



## LE PRÊT SOCIAL LOCATION ACCESSION


DISPOSITIF D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ | LOGEMENT NEUF | LOCATION-ACCESSION | TOUT SAVOIR



# LE PSLA

PRÊT SOCIAL LOCATION ACCESSION

[agestis-immobilier.com](http://agestis-immobilier.com)

En savoir +   
[agestis-immobilier.com](http://agestis-immobilier.com)

## LE PLSA : COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

Le **PLSA** est un **dispositif d'accession à la propriété pour des logements neufs**.

Pour en bénéficier, le futur acquéreur doit respecter une **composition familiale** et des **plafonds de ressources** fixés par l'État.

Il n'est pas obligatoire d'être primo-accédant.



### AVANTAGES DU PLSA

- Taux de **TVA réduit** (5,5%)
- **Exonération de taxe foncière** pendant 15 ans
- **Pas d'appels de fond** pendant la construction
- **Garantie de rachat** et de relogement
- **Frais de notaire réduits**

### 1 LA PHASE LOCATION

- **Vous êtes locataire**, vous payez une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une part acquisitive.
- **Le logement reste la propriété du vendeur**, l'entretien et les réparations vous incombent mais les réparations relatives à la structure du bâtiment demeurent à la charge du vendeur

### 2 LA PHASE ACCESSION

- Entre les 6 mois et les 3 ans de location, vous pouvez demander à **lever l'option d'achat**.
- **Vous devenez propriétaire**, la part acquisitive versée lors de la phase de location participe à votre apport personnel.

### LA REDEVANCE

#### 1. LA PART LOCATIVE

Cette **indemnité d'occupation** est calculée en fonction de la superficie du logement, les surfaces annexes (garage, parking, terrasse, cellier), du secteur géographique et d'un prix au m<sup>2</sup> fixé par l'État.



#### 2. LA PART ACQUISITIVE

C'est une épargne obligatoire qui viendra en déduction du prix de vente. Elle est calculée en fonction de l'estimation du futur crédit (pré-accord donné par la banque qui finance l'opération) auquel on retranche le loyer. Cette part obligatoire ne peut pas être inférieure à 15€.

### EN PRATIQUE : achat d'un appartement avec un loyer fixé à 650€/mois



#### 1. Si la mensualité du futur crédit est SUPÉRIEURE au loyer :

La redevance sera égale à la mensualité et se composera :

- d'un loyer (part locative) de 650€
- d'une part acquisitive correspondant à la différence

Ex : pour une mensualité de crédit de 750€

$$\begin{array}{rcl} \text{Mensualité :} & & \text{Part locative :} \\ 750\text{€} & - & 650\text{€} \\ & & = \\ & & \text{Part acquisitive :} \\ & & 100\text{€} \end{array}$$

#### 2. Si la mensualité du futur crédit est INFÉRIEURE au loyer :

La redevance se composera :

- d'un loyer (part locative) de 650€
- d'une part acquisitive de 15€ (minimum obligatoire)

$$\begin{array}{rcl} \text{Part locative :} & & \text{Part acquisitive :} \\ 650\text{€} & + & 15\text{€} \\ & & = \\ & & \text{Redevance :} \\ & & 665\text{€} \end{array}$$

### PLAFONDS DE RESSOURCES ET PRIX DE VENTE

#### PLAFONDS DE RESSOURCES :

- Ce sont les revenus fiscaux de référence de l'avis d'imposition de l'année N-2
- En complément et pour bénéficier du dispositif, il est nécessaire d'obtenir un pré-accord bancaire



La commune de TOULOUSE est désormais reclassée en zone A, ce qui ouvre l'éligibilité à un plus grand nombre de foyers.

Foyer	Zone A	Zone B1	Zone B2/C
1 personne	37 581 €	37 581 €	32 673 €
2 personnes <small>ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou 1 pers. en situation de handicap</small>	56 169 €	56 169 €	43 633 €
3 personnes <small>ou 1 pers. seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou 2 pers. dont au moins 1 en situation de handicap</small>	73 630 €	67 517 €	52 471 €
4 personnes <small>ou 1 pers. seule avec 2 pers. à charge ou 3 pers. dont au moins une est en situation de handicap</small>	87 909 €	80 875 €	63 347 €
5 personnes <small>ou 1 pers. seule avec 3 pers. à charge ou 4 pers. dont au moins une est en situation de handicap</small>	104 592 €	95 739 €	74 518 €

Plafonds valables jusqu'au 31/12/2024, susceptibles d'évoluer suivant arrêté législatif

#### PLAFONDS DE PRIX DE VENTE :

Le prix de vente ne doit pas dépasser un certain plafond, ce qui le place en dessous des prix de marché libres :

Zone	Zone A	Zone B1	Zone B2
Plafond prix HT	4 501 €	3 601 €	3 147 €

Exprimés en €/m<sup>2</sup> de surface utile

### EXONÉRATION DE LA TAXE FONCIÈRE

Pour en bénéficier, le logement doit être occupé **en tant que résidence principale** durant les **15 années** suivant l'achèvement du logement.

Si l'acquéreur cesse au cours de ces 15 années d'occuper le logement comme résidence principale, ce changement d'occupation mettra fin à l'exonération provisoire de la taxe foncière.

### LA TVA RÉDUITE

TVA Réduite

Le PSLA permet de bénéficier d'un **taux de TVA réduit à 5,5%**.

#### EN CAS DE REVENTE OU DE MISE EN LOCATION

Si **au cours des 10 années** suivant l'acquisition, le logement n'est plus occupé comme **résidence principale**, ce changement d'occupation rendra immédiatement l'acquéreur débiteur envers l'administration fiscale.

Le réservataire, devenu acquéreur en bénéficiant du taux réduit de TVA, sera alors tenu de payer un **complément d'impôt** en application de l'article 284 du CGI qui sera prélevé sur le prix de vente.



Certains cas peuvent exonérer l'acquéreur du reversement du complément de TVA :

- Mariage ou PACS (sous conditions)
- Naissance d'un enfant
- Divorce ou dissolution d'un PACS
- Décès de l'accédant, de son conjoint ou de l'un de ses enfants
- Chômage d'une durée supérieure à un an (attestée par l'inscription à Pôle Emploi)
- Nouveau lieu de travail situé à plus de 70km du logement
- Invalidité reconnue (par carte d'invalidité ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie)

# LES GARANTIES DE RACHAT ET DE RELOGEMENT

## 1 LA GARANTIE DE RACHAT

Elle garantit le rachat **dans les 15 ans** à compter de la levée d'option, **sous réserve que le logement soit occupé à titre de résidence principale.**

Les 5 premières années à compter de la levée d'option	De la 6ème à la 15ème année à compter de la levée d'option
Rachat au prix de vente du logement à la levée d'option	Rachat au prix de vente du logement à la levée d'option minoré de 2,5% par année écoulée



Ce prix peut être minoré des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par les factures correspondantes.

## 2 LA GARANTIE DE RELOGEMENT

La garantie de relogement est mise en oeuvre **pour une durée de 15 ans.**

**3 offres de relogement adaptées aux besoins et possibilités** de l'acquéreur seront proposées, dans un délai de six mois à compter de la demande de garantie (par lettre recommandée avec avis de réception).

L'acquéreur dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. A l'expiration de ce délai, si aucune des 3 offres n'est acceptée, la garantie cesse de s'appliquer.

## 3 CONDITIONS D'APPLICATION

Les garanties de rachat et de relogement peuvent être activées pour les motifs suivants :

- Divorce ou dissolution d'un PACS
- Décès de l'accédant, de son conjoint ou de l'un de ses enfants
- Chômage d'une durée supérieure à un an (attestée par l'inscription à Pôle Emploi)
- Nouveau lieu de travail situé à plus de 70km du logement
- Invalidité reconnue (par carte d'invalidité ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie)



Tél : 05 61 61 61 61 • [accueil@agestis-immobilier.com](mailto:accueil@agestis-immobilier.com)  
93 rue Edmond Rostand 31200 Toulouse - 25 place Soult 81100 CASTRES



## LE PRÊT SOCIAL LOCATION ACCESSION : VOTRE PARCOURS D'ACHAT


DISPOSITIF D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ | LOGEMENT NEUF | LOCATION-ACCESSION | TOUT SAVOIR



# LE PSLA

## VOTRE PARCOURS D'ACHAT

[agestis-immobilier.com](http://agestis-immobilier.com)

En savoir +   
[agestis-immobilier.com](http://agestis-immobilier.com)

## DÉROULEMENT DE VOTRE ACHAT

### RÉSERVATION

- ✓ **Compétez votre dossier**
- ✓ **Demandez votre pré-accord** : envoi de l'attestation de réservation complétée et signée à **Action Logement Services** accompagnée des documents demandés

#### Pour les logements en construction

Signature du contrat préliminaire de réservation



Versement auprès du notaire du dépôt de garantie de 2% du prix de vente TTC.  
Il servira au paiement des premières redevances.

#### Pour les logements déjà livrés

Signature du contrat de location accession chez le notaire



Versement des frais de notaire (2,5% du prix de vente TTC environ)

### SUIVI DU CHANTIER

Pour les logements en construction

**8 mois**  
avant livraison

#### Réalisation des choix

**4 mois**  
avant livraison

#### Visite cloison :

Découverte du logement en cours de travaux

**3 mois**  
avant livraison

#### Préparation de votre livraison :

Prise de rdv pour la pré-livraison, la livraison, et rdv de signature du contrat de location-accession avec le notaire

**1 mois**  
avant livraison

#### Visite de prélivraison :

C'est l'occasion de relever les éventuelles anomalies avec nos équipes. Elles seront corrigées d'ici la livraison pour une entrée dans votre logement dans les meilleures conditions

### REMISE DES CLÉS

**30 jours**  
avant livraison

#### Préparation de l'entrée dans le logement

- ✓ Souscription de vos abonnements
- ✓ Assurer votre futur logement

**7 jours**  
avant livraison

#### Signature du contrat de location-accession chez le notaire :

- ✓ Versement auprès du notaire des frais d'acte (environ 2,5% du prix de vente TTC)

**LIVRAISON** **Etat des lieux et remise des clés :**  
Vous entrez dans votre logement !

### LEVÉE DE L'OPTION

**1 mois**  
après livraison

#### Préparation de votre levée d'option :

- ✓ Vous demandez votre attestation de levée d'option par lettre recommandée
- ✓ Vous finalisez votre financement

**5 mois**  
après livraison

#### Réception de votre prêt bancaire et de l'agrément définitif :

- ✓ Vous fixez votre rdv de signature avec le notaire

**6 mois**  
après livraison

#### Finalisation de la levée d'option d'achat:

- ✓ Vous versez les frais de notaire restants (entre 0,5% et 2% du prix de vente TTC)
- ✓ Signature de l'acte authentique de vente



Tél : 05 61 61 61 61 • [accueil@agestis-immobilier.com](mailto:accueil@agestis-immobilier.com)

93 rue Edmond Rostand 31200 Toulouse - 25 place Soult 81100 CASTRES