

TOUT SAVOIR SUR LE PSLA

Prêt Social Location Accession

Le Prêt Social Location-Accession est un **dispositif d'accession à la propriété**. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'État pour être éligible aux financements **PSLA**.

Le PSLA permet de bénéficier de nombreux avantages :

- un taux de **TVA réduit** (5,5%)
- l'**exonération de la taxe foncière** pendant 15 ans
- **pas d'appel de fonds** pendant la construction
- une **garantie de rachat et de relogement**
- des frais de **notaires réduits**



LES PLAFONDS DE RESSOURCES

Pour bénéficier du dispositif du PSLA, il suffit d'être éligible aux plafonds de ressources* et d'obtenir un pré-accord bancaire.

 Reportez-vous à votre avis d'imposition sur les revenus de l'année N-2, regardez votre revenu fiscal de référence et validez votre éligibilité.

1 personne
2 personnes
3 personnes
4 personnes
5 personnes et +

Zone A

31 825 €
soit 2 917 € / mois
44 554 €
soit 4 084 € / mois
50 920 €
soit 4 668 € / mois
57 922 €
soit 5 310 € / mois
66 070 €
soit 6 056 € / mois

Zones B et C

24 124 €
soit 2 211 € / mois
32 169 €
soit 2 949 € / mois
37 210 €
soit 3 411 € / mois
41 232 €
soit 3 780 € / mois
45 243 €
soit 4 147 € / mois

*Décret du 07/04/09 et arrêté modifié du 26/03/04, les montants par mois sont à titre indicatif.

LE PRINCIPE DE LA LOCATION-ACCESSION

Le PSLA, prêt social location-accession, se base sur le principe de location-accession et permet d'acquérir le logement occupé en tant que locataire, pour devenir **propriétaire à des conditions avantageuses**. Ce dispositif comporte 2 phases.

1 LA PHASE LOCATION

Pendant cette période, vous êtes locataire et payez une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne. Vous êtes responsable de l'entretien de votre logement et, en cas de copropriété, vous avez la qualité de propriétaire. Vous participez aux décisions de la copropriété et assurez le paiement des charges de celle-ci.

2 LA PHASE ACCESSION

Lorsque vous le souhaitez et selon les dispositions prévues par votre contrat de location-accession, vous levez votre option d'achat. Vous devenez donc propriétaire. L'épargne constituée lors de la phase locative participe à votre apport personnel.

LA REDEVANCE DURANT LA PERIODE LOCATIVE

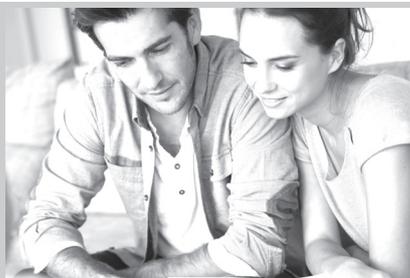
Pendant cette période de location qui peut varier de 6 mois à 3 ans, vous payez une redevance constituée de 2 parties :

• UNE PART LOCATIVE

Il s'agit du loyer (qui sera à perte et qui représente une indemnité d'occupation) : il est calculé en fonction de la superficie du logement, des surfaces annexes (*garage, parking, terrasse, cellier*), du secteur géographique et d'un prix au m² (*fixé par l'État*).

• UNE PART ACQUISITIVE

C'est une épargne que vous versez pour constituer votre apport personnel et qui viendra en déduction du prix de vente. Elle est calculée en fonction de l'estimation du futur crédit (*pré-accord donné par la banque qui finance l'opération*) auquel on retranche le loyer. Cette part ne peut pas être inférieure à 15€ et est obligatoire.



Ils souhaitent acheter...

Un appartement de type 3 avec un loyer fixé à 650 €.

Si l'estimation de la mensualité du futur crédit est **supérieure au loyer** par ex. 750 € / mois, la redevance sera égale à ce montant et se composera :

- d'un loyer de 650 €
- d'une part acquisitive de 100 € (750 € de redevance - 650 € de loyer)

Si l'estimation de la mensualité du futur crédit est **inférieure au loyer**, la redevance sera de 665 € et sera constituée :

- d'un loyer de 650 €
- d'une part acquisitive de 15 € (minimum obligatoire)

LA SÉCURISATION

Au moment de la **levée d'option du PSLA**, la sécurisation HLM doit vous être proposée.

Elle **garantit le rachat dans les 15 ans** à compter de la levée d'option, sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de **résidence principale**, à demander par lettre recommandée lorsqu'un des faits ci-dessous se produit :

- 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
- chômage d'une durée supérieure à un an (attestée par l'inscription à Pôle Emploi)
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité
- invalidité reconnue (par carte d'invalidité ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie)

Les conditions dans lesquelles l'opérateur peut racheter le logement sont les suivantes :

les 5 premières années à compter de la levée d'option	à partir de la 6 ^{ème} à la 15 ^{ème} année à compter de la levée d'option
le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option	le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option, minoré de 1,5% par année écoulée



Ce prix peut être minoré des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par les factures correspondantes.

Lorsqu'un ménage a des ressources inférieures aux plafonds, la garantie de relogement est mise en œuvre dans les mêmes conditions. Elle consiste à proposer **3 offres de relogement correspondant aux besoins et possibilités** du ménage, dans un délai de six mois à compter de la demande de mise en jeu de la garantie, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le ménage dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté l'une des 3 offres, la garantie cesse de s'appliquer.

L'EXONÉRATION DE LA TAXE FONCIERE

Pour bénéficier de l'exonération de la taxe foncière, vous devez occuper le logement en tant que résidence principale durant les 15 années suivants l'achèvement du logement.



Si l'accédant cesse au cours des 15 années suivants l'achèvement, d'occuper le logement comme résidence principale, il reconnaît avoir compris que ce changement d'occupation mettra fin à l'exonération provisoire de la taxe foncière.

LA TVA DUE EN CAS DE REVENTE OU DE MISE EN LOCATION

En achetant un bien avec le PSLA, vous vous engagez à occuper le bien en tant que **résidence principale**.

Si, au cours des 10 années suivant l'acquisition, vous cessez d'occuper le logement comme résidence principale, ce changement d'occupation vous rendra immédiatement débiteur envers l'administration fiscale. Le montant correspond entièrement ou en partie de la différence entre le montant de la TVA au taux réduit versé lors de l'achat (5,5%) et celui au taux normal (20%).

Si les conditions auxquelles a été subordonné l'octroi du taux réduit (*notamment l'obligation de résidence principale*) cessaient d'être remplies dans les 10 ans de la livraison du logement, le réservataire devenu acquéreur ayant acquis le logement avec le bénéfice du taux réduit de TVA serait tenu au paiement du complément d'impôt en application de l'article 284 du CGI, qui prévoit une diminution du complément d'impôt d'un dixième par année de détention à compter de la première année. Ce complément d'impôt sera prélevé sur le prix de vente.

Le reversement du complément de TVA ne serait pas exigé dans les cas 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
- chômage d'une durée supérieure à un an (attestée par l'inscription à Pôle Emploi)
- invalidité
- divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité
- mariage
- conclusion d'un pacte civil de solidarité
- naissance d'un enfant

LE DÉROULEMENT DE VOTRE ACHAT EN LOCATION-ACCESSION

- 1 Rendez-vous avec un(e) commercial(e)
- 2 Réservation du logement (*par e-mail*)
- 3 Constitution du dossier de demande de pré-accord auprès d'Action Logement Financement
- 4 Réception du pré-accord

Pour les logements en construction

Pour les logements déjà livrés

- 5 Signature du contrat préliminaire de réservation avec le commercial. Prévoir le versement auprès du notaire du dépôt de garantie de 2% du prix
- 6 Choix et modification du logement (si la résidence n'est pas trop avancée dans la construction)
- 7 Signature du contrat de location-accession chez le notaire au moment de la livraison
- 8 Remise des clés et début de la période de location (de 6 mois minimum si obtention de l'agrément définitif et 3 ans maximum)
- 9 Recherche de votre futur prêt auprès des banques de votre choix (*après réception de l'attestation de location-accession du notaire*)
- 10 Réception de l'agrément définitif (*vérification par l'État de vos plafonds de ressources*)
- 11 Finalisation de votre demande de prêt auprès de votre banque et réception des offres de prêt
- 12 Rendez-vous de signature de la levée d'option (*achat*) au plus tôt 15 jours après la réception de vos offres de prêt et versement de frais d'acte complémentaire

Félicitations, vous êtes propriétaire !



CONTACT

09 70 80 85 85 (coût d'un appel local)

devenirproprietaire@zelidom.fr

zelidom.fr