



La location – accession

Financée par un PSLA

L'autre façon de devenir propriétaire

La location accession et le PSLA

La loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définit la **location-accession** comme le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de la volonté de ce dernier et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété d'un immeuble, moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option; la redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et « de son droit personnel au transfert de propriété du bien ».

Le dispositif de « **Prêt Social de Location Accession** » (**PSLA**), qui s'inscrit dans le cadre de la **location-accession**, est un dispositif d'accession à la propriété destiné aux ménages aux **ressources modestes**. Il a été mis en place afin de permettre à des ménages, qui ne dépassent pas certains plafonds de ressources, d'acquérir éventuellement leur logement, après une période d'occupation en qualité de locataires accédants.

Le **prêt PSLA** est un prêt conventionné qui peut être consenti à un opérateur (organisme HLM, Société d'Economie Mixte, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Pour bénéficier d'un PSLA, l'opérateur doit avoir obtenu un agrément (préfectoral), et régulariser une convention avec l'Etat.

Qui peut en bénéficier ?

- L'opérateur doit donner les logements en location accession à des ménages aux **ressources modestes** qui ne dépassent pas les plafonds du PSLA (annexe 1)
- Pour une occupation à titre de **résidence principale**
- L'opération n'est pas réservée aux primo-accédants.

Une accession progressive

Une location-accession comporte deux phases prévues dès l'origine du contrat :

- **Une phase dite « locative »**, pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une **part locative** correspondant à « un loyer » plafonné (annexe 2) et d'une **part acquisitive** (qui permet de constituer un apport personnel et viendra en déduction du prix de vente fixé dans le cadre du contrat en fonction des capacités financières du locataire-accédant en accord avec le vendeur). Le locataire accédant versera aussi des charges.

*Depuis le 15 novembre 2020, la phase locative est d'une **durée minimale de 6 mois**.*

- **Une phase d'accession** qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement, (possibilité de renoncer à l'achat, non levée de l'option), dans des conditions financières prévues dès l'origine. Le prix de vente est plafonné (annexe 3) et est minoré chaque année **de 1 %** à la date anniversaire de l'entrée dans les lieux. Le PSLA est à l'origine un prêt accordé au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option. Le montant du PSLA peut couvrir jusqu'à 100% du montant de l'opération.

L'accédant peut bénéficier d'un PTZ + (sous condition de ressources).

Sécurisation de l'opération

✓ Si renonciation à l'achat (non levée d'option)

En cas de non-levée d'option le ménage dispose d'une **garantie de relogement** si ses ressources n'excèdent pas les plafonds PLUS (annexe 4).

La part acquisitive est restituée dans un **délai maximum de 3 mois** à compter du départ de l'occupant, sans pénalité.

✓ Si achat (levée d'option)

- Garantie de rachat

- Pendant 15 ans.
- A un prix déterminé à l'avance.
- Suite à la survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie.

Liste des faits générateurs définie par l'arrêté du 26 mars 2004, article 4 al 9.

- ♣ 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.

- Garantie de relogement

- Si les ressources du ménage n'excèdent pas les plafonds PLUS.
- L'opérateur est tenu de lui proposer **trois offres de relogement** correspondant à ses besoins et ses possibilités, au plus tard dans les six mois à compter de la demande.

Attention depuis le 15 novembre 2020, la garantie de relogement ne peut être ouverte si le fait générateur de la revente du logement est la mobilité professionnelle de l'accédant.

Des avantages fiscaux

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 exceptions *.

⤴ Une **exonération de taxe foncière** sur les propriétés bâties (TFPB) pendant **quinze ans** à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction. Le ménage qui lève l'option d'achat bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

* TVA réduite à 5,5 % :

Lorsque l'usage de 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, mariage ou conclusion d'un Pacs, naissance d'un enfant, invalidité d'un enfant à charge (BOI-TVA-IMM-20-20-10-n°360).

Pour tout renseignement complémentaire :



📍 **4 rue Paul Cabet – 21000 Dijon**

☎ 03.80.66.28.88

@ : adil.21@wanadoo.fr



www.adil21.fr



Adil Côte d'Or



@adil_21000

Annexe 1 Plafonds de ressources

Les plafonds de ressources du PSLA en 2023 sont les suivants (arrêté du 26 mars 2004 modifié par l'arrêté du 27 décembre 2022) :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (en €)	
	Zone A	Zone B ou C
1	35.515	26.921
2	49.720	35.899
3	56.825	41.525
4	64.638	46.014
5 et plus	73.732	50.489

L'appréciation des ressources de l'accédant d'une location-accession financée par un PSLA s'effectue selon les mêmes modalités que celles applicables au prêt à l'accession sociale (PAS) et au PTZ

Il y a alors lieu de prendre en compte le montant des ressources le plus élevé entre :

- La somme des revenus fiscaux de référence au titre de l'année N-2 (avis d'imposition 2022 portant sur les revenus 2021 pour un contrat signé en 2023) de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement ;
- 1/9^{ème} du coût total de l'opération ("revenu plancher").

Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 30.9.14 (JO du 14.10.14) pour les décisions d'agrément accordées à compter du 1^{er} février 2015.

Annexe 2 Plafonds de redevance locative

• La partie de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement (fraction locative). Elle ne doit pas excéder les plafonds mensuels par m² de surface utile suivants (CCH : art. R.331-76-5-4) :

Au 1^{er} janvier 2023 relatif à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en l'application de l'article L.351-2 du CCH

- **14,32 € en zone A bis,**
- **11,00 € en zone A,**
- **9,48 € en zone B1,**
- **9,10 € en zone B2,**
- **8,43 € en zone C.**
-

Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année dans la limite de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL) appréciée entre la valeur du 2^{ème} trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celle du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (N-1) (CCH : R.331-76-5-1II).

Le classement des communes dans les zones A, A bis, B1, B2, C, résulte de l'arrêté du 30 septembre 2014 (JO du 14.10.14) pour les agréments délivrés à compter du 1^{er} février 2015.

Annexe 3 Plafond prix de vente

Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond, les plafonds suivants (CCH : art. R.331-76-5-4) :

Pour 2023, les plafonds sont les suivants :

Zone géographique	Prix maximum HT (en €/m ² de surface utile)
A bis	5.502
A	4.168
B1	3.338
B2	2.914
C	2.548

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable (CCH : R.111-2) augmentée de la moitié des surfaces annexes (c'est-à-dire les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m). La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Le prix au mètre carré à retenir s'entend hors taxe et doit être majoré du montant de la TVA applicable pour déterminer le plafond. Le prix, non révisable, est minoré de 1 % à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux. Le vendeur dispose de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés pour financer le transfert de propriété. La charge totale mensuelle de remboursement ne doit pas dépasser, au moment de la levée de l'option, la redevance versée le mois précédant le transfert de propriété. L'accédant peut pour un même logement bénéficier de ce financement et du PTZ.

Annexe 4 Plafond PLUS**Plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés avec le PLUS (Prêt locatif à usage social) en 2023**

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions métropolitaines hors Corse (en euros)
1 - Une personne seule	25.165	25.165	21.878
2 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	37.611	37.611	29.217
3 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	49.303	45.210	35.135
4 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	58.865	54.154	42.417
5 - Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	70.036	64.108	49.898
6 - Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	78.809	72.142	56.236
Personne supplémentaire	+ 8.782	+ 8.038	+ 6.273