

**La Location-Accession
(Psla)
pour un achat en toute
sérénité**

**Exonération
de la Taxe Foncière
et TVA à taux réduit**

**Un achat
sécurisé**

**L'accession à la propriété
sans apport personnel**



CHARTRES MÉTROPOLE HABITAT
Pôle Accession et Gestion Immobilière
23 rue des Bas-Bourgs
CS 20137 - 28008 CHARTRES CEDEX
Tél. 02.37.25.65.93



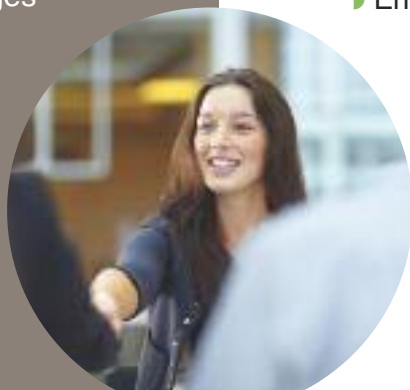
Les objectifs de la location-accession

Donner la possibilité aux ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent, après une phase locative.

Donner le choix aux ménages de se porter ou non acquéreurs de leur logement.

Sécuriser l'accession en offrant une garantie de rachat et de relogement en cas de difficultés financières.

Permettre à des ménages aux ressources modestes, ne disposant pas d'apport personnel, de devenir propriétaires.



LE DISPOSITIF PSLA :

UNE PHASE LOCATIVE

L'accédant loue le logement, pendant une durée de 2 ans maximum.

Il verse chaque mois une redevance et se constitue une épargne. Celle-ci est versée sur un compte et viendra en déduction de son emprunt lors de l'éventuel achat qui s'ensuit.

Les étapes :

- ▶ Signature d'un contrat de location-accession chez le notaire.
- ▶ Entrée dans les lieux.
- ▶ Paiement d'une redevance comprenant une part locative et une part épargne (ne pouvant excéder un tiers des revenus du ménage).



EN 2 TEMPS

UNE PHASE D'ACCESSION

L'accédant peut, s'il le souhaite, devenir véritablement propriétaire du logement pour un prix qui est plafonné selon sa localisation.

(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).



Les étapes :

- ▶ Levée d'option d'achat possible à n'importe quel moment, dans un délai maximum de 2 ans.
- ▶ Le prix du logement prend en compte la déduction de la partie épargnée, et un abattement de 1 % par année de présence dans la limite des deux ans.
- ▶ Étude du dossier du locataire par les établissements financiers (banques de son choix ou banque partenaire de CHARTRES MÉTROPOLE HABITAT).
- ▶ Signature de l'acte de transfert de propriété chez le notaire.



LA SÉCURISATION POUR UN ACHAT EN TOUTE SÉRÉNITÉ

CHARTRES MÉTROPOLE HABITAT met en œuvre la sécurisation HLM pour tous ses programmes : les accédants bénéficient d'une garantie de rachat et de relogement pendant 15 ans à compter de la levée d'option.

Une double garantie

► Garantie de relogement : en cas d'accident de la vie, possibilité d'être relogé dans le parc HLM (sous réserve de respecter le plafond de ressources HLM).

► Garantie de rachat : CHARTRES MÉTROPOLE HABITAT rachète le logement à un prix convenu lors de l'acte de vente.





PERMETTRE AUX MÉNAGES DISPOSANT DE RESSOURCES MODESTES D'ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ

Afin de pouvoir bénéficier du dispositif de la location accession au travers du PSLA (Prêt Social Location Accession), le ménage doit respecter des plafonds de ressources qui sont déterminés réglementairement.

- ▶ Le plafond à ne pas dépasser est fixé en fonction de la composition familiale du ménage et du revenu fiscal de référence de chacune des personnes occupant le logement.
- ▶ Pour la justification des ressources, le ménage doit fournir son avis d'imposition sur les revenus de l'année n-2 ainsi que, le cas échéant, les avis d'imposition des personnes destinées à occuper le logement et non rattachées à son foyer fiscal.
- ▶ La vérification des plafonds PSLA est faite avant la signature du contrat de réservation.

▶ Plafonds de ressources en PSLA (au 1er janvier 2017) :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources Psla / Zones B et C
1	23 878
2	31 841
3	36 831
4	40 812
5 ET PLUS	44 782



Pour constituer votre dossier de réservation :

- ▶ Copie de votre pièce d'identité
- ▶ Copie de votre livret de famille
- ▶ Copie de votre contrat de travail ou attestation de votre employeur
- ▶ Copie de vos 3 derniers bulletins de salaires
- ▶ Copie de vos 2 derniers avis d'imposition (n-1/n-2)
- ▶ Copie de vos 3 dernières quittances de loyer
- ▶ Une simulation bancaire (de moins de 3 mois)
- ▶ Validation bancaire du dossier (avec une banque partenaire)
- ▶ Signature d'un acte de réservation

Le cadre réglementaire

Le prêt social location-accession (PSLA) est le dispositif mis en place en 2004 par les pouvoirs publics pour encourager la location-accession, grâce à un achat sécurisé et une fiscalité réduite.

- ▶ Le dispositif s'inscrit dans le cadre général de la location-accession, défini par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 :
 - décret du 26 mars 2004 (codifié à l'article R. 331-76-5-1 du CCH),
 - arrêté du 26 mars 2004 (non codifié).
- ▶ Les dispositions relatives aux prêts conventionnés sont issues du décret du 4 octobre 2001 modifié (art. R. 331-63 à 71 du CCH) et de l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés.

- ▶ Au plan fiscal :
instructions fiscales 8-A-3-07 n° 110 du 10 octobre 2007 et 3-A-5-10 n° 85 du 23 septembre 2010.



QUELS SONT LES AVANTAGES DU PSLA ?

L'accédant bénéficie d'une décote de 1 % sur le prix de vente, par année de location.

Une TVA à taux réduit (5.5 % au lieu de 20 %).

L'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans à compter de la livraison du logement (n'incluant pas la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

La possibilité de bénéficier d'un Prêt à taux Zéro.

En cas de difficulté, l'acquéreur bénéficie d'une garantie de rachat et de relogement pendant 15 ans.

Pour plus d'informations
n'hésitez pas à contacter notre spécialiste,
du lundi au vendredi au :

02 37 25 65 93

accession@chartres-habitat.com

CHARTRES MÉTROPOLE HABITAT
Pôle Accession et Gestion Immobilière

23 rue des Bas Bourgs
CS 20137 - 28008 CHARTRES CEDEX