



Comment devenir propriétaire
d'un logement HLM ancien ou neuf ?

-Guide de l'acheteur-

LOGEMENT ANCIEN

Savez-vous que vous pouvez acheter votre logement ou un logement vacant ?

→ Vous êtes locataire d'un logement HLM ?

● Les conditions



Les logements doivent :

- Être construits ou acquis par un organisme HLM, depuis plus de 10 ans
- Respecter des normes d'habitabilité minimale, des performances énergétiques minimales et des critères de décence.
- Vous devez être locataire occupant depuis plus de 2 ans (sans conditions de plafonds de ressources).
- Être le conjoint, l'ascendant ou le descendant du locataire.
- Il doit s'agir d'un premier achat dans le parc social.

● Les démarches

- ACM HABITAT peut être à l'initiative de la proposition d'achat, mais vous pouvez également nous adresser un courrier avec votre intention d'achat.
- ACM HABITAT est libre d'accepter ou non la vente. Nous vous apporterons une réponse sous 2 mois.
- Le prix est fixé librement par le bailleur.



→ Vous êtes locataire d'un logement (HLM ou non) ?

● Les conditions

Les logements vacants sont proposés à la vente par ordre de priorité :

1. Aux locataires du parc HLM du département (même s'il ne s'agit pas du même bailleur social) qui répondent à des plafonds de ressources, et aux gardiens d'immeubles employés par ces bailleurs ;
2. À toutes personnes physiques répondant aux plafonds de ressources de l'accession sociale ;
3. Aux collectivités locales et à leurs groupements
4. À toutes personnes physiques, sans conditions de ressources.

Comment connaître les disponibilités des logements vacants d'ACM HABITAT ?

En consultant :

- Les sites Internet d'annonces immobilières accessibles au grand public.
- Le site internet d'ACM HABITAT.
- Le hall de l'immeuble dans lequel le bien est mis en vente.
- Un journal local diffusé dans le département.
- Les avis d'échéances des locataires d'ACM HABITAT.



LOGEMENT NEUF

Savez-vous que vous pouvez acheter un logement HLM neuf ?

→ Le bail réel solidaire

Le BRS est un outil permettant aux bailleurs sociaux de proposer des logements aux ménages aux revenus modestes en dissociant la propriété du bâti de celle du terrain. La durée de ce bail est fixée entre 18 et 99 ans.

Les avantages :

- Le prix d'achat est inférieur de 15 à 30% par rapport au prix du marché.
- Une TVA au taux réduit.
- Eligible au Prêt à Taux Zéro (PTZ).
- Un abattement de 30 % de la taxe foncière sur la propriété bâtie, si la commune le décide ;
- Le prix d'acquisition est réduit en proportion de la valeur du terrain.
- Le bail peut être transmis aux acquéreurs successifs, s'ils respectent eux aussi les plafonds de revenus du PSLA. Au moment de la transmission, la durée du bail est « rechargée ». Il repart pour une durée de 18 à 99 ans.
- Garantie de rachat.
- Prix de vente sécurisé.

Pour en bénéficier :

- Le logement doit être votre résidence principale.
- Vous devez acquitter, en plus de votre mensualité d'emprunt, une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion.
- Vous ne devez pas dépasser les plafonds de ressources.

Pour plus d'information, consultez le guide du BRS disponible chez ACM HABITAT.

→ Le PSLA

Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) est une formule progressive d'accession à la propriété. Après une phase locative, le locataire lève lorsqu'il le souhaite son option d'achat et devient pleinement propriétaire de son logement.

Les avantages :

- TVA à taux réduit (5,5%).
- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.
- Une clause de rachat durant les 15 ans à compter de la levée d'option, en cas de décès, mobilité professionnelle, divorce, chômage...
- Le ménage, sous conditions de revenus, peut aussi bénéficier d'une garantie de relogement.

Pour en bénéficier :

Vous devez respecter les plafonds de ressources PSLA.



Pourquoi choisir ACM HABITAT ?

ACM HABITAT, Office Public de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole, est le 1er bailleur social public de la région Occitanie avec environ 23 000 logements et 50 000 personnes logées sur la ville de Montpellier et le territoire de la Métropole.

ACM HABITAT exerce également le métier de syndic.

Par ailleurs, l'Office est organisé en 7 agences décentralisées et 30 secteurs de proximité, afin d'assurer ses missions de gestion et d'entretien de son parc immobilier.





BY **Altémed**

WWW.ACMHABITAT.FR

Retrouvez toutes les offres sur le site www.acmhabitat.fr,
rubrique « acheter »

Vous êtes intéressé(e)s ?

CONTACTEZ NOTRE SERVICE COMMERCIAL :

accessiom@acmhabitat.fr

04 99 52 75 17

Nous vous accueillons dans nos locaux au
673 chemin de moulares à Montpellier.



BY **Altémed**

ACM HABITAT

Office Public de l'Habitat de
Montpellier Méditerranée Métropole

407, avenue du Professeur E. Antonelli CS 15590
34074 MONTPELLIER Cedex 3