



Conditions d'octroi des PSLA pour des opérations de location-accession en 2023

(Loi n°84-595 du 12.7.84 définissant la location-accession / CCH : R.331-76-1 à R 331-76-7 / Arrêté du 4.10.01 modifié/ Arrêté du 26.3.04 modifié / Circulaire du 26.5.04 modifiée par la circulaire du 20.2.06 / CGI : art.1384 A III , art.278 sexies I,4 et 278 sexies 0 A / BOI-BAREME-000016-20190118)

Afin de favoriser l'accession à la propriété des personnes modestes, les pouvoirs publics ont mis en place le dispositif de la location-accession (loi du 12.7.84). Il vise à :

- mettre en œuvre un statut intermédiaire entre la location et l'accession afin d'élargir le choix offert aux ménages pour se loger et leur permettre de différer éventuellement leur décision d'accéder à la propriété ;
- assurer une parfaite sécurité juridique des opérations de location-accession, sécurité que les contrats voisins en vigueur à l'époque n'offraient pas tels que la location-vente ou la location avec promesse de vente.

La location-accession est "*le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté (...) et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie 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*"; (loi du 12.7.84 : art. 1).

Cette opération comporte deux phases : une phase locative (l'accédant verse au vendeur une fraction locative assimilable au loyer) et une phase acquisitive (l'accédant après avoir levé l'option, verse le prix de vente du logement au vendeur).

La location-accession repose sur le Prêt social location-accession (PSLA), prêt conventionné permettant au vendeur, personne morale (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) de financer des opérations de location-accession pour créer des logements neufs destinés à des ménages modestes en leur apportant un mode d'accession plus sécurisé que les dispositifs d'accession directe actuels.

Le financement d'une opération de location-accession au sens de loi du 12 juillet 1984 par un PSLA permet à l'accédant de bénéficier de certaines garanties (relogement et rachat) et d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière). En outre, lors de la levée d'option, l'accédant, dès lors qu'il est le premier occupant du logement, peut également bénéficier d'un PTZ (au titre du logement neuf).

Mise en œuvre

Les conditions dans lesquelles les opérateurs peuvent bénéficier du dispositif, ainsi que les caractéristiques financières du PSLA sont définies par un décret et un arrêté du 26 mars 2004. Ces textes ont apporté des assouplissements aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière (CCH : 331-76-1 et suivants).

Les modalités d'application et d'instruction des demandes d'agrément ont été précisées par une circulaire du 26 mai 2004 modifiée par une circulaire du 20 février 2006.

Les avantages du PSLA sont applicables aux opérations agréées à compter du 26 mars 2004.

Champ d'application

(CCH : R.331-76-5-1)

Le PSLA peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés) pour des opérations agréées par l'Etat pour la construction ou l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession et destinés à être occupés à titre de résidence principale par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources de l'ancien dispositif "prêt à taux zéro" (PTZ).

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les plafonds de ressources PSLA sont révisés le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac appréciée entre le 1^{er} octobre de l'avant-dernière année et le 1^{er} octobre de l'année précédente.

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.

Conditions

(CCH : R.331-76-5-1 / arrêté du 26.3.04 modifié : art. 2 et 3)

Pour bénéficier du PSLA, le vendeur doit obtenir un agrément du préfet dans le département et signer une convention avec l'État précisant notamment :

- 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, Abis, 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.

Le classement des 77 communes dans la zone A bis résulte, pour les décisions d'agrément PSLA (agrément initial de l'opération) accordées à compter du 1^{er} juin 2011 de l'arrêté du 22 décembre 2010 (JO du 23.12.10).

Pour les décisions d'agrément accordées avant le 1^{er} juin 2011, la zone A bis comprend Paris et ses 29 communes limitrophes : Aubervilliers, Bagnole, Boulogne-Billancourt, Charenton-le-Pont, Clichy, Fontenay- sous-Bois, Gentilly, Issy-les-Moulineaux, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Les Lilas, Le Pré-Saint-Gervais, Levallois-Perret, Malakoff, Montreuil, Montrouge, Neuilly-sur-Seine, Nogent-sur-Marne, Pantin, Puteaux, Saint-Cloud, Saint-Denis, Saint-Mandé, Saint-Maurice, Saint-Ouen, Suresnes, Vanves, Vincennes.

- 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.

Ce plafond est révisé chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du 2^{ème} trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celui de l'année précédente (N-1). Les plafonds font l'objet d'une publication annuelle au Bofip.

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.

- le vendeur offre à l'accédant, en cas de levée de l'option, une garantie de relogement sous conditions de ressources et une garantie de rachat mentionnée dans le contrat de location-accession et dans l'acte constatant le transfert de propriété.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, le PSLA permet également de financer les opérations d'acquisition d'un logement en vue de sa première occupation après la réalisation de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf au sens fiscal (décret du 27.12.13). Cette possibilité concerne les offres de prêt émises ou les décisions d'agrément accordées à compter du 1^{er} janvier 2014.

Garanties

Pendant une durée de quinze ans suivant l'acquisition de son logement, le ménage bénéficie de la part du vendeur de deux garanties, l'une de relogement, l'autre de rachat qui peuvent être mises en œuvre en cas d'accidents de la vie.

Garantie de rachat (arrêté du 26.3.04 : art. 4)

Après la levée d'option, le ménage bénéficie de la garantie de rachat de son logement par le vendeur ou par la personne morale avec qui le vendeur a conclu une convention. La garantie peut être mise en jeu, à condition que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale, sur demande de l'emprunteur ou du coemprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les quinze ans à compter de la levée de l'option. La demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour l'emprunteur ou le coemprunteur, de l'un des faits suivants :

- 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.

En cas de mise en jeu, le vendeur s'oblige à racheter le logement dans les conditions suivantes :

- dans les 5 ans à compter de la date de levée de l'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée de l'option ;
- de la 6^{ème} à la 15^{ème} année à compter de la date de levée de l'option, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option minoré de 2,5 % par année écoulée. Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par la production des factures correspondantes.

Garantie de relogement (arrêté du 26.3.04 modifié : art. 5)

Après la levée d'option, le ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLUS peut également demander, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la garantie de rachat (occuper le logement à titre de résidence principale, même liste de cas), la mise en jeu d'une garantie de relogement. Elle consiste à proposer au ménage trois offres de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans les six mois à compter de la demande présentée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le ménage dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. À l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté une des trois offres, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement (loi du 12.7.84 : art. 271 ; arrêté du 26.3.04 : art. 5).

En cas de non levée de l'option pour les contrats de location-accession portant sur des logements relevant du dispositif PSLA, le ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLUS doit se voir proposer par le vendeur une garantie de relogement semblable à la précédente. À

compter de la date limite fixée pour la levée d'option et jusqu'au départ des lieux, l'occupant paie une indemnité d'occupation qui ne peut être supérieure au montant de la redevance diminué de la fraction imputable sur le prix (loi du 12.7.84 : art. 5 et 9). Lorsque le transfert de propriété n'a pas lieu au terme convenu du fait de l'accédant pour une raison autre que l'inexécution de ses obligations et que le contrat porte sur un logement relevant du dispositif PSLA, l'indemnité n'est pas due (loi du 12.7.84 : art. 11. Lorsque le vendeur est un organisme HLM, les offres de relogement ne font pas l'objet de la procédure d'attribution ordinaire des logements sociaux (loi du 12.7.84 : art. 9 et 27-1).

Ces garanties doivent figurer dans les contrats de location-accession et les contrats de vente.

Instruction de la demande d'agrément

(CCH : R.331-76-5-3)

L'instruction des dossiers est assurée par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM / ex DDE) ou le délégataire des aides à la pierre. Le service instructeur vérifie les conditions de délivrance de l'agrément à titre provisoire, notamment eu égard :

- au caractère opportun du programme (marché du logement) ;
- à la capacité de rachat et de relogement offerte par l'opérateur.

La délivrance de l'agrément de l'opération fait l'objet d'une convention entre l'État et l'opérateur. La composition du dossier de demande d'agrément est fixée par l'annexe VI de la circulaire n° 2006-10 UHC/FB1-FB3 du 20 février 2006.

Logements bénéficiant de l'agrément

Le vendeur transmet au préfet au plus tard dans les 18 mois de la déclaration d'achèvement de travaux, les contrats de location-accession signés et les justifications des conditions de ressources des accédants. Au vu de ces documents, le préfet notifie au vendeur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément. En l'absence de candidats à la location-accession à l'issue des 18 mois, l'opérateur a la possibilité de mettre les logements en location dans les conditions prévues pour les logements financés en prêt locatif social (PLS) (CCH : R.331-76-5-1). Cette mise en location est subordonnée à la passation de la convention type prévue selon le cas, pour les bailleurs HLM (CCH : R.353-1), les sociétés d'économie mixtes (SEM) (CCH : R.353-58) ou les autres bailleurs (CCH : R.353-90). Le dispositif d'agrément en PSLA ne sera pas remis en cause et l'opérateur n'aura pas à rembourser le complément de TVA (une instruction fiscale à venir le confirmera).

Ne peuvent bénéficier de ces prêts les logements dont les travaux ont commencé avant obtention de la décision d'agrément, sauf s'ils portent sur des logements acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) par le vendeur.

Transfert du prêt

(CCH : R. 331-76-5-2)

Le prêt peut être transféré au bénéfice du titulaire du contrat de location-accession ou, à défaut, à un autre acquéreur pour le montant du capital restant dû. Lorsque le transfert a lieu au bénéfice du titulaire du contrat, le montant du prêt ne peut excéder la différence entre le prix du logement et le montant de la fraction de la redevance imputable sur le prix. Dans ce cas, l'impact de variation du taux d'intérêt est limité. La révision du taux ou la modification de l'échéance de remboursement peuvent intervenir deux fois par an.

Calcul de l'APL

(CCH : R.351-2-1)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les opérations PSLA ne sont plus éligibles à l'APL, sauf pour les prêts et contrats de location-accession ayant fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et à la condition que ce prêt ou ce contrat de location-accession ait été signé avant le 31 janvier 2018.

Dans ce cas, l'occupant bénéficie de l'APL accession pour la totalité de la redevance (y compris pendant la phase locative : circulaire du 20.2.06).

Dispositif fiscal

(loi du 9.8.04 : art. 9 et BOI-TVA-IMM-20-20-20-20160203)

Le PSLA comporte des aides fiscales spécifiques : une TVA à taux réduit et une exonération de longue durée de taxe foncière sur les propriétés bâties.

TVA à taux réduit

Le taux réduit de TVA à 5,5 % s'applique (CGI : art. 278 sexies I-4 et II sexies 0 A) :

- aux livraisons à soi-même (LASM) de logements construits par un opérateur destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession faisant l'objet d'une convention et d'un agrément préfectoral,
- aux ventes de logements destinés aux opérations de location-accession conventionnées et agréées lorsque l'opérateur achète des logements neufs à un promoteur.

L'application du taux réduit est remise en cause lorsque les conditions requises cessent d'être remplies dans les quinze ans suivant l'achèvement de l'immeuble (dix ans lorsque l'immeuble fait l'objet d'une cession, d'une transformation d'usage ou d'une démolition).

Depuis le 1^{er} janvier 2014, lorsque le logement 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 des travaux (loi de finances 2014 : art. 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 plus 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).

En outre, depuis le 1^{er} janvier 2014, lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit de TVA de 5,5 % cessent d'être remplies, le reversement de complément de taxe n'est également pas exigé en cas de survenance, même antérieurement au 1^{er} janvier 2014, pour autant qu'elle soit postérieure à la livraison du logement, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur des événements suivants : mariage, conclusion d'un pacte civil de solidarité, naissance d'un enfant ou invalidité de l'un des enfants à charge).

Aucun complément de TVA n'est dû lorsque les conditions d'application du taux réduit de TVA cessent d'être remplies du fait de la vente du logement aux locataires-accédants (CGI : art. 284 II).

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties

Parallèlement, est instituée une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions réalisées dans le cadre d'une opération de location-accession pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement (CGI : art. 1384 A, III).

Les modalités de mise en œuvre de cette exonération, notamment sa portée, les cas dans lesquels elle est remise en cause et les obligations déclaratives à respecter sont précisées dans le BOI-IF-TFB-10-100-20120912

Réponse donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux