

- Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont mobilisables en complément du PSLA (1% logement, prêt à 0 %).
- La mensualité de remboursement est plafonnée. La somme des mensualités (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée de l'option.
- L'aide personnalisée au logement (APL) peut être accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession.

### TRANSFERT DU PRÊT

Le prêt qui a été accordé au vendeur peut être, au moment de la levée de l'option, transféré au titulaire du contrat de location-accession pour le montant du capital restant dû. Son montant maximum est égal à la différence entre le prix du logement et le montant de la fraction acquisitive. Le ménage n'est pas tenu d'accepter le transfert et peut choisir toute autre offre de crédit. Le transfert n'est pas automatique: l'établissement de crédit peut s'opposer à ce que le PSLA soit transféré à un ménage présentant des garanties insuffisantes de solvabilité au moment de la levée d'option.

### AIDES SPÉCIFIQUES

Le PSLA comporte des aides fiscales spécifiques :

- une TVA à 5.5% pour l'opérateur. Quand le locataire accédant lève l'option dans les 2 ans de l'achèvement pour acheter le logement qu'il loue, la vente est exonérée de TVA et non assujettie aux droits d'enregistrement ;
- une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans. Le ménage qui lève l'option bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

### REDEVANCE ET PRIX

#### Redevance

La redevance se décompose en une partie correspondant à la jouissance du logement (fraction locative) et une partie correspondant au paiement anticipé du prix (fraction acquisitive). La fraction locative de la redevance ne doit pas excéder des plafonds mensuels par mètre carré de surface utile (arrêté modifié du 26.3.04). Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année sur la base de la variation de l'indice de référence des loyers au 2ème trimestre. La part acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession en fonction des capacités financières du locataire-accédant en accord avec le vendeur.

#### Prix de vente du logement

Il ne doit pas excéder un plafond par mètre carré de surface utile (arrêté modifié du 26.3.04). Ce plafond est révisé chaque année le 1er janvier. Le prix non révisable, est minoré de 1% à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux.

### GARANTIES

En cas de levée de l'option, le vendeur offre à l'accédant deux garanties, l'une de relogement, l'autre de rachat.

#### Garantie de rachat

La garantie peut être mise en jeu sur demande de l'emprunteur ou du coemprunteur par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze ans à compter de la levée de l'option. La demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour l'emprunteur ou le coemprunteur, de l'un des faits suivants :

décès ou décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, OU mobilité professionnelle impliquant un trajet supérieur à 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé, chômage de plus d'un an attesté par l'inscription à l'ANPE, invalidité reconnue par carte d'invalidité ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie et divorce ou dissolution d'un PACS.

En cas de mise en jeu de la garantie, le vendeur s'oblige à racheter le logement à certaines conditions.

#### Garantie de relogement

Le vendeur a obligation de proposer par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard dans les six mois à partir de la date fixée pour la levée d'option, trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources PLUS. L'occupant dispose d'un mois pour répondre et à défaut d'acceptation, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement. En cas d'acceptation d'une offre, si le vendeur est un organisme HLM, le relogement ne fait pas l'objet de la procédure d'attribution ordinaire des logements sociaux. Entre la date limite de levée d'option et jusqu'à son départ des lieux, l'occupant verse une indemnité d'occupation (au maximum égale au montant de la redevance diminué de la fraction acquisitive).

10 avenue Charles Péguy - CS90074  
77002 Melun cedex  
Tél : 01 64 14 11 11  
Courriel : [habitat77@habitat77.fr](mailto:habitat77@habitat77.fr)  
[www.habitat77.net](http://www.habitat77.net)



HABITAT 77 - Service Communication - MAJ : 11/2019



# LOCATION ACCESSION

## PSLA Prêt Social Location-Accession



Devenir propriétaire est l'aspiration légitime de tous les ménages. Ce projet est aujourd'hui, notamment pour les plus modestes, de plus en plus en difficulté à réaliser. Les pouvoirs publics ont mis en place un dispositif pour favoriser l'accession sociale à la propriété s'inscrivant dans le cadre de la location-accession définie par la loi du 12 juillet 1984. Il repose sur le Prêt Social Location Accession (PSLA), et ouvre droit à une TVA à taux réduit sur le prix de vente et à une exonération durant 15 ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Le PSLA est un prêt conventionné permettant à des opérateurs de financer des opérations de location-accession dans le neuf, destinées à des ménages de condition modeste. Il institue une période de jouissance du logement préalablement à l'exercice d'un choix par l'occupant qui doit, au terme d'un certain délai fixé par contrat, opter pour l'achat du logement ou y renoncer. Ce dispositif offre aussi des solutions sécurisées pouvant concerner, sous certaines conditions, le rachat du bien et le relogement de l'occupant.

## Signature d'un contrat de Location Accession

### Un contrat

Le contrat location-accession peut porter sur un logement collectif ou individuel, achevé ou en cours de construction à la date de signature du contrat. S'il s'agit d'un logement neuf. Vous pouvez dans certaines conditions bénéficier du dispositif PSLA. Il est conclu par acte notarié. Il peut être précédé d'un contrat préliminaire généralement passé sous seing privé. Vous bénéficiez d'un délai de rétractation ou de réflexion.

### Contenu du contrat

Le contrat doit préciser :

- la description de l'immeuble ou du logement, la consistance et les caractéristiques techniques,
- le prix de vente du bien (modalités de paiement et le cas échéant, de révision, recours ou non à des prêts),
- la date d'entrée en jouissance et le délai pour acquérir (levée d'option),
- la redevance (montant, modalités de versement, d'imputation sur le prix et de révision le cas échéant),
- les charges incombant à l'accédant et estimation de leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat,
- les assurances,
- la garantie de remboursement ou d'achèvement,
- les conditions de résiliation anticipée du contrat et notamment les modalités de calcul des indemnités prévues en cas de résiliation ou des sommes restituées lorsque le transfert de propriété n'a pas eu lieu,
- l'absence de maintien de plein droit dans les lieux, en cas de résolution du contrat ou de non levée de l'option.

## Déroulement de l'opération de Location-Accession

L'opération de location-accession se décompose en deux temps :

- une période de jouissance pendant laquelle vous n'êtes ni locataire, ni propriétaire,
- l'exercice de l'option : au terme de la période de jouissance, vous devez faire un choix ; acheter ou renoncer à acheter.

### Pendant la période de jouissance

- Vous êtes tenu au paiement d'une redevance comprenant :
  - une partie, définitivement acquise au vendeur, qui correspond à la jouissance du logement (fraction locative),
  - une partie, à vous restituer sous déduction d'une indemnité en cas d'absence de levée d'option au terme du contrat ou en cas de résiliation du contrat, qui correspond au paiement anticipé du prix (fraction acquisitive). Les montants respectifs des deux fractions sont fixés librement dans le contrat.
- Vous devez payer les charges prévues dans le contrat et les contributions, taxes et impôts (taxe d'habitation).
- Vous êtes tenu de l'entretien courant et des réparations. Le vendeur conserve la charge des grosses réparations.
- Vous devez vous assurer en votre qualité d'occupant (notamment dégâts des eaux, incendie).
- Vous êtes tenu d'user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination indiquée au contrat. Vous êtes responsable des pertes et dégradations.
- Vous êtes assimilé à un copropriétaire ou au propriétaire d'un bien situé dans le périmètre d'une association syndicale et pouvez en exercer en partie les droits et obligations.
- Vous pouvez céder vos droits à un tiers par acte authentique.

### Exercice de l'option

L'option peut être exercée à tout moment entre la date d'entrée en jouissance et le terme de la période de jouissance fixés dans le contrat. Si trois mois avant le terme, l'option n'est pas levée, le vendeur doit vous mettre en demeure d'exercer votre option par lettre recommandée avec avis de réception.

#### Vous optez pour l'acquisition

Vous devez verser le solde du prix pour obtenir le transfert de propriété (différence entre le prix prévu dans le contrat, à la date de la levée d'option, et le montant déjà versé au titre de la fraction acquisitive de la redevance).

Si vous avez recours à un ou plusieurs prêts, le transfert de propriété est conditionné à l'obtention du ou de ces prêts avant la date d'exigibilité du prix. Vous paierez la TVA et la taxe de publicité foncière.

Après le transfert de propriété d'un logement relevant du dispositif PSLA, si vos ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLUS vous pouvez bénéficier de la garantie de rachat du logement ou demander la mise en jeu de la garantie de relogement.

#### Vous renoncez à l'acquisition

Vous ne bénéficiez d'aucun droit au maintien dans les lieux, sauf convention contraire.

En cas de non levée d'option, lorsque le logement est vendu dans le cadre du dispositif PSLA, si vos revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources PLUS, le vendeur doit vous proposer, au plus tard dans les 6 mois de la date fixée pour la levée d'option, par lettre recommandée avec avis de réception, 3 offres de relogement correspondant à vos besoins et possibilités. Le vendeur doit vous restituer, dans les trois mois de votre départ, les sommes versées correspondant à la fraction acquisitive de la redevance.

Il peut vous demander une indemnité limitée à 1% maximum du prix du logement (pouvant être portée contractuellement à 3% si l'immeuble a moins de cinq ans).

### Résiliation du contrat

Le contrat peut être résilié pour :

- inexécution de vos obligations : l'indemnité au bénéfice du vendeur peut être portée à 2% du logement.
- inexécution des obligations du vendeur : vous pouvez obtenir une indemnité dont le montant est limité à 3% du prix du logement.

Vous bénéficiez d'un droit au maintien dans les lieux pour une durée minimum de trois mois à compter de la résiliation ou de la date prévue pour la levée de l'option. Le vendeur ne peut exiger la libération des locaux qu'après le remboursement des sommes versées en avance sur le prix. L'indemnité d'occupation ne peut dépasser le montant de la redevance diminué de la fraction acquisitive.

## Prêt Social Location-Accession (PSLA) Nature et conditions d'octroi du prêt

Le PSLA, prêt social location-accession, est consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention. Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources PSLA.