



LES PIPISTRELLES DE LA DURANCE

CONDITIONS DE RESSOURCES

Version du 14.01.2021

| Document élaboré par REGAIN et validé par MFP.

1 L'accession à la propriété

1.1 Revenus à prendre en compte

Le dispositif d'accession sociale à la propriété (ou PSLA, voir ci-dessous), est soumis au respect d'un plafond de ressources.

Les revenus pris en compte pour l'éligibilité sont ceux de l'année N-2 au moment de la signature du contrat de réservation, prévu en avril/mai 2020. Les revenus considérés sont donc ceux **2019**, soit ceux de la **déclaration réalisée en 2020**).

Les personnes dont les revenus sont supérieurs à ce plafond, peuvent accéder dans le cadre de la « VEFA sociale », sans les avantages du PSLA. Ils doivent eux-aussi respecter des plafonds de ressources, qui sont un peu plus élevés (voir ci-dessous).

Il reste possible, de manière limitée (maximum 25% des logements) pour des personnes dont les revenus seraient légèrement supérieurs mais sous les plafonds « LI accession » de se porter acquéreur également.

Enfin, et dans la même limite du nombre de logements, il est possible pour une personne dont les ressources sont supérieures aux plafonds LI accession d'acquérir un logement pour le mettre en location à un ménage sous plafonds de ressources (voir point 1.7).

1.2 Les plafonds de ressources pour Mallemort (en zone B2)

Catégorie de ménages	Pour le PSLA	Pour la VEFA sociale	Pour la LI accession
1 personne	24 695	30 254	31 249
2 personnes sans pers. à charge	32 931	40 401	41 729
3 personnes ou personne seule + 1 pers à charge ou jeune ménage	38 091	48 586	50 183
4 personnes Ou 1 pers seule + 2 pers à charge	42 208	58 655	60 583
5 personnes ou 1 pers. seule + 3 personnes à charge	46 314	68 001	71 269
6 personnes ou 1 pers. seule + 4 personnes à charge	46 314	77 764	80 318

1.3 Coûts objectifs

Dans le cadre du PSLA, le prix de vente est établi à un maximum de 2950€ttc/m² habitable.

En VEFA et en LI, le taux de TVA est 20% ce qui amène le prix à un maximum de 3355€ttc/m² habitable.

La notion de « prix maximum » s'appuie sur le partenariat avec La Maison Familiale de Provence, partenaire du projet : en effet, il s'engage à répercuter vers le bas toute économie réalisée dans le cadre de notre travail conjoint sur le projet (nouvelle subvention, choix d'une solution technique moins onéreuse, devis des entreprises en dessous du prix budgété...) ; à l'inverse aucune augmentation du prix n'est possible.

Le prix définitif sera établi au moment de la signature du contrat de réservation, lequel aura lieu à l'issue de la consultation des entreprises pour les travaux, c'est-à-dire sur la base des coûts réels du projet.

1.4 L'accession sociale à la propriété (PSLA)

L'accession sociale à la propriété ou plus précisément le PSLA est un dispositif destiné aux familles dont les ressources permettent de financer un projet immobilier (via un crédit immobilier par exemple) mais restent limitées au regard des prix du marché.

Le mécanisme du PSLA permet de bénéficier d'un prix de vente plafonné, de la TVA à 5,5% au lieu de 20%, d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans, de frais notariés réduits et de clauses de sécurisation permettant la reprise du logement en cas de difficultés pendant 15 ans également (voir en détail ci-dessous).

Le PSLA est conditionné à la **résidence principale**.

L'acquisition en PSLA se distingue par la notion de location-accession qui se déroule en deux phases dont le démarrage se situe à la livraison du logement (remise des clés).

En amont de la livraison, l'engagement d'achat se fait par la signature du contrat de réservation et/ou d'un contrat de location-accession chez le notaire. Lors de cette signature, une somme de 2% du prix d'achat est réglée. Aucun autre versement n'est à réaliser avant la livraison du logement.

1.4.1 PHASE 1 : PHASE LOCATIVE

- Durée : entre 6 mois et 2 ans (selon les cas) à partir de la remise des clés
- Pendant cette période, le logement reste la propriété de MFP. Le locataire-accédant verse une redevance d'occupation constituée d'un loyer (plafonné à 8,68€/m² SU) augmenté d'une part d'épargne acquiesitive qui n'est pas plafonnée.
- L'accédant détermine le montant de la part d'épargne acquiesitive de façon à ce que le loyer + la part acquiesitive correspondent à sa capacité de remboursement d'emprunt au moment de la levée d'option.
- Le paiement de cette redevance à partir de la remise des clés pourra être déduit de l'avance réalisée lors de la signature du contrat de réservation (2%) afin de ne pas peser sur la trésorerie des habitants en cette phase de déménagement et d'installation.
- Le montant capitalisé sur la part acquiesitive pendant toute la période viendra en déduction du prix d'achat.
- Pendant cette période, le locataire-accédant va souscrire son emprunt immobilier « classique », dans n'importe quelle banque. Celui-ci pourra être complété par un Prêt à Taux Zéro (PTZ), sous réserve que ce dispositif soit maintenu en 2022.
- S'il finance son projet par la vente d'un autre bien immobilier (son ancien logement par exemple) il dispose de ce délai pour réaliser la vente.

1.4.2 PHASE 2 : PHASE ACCESSION (après la levée d'option)

- Dès la levée d'option, le locataire-accédant devient pleinement propriétaire.
- La vente se fait au prix fixé dans le contrat de location-accession, minoré de 1% par an. La part d'épargne constituée en phase locative (montant cumulé de la part acquisitive) est évidemment déduite du montant à payer.
- Le cas échéant, l'accédant fait débloquer l'emprunt qu'il a souscrit auprès de l'organisme bancaire de son choix.

1.4.3 LES « GARANTIES » DU PSLA

En cas d'incapacité du propriétaire à lever l'option à la fin de la phase locative, ou à rembourser son crédit dans les 15 ans qui suivent, dans certaines conditions (divorce, perte d'emploi, décès, mobilité professionnelle...) le bailleur s'engage avec deux garanties : garantie de rachat et garantie de relogement.

La garantie de rachat :

- dans les 5 premières années, au prix de vente du logement lors de la levée d'option (même en cas de baisse des prix de l'immobilier).
- au-delà de 6 ans et jusqu'à 15 ans, à un prix minoré de 2,5% par an.

Une garantie de relogement : si le ménage n'est pas en mesure de lever l'option au terme du contrat de location-accession ou s'il fait valoir la garantie de rachat dans les 15 ans qui suivent l'achat, et si ses ressources sont inférieures aux plafonds du logement social, l'opérateur lui propose 3 offres de relogement dans le parc locatif social dans les 6 mois à compter de la demande.

1.4.4 EN SYNTHÈSE :

- TVA à 5,5% au lieu de 20%
- Frais de notaire réduits
- Exonération de taxe foncière pendant 15 ans
- Garantie de rachat
- Garantie de relogement
- Prix de vente plafonné
- Choix de la banque pour son emprunt

Des informations plus détaillées sur le PSLA et les plafonds de ressources peuvent être consultés sur le site des COOP HLM (<http://www.hlm.coop/ressources/all/9733>) et sur le site du Ministère du Logement (<http://www.logement.gouv.fr/prest-social-location-accession>).

Nota : la « zone PSLA » correspondant à Mallemort est B2.

1.5 La « VEFA sociale »

Les ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds du PSLA, ou qui ne souhaitent pas être obligés par le critère de résidence principale, pourront accéder à la propriété *via* la modalité de la Vente en l'Etat Futur d'achèvement (VEFA) qualifiée de « sociale » dans ce projet. Si l'objectif est de louer le logement, voir le paragraphe 1.7.

Les accédants en VEFA sociale sont également soumis à des plafonds de ressources (voir paragraphe 1.2).

Pourquoi VEFA sociale ? C'est principalement lié au principe d'accès sécurisé à la propriété (garantie de rachat et de relogement par un organisme de la région). C'est au motif que le projet dispose d'aide particulières, notamment de la Commune (cession du terrain en deçà du prix du marché, subventions...).

NB : La VEFA sociale ne bénéficie pas de tous les avantages évoqués pour le PSLA.

L'acquéreur devient propriétaire du logement au fur et à mesure de la construction et s'acquitte ainsi du prix au fil de l'avancement des travaux. Cet "échancier" est défini dans la convention tripartite signée entre MFP, la Commune et l'association des habitants. Le solde est payable lors de la remise des clés.

Echancier des paiements en VEFA (sur le prix TTC) :

- à l'acte	30 %	(30%)
- fondations	5 %	(35%)
- plancher 1er étage	10 %	(45%)
- plancher 2ème étage	10 %	(55%)
- hors d'eau	15 %	(70%)
- fin pose cloisons	20 %	(90%)
- achèvement	5 %	(95%)
- livraison	5 %	(100%)

La procédure d'achat en VEFA est réglementée, avec différentes étapes préétablies. Lire sur : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N23245>.

Le prêt immobilier doit être contracté au moment de la signature du contrat de réservation.

1.6 La LI accession

Les conditions sont les mêmes que pour la VEFA.

1.7 L'investissement locatif

Comme évoqué dans le point 1.1 il est possible d'acquérir un logement sans obligation de résidence principale et dans le but de le mettre en location.

Si l'acquéreur rentre dans le cadre des plafonds de ressources de la VEFA ou de la LI accession, il n'y a pas d'obligation complémentaires.

Si les ressources de l'acquéreur sont supérieures aux plafonds de ressources de la LI accession, le logement ne pourra être mis en location que dans le cadre du dispositif « COSSE ».

Celui-ci permet une défiscalisation d'une partie des ressources locatives et se réalise dans le cadre d'un conventionnement ANAH du logement (pour 6 ans minimum).

Le conventionnement ANAH définit des niveaux de loyer maximum et oblige à louer à des locataires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources ci-dessous (2020).

Nb de personnes du ménage	Plafond de ressources du locataire
1	28 217
2	37 681
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	45 314
... 2 personnes à charges	54 705
... 3 personnes à charges	64 354

NB : le projet se situant en zone B2, le dispositif Pinel n'est pas applicable.

2 Le locatif social

2.1 Les dispositifs

Il existe 3 types de logement social : PLAI (logement très social), PLUS (logement social), PLS (logement intermédiaire). Il n'y a aucune différence sur les logements, il s'agit de mécanismes de financements adaptés au niveau de ressources des ménages, qui permettent un loyer adapté.

2.2 Revenus à prendre en compte

Les revenus pris en compte dans l'éligibilité sont ceux de l'année N-2 au moment de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) définitive, c'est-à-dire quelques semaines avant la livraison des logements (donc début 2022). Les revenus seront donc ceux de 2020, correspondant à la déclaration de revenus réalisée en 2021.

Dans le cas où les ressources de l'année N-1 sont globalement inférieures de 10% à celles de l'année N-2, elles peuvent être retenues à la place de celles de l'année N-2 (soit les revenus de l'année 2021).

2.3 Les conditions

Ne pas être propriétaire d'un logement ; réaliser une demande de logement social auprès de sa commune ; être sous les plafonds de ressources. Conditions particulières, conditions de priorités : voir sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F869> « Autres conditions ».

2.4 Plafonds de ressources

NOMBRE DE PERSONNES A LOGER	PRET LOCATIF AIDE D'INTEGRATION (PLAI)	PRET LOCATIF A USAGE SOCIAL (PLUS)	PRET LOCATIF SOCIAL (PLS)
1 personne	11 478 €	20 870 €	27 131 €
2 personnes (sans personne à charge)	16 723 €	27 870 €	36 231 €
<i>Jeune couple</i> (sans personne à charge) ou 3 personnes ou 1 personne + 1 personne à charge	20 110 €	33 516 €	43 571 €
4 personnes ou 1 personne + 2 personnes à charge	22 376 €	40 462 €	52 601 €
5 personnes ou 1 personne + 3 personnes à charge	26 180 €	47 599 €	61 879 €
6 personnes ou 1 personne + 4 personnes à charge	29 505 €	53 644 €	69 737 €
Par personne supplémentaire	+ 3 291 €	+ 5 983 €	+ 7 778 €

2.5 Montant des loyers

Les loyers en logement social sont plafonnés : pour Mallemort (zone 3), la circulaire loyer 2020 du 21/01/2020 indique un niveau de loyer PLAI à 4,72€/m², le PLUS à 5,32 €/m² et le PLS à 8,26€/m² (zone B2). Ces montants sont revus annuellement et sont fixés par l'Etat.

NB : le nombre de m² pris en compte correspond à la « surface utile », soit la surface du logement + 4,5m² concernant la terrasse + un forfait de 15€ concernant le stationnement.

Le loyer pourra être augmenté d'une partie supplémentaire, dans la limite d'un seuil fixé par l'Etat (autour de 10 ou 15% maximum), afin de valoriser la qualité particulière du logement (qualité écologique traduite en diminution de charges, espaces partagés...). Cette information sera fournie aux locataires en amont.