



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



En savoir + 
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 m² 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€

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

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)

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


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

Foyer	Zone A	Zones B et C
1 personne	35 515 €	26 921 €
2 personnes	49 720 €	35 899 €
3 personnes	56 825 €	41 525 €
4 personnes	64 638 €	46 014 €
5 personnes et +	73 732 €	50 489 €

Plafonds valables jusqu'au 31/12/2023, susceptibles d'évoluer suivant arrêté législatif

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

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	4 168 €	3 338 €	2 914 €

Exprimés en €/m² 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
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

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