

# La Location Accession

« JE LOUE, J'ACHÈTE »



C'est un dispositif sécurisé d'accèsion à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004.

Il donne la possibilité à des ménages dont les revenus n'excèdent pas certains plafonds d'occuper un logement neuf en qualité de locataire tout en bénéficiant d'une option d'achat sur ce logement.

## ► COMMENT ÇA MARCHE ?

Les logements faisant l'objet d'un PSLA doivent être occupés à titre de **résidence principale** par des personnes dont **les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources PSLA**. Les ressources sont justifiées par la production de l'avis d'imposition sur le revenu fiscal de référence (RFR) de l'année n-2.

NOMBRE DE PERSONNES DESTINÉES À OCCUPER LE LOGEMENT	RFR 2016 POUR LA RÉGION BASSE-NORMANDIE
1	24 124 €
2	32 169 €
3	37 210 €
4	41 232 €
5 et plus	45 243 €

## ► CE DISPOSITIF SE DÉROULE EN 2 TEMPS !

« JE LOUE D'ABORD, JE LÈVE L'OPTION ET JE DEVIENS PROPRIÉTAIRE »

### 1 Une phase **locative** :

Dans un premier temps, le ménage loue le bien pendant une **durée maximale** fixée dans le contrat de location - accession (6 mois de location minimum).

En contre partie, il verse une **redevance**, qui se compose d'une **part locative** (correspondant à un loyer plafonné) et d'une **part acquisitive** (constituant l'épargne en vue de l'achat).

La charge totale supportée par le ménage pendant cette période doit être comparable à celle qu'il supporterait s'il levait immédiatement l'option en faisant recours à l'emprunt.

**Redevance mensuelle = part locative + part acquisitive**

### 2 Une phase **d'accession** :

La levée d'option marque le début de la phase d'accession. **Le ménage devient propriétaire du logement et rembourse un emprunt.**

**Le prix du bien est minoré de 1% par année de location** et la part acquisitive vient en déduction du montant total à financer.

La mensualité du remboursement de l'emprunt, après la levée d'option, **ne doit pas excéder la dernière redevance payée pendant la phase locative.**

**Si le ménage ne lève pas l'option, il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux, et la part acquisitive épargnée lui est restituée.**

# Les Plus du dispositif !

## ► CE DISPOSITIF PERMET DE BÉNÉFICIER :

- D'un prix avec une TVA à taux réduit.
- D'un prix de vente et d'un loyer plafonnés.
- D'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans depuis la date d'achèvement du bien.
- D'une garantie de rachat et de relogement pendant 15 ans (sous conditions réglementaires).
- Du paiement après la livraison du bien (exonération d'intérêts intercalaires).
- D'une garantie de financement. Dès la signature du contrat de location-accession, un établissement de crédit est tenu de proposer à l'accédant un financement global (compatible avec ses possibilités) qui lui permette de financer son acquisition. La mensualité correspondant au remboursement des prêts (hors assurances) ne doit pas excéder, au moment de la levée d'option, le montant de la dernière redevance versée (loyer + épargne).

## MAIS AUSSI...

- D'être éligible au Prêt à taux zéro.
- D'être éligible au 1% logement.



## Pour faire simple...

