

TOUT SAVOIR SUR LE PRÊT SOCIAL LOCATION ACCESSION

Une initiative de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Normandie

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 - 2024			
Cat. de ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2 et C
1	37 581	37 581	32 673
2	56 169	56 169	43 633
3	73 630	67 517	52 471
4	87 909	80 875	63 347
5	104 592	95 739	74 158
Pers. en +	13 116	12 005	9 368

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 - 2024			
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
4 501	3 605	3 147	2 751

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

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 - 2024

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
11,38€/m ²	9,81€/m ²	9,42€/m ²	8,72€/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 & 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 dissolu on 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 6ème à la 15ème 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 2024 : 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.

MON PROMOTEUR NORMAND

72 Boulevard de l'Yser - 76000 ROUEN
contact@monpromoteurnormand.fr

