

L'accession abordable

**Les dispositifs & aides
pour devenir propriétaire**



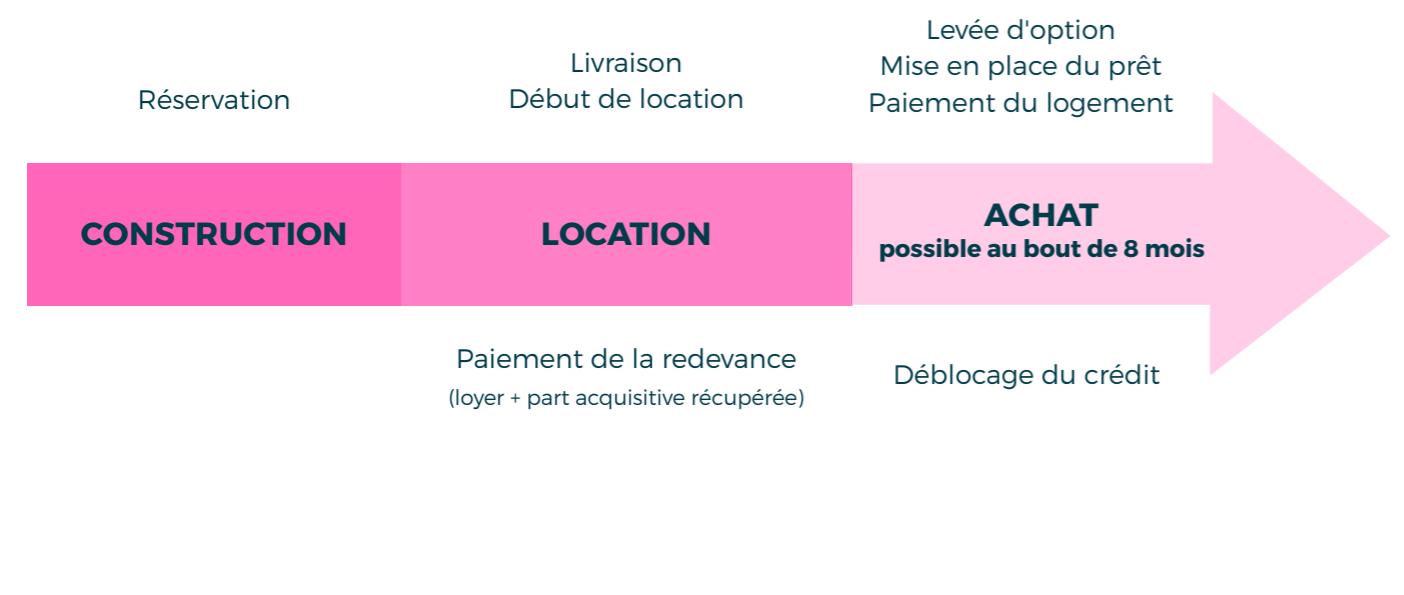
CISN

La location-accession

Prêt Social Location Accession (PSLA)

La location-accession est une formule d'**accession progressive à la propriété**. Vous devenez propriétaire de votre logement après une **période de location** (8 mois minimum).

Dès la remise des clés, vous occupez votre logement et vous versez une **redevance** composée d'un **loyer** et d'une **part d'épargne**.



Conditions

- Acquisition d'un logement neuf destiné uniquement à la **résidence principale**
- **Plafonds de ressources** PSLA à respecter

Plafonds nationaux

| Nb de personnes destinées à occuper le logement | Zones A & A bis | Zone B1 | Zone B2 & C |
|---|-----------------|------------|-------------|
| Personne seule | 35 508 € | 38 508 € | 33 479 € |
| 2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage) | 57 555 € | 57 555 € | 44 710 € |
| 3 personnes ou personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage | 75 447 € | 69 183 € | 53 766 € |
| 4 personnes ou personne seule + 2 personnes à charge | 90 078 € | 82 871 € | 64 910 € |
| 5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge | 107 173 € | 98 101 € | 76 357 € |
| 6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge | 120 598 € | 110 396 € | 86 055 € |
| Par personne supplémentaire | + 13 440 € | + 12 301 € | + 9 599 € |

Avantages & garanties

- Une **TVA réduite à 5,5%** (au lieu de 20%)
- Une **exonération de taxe foncière** sur la propriété bâtie pendant 15 ans
- **Pas de double loyer**, aucune avance de trésorerie, pendant la construction
- **Constitution d'une épargne**, à déduire de son achat
- Une **sécurisation de son achat** par des garanties (rachat, relogement, revente)
- **Double sécurisation** en cas de changement de vie familiale ou professionnelle durant les 15 premières années
- **Garantie de rachat du logement** au prix auquel vous l'avez acheté pendant les 5 premières années et les 10 années suivantes avec une diminution de 2,5% par an
- **Garantie de relogement** (sous condition de ressources PLUS)

Zone A bis : Paris et 76 communes d'Île-de-France.

Zone A : Agglomération parisienne, Côte d'Azur, et communes particulièrement tendues (Genevois, Lyon, Annecy, Deauville, Bordeaux...).

Zone B1 : Agglomérations de plus de 250 000 habitants, pôles de la grande couronne parisienne, pourtour de la Côte d'Azur, Outre-mer, et quelques agglomérations au marché tendu.

Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes périphériques des secteurs tendus (grande couronne parisienne, zones littorales ou frontalières, Corse).

Zone C : Reste du territoire.

Nantes Métropole : zone B2

Bail Réel Solidaire

Le Bail Réel Solidaire (BRS) permet de devenir propriétaire à prix réduit grâce à la **dissociation lors de l'achat, des murs et du terrain**.

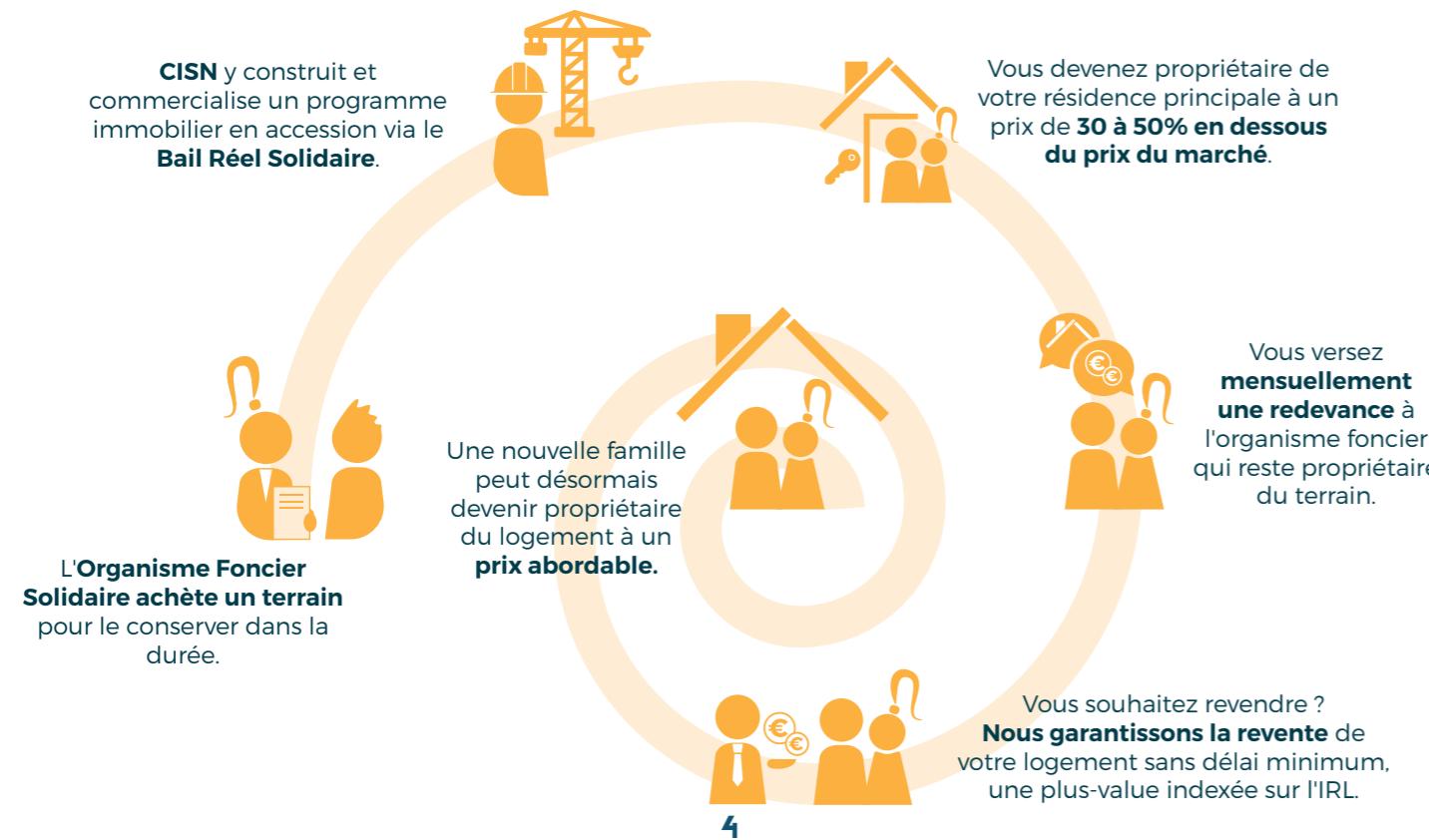
Un ménage devient propriétaire de sa maison ou son appartement, mais reste **locataire du terrain** ce qui **réduit le prix d'acquisition de 30% à 50%** par rapport au prix du marché.

Cette nouvelle forme d'accès à la propriété permet aux ménages, sous plafond de ressources, de se **constituer un patrimoine immobilier à un prix moindre** dans des quartiers où l'achat du terrain est coûteux.

Avantages

- Une **TVA réduite à 5,5%** (au lieu de 20%)
- Une **exonération de taxe foncière** de 30%*
- Des **frais de notaires réduits**
- Une **garantie de rachat-revente**
- Une possibilité de bénéficier du **Prêt à Taux Zéro**

*En fonction des secteurs géographiques



Conditions

- Acquisition du logement obligatoirement en **résidence principale**
- **Plafonds de ressources** BRS à respecter

Plafonds Nantes Métropole

| Nb de personnes occupant le logement | Nantes Métropole |
|--------------------------------------|------------------|
| 1 | 30 161 € |
| 2 | 40 279 € |
| 3 | 48 437 € |
| 4 | 58 477 € |
| 5 | 68 790 € |
| 6 | 77 527 € |
| par personne supplémentaire | + 8 648 € |

Plafonds nationaux

| Nb de personnes occupant le logement | Revenu fiscal de référence N-2 Zone B1 | Revenu fiscal de référence N-2 Zone B2 & C |
|--------------------------------------|--|--|
| 1 | 35 508 € | 33 479 € |
| 2 | 57 555 € | 44 710 € |
| 3 | 69 183 € | 53 766 € |
| 4 | 82 871 € | 64 910 € |
| 5 | 98 101 € | 76 357 € |
| 6 | 110 396 € | 86 055 € |
| par personne supplémentaire | + 12 301 € | + 9 599 € |

Certains programmes immobiliers neuf bénéficient d'une TVA réduite lorsque qu'ils se situent dans des secteurs géographiques appelés aussi "zone ANRU". Ce sont des **quartiers prioritaires de la ville amenés à se développer**.

C'est l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (**ANRU**) qui va déterminer dans quelle zone géographique la construction de programme neuf est une priorité.

Avantages

- Une **TVA réduite à 5,5%** (au lieu de 20%)
- Un **prix de revente libre au bout de 10 années** de détention du logement
- Choisir sur une zone ANRU, c'est parier sur un quartier en plein devenir, complètement transformés où sont construits des **équipements flambants neufs**
- Les **avantages du neuf** (confort, nouvelles normes, durabilité)

Conditions

- Acquisition du logement obligatoirement en **résidence principale**
- **Plafonds de ressources** ANRU à respecter
- Le logement doit être conforme à la **réglementation RT 2012**

Plafonds nationaux

| Nb de personnes occupant le logement | Plafonds TVA réduite |
|--------------------------------------|----------------------|
| 1 | 33 479 € |
| 2 | 44 710 € |
| 3 | 53 765 € |
| 4 | 64 909 € |
| 5 | 76 357 € |
| 6 | 86 055 € |
| par personne supplémentaire | + 9 599 € |

Le Prêt à Taux Zéro

Une autre aide pour financer votre projet

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un dispositif visant à faciliter l'accès à la propriété pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires. Il s'agit d'un **prêt sans intérêts**, accordé sous conditions, qui permet de **financer une partie de l'achat de votre logement neuf**.

Avantages

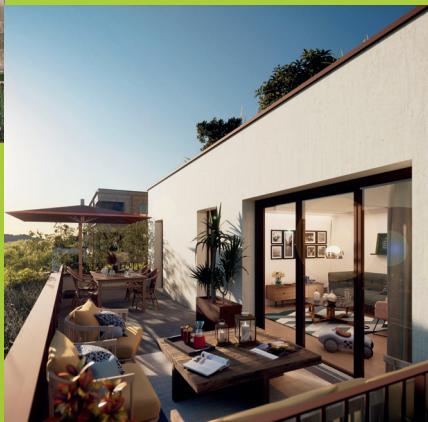
- Financement **jusqu'à 50% du prix d'un logement neuf**
- **Aucun intérêt à payer** : vous ne remboursez que le capital emprunté
- **Différé de remboursement** selon vos revenus
- Accès facilité : **complète votre apport personnel** et **renforce votre dossier** auprès des banques
- **Cumulable avec les dispositifs d'accès** pour l'achat d'un logement neuf en TVA réduite

Conditions

- **Réservé aux ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale** au cours des **deux dernières** (sauf exception pour les personnes en situation de handicap ou victimes de catastrophes naturelles)
- **Plafonds de ressources** à respecter
- Acquisition du logement obligatoirement en **résidence principale**

Plafonds nationaux

| Nb de personnes occupant le logement | Zone A & A bis | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|--------------------------------------|----------------|-----------|----------|----------|
| 1 | 49 000 € | 34 500 € | 31 500 € | 28 500 € |
| 2 | 73 500 € | 51 750 € | 47 250 € | 42 750 € |
| 3 | 88 200 € | 62 100 € | 56 700 € | 51 300 € |
| 4 | 102 900 € | 72 450 € | 66 150 € | 59 850 € |
| 5 | 117 600 € | 82 800 € | 75 600 € | 68 400 € |
| 6 | 132 300 € | 93 150 € | 85 050 € | 76 950 € |
| par personne supplémentaire | 147 000 € | 103 500 € | 94 500 € | 85 500 € |



cisen-immobilier.fr



Réalisation : Service COM Groupe CISN
Crédits photos/illustrations : Visiolab - Infobat - Service Communication CISN
379 919 244 RCS Saint-Nazaire - Document non contractuel - 10/2025