



I. Présentation

Le Prêt Social de Location-Accession (PSLA) est un prêt conventionné de l'État qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés ...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs en vue de leur commercialisation, dans le respect d'un prix de vente plafonné, à des personnes physiques sous plafonds de ressources.

En préalable, l'opérateur, bénéficiaire d'un PSLA, doit avoir obtenu un agrément et signé une convention avec l'autorité compétente (l'État ou la collectivité gestionnaire des aides à la pierre par délégation de l'État).

Pour les ménages, la location-accession se présente comme un mode original d'accès à la propriété de sa résidence principale. Elle n'est pas réservée qu'aux primo-accédants.

Elle associe une période de location avec épargne d'une durée maximale de 5 années, puis un transfert de propriété. Dans la pratique, il est constaté que la levée de l'option d'achat intervient en moyenne à l'issue d'une année de location.

Cette opération comporte en effet deux phases :

- une phase locative,
- une phase acquisitive.

II. Aspects juridiques

Les conditions :

- occupation à titre de résidence principale,
- sous conditions de ressources (**cf. annexe 1**)

1. Phase locative :

Versement d'une redevance correspondant à :

- une fraction locative, assimilable à un loyer, et définitivement acquise au vendeur (c'est à dire l'opérateur titulaire de l'agrément PSLA), à laquelle s'ajoutent les charges ;
- une fraction acquisitive, correspondant au paiement anticipé du prix du logement et imputable sur celui-ci (épargne).

La fraction locative de la redevance ne doit pas excéder des plafonds mensuels réglementaires fixés par mètre carré de surface utile (**cf. annexe 2**). Ces plafonds sont révisés au 1^{er} Janvier de chaque année, dans la limite de la variation annuelle de l'IRL du deuxième trimestre.

La part acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession en fonction des capacités financières du locataire-accédant en accord avec le vendeur.

2. Phase acquisitive :

- Levée de l'option d'achat

Le locataire devient propriétaire. Dans ce cas, le prix de cession du logement correspond au prix fixé dans le contrat de location-accession minoré d'au moins 1 % à chaque date anniversaire depuis l'entrée dans les lieux (**cf. annexe 3**).

Le remboursement mensuel de l'emprunt sera inférieur ou égal à la redevance payée pendant la phase locative. S'y ajouteront les charges de copropriété.

➤ En cas de non levée de l'option d'achat :

- **Une garantie de relogement** (voir ci-après) est prévue sous condition de ressources (plafond PLUS) : trois propositions de logements doivent être faites par le vendeur.
- La part acquisitive doit être remboursée sous 3 mois.

Modalités générales de sécurisation :

Après le transfert de propriété d'un logement relevant d'un dispositif PSLA, si les ressources du ménage sont inférieures au plafond de ressource PLUS (cf. annexe 4), le ménage bénéficie :

- **d'une garantie de rachat** : dans les 15 ans à compter de la levée de l'option, dans des cas bien définis* (arrêté du 26 Mars 2004, art. 4)
- **d'une garantie de relogement**, sous les mêmes conditions.

Attention : Le contrat de location-accession peut être résilié pour inexécution, par l'accédant ou le vendeur, de leurs obligations.

III. Aspect fiscal

Le PSLA comporte des aides fiscales spécifiques :

- l'achat en TVA réduite à 5,5 %. Attention : remise en cause possible si revente avant un délai de 10 ans, sauf exception (cf. **).
- une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Le ménage qui lève l'option d'achat bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

IV. Aspect financier

Comme dans tout achat de logement neuf, le ménage accédant peut contracter un PTZ, un prêt 1% logement. Sous certaines conditions, le ménage accédant peut également bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) qui est calculée sur l'ensemble de la redevance (locative + acquisitive).

***arrêté du 26.3.04 : art. 4 :**

- décès ;
- décès d'un descendant direct faisant partie du ménage ;
- mobilité professionnelle impliquant un trajet supérieur à 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé ;
- chômage de plus d'un an attesté par l'inscription à Pôle Emploi (ex ANPE) ;
- invalidité reconnue par carte d'invalidité (Code de l'action sociale et des familles : art. 173) ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie (ex COTOREP) ;
- divorce ;
- dissolution d'un PACS.

**** TVA réduite à 5,5 % :**

Lorsque l'usage de la résidence principale cesse d'être remplie dans un délai de 10 ans, l'acquéreur est tenu au paiement du complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit de TVA et le taux normal diminué de 1/10 par année de détention (sauf exception).

Lorsque le relogement a été acquis par des personnes physiques, l'application du taux réduit est remise en cause lorsque les conditions requises cessent d'être remplies dans les dix ans suivant l'achèvement (loi de finances 2014 : article 284).

Il existe toutefois des exceptions au reversement du différentiel de TVA dans certains cas : décès de l'accédant, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, mobilité professionnelle impliquant un trajet de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause, chômage d'une durée supérieure à un an, délivrance d'une carte d'invalidité, divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité (BOI-TVA-IMM-20-20-10-2012912 - § 360).

Pour tout renseignement complémentaire :



AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT
4 rue Paul Cabet à Dijon
tél. 03.80.66.28.88
www.adil21.org