

# La location-accession avec Rennes Métropole

La location-accession permet à des ménages à revenus moyens ou modestes de devenir propriétaires de leur logement. Ils peuvent s'engager progressivement dans une accession sûre et tester ainsi leur capacité à épargner tout en préservant leurs intérêts en cas d'échec.

La location-accession est un nouveau dispositif d'encouragement à l'accession à la propriété :

- Une accession progressive
- Un prix de vente encadré
- Pas d'appels de fonds durant la construction
- Des avantages fiscaux pour les accédants
- Un dispositif spécifique de sécurisation

## **Une accession progressive**

La location accession se déroule en deux temps :

1. l'accédant occupe son logement en tant que "**locataire-accédant**" et verse une redevance (dont les conditions sont connues dès l'entrée dans les lieux) composée d'une indemnité d'occupation (équivalant à un loyer) et d'un complément qui est conservé par la Coop de Construction et sera restitué sous forme d'épargne.

Dès son entrée dans les lieux, le locataire-accédant est responsable de l'entretien de son logement et, en cas de copropriété, il a la qualité de propriétaire et participe aux délibérations de la copropriété.

2. Le contrat de location-accession définit le délai dont dispose le locataire-accédant pour lever son option d'achat sur son logement (ce délai peut être prolongé par un accord amiable et un avenant au contrat). L'épargne constituée lors de la phase locative participe alors à son apport personnel.

## **Un prix de vente encadré**

Les logements neufs vendus en location-accession ont obtenu un agrément de l'Etat, qui vérifie leur conformité à la réglementation et le respect d'un prix de vente maximum qui varie selon les communes.

## **Des avantages fiscaux pour les accédants**

Les logements neufs vendus selon cette formule bénéficient d'un taux de tva réduit à 5,5% ainsi que d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) durant les 15 premières années (à compter de l'achèvement du logement).

## **Des conditions de financement privilégiées**

Dès l'entrée dans les lieux, le locataire-accédant est certain de se voir proposer, lors de la levée d'option, un financement dont la mensualité (hors assurance) sera égale au montant de sa redevance. Ainsi, il connaît à l'avance sa charge de remboursement. Ce financement peut inclure, sous certaines conditions, un PTZ +.

## Un dispositif spécifique de sécurisation

Le locataire-accédant bénéficie, dès la levée d'option de deux garanties :

- une garantie de rachat de son logement, sous conditions, à un prix connu d'avance.
- une garantie de relogement dans le parc locatif social

## Comment bénéficier d'un logement en location-accession avec RENNES Métropole ?

Pour déposer une demande de logement en location-accession, vous devez respecter les critères suivants :

- Etre **primo-accédant** (ne jamais avoir été propriétaire)
- Etre éligible au **PTZ+**
- Au moins une personne du ménage doit habiter ou travailler sur une des communes de **Rennes Métropole**
- Les revenus nets mensuels moyens sur les 12 derniers mois ne doivent pas dépasser :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone B1
1	2 193 €
2	2 924 €
3	3 383 €
4	3 748 €
5	4 113 €

*L'accès à un logement en location-accession est conditionné à un examen par une commission d'attribution réunissant Rennes Métropole, la commune concernée et le promoteur.*

## L'accession à la propriété en plusieurs phases

- Constitution du dossier de candidature en vue de la **commission d'attribution**.
- Après un avis favorable, signature du **contrat préliminaire** avec remise d'un dépôt de garantie équivalent à 2 % du prix du lot.
- Signature du **contrat de location-accession** (le dépôt de garantie de 2 % est reversé au notaire afin de régler les frais inhérents à cet acte authentique).
- **Construction du logement**. Durant cette période, vous ne constituez pas de dossier de financement, vous ne réglez pas d'appels de fonds.
- **Livraison du bien**. Vous entrez dans les lieux avec le statut de **locataire-accédant** moyennant une redevance mensuelle. Celle-ci ne peut être supérieure à votre futur remboursement de prêt (hors assurances). Elle est constituée d'une part locative et d'une part acquisitive. La part acquisitive est une épargne qui viendra en déduction du prix du logement lors de la levée d'option.
- **Levée d'option**. Elle peut intervenir entre 1 et 4 ans après l'entrée dans les lieux. Vous constituez votre dossier de financement et vous signez un acte d'acquisition devant notaire pour un prix convenu dès la signature du contrat de location-accession.

**Vous êtes alors propriétaire de votre bien.**