

Devenir
propriétaire
grâce à
**L'ACCESSION
SOCIALE**

Guide pratique

Vous faciliter **l'accession** à la propriété

L'accession sociale permet aux ménages qui ne pourraient pas accéder au marché privé de devenir propriétaire de leur résidence principale, grâce au soutien de l'État, des collectivités et des acteurs de l'immobilier. Le Groupe Soikos propose de nombreuses solutions pour accompagner votre projet d'achat dans le neuf comme dans l'ancien.

Les principaux atouts de l'accession sociale



Pour tous les profils

Célibataires ou en couple, locataires d'un logement social ou du parc privé ou même déjà propriétaires... Tous les cas de figures sont possibles.



Des prix inférieurs de l'ordre de 25 % à ceux du marché

Ces prix réglementés sont rendus possibles par des dispositifs avantageux soutenus par des aides de l'État et des collectivités ou encore par une action sur le coût du foncier.



Un projet bien accompagné

Vous bénéficiez d'aides et de conseils pour réussir votre projet d'achat immobilier.



Un achat possible même sans un apport personnel important

Les dispositifs d'accession sociale et les nombreuses aides financières permettent de compenser cette situation.



Une accession sécurisée

Les achats sont couverts par des garanties relogement et rachat, sous certaines conditions. Ainsi en cas d'accident de la vie (décès, divorce, mutation, invalidité) vous pouvez solliciter la mise en oeuvre de la garantie rachat et relogement. C'est le filet de sécurité !

64%

des ménages français peuvent
prétendre à l'accession sociale
à la propriété

Près de

100

logements commercialisés
chaque année en accession
sociale par le Groupe Soikos

Acheter un logement neuf ou ancien : **nos solutions**

Avec l'accèsion sociale, de multiples solutions vous permettent de devenir propriétaire d'un logement neuf ou ancien. Notre objectif ? Vous orienter vers le dispositif le plus adapté à vos besoins et votre capacité d'achat.

#1 La vente de logement social – ancien

Priorité au locataire en place

QUEL TYPE DE LOGEMENT ? À QUEL PRIX ?

- Mésolia peut mettre en vente réglementairement des **logements construits il y a plus de 10 ans**, conformément à la réglementation.
- L'État et les collectivités doivent valider les résidences destinées à la vente, puis le Conseil d'Administration du bailleur doit donner son accord.
- Ces logements, occupés ou vacants, sont vendus avec une **décote du prix par rapport aux tarifs pratiqués sur le marché**.

- Si le logement est vacant, il peut être vendu dans l'ordre décroissant de priorité à :
 - **Toute personne locataire d'un logement social** dans le département ou aux gardiens d'immeuble employés par les bailleurs sociaux de ce même département.
 - **Une collectivité territoriale** ou un groupement de collectivités territoriales.
 - Toute autre **personne physique**.

QUI PEUT ACHETER UN LOGEMENT SOCIAL ANCIEN ?

- Si le logement est occupé : **les locataires en place depuis au moins 2 ans sont prioritaires** pour se porter acquéreurs, sans condition de ressources. La vente est également possible aux ascendants et descendants du locataire en place.



Vos avantages

- 1 Pas de frais d'agence**
- 2 Un prix d'achat inférieur aux prix du marché immobilier traditionnel**
- 3 Des frais de notaire réduits**
- 4 Une accèsion sécurisée (rachat, relogement)**

#2 Le bail réel solidaire (BRS) – neuf ou ancien

Séparer prix du terrain et prix du bâti

COMMENT ÇA MARCHE ?

- Le prix du terrain, surtout dans les grandes villes, a un gros impact sur le prix des constructions. Le Bail Réel Solidaire vous permet de devenir propriétaire de votre maison ou de votre appartement tout en restant locataire du terrain, ce qui diminue le prix de vente.
- Le terrain est acheté par un Organisme Foncier Solidaire (OFS)* qui le met à disposition du bailleur pour construire la résidence. Ce terrain reste la propriété de l'OFS.
- Vous versez une redevance mensuelle pour la location du terrain.

QUI PEUT ACHETER EN BRS ?

- Des ménages qui :
 - Veulent acheter un logement pour en faire leur résidence principale.
 - Ne sont pas déjà propriétaires.
 - Ne dépassent pas les plafonds de ressources BRS**.
- L'acquéreur doit s'engager à occuper le logement comme résidence principale pendant toute la durée du Bail Réel Solidaire.



Vos avantages

- 1 Pas de frais d'agence**
- 2 Une garantie de rachat et de relogement (15 ans) pour faire face aux aléas de la vie**
- 3 Un prix d'achat inférieur aux prix du marché**
- 4 L'accès à la propriété dans des villes confrontées à une forte tension immobilière**
- 5 Une TVA à taux réduit (5,5%)**
- 6 Des frais de notaire réduits**
- 7 L'éligibilité aux prêts dit « prêts aidés » notamment le prêt à taux zéro (PTZ)**
- 8 Un abattement sur la taxe foncière, si la commune d'implantation du programme le décide**

* Les OFS sont des organismes à but non lucratif agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché.

** Pour connaître les plafonds de ressources selon votre situation : www.financement-logement-social.logement.gouv.fr
> Réglementation > Accession > Plafonds de ressources

#3 La location-accession (PSLA) – neuf

Une location pour préparer votre achat

COMMENT ÇA MARCHE ?

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) vous permet de tester pendant un temps donné (plusieurs mois) votre capacité d'achat et d'entretien du logement avant de vous engager définitivement.
- Ce dispositif fonctionne en deux temps :
 - **Une phase locative** : vous êtes locataire-accédant pendant plusieurs mois et devez acquitter une redevance mensuelle (l'équivalent d'une location) et une part acquisitive, qui est épargnée et deviendra votre apport personnel.
 - **Une phase acquisitive** : à l'issue d'une période d'occupation minimum, vous pouvez devenir propriétaire en demandant la levée d'option d'achat. L'achat est conditionné à l'obtention d'un financement bancaire.

- Si le locataire-accédant lève son option, le cumul de cette part acquisitive diminue le prix d'achat du logement. De plus, le prix de vente du logement est plafonné et minoré d'au moins 1% par année de location.

QUI PEUT ACHETER EN LOCATION-ACCESSION ?

Les ménages qui achètent un logement pour en faire leur résidence principale, mais ne disposent pas ou peu d'apport personnel. Ils ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources PSLA* (Prêt Social Location-Accession).



Vos avantages

- 1 Pas de frais d'agence**
- 2 Une garantie de rachat et de relogement (15 ans) pour faire face aux aléas de la vie**
- 3 Une TVA à taux réduit (5,5%)**
- 4 Un prix d'achat inférieur aux prix du marché**
- 5 Des frais de notaire réduits**
- 6 L'exonération de taxe foncière pouvant aller jusqu'à 15 ans**
- 7 Pas d'avance de fonds avant l'entrée dans le logement**

* Pour connaître les plafonds de ressources selon votre situation : www.financement-logement-social.logement.gouv.fr
> Réglementation > Accession > Plafonds de ressources

#4 La vente en état futur d'achèvement (VEFA) à taux réduit de TVA (5,5%)

Une vente progressive et sécurisée

COMMENT ÇA MARCHE ?

- À travers la « VEFA » ou « vente sur plan », vous réalisez l'acquisition d'un bien immobilier à construire ou en cours de construction. Le jour de la vente, vous devenez propriétaire du terrain et des constructions déjà réalisées. Les ouvrages à venir deviennent votre propriété au fur et à mesure de leur exécution.
- En contrepartie, vous êtes tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Cette vente progressive vous protège en tant qu'acheteur : le vendeur conserve la responsabilité du logement jusqu'à la livraison.

QUI PEUT ACHETER EN VEFA ?

- Des ménages ne dépassant pas les plafonds de ressources en vigueur* et en capacité de financer leur projet d'acquisition de résidence principale.
- Les nouveaux propriétaires doivent par ailleurs garder ce bien immobilier pendant 10 ans minimum avant de pouvoir le revendre pour ne pas perdre l'avantage fiscal (TVA réduite à 5,5%).



**Vos
avantages**

- 1 Pas de frais d'agence**
- 2 Une garantie de rachat et de relogement (15 ans) pour faire face aux aléas de la vie**
- 3 Des frais de notaire réduits**

* Pour connaître les plafonds de ressources selon votre situation :
www.financement-logement-social.logement.gouv.fr
> Réglementation > Accession > Plafonds de ressources

Vous accompagner dans votre **projet d'achat**

Nous sommes à vos côtés pour vous conseiller dans votre choix de logement et vous guider dans vos démarches ! Étude de projet, recherche de financements, montage de dossier...
À chaque étape, nous vous aidons à réaliser votre projet.

Un conseil et un appui à chaque moment clé !

Vous bénéficiez d'un
accompagnement personnalisé
avec un interlocuteur dédié.



1

Le rendez-vous découverte

- Point sur vos souhaits et vos possibilités d'achat.
- Présentation des différents programmes disponibles.
- Choix de la formule d'acquisition la plus adaptée : logement neuf ou ancien, collectif ou individuel.
- Prix de vente et frais annexes.

2



La constitution de votre dossier

- Conseil sur les mécanismes de financement existants et sur le logement que vous envisagez d'acquérir.
- Appui au montage du dossier d'accession.

3



La signature du contrat

- Explication détaillée de votre engagement, notamment les charges.
- Préparation des différentes étapes à venir, notamment des démarches auprès de la banque et du notaire.

4



Le suivi de l'avancée de la construction*

- Durant toute la phase de construction, information sur l'avancée des travaux.
- Précision sur les étapes restantes à franchir jusqu'à la remise des clés !

5



La remise des clés... Un achat sécurisé

- Remise des clés et emménagement en toute sérénité.
- Sécurisation de votre achat grâce à la garantie rachat et relogement liée aux accidents de la vie**.

* En cas d'achat d'un programme neuf.

** En cas de difficultés telles que le décès, la mobilité professionnelle, le chômage de longue durée, l'invalidité, le divorce ou la dissolution d'un PACS, vous bénéficiez d'une garantie de rachat de votre logement et d'une solution de relogement.

Nos engagements

Pour mettre toutes les chances de réussite de votre côté, nous nous engageons à vous proposer :

#1 UN PROJET QUI VOUS RESSEMBLE

Nous définissons ensemble vos critères de recherche et vos besoins pour trouver les offres les plus pertinentes pour vous.

#2 DES OPPORTUNITÉS DANS TOUT LE GRAND SUD-OUEST

Les maisons et appartements que nous proposons sont situés en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie.

#3 UN ACCOMPAGNEMENT SUR-MESURE

Une étude de votre situation et de votre projet d'acquisition permet de faire le point sur vos possibilités d'achat et vous orienter vers des solutions financières adaptées.

#4 DES PRIX AVANTAGEUX

Des tarifs abordables et moins chers que ceux du marché, de l'ordre de 25 % en moyenne.

#5 UN PROJET SÉCURISÉ

Nous sécurisons votre achat grâce à la garantie de rachat et de relogement en cas d'accidents de la vie.

Paroles de nouveaux propriétaires

#NEUF

“ Réactifs, professionnels et de bons conseils : j’ai pu bénéficier d’un accompagnement idéal pour l’achat de mon premier appartement ! ”

Margaux, Propriétaire d’un logement neuf T2 à Bordeaux.

#ANCIEN

Florence, locataire en place devenue propriétaire de son logement à Mérignac.

“ Locataires pendant 33 ans, nous avons pu acheter notre logement. Quelle joie de devenir propriétaire à un prix très raisonnable ! ”

#NEUF

“ La location-accession est une réelle opportunité ! L’acquisition en plusieurs phases et l’accompagnement dont j’ai bénéficié m’ont permis de concrétiser plus sereinement ce premier projet.”

Charlène, propriétaire d’un logement en PSLA à Bordeaux.

Retrouvez toutes nos offres en ligne !

Neuf ou ancien, appartements ou maisons... Découvrez toutes nos offres de logements en cours de commercialisation dans le Grand Sud-Ouest sur : soikosaccession.fr/offres/



**Le service commercial
Soïkos accession est à votre
disposition pour répondre
à vos questions.**

N'hésitez pas à le contacter !

**T. 05 56 11 50 04
contact@soikosaccession.fr**

www.soikosaccession.fr