



PRIMO Habitat06

®

Le Coup de pouce pour devenir propriétaire !

Résidence « Le Val de Blore » à Nice
19, Boulevard de l'Armée des Alpes



Devenez **PROPRIETAIRE** de votre résidence principale à Nice
en toute **SECURITE**



www.PRIMOHabitat06.fr



[FB.COM/levaldeblore](https://www.facebook.com/levaldeblore)



SOMMAIRE

1 - Présentation de votre future résidence	3
Présentation de l'opération et du programme « Carré des Alpes »	3
Au sein du Carré des Alpes, le « Val de Blore » : une référence à l'arrière-pays Niçois.....	5
Les frais de dossier	8
Exemple de plans des logements	9
Plan de vente des parkings en sous-sol.....	11
2 – Votre Financement	12
Présentation du dispositif PSLA.....	12
Quels sont les plafonds de Revenus en euros ?.....	13
Notice information Prêt à taux zéro PTZ+	14
Le prêt accession Action-Logement (anciennement 1% patronal).....	15
3 – Les différentes étapes de votre projet de location accession	16
Qu'est-ce que la location-accession.....	16
Déroulement de l'opération de location-accession.....	16
La Phase Locative.....	16
La Phase Accession	17
La Signature d'un contrat de location - accession	17
4 – Comment présenter un dossier de candidature	20

1 - Présentation de votre future résidence

Présentation de l'opération et du programme « Carré des Alpes »

Le programme « Carré des Alpes » mené par Icade, Réside Études et Habitat 06, au 25 boulevard de l'Armée des Alpes porte sur la construction d'un ensemble de quatre bâtiments regroupant : 120 logements en Résidence services pour seniors, **42 logements en location accession**, 52 logements en résidence services pour étudiants, des commerces et locaux d'activités au rez-de-chaussée.

**Une Résidence en totalité en Location-Accession à la propriété (PSLA)
soit 42 logements avec commerces en pied d'immeuble**



La disposition des trois bâtiments le long des voies publiques dégagera un cœur d'îlot végétalisé, aménagé sur dalle au niveau 1.










T2 à partir de 129.251 €

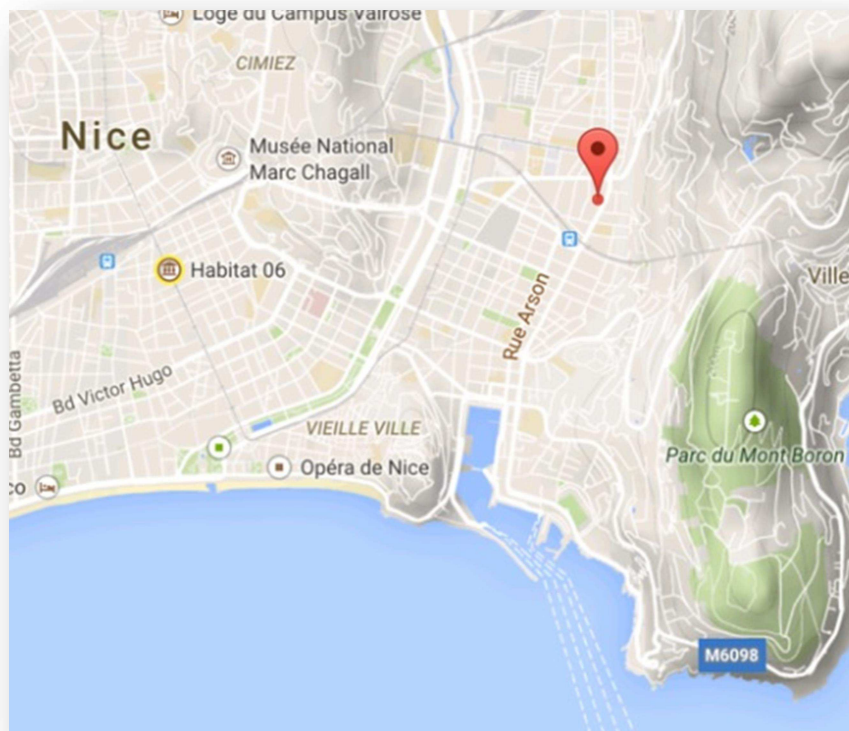
T3 à partir de 199.550 € avec parking

T4 à partir de 237.694 € avec parking



A proximité de votre future résidence

	<i>Ligne 1 du Tramway, station « Saint-Jean d'Angély Université »</i>	A 5 min à pied (370 mètres)...
	<i>Gare SNCF de Riquier</i>	A 6 min à pied (400 mètres)...
	<i>Auto bleue : station NICE - Saint Roch ; 5 Bld Saint Roch</i>	A 3 min à pied...
	<i>Vélo Bleu : station n°135 en pied d'immeuble</i>	
	<i>Mairie Annexe 52 avenue Denis Semeria</i>	A 15 min à pied...
	<i>Bureau de Poste de Saint-Jean d'Angély - 9, bd St Roch</i>	A 3 min à pied...
	<i>Nombreux commerces de proximité, Centre Commercial Nice TNL à proximité,</i>	
	<i>Ecoles maternelles Ecoles élémentaires Ecoles primaires</i> <hr/> <i>Collèges et Lycées</i>	Nombreux établissements scolaires à proximité...
	<i>Santé</i>	Pharmacie, médecins généralistes et spécialistes à proximité immédiate...



Au sein du Carré des Alpes, le « Val de Blore » : une référence à l'arrière-pays Niçois

« Le Val de Blore » est le Val qui s'ouvre à l'Ouest, par les quartiers de Blore (Bloura en patois), de Rimplas à l'entrée du Val sur la Tinée.

“**Blore**” signifie “**pen**te herbeuse, très raide, entre forêts et rochers” ce qui correspond bien à la physionomie du val et encore plus à celui de son parallèle, le val de Mollières.



Votre appartement T2 à partir de 129.251 € (hors parking)

Lots	Etage	Type logt	Surface habitable en m ²	Balcon en m ²	PRIX DE VENTE TTC
101	R+1	T2	46,56	5,78	129 251 €
104	R+1	T2	46,9	5,78	130 195 €
105	R+1	T2	48,06	5,78	133 415 €
201	R+2	T2	48,04	5,78	133 760 €
204	R+2	T2	48,41	5,78	134 790 €
205	R+2	T2	49,56	5,78	137 992 €
301	R+3	T2	48,04	5,78	134 427 €
304	R+3	T2	48,41	5,78	135 462 €
305	R+3	T2	49,56	5,78	138 680 €
401	R+4	T2	48,04	5,78	135 094 €
404	R+4	T2	48,41	5,78	136 134 €
405	R+4	T2	49,56	5,78	139 368 €
501	R+5	T2	48,04	5,78	135 760 €
504	R+5	T2	48,41	5,78	136 806 €
505	R+5	T2	49,56	5,78	140 056 €
601	R+6	T2	46,56	5,78	132 483 €
604	R+6	T2	46,9	5,78	133 450 €
605	R+6	T2	48,06	5,78	136 751 €

Hors frais de dossier et frais de notaire.

Hors parking (des parkings sont disponibles à la vente dans la Résidence).

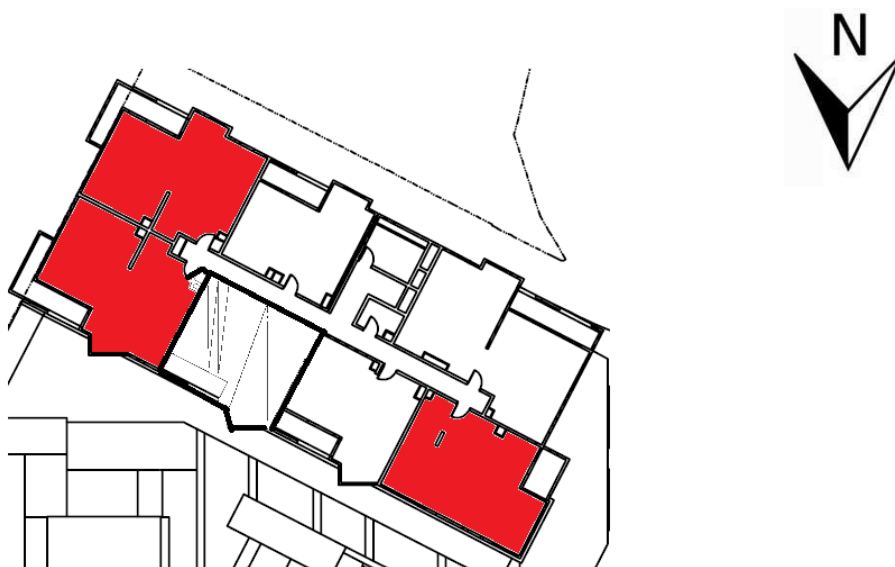


Localisation des T2 sur l'étage courant : deux logements orientés EST un logement orienté SUD

**Votre appartement T3 à partir de 199.550 €
(une place de parking en sous-sol comprise)**

Lots	Etage	Type logt	Surface habitable en m ²	Balcon en m ²	Parking	PRIX DE VENTE TTC
102	R+1	T3	66,13	5,35	OUI	203 772 €
103	R+1	T3	66,13	5,35	OUI	203 772 €
106	R+1	T3	64,76	5,36	OUI	199 550 €
202	R+2	T3	67,61	9,86	OUI	210 772 €
203	R+2	T3	67,4	9,86	OUI	210 117 €
206	R+2	T3	64,76	5,36	OUI	200 090 €
302	R+3	T3	67,61	9,86	OUI	211 711 €
303	R+3	T3	67,4	9,86	OUI	211 053 €
306	R+3	T3	64,76	5,36	OUI	200 988 €
402	R+4	T3	67,61	9,86	OUI	212 649 €
403	R+4	T3	67,4	9,86	OUI	211 989 €
406	R+4	T3	64,76	5,36	OUI	201 887 €
502	R+5	T3	67,61	9,86	OUI	213 587 €
503	R+5	T3	67,4	9,86	OUI	212 924 €
506	R+5	T3	64,76	5,36	OUI	202 786 €
602	R+6	T3	66,13	9,86	OUI	210 197 €
603	R+6	T3	66,13	9,86	OUI	210 197 €
606	R+6	T3	64,76	5,36	OUI	204 045 €

Hors frais de dossier et frais de notaire.

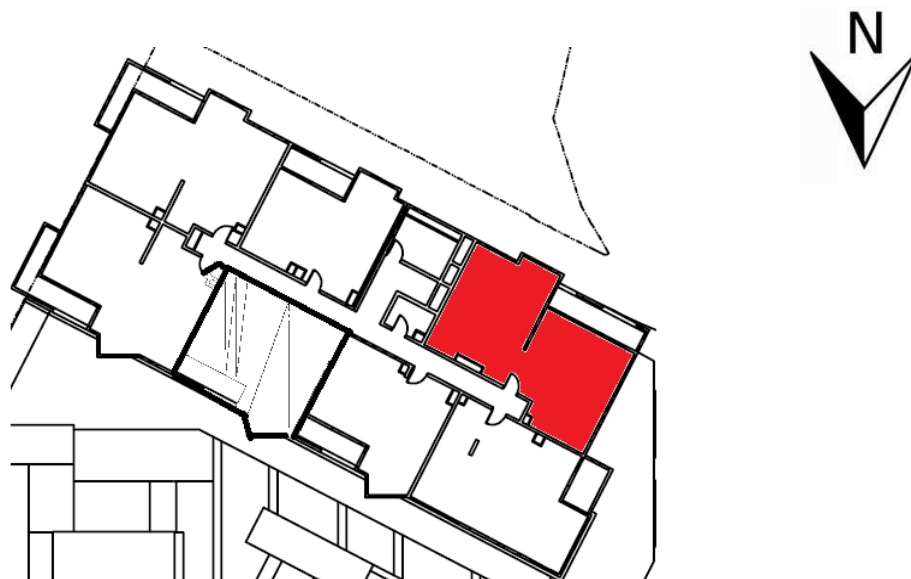


Localisation des T3 sur l'étage courant : un logement orienté OUEST, un logement orienté EST et un logement orienté SUD

Votre appartement T4 à partir de 237.694 € (une place de parking en sous-sol comprise)

Lots	Etage	Type logt	Surface habitable en m ²	Balcon en m ²	Parking	PRIX DE VENTE TTC
107	R+1	T4	76,45	8,13	OUI	237 694 €
207	R+2	T4	77,93	8,13	OUI	242 944 €
307	R+3	T4	77,93	8,13	OUI	244 026 €
407	R+4	T4	77,93	8,13	OUI	245 108 €
507	R+5	T4	77,93	8,13	OUI	246 189 €
607	R+6	T4	76,45	8,13	OUI	243 000 €

Hors frais de dossier et frais de notaire.



Localisation du T4 sur l'étage courant : un logement orienté SUD

Les frais de dossier

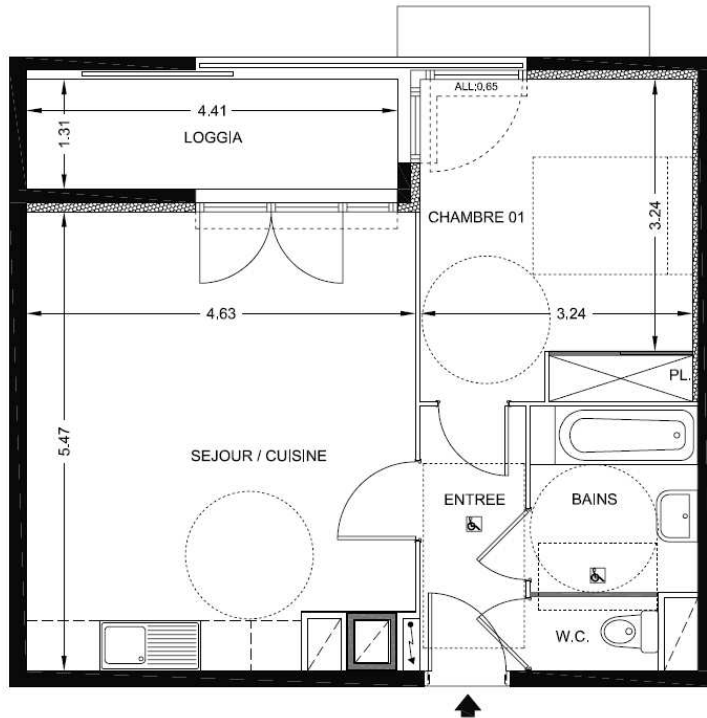
Pour votre acquisition, des frais de dossier seront demandés par Habitat 06 pour un montant forfaitaire de :

- 2.000 € TTC pour un T2,
- 2.500 € TTC pour un T3,
- 3.000 € TTC pour un T4.

Les frais de dossier sont payables en totalité avant la signature du Contrat Préliminaire de location-Accession.

Exemple de plans des logements

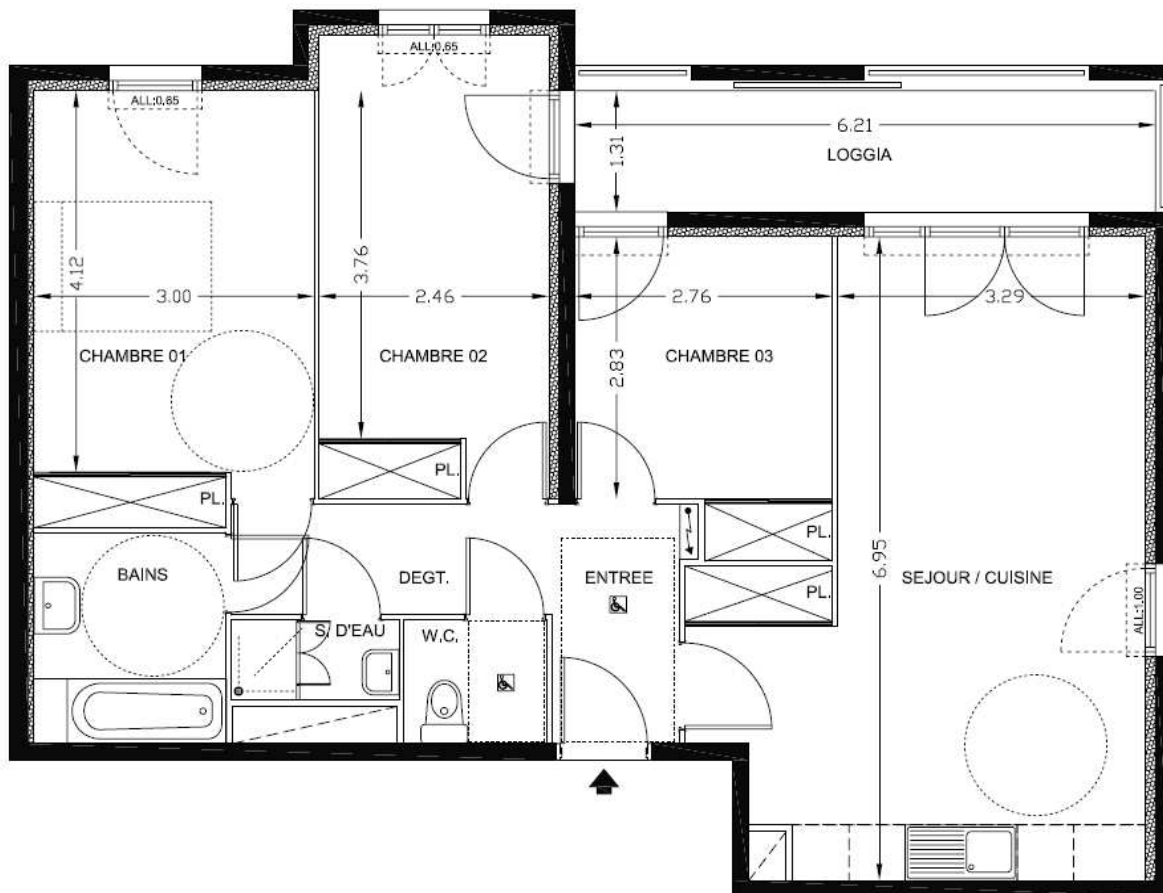
T2 n°601 – 6° étage – 46,5 m² Surf Habitable



T3 n°502 – 5° étage – 67,6 m² Surf Habitable



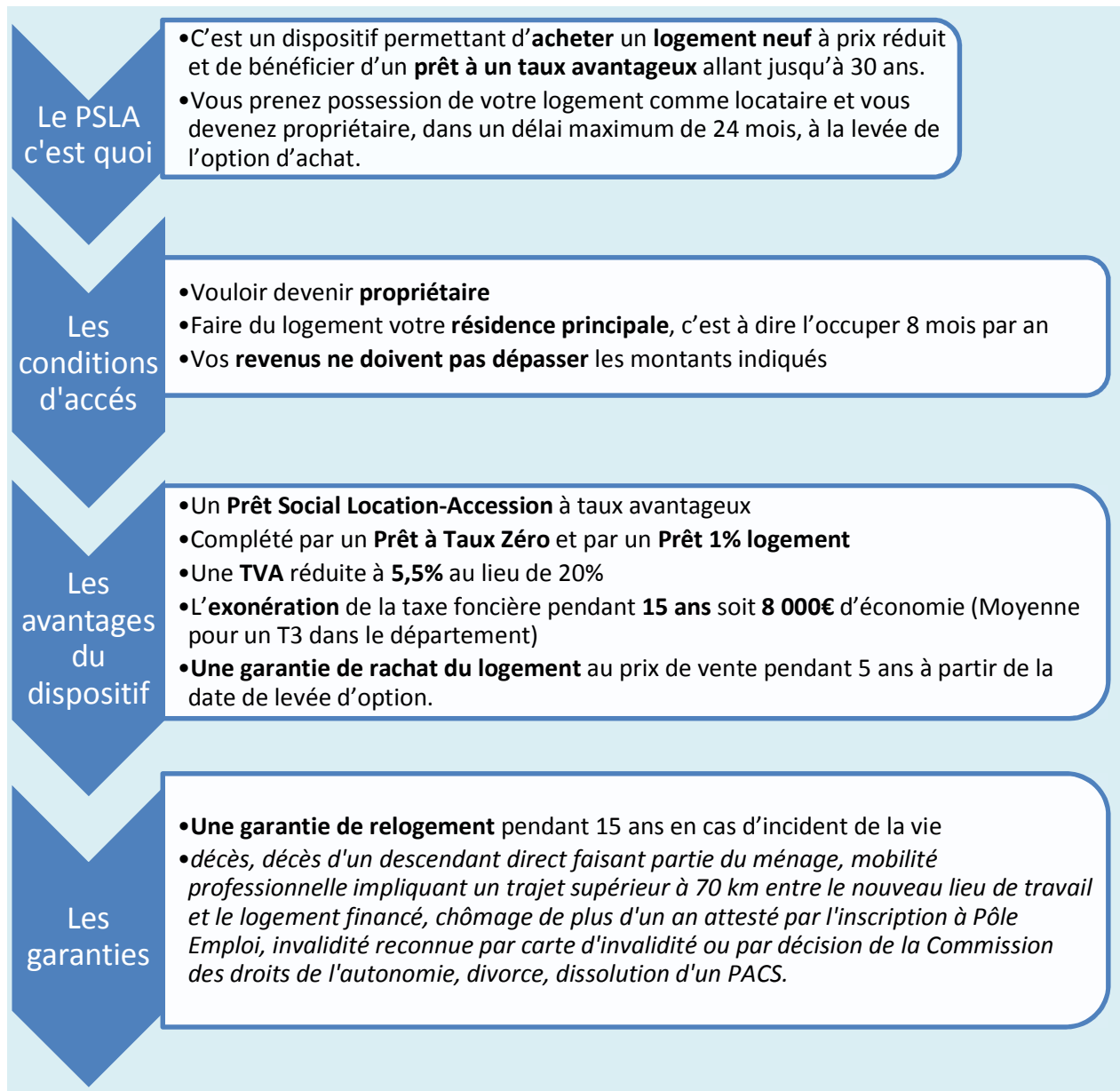
T4 n°407 – 4° étage – 77,9 m² Surf Habitable



Plan de vente des parkings en sous-sol



Présentation du dispositif PSLA



Quels sont les plafonds de Revenus en euros ?

Plafonds ressources PSLA 2015	Revenu fiscal de référence 2013 (avis d'impôt 2014)
1 personne	31 370 €
2 personnes	43 917 €
3 personnes	50 191 €
4 personnes	57 093 €
5 personnes	65 123 €

Les ressources sont vérifiées lors de la signature du contrat préliminaire.



Pour la justification des ressources, l'accédant doit fournir son avis d'impôt sur les revenus de l'année N-2 ainsi que le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.

Notice information Prêt à taux zéro PTZ+ conditions applicables à compter du 1^{er} janvier 2015



Les bénéficiaires du PTZ

Les conditions de ressources pour bénéficier du PTZ s'apprécient en fonction du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de leurs revenus et de la localisation du logement.

Plafonds de ressources

Nombre de personnes	Zone A
1	36.000 €
2	50.400 €
3	61.200 €
4	72.000 €
5	82.800 €



**DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIEN.**

Lors de la demande de prêt, l'emprunteur doit fournir à l'établissement prêteur l'ensemble des avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement.

Le montant des ressources pris en compte est le plus élevé des deux calculs suivants :

- la somme des revenus fiscaux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale (année n-2) ;
- ou le revenu "plancher" qui correspond à 1/9ème du coût total de l'opération. Le coût de l'opération comprend le coût de l'acquisition du terrain (moins de deux ans auparavant), le coût de la construction, les honoraires de négociation, les frais d'assurance dommages-ouvrage, la taxe d'aménagement, les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents.

Conditions d'occupation du logement : Le logement doit être occupé à titre de résidence principale

Il doit être occupé au moins huit mois par an dans le délai d'un an suivant la déclaration d'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement, sauf pour certaines raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure. Ce délai est porté à 6 ans lorsque le logement est destiné à être occupé par l'emprunteur au moment de son départ à la retraite.

La durée de remboursement – conditions applicables à compter du 1^{er} janvier 2015

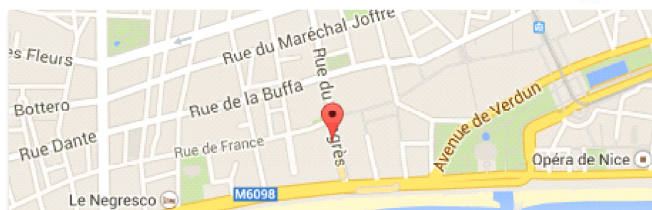
Le remboursement du PTZ s'étale sur une durée allant de 12 à 25 ans. L'emprunteur peut bénéficier d'un remboursement différé en fonction de ses revenus et de la localisation du logement.

Si l'emprunteur vend le logement acquis avec le PTZ et procède à un nouvel achat ouvrant droit au PTZ, il peut demander un transfert de son prêt initial, à hauteur du capital restant dû, sur sa nouvelle résidence. Toutefois, l'établissement prêteur peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

Prendre RDV pour une simulation de financement

04 93 98.77.57

www.adil06.org



ADIL des Alpes-Maritimes
5 rue du Congrès
06 000 NICE

Pour une analyse de votre situation et un conseil personnalisé, les juristes de l'ADIL vous reçoivent **sur rendez-vous uniquement**, tous les jours de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 selon des disponibilités.

Le prêt accession Action-Logement (anciennement 1% patronal)

De quoi s'agit-il ?

Le prêt accession, en complément d'un prêt principal et d'un prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) vous permet de financer l'acquisition de votre logement à un taux très avantageux.



Qui peut en bénéficier ?

Accédant / Propriétaire - Salarié d'une entreprise de 10 salariés et plus - Autres bénéficiaires
Salariés ou retraités depuis moins de cinq ans des entreprises du secteur privé non agricole de 10 salariés et plus, locataires sortant du parc HLM, quel que soit leur statut professionnel (consulter le CIL)

Des majorations sont possibles !

Majoration possible de 5 000 € à 10 000 €, pour les salariés en mobilité professionnelle, les acquéreurs de logements dans le cadre de l'accession sociale à la propriété (opérations PSLA ou portant sur des logements en zone de rénovation urbaine), prêt pour construction ou acquisition dans le neuf, les acquéreurs, anciens locataires d'un logement HLM, les jeunes de moins de 30 ans.

3 – Les différentes étapes de votre projet de location accession

Qu'est-ce que la location-accession

La location accession est une formule simple et sans risque qui vous permet d'accéder progressivement à la propriété de votre résidence principale en passant par une phase de location dont la durée ne pourra pas excéder deux ans.

Pendant cette période, vous devrez vous acquitter d'une redevance constituée d'une part locative et d'une part acquisitive calculée selon votre capacité d'emprunt ; cette part acquisitive, constituera une épargne qui sera ensuite déduite du prix de vente.

Déroulement de l'opération de location-accession

L'opération de location-accession se décompose en deux temps :

- la phase locative : une période pendant laquelle vous êtes locataire,
- la phase accession par la levée d'option.

La Phase Locative

Au cours de la première phase, dite locative, le logement appartient à un opérateur personne morale auquel le ménage verse une redevance, qui se divise en une fraction locative, assimilable à un loyer, et une fraction acquisitive, assimilable à une épargne, qui représente un paiement anticipé du prix du logement.

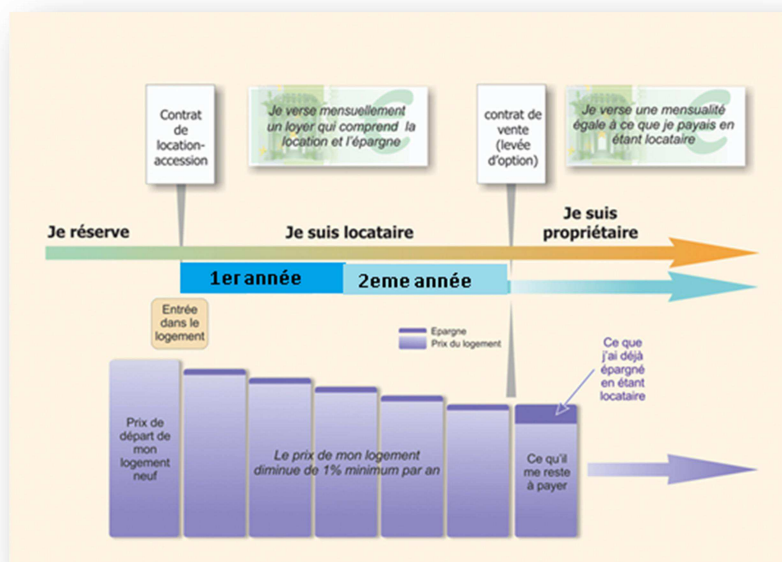
La durée maximale de la phase locative de 24 mois est fixée dans le contrat de location-accession. Pendant la phase locative, **le ménage doit lever l'option sur son logement** et s'en porter acquéreur.



La Phase Accession

La levée d'option marque le début de la seconde phase, dite d'accession, au cours de laquelle le ménage devient propriétaire du logement et rembourse un emprunt.

La fraction acquisitive accumulée pendant la phase locative vient en déduction du montant du prix de vente. Si le ménage ne lève pas l'option, il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux mais la fraction acquisitive accumulée au cours de la phase locative lui est restituée.



La Signature d'un contrat de location - accession

Le mécanisme de la location-accession permet d'acquérir un logement pour l'occuper à titre de **résidence principale**.

Le contrat

Ce contrat est conclu par acte authentique. Il est précédé d'un contrat préliminaire pour lequel vous bénéficiez du délai légal de rétractation de 7 jours ; ce contrat préliminaire est consenti moyennant un **dépôt de garantie de 1.500 €**.

Le Contenu du contrat

Le contrat précise :

- La description de l'immeuble ou du logement ainsi que la consistance et les caractéristiques techniques ;
- le prix de vente du bien (modalités de paiement et le cas échéant, de révision, recours ou non à des prêts) ;
- la date d'entrée dans le logement et le délai pour acquérir (levée d'option) ;
- la redevance (montant, modalités de versement, d'imputation sur le prix et de révision le cas échéant) ;
- les charges (catégories incombant à l'accédant et estimation de leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat) ;

- les assurances ;
- la garantie de remboursement ou d'achèvement ;
- les conditions de résiliation anticipée du contrat et notamment les modalités de calcul des indemnités prévues en cas de résiliation ou des sommes restituées lorsque le transfert de propriété n'a pas eu lieu ;
- l'absence de maintien de plein droit dans les lieux, en cas de résolution du contrat ou de non levée de l'option.

Pendant la période locative.....

Vous serez tenu au paiement d'une redevance comprenant :

- une partie, définitivement acquise au vendeur, qui correspond à la location du logement (fraction locative),
- une partie, à vous restituer sous déduction d'une indemnité en cas de non levée de l'option au terme du contrat ou en cas de résiliation du contrat,

Vous serez redevable des charges prévues dans le contrat et êtes tenu au paiement des contributions, taxes et impôts. Vous serez tenu à l'entretien courant et aux réparations du logement ; le vendeur conservera la charge des grosses réparations.

Vous devrez être assurés pour les risques dont vous répondez en votre qualité d'occupant (notamment dégâts des eaux, incendie).

Vous serez tenu d'user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination indiquée au contrat ; vous serez responsable des pertes et dégradations.

Vous serez assimilé à un copropriétaire ou au propriétaire d'un bien situé dans le périmètre d'une association syndicale et pourrez en exercer en partie les droits et obligations.



L'exercice de l'option avant 24 mois,

L'option peut être exercée **à tout moment** entre la date d'entrée dans le logement et le terme de la période locative fixée à 24 mois dans le contrat. Si trois mois avant le terme, l'option n'est pas levée, le vendeur doit vous mettre en demeure d'exercer votre option par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Vous optez pour l'acquisition

Vous devez verser le solde du prix pour obtenir le transfert de propriété (différence entre le prix prévu dans le contrat, à la date de la levée d'option, et le montant déjà versé au titre de la fraction acquisitive de la redevance).

Si vous avez recours à un ou plusieurs prêts, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou de ces prêts. La condition doit être réalisée à la date d'exigibilité du prix.

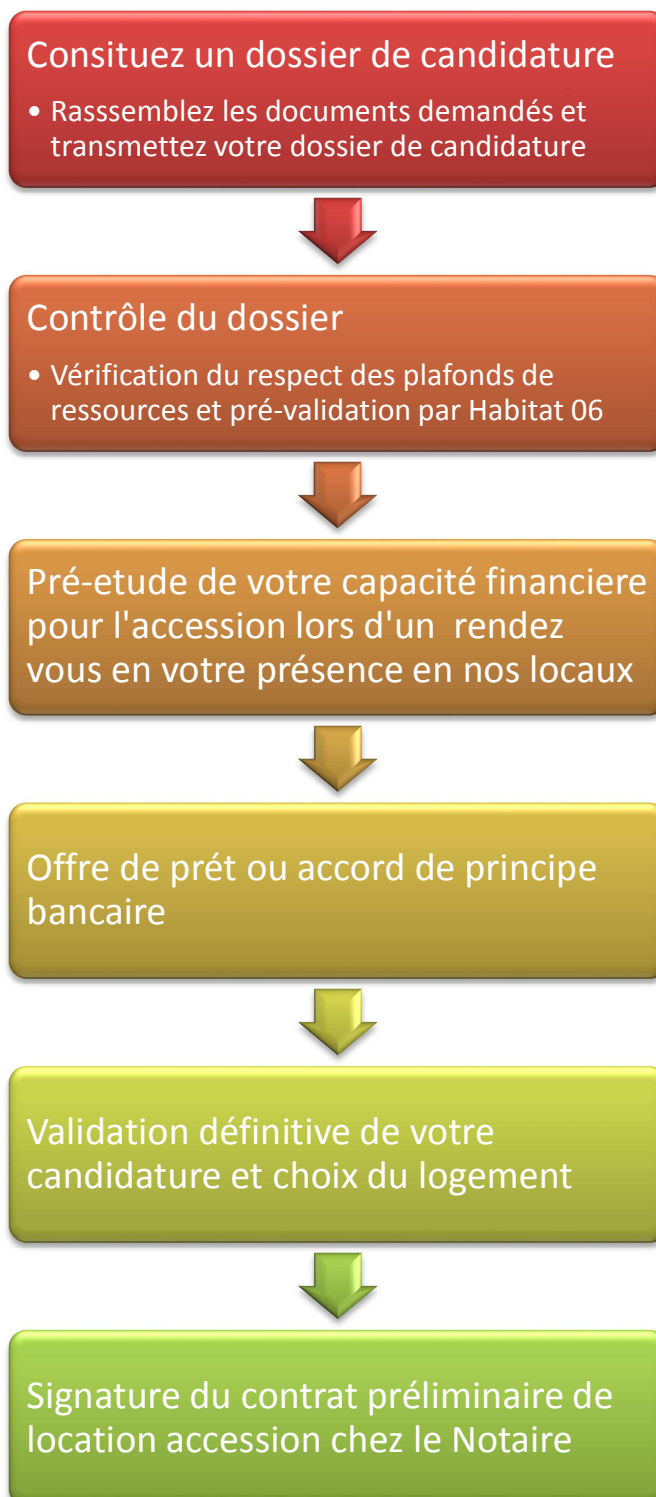
Le transfert de propriété sera constaté par acte de vente authentique.



La résiliation du contrat

Le contrat peut être résilié pour inexécution de vos obligations : l'indemnité au bénéfice du vendeur sera portée à 2 % du prix du logement.

4 – Comment présenter un dossier de candidature





@habitat06
#levaldeblore #locationaccession



Favoriser l'accès à la propriété
par une sécurisation des risques encourus

www.PRIMOHabitat06.fr

 [FB.COM/levaldeblore](https://www.facebook.com/levaldeblore)

PRIMOHabita06 est une marque déposée par la SEML Habitat 06 – 31 rue de Paris à Nice -
Siret N° 303 469 159 00071 - RCS NICE B 303 469 159
Tél : 04 92 26 16 05 - Fax : 04 93 53 21 34

