LA LOCATION-ACCESSION, COMMENT ÇA MARCHE ?

LOCATION ACCESSION **PSLA** PRÊT SOCIAL

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif s'adressant aux personnes sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans un programme agréé par l'Etat.

LE PRINCIPE DE LA LOCATION-ACCESSION

Vous achetez le logement avec un statut proche de celui d'un locataire, puis par la suite vous optez pour le statut d'accédant à la propriété.
Le prêt social location-accession présente des **avantages fiscaux** (**TVA à taux réduit 5,5 %** et **exonération de taxe foncière pendant 15 ans**).Il peut se cumuler, éventuellement, avec un **PTZ (prêt 0%).**

UN MÉCANISME D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ RÉSERVÉ AUX PLUS MODESTES

Les plafonds de ressources sont fixés par arrêté et sont actuellement en date du **1er janvier 2021**.
Voici ces plafonds :

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zones B et C
1	24 683 €
2	32 914 €
3	38 072 €
4	42 187 €
5 et plus	46 291 €

Pour la justification des ressources, vous devrez fournir votre avis d'impôt sur les revenus de l'année **n-2.**
Le prix de vente de chaque logement doit respecter les prix plafonds suivants :
Données en vigueur au 1er janvier 2021, en euros au m² de surface habitable augmenté de la moitié des surfaces annexes telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995*.

Zone géographique	m²/HT
B1	2 977 €
B2	2 598 €
C	2 272 €

* « les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 m² les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié» La surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6m², de «la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement en faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant».

LA PHASE DITE «LOCATIVE»

Pendant toute la durée de la première phase de l'opération, 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 et imputable sur le prix du logement.
Le ménage peut, **quand il le souhaite** (selon les termes apportés dans le contrat de location-accession), soit se porter acquéreur de son logement, soit informer l'opérateur de son souhait de ne pas lever l'option.

Au 1er janvier 2021, les valeurs en vigueur en m² de surface utile sont les suivantes :

Plafond part locative	Zone B1	Zone B2	Zone C
(en EUR/m² SU/mois)	9,11 €	8,74 €	8,11 €

LA LEVÉE D'OPTION ET LA PHASE D'ACCESSION

Lorsque le ménage le souhaite, il peut lever l'option à l'intérieur de la durée prévue au contrat de la phase locative.
Dans ce cas, le prix de cession du logement correspond au prix fixé dans le contrat de location-accession minoré :

- À chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux d'au moins 1%.

Si la levée de l'option ne s'effectue pas à la date maximale prévue, il n'y a pas de maintien dans les lieux et **le ménage libère le logement**.
Si le ménage n'est pas en mesure de lever l'option au terme du contrat de location-accession et si ses ressources sont inférieures aux plafonds, **l'opérateur doit proposer des offres de relogement** dans le parc locatif social.

LES MÉCANISMES FISCAUX DU PSLA

Le PSLA permet de bénéficier de la TVA à taux réduit à 5,5% et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans à partir de la construction du logement.

LE REVERSEMENT DU DIFFÉRENTIEL DE TVA

Lorsque les conditions, telle que l'obligation de résidence principale, cessent d'être remplies dans les dix ans qui suivent la levée d'option, le bénéficiaire doit reverser le différentiel de TVA à l'Etat, avec un abattement d'un dixième de détention dès la première année. Le reversement ne sera pas exigé dans certains cas majeurs dérogatoires.

LA SÉCURISATION HLM

Les opérateurs sont tenus de proposer la sécurisation Hlm (garanties de rachat et relogement sur 15 ans) au moment de la levée d'option.
Dans certains cas, l'accédant peut revendre son bien sous 15 ans et l'opérateur s'oblige à racheter le logement (avec acceptation de l'accédant sous 1 mois) dans les conditions prévues par le dispositif.

"La location accession pour un achat malin au meilleur prix !"

BFC Promotion Habitat
03 80 28 81 70
www.bfc-promotion-habitat.fr
45 avenue du Drapeau - 21000 Dijon