

L'accession sécurisée

Le Prêt Social Location Accession PSLA

■ En quoi consiste le PSLA ?

Le prêt social de location accession (PSLA) est un prêt conventionné qui permet de financer des opérations de location-accession au profit de ménages ayant des revenus modestes. L'acquisition s'effectue après une phase préalable de location. L'opération doit faire l'objet d'un agrément délivré par le Préfet de Département ou par la structure collective ayant délégation de compétence des aides à la pierre dans le périmètre où se situe le logement.

Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale au moins huit mois par an par des personnes dont les revenus sont inférieurs à un plafond de ressources, à la date de signature du contrat préliminaire ou à la date de signature du contrat de location-accession.

■ Quel montant maximum de ressources pour bénéficier du PSLA ?

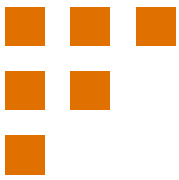
Plafonds de ressources annuelles imposables

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B ou C
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5 et plus	48 363 €	44 425 €

■ Quelles aides fiscales accompagnent le PSLA ?

Le PSLA s'accompagne d'aides fiscales spécifiques :

- Une TVA à 5.5 % : quand le locataire lève l'option dans les 5 ans de l'achèvement du logement pour l'acheter, la transaction-vente est exonérée de TVA et non assujettie aux droits d'enregistrement.
- Une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Le ménage qui lève l'option bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.
- L'aide personnalisée au logement (APL) peut être accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location accession.



■ Comment se déroulent les différentes phases de location-accession ?

La location-accession se déroule en deux phases distinctes :

- une phase « locative » pendant laquelle le logement est loué au futur accédant à la propriété. Ce dernier s'acquitte d'une redevance qui se compose pour partie d'une indemnité d'occupation et, pour l'autre partie d'une épargne constituant ainsi un apport personnel
- une phase « accession » qui débute à la levée de l'option d'acquisition par le ménage accédant. Cette forme d'accession en 2 temps permet au ménage accédant de vérifier pendant la phase locative qu'il peut payer les mensualités du prêt tout en se constituant une épargne qui lui servira d'apport personnel.

■ Le PSLA est- il cumulable avec d'autres prêts ?

Le PSLA est cumulable avec un autre prêt conventionné ou un prêt complémentaire (Prêt Accession Sociale ou prêt 1 % Logement par exemple) pour financer l'acquisition du logement y compris en cas de transfert du PSLA à l'acquéreur.

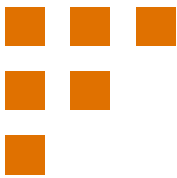
■ Qu'en est- il du paiement de la redevance pendant la période locative ?

En phase « locative », le logement est la propriété de l'opérateur. Le locataire-accédant verse une redevance constituée d'une indemnité d'occupation, des charges et d'une part assimilable à une épargne qui est imputable sur le prix du logement. Le ménage bénéficie de l'APL accession basée sur la redevance. L'indemnité d'occupation de la redevance est plafonnée en référence à des plafonds réglementés.

A tout moment, selon les modalités prévues au contrat, le ménage peut se porter acquéreur de son logement ou informer l'opérateur de son souhait de ne pas lever l'option. Dans ce dernier cas, il peut bénéficier d'un maintien dans les lieux avec le statut de locataire avec l'accord de l'opérateur.

■ Comment s'effectuent la levée d'option et la phase « accession » ?

Lorsque le ménage le souhaite, il peut lever l'option. Le prix de cession du logement correspond au prix fixé dans le contrat de location-accession minoré, à chaque date anniversaire du contrat, d'au moins 1,5 %. L'opérateur doit disposer de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés qui permettent de financer le transfert de propriété et dont la charge totale de remboursement n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété.



■ Quelles sont les garanties qui accompagnent le dispositif PSLA ?

Le dispositif PSLA bénéficie d'une **triple garantie** :

1. Garantie sur le prix de vente du logement

Le prix de vente de chaque logement doit respecter les prix plafonds applicables en accession HLM, diminué de l'effet TVA.

Données en vigueur au 1er janvier 2009.

Zone géographique	Prix maximum 2009
Zone A	3 992 €
Zone B	2 298 €
Zone C	2 032 €

Ces plafonds se comprennent au m² de surface utile, cette dernière pouvant être augmentée dans la limite de 6 m² de la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement réservé au stationnement des véhicules annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

2. Garantie de rachat

Le vendeur offre à l'accédant une garantie de rachat qui peut être mise en œuvre par l'emprunteur ou le co-emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les quinze ans à compter de la levée de l'option. La demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenue, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, de l'un des faits suivants :

- Décès, ou décès d'un descendant direct faisant partie du ménage
- Mobilité professionnelle de plus de 70 km
- Chômage de plus d'un an
- Invalidité reconnue
- Divorce, dissolution de PACS

En cas de mise en jeu de la garantie, le vendeur s'oblige à racheter le logement à certaines conditions.

3. Garantie de relogement

Le vendeur a obligation de proposer au plus tard dans les six mois à partir de la date fixée pour la levée d'option, trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus sont inférieurs au plafond HLM-PLUS.

■ Comment sont définies les différentes zones ?

Pour tout savoir sur les zones géographiques, consultez le « Glossaire » de notre site internet à l'adresse suivante

<http://www.eurocil.fr/glossaire/glossaire.php?lettre=z>

[N'hésitez pas à consulter votre Conseiller EURO CIL Habitat Conseil, il vous guidera tout au long de vos démarches.](#)