

DEVENIR PROPRIETAIRE Pourquoi pas vous ?



ACCESSION ABORDABLE
SUR NANTES MÉTROPOLE

Tél. 02 40 89 30 15
www.nantesmetropole.fr/maisonhabitant

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

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...

1 **Location-
accession**

...ou directement

2 **Accession
directe**

- Avec une TVA réduite dans les quartiers de rénovation
- Avec une TVA à 20% sur les autres secteurs

DANS L'ANCIEN,

grâce à des prix attractifs

3 **Achat d'un
logement social**

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.

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

- Pour estimer votre budget et vérifier que vous pouvez bénéficier de ces dispositifs, vous pouvez **prendre contact avec le pôle juridique, financier et fiscal de l'ADIL de la Loire-Atlantique** : 02 40 89 30 15 - taper 1.
- Pour connaître les programmes en cours, vous pouvez **consulter les pages internet de la Maison de l'Habitant** : www.nantesmetropole.fr/maisonhabitant 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.

1

DANS LE NEUF La location-accession

QUELS LOGEMENTS ACHETER ?

Il s'agit de logements neufs situés sur l'une des 24 communes

QU'EST-CE QUE LA LOCATION-ACCESSION ?

La location-accession est un dispositif d'accession à la propriété en neuf,

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

Elle permet de se **constituer un apport personnel**, de **tester sa capacité de remboursement** avant de devenir propriétaire.

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Pour bénéficier de ce dispositif, votre revenu fiscal de référence doit être inférieur à un plafond (fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement).

Vérifiez votre avis d'imposition ou de non-imposition n-2 (pour 2018, avis 2017 sur les revenus 2016).

Nombre de personnes	Revenu Fiscal de Référence (N-2 = Avis 2017 sur les revenus de 2016)
1	≤ 24 124 €
2	≤ 32 169 €
3	≤ 37 210 €
4	≤ 41 232 €
5 et +	≤ 45 243 €

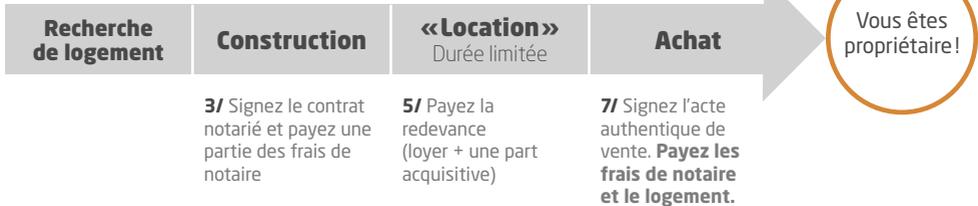
COMMENT FONCTIONNE CE DISPOSITIF ?

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



Vous êtes propriétaire!

QUELS AVANTAGES ?

- › Une TVA réduite à 5,5% (au lieu de 20%), le prix du logement est donc inférieur au 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 relogement par l'opérateur.
- › Le Prêt à Taux Zéro est possible (sous conditions).



DANS LE NEUF

L'accession directe

QUELS LOGEMENTS ACHETER ?

Il s'agit de logements neufs situés dans les 24 communes de Nantes Métropole.

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Pour bénéficier de ce dispositif, votre revenu fiscal de référence doit être inférieur à un plafond (fixé en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement).

Vous vous engagez à l'occuper en tant que résidence principale.

Composition du ménage	Revenu Fiscal de Référence (N-2 = N-2 = Avis 2017 sur les revenus de 2016)
Une personne seule	≤ 26 395 €
Deux personnes sans aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages*	≤ 35 248 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	≤ 42 389 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	≤ 51 173 €
Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	≤ 60 200 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	≤ 67 846 €
Par Personne supplémentaire	+ 7 567 €

*Couple dont la somme des âges révolus est au plus égale à 55 ans. La notion de couple s'applique aux personnes mariées, vivant en concubinage ou liées par un pacte civil de solidarité.

QUELS AVANTAGES ?

- › Dans certains quartiers vous achetez un logement à une TVA réduite à 5,5% (au lieu de 20%), son prix est donc inférieur au prix du marché.
- › Frais d'actes notariés réduits.
- › Prêt à Taux Zéro possible (sous conditions).

COMMENT FONCTIONNE CE DISPOSITIF ?

- 1/ Vérifiez que vous respectez les conditions de ressources et que vous êtes en capacité de financer ce projet.
- 2/ Repérez un programme qui vous intéresse, prenez contact avec l'opérateur qui le commercialise et réservez le logement en versant le dépôt de garantie.
- 3/ Recherchez et mettez en place votre financement.
- 4/ Signez le contrat notarié et payez les frais de notaire. À ce stade vous êtes propriétaire.
- 5/ Au fur et à mesure de la construction, vous réglez le prix du logement et payez vos mensualités de prêt.

(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



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.

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

- › Prioritairement, le locataire qui occupe le logement, s'il le souhaite.
- › Pour les logements vacants, en exclusivité pendant 2 mois, l'ensemble des locataires du bailleur social.
- › Puis les ventes peuvent être ouvertes à tous, si aucun locataire n'est intéressé.

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).

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.

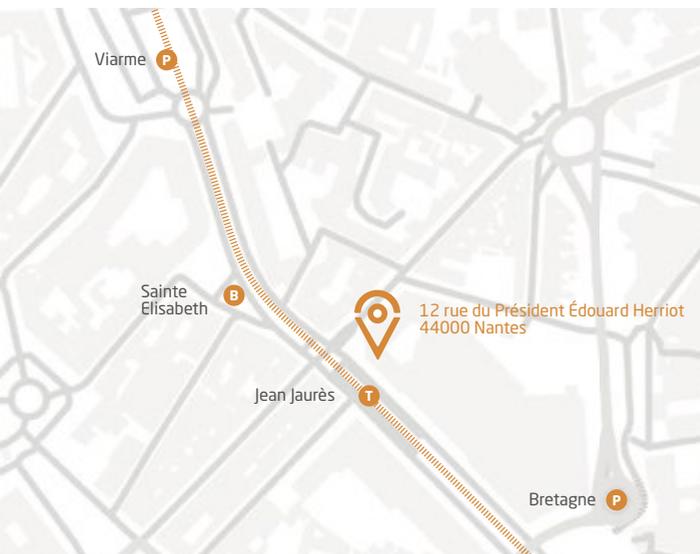
OU SE RENSEIGNER ?

- › Les bailleurs sociaux diffusent les offres de vente à leurs locataires via leur journal des locataires et sur leur site internet. Une liste des bailleurs qui vendent leur logement est en ligne sur les pages internet de la Maison de l'Habitant : www.nantesmetropole.fr/maisonhabitant
- › Vous pouvez directement contacter votre bailleur social.
- › Vous pouvez solliciter le pôle juridique, financier et fiscal pour mieux connaître les conditions d'achat et établir gratuitement votre étude financière.



La Maison de l'Habitant c'est pour vous :

- Un espace ressources sur les projets de construction de logements dans la métropole.
- Un conseil juridique, financier et fiscal personnalisé sur les questions relatives à l'habitat.
- Des solutions pour répondre à un besoin spécifique de logement : étudiants, jeunes travailleurs, habitat participatif.



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 :

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

Espace Info Energie :
Tél : 02 40 08 03 30
Mail : nantes.44@eiepd.fr
Accueil sur rendez-vous
www.info-energie-paysdelaloire.fr

Accueil :
Du lundi au vendredi, fermé le mardi matin
De 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

*Accueil possible sur rendez-vous pour les
conseils juridiques et financiers entre 17h00
et 18h00 et le samedi matin.*

www.nantesmetropole.fr/maisonhabitant