

LA LOCATION / ACCESSION D'UN LOGEMENT NEUF PRÊT SOCIAL LOCATION ACCESSION



QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) a été mis en place afin de permettre aux ménages aux revenus modestes de devenir propriétaire de leur résidence principale, sans apport. La location-accession offre l'opportunité, sous conditions de revenus, d'occuper un logement neuf en tant que locataire dans un premier temps puis, de bénéficier d'une option d'achat afin de devenir propriétaire du bien.

Plafonds de ressources PSLA - 2022	
nombre d'occupants du logement	sur le territoire Normand
1	25 318
2	33 761
3	39 052
4	43 273
5 et plus	47 482



POUR QUELS LOGEMENTS ?

Le PSLA concerne uniquement les logements neufs vendus à des prix plafonnés. Il s'agit d'un prêt conventionné accordé à un organisme (HLM ou promoteur privé, dès lors qu'il peut assurer la garantie de rachat et de relogement) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

Plafonds de prix (HT) de vente PSLA - 2022		
ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
3 092 €/m ²	2 699 €/m ²	2 360 €/m ²



QUELLES ÉTAPES ?

Lorsque vous signez un contrat dans une opération bénéficiant de l'agrément PSLA, vous bénéficiez d'une option pour acheter le bien au terme d'une certaine durée de location. En plus du prix de vente de votre bien, le contrat définit les durées minimales et maximales avant de pouvoir acheter et le montant de la redevance mensuelle d'occupation.

étape 1 : Je signe un contrat en location-accession pour un logement neuf situé dans une opération agréée,
étape 2 : J'emménage dans le logement neuf au titre de ma résidence principale en tant que locataire,
étape 3 : Une fois la durée minimale de location passée, je décide librement d'acheter ou non le logement.

La redevance mensuelle que l'accédant verse au bailleur comprend deux parties :

- une part dite locative, qui correspond à un loyer et dont le montant au m² est plafonné,
- une part dite acquisitive



DUREE DE LA PHASE LOCATIVE

La durée de la phase locative n'est pas encadrée réglementairement. Dans son rapport « Evaluation du Prêt Social Location Accession » publié en mars 2017, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) suggère d'encadrer la durée de la phase locative dans un délai minimal de 6 mois avant de lever l'option d'achat.

Bon à savoir : la part acquisitive permet au locataire-accédant de se constituer un « apport » qui sera imputé sur le prix de vente lors de la levée de l'option. Elle est fixée dans le contrat de location-accession en fonction des capacités financières du locataire-accédant.

Plafonds de loyer PSLA - baux 2022		
ZONE B1	ZONE B2	ZONE C
9,15 €/m ²	8,78 €/m ²	8,14 €/m ²



LE FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Pour proposer le dispositif de location-accession, le vendeur (organisme HLM ou promoteur privé) doit obtenir :

- une décision d'agrément du préfet, subordonnée à la signature d'une convention avec l'Etat,
- l'engagement d'un établissement de crédit proposant à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés permettant le financement du transfert de propriété.

Bon à savoir : le PSLA est transférable au locataire-accédant ayant levé l'option. Le locataire-accédant n'est pas obligé d'accepter le transfert mais peut choisir d'autres prêts. L'établissement de crédit peut cependant s'opposer au transfert du prêt s'il estime que la solvabilité est insuffisante.



LES GARANTIES ET LES AVANTAGES

- la garantie de relogement peut-être mise en jeu dans un délai de 15 ans en cas de non levée de l'option.*

Le vendeur doit proposer 3 offres de relogement dans un délai de 6 mois à compter de la demande de mise en jeu de la garantie. La garantie cesse dans un délai d'un mois suivant la réception de la dernière de ces 3 offres, si aucune n'a été acceptée,

- la garantie de rachat peut-être mobilisée à compter de la levée d'option dans certains cas : mobilité professionnelle, chômage d'une durée supérieure à un an, invalidité, divorce ou dissolution d'un pacs, décès.

- Les conditions de rachat : dans les 5 ans à compter de la levée d'option : prix de vente au jour de la levée d'option, de la 6^{ème} à la 15^{ème} année : prix de vente au jour de la levée de l'option minoré de 2,5% par année écoulée.

- le taux de TVA réduit : lors de la levée d'option, la vente opérant le transfert de propriété est soumise à la TVA. Un taux réduit à 5,5 % est appliqué lorsque la cession intervient dans les 5 ans suivant l'achèvement du bien.

- l'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans : initialement accordée au vendeur, cette exonération bénéficie au locataire-accédant ayant levé l'option.

- le PSLA peut être cumulé avec un prêt à taux zéro (PTZ)

Bon à savoir : Le PTZ pour l'achat d'un logement neuf est maintenu en 2022 : il reste identique en quotités à savoir en montants sur coût d'opération plafonné à 40 % en Zone B1 et 20 % en Zones B2 et C.

* sous réserve de revenus n'excédant pas les plafonds PLUS