

# La Location- Accession

---

*Entrer dans un logement neuf comme locataire et en devenir propriétaire  
ensuite : c'est une des formes de "l'achat en 2 temps".*

---





**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.**

### **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 cumulable avec un autre prêt conventionné** (PAS par exemple) pour financer l'acquisition du logement y compris en cas de transfert du PSLA à l'acquéreur. Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont également mobilisables (1 % logement). En revanche, le PSLA ne peut pas être cumulé avec le prêt à taux zéro.

La durée de la phase locative et les conditions de levée d'option sont librement fixées entre l'opérateur et le locataire-accédant dans le contrat de location-accession.

## **Le portage foncier**

Une opération PSLA pourra être couplée avec le portage du terrain par l'intermédiaire de la CDC et du 1 % logement (cf. page 11).

Dans ce cas, le promoteur de l'opération prendra en bail chacun des terrains supports des maisons construites et transférera ce bail à l'acquéreur de la maison au moment de la levée d'option.



## Le PSLA, comment ça marche ?

Les opérations financées en PSLA peuvent être réalisées par les bailleurs sociaux, les SEM, et les promoteurs privés. Quel qu'il soit, le maître d'ouvrage doit offrir une garantie de rachat et une garantie de relogement au ménage accédant en cas d'accident de la vie ou de non-levée d'option, ce qui est plus facile pour les bailleurs sociaux. Pour bénéficier de la décision d'agrément, l'organisme constructeur doit signer avec l'État une convention aux termes de laquelle il prend l'engagement de respecter les conditions de la location accession en PSLA.

**Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale** par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C	(en euros)
1	22 110	18 950	
2	28 420	25 270	
3	32 390	29 230	
4	35 540	32 390	
5 et plus	38 690	35 540	

**La fraction locative de la redevance ne doit pas excéder des plafonds mensuels par mètre carré de surface utile (arrêté modifié du 26.3.04).**

La mensualité de remboursement à la charge du ménage est plafonnée. La somme des mensualités (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée de l'option.

**Le prix de vente est non révisable ;** il doit respecter des prix plafonds par m<sup>2</sup> de surface utile. Le prix de vente est minoré chaque année de 1,5 % pendant la phase locative.

**L'organisme constructeur doit fournir l'engagement d'un établissement de crédit** de proposer au ménage accédant à la date de levée de l'option, un prêt conventionné.

Les ménages accédants peuvent bénéficier de l'aide personnalisée au logement (APL), selon les barèmes accession, y compris pendant la phase locative.

Le prêt conventionné qui a été accordé à l'organisme vendeur peut être, au moment de la levée de l'option, transféré au titulaire du contrat de location-accession pour le montant du capital restant dû. Le ménage accédant n'est pas tenu d'accepter le transfert et peut choisir toute autre offre de crédit.

### Le PSLA s'accompagne d'aides fiscales spécifiques :

- l'opération bénéficie de la TVA au taux réduit de 5,5 % ;
- l'opération bénéficie d'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.

### Les garanties offertes par l'organisme vendeur

#### Garantie de relogement

En cas de non-levée d'option, ou en cas d'accident de la vie, le maître d'ouvrage doit proposer 3 offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources PLUS.

#### Garantie de rachat

La garantie peut être mise en jeu sur demande de l'emprunteur dans les quinze ans à compter de la levée de l'option dans les cas de décès, de mobilité professionnelle, de perte d'emploi et de chômage, d'invalidité, de divorce ou dissolution d'un PACS.

En cas de mise en jeu de la garantie, le vendeur s'oblige à racheter le logement aux conditions suivantes : dans les 5 premières années suivant la levée de l'option le prix est égal au prix de vente du logement. Pendant les 10 années suivantes, le prix de rachat est égal au prix de vente minorée de 2,5 % par année écoulée. Exemple : une maison (avec son terrain) de 120 000 € construite en PSLA bénéficiera d'une réduction de 15 000 € grâce au taux réduit de TVA. Et comme le prix de vente est minoré de 1,5 % par année de location, elle sera vendue 100 000 € après 4 années de location.

**1,5 %**

Minoration annuelle du prix de vente pendant la phase locative.

**5,5 %**

C'est le taux de TVA dans le cadre du Prêt Social de Location-Accession.