

Location-accession

IMMOBILIER ■ Encore peu connu et très avantageux, le dispositif se développe dans le département

Le bon plan pour acheter à petit budget

Avec une TVA réduite, une exonération fiscale et de solides filets de sécurité, le dispositif de location-accession peut lever bien des obstacles pour les petits revenus qui rêvent d'acheter.

Anne Bourges
anne.bourges@centrefrance.com

À Ceyrat pour cette fois, mais avant ça à Clermont, Billom ou Vic-le-Comte, et bientôt à Tallende... Ici ou là dans le département, des personnes avec de petits moyens ou dans une situation professionnelle sans grande sécurité peuvent devenir propriétaire.

Le dispositif qui change tout pour eux, c'est la location-accession. Il leur garantit une TVA réduite, 15 ans d'exonération fiscale de solides filets de sécurité ; en passant par un « prêt social de location-accession », le PSLA.

Le prêt conventionné est supporté initialement par le bailleur, puis transféré à l'acheteur lors de la vente. Dans le Puy-de-Dôme, 115 logements ont ainsi reçu un agrément temporaire PSLA. 80 sont portés par la société coopérative de HLM Clerdôme (*): une trentaine est attribuée.

1 Pour qui ? Tout le monde peut y avoir accès, sous plafond de ressources à l'année N-2. Que l'on ait déjà été pro-

CONCERNÉS

Sur les 8 premiers accédants de Boisvallon : 3 ont moins de 20 ans, et 2 plus de 60 ans. Il y a : 1 ouvrier, 1 retraité, 1 fonctionnaire, 5 employés...



TEMPS FORT. Les candidats à la location-accession visitent leur chantier avec Jean-Philippe Cellier, l'architecte concepteur du programme porté par Clerdôme. PHOTOS : RÉMI DUGNE

priétaire ou pas. Hervé Angelot, directeur de Clerdôme, explique qu'à Boisvallon, le dispositif (*voir ci-dessous*) est passé par « une vente du bien sûr plan », en utilisant un système qui se décompose en deux périodes : location, puis achat.

2 Location originale. Sélectionnés sur conditions de ressources et de motivation, les candi-

dates ne sont pas obligés d'acheter immédiatement. Ils s'engagent dans une phase locative qui peut aller de six mois à deux ans, reconductibles 24 mois.

La redevance mensuelle comprend alors : une partie loyer dite "fraction locative" ; et une part d'épargne dite "fraction acquisitive" qui viendra en déduction du prix de vente lors de l'achat. « Cette

période permet aux locataires de tester leur capacité de remboursement. »

2 Achat avantageux. Ici, pas d'inflation immobilière à redouter : le prix d'achat est gelé au moment de la signature.

Les acquéreurs bénéficient aussi d'un taux de TVA réduit (5,5 % à partir de janvier 2014) et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

3 La sécurisation. Pendant tout ce temps, le locataire accédant peut demander à sortir du dispositif avec des garanties de logement et de rachat du bien. Mais des clauses sont prévues pour éviter la spéculation ! ■

(* Filiale de l'Ophis au sein de laquelle siègent : l'Ophis, le Conseil général du Puy-de-Dôme, la Ville de Clermont, Amalia (collecteur du 1 % logement) et la Caisse d'épargne.

QUESTION À



P. VIGNERON
Président de l'Œil 63,
(observatoire des
promoteurs immobiliers).

Craignez-vous que ce dispositif puisse fausser le jeu du marché immobilier ?

Je le prends comme une offre complémentaire qui a sa place.

Ce dispositif de location qui se transforme en accession, s'adresse à un marché auquel les promoteurs privés n'ont pas accès. Le montage est assez complexe, avec un promoteur-bailleur qui amène aussi une garantie de logement en cas d'incapacité à assumer l'achat : les promoteurs privés n'ont pas ce parc locatif à réattribuer en cas de défaillance. Compte tenu des avantages qui s'y adossent, ce dispositif d'acquisition s'adresse à une clientèle que nous ne rencontrons pas ; ou nous serions confrontés à une réalité qui ne rendrait pas l'intention d'achat réaliste...

Mais nous souhaiterions aussi voir se développer des dispositifs qui concerneraient aussi la construction privée ! Certaines collectivités créent par exemple des aides à l'accession pour favoriser les installations sur leur territoire...

Une famille, un salarié sans certitudes sur l'avenir, une retraitée...

La formule fait le bonheur de publics très, très variés. Le seul exemple du lotissement de Boisvallon suffit à le prouver.

Les douze appartements devraient accueillir au printemps des habitants dont les profils vont de personnes en situation ponctuellement difficiles, jusqu'au retraité, en passant par des jeunes en début de vie professionnelle et des salariés aux petits revenus.

Et la petite famille Charmerlin n'est pas la moins heureuse sur les visites de chantier. Encadrant une petite troupe de trois enfants, Alexis (31 ans) salarié dans le secteur du transport, et Anne-Sophie (23 ans), infirmière tout juste diplômée, cherchaient depuis une grosse



INESPÉRÉ. Un T5 confortable avec jardinet et garage dans leur budget ? La jeune famille ne trouvait pas... PHOTO : R. DUGNE

année de quelle manière devenir propriétaires de leur logement. Locataires à Royat, ils voulaient en plus rester sur ce secteur de l'agglomération clermontoise. Mission impossible : « C'était hors de prix pour notre budget ». Jusqu'au jour où le panneau du lotissement les a interpellés.

Au final, pour un prix fixé à 210.000 € quoi qu'il arrive, une TVA réduite et 15 ans d'exonération de taxe foncière, ils auront : un T5, un jardin de 110 m² et un garage. « Avec les économies de taxes, ça reste dans notre budget alors que l'on n'aurait jamais pu passer dans cette zone. Et il y a en plus la sécurité en cas de souci financier ». Ces garanties de logement en cas de re-

vers pour assurer ses mensualités, c'est ce qui a juste ment décidé Jean-Philippe Parrot à franchir le pas : à 44 ans, il entre dans un T2 qu'il espère pouvoir acheter après quelques mois d'investissement partagé entre épargne et location.

Primo accédante à 64 ans, c'est possible

Contractuel à La Poste, les incertitudes liées à ses revenus et à une éventuelle mobilité forcée l'avaient jusque-là cantonné au statut de locataire. « J'ai trouvé l'offre avec ma quittance de loyer. La garantie de

rachat et de logement me sécurise... C'est ce qu'il me fallait. »

Idem pour Yvette Bernard, que le dispositif rendra propriétaire pour la première fois à 64 ans !

Retraitée du secteur de l'enfance inadaptée, elle se désolait de devoir laisser tant d'argent dans une vie passée en location. « C'est par une amie que j'ai eu cette idée géniale », se délecte la primo-accédante. À une période de la vie où il devient difficile de décrocher un prêt bancaire sans un bon apport personnel ou de solides garanties, elle s'apprête à acheter un petit appartement avec vue, flambant neuf avec un niveau de performance énergétique conforme aux normes BBC (bâtiment basse consommation). ■