

## D•La levée d'option du PSLA (dispositif prêt social de location-accession - PSLA)

### Les bénéficiaires

Ce sont les salariés des entreprises assujetties, locataires de logements financés en PSLA et disposant, au moment de la signature du contrat de location-accession, de ressources inférieures à celles figurant dans le tableau ci-dessous.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	27 638 €	23 688 €
2	35 525 €	31 588 €
3	40 488 €	36 538 €
4	44 425 €	40 488 €
5 et plus	48 363 €	44 425 €

Le montant des ressources à prendre en compte est égal à la somme des revenus fiscaux de référence de chaque personne composant le ménage au titre de l'avant dernière année précédant celle de l'émission de l'offre de prêt.

### Les caractéristiques de l'opération

Le dispositif de location-accession a pour objectif de faciliter l'accèsion à la propriété de ménages modestes, après une phase locative leur permettant de constituer leur épargne au moyen d'un prêt conventionné, **le prêt social de location-accession (PSLA)**.

Accordé après agrément du préfet à des promoteurs publics ou privés pour la réalisation d'opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs, le PSLA ouvre droit à des aides fiscales spécifiques pour l'opérateur. Le dispositif comporte donc deux phases :

- La phase locative, au cours de laquelle le logement reste la propriété de l'opérateur (*le vendeur*) ;
- La phase accession, qui commence par la levée d'option sur le logement par le ménage (*l'accédant*).



# Les emplois de la participation des employeurs en faveur des salariés



## Le montant du prêt

Le montant du prêt varie en fonction de la zone géographique du logement.

Secteurs géographiques	Montants du prêt
ZONE A	10 % maximum du prix de revient final
ZONE B	7,5 % maximum du prix de revient final
ZONE C	5 % maximum du prix de revient final

**1<sup>re</sup> hypothèse** : le montant tel que défini ci-dessus est inférieur aux plafonds des prêts accession :

Le salarié aura droit à un complément de prêt lui permettant de bénéficier du montant plafond des prêts Accession, soit :

Secteurs géographiques	Montants du prêt
ZONE 1	17 600 €
ZONE 2	14 400 €
ZONE 3	11 200 €

**2<sup>ème</sup> hypothèse** : le montant est supérieur aux plafonds des prêts Accession :

Le salarié aura droit à un complément de prêt au titre de la première accession avec des revenus inférieurs aux plafonds PAS destiné à couvrir la différence entre le montant du plafond du prêt Accession et celui auquel il a droit dans la proportion du prix de revient final de sa zone géographique. Ce complément de prêt ne pourra pas dépasser 4 800 €.

Si le logement dispose du label QUALITEL, un deuxième complément de prêt pourra être accordé, au-delà des précédents, d'un montant de 1 600 €.

## D•La levée d'option du PSLA (dispositif prêt social de location-accession - PSLA)

### Les caractéristiques du prêt

**Durée du Prêt :** 15 ans, moins le délai écoulé pendant la phase locative

**Taux d'intérêt :** 1 % hors assurance

**Assurance :** ASTRIA propose au salarié et, le cas échéant à son conjoint, de souscrire à l'une des deux options offertes par son contrat d'assurance groupe n° 0023 554 00001 000 & 1766 / 373 souscrit auprès des compagnies QUATREM Assurances collectives et CARDIF Assurance vie et Assurances risques divers :

- DIT (décès - perte totale et irréversible d'autonomie - incapacité totale temporaire de travail) au taux de 0,24 % par an du capital emprunté par personne assurée, soit 2 € par mois par personne assurée, par tranche de 10 000 € empruntés, taux effectif global (TEG) pour 10 000 € empruntés sur 15 ans : 1,45 % assurance incluse pour une personne, 1,89 % assurance incluse pour deux personnes ;

À choisir si le coemprunteur n'exerce pas d'activité professionnelle :

- au bénéfice de l'emprunteur salarié : DIT (décès - perte totale et irréversible d'autonomie - incapacité totale temporaire de travail) au taux de 0,24 % par an du capital emprunté pour la personne assurée, soit 2 € par mois par tranche de 10 000 € empruntés ;
- au bénéfice du coemprunteur non salarié : décès - perte totale et irréversible d'autonomie au taux de 0,15 % par an du capital emprunté pour la personne assurée, soit 1,25 € par mois par tranche de 10 000 € empruntés ;

Taux effectif global (TEG) pour 10 000 € empruntés sur 15 ans : 2,21% assurance incluse pour les deux personnes assurées ;

- ou
- DIT+PEsL (décès - incapacité de travail + perte d'emploi suite à licenciement) au taux de 0,50 % par an du capital emprunté par personne assurée, soit 4,167 € par mois par personne assurée, par tranche de 10 000 € empruntés, taux effectif global (TEG) pour 10 000 € empruntés sur 15 ans : 2,44 %, assurance incluse pour 1 personne, 3,37 % assurance incluse pour 2 personnes.

### Assurance Seniors :

- Les emprunteurs ou coemprunteurs, âgés de 65 ans ou plus à l'adhésion ou qui atteignent 70 ans au terme du prêt, ont la possibilité de souscrire une assurance couvrant le risque décès seul. Les conditions détaillées de cette assurance spécifique peuvent être demandées auprès de chaque conseiller entreprises d'ASTRIA.





## Conditions particulières

- Le cumul du prêt 1 % Logement pour ce type d'opération n'est pas possible avec un prêt à taux 0 %.
- La charge totale de remboursement, tous prêts confondus, ne peut excéder, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété.

## Pièces justificatives à fournir

- La photocopie d'un justificatif d'identité : carte d'identité, passeport, ou livret de famille si le ménage a des enfants à charge ;
- La photocopie complète de l'avis d'imposition reçu l'année dernière, cette année le cas échéant, de l'emprunteur et du coemprunteur et éventuellement, de toute personne vivant au foyer ;
- La photocopie du dernier bulletin de salaire ou attestation de salaire net moyen mensuel établie par l'employeur et justificatif de tout autre revenu (pension, primes, congés payés par une caisse...) de l'emprunteur et s'il y a lieu du coemprunteur. En cas de CDD ou d'Intérim, justifier d'une activité continue sur les 2 dernières années (contrat de travail ou bordereaux de missions) ;
- Les relevés de comptes bancaires des 3 derniers mois de l'emprunteur et du coemprunteur ;
- Les deux premiers exemplaires du bulletin individuel d'adhésion à l'assurance obligatoire "décès-incapacité de travail" et optionnelle "perte d'emploi suite à licenciement" dûment complétés pour l'emprunteur et s'il y a lieu, pour le coemprunteur ; **(Lire attentivement la notice explicative jointe)**
- L'autorisation de prélèvement ;
- Un relevé d'identité bancaire ou postal ;
- La photocopie de l'offre de prêt principal indiquant le montant et les charges mensuelles de remboursement ;
- La proposition de levée de l'option de la location-accession du logement faite par le bailleur.



### Bon à savoir

#### **Garantie de rachat**

Le ménage accédant, après la levée de l'option, bénéficie pendant 15 ans de la garantie de rachat de son logement, résidence principale, par le vendeur ou toute autre personne morale avec qui le vendeur aura signé une convention à cet égard en cas de décès d'un des occupants, mobilité professionnelle impliquant un trajet supérieur à 70 kilomètres entre le logement et le nouveau lieu de travail, chômage d'une durée supérieure à un an, invalidité reconnue par la carte d'invalidité ou par la COTOREP, divorce ou dissolution du PACS.

#### **Garantie de relogement**

Dans les mêmes conditions, le locataire-accédant peut demander au vendeur, si ses ressources sont inférieures aux plafonds PLUS (voir page 90) la mise en jeu d'une garantie de relogement, qui consiste à proposer au ménage 3 offres de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités.