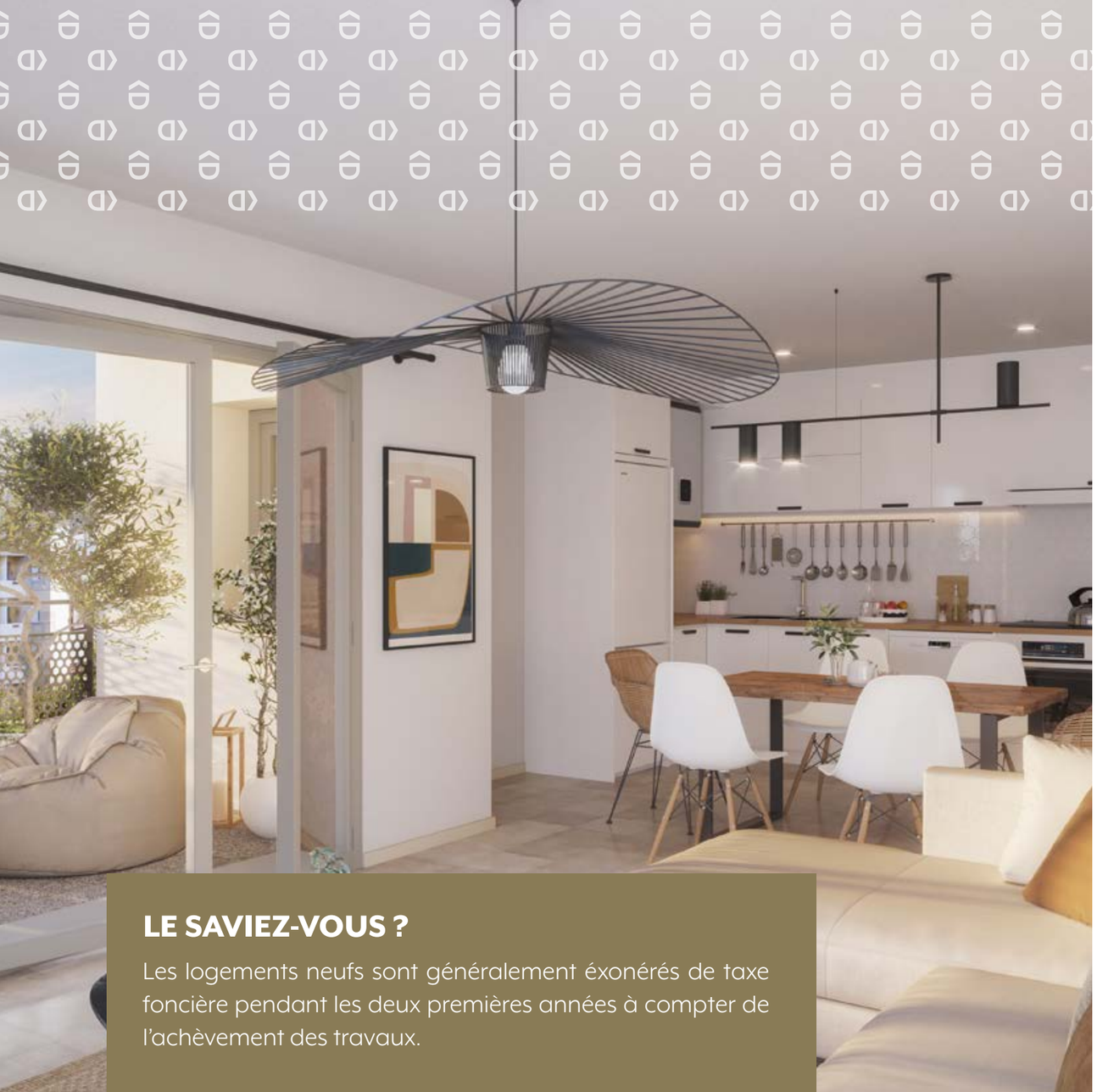
NOUVELLE VIE,
NOUVEAU NID.
Avec Dynacité c'est toujours le bon moment
pour devenir propriétaire.
#lapropriétépourtous
Dynacité
LOGEMENT



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les logements neufs sont généralement éxonérés de taxe foncière pendant les deux premières années à compter de l'achèvement des travaux.

VOUS PENSEZ NE PAS POUVOIR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ ?

DYNACITÉ À DES SOLUTIONS !

Alors que les prix de l'immobilier culminent à des niveaux élevés, l'achat d'un logement à Dynacité permet de devenir propriétaire de sa résidence principale à coût maîtrisé tout en bénéficiant de nombreuses garanties, et d'un accompagnement spécifique.

CONSTRUIRE **POUR VOUS**

→ Des programmes collectifs ou individuels **de qualité**.

→ Des sites **attractifs** en centre-ville ou en milieu plus rural pour vous apporter la solution qui vous convient là où vous le souhaitez.

→ Des finitions **soignées**, aussi bien à l'intérieur des logements qu'à l'extérieur (parties communes, accès, abords paysagers).

→ **Respect des normes environnementales** : toitures végétalisées, exposition au sud, isolation extérieure, récupération des eaux de pluies… synonymes d'**économie d'énergie** pour le propriétaire, de valeur ajoutée au bien pour sa revente et à faible impact sur l'environnement.

VOUS **ACCOMPAGNER**

→ Nos chargés de vente vous conseillent **tout au long de votre achat** pour trouver avec vous les solutions adaptées à votre situation.

→ **Des partenariats bancaires** pour le financement de votre projet.

→ **Des conseils juridiques** en lien avec les notaires avec qui nous travaillons en concertation.

→ Un suivi après la livraison pour vous installer **en toute tranquillité**.

DES PRIX **ADAPTÉS**

→ **Les prix de vente sont limités** par des plafonds en fonction de la zone géo-graphique.

→ **Une étude approfondie** du marché local et de la solvabilité des habitants du secteur afin que les prix de vente correspondent aux possibilités financières des acquéreurs potentiels.

LE +

Une valorisation optimisée de votre patrimoine sur le long terme grâce à des logements mieux isolés.

DEVENEZ PROPRIÉTAIRE DANS LE NEUF
AVEC DYNACITÉ

TYPES **D'ACQUISITION**

→ La **VEFA**

→ Le **PSLA**

LES **CONDITIONS**

→ Les programmes en accession sociale à prix maîtrisé sont **réservés à des ménages sous plafonds de ressources**.

→ Le logement doit être occupé comme **résidence principale**.

MON ACHAT EST **SÉCURISÉ**

→ Une **garantie de relogement** pendant 15 ans.

→ Une **garantie de rachat** de votre logement pendant 15 ans.

→ Une **assurance revente** pendant 5 à 10 ans (indemnisation de la moins-value en cas de revente à perte).

JE SUIS **ACCOMPAGNÉ**

→ Dynacité apporte toute son attention au **suivi** et au **conseil** pendant les différentes phases liées à l'accession : financement, juridique, familial, administratif...

→ Des **partenariats bancaires** pour un suivi financier personnalisé du contrat de réservation à la levée d'option.

→ Une attention particulière apportée lors de la **livraison** : remise des clés, signatures des contrats, suivi des réclamations...

LES AVANTAGES DU NEUF

→ Des frais de notaire réduits :
2 à 3 fois moins cher que dans l'ancien

→ **Zéro travaux** pendant plusieurs années

→ Un logement **peu énergivore** :
les normes actuelles de construction garantissent un bâtiment basse consommation

→ Une **valorisation de votre patrimoine** sur le long terme : logements mieux conçus, mieux isolés...

→ Des **garanties à la livraison** :
parfait-achèvement, phonique, vices apparents, bon fonctionnement, décennale...

→ Des financements adaptés :
prêt à taux 0%, **prêt Accession Plus**, **PAS**...

LA VEFA, ACHETER UN LOGEMENT NEUF SUR PLAN

> “Comme nous avons un peu de temps devant nous, quitte à **acheter dans le neuf**, nous sommes tentés par l’**achat sur plan**. Nous pourrons adapter la déco à notre goût !”

UN LOGEMENT ADAPTÉ À **VOTRE MODE DE VIE !**

Si vous décidez d’**acheter votre logement avant sa construction,** sur plan, votre démarche se situe dans le cadre d’une **Vente en l’État Futur d’Achèvement (VEFA).** Vous pourrez emménager dès l’achèvement de votre logement.

DYNACITÉ **S’OCCUPE DE TOUT**... OU PRESQUE

→ Dans le cadre de la VEFA, Dynacité prend en charge **toutes les démarches financières, administratives et techniques.** De plus, elle s’engage à réaliser la cons-truction à une date et à un prix convenus. Tout dépassement du prix (hors indexation conventionnelle) est à sa charge.

LE CONTRAT DE RÉSERVATION FIXE LE CADRE

→ Vous commencez par signer un **contrat de réservation** qui comprend un certain nombre de mentions obligatoires et des annexes qui décrivent le logement et sa situation.

→ Vous versez un **dépôt de garantie de 1 500 €** sur un compte bloqué.

→ Vous pouvez faire figurer dans le contrat de réservation une **clause suspensive,** relative à l’obtention du prêt que vous avez demandé.

→ Si vous n’obtenez pas votre prêt, vous pourrez ainsi **récupérer votre dépôt de garantie.**

VOUS DEVENEZ PROPRIÉTAIRE AU FUR ET À MESURE DE LA CONSTRUCTION

→ C’est la particularité de la VEFA : les droits sur les constructions vous sont transférés au fur et à mesure de leur achèvement, vous en payez le prix **parallèlement à l’avancement des travaux.**

→ Pour un appartement ou une maison (avec garantie d’achèvement), les droits sur les construction sont séquencés ainsi :

- **5 %** à l’acte d’achat
- **95 %** à la remise des clés, ce qui concrétise le transfert de propriété du bien construit.

COMMENT EN **BÉNÉFICIER ?**

Dans la plupart des cas, vos ressources et celles des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale doivent être **inférieurs aux plafonds PLS accession.** Les ressources à prendre en compte sont les revenus de l’année N-2.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Acheter dans le neuf vous permet de bénéficier de frais de notaire réduits !

DE NOMBREUX AVANTAGES

- → **TVA à 5,5 %** dans le neuf (au lieu de 20 %)
- → **Exonération de la taxe foncière** pendant 15 ans
- → **Une minoration du prix de vente** de 1 % par année de location,
- → **L'absence d'intérêts intercalaires** (le fait de rembourser les appels de fonds au fur et à mesure de l'avancée des travaux),
- → Possibilité de **cumuler** avec d'autres aides (PTZ+, TVA réduite à 5.5 %…)

LA LOCATION - ACCESSION

LE PSLA, UNE FORMULE PROGRESSIVE POUR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété simple et sans risque. Il permet à ceux qui ont des revenus modestes de devenir progressivement propriétaires de leur résidence principale.

LA LOCATION-ACCESSION SE DÉROULE **EN DEUX TEMPS**

→ **Une période d'occupation "locative".** Vous vous installez dans votre logement neuf en tant que **locataire accédant.** Pendant 6 mois minimum, vous testez votre capacité à rembourser en versant chaque mois une redevance équivalente aux futurs remboursements. Comme un propriétaire, vous êtes responsable de l'entretien de votre logement et participez aux décisions de copropriété.

→ **La levée de l'option d'achat : vous devenez pleinement propriétaire.** Selon les termes de votre contrat, vous disposez d'un délai (modifiable) **pour lever votre option d'achat**. Lors de la phase locative, vous avez constitué une épargne (part acquisitive de la redevance) qui vous est alors restituée et **participe à votre apport personnel.**

LE PRIX DE VENTE EST **ENCADRÉ**

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

LES CONDITIONS DE FINANCEMENT SONT **TRÈS FAVORABLES**

Dès l'entrée dans les lieux, un financement vous est proposé, effectif lors de la levée d'option, dont les mensualités sont **fixées au montant de votre redevance**. Ce financement peut inclure, sous certaines conditions, un **Prêt à Taux Zéro** (PTZ).

> "Nous sommes en couple et nous n'avons pas un gros capital… ni de gros salaires ! Une formule proche de la **location-vente** nous irait bien"

LES GARANTIES

GARANTIE DE **RACHAT**

Dans les 15 ans à compter de la levée d'option dans un délai d'un an suivant la survenance d'un des faits générateurs suivants :

- **Décès**
- **Décès d'un descendant** direct faisant partie du ménage
- **Mobilité professionnelle** impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé
- **Chômage** d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi
- **Invalidité reconnue** soit par la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du code de la famille et de l'aide sociale, soit par la décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel (COTOREP),
- **Divorce**
- **Dissolution d'un PACS**.

GARANTIE DE **RELOGEMENT**

Mise en œuvre dans les mêmes conditions dès lors que le ménage a des ressources inférieures aux plafonds HLM.

- Cette disposition consiste à proposer au ménage **trois offres de relogemen**t correspondant à ses besoins et ses possibilités.
- La procédure est la suivante: dans **un délai de six mois** à compter de la demande de mise en jeu de ladite garantie, par lettre recom-mandée avec demande d'avis de réception.
- Le ménage dispose d'**un délai d'un mois** à compter de la dernière offre pour l'accepter.
- À l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté l'une des trois offres, **la garantie cesse de s'appliquer**.

GARANTIE DE **REVENTE**

Pour se prémunir contre une éventuelle perte financière lors de la revente du bien si c'est celui-ci a perdu de la valeur.

CONTACTEZ-NOUS

04 74 14 10 70
accession@dynacite.fr

Dynacité
LOGEMENT

Découvrez toutes nos annonces sur

www.dynacite.fr

© Dynacité - Avril 2022