

FICHE PSLA – Prêt Social Location-Accession

Le prêt social location-accession est un dispositif d'accèsion à la propriété pour des foyers aux revenus modestes. C'est un prêt conventionné qui peut être distribué par des organismes bancaires à des opérateurs HLM.

Conditions d'accessibilité :

- Accessibilité à titre de résidence principale
- s'adresse à des personnes dont le revenu de référence fiscal (N-2) au moment de la signature de l'acte authentique de vente n'excède pas :

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	36 637 €	24 740 €
2	45 691 €	32 990 €
3	52 219 €	38 160 €
4	59 400 €	42 284 €
5 et plus	66 730 €	46 398 €

*** La commune de Forcalquier se trouve en zone B2**

- Le prix de vente de chaque logement ne doit pas excéder un certain plafond (prix TTC/m² de Surface utile.

Pour 2020, les plafonds sont les suivants :

Zone géographique	Prix maximum HT (en €/m ² de surface utile*)
A Bis	4 886 €
A	3 702 €
B1	2 965 €
B2	2 588 €
C	2 263 €

⑩ La surface utile est l'addition de la surface habitable + 50% des surfaces annexes (balcons ...)

PHASE 1 : PHASE LOCATIVE

- Durée : 6 mois et 2 ans (se définir en fonction de la situation et du plan de financement du futur acquéreur).
- Pendant cette période, le logement est la propriété de Maison Familiale de Provence (maitre d'ouvrage de l'opération). Le locataire-accédant verse une redevance d'occupation constituée d'un loyer (plafonné à 8,68€/m² SU) augmenté d'une part d'épargne acquisitive qui n'est pas plafonnée.
- L'accédant détermine le montant de la part d'épargne acquisitive de façon à ce que le loyer + la part acquisitive correspondent à sa capacité de remboursement d'emprunt au moment de la levée d'option.
- Le montant capitalisé pendant toute la période locative à travers le paiement de cette part acquisitive viendra en déduction du prix d'achat.
- Le locataire peut percevoir les APL (en phase locative comme en phase accession)

PHASE 2 : PHASE ACCESSION (après la levée d'option)

- Dès la levée d'option, le locataire-accédant devient propriétaire
- La vente se fait au prix fixé dans le contrat de location-accession, minoré de la part d'épargne constituée.
- L'accédant fait débloquer l'emprunt qu'il a souscrit auprès de l'organisme bancaire de son choix. C'est un emprunt immobilier classique.
- L'accédant peut aussi prétendre à un PTZ (prêt à taux zéro) s'il n'est pas propriétaire depuis + de 2ans.

LES GARANTIES

Garantie de rachat

- Le bailleur s'engage à racheter le logement :
dans les 5 premières années à date anniversaire au prix légal de vente du logement à la levée d'option
au delà de 6 ans et jusqu'à 15 ans, à un prix minoré de 2,5% par an.

Garantie de relogement

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 PLUS, l'opérateur doit lui proposer 3 offres de relogement dans le parc locatif social dans les 6 mois à compter de la demande.

Les « plus » du PSLA

Prix de vente plafonné
Exonération de taxe foncière pendant 15 ans
choix de la banque pour son emprunt
APL possible (en phase locative et acquisitive)

Garantie de rachat
Garantie de relogement
TVA 5,5% au lieu de 20%
Frais de notaire réduits à 3,4%