le logement animé par l'ADIL de la Loire-Atlantique et de nombreux acteurs du logement.
- › Louer, acheter, construire, faire des travaux, les professionnels de la Maison de l'Habitant répondent à toutes vos questions de manière neutre, objective et gratuite.
- › Des événements sur le logement y sont organisés tout au long de l'année sur des thématiques variées: habitat participatif, logement des jeunes, accession, rénovation énergétique, etc.
- › Retrouvez le programme sur le site de l'ADIL: www.adil44.fr



Comment venir :

- T** Tramway :
Ligne 3, arrêt Jean Jaurès
- B** Bicloo :
Station à proximité
place Sainte-Elisabeth
- P** Voiture :
Parkings Tour Bretagne
et Talensac

Contacts et horaires :

La Maison de l'Habitant
ADIL de la Loire-Atlantique
12 Rue du Président Édouard Herriot
44000 Nantes
Tél: 02 40 89 30 15
Mail: contact@adil44.fr
www.adil44.fr

Accueil

La Maison de l'Habitant est ouverte du lundi au vendredi, de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h, fermée tous les mardis matins et vendredis après-midi.

Pour réaliser une étude financière, il est aussi possible de prendre rendez-vous à 17h ou le samedi matin .

Infos et prise de RDV par téléphone.

