

Accession Sociale Location Accession

L'**accession sociale** de Rennes Métropole a pour finalité de permettre aux ménages, dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond, de faire face aux remboursements induits par l'achat de leur logement grâce à un effort de tous les partenaires de la construction pour réduire les coûts. Les prix de vente sont encadrés et plafonnés en-dessous des prix du marché libre.

> La **location-accession** est un **dispositif national d'aide à l'accession à la propriété**.

Cette formule juridique spécifique d'accession **vous permet d'acheter votre résidence principale neuve «clé en main» de manière progressive** et de bénéficier **d'avantages**.

> UNE ACCESSION EN DEUX TEMPS

Une phase locative

À la livraison du logement, vous êtes **locataire-accédant**. Vous vous acquittez d'une **redevance** composée d'une **indemnité d'occupation** (plafonnée) et d'une **part acquisitive** (une épargne qui constituera un apport personnel à la levée d'option déterminée selon vos capacités financières).

Une phase d'accession

À votre initiative, vous **pouvez lever l'option d'achat*** de votre logement et vous devenez **propriétaire** (*dans un délai défini dans le contrat de location accession*).

> LES AVANTAGES

> Une TVA réduite à 5,5%, au lieu de 20%

> Pas d'appel de fonds pendant la construction (*pas de frais intercalaires*).

> Une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans

> Garantie de rachat du logement* et garantie de relogement* (**sous conditions*) en cas d'accident de la vie (chômage, divorce, invalidité...)

Voir les conditions pour en bénéficier au dos 

CONDITIONS D'ELIGIBILITÉ FIXÉES PAR RENNES METROPOLE POUR UN LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE—LOCATION ACCESSION—COMMUNE EN ZONE B1

- La personne ou le ménage doit :

- 1) être bénéficiaire du prêt à taux 0 (au moment de la commission) (transférabilité du PTZ non possible)
- 2) avoir des revenus fiscaux de référence (cumul des RFR de toutes les personnes destinées à habiter dans le logement) qui ne dépassent pas, hors allocations, les plafonds de ressources PSLA nationaux au 1er janvier 2021 :

| Nbre de pers destinées à occuper le logement | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 et + |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Revenu fiscal de référence (n-2) | 24 683 € | 32 914 € | 38 072 € | 42 187 € | 46 291 € |

- 3) a des revenus nets mensuels (fiches de paie des 12 derniers mois) ne dépassant pas les plafonds mentionnés ci-dessous au 1er janvier 2021 :

| Catégorie de ménages | Personne seule | Couple sans enfant | Ménage avec 1 enfant | Ménage avec 2 enfants | Ménage avec 3 enfants et + |
|-------------------------------------|----------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|
| Revenu mensuel des 12 derniers mois | 2 286 € | 3 048 € | 3 526 € | 3 907 € | 4 287 € |

Ménage = couple ou personne seule

Il est à noter que pour le calcul des revenus nets mensuels des 12 derniers mois, Rennes Métropole prend également en compte les revenus des enfants de moins de 21 ans.

- 4) habite ou travaille dans une commune de Rennes Métropole,
- 5) ne pas être propriétaire d'autre bien immobilier
- 6) occuper le logement à titre de résidence principale

- ***L'attribution d'un logement en Accession Sociale est conditionnée à la décision d'une commission tripartite (commune, promoteur, Rennes Métropole) qui évalue la recevabilité de la demande.***

- ***Des clauses anti-spéculatives (revente et mise en location) seront intégrées à l'acte de vente. Détaillées à l'espace de vente.***

- ***Remise en cause de l'application du taux réduit de TVA*** : lorsque que la condition d'usage de résidence principale du logement cesse d'être remplie dans le délai de 10 ans, l'acquéreur qui a acquis au taux réduit est tenu au paiement du différentiel de TVA entre le taux normal et le taux réduit diminué d'un dixième par année de détention à compter de la première année. Sauf cas dérogatoire . Détaillé à l'espace de vente