

# OPERATION EUGENIA

---

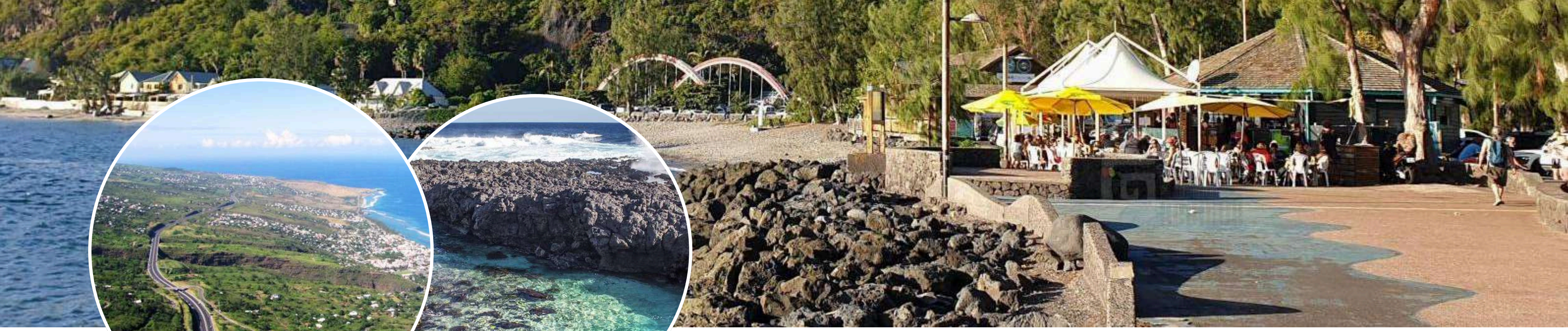
10 APPARTEMENTS PSLA A SAINT LEU

*Devenez propriétaire de votre  
résidence principale grâce au  
dispositif de location accession*

**Dixit**   
Océan indien







Saint Leu est une ville balnéaire située à l'ouest de l'île, où il fait bon vivre.

Le territoire communal qui s'étend du "battant des lames au sommet des montagnes", demeure très attractif par la beauté de ses paysages, la diversité de ses activités à la fois économiques, sportives, culturelles et son cadre de vie réputé fort agréable.

La ville offre un cadre idyllique et propice aux activités nautiques mais aussi de sport à sensation tel que le parapente. Elle dispose de nombreux lieux incontournables tel que : son front de mer, animé et aménagé, la chapelle de notre dame de la Salette ou encore le centre de soin de tortue marine, Kelonia.

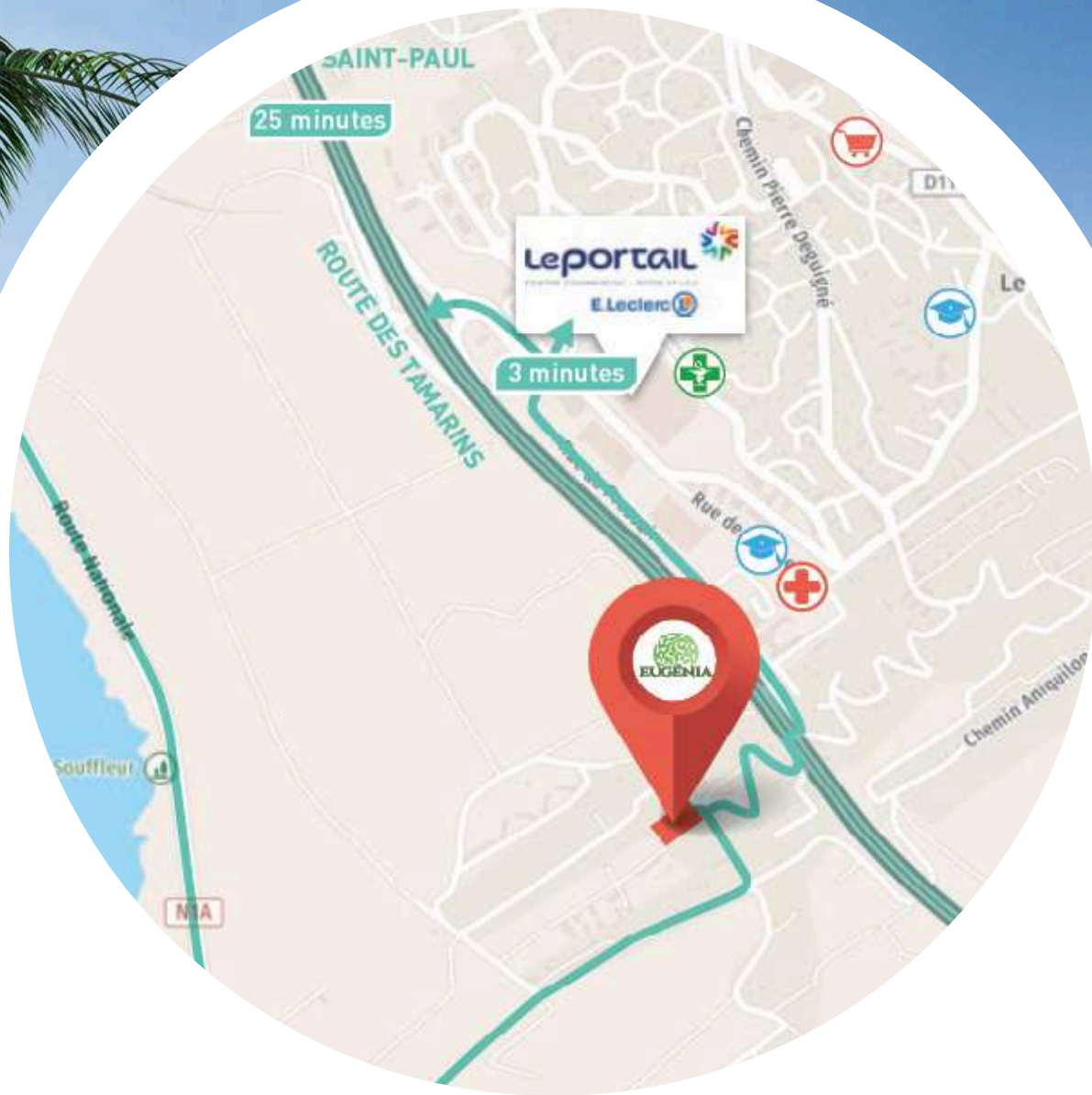
La ville a pour volonté de maintenir un cadre de vie agréable en prenant en compte les aspects environnementaux, la valorisation du patrimoine, la défense de son authenticité, avec en ligne de fond, le maintien et le renforcement de la cohésion sociale.



LA COMMUNE DE

# SAINT LEU





*Idéalement située , la résidence Eugénia se trouve à 3 min de la route des Tamarins , à 25 min de Saint Paul et 25 min de Saint Pierre.*

- *La zone commerciale Portail Saint Leu comprenant le supermarché E.Leclerc est à 3 min de la résidence*
- *L'école élémentaire Mario Hoarau est à 600 m du groupe en voiture et le collège Marcel Goulette à 1.7 km*
- *Le centre ville de St Leu est à 10 min en voiture*





PRÉSENTATION DE

# LA RESIDENCE



La résidence Eugénia se compose de trois bâtiments.  
La bâtiment A dispose de 18 logements en accession.  
**Le bâtiment B dispose de 10 appartements du T2 au T4 en location accession (PSLA) avec places de parking et 8 en accession.**

Le Batiment C de 38 logements en location (28 LLI et 10 PLS)

La résidence est entièrement clôturée et sécurisée.



# GRILLE DE PRIX

N° LOT	Typologie	Surface Habitable TOTALE	Surface Jardin	Loyer HC	Part Acquisitive	Redevance (hc)	PV année N	PV année N+1	Solde à financer
B-001	T3	80,39 m2		879,90 €	80 €	959,90 €	207 740,00 €	205 662,60 €	204 702,60 €
B-003	T3	80,74 m2		883,31 €	80 €	963,31 €	208 540,00 €	206 454,60 €	205 494,60 €
B-004	T2	65,35 m2	33,73 M <sup>2</sup>	686,18 €	80 €	766,18 €	179 340,00 €	177 546,60 €	176 586,60 €
B-005	T3	79,26 m2	54 ,18 M <sup>2</sup>	832,23 €	80 €	912,23 €	224 640,00 €	222 393,60 €	221 433,60 €
B-101	T3	78,45 m2		823,73 €	80 €	903,73 €	209 340,00 €	207 246,60 €	206 286,60 €
B-103	T3	78,54 m2		824,67 €	80 €	904,67 €	209 540,00 €	207 444,60 €	206 484,60 €
B-105	T3	79,26 m2		832,23 €	80 €	912,23 €	211 340,00 €	209 226,60 €	208 266,60 €
B-203	T4D	117,75 m2		1 291,61 €	80 €	1 371,61 €	336 340,00 €	332 976,60 €	332 016,60 €
B-201	T4D	117,70 m2		1 291,08 €	80 €	1 371,08 €	336 240,00 €	332 877,60 €	331 917,60 €
B-205	T3	79,26 m2		832,23 €	80 €	912,23 €	226 940,00 €	224 670,60 €	223 710,60 €



# Modèle de T3



Séjour/Entrée	25,45
Cuisine	6,45
Chambre 1	11,8
Chambre 2	11,29
Salle d'eau	3,35
Wc	1,36
dégagement	6,77
<b>TOTAL SHAB</b>	<b>66,47</b>
Varangue	11,98
Terrasse	
<b>SHT</b>	<b>78,45</b>





# QUELQUES VISUELS DE L'OPÉRATION





# LE PSLA EN QUELQUES LIGNES

COMMENT CA MARCHE

Il s'agit d'un **contrat de transfert de propriété** d'un logement au terme d'une période de jouissance à titre onéreux, couramment dénommée « **phase locative** ».

Pendant cette période d'une durée habituellement comprise entre un et cinq ans, le ménage paye au vendeur une redevance qui comprend deux parties distinctes :

- **une indemnité d'occupation**, en général majoritaire, correspondant au droit d'usage du logement pendant la période préalable à l'acquisition ;
- le solde, « **part acquisitive** » de la **redevance**, qui représente une fraction anticipée du prix de vente du logement et viendra en déduction du prix payé à l'issue de la phase locative.





# LES AVANTAGES DU PSLA

PRIX DE VENTE  
ABORDABLE

ACQUISITION D'UN  
LOGEMENT NEUF  
BENEFICIAINT D'UNE  
GARANTIE  
DECENNALE

TAUX DE TVA  
REDUIT A  
L'ACQUISITION

EXONERATION DE  
TFPB SUR LE BIEN  
PENDANT 15 ANS

FRAIS DE NOTAIRE  
REDUITS PAR  
RAPPORT A  
L'IMMOBILIER  
ANCIEN

PRET A TAUX ZERO





# PSLA: LES CONDITIONS D'ELIGIBILITE



- PLAFONDS DE RESSOURCES PSLA ANNUELS (PRISE EN COMPTE DES REVENUS FISCAUX DE RÉFÉRENCE DE TOUS LES MEMBRES COMPOSANT LE FOYER)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources ZONE A
1	37581 €
2	56169 €
3	73 629 €
4	87 909 €
5	104 592
6	117 694 €
Par personne supplémentaire	13 115 €

*PLAFONDS EN VIGUEUR AU 01/01/2024 SUR LA BASE DE L'AVIS D'IMPOSITION 2023 SUR LES REVENUS DE 2022*

- PLAN DE FINANCEMENT DE L'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION PAR UN ORGANISME BANCAIRE (SIMULATION BANCAIRE)

- TAUX D'EFFORT À LA PÉRIODE LOCATIVE

- MONTANT MENSUEL DU REMBOURSEMENT D'EMPRUNT INFÉRIEUR À LA REDEVANCE



# LES FINANCEMENTS POSSIBLES

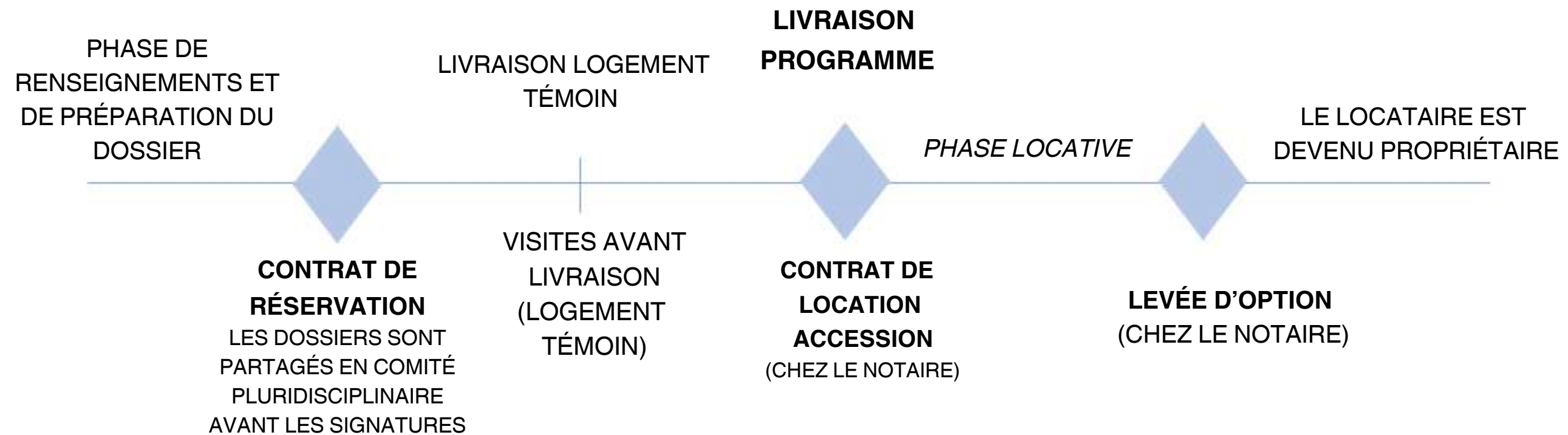
SOUS RÉSERVE DE SATISFAIRE AUX CONDITIONS  
D'OCTROI DE CHACUN DE CES FINANCEMENTS AU  
MOMENT DE LA LEVÉE D'OPTION :

- **UN PRÊT ET/OU UNE SUBVENTION ACTION LOGEMENT ;**
- **UN PRÊT CONVENTIONNÉ « CLASSIQUE » ;**
- **UN PRÊT À TAUX ZÉRO ;**
- **UN PAS, PRÊT D'ACCESSION SOCIALE ;**
- **UN PRÊT ÉPARGNE-LOGEMENT (SUR COMPTE OU PLAN) ;**
- **UN PRÊT BANCAIRE LIBRE, ETC.**





# ETAPES CLES POUR LE CLIENT



LE COMITÉ PLURIDISCIPLINAIRE RÉUNIT LES ACTEURS DU TERRITOIRES CONCERNÉS (LA COMMUNE, DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES, ACTION LOGEMENT SERVICE ETC.) PAR L'OPÉRATION ;

LES DOSSIERS DES PROSPECTS SONT PRÉSENTÉS ANONYMEMENT LORS DE CES COMITÉS AFIN DE PARTAGER LES CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ.





# PSLA – QUELQUES REGLES A RETENIR

**DESISTEMENT / RETRACTATION** à tout moment jusqu'à levée d'option

**PAS DE DETTE** à la levée d'option

**POSSIBILITE D'AIDE AU RELOGEMENT** en cas de desistement

**GARANTIE DE RACHAT** après la levée d'option

**VERSEMENT D'UN DEPOT DE GARANTIE** à la réservation



# OPERATION EUGENIA

COMMERCIALISATION

## DATES CLÉS

PRÉ-COMMERCIALISATION : DECEMBRE 2024

OS PRÉVISIONNEL : 1ER SEMESTRE 2025

LIVRAISON PRÉVISIONNELLE : 1ER SEMESTRE 2027

LEVÉE D'OPTION PRÉVISIONNELLE : 1ER SEMESTRE 2028

## COMMERCIALISATION PAR :

MARIE-FLORE LANGEVILLIER

MARIE-FLORE.LANGEVILLIER@SHLMR.FR