



La location-accession (PSLA)

La location-accession permet à des ménages à revenus modestes de devenir progressivement propriétaires de leur logement. Ils peuvent s'engager progressivement dans une accession sûre, accompagnée par la coopérative d'Hlm, et tester ainsi leur capacité à épargner tout en préservant leurs intérêts en cas d'échec.

La location-accession est un nouveau dispositif d'encouragement à l'accession à la propriété :

- une accession progressive (1 an généralement)
- un prix de vente encadré
- des avantages fiscaux pour les accédants
- un dispositif spécifique de sécurisation

Une accession progressive

La location accession se déroule en deux temps :

1. l'accédant occupe son logement en tant que "locataire-accédant" et verse une redevance (dont les conditions sont connues dès l'entrée dans les lieux) composée d'une indemnité d'occupation (équivalent à un loyer) et d'un complément qui est conservé par la coopérative d'Hlm et sera restitué sous forme d'épargne.

Dès son entrée dans les lieux, le locataire-accédant est responsable de l'entretien de son logement et, en cas de copropriété, il a la qualité de propriétaire et participe aux délibérations de la copropriété.

2. Le contrat de location-accession définit le délai dont dispose le locataire-accédant pour lever son option d'achat sur son logement (ce délai peut être prolongé par un accord amiable et un avenant au contrat). L'épargne constituée lors de la phase locative participe alors à son apport personnel.

Selon les dispositions du contrat de location-accession, il peut également devenir propriétaire avant le délai d'1 an, généralement à la date anniversaire du contrat.

Un prix de vente encadré

Les logements neufs vendus en location-accession ont obtenu un agrément de l'État, qui vérifie leur conformité à la réglementation et le respect d'un prix de vente maximum qui varie selon les communes.

Des avantages fiscaux pour les accédants

Les logements neufs vendus selon cette formule bénéficient d'un taux de TVA réduit à 5,5% ainsi que d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) durant les 15 premières années.

Des conditions de financement privilégiées

Dès l'entrée dans les lieux, le locataire-accédant est certain de se voir proposer, lors de la levée d'option, un financement dont la mensualité sera égale au montant de sa redevance. Ainsi, il connaît à l'avance sa charge de remboursement. Ce financement peut inclure, sous certaines conditions, un prêt à taux zéro.

Un dispositif spécifique de sécurisation

Comme tous les logements vendus par les coopératives d'Hlm, le locataire-accédant bénéficie sous certaines conditions, dès la levée d'option de trois garanties :

- une garantie de rachat de son logement, sous conditions, à un prix connu d'avance
- une assurance revente qui prend en charge la perte financière en cas de revente forcée du logement
- une garantie de relogement dans le parc locatif social

Comment bénéficier d'un logement en location-accession ?

Pour déposer une demande de logement en location-accession, vous devez respecter les critères suivants :

- vos revenus doivent être inférieurs à des plafonds
- vous souhaitez faire de ce logement votre résidence principale

Plafonds de ressources PSLA au 1 janvier 2018

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A
1	31 825 €
2	44 554 €
3	50 920 €
4	57 922 €
5 et +	66 070 €