

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) : un dispositif au service des Vauclusiens

Un dispositif sécurisé qui permet à des ménages d'acquérir un logement de manière progressive, sous certaines conditions de ressources, tout en bénéficiant de clauses avantageuses.

Publié le 15 février 2018

Le Département et la Préfecture de Vaucluse sont conscients des enjeux liés à l'accession au logement à prix abordable sur l'ensemble du territoire : attractivité, mixité sociale et diversification de l'offre de logements, parcours résidentiels attractifs ou encore besoins des ménages à revenus modestes.

Le Prêt Social Location Accession (PSLA) a été au centre d'une rencontre d'échanges et de retours d'expériences sur le thème « la location-accession à la propriété au travers du PSLA » organisée mardi 13 février 2018 à l'espace Jean-Garcin, rue Dorée, à Avignon. L'occasion d'aborder le fonctionnement de ce programme tout en mettant l'accent sur son développement sur le territoire vauclusien.

Cette rencontre s'est déroulée en présence notamment de Corinne Testud-Robert, Vice-Présidente du Conseil départemental de Vaucluse et Présidente de la commission Habitat-Emploi-Insertion-Jeunesse et de Charbel Aboud, Sous-Préfet chargé de mission Politique de la Ville.

Qu'est-ce que le PSLA ?

Le Prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné, qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. Les logements PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale.

Caractéristiques du PSLA :

Les revenus du locataire accédant sont soumis à un plafond de ressources. Le PSLA est un mode d'accession adapté pour les ménages à revenus modestes qui n'excèdent pas un plafond et en particulier pour les primo-accédants.

C'est un dispositif d'accession progressif et différé qui s'exécute en deux temps :

> Une phase locative

Pendant cette phase le ménage «locataire - accédant» verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui permet de constituer un apport personnel qui viendra en déduction du prix de vente).

Cette phase permet au ménage de tester sa capacité à faire face aux futures échéances de prêt puisque la

future mensualité de prêt ne dépasse pas la dernière redevance totale .

➤ Une phase d'accession

Cette phase débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement pour devenir pleinement propriétaire. La propriété est transférée de l'organisme au nouveau propriétaire occupant.

Les avantages du PSLA pour les particuliers

➤ Le locataire accédant bénéficie de plusieurs avantages financiers :

- Une TVA à taux réduite de 5,5 % ce qui permet une réduction du prix de vente,
- Une exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pendant 15 ans à compter de la livraison (seule la Taxe d'Habitation est à régler),
- Un montant de loyer et un prix de vente plafonnés,
- La possibilité de cumuler les avantages du Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+) et de la location- accession (uniquement jusqu'au 01/01/2020 pour la zone C),
- L'accédant ne paie pas de double charge de logement lors de la construction (loyer et remboursement de prêt). Son prêt ne démarre qu'une fois le logement construit et la levée d'option réalisée.

➤ Le locataire accédant bénéficie de deux dispositifs de « sécurisation » :

- Une garantie de relogement en cas de non levée d'option d'achat,
- Une garantie de rachat à compter de la date de levée d'option d'achat pendant 15 ans en cas de survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, invalidité, chômage, mobilité professionnelle, divorce, dissolution de PACS. La garantie de relogement s'applique également dans ce cas.

La politique départementale de l'Habitat

Le premier Plan départemental de l'Habitat (PDH) en Vaucluse

L'habitat est un enjeu majeur pour le Vaucluse. C'est pourquoi le Président du Conseil départemental et le Préfet de département ont pris un arrêté conjoint le 30 août 2016, approuvant, pour une durée de six ans, le premier Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

Cet outil permet de mettre en cohérence les différentes politiques publiques de l'habitat et de favoriser la synergie entre l'ensemble des acteurs (État, collectivités, opérateurs, associations) contribuant ainsi à apporter des réponses aux besoins des ménages.

Les objectifs du PDH sont doubles : connaître les besoins en logement du département et adapter l'offre privée ou publique ; assurer une stratégie transversale sur les territoires des Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) n'ayant pas de Programme Local de l'Habitat

Le PDH présente :

- un diagnostic précis du logement en Vaucluse comprenant notamment la définition de 5 bassins d'habitat couvrant le territoire,
- un document d'orientations donnant le cap pour les 6 prochaines années,
- un observatoire de l'habitat.

Le PDH définit 7 orientations départementales qui se déclinent annuellement dans le cadre d'un programme d'actions concerté.

La « mobilisation des opérateurs sur les objectifs de production de logements financièrement abordables en locatif et en accession à prix maîtrisés » constitue l'une de ces actions.



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

Rue Viala - CS 60516
84909 Avignon Cedex 09