



SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'INTÉRÊT COLLECTIF



LA LOCATION
ACCESSION



PARIS

33, avenue du Maine - 75 755 Paris Cedex 15

LYON

Le Bonnel - 20, rue de la Villette - 69 328 Lyon Cedex 03

MARSEILLE

165, avenue du Prado - 13 272 Marseille Cedex 08

MARTIGUES

16, rue Galinière - 13500 Martigues

NICE (siège social)

13, rue Maccarani - 06000 Nice

N°Azur 0 810 61 01 40

PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

Courriel : contact@urban.coop
Site : www.urban.coop

Société Coopérative d'Intérêt Collectif
Agrément quinquennal État du 27 juillet 2005, renouvelé le 27 Juillet 2010

Agence Tag 04 92 07 03 03

Mûrir sa décision pour un achat de raison
avec la Société Coopérative d'Intérêt Collectif





SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
D'INTÉRÊT COLLECTIF



LA LOCATION - ACCESSION

La location-accession est une formule originale d'accès à la propriété. Elle s'adresse à des ménages sous conditions de ressources, qui souhaitent d'abord vérifier, pendant une période locative brève, leur capacité financière à supporter les futures charges d'acquisition, avant de se décider définitivement. Ensuite ces ménages continuent à être prémunis pendant 15 ans contre des accidents de la vie, avec des garanties de rachat de leur bien et de relogement⁽¹⁾.



Conditions d'accèsion

Une formule réservée aux ménages dont les revenus⁽²⁾ fiscaux de référence sont inférieurs à :

Nombre de personnes	Zone A	Zone B & C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5 et plus	64 875 €	44 425 €

Les ressources sont vérifiées lors de la signature du contrat de location-accession avec les avis d'imposition de l'année n-2 (si signature avant le 31 Mai) ou l'année n-1 (si signature après le 31 Mai).



1 - Si les revenus ne dépassent pas alors les plafonds HLM.
2 - Tableau de plafonds révisé chaque année par l'Etat (Dernier arrêté 7 Avril 2009).
3 - De 0 à 5 ans maximum, idéalement de 6 à 18 mois.
4 - Intégralement compensé par l'Etat à la Commune.
5 - Apport non obligatoire mais recommandé.
(*) S utile = S habitable + 50% surfaces annexes, + 6m² pour les parkings ou garages

Document non contractuel visant à vulgariser la loi n°84-595 du 12 Juillet 1984 et ses évolutions ultérieures. Loi définissant la location-accession à la propriété immobilière.

Une démarche simple

D'abord locataire pendant quelques mois (ou années)⁽³⁾ avant de lever l'option d'achat.

Des avantages exceptionnels

- Une TVA réduite à 5,5% au lieu de 19,6%.
- Une diminution du prix de vente de 1% par année complète de location.
- Une exonération de la taxe foncière (TFPB) pendant 15 ans⁽⁴⁾.
- Une APL possible, en phase accession comme en phase location.
- Un habitat connu et testé grandeur nature.
- Aucun appel de fonds pendant la construction (économie des intérêts "intercalaires").

Le pouvoir de changer d'avis

Au terme de la période locative deux possibilités :

- L'option est levée, le prix de vente est révisé à la baisse en fonction de la durée de la location (+ ou - 1 an) et l'épargne constituée au cours de celle-ci vient compléter l'apport personnel.
- L'option n'est pas levée, la partie épargne des loyers est restituée et on peut bénéficier d'une offre de relogement⁽¹⁾.

Une transition indolore

Une première mensualité en période d'accèsion au plus égale à la dernière mensualité en période locative.

Des garanties pendant 15 ans

Au bénéfice du nouveau propriétaire :

- Une garantie de rachat de son logement pendant 15 ans.
- Une garantie de relogement⁽¹⁾.

Des prix de vente maximum*

(Exemple 2010)

- Zone A 3932 € / m² SU
- Zone B1 2637 € / m² SU
- Zone B2 2301 € / m² SU
- Zone C 2014 € / m² SU

Une indemnité d'occupation maximum*

(Exemple 2010)

- Zone A bis 12,38 / m² SU
- Zone A 9,52 / m² SU
- Zone B1 8,20 / m² SU
- Zone B2 7,36 / m² SU
- Zone C 7,31 / m² SU

A quoi servent vos loyers en phase locative?

Le loyer global en phase locative est décomposé en deux parties :

- Une fraction locative qui abonde la baisse du prix de 1% (si année complète de location) et couvre les frais financiers de l'opérateur liés à cette phase. C'est une indemnité d'occupation.
- Une fraction épargne égale à la différence entre votre loyer global et la fraction locative. Celle-ci va permettre d'augmenter votre apport⁽⁵⁾ personnel lors de la levée d'option et vous sera restituée en cas d'abandon du projet.

