



PRET SOCIAL DE LOCATION ACCESSION (PSLA)

Depuis le 10 avril 2009 le cumul PSLA et prêt à 0% est désormais possible pour financer le locataire accédant levant l'option d'achat pour devenir propriétaire.

Décret no 2009-392 du 7 avril 2009 relatif au prêt social de location-accession

1) Présentation générale du PSLA :

Le contrat de location-accession comprend deux phases. Au cours de la **première phase, dite locative**, le logement appartient à un opérateur personne morale auquel le ménage verse une redevance, qui se divise en une **fraction locative**, assimilable à un loyer, et une **fraction acquisitive**, assimilable à une épargne, qui représente un paiement anticipé du prix du logement. La durée maximale de la phase locative est fixée dans le contrat de location-accession. Pendant la phase locative, le ménage a la faculté de lever l'option sur son logement et de s'en porter acquéreur. **La levée d'option marque le début de la seconde phase, dite d'accession**, au cours de laquelle le ménage devient propriétaire du logement et rembourse un emprunt. La fraction acquisitive accumulée pendant la phase locative vient en déduction du le prix de vente. **Si le ménage ne lève pas l'option, il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux mais la fraction acquisitive accumulée au cours de la phase locative lui est restituée.**

Conditions d'éligibilité au PSLA :

La Convention passée entre l'État et la personne morale détermine les conditions d'éligibilité au prêt :

- Lors de la signature du contrat de location accession, les revenus des locataires accédants doivent être inférieurs aux plafonds figurant dans le tableau ci-dessous (NB : ces plafonds sont égaux à ceux du prêt à 0%).
- La redevance locative doit être inférieure à des plafonds relativement proches de ceux du PLS.
- Le prix de vente ne dépasse pas un plafond fixé par zone et est en outre minoré de 1% à chaque date anniversaire du contrat de location accession.
- La personne morale dispose de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer aux accédants un financement lors de la levée d'option.

Les plafonds de ressources à compter du 10 avril 2009, sur le revenu fiscal de référence n-2 jusqu'au 31.5, n-1 du 1.6 au 31.12 de chaque année des locataires accédants sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B et C
Personne seule	31 250 €	23 688 €
2 personnes	43 750 €	31 588 €
3 personnes	50 000 €	36 538 €
4 personnes	56 875 €	40 488 €
5 personnes et plus	64 875 €	44 425 €

La fraction locative de la redevance est plafonnée, en fonction des zones du dispositif d'amortissement fiscal « Scellier/ Robien » (zones A, B et C) et les plafonds de loyer des zones B et C sont proches de ceux qui sont appliqués au prêt locatif social (PLS). Une zone A bis regroupe Paris et les 29 communes limitrophes..

- **La zone A** comprend l'agglomération parisienne, Côte d'Azur, le Genevois français.
- **La Zone B :**
*Zone B1 : Les agglomérations de plus de 250 000 habitants, Grande couronne de Paris, quelques agglomérations chères, Iles, Départements et territoires d'Outre-mer, Pourtour de la Côte d'Azur
*Zone B2 : Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants, Autres communes chères situées en zones littorales ou frontalières, Pourtour de l'Île de France.
- **La zone C** correspond au reste du territoire.



CRÉDIT FONCIER

Durant la phase locative, l'indemnité d'occupation de la redevance est plafonnée en référence aux plafonds suivants (en m² de SU éventuellement augmentée, dans la limite de 6m², de la moitié des surfaces du garage ou de l'emplacement réservé au stationnement des véhicules et annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant) :

Zone	En € par mois et par m ² de surface utile au 01/07/2009
Zone A bis	10,69€
Zone A	10,09 €
Zone B	7,86€
Zone C	7,29 €

Cette indemnité peut être révisée à chaque date anniversaire du contrat de location-accession, dans la limite, depuis le 1.1.2006, de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'IRL à compter du dernier indice publié à la date de signature du contrat.

La part acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession **en fonction des capacités financières** du locataire-accédant et **en concertation avec le vendeur**. La charge totale supportée par l'accédant pendant la période locative doit être comparable à celle qu'il supporterait s'il levait immédiatement l'option et faisait recours à l'emprunt.

Le prix de vente des logements doit également être inférieur à des plafonds, modulés en fonction des zones de « Scellier/Robien ». Ces plafonds de prix permettent aux ménages de bénéficier également de l'avantage de TVA à 5, 5 % conféré à l'opérateur vendeur qui a déjà acquitté la TVA en amont. La vente au locataire accédant n'est donc pas soumise à TVA.

Zone géographique	Plafonds de Prix de vente en en €/m ² de surface utile
Zone A	4 100 €
Zone B1	2 750 €
Zone B2	2 400 €
Zone C	2 100 €

Ces plafonds sont calculés en fonction de la surface utile, c'est-à-dire la surface habitable pouvant être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou de l'emplacement réservé au stationnement des véhicules annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Le prix du logement n'est pas révisable et doit être minoré de 1% à chaque date anniversaire du contrat de location-accession, ce qui incite les ménages à rester suffisamment longtemps en phase locative, pour bien mesurer leur capacité à faire face à des charges régulières de logement, avant d'entrer ou non dans la phase d'accession.

La mensualité de remboursement, à la charge du ménage en début de phase d'accession, **ne doit pas excéder la dernière redevance payée en phase locative**. L'opérateur doit disposer, dès la signature de la convention avec l'Etat, de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer au ménage, au moment de la levée d'option, une offre de financement respectant cette condition. Cette disposition est destinée à sécuriser le locataire accédant et à lui donner, dès la signature du contrat de location-accession, des garanties sur la charge financière qu'il devra supporter en phase d'accession.



CRÉDIT FONCIER

En cas de levée d'option, le ménage dispose, pendant une durée de quinze ans à compter du transfert de propriété, **d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement (*)**. Ces garanties sont mises en jeu en cas de survenance, pour le ménage, d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie, la liste de ces faits générateurs étant définie par l'arrêté du 26 mars 2004. Le prix de rachat garanti est, pendant les cinq années suivant le transfert de propriété, égal au prix fixé au moment de la levée d'option. Pendant les dix années suivantes, le prix de rachat garanti est minoré de 2,5 % par an.

** La garantie de relogement consiste pour l'opérateur à formuler, dans les six mois suivant la demande de mise en jeu, trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités du ménage. La garantie de relogement ne bénéficie qu'aux ménages dont les revenus, au moment de sa demande, sont inférieurs aux plafonds d'éligibilité pour l'accès aux logements PLUS.*

II) Synthèse des avantages pour l'accédant :

- TVA sur le prix de vente au taux de 5,5 %,
- Exonération de Taxe Foncière pendant 15 ans (phase locative comprise),
- Minoration du prix de vente d'au moins 1% par année de location
- Garantie de relogement donnée par le bailleur en cas de non levée d'option
- Garantie de rachat et de relogement après levée de l'option, en cas d'accident de la vie, pendant 15 ans avec quelques abattements en fonction de la durée courue.
- APL « accession », même en phase locative.

III) L'offre du Crédit Foncier aux organismes sociaux :

L'intervention du Crédit Foncier revêt deux formes :

1 – L'engagement donné à l'organisme de financer les « accédants »

Cet engagement, nécessaire pour que l'organisme obtienne la décision favorable d'agrément, est formalisée dans une Convention passée entre le vendeur et le Crédit Foncier.

Le Crédit Foncier s'engage à proposer aux accédants le prêt à 0% en cours au moment de la levée d'options et 'un prêt conventionné leur permettant d'acquérir le bien et dont la charge de remboursement mensuelle n'excèdera pas le montant de la redevance globale versée le mois précédant le transfert de propriété.

Pour sa part, le vendeur s'engage, avant la conclusion du contrat de location accession, à vérifier la capacité financière des accédants à assumer la charge de la redevance globale. Pour garantir le succès de ces opérations, l'organisme veillera en lien avec le Crédit Foncier à ce que le montant global de la redevance soit comparable à la charge qu'aurait à supporter un acquéreur qui accéderait immédiatement.

2- Le financement de l'organisme vendeur

Le vendeur pourra choisir la formule de financement du Crédit Foncier lui paraissant la plus adaptée.

- Type de prêt : Prêt conventionné d'une durée initiale maximale de 30 ans susceptible d'être augmentée de 5 ans en cas de variation de taux.
- Quotité de financement : 100 %
- Profils de remboursement : prêts révisables sur l'Euribor 1 an avec si nécessaire un différé d'amortissement de 5 ans réduisant l'effort de trésorerie de l'organisme.
- Périodicité : annuelle
- Garanties : hypothécaire ou collectivité locale.
- Absence d'indemnité de remboursement suite à la vente des lots.