



**1 La 1<sup>ère</sup> étape est la validation bancaire de votre dossier.**

Votre dossier sera étudié par la Banque Postale et/ou ACTION LOGEMENT SERVICE.

Vous pouvez également demander à votre Banque une étude de financement et nous la transmettre.

**2 Lorsque votre dossier sera validé, vous signerez avec CLESENCE un contrat préliminaire au contrat de location-accession pour réserver le logement de votre choix.**

A cette occasion, un versement de 1000 € vous sera réclamé en dépôt de garantie

Cette somme sera bloquée sur un compte séquestre du Notaire et entrera en déduction des 1ers frais de notaire.

**3 Avant l'achèvement de la construction, vous irez signer votre contrat de Location-Accession, cette fois-ci, chez le Notaire.**

Vous paierez alors la première partie des frais de Notaire

Le dépôt de garantie versé lors de la réservation viendra en déduction.

**4 A l'achèvement de la construction, vous prendrez possession des lieux**

Votre phase locative commence.

Vous pourrez être locataire-accédant de votre logement pendant 3 ans maximum et un an minimum.

Durant cette période, vous paierez une redevance composée d'une part locative correspondant au loyer et d'une part acquisitive. Cette dernière vous est restituée et vient en déduction du prix de vente.

Cette période locative vous permet de « tester » le logement et votre capacité de remboursement.

**5 A l'issue de la 1<sup>ère</sup> année de phase locative et dès que la DDTM nous aura transmis l'agrément définitif, vous pourrez lever l'option pour acheter votre logement.**

Le prix sera diminué de 1% par an et de la part acquisitive que vous aurez mis de côté.

6 La Banque Postale, signataire de la convention tripartite pourra vous faire sa proposition de prêt immobilier, mais vous restez libre de choisir l'établissement bancaire de votre choix

**7 Vous signez l'acte de vente chez le notaire et devenez propriétaire du logement.**

**Félicitations !**

Vous ne payez plus de redevance mais des mensualités de prêt.

Interviennent les 2<sup>ds</sup> frais de notaire liés à l'acte de vente.

- Vous bénéficiez d'une TVA à 5,5% sur le prix de vente (au lieu de la TVA 20% habituelle)
- Le prix de vente diminue d'1% par année de location.
- Vous ne payez pas de taxe foncière pendant 15 ans.
- Les frais de notaire sont réduits
- Ce mécanisme vous permet de bénéficier de subventions ANRU – Ville d'Amiens – Amiens METROPOLE.
- L'achat est sécurisé grâce aux garanties suivantes :

Garantie de rachat : Elle consiste dans l'engagement pris par l'organisme de procéder, à la demande de l'accédant et dans le cadre des dispositions du code de la construction et de l'habitation, au rachat du logement acquis par lui, à un prix déterminé selon les dispositions applicables, dans un délai de trois mois suivant la demande de rachat faite par l'accédant.

Garantie de relogement : Elle consiste dans l'engagement pris par l'organisme de proposer à l'accédant, dans un délai de six mois à compter de sa demande de relogement, au moins trois offres de location dans le patrimoine d'un organisme d'habitations à loyer modéré, correspondant aux besoins et aux possibilités de l'accédant.

Pour pouvoir prétendre à ce mécanisme, il faut respecter les conditions de ressources suivantes :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenu fiscal de référence à ne pas dépasser Avis d'imposition 2021 sur les revenus 2020 Zone B2
1	25 318 €
2	33 761 €
3	39 052 €
4	43 273 €
5 et plus	47 482 €

Enfin, Vous bénéficiez de toutes les garanties du neuf concernant la construction : garantie de parfait achèvement, garanties biennale et décennale.

### [A savoir – DISPOSITIF ANTI-SPECULATIF](#)

#### REMBOURSEMENT DU DIFFERENTIEL DE TVA :

En location-accession, si vous revendez ou louez le bien avant 10 ans, vous pourriez être redevable du différentiel entre le prix TVA 5,5% et le prix TVA 20% (au prorata du nombre d'années d'occupation). Il y a cependant des causes d'exonération : décès de l'accédant ou d'une personne occupant le logement, mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70km, mariage, divorce, PACS (conclusion ou dissolution), perte d'emploi supérieur à une année, invalidité et naissance.