

# L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ FACILITÉ

## LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Le **Prêt Social Location-Accession** (PSLA) s'adresse à des ménages, sous conditions de ressources, qui souhaitent vérifier leur capacité à devenir propriétaires. Pendant **une première phase locative**, de 6 mois à 18 mois environ, le locataire-accédant verse une redevance mensuelle constituée d'une indemnité d'occupation et d'un complément qui **constituera une partie de son épargne**.

Tout au long de cette phase, il **teste sa capacité à rembourser des mensualités** et des charges de copropriété égales à celles qu'il aura à assumer en tant que propriétaire.

A sa demande, l'option d'achat sera levée dans les délais impartis afin de devenir pleinement propriétaire. L'épargne alors constituée participera à son apport personnel et **sera déduite du prix d'acquisition**.

### UNE DÉMARCHE SIMPLE

D'abord **locataire-accédant** pendant quelques mois puis **propriétaire** une fois l'option d'achat levée.

### UNE TRANSITION EN TOUTE TRANQUILITÉ

Une première **mensualité du remboursement** de prêt au maximum égal à la dernière mensualité de la période locative.

### DES AVANTAGES EXCEPTIONNELS

Une **TVA réduite à 5,5%**

**Exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 15 ans**

**Aucun appel de fonds** pendant la construction

Achat **sécurisé** : garantie de relogement et de rachat sous certaines conditions

Prêt à **Taux Zéro** si éligibilité

**Diminution du prix de vente** de 1% par année complète d'occupation

Possibilité d'opter pour des travaux de **personnalisation** à finir soi-même

### UNE PREMIÈRE PHASE LOCATIVE

Sa durée minimale est de 6 mois et maximale de 18 mois. La redevance mensuelle se divise en :

**une fraction locative** due au titre de l'occupation du bien

**une fraction acquisitive**, dont le montant varie en fonction des capacités financières du locataire-accédant, et qui viendra en déduction du prix d'acquisition du logement

### UNE DERNIÈRE PHASE ACQUISITIVE

A travers la levée d'option d'achat, le locataire-accédant devient **pleinement propriétaire** du bien.

“ Mûrir sa décision pour un achat de raison ”

### DES CONDITIONS FIXÉES PAR L'ÉTAT RÉÉVALUÉES CHAQUE DÉBUT D'ANNÉE

Selon la localisation du bien sur le territoire :

Un **prix d'acquisition plafonné**

Une **indemnité d'occupation fixée**

Des **plafonds de revenus fiscaux de référence (RFR)** à ne pas dépasser en fonction de la **composition familiale**

### DES PLAFONDS DE REVENUS, DES LOYERS ET DES PRIX DE VENTE ENCADRÉS

#### Les conditions d'accession

Les revenus fiscaux de référence **N-2** (avis d'imposition 2022 portant sur les revenus de 2021)

Nombres de personnes	Zone A et A bis	Zone B et C
1	35 515 €	26 921 €
2	49 720 €	35 899 €
3	56 825 €	41 525 €
4	64 638 €	46 014 €
5	73 732 €	50 489 €

Pour apprécier les ressources des candidats, on retiendra le montant le plus élevé des deux cas suivants :

Le revenu fiscal de référence N-2 de l'ensemble des occupants

Un neuvième du prix de revient TTC du logement

Une indemnité d'occupation maximale	
Zone A bis	14,32 €/m <sup>2</sup> (SU/mois)*
Zone A	11,00 €/m <sup>2</sup> (SU/mois)*
Zone B1	9,48 €/m <sup>2</sup> (SU/mois)*
Zone B2	9,10 €/m <sup>2</sup> (SU/mois)*
Zone C	8,43 €/m <sup>2</sup> (SU/mois)*

Des prix de vente maximum (hors TVA)	
Zone A bis	5 502 €/m <sup>2</sup> SU*
Zone A	4 168 €/m <sup>2</sup> SU*
Zone B1	3 338 €/m <sup>2</sup> SU*
Zone B2	2 914 €/m <sup>2</sup> SU*
Zone C	2 548 €/m <sup>2</sup> SU*

(\*) S utile = S habitable + 50% des surfaces annexes + 6 m<sup>2</sup> pour les parkings ou garages.

Valeurs au 1er janvier 2023

