

La location-accession à la propriété



La location-accession à la propriété vous permet de devenir propriétaire de votre logement neuf après une période en tant que locataire. Votre vendeur, qui sera d'abord votre bailleur, est un opérateur (organisme HLM, promoteur privé...) qui utilise le Prêt social de location-accession (PSLA) pour financer la construction ou l'acquisition du logement. Ce prêt est assorti d'avantages fiscaux et ouvre droit à l'Aide personnalisée au logement (APL) que vous soyez locataire ou propriétaire.

Quel projet ?

- Vous souhaitez devenir propriétaire de votre résidence principale neuve.
- Vous souhaitez accéder à la propriété en douceur : vous disposez d'une période pour tester votre capacité de remboursement et vous constituer un apport personnel.

Pour qui ?

- Les revenus de votre ménage ne dépassent pas un plafond fixé en fonction du lieu du logement et de la taille de votre famille.

Par exemple

Vous êtes un couple avec deux enfants et votre futur logement se situe à Niort : votre revenu fiscal (après abattement de 10% pour frais professionnels) doit être inférieur à 40 488 €, soit environ 3 750 € de revenus nets par mois.

Comment ?

- Vous êtes d'abord locataire, avant d'acheter votre logement (« levée d'option »).
- Pendant la location, vous payez une redevance, qui comprend une fraction locative (jouissance du logement) et une fraction acquisitive, qui sera déduite du prix de vente du logement : c'est donc un apport personnel qui se constitue dans le temps. La durée de cette phase dépend des dispositions du contrat de location-accession.

La fraction locative ne doit pas excéder un plafond mensuel qui dépend du lieu du logement.

Par exemple

Si votre logement se situe à Aix-en-Provence, votre loyer mensuel doit être inférieur à 7,64 € par mètre carré de surface utile.

La fraction acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession en fonction de vos capacités financières en accord avec l'opérateur vendeur.

- Vous disposez dès le départ de l'engagement d'une banque de vous proposer un ou plusieurs prêts conventionnés pour financer l'acquisition. Ainsi, lorsque vous décidez de racheter votre logement (« levée d'option »), vous êtes sûr de disposer d'une offre de prêt. Vous pouvez également récupérer ce qu'il reste du PSLA de l'opérateur, ou encore choisir toute autre offre de crédit.

Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond fixé dès le départ en fonction du lieu du logement. Chaque année, le prix de vente diminue.

Par exemple

Si vous achetez à Arras, le prix de vente initial du logement doit être inférieur à 2 400 € par mètre carré de surface utile.



**Profitez-en,
c'est le moment !**

Après le rachat du logement, la somme des mensualités de vos prêts (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la « levée de l'option ». La phase locative vous permet donc de tester votre capacité de remboursement.

A qui s'adresser ?

- A un opérateur qui propose un programme en PSLA
- A l'ADIL de votre département (coordonnées sur www.anil.org)

Le Plan de relance a prévu :

- Lors de la « levée d'option » vous pouvez bénéficier du prêt à 0%, doublé si vous êtes le premier occupant (logement neuf). Ainsi, vos mensualités ou la durée du prêt utilisé sont réduits.
- Les plafonds de ressources à respecter pour bénéficier du PSLA sont augmentés. Ils sont maintenant égaux à ceux du prêt à 0%.

Par exemple, vous êtes un couple sans enfants à Antibes : le plafond de revenus passe de 35 525 € à 43 750 €.

Quels avantages ?

- Le PSLA vous permet d'acquérir votre logement neuf, en testant votre capacité de remboursement, et en vous constituant une épargne personnelle.
- Le PSLA bénéficie d'une TVA à 5,5% au lieu de 19,6% (si l'acquisition a lieu dans les 5 ans), ainsi que d'une exonération de Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de l'achèvement du logement.
- Une fois le logement acquis, l'opérateur accorde une garantie de rachat et une garantie de relogement.

Et en cas d'aléas ?

- Une fois que vous avez acquis votre logement, le vendeur vous offre deux garanties, l'une de rachat, l'autre de relogement.
 - > En cas d'accident de la vie, vous pouvez utiliser la garantie de rachat dans les quinze ans à compter de la levée de l'option. L'opérateur vous rachète le logement à un prix déterminé à l'avance.
 - > Vous pouvez ensuite demander à être relogé : l'opérateur doit vous proposer trois offres de relogement correspondant à vos besoins et à vos possibilités si vos revenus n'excèdent pas un certain plafond.
- Si le logement n'est pas acquis, l'opérateur doit vous rendre les fractions acquiescitives que vous avez versées, et peut décider de votre maintien dans les lieux, comme locataire.

Pour en savoir plus

www.logement.gouv.fr // www.union-habitat.org // www.relance.gouv.fr