

L'Accession Maîtrisée

L'Accession à prix maîtrisé : qu'est-ce que c'est ?

L'accession sociale à prix maîtrisé offre la possibilité aux ménages à revenus modestes de devenir propriétaire.

La réglementation oblige les promoteurs à vendre leur logement à un prix qui est plafonné. Ce qui permet à l'acquéreur d'acheter son logement à un prix inférieur à celui du marché.

Pour qui ?

L'Accession Maîtrisée dite Sociale est destinée à la majorité des ménages français (64%) qu'ils soient déjà propriétaire, célibataire ou en couple, locataire dans le privé ou d'un organisme d'hlm.

Les programmes en Accession Sociale à prix Maîtrisé sont réservés :

- Aux ménages aux revenus ne dépassant les revenus PLS Accession.
- A l'acquisition à titre de résidence principale

Plafonds PLS Accession définis réglementairement au 01/01/23
(Avis d'imposition reçu en 2022 portant sur les revenus de 2021)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Montant
Personne seule	31 570
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	42 160
3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage	50 700
4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge	61 208
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge	72 002

Les logements concernés par l'Accession Maîtrisée

Les programmes concernés par ce dispositif sont en VEFA (Vente en l'Etat futur d'Achèvement). C'est à dire que l'achat du logement se fait sur plan. Le taux de TVA pratiqué est de 20%.

Par ailleurs, vous pouvez bénéficier sous certaines conditions de financements très intéressants : le Prêt à l'Accession Sociale (PAS), le Prêt à Taux Zéro, Le Prêt Action Logement (ex 1% logement).

Les avantages

Grâce à l'accession à prix maîtrisé, vous bénéficiez d'un logement neuf moderne et labellisé par les dernières normes de construction, à prix réduit.

Parmi tous les avantages proposés, on retrouve notamment une sécurisation pour les acheteurs.

Sécurisation en cas d'accidents de la vie :

- Garantie de relogement,
- Garantie de rachat de votre logement durant 15 ans,
- Assurance revente (indemnisation de la moins-value en cas de revente à perte)

Dans un véritable souci d'accompagnement du futur acquéreur, les conseillers du Logis Breton suivent scrupuleusement chaque étape de l'achat avec un vrai service d'aide et de conseils pour que les explications soient les plus claires possibles, et que l'aspect financier ne soit pas un frein.

Les étapes d'achat de l'Accession Maitrisée

Quelles sont les étapes de votre achat immobilier en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ?

1. Définition du projet

- Un conseiller Le Logis Breton vous présente nos programmes éligibles à ce type d'accession, vous choisissez votre futur logement.
- Vous recherchez un financement en vue d'obtenir un accord de financement.

2. Votre logement est réservé

- Vous signez votre contrat de réservation au Logis Breton avec ses pièces annexes : plans de vente, notice technique descriptive...
- Vous versez :
 - Un dépôt de garantie d'un montant équivalent à 5% du prix de vente de votre logement.
- La Réalisation de votre logement :
 - Vous êtes informés régulièrement de l'avancement du chantier
 - Vous choisissez les matériaux de décoration (revêtement de sols, faïence) parmi la gamme proposée par Le Logis Breton
 - Vous visitez votre futur logement.

3. Vous signez l'acte authentique

- Vous signez chez le notaire l'acte de vente VEFA
- À compter du jour de la vente, vous devenez propriétaire du sol et des ouvrages existants, puis propriétaire du logement complet au fur et à mesure de la construction.
- Vous versez :
 - À la signature de l'acte authentique débutent alors les premiers appels de fonds. Selon la date à laquelle vous signez l'acte de vente vis-à-vis de l'avancement des travaux, le prix de vente sera exigé en partie comptant ou en partie par fractions échelonnées.
 - Le prix de vente sera exigible selon l'échelonnement suivant :
 - 5 % du prix à la réservation,
 - 30 % à l'achèvement des fondations,
 - 10 % à l'achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée
 - 20 % à l'achèvement du plancher bas du dernier niveau
 - 5 % à la mise hors d'eau
 - 15 % à l'achèvement des cloisons de l'appartement considéré
 - 5 % à l'achèvement des équipements de l'appartement considéré
 - 5 % à l'achèvement des travaux de l'appartement considéré
 - 5 % à la livraison de l'appartement (solde du prix)

4. L'entrée dans les lieux

Une fois la date de livraison définie, nous prenons rendez-vous avec vous pour visiter l'appartement et relever d'éventuelles réserves. A l'issue de l'état des lieux d'entrée, et du paiement du solde du prix, nous vous remettons les clés.

Bon à savoir

Vous avez la possibilité de nous signaler des réserves complémentaires pendant 1 mois à compter du jour de la remise des clés.

À la suite de la levée des réserves et de l'obtention des quitus, qui approuvent la bonne exécution des missions confiées, vous bénéficiez de garanties :

- **Une garantie de parfait achèvement** assure la réparation de malfaçons ou de désordres constatés pendant 1 an à compter de la réception des travaux. Pour cela, les vices doivent être signalés par un courrier de mise en demeure adressé en lettre recommandée.
- **Une garantie biennale de bon fonctionnement** assure le bon fonctionnement des équipements d'un logement pendant 2 ans à compter de la réception entreprise. Sont concernés par cette garantie : l'installation du chauffage, les équipements sanitaires, les revêtements, les portes palières et portes en glace, les cloisons mobiles et les vitrages isolants.
- **Une garantie décennale**, couverte par l'assurance dommages-ouvrages, couvre la réparation de dommages pouvant affecter la solidité de l'ouvrage, rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables, pour une durée de 10 ans à compter de la réception.