ÉVOLÉA
LA COOPÉRATIVE
HABITAT
DE L'ALLIER

PRÊT SOCIAL
PSLA
LOCATION ACCESSION

DEVENIR PROPRIÉTAIRE EN LOCATION - ACCESSION

Livret d'accueil de l'accédant

www.evolea.fr

Qu’est-ce que la location - accession ?

Le dispositif PSLA ou Prêt Social Location-Accession est un dispositif d’accession à la propriété mis en place en 2004. Il s’agit d’un prêt conventionné consenti à des opérateurs comme les organismes HLM ou des promoteurs privés, pour financer la construction de logements neufs. Il permet à des ménages à revenus modestes ou moyens de devenir propriétaire d'un logement neuf avec une sécurité économique adaptée.

La location accession favorise et sécurise l’accession à la propriété dans le neuf, par un processus en deux temps : Les futurs accédants entrent dans un logement neuf en tant que locataire, Ils deviennent propriétaire en bénéficiant de nombreux avantages, notamment financiers.

La phase dite "locative"

Pendant toute la durée de la première phase de l’opération, le logement est la propriété d’Evolea.

Le locataire-accédant verse une redevance constituée d’une indemnité d’occupation, des charges et d’une part assimilable à une épargne et imputable sur le prix du logement.

Le ménage peut, quand il le souhaite (selon les termes apportées dans le contrat de location-accession), soit se porter acquéreur de son logement, soit informer l’opérateur de son souhait de ne pas lever l’option. Dans ce dernier cas, et seulement si l’opérateur lui en laisse la possibilité, il peut bénéficier d’un maintien dans les lieux avec le statut de locataire.

La levée d’option et la phase d’accession

Lorsque le ménage le souhaite, et selon les dispositions prévues par le contrat de location-accession, il peut lever l’option. Dans ce cas, le prix de cession du logement correspond au prix fixé dans le contrat de location-accession minoré d’1% à chaque date anniversaire de l’entrée dans les lieux.

Les avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pour la durée à courir) sont maintenus pour le ménage, ceui-ci bénéficie, dans le cadre de ce dispositif, de conditions financières nettement plus avantageuses que celles qu’il aurait connues en accession directe. Dès la levée d’option, le ménage, devenu pleinement accédant à la propriété, est redevable des charges d’accession.

Si le ménage n’est pas en mesure de lever l’option au terme du contrat de location-accession et si ses ressources sont inférieures aux plafonds PLUS, l’opérateur doit lui proposer trois offres successives de relogement dans le parc locatif social. En cas d’acceptation, le ménage est dispensé de la procédure d’attribution en vigueur dans le parc Hlm.

A qui s'adresse le PSLA ?

Pour déposer une demande de logement en location-accession vous devez :

- Faire de ce logement votre résidence principale
- Respecter des plafonds de ressources

Les plafonds de ressources du Prêt Social Location-Accession ont été fixés au 1er janvier 2019.

Dans le cas de l'Allier, nous sommes en zone C.

Le montant correspond aux revenus déclarés pour les personnes vivant dans le logement.

Pour la justification des ressources, l'accédant doit fournir son avis d'impôt 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.

Nb de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	31 999	24 255
2	44 797	32 344
3	51 197	37 413
4	58 237	41 457
5 et plus	66 429	45 490

Les avantages d'acquérir en PSLA

Acquérir en PSLA permet l'achat progressif d'un bien neuf grâce à l'épargne constituée pendant la période locative.

Évoléa propose des logements de qualité, bénéficiant de toutes les garanties, à savoir parfait achèvement, biennale et décennale.

Financièrement, le dispositif PSLA assure aux acquéreurs un budget initial respecté et un prix de vente plafonné. Pas de mauvaises surprises au moment de l'achat**.**

L'acquéreur bénéficie d'une remise de 1% par année d'occupation sur le prix initial. Des aides de financement sont également proposées avec le prêt à taux zéro et des prêts Action Logement. Il profite également d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans, de frais de notaire réduits et d'une TVA à 5,5%.

Ce prêt offre également un dispositif de sécurisation de l'accession avec une garantie de rachat au moment de la levée d'option et de relogement, ainsi qu'une assurance revente.

Cette sécurisation permet d'assurer une garantie de rachat dans les 15 ans à compter de la levée d'option dans un délai d'un an suivant la survenance d'un des faits suivants :

- Décès
- Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage
- Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé
- Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à l'Agence nationale pour l'emploi
- Invalidité reconnue soit par la carte d'invalidité prévue à l'article 173 du code de la famille et de l'aide sociale, soit par la décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel
- Divorce
- Dissolution d'un pacte civil de solidarité

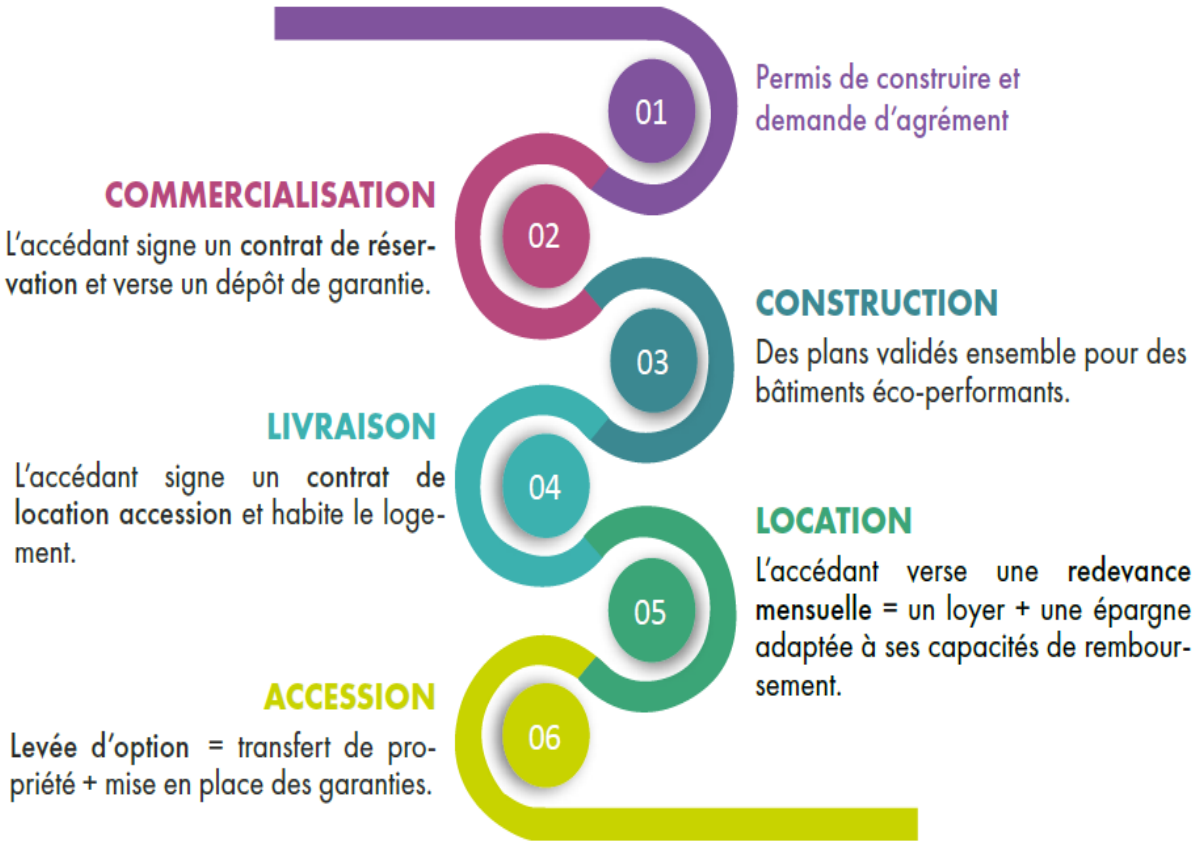
L'ensemble des conditions est disponible auprès de votre conseillère.

ÉVOLÉA

PRÊT SOCIAL PSLA LOCATION ACCESSION

Les 6 étapes du PSLA

LES ÉTAPES DU PSLA



Comment se déroule une location-accession ?

Le projet de location accession comporte 6 étapes :

ETAPE 1 - Rencontre avec notre conseillère vente

- Présentation des terrains
- Définition du besoin
- Présentation des biens à construire

ETAPE 2 - Contact avec la banque

- Le futur acquéreur doit rencontrer un organisme bancaire afin de définir sa capacité d'emprunt et obtenir une simulation financière en incluant des prêts à taux préférentiel (Prêt Taux Zéro, Action Logement…).

ETAPE 3 - Rencontre avec votre conseillère vente

- Validation du projet (plan/prix/prestations…)
- Préparation du contrat de réservation
- Présentation du déroulé de la construction

ETAPE 4 – Signature du contrat de réservation avec Évoléa

- Valide les modalités (prix du logement , plan, date de livraison)
- Versement du dépôt de garantie (1 mois de la valeur locative)

ETAPE 5 - Signature du contrat de location accession (Phase location)

- Confirme le contrat de réservation par signature du contrat de location accession (chez le notaire)
- Versement de la moitié des frais de notaires
- Etat des lieux d'entrée/remise des clés du logement
- Restitution du dépôt de garantie

ETAPE 6 - Signature du contrat de vente

- Signature du contrat de vente, achat du logement au prix de vente fixé dans le contrat de réservation (signature chez le notaire)
- Versement du solde des frais de notaire
- Prix initial minoré de 1% par an
- Restitution de la totalité de l'épargne constituée

Comment se déroule une location-accession ?

12 mois

CONTRAT DE RESERVATION

(Signé à Évoléa)

Fixe les modalités (prix du logement, date de livraison…)

Versement du Dépôt de garantie = 1 mois de la valeur locative.

Construction du logement

CONTRAT DE LOCATION/ACCESSION

(Phase location du logement)

(Signé chez le Notaire)

Confirme le contrat de réservation

Versement d'une partie des frais de notaire

Etat des lieux d'entrée/Remise des clés

Restitution du mois de dépôt de garantie

Du 6e mois au 24e mois

Période de location

CONTRAT DE VENTE

(Signé chez le notaire)

Achat du logement prix de vente fixé dans le contrat de réservation

Versement du solde des frais de notaire

Prix initial minoré de :

1% par an (entière ou proratisée)

La totalité de l'épargne versée

ÉVOLÉA
LA COOPÉRATIVE HABITAT DE L'ALLIER

PRÊT SOCIAL PSLA LOCATION ACCESSION

Vos conseillères Accession

Véronique SAINT-ANDRE

Antoinette VALNON

10 Place d'Allier

03000 MOULINS

06 16 74 42 90 - 06 09 73 60 18

vsaint-andre@evolea.fr / avalnon@evolea.fr

Toutes nos annonces sur www.evolea.fr