

La Ruche

Compte rendu réunion 08 11 2013

Ordre du jour : PSLA, VEFA, budget

PSLA - Prêt Social Location Accession

Créé en 1984, complété en 2004 par la mise en place d'outils de financements dont la baisse de TVA à 5,5% et l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

Déroulement :

demande d'agrément déposé à la CUB après obtention du permis de construire
obtention d'un agrément provisoire
contrat de prêt avec un établissement bancaire (Crédit mutuel pour AXANIS)
appel de fonds au fur et à mesure de l'avancement des travaux
pas d'avance de fonds pour le locataire accédant jusqu'à la levée d'option
demande d'agrément définitif

Levé d'option :

contrat de réservation location accession
acte notarié 1 mois avant l'entrée dans les lieux
2e acte notarié à la levée d'option
prêts individuels avec Crédit mutuel ou autre banque
levée d'option entre 3 mois et 1 an avec AXANIS.

Dans le cas exceptionnel où certaines familles identifiées au départ, ne pourraient pas lever l'option au regard de leurs ressources, prêt social locatif par Aquitanis, ces familles resteraient dans une démarche de location pérenne avec possibilité d'achat après 9 ans.

Loyer:

divisé entre part location et part acquisition (de 1EUR à 10 ou 20 % du loyer selon la capacité d'emprunt)
le montant mensuel de remboursement ne peut excéder le montant du dernier loyer locatif

VEFA - Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Mode d'accession classique sur plans
2 ans d'exonération de taxe foncière

montage financier à la signature du contrat de réservation
exemple : 10% apport, 20% PTZ, 70% prêt
offre de prêt par la banque
délai d'un mois puis signature du prêt
acte notarié quand le financement est monté et contractualisé
appels de fonds règlementés : rien jusqu'au démarrage des travaux, 30 % aux fondations etc.

L'accédant paye des intérêts intercalaires sur les sommes débloquées.

AXANIS propose d'avancer les appels de fonds en les reportant sur le prix de vente

L'accédant devient propriétaire dès le premier appel de fonds.

Budget

Budget prévisionnel global : 2014315 EUR

pour une surface habitable totale de :

824,40 m² pour les parties individuelles

131,46 m² pour les parties mutualisées

955,86 m² au total

$2014315 \text{ EUR} / 955,86 \text{ m}^2 = 2107,33 \text{ EUR/m}^2$

Mais avec les parties mutualisée à financer :

$2014315 \text{ EUR} / 824,40 \text{ m}^2 = 2443,37 \text{ EUR/m}^2$

soit un écart de :

$2443,37 - 2107,33 = 336,04 \text{ EUR par m}^2$

Perspectives

Audrey devrait nous faire parvenir logement par logement le prix de vente prévisionnel avec la tva à 5,5 % pour le PSLA et 20 % pour la VEFA

Le groupe doit envisager les solutions de financement des espaces mutuels:

Passage à 11 foyers

Répartition de la différence

Négociation avec les architectes pour ajuster les surfaces planifiées aux surfaces demandées et pour baisser le prix global