



## **Le contrat de location-accession & Le Prêt Social Location-Accession**



# Sommaire

## Introduction

## 1 - LE REGIME JURIDIQUE

### → *Le contrat de location-accession* 3

#### Le contenu du contrat

- 1 – *Les caractéristiques du bien*
  - 2 – *Le prix de vente et le cas échéant les modalités de sa révision*
  - 3 – *La condition suspensive de l'obtention des prêts*
  - 4 – *La date d'entrée en jouissance*
  - 5 – *Le montant de la redevance*
  - 6 – *Les modalités d'imputation de la redevance sur le prix*
  - 7 – *Les effets de la résiliation du contrat*
  - 8 – *La nature de la garantie de remboursement*
  - 9 – *Les charges incombant à l'accédant*
  - 10 – *L'absence de maintien de plein droit dans les lieux*
  - 11 – *Les références des contrats d'assurance souscrits*
- #### Le transfert de propriété

### → *Les garanties de la location-accession* 10

#### La garantie de rachat

#### La garantie de relogement

## 2 - LE REGIME FINANCIER ET FISCAL

### → *Le Prêt Social Location Accession* 11

#### Les conditions d'octroi

- 1 – *Les conditions de ressources*
- 2 – *Le prix du logement*

#### Les caractéristiques

### → *La fiscalité avantageuse du PSLA* 15

#### Une TVA au taux réduit de 5,5%

#### Une exonération de longue durée de la taxe foncière

## Conclusion



## Introduction

La **location-accession** se présente comme un **mode original d’accession à la propriété pour des ménages modestes** associant une **phase de location** à une **phase d’épargne** avec éventuellement un transfert de propriété à la clef.

En 2005, l’Etat a décidé de relancer ce mode d’acquisition en créant **un financement spécifique le PSLA prêt social location-accession**.

Ce prêt reste **le seul dispositif d’aide à l’accession** à la propriété qui ouvre droit à la **TVA à taux réduit**. Son utilisation devrait donc connaître un renouveau dans les mois à venir.

## 1 - REGIME JURIDIQUE

La location-accession est **régie par les dispositions** de la **loi n° 84-595 du 12/07/1984**.

Cette loi s’applique à **tous les contrats** portant sur des immeubles à **usage d’habitation** présentant les critères cumulatifs suivants :

- Engagement du vendeur de transférer la propriété du bien à l’accédant
- Nécessité d’une manifestation ultérieure de la volonté de l’accédant pour que le transfert de propriété se réalise
- Existence d’une période de jouissance préalable et à titre onéreux de l’immeuble par l’accédant
- Accord sur le prix de vente qui doit être payé de manière fractionné ou différé
- Versement d’une redevance jusqu’à la date de levée de l’option d’achat en contrepartie du droit de l’accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du bien.

### → *Le contrat de location-accession*

Le contrat de location-accession **peut être précédé** d’un avant-contrat dit « **contrat préliminaire** » par lequel, **en contrepartie d’un dépôt de garantie** versé par l’accédant sur un compte spécial, le **vendeur s’oblige à réserver à celui-ci un logement**.

Le montant de ce **dépôt de garantie est limité à 5%** du prix de l’immeuble.

**Les fonds** déposés en garantie **sont indisponibles** jusqu’à la **conclusion du contrat** définitif de location-accession.



Ils sont **restitués sans frais à l'accédant** si le contrat n'est pas conclu, soit au plus tard trois mois après la signature du contrat préliminaire si l'immeuble est achevé à la date de cette signature, soit dans les deux mois suivant l'achèvement de l'immeuble dans le cas contraire.

Le contrat préliminaire est un **contrat conclu entre professionnels et consommateurs** bénéficiant à ce titre des dispositions protectrices de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ainsi, **l'acquéreur** non professionnel, qui a souscrit un **acte sous-seing privé<sup>1</sup>** de location-accession, dispose d'un **délai de rétractation de 7 jours**.

L'acte sous-seing privé doit être **notifié à l'acquéreur par lettre recommandée** avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de la remise.

Le délai de rétractation court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre notifiant l'acte.

Tant que le **contrat définitif de location-accession n'est pas signé**, le vendeur ne peut exiger, ni accepter de l'accédant **aucun versement**, à l'exception des sommes versées pour la réservation.

**Un mois** au moins **avant la date prévue pour la signature**, le **vendeur notifie** à l'accédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **le projet de contrat définitif** de location-accession.

Le vendeur est alors tenu de maintenir les conditions du projet durant ce délai.

Le contrat de location-accession est conclu par acte authentique publié au service de la conservation de la propriété immobilière.

Le vendeur doit **annexer** au contrat de location-accession, le règlement **de copropriété ou le cahier des charges**.

**Les émoluments notariaux**, perçus lors de la signature du contrat définitif de location-accession, correspondent à **50 % des honoraires** de vente, le **solde étant versé lors de la levée de l'option**.

---

<sup>1</sup> Sous-seing privé, c'est-à-dire sous simple signature du promoteur



## Le contenu du contrat de location-accession

Le contrat de location-accession doit **reprendre 11 mentions obligatoires déjà mentionnées dans le contrat préliminaire**.

### *1 – Les caractéristiques du bien*

Le contrat doit comporter la **description du logement**, ainsi que les indications utiles<sup>2</sup> relatives à la **consistance** et aux **caractéristiques techniques de l'immeuble**. Il est recommandé de **préciser les locaux accessoires** : caves, parkings etc. qui font partie de l'immeuble ou du logement.

### *2 – Le prix de vente et le cas échéant les modalités de sa révision*

Le prix de vente du logement peut être **fixé soit de manière ferme et définitive** lors de la conclusion du contrat, **soit stipulé révisable**. Dans ce cas la révision ne porte que sur la fraction du prix restant due après chaque versement de la redevance. **La révision ne peut dépasser les variations de l'indice INSEE de référence des loyers (IRL)** constatée entre le jour de la signature du contrat et le jour de la levée de l'option. Le paiement du prix peut être fractionné ou différé.

### *3 – La condition suspensive de l'obtention des prêts*

Si l'accédant doit recourir à un ou plusieurs prêts, le transfert de propriété est subordonné à la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts. Lorsque le contrat de vente indique que le prix sera payé sans recourir à un prêt, cet acte doit porter, de la main de l'accédant, une mention par laquelle il reconnaît avoir été informé que **s'il recourt néanmoins à un prêt, il ne peut se prévaloir de la condition suspensive** de l'obtention du prêt.

### *4 – La date d'entrée en jouissance et le délai d'option d'achat*

La **durée de la période de jouissance est fixée par les parties** et ne fait l'objet d'aucune limitation légale ou réglementaire. Le contrat de location-accession doit prévoir la **date limite de levée d'option**.

### *5 – Le montant de la redevance, sa périodicité et les modalités de sa révision*

La redevance mise à la charge de l'accédant comprend obligatoirement **2 parties** distinctes :

- une partie de la redevance correspond à **la jouissance du logement**. Elle est versée à compter de la date d'entrée en jouissance jusqu'au terme effectif de la période de jouissance. Elle est définitivement acquise au vendeur et n'a pas à être restituée en l'absence de levée d'option par l'accédant.

---

<sup>2</sup> Ces indications sont annexées au contrat ou font références à des documents déposés chez le notaire



- une partie de la redevance correspond au **paiement anticipé du prix**.

En cas d'**absence de levée d'option** au terme du contrat **ou** en cas de **résiliation du contrat**, elle doit être **restituée à l'accédant sous déduction d'une indemnité** variable selon les cas.

Les **montants** respectifs des **deux fractions** sont **fixés par les parties en fonction** notamment des **capacités de remboursement de l'accédant** et des **besoins financiers du vendeur** dans la limite d'un plafond.<sup>3</sup>

Depuis le 10.2.08, la révision de la redevance ne peut excéder la variation de l'IRL.

La redevance peut être versée **mensuellement** ou **trimestriellement** ou encore selon un **autre échelonnement** librement fixé par les parties.

#### ***6 – Les modalités d'imputation de la redevance sur le prix***

La fraction de la redevance imputable sur le prix vient **en déduction du prix de vente du bien** dont le **paiement** devra être acquitté **lors de la levée d'option** par l'accédant. La constitution d'une épargne est l'intérêt de la location-accession pour les accédants modestes.

#### ***7 – Les effets de la résiliation du contrat<sup>4</sup>***

Le montant de l'indemnité de résiliation doit être inscrit dans le contrat. Dans le cas où, le **contrat est résilié pour inexécution par l'accédant** de ses obligations, le **vendeur peut obtenir une indemnité** qui ne peut dépasser 2% du prix du logement. En revanche, lorsque **le contrat est résilié pour inexécution par le vendeur** de ses obligations, **l'accédant est remboursé intégralement des sommes versées** par avance sur le prix et peut obtenir une indemnité dont le montant est limité à 3 % du prix du logement.

**Le vendeur doit restituer à l'accédant toutes les sommes versées** correspondant à la fraction de la redevance qui a servi au paiement par avance du prix. Ces sommes doivent être restituées dans un **délai maximum de trois mois** à compter du départ de l'occupant, déduction faite des sommes qui resteraient dues au vendeur : redevances échues et non réglées, charges non payées, pertes et dégradations du fait de l'occupant.

---

<sup>3</sup> Voir partie 2 : « Régime financier et fiscal de la location-accession »

<sup>4</sup> La résiliation signifie que les effets du contrat sont supprimés pour l'avenir, en raison de l'inexécution par l'une des parties de ses obligations.



## 8 – La nature de la garantie de remboursement <sup>5</sup>

La garantie de remboursement porte sur les sommes versées par l'accédant et correspondant à la **fraction de la redevance imputable sur le prix de l'immeuble**.

Lorsqu'une vente en l'état futur d'achèvement est réalisée par **un promoteur public**, la garantie de remboursement résulte de la détention, par l'organisme vendeur, de la garantie accordée par la société de garantie des organismes HLM.

Cette garantie n'est pas une garantie au bénéfice de l'acquéreur ; elle résulte de la qualité intrinsèque du vendeur.<sup>6</sup>

Lorsqu'une vente en l'état futur d'achèvement est réalisée par **un promoteur privé**, la garantie fournie prend la forme le plus souvent d'une **convention de cautionnement** aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'accédant, solidairement avec le vendeur, à rembourser les sommes dues. Cette **garantie** doit être **donnée par une banque**, un **établissement financier** habilité à délivrer des cautions ou à réaliser des opérations de financement immobilier, une **entreprise d'assurance agréée** à cet effet ou une **société de caution mutuelle**.

## 9 – Les charges incombant à l'accédant

Le contrat doit **contenir les catégories de charges incombant à l'accédant** et une **estimation de leur montant prévisionnel** pour la première année d'exécution du contrat.

A compter de l'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations incombent à l'accédant. Toutefois, le **vendeur conserve la charge de certaines réparations** ; Ce sont les **réparations relatives aux éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, ainsi qu'à tous les autres éléments qui leur sont intégrés ou forment corps avec eux** et aux **éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité**, à l'exclusion de leurs parties mobiles.

Dans la mesure où **elles sont mentionnées dans le contrat, le vendeur**, qui est encore propriétaire, **peut répercuter toutes les charges**, quelle que soit leur nature (taxe foncière, charges de copropriété, notamment). **Il n'y a pas de liste limitative des charges** incombant à l'accédant comme c'est le cas en matière de location.

L'accédant est tenu d'user de l'immeuble en bon père de famille et suivant la destination qui a été donnée par le contrat.

L'accédant est tenu de s'assurer pour les risques dont il répond en sa qualité d'occupant : notamment dégâts des eaux, incendie.

---

<sup>5</sup> La garantie de remboursement a pour effet d'assurer à l'accédant le remboursement des sommes avancées au titre de la fraction imputable sur le prix. Cette garantie entre en jeu en cas de non levée de l'option d'achat.

La partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement n'est pas prise en charge par la garantie de remboursement.

<sup>6</sup> La garantie de remboursement résulte de la qualité du vendeur lorsqu'il s'agit d'une société dans laquelle l'Etat détient la majorité du capital social (SEM) ou lorsque l'organisme HLM bénéficie d'un agrément de l'Etat.

Cela signifie que le vendeur n'a pas à avoir recours à un cautionnaire extérieur.



**10 – L'absence de maintien de plein droit dans les lieux** en cas de résolution du contrat ou de non-levée de l'option

L'accédant doit, sauf dispositions contraires du contrat de location-accession, quitter les lieux sans délais, sauf si le vendeur lui en accorde.

Lorsque le **contrat est résilié pour inexécution par le vendeur de ses obligations**, l'accédant bénéficie d'un **droit au maintien dans les lieux** pour une durée qui **ne peut être inférieure à trois mois** à compter de la résiliation ou de la date prévue pour la levée de l'option.

Le vendeur ne peut exiger la libération des locaux qu'après le remboursement des sommes versées en avance sur le prix.

Tant que l'accédant exerce son droit au **maintien dans les lieux**, il doit une **indemnité d'occupation** qui ne peut être supérieure au montant de la redevance, diminué de la fraction imputable sur le prix du logement qui a fait l'objet du contrat.

### **11 – Les références des contrats d'assurance souscrits**

Les **références des contrats d'assurance** doivent être mentionnées au contrat de location-accession : l'assurance responsabilité du promoteur, l'assurance dommages ouvrage, ainsi que les références des contrats d'assurance garantissant l'immeuble (notamment dégâts des eaux, incendie)

En principe, c'est au **vendeur** (qui est encore propriétaire) de **mettre en œuvre les assurances dommages-ouvrage et assurance responsabilité**.

Toutefois, **en cas de défaillance du vendeur**, l'accédant peut, de lui-même, **mettre en œuvre ces assurances**.

### **Le transfert de propriété : la levée de l'option**

Dans le régime de la location-accession, le **transfert de propriété dépend** de la seule **volonté de l'acquéreur**. En outre, le contrat comporte un **double engagement à titre onéreux** de la part de l'accédant :

- Payer un prix de vente fractionné ou différé
- Payer une redevance correspondant d'une part à la période de jouissance à titre onéreuse du bien et d'autre part à son droit personnel au transfert de propriété du logement.

En cas de **manquement aux obligations** énoncées ci-dessus, le **vendeur pourrait refuser**, à l'accédant, le **transfert de propriété**.

**L'option peut être exercée** par l'accédant à tout moment **entre la date d'entrée en jouissance et le terme de la période de jouissance** fixé dans le contrat.

Cette demande de l'accédant doit être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si l'**accédant** a respecté l'ensemble de ses obligations et qu'il **exerce la faculté** qui lui est reconnue **d'acquérir la propriété du logement**, un **nouvel acte notarié** doit être signé.





L'autre moitié des émoluments notariaux est versée à la signature de ce nouvel acte constatant le transfert de propriété du bien à l'accédant.

**Cet acte doit être publié** au service de la conservation de la **propriété immobilière** pour assurer l'opposabilité du transfert de propriété du bien, aux tiers.

Le **solde du prix de vente** du bien est égal à la **différence entre le prix prévu** dans le contrat à la date de la levée d'option et le montant cumulé de la **redevance déjà versée**.

**Les frais, droits et taxes liés à ce contrat** (émoluments du notaire, enregistrement, inscription hypothécaire et salaire du conservateur des hypothèques) sont **à la charge de l'acquéreur**, sauf disposition contraire.

Si, trois mois avant le terme prévu pour la levée d'option, celle-ci n'est pas levée, le vendeur doit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, mettre l'accédant en demeure d'exercer son droit à l'acquisition.

**Si le contrat** de location-accession **vient à son terme sans que l'accédant n'ait demandé la levée d'option, l'émolument notarial versé lors de la signature** du contrat de location-accession **n'est pas restituable**. Le second émolument notarial n'a, par hypothèse, pas à être versé en l'absence de levée d'option.

**A l'issue de la phase locative, l'accédant qui n'a pas levée l'option** ne dispose en principe, sauf convention contraire des parties, d'**aucun droit au maintien dans les lieux**.

Pour pallier à toutes **difficultés suscitées** par la **non-levée de l'option** par l'accédant à la date prévue par le contrat, le **législateur a adossé à la mise en place d'un financement spécifique** que constitue le prêt social location-accession (PSLA), **un dispositif de sécurisation** pour l'accédant.

**En effet, le ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLUS<sup>7</sup>, doit se voir proposer par le vendeur**, au plus tard dans les six mois à partir de la date fixée pour la levée d'option, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, **trois offres de logement** correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

A compter de la date fixée contractuellement pour la **levée d'option et jusqu'au départ** des lieux, **l'occupant verse une indemnité d'occupation** qui ne peut être supérieure au montant de la redevance diminué de la fraction imputable sur le prix.

Plafonds PLUS 2016	En Isère
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	
1	20 111 €
2	26 856 €
3	32 297 €
4	38 990 €
5	45 867 €

<sup>7</sup> Prêt Locatif à Usage Social



## → Les garanties de la location-accession dans le cadre du PSLA

Lorsque le logement est vendu dans le cadre du PSLA, l'accédant qui a levé l'option, devenu alors propriétaire, bénéficie de la part du vendeur de **deux garanties** : l'une de **rachat**, l'autre de **relogement**.

### La garantie de rachat

Le législateur a créé un dispositif qui **protège l'accédant devenu propriétaire** : la garantie de rachat. Elle **peut être mise en jeu sur demande de l'emprunteur**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception **dans les 15 ans à compter de la levée d'option** sous réserve que le logement soit toujours occupé à titre de résidence principale.

**La demande** de mise en jeu de la garantie doit intervenir **dans un délai d'un an suivant** la survenance pour l'emprunteur de **l'un des faits suivants** :

- décès de l'accédant ou 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 l'ANPE
- invalidité reconnue par la carte d'invalidité ou par la décision de la Commission des droits de l'autonomie
- divorce
- dissolution d'un pacte civil de solidarité (PACS)

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

- dans les **5 ans à compter de la date de levée d'option**, à un prix égal au prix de vente du logement à la levée de l'option
- de la **6<sup>ème</sup> à la 15<sup>ème</sup> année à compter de la date de levée d'option**, à un prix égal au prix de vente du logement à la levée d'option minoré de 2,5% par année écoulée.

Ce **prix** est **minoré éventuellement des frais de réparation** nécessaires à une **nouvelle occupation**, justifiés par la production des factures correspondantes.

### La garantie de relogement

Le **ménage**, dont les **ressources sont inférieures aux plafonds PLUS**, peut également **demande**, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la garantie de rachat, la **mise en jeu d'une garantie de relogement**.

Cette garantie consiste à proposer au ménage **3 offres de relogement** correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans un **délai de 6 mois à compter de la demande** présentée par lettre recommandée avec demande d'avis 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 3 offres, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement.



## 2 - LE REGIME FINANCIER ET FISCAL

La location-accession est conçue comme un **mode d'acquisition s'appuyant sur l'épargne** de l'accédant pendant la phase locative.

Or l'épargne de l'accédant **ne peut**, à elle seule, **permettre un financement complet** de l'acquisition, c'est pourquoi un financement spécifique à la location-accession a été mis en place : le **Prêt Social Location-Accession (PSLA)**. Ce prêt est accordé au promoteur lors de la conclusion du contrat de location accession et concourt au financement du logement pendant la période de jouissance. Il est transférable à l'accédant pour le montant du capital restant dû, lors de la levée de l'option.

### → *Le Prêt Social Location Accession*

Le Prêt social location-accession (PSLA) **finance** des opérations de construction ou d'acquisition de **logements neufs** faisant l'objet d'**un contrat de location-accession**, destinés à être occupés à titre de **résidence principale**, c'est-à-dire au moins 8 mois par an, **par des ménages modestes**.

**Pour bénéficier de ce prêt**, l'opérateur doit **obtenir un agrément préfectoral** et signer impérativement **une convention avec l'Etat**.

Cette convention doit prévoir un montant maximum pour la redevance :

La **fraction locative de la redevance ne doit pas excéder un plafond mensuel**, par mètre carré de surface utile.

La **surface**, prise en compte est **égale** à la **surface habitable augmentée de la moitié de la surface des 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 1,80m)

La surface utile **peut être augmentée, dans la limite de 6 m<sup>2</sup>**, 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.

En Isère	Plafonds par M2
B1	8,73
B2	8,38
C	7,78

Ces **plafonds sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année** dans la **limite de la variation annuelle** de l'indice de référence des loyers (**IRL**) du deuxième trimestre.

La **fraction acquisitive de la redevance** est fixée en **fonction des capacités financières** du locataire-accédant en accord avec le vendeur.



## Les conditions d'octroi du PSLA

### 1 – Les conditions de ressources

Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés par des **personnes** dont les **revenus sont inférieurs**, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut à la date de signature du contrat de location-accession, aux **plafonds de ressources de l'ancien PTZ révisés chaque année, depuis 2015, au 1<sup>er</sup> janvier** en fonction de l'évolution annuelle de l'**indice des prix à la consommation** hors tabac.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	En Isère Zone B ou C
1	23 792 €
2	31 727 €
3	36 699 €
4	40 666 €
5 et +	44 621 €

**Le classement des communes résulte de l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014** pour les opérations faisant l'objet d'un agrément accordé à compter du 1<sup>er</sup> février 2015.

Toutefois, pour les opérations dont l'agrément a été délivré avant cette date, il conviendra de retenir le zonage prévu par l'arrêté du **29 avril 2009 (JO du 03/05/2009)**<sup>8</sup>.

Le montant des ressources pris en compte s'entend du plus élevé des deux montants suivants :

- somme des revenus fiscaux de référence, le cas échéant corrigé, de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année N-2
- coût total de l'opération au sens PTZ divisé par dix.

Au dépôt de la demande d'agrément, tous les locataires-accédants ne sont pas forcément identifiés.

**Le promoteur doit donc s'engager à ce que les futurs logements soient occupés par des ménages respectant les plafonds de ressources**, il doit transmettre au représentant de l'Etat, les contrats de location-accession signés ainsi que les justificatifs de ressources des locataires-accédants.

---

<sup>8</sup> Pour connaître le zonage de notre département [www.adil38.org](http://www.adil38.org)



## 2 – Le prix du logement

Il ne doit pas dépasser un **plafond** fixé au mètre carré de surface utile.

**Ces plafonds de prix de vente sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année dans la limite de la variation annuelle** de l'indice du coût de la construction (ICC) du deuxième trimestre.

La surface prise en compte est déterminée dans les mêmes conditions que celles fixées pour le calcul de la fraction locative de la redevance.

Un arrêté **du 30 septembre 2014** a fixé de **nouveaux plafonds** qui seront applicables aux opérations faisant l'objet d'une décision d'agrément accordée à compter du **1<sup>er</sup> février 2015**.

En Isère	Prix maximum / m2 de surface utile
B1	2741
B2	2392
C	2093

**Pour les opérations dont la décision d'agrément est antérieure au 1<sup>er</sup> février 2015**, il convient d'appliquer les **plafonds de prix de vente** suivants :

En Isère	Prix maximum / m2 de surface utile
B1	2693
B2	2351
C	2057

Le **prix de vente du logement** est **minoré de 1% à chaque date d'anniversaire** de l'entrée dans les lieux.

Le **prix au mètre carré** à retenir pour apprécier la condition du plafonnement du **prix de vente** est un prix **incluant la TVA**.

Le **classement des communes** résulte de l'**arrêté du 1<sup>er</sup> août 2014** pour les opérations faisant l'objet d'un agrément accordé à compter du **1<sup>er</sup> février 2015**.

Toutefois, pour les opérations dont l'agrément a été délivré avant cette date, il conviendra de retenir le zonage prévu par l'arrêté du **29 avril 2009 (JO du 03/05/2009)**<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Pour connaître le zonage de notre département [www.adil38.org](http://www.adil38.org)



## Les caractéristiques du PSLA

Le PSLA est attribué au promoteur, il est transférable au **titulaire du contrat de location-accession**.

A cette fin, **le vendeur doit disposer**, à la signature du contrat de location-accession, **de l'engagement d'un établissement de crédit** de proposer au ménage acquéreur le PSLA pour **financer le transfert de propriété**.

Attention, le transfert n'est pas un droit, **l'établissement de crédit apprécie**, sous sa seule responsabilité, **si l'accédant présente**, à la date de levée d'option, **les garanties suffisantes de solvabilité**.

Le PSLA est un **prêt conventionné** qui peut financer **jusqu'à 100% de l'opération**. Il se substitue dans ce cas au prêt bancaire classique susceptible d'être accordé par les établissements de crédit. Il peut s'agir d'un prêt à **taux fixe** ou à **taux révisable**.

La **somme des mensualités de remboursement** (hors primes d'assurance) du prêt principal et des éventuels prêts complémentaires **ne doit pas dépasser la redevance payée** au cours du **mois précédant la levée d'option**.

En cas d'offre de **prêt à taux fixe**, le **plafonnement** sera applicable pendant **toute la durée du prêt**.

En cas d'offre de **prêt à taux révisable**, ce plafonnement sera applicable **jusqu'à la date de première révision**. Au-delà de cette date, la mensualité pourra rester constante en ajustant la durée des prêts en fonction de la variation du taux d'intérêt.

Si le **prêt est modulable**, l'accédant **peut demander** que la **mensualité de remboursement** soit augmentée et **dépasse ce plafond** si sa situation lui permet de faire face à une charge financière plus importante.

Seuls les **établissements de crédit**, ayant **signé une convention avec l'Etat**, sont habilités à **délivrer le PSLA**. Ces établissements de crédit sont : le Crédit Agricole, le Crédit Coopératif, le Crédit Foncier, le Crédit Mutuel.

Le **taux d'intérêt du PSLA est indexé sur le taux du livret A**. Sur la base d'un livret A au taux de 1% depuis le 1<sup>er</sup> août 2014, les taux minimum et maximum sont fixés respectivement à 2 % et 2,30 %.

La **durée maximum de ce prêt conventionné** est de **30 ans** avec **possibilité de prolonger à 35 ans**.

Le PSLA est **cumulable avec un autre prêt conventionné** si nécessaire à condition d'en respecter les conditions d'octroi.



**Pour les contrats de location-accession signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, le locataire-accédant qui le souhaite, peut bénéficier de la réglementation du prêt à taux 0% (PTZ) applicable à la date de signature de son contrat de location-accession, ce quelque soit la date à laquelle il a levé l'option.**

Il est ainsi sûr de pouvoir compter sur un PTZ réservé aux primo-accédants aux modalités d'application connues.

**La totalité de la redevance** (fraction locative et fraction acquisitive) est **prise en compte** pour le **calcul de l'aide personnalisée au logement**. Le barème applicable est celui de l'aide personnalisée accession.

### → *La fiscalité avantageuse du PSLA*

#### **Une TVA au taux réduit de 5,5%**

Un taux de 5,5% est appliqué aux opérations PSLA dont la livraison intervient à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Suivant le délai dans lequel intervient le transfert de propriété du logement, la vente sera placée dans le champ d'application de la TVA ou hors champ.

Ainsi, lors de la **levée d'option par le locataire-accédant dans les 5 ans de l'achèvement**, l'opération est placée dans le champ d'application de la TVA.

La vente est soumise au taux réduit de **TVA de 5,5%**, les **droits de mutation** sont dus au **taux réduit (0.715%)**.

**L'application du taux réduit** est **remise en cause** lorsque les conditions cessent d'être remplies (le bien n'est plus affecté à l'usage de résidence principale par le locataire-accédant).

Le locataire-accédant est alors tenu de **verser le complément de TVA** résultant de la différence entre le taux normal et le taux réduit.

Initialement, le **délai pendant lequel les conditions requises pour bénéficier du taux réduit devaient être remplies** était de 15 ans. Désormais, **ce délai passe de quinze à dix ans** pour les livraisons qui interviennent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Le complément d'impôt dû est diminué d'un abattement d'1/10<sup>ème</sup> par année de détention.

Cet **abattement est désormais pratiqué dès la première année suivant l'achèvement de l'immeuble (et non plus à compter de la cinquième année)** pour les livraisons qui interviennent à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.





Toutefois, il est admis que le reversement du complément de taxe ne soit pas exigé dans les cas où les conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat<sup>10</sup> sont remplies, c'est-à-dire en cas de survenance pour l'emprunteur de l'un des évènements suivants :

- décès de l'accédant ou 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 (PACS)

Le reversement du complément de taxe n'est également pas exigé en cas de survenance pour l'emprunteur de l'un des évènements suivants :

- mariage
- conclusion d'un pacte civil de solidarité (PACS)
- naissance d'un enfant
- délivrance d'une carte d'invalidité à l'un des enfants à charge

Ces quatre derniers cas s'appliquent aux livraisons intervenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

En revanche, lorsque le **locataire-accédant lève l'option au-delà des 5 ans de l'achèvement**, l'opération est placée **hors du champ d'application de la TVA**. Le locataire-accédant est alors tenu de s'acquitter des **droits de mutation** à titre onéreux au **taux normal (5.09%)**.

Ces droits de mutation sont **assis sur le prix de vente augmenté des charges** qui s'y ajoutent ou sur la valeur vénale des logements si elle est supérieure.

### Une exonération de longue durée de la taxe foncière

**Les logements neufs**, affectés à l'**habitation principale** faisant l'objet d'un contrat de location-accession et financés par un PSLA, sont **exonérés de taxe foncière** sur les propriétés bâties pendant **15 ans** à compter de l'année suivant l'achèvement de l'immeuble.

L'**exonération bénéficie au vendeur** pendant la **phase locative**, puis à l'**accédant** à compter du **1er janvier de l'année qui suit celle** au cours de laquelle il a **levé l'option**.

En revanche, l'**exonération est remise en cause** lorsque :

- la construction est affectée à un usage autre que l'habitation principale
- la convention conclue est résiliée
- l'agrément provisoire n'est pas confirmé
- le logement est remis en location par le vendeur en ne faisant pas l'objet d'une convention APL
- le logement est vendu par le locataire-accédant.

L'**exonération est subordonnée au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux** dans les **90 jours** de leur réalisation définitive. Celle-ci doit être accompagnée des contrats de location-accession signés, d'une copie de la convention et de l'agrément définitif obtenu.

---

<sup>10</sup> Voir page 10





## Conclusion

La location-accession **n'est pas une vente** car **l'accédant** dispose d'une simple faculté de demander le transfert de propriété. Il **n'est pas obligé de lever l'option**. S'il renonce dans le délai prévu au contrat de location-accession, le vendeur doit nécessairement lui restituer la fraction d'épargne qu'il a constituée.

La location-accession **n'est pas un contrat de location** car **l'accédant est déchu de tous droits sur l'immeuble à l'issue de la phase locative**. Le contrat de location-accession n'ayant pas pour but le maintien dans les lieux de l'accédant mais, le transfert de propriété du bien.

Il s'agit d'un **contrat original qui associé à un financement spécifique** devient un **mode d'acquisition intéressant** pour les **ménages ne disposant pas d'apport personnel ...**

Les particuliers, intéressés par le dispositif PSLA, peuvent obtenir la liste des logements bénéficiant d'un agrément auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

