

PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE VAUCLUSE 2016 - 2022

L'accession sociale à la propriété Prêt Social Location Accession (PSLA)

Le Prêt Social de Location - Accession (PSLA) est un segment d'offre d'accession sociale à la propriété pour des ménages à revenu modeste.

Il peut représenter **un outil et un levier d'action pour les politiques locales de l'habitat** pour intervenir sur plusieurs axes :

- Renforcer l'attractivité territoriale en développant une diversité d'offre de logements à des prix en deçà du marché pour maintenir des ménages locaux ou attirer de nouveaux ménages : jeunes, familles, salariés, primo-accédant...
- Faciliter l'accession à la propriété dans des territoires où cela serait difficile voire impossible aux familles modestes,
- Proposer sur un territoire une gamme « large » de logements et de niveaux de prix,
- Favoriser des perspectives de « parcours résidentiel » pour des familles modestes : jeunes ménages primo accédant, salariés, locataires du parc locatif social...
- Diversifier les programmes et renforcer la mixité sociale dans l'habitat au travers d'opérations mixtes en fonction des besoins du marché et du territoire.



Qu'est-ce que l'accession sociale PSLA ?

Le Prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs.

Les logements PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale.

Ils présentent deux caractéristiques :

► **Les revenus du locataire accédant sont soumis à un plafond de ressources.**

Le PSLA est un mode d'accession adapté pour les ménages à revenus modestes qui n'excèdent pas un plafond (cf fiche annexe PSLA), et en particulier pour les primo-accédants.

► **C'est un dispositif d'accession progressif et différé qui s'exécute en 2 temps :**

1/ Une phase locative

Pendant cette phase le ménage «locataire - accédant» verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel qui viendra en déduction du prix de vente).

Cette phase permet au ménage de tester sa capacité à faire face aux futures échéances de prêt en payant une redevance totale équivalente à sa future mensualité de prêt.

2/ Une phase d'accession

Cette phase débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement pour devenir pleinement propriétaire. La propriété est transférée de l'organisme au nouveau propriétaire occupant.

Quels sont les avantages pour les ménages ?

► **Le locataire accédant bénéficie de plusieurs avantages financiers :**

- Une TVA à taux réduite de 5,5 % ce qui permet une réduction du prix de vente,
- Une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de la livraison (seule la Taxe d'Habitation est à régler),
- Un montant de loyer et un prix de vente plafonnés (cf tableau en annexe),
- La possibilité de cumuler les avantages du Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+) et de la location accession,
- L'accès aux aides au logement (APL accession),

- L'accédant ne paie pas de double charge de logement lors de la construction (loyer et remboursement de prêt). Son prêt ne démarre qu'une fois le logement construit et la levée d'option réalisée.

► **Le locataire accédant bénéficie de 2 dispositifs de « sécurisation » :**

- Une garantie de relogement en cas de non levée d'option d'achat,
- Une garantie de rachat à compter de la date de levée d'option d'achat pendant 15 ans en cas de survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce, dissolution de PACS.

La garantie de relogement s'applique également dans ce cas.

Pour aller plus loin :

- Consulter la fiche complémentaire annexe sur le PSLA
- ADIL de Vaucluse : 04 90 16 34 34
- DDT de Vaucluse : service Ville Logement Habitat 04 88 17 87 57
- Association Régionale AR Hlm PACA & Corse : 04 91 13 73 26

