

# L'accession abordable

Les dispositifs & aides  
pour devenir propriétaire



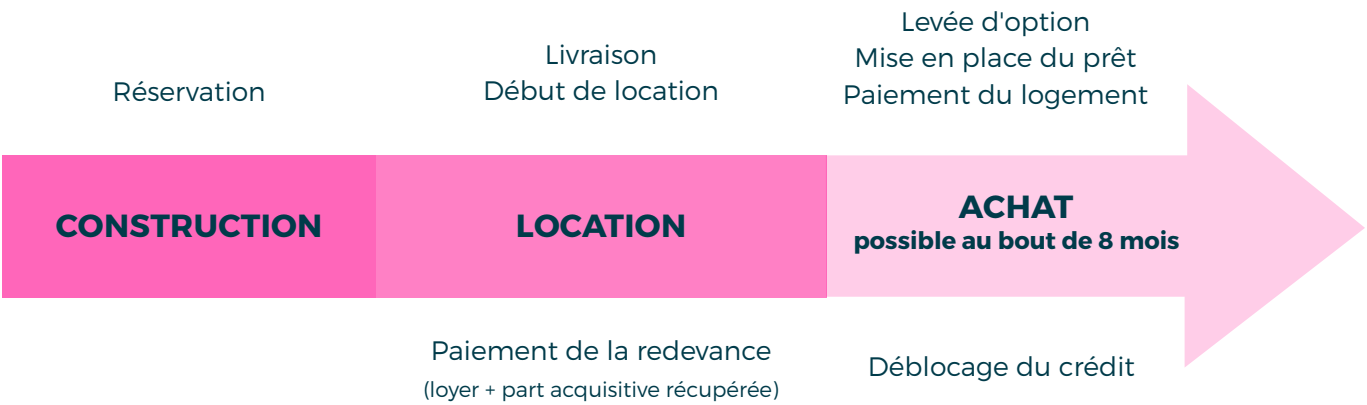
 CISN

# 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**.



## 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)

## 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 €

**Zone A bis** : Paris et 76 communes d'Ile-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



# Le BRS

## 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**.

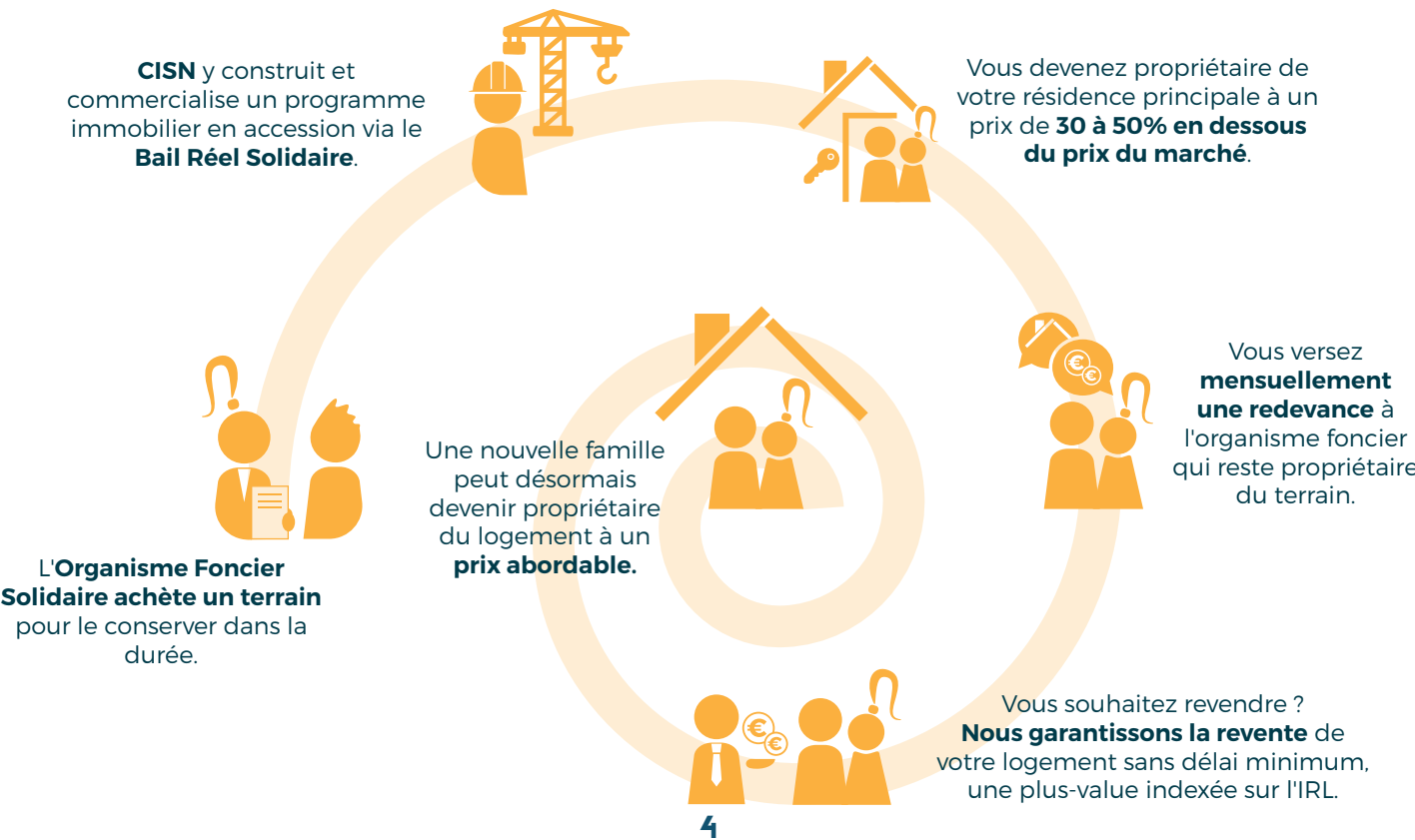
Un ménage devient propriétaire de sa maison ou son appartement, mais reste **locataire du terrain** ce qui **réduit le prix d'acquisition de 30% à 50%** par rapport au prix du marché.

Cette nouvelle forme d'accession 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 €

# La loi ANRU

## Agence Nationale de Rénovation Urbaine

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 **règlementation 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'accèsion 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
- Accession facilitée : **complète votre apport personnel** et **renforce votre dossier** auprès des banques
- **Cumulable avec les dispositifs d'accèsion** 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 €



CISN



[cism-immobilier.fr](https://cism-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