

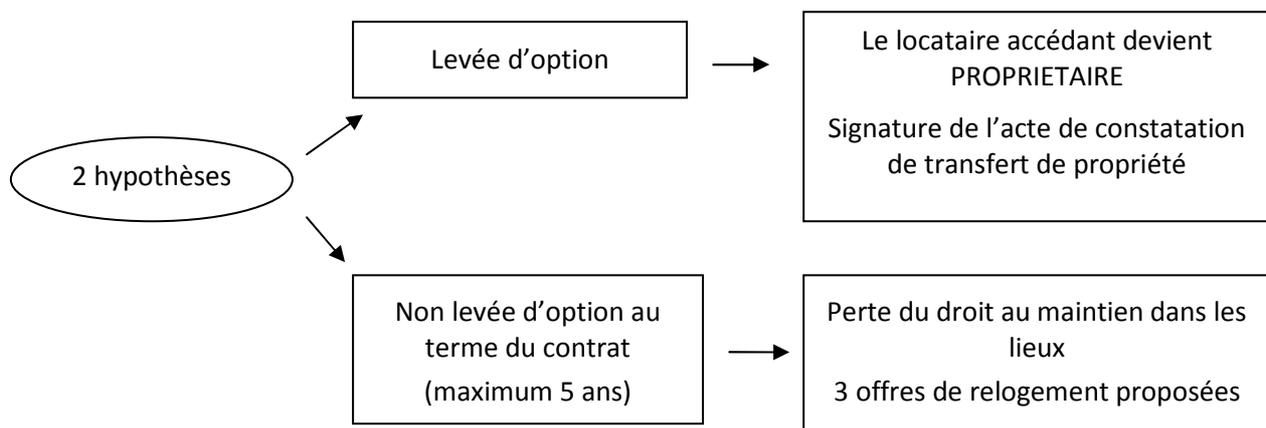
La location-accession : un autre moyen de devenir propriétaire

La location-accession a pour objectif d'aider les personnes ayant des revenus modestes et sans apport personnel à acheter leur résidence principale. Comme son nom l'indique, ce dispositif débute par une phase locative qui permet aux bénéficiaires d'évaluer leur capacité à acheter.

➤ Quel est le principe de la location-accession ?

Ce dispositif est mis en œuvre par les organismes HLM du Département. Il offre une « période d'essai » de un à cinq ans aux futurs acquéreurs. Une fois emménagés dans le logement, le ménage est d'abord locataire. Il paie une redevance qui comprend un loyer et une part acquisitive.

Fin du contrat de location-accession :



Si le ménage décide d'acquérir le logement la part acquisitive est déduite du prix de vente.

Si le ménage reste locataire, la part acquisitive lui est remboursée.

➤ Quels sont les avantages ?

- Une minoration du prix de vente de la maison grâce à un taux de TVA à 7 % et à une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans,
- Une proposition de prêt de l'organisme bancaire dont la mensualité de remboursement ne dépasse pas au maximum le dernier loyer,
- Une aide du Département (conditionnée aux opérations réalisées par Maine et Loire Habitat) au ménage se portant acquéreur. Cette aide est de 1 500 € ou 2 000 € en fonction du nombre de personnes dans le ménage. Le dispositif sera ouvert aux opérations relevant de la catégorie C du DPE (150 kWh/m²/an) des logements construits.

- Une sécurisation du ménage après l'achat : l'accédant dispose d'une garantie de relogement si ses ressources sont inférieures aux plafonds HLM ou de rachat en cas d'accident de la vie, dans les 15 ans suivant la levée d'option :
 - Dissolution de PACS, divorce
 - Période de chômage supérieure à un an
 - Mobilité professionnelle supérieure à 70 km
 - Invalidité reconnue
 - Décès
- Qui peut en bénéficier ?

La location-accession s'adresse à des ménages ayant des ressources modestes et ne disposant pas ou peu d'apport personnel. Il faut être primo-accédant, c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire dans les deux années précédant l'entrée dans le dispositif, et avoir des revenus annuels inférieurs à un certain plafond :

Nb de personnes dans le ménage	Plafond de ressources annuel (décret du 7 avril 2009)
1	23 688 €
2	31 588 €
3	36 538 €
4	40 488 €
5 et plus	44 425 €

Exemple d'opération : Un taux d'effort minoré de 5% en PSLA

Famille : Couple de primo-accédants avec 2 enfants de 2 et 4 ans
 Revenus nets mensuels : 2 000 €
 Pas de prêt en cours
 Projet : pavillon Type III évolutif avec garage de 61 m² sur une parcelle de 224 m²
 Prix maison + terrain : 116 190 € HT
 Frais de notaire : 3 600 €

Plan de financement :

	PSLA	Accession classique
Prix TTC	124 000 € (TVA à 7%)	138 000 € (TVA à 19,6%)
Frais notariés	3 600 €	3 600 €
Total	127 600 €	141 600 €
Apport personnel	4 212 €	6 212 €
Subvention du Département	2 000 €	0 €
Prêt PAS	121 388 €	137 388 €
Durée du prêt	29 ans	29 ans
Mensualité hors APL	640 €	726 €
APL	72 €	72 €
Mensualité après APL	568 €	654 €
Taux d'effort net	28%	33%

- **Pour plus d'informations, contactez le Conseil général, service habitat et cohésion sociale au : 02.41.18.80.70. (Unité Développement Habitat).**