

Le Prêt Social Location-Accession dit PSLA

La Location-accession vise en priorité les ménages aux revenus modestes et moyens. Elle permet d'accéder à la propriété de manière progressive en deux étapes distinctes: La location puis l'accession.

La période de location est fixée à 2 ans maximum avec un délai minimum de 4 mois. Elle prend fin lorsque le locataire-accédant souhaite devenir propriétaire et lève l'option. La date de la levée d'option est fixée à l'avance dans le contrat de location-accession. Il peut même être décidé plusieurs dates.

Qui peut en bénéficier?

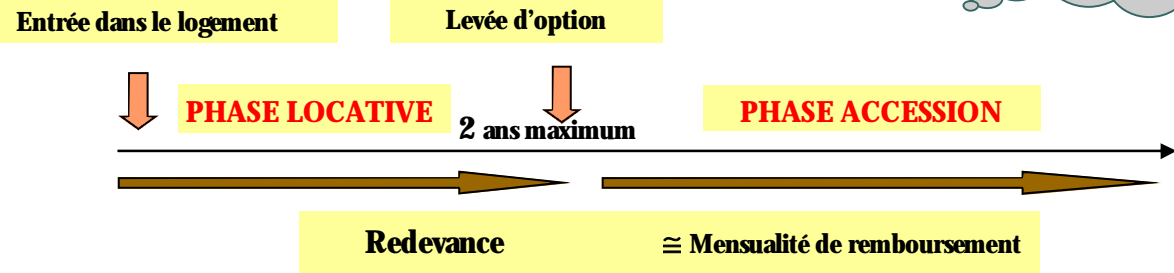
Le PSLA s'adresse à des familles aux ressources modestes, avec peu ou pas d'apport personnel pour entreprendre des opérations d'accession.

Les Plafonds de ressources à ne pas dépasser pour bénéficier du PSLA sont pour 2009:

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenus fiscaux dans les zones B et C (Aude)	Estimation salaire net mensuel
1	23688 €	2193 €
2	31588 €	2925 €
3	36538 €	3383 €
4	40488 €	3749 €
5 et plus	44425 €	4113 €

C'est une période d'accession précédée d'une période locative.

Comment ça fonctionne?



Redevance = fraction locative (loyer) + fraction acquisitive (Épargne)

La phase locative: Sa durée maximale est de 2 ans. Le locataire-acquéreur verse une redevance au vendeur.

La phase accession: Elle démarre à la levée d'option, le locataire veut alors devenir acquéreur. Le prix de vente est fixé lors de l'entrée dans les lieux et figure dans le contrat de location-accession. Il est minoré d'environ 1% à chaque date d'anniversaire du contrat (épargne).

L'acquéreur rembourse alors un emprunt comme pour une acquisition classique.

Pourquoi est-ce intéressant?

Les avantages du PSLA:

- Il rend réalisable des projets d'accession.
- Il permet de « payer utile » dès la phase locative.

- Il permet de bénéficier d'une TVA à 5,5 % pour le maître d'ouvrage et de répercuter cet avantage sur le prix de vente.
- Il fait bénéficier d'une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés bâties pendant 15 ans à partir du moment où le logement est habité.
- Il laisse le choix d'aller jusqu'au bout de l'accession ou non et donne l'assurance de pouvoir revenir le cas échéant dans une location classique.

Les garanties = La sécurisation HLM

En cas de non acquisition du logement, la famille bénéficie d'une **garantie de Relogement** sous garantie de ressources.

L'organisme vendeur s'engage à racheter le bien à la demande de l'accédant (**Garantie de rachat**) pour l'un de ces motifs: décès, mobilité professionnelle de plus de 70 km, chômage de plus d'un an, invalidité ou divorce.

Le prix de rachat correspond au prix d'acquisition les 5 premières années, minoré de 2,5 % à partir de la 6^{ème} année.

EXEMPLE

Pour un pavillon Type 3 dans le lotissement « la Coopérative » à 118 750 €:



Un couple avec un enfant qui perçoit 2400 € de revenus mensuels:

Pendant la période de location, le ménage va payer 750 € de redevance répartis ainsi:

- 529 € de loyer
- 191 € de part acquisitive

Au bout d'un an de location, le prix de vente du logement passera à **115 267 €**.

Si le ménage emprunte la totalité du montant, il va verser 750 € par mois pendant 30 ans à sa banque.

Cet exemple ne tient pas compte du Prêt à Taux Zéro. Si vous y avez droit, votre mensualité d'emprunt peut fortement baisser.

Pour tout renseignement, vous pouvez nous contacter au: **04-68-10-32-54**

Habitat—Audois

**Office Public de l'Habitat de
l'Aude**

**1, Place Saint-Etienne—BP 97
11022 CARCASSONNE CEDEX**



**Habitat
Audois**



**Accéder à la propriété
avec la Location-Accession**



Bienvenue chez vous.