

		SCIAPP	PSLA	PLI
JURIDIQUE	STATUT	Locataire et associé d'une SCI d'Accession Progressive à la Propriété. Statut hybride entre location et propriété.	Locataire du bailleur HLM (6 mois à 2 ans), puis propriétaire.	Propriétaire
	MODE D'ACCESSION	Location à la SCIAPP avec acquisition progressive de parts sociales de cette SCI correspondant au logement occupé dont vous devenez progressivement propriétaire ⁽¹⁾ .	Période locative probatoire avec constitution d'une épargne, puis "levée d'option" et accession à la propriété avec un emprunt immobilier à taux réglementé.	Acquisition avec emprunt immobilier.
	DURÉE	40 ans pour une acquisition complète des parts et une sortie du statut en SCIAPP.	6 mois à 2 ans pour la période locative. Puis remboursement selon durée d'emprunt (de 10 à 25 ans). Les emprunts doivent être remboursés avant 70 ans maximum.	Selon durée d'emprunt (de 10 à 25 ans). Les emprunts doivent être remboursés avant 70 ans maximum.
	CESSION/REVENTE	Cession des parts acquises à une valeur librement négociée avec un tiers agréé (sous plafond de ressources HLM) et coopté, qui prend la suite de l'accession et habite le logement.	Librement négocié avec clause antispéculative et reversion du différentiel de TVA si vente avant délais légal.	
	OCCUPATION	Occupation en tant que domicile principal (avec sous-location éventuelle d'une chambre).	Habitation principale durant la période de location et durant les premières années d'accession.	Habitation principale durant les premières années d'accession. (à préciser)
	GOUVERNANCE	Décisions ordinaires à la majorité (extraordinaires aux 2/3) en AG des associés de la SCIAPP dont l'opérateur HLM ⁽²⁾ , et gestion par "l'associé-gérant" (opérateur HLM) sur mandat négocié.	Copropropriété avec conseil syndical + syndic lié à l'opérateur + adhésion à l'association des habitants.	
FINANCEMENT	ELIGIBILITÉ	Plafonds de revenus HLM PLUS ou PLAI (zone B1) ⁽³⁾	Plafonds de revenus PSLA (zone B1) ⁽⁴⁾	Plafond de revenus PLI (zone B1) ⁽⁵⁾
	SOLVABILITÉ	Coût estimé au m2 charges comprises = montant d'un loyer HLM + 20% + charges. Solvabilité évaluée à partir du taux d'effort et du reste à vivre.	Calcul du taux d'effort < 33% (hors charges). Montant de la mensualité en fonction de la somme empruntée, de la durée d'emprunt et de l'apport initial.	
		Apport 2% de la valeur du bien, à constituer pour l'entrée dans les lieux.	Apport minimum à constituer : 5% pour la levée d'option (emprunt immobilier).	
		Pas d'emprunt direct à la banque.	Emprunt bancaire, dont possibilité de Prêt à Taux Zéro pour les primo-accédants ⁽⁶⁾ .	
		Reste à vivre par Unité de Consommation > 500€/mois net hors charges ⁽⁷⁾ .		
	SÉCURISATION-GARANTIES	En cas de difficultés : - cession à un tiers (cf. cession/revente) ou rachat des parts par l'opérateur HLM à leur valeur nominale, non indexée (valeur initiale des parts) correspondant à 10% de la valeur initiale du logement. - relogement par l'opérateur HLM dans un logement correspondant aux besoins et ressources de votre foyer.	En cas de difficultés : - rachat du bien au prix initial par l'opérateur - assurance revente en cas de moins value - relogement dans le parc social de l'opérateur sous condition de ressources (PLUS)	Possibilité de revente (sans plus-value dans les premières années) cf. clause antispéculative aménageurs.
AIDES À L'ACCESSION	Coût du foncier réduit (HLM), TVA réduite, emprunt à taux bonifié CDC + subvention (PLAI), exonération de taxe foncière pendant 25 ans, réduction du coût de commercialisation.	Coût foncier réduit (accession sociale), TVA réduite, exonération de taxe foncière pendant 15 ans, réduction du coût par rapport à une commercialisation classique (mode participatif).	Coût foncier réduit, optimisation du coût de construction, réduction du coût par rapport à une commercialisation classique (mode participatif).	
FRAIS NOTARIÉS	Droit de cession des parts sociales.	Entre 2,5 et 3,4% du bien.	Entre 2 et 2,5% du bien.	

⁽¹⁾ Au fur et à mesure du versement de la mensualité et du remboursement des emprunts, l'accédant reçoit de l'opérateur associé majoritaire les parts du lot correspondant au logement qu'il occupe.

⁽²⁾ Celui-ci détient initialement la majorité des droits mais la perd à mesure de la cession des parts aux habitants ("associés personnes physiques").