

Qu'est-ce que la location accession

(PSLA)



Synergie
HABITAT

Qui sommes-nous ?

Synergie Habitat est un G.I.E (Groupement d'Intérêt Economique) qui regroupe les 5 offices publics de l'habitat (OPH) présents sur le territoire de Loire-sud : Loire Habitat, Métropole Habitat Saint-Etienne, l'Office de l'Ondaine, l'Office de la Ville de St-Chamond (Gier-Pilat Habitat) et l'OPH de Firminy

Ils ont décidé en 2012 de confier à Synergie-Habitat la **commercialisation des biens mis en vente par les Offices.**

La « **vente Hlm** » concerne les biens anciens, mais des **programmes neufs** sont également disponibles, notamment une formule de location accession, le PSLA, qui offre de nombreux avantages.

L'équipe commerciale :

Deux conseillères commerciales spécialisées en accession sociale proposent un accompagnement personnalisé aux clients : **Sophie LANIEL** et **Clara CHANON**.

Les OPH membres du groupement :



Qu'est-ce que le PSLA ?

**Le PSLA (Prêt Social Location Accession)
est une acquisition sous forme de location accession.**

Elle permet à un acheteur d'occuper un logement neuf en tant que locataire pendant une durée maximale de deux ans avant d'en devenir pleinement propriétaire.

L'idée étant de tester sa capacité de financement grâce à cette période locative. Une véritable de chance d'être certain de ne pas se tromper !



Acquérir dans le cadre d'un PSLA, c'est l'occasion de devenir propriétaire sans avoir les soucis du suivi de chantier, sans appels de fonds avant l'acquisition, avec l'opportunité de tester ses capacités financières pendant toute la phase locative, tout en bénéficiant de garanties une fois le logement acquis, comme notamment la garantie de rachat ou l'exonération de taxe foncière pendant plusieurs années.

Le P.S.L.A. expliqué pas à pas

Le Prêt Social Location Accession (P.S.L.A.) est un dispositif d'accèsion à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il permet aux ménages à revenus moyens (qui ont peu ou pas d'apport personnel), et dont les ressources ne dépassent pas certains plafonds, de pouvoir accéder à la propriété dans des conditions sécurisées.

Ce système vous permet de rentrer dans un logement neuf en tant que locataire et d'en devenir propriétaire ensuite. Il y a pour cela trois phases bien distinctes qui donnent lieu à 3 contrats à signer chez le notaire :

1. **La première phase** marque la signature du **contrat préliminaire** : elle permet de réserver son logement avant ou pendant la construction. En contre partie, vous devrez verser 1 % du prix de vente comme dépôt de garantie. Si vous ne pouviez plus acheter, la somme versée vous serait restituée.
2. **la deuxième phase dite « période locative »** marque la signature du **contrat de Location Accession** ainsi que **l'entrée dans les lieux**. Pendant cette période qui durera entre 8 mois et 24 mois, vous louez votre logement et Loire Habitat reste propriétaire. Vous versez chaque mois une redevance qui est constituée d'une partie « épargne » qui vous servira d'apport lors de l'achat, et d'une partie « loyer » qui n'est pas déductible du prix d'achat. Le dépôt de garantie versé lors de la 1^{ère} phase servira à payer les 1^{ères} redevances et vous permettra donc une installation à moindre frais.

Cette première étape qui pourra durer jusqu'à deux ans maximum, vous permet de mesurer vos capacités de remboursement et de vous constituer un apport personnel. A l'issue de cette période locative, vous optez pour le statut d'accédant à la propriété, en demandant la levée d'option.

Vous passez alors à :

3. la troisième phase dite « accession » qui marque la signature du contrat d'acquisition : vous devenez alors le propriétaire de votre logement, et la mensualité que vous versez chaque mois correspond au remboursement de votre ou vos emprunts. Le montant de l'apport qui aura été constitué lors de la phase locative est alors déduit du prix d'achat du logement (et le prix de vente est également minoré chaque année de 1%).

Cette forme d'accession est sécurisée et offre de nombreux avantages :

- **Une T.V.A. à taux réduit de 5.5%** au lieu de 20%
- **une exonération de Taxe Foncière pendant 15 ans** à partir de la livraison du logement
- **une garantie de rachat** pendant 15 ans à compter de la levée d'option, en cas de survenance d'un accident de la vie (tels que décès, divorce, mobilité professionnelle, perte d'emploi)
- **une garantie de relogement** en cas de non-levée d'option
- la possibilité de bénéficier **du financement Action Logement**, appelé aussi prêt patronal ou 1 % logement (sous conditions)
- **pas d'appels de fonds pendant les travaux**
- Un accompagnement au cours du processus d'acquisition
- **Une remise sur le prix de 1% d'achat après une année entière d'occupation, et de 2% après deux années d'occupation**

Les conditions d'éligibilité :

Pour pouvoir prétendre à ce dispositif, vous devez respecter 2 conditions :

- 1. Occuper le logement au titre de résidence principale**
- 2. Vous ne devez pas dépasser les plafonds de ressources, fixés par l'Etat chaque année**

*Plafonds de ressources à ne pas dépasser pour prétendre au PSLA au 1^{er} janvier 2018 :

(Avis d'impôts 2017 sur les revenus 2016)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Revenu fiscal de référence de l'année N-2, pour ce secteur géographique
1	24 102€
2	32 140€
3	37 177€
4	41 196€
5 et +	45 203€

Si vos ressources sont supérieures aux plafonds ci-dessus, veuillez nous consulter.

Les grandes étapes de votre achat :



Les premières lignes du projet



Deux pavillons de plain pied, mitoyens, avec terrain privatif de 600m², exposé plein sud.
Abri voiture. Chauffage au sol et conduit feu.
Espace cuisine séjour de 30m², trois chambres avec placards muraux, terrain clos engazonné.
Prix : 170 000€ en TVA à 5.5%.

Les logements acquis par le biais de ce dispositif doivent être occupés au titre de résidence principale.

CONTACTEZ-NOUS :



39 rue Charles de Gaulle
42 000 ST ETIENNE

contact@synergie-habitat.fr

06.21.29.04.28

06.48.98.33.85

Nos avantages :

Pas de frais de dossier, ni de frais d'agence.

RDV Gratuit et sans engagements.

Des conseillères spécialisées dans l'accèsion sociales sont à votre écoute et vous aideront à concrétiser votre projet immobilier !