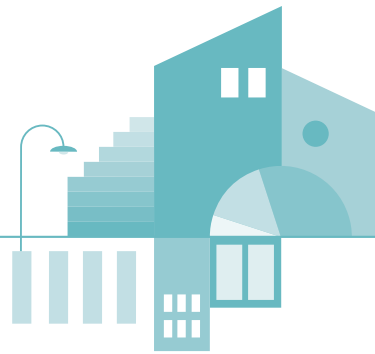




LE PRÊT SOCIAL LOCATION- ACCESSION - PSLA





SOMM- AIRE

1. Les conditions d'obtention _____ p.5

- Les opérations finançables
- Les bénéficiaires
- Les locataires-accédants
- Les conditions financières

2. Les caractéristiques _____ p.10

- Le montant et le taux d'intérêt
- Le transfert du prêt
- Le cumul avec d'autres prêts
- Les engagements de l'opérateur

3. Les dispositifs fiscaux _____ p.3

- La TVA réduite
- L'exonération TFPB

Le dispositif du prêt social de location-accession (PSLA) a été créé par décret et arrêté du 26 mars 2004 et s'inscrit dans le cadre de la location-accession¹, s'appliquant aux opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs destinés à des ménages modestes.

Pour en bénéficier, l'opérateur (HLM, SEM, promoteurs privés) doit signer une convention avec l'Etat et obtenir un agrément préfectoral. Ce prêt conventionné ouvre droit à des avantages fiscaux. Ces avantages sont applicables aux opérations agréées depuis le 26 mars 2004, y compris dans les DOM.

FOCUS

Est qualifié de location-accession, et soumis aux dispositions de la loi du 12 juillet 1984, le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, par la manifestation ultérieure de sa volonté exprimée par lettre recommandée avec accusé de réception 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. 1.

Décret et arrêté du 26 mars 2004
Loi du 12 juillet 1984 : art.9 et 27-1
Loi du 9 Août 2004 relative au soutien à la consommation (art. 9)
Circulaire du 26 mai 2004
Arrêté 22 novembre 1977
Décret du 26 janvier 2007
Code de la construction et de l'habitation (CCH): articles R.331-76-5-1 à 4; R.331-63, R.331-5-1, R.318-2-9, R.318-29
Code général des impôts (CGI): article 257 et 257-7, annexe II de l'article 245 A, 278 sexies I-2 et 3 ter, 284 et 1384 A III

1. Les conditions d'obtention

■ Les opérations financières ■

Le PSLA peut être accordé pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession. Les travaux concourant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257 du CGI sont désormais intégrés. Constituent des travaux concourant à la production d'un immeuble neuf, les travaux portant sur des immeubles existants qui consistent en une surélévation, ou qui rendent à l'état neuf² :- soit la majorité des fondations ;- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;- soit l'ensemble de certains éléments de second œuvre (les planchers non porteurs, les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie, les installations électriques et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage) dans une proportion au moins égale aux 2/3 pour chacun d'entre eux.

Le PSLA peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés) pour des opérations agréées par l'État 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).

De 2015 à 2023, les plafonds de ressources PSLA étaient révisés le 1er janvier de chaque année, en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac appréciée entre le 1er octobre de l'avant-dernière année et le 1er octobre de l'année précédente.

L'arrêté du 11 décembre 2023 a remplacé cet indice par l'Indice de référence des loyers (IRL). Par ailleurs, il a aligné les plafonds de ressources PSLA avec ceux du Prêt locatif social (PLS) accession.

L'arrêté a également prévu que les plafonds de ressources sont déterminés selon les catégories de ménages applicables en matière d'attribution de logement social. Ces modifications entrent en vigueur le 1er janvier 2024.

Les plafonds de ressources du PSLA en 2024 sont les suivants (arrêté du 26 mars 2004 modifié par l'arrêté du 11 décembre 2023) :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (en €)	
	Zone A et Abis	Zone B1
Une personne seule	37.581	37.581
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	56.169	56.169
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	73.630	67.517
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	87.909	80.875
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	104.592	95.739
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	117.694	107.738
Personne supplémentaire	+13.116	+12.005

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 2023 portant sur les revenus 2022 pour un contrat signé en 2024) de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement ;
- 1/9ème du coût total de l'opération («revenu plancher»).

Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté 2 octobre 2023 (JO du 3.10.23).

■ Les bénéficiaires

Pour en bénéficier, l'opérateur doit obtenir une décision d'agrément du préfet de (CCH : article R.331-76-5-1 et Circulaire n°2004-11 du 26 mai 2004)

CGI : article 257 et annexe II article 245 A
 Une convention avec l'État doit être signée. Seuls les logements dont les travaux ont commencé après l'obtention de cette décision d'agrément peuvent bénéficier du PSLA, sauf pour les logements qui font l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement. La demande d'agrément de l'opération est instruite par le directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement en Ile-de-France ou par le délégataire des aides à la pierre. La décision est prise par le préfet et notifiée au demandeur. En cas de signature d'une convention de délégation de compétence des aides à la pierre, le président du Conseil départemental ou le représentant de l'EPCI, se substitue au préfet pour prendre toutes les décisions relatives aux conditions d'octroi

de PSLA pour les logements situés dans le périmètre de la convention de délégation⁴. L'opérateur 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 lui notifie la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément. La convention définit les engagements réciproques de l'État et de l'opérateur durant la phase locative et la phase d'accession du contrat de location-accession.

■ Les locataires-accédants ■

Les logements faisant l'objet du PSLA doivent constituer la résidence principale des locataires accédants (au moins huit mois par an) pendant toute la durée de remboursement du prêt et ne peuvent être transformés en locaux commerciaux ou professionnels. Ces ménages doivent avoir, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, des revenus inférieurs à certains plafonds de ressources.

Ces plafonds prennent en considération le nombre de personnes destinées à occuper le logement ainsi que la localisation du logement. Ceux-ci sont mentionnés dans l'arrêté du 26 mars 2004 et révisés annuellement au 1er janvier en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac appréciée entre le 1er octobre de l'année N-2 et le 1er octobre de l'année N-1. Le montant total des ressources qui est pris en compte pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond au plus élevé des deux montants suivants, à la date de l'émission de l'offre de prêt :- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 ; - « revenu plancher » : coût total de l'opération divisé par neuf. L'utilisation de ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt. 3. CCH, art. R 331-76-5-3 4. Décret du 26 janvier 2007 5. CCH article R.331-76-5-1,

Dans le cadre des opérations PSLA et des opérations d'accession sociale dans les zones ciblées par la politique de la ville, le prix de vente (ou de construction) du logement ne doit pas excéder un certain plafond.

Pour 2024, les plafonds sont les suivants :

Zone géographique	Prix maximum HT (en €/m ² de surface utile)
A bis	5.941
A	4.501
B1	3.605
B2	3.147
C	2.751

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable (CCH : R.156-1) 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 m, 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 classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté 2 octobre 2023 (JO du 3.10.23).

14 Décret n°2016-1822 du 21.12.16

Depuis 2009, dans le cadre du Prêt social de location-accession (PSLA), les logements en location-accession étaient accessibles à des ménages dont les ressources ne dépassent les plafonds de ressources PTZ (dans la version du dispositif antérieure à 2011). De 2015 à 2023, ces plafonds étaient révisés en fonction de l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation hors tabac. L'arrêté

du 11 décembre 2023 a remplacé cet indice par l'Indice de référence des loyers (IRL). Par ailleurs, il a aligné les plafonds de ressources PSLA avec ceux du Prêt locatif social (PLS) accession. Ces modifications entrent en vigueur le 1er janvier 2024.

Pour 2024, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Plafonds de ressources (en €)	
	Zone A et Abis	Zone B1
Une personne seule	37.581	37.581
Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	56.169	56.169
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	73.630	67.517
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge ou trois pers. dont au moins une est en situation de handicap	87.909	80.875
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge ou quatre pers. dont au moins une est en situation de handicap	104.592	95.739
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge ou cinq pers. Dont au moins une est en situation de handicap	117.694	107.738
Personne supplémentaire	+13.116	+12.005

Le montant total des ressources qui est pris en compte pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond au plus élevé des deux montants suivants, à la date de l'émission de l'offre de prêt :

- somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2023 portant sur les revenus 2022) ;
- «revenu plancher» : coût total de l'opération divisé par neuf. L'utilisation de ce revenu plancher vise à ne pas accorder

un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

Le classement des communes dans les zones A, B ou C résulte de l'arrêté du 1er août 2014, modifié par l'arrêté 2 octobre 2023 (JO du 3.10.23).

■ Les conditions financières ■

Pendant la phase de location, la redevance se décompose en deux parties : la première correspondant à la jouissance du logement (fraction locative) et la seconde au paiement anticipé du prix (fraction acquisitive). La fraction locative de la redevance ne doit pas excéder des plafonds mensuels par mètre carré de surface utile. Ces plafonds sont révisés au 1er janvier de chaque année sur la base de la variation de l'indice de référence des loyers 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.

Le prix de vente, quand à lui, ne doit pas excéder un plafond par mètre carré de surface utile⁹. Le prix non révisable, est minoré à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux de 1%. Les parties peuvent s'accorder sur la fixation de plusieurs dates de levée d'option et sur le niveau de minoration de prix demandé. Dans cette hypothèse, l'opérateur doit spécifier le prix du logement pour chacune de ces dates ainsi que la minoration effectivement appliquée. Ce plafond est révisé chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente.

2. Les caractéristiques

■ Les caractéristiques ■

Le montant et le taux d'intérêt Le PSLA peut financer jusqu'à 100 % de l'opération de location-accession. Prêt conventionné, il doit respecter les taux d'intérêt plafonds applicables aux prêts conventionnés classiques lorsqu'il est refinancé sur des ressources libres. S'il est financé sur des fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations dédiée aux opérations d'accession financées avec un PSLA, le taux d'intérêt varie selon le statut de l'emprunteur (organisme HLM, SEM, personnes morales ou personnes physiques). Le cumul avec d'autres prêts Au moment de la levée de l'option, pour financer l'achat du logement, des prêts sont mobilisables en complément du PSLA (prêt Accession d'Action Logement, PTZ). Pour les contrats de location-accession signés à compter du 1er janvier 2015, l'accédant a la possibilité de bénéficier d'une offre de prêt à taux zéro selon CCH art. R.331-76-5-1, Arrêté modifié du 26 mars 2004 10. Arr. 26 mars 2004, NOR : EQUU0400077A, art. 3 et ann. II, mod. par arr. 30 sept. 2014, NOR : ETL1416680A, art. 5, 2° : JO, 1er oct. CCH, art. R. 331-76-5-1 II, al. 3 partiel, mod. par D. n° 2009-392, 7 avr. 2009, art. 3 BOI-TVA IMM-20-20-10, 90 7

La réglementation qui était applicable à la date de signature du contrat de location-accession, quelle que soit la date à laquelle

il lèvera son option. Il a ainsi la certitude de pouvoir bénéficier de modalités d'application connues.



Depuis le 1er 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). Le transfert du prêt 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, au prorata de la fraction correspondant au logement qu'il acquiert. 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. Cela consiste à transformer le prêt accordé au vendeur en plusieurs prêts conventionnés accordés aux accédants au moment de la levée de l'option. Le ménage n'est pas tenu d'accepter le transfert

du PSLA et peut choisir toute autre offre de crédit. Le transfert n'est pas automatique : l'établissement de crédit peut s'opposer à ce que le PSLA soit transféré à un ménage présentant des garanties insuffisantes de solvabilité au moment de la levée d'option. Dans ce cas, le ménage pourrait bénéficier d'une garantie de relogement. En cas de transfert d'un PSLA à taux révisable, la révision du taux ou la modification de l'échéance des remboursements peuvent intervenir

■ Les engagements de l'opérateur

Pour pouvoir bénéficier du PSLA, l'opérateur doit offrir à l'accédant une garantie de relogement sous condition de ressources en cas de levée d'option et une garantie de rachat. La garantie de rachat 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 co-emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle est valable 15 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 co-emprunteur, 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;- invalidité reconnue par carte d'invalidité ou par décision de la CDAPH;- divorce ;- dissolution d'un PACS. L'opérateur s'oblige à racheter le logement dans les conditions suivantes :- dans les 5 ans à compter de la date de levée de l'option, au prix de vente du 11. Circulaire du 26.5.04 12. CCH : R.331-76-5-2

Le logement à la levée de l'option, de la 6ème à la 15ème année à compter de la date de levée de l'option, 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. NB : en cas de non levée de l'option, l'opérateur ne peut bénéficier d'aucune indemnité .

Deux types de garantie de relogement coexistent selon que le locataire-accédant lève ou non l'option.

Si le ménage ne lève pas l'option, notamment en raison d'une dégradation de sa situation financière, le transfert de propriété peut être reporté à une date ultérieure (plusieurs dates peuvent être prévues dans le contrat). S'il ne peut toujours pas lever l'option, le contrat est résilié et la garantie de relogement est mobilisable. Le ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLUS peut demander 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 mise en jeu de la garantie 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. A l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté l'une des trois offres, la garantie cesse de s'appliquer. En outre, l'opérateur propose au ménage, en cas de non levée de l'option, une offre de relogement dans un logement locatif, correspondant à ses besoins et à ses possibilités. En cas de divorce, la garantie de relogement s'applique aux deux membres du ménage. Après la levée de l'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, la mise en jeu de la garantie de relogement. Dans les deux cas, 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



NB : la garantie de relogement doit être stipulée dans le contrat

3. Le dispositif fiscal

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 III, 1^o 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 15 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 1er 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).

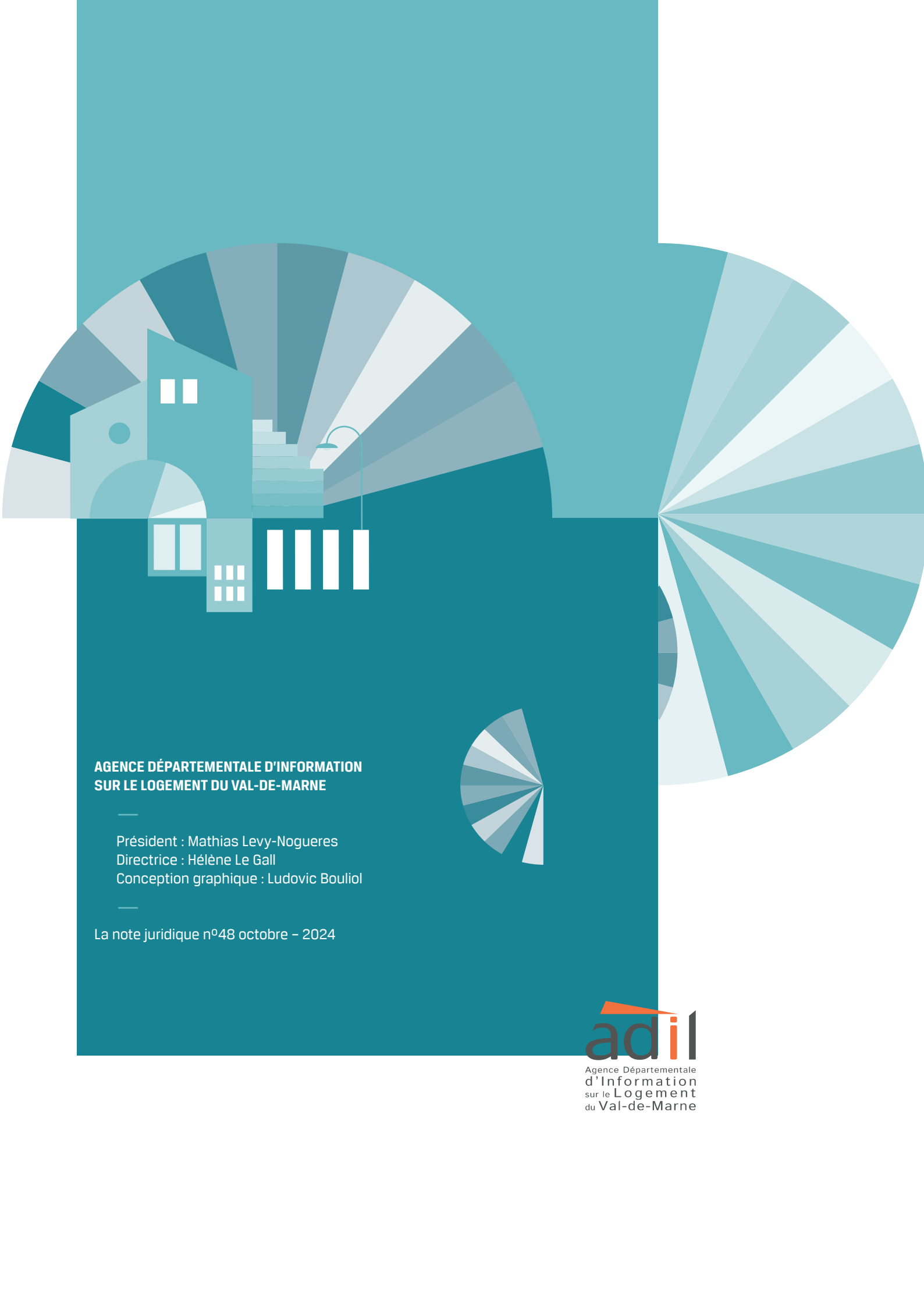
En outre, depuis le 1er janvier 2014, lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit de TVA de 5,5 % cessent d'être remplies, le reversement de complément de taxe n'est également pas exigé en cas

de survenance, même antérieurement au 1er 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 15 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.



**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°48 octobre – 2024