

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Direction générale de l'Aménagement,
du Logement et de la Nature

Mission Communication

Flash DGALN n°21-2011

Mardi 23 août 2011

A l'attention de Mesdames et Messieurs
les préfets de région et de département
les directeurs régionaux de l'Environnement, de
l'Aménagement et du Logement
le directeur régional et interdépartemental de
l'Hébergement et du Logement
les directeurs départementaux des Territoires
les directeurs départementaux des Territoires et de
la Mer

**PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION (PSLA):
MODIFICATION DES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITE, DU ZONAGE (A
bis) ET DE LA CONFIRMATION D'AGRÈMENT**

Conséquences sur les instructions d'agrèments

Dans le cadre de la réforme des aides à l'accession à la propriété, votée en loi de finances pour 2011, le Gouvernement a décidé de maintenir et de garantir un soutien financier important à l'accession sociale à la propriété. La réforme a donc conforté le rôle du PSLA comme outil au service des politiques locales d'accession initiées par les collectivités territoriales.

Ce dispositif permet de bénéficier du taux réduit de TVA, à 5,5% en métropole. Il apporte également à l'opérateur puis à l'accédant 15 ans d'exonération de taxe foncière. Les collectivités peuvent également apporter une aide financière à l'opération, qui est par ailleurs sécurisée par l'opérateur.

L'enveloppe financière réservée sur les fonds d'épargne pour le PSLA est augmentée de plus de 40%. C'est ainsi une ligne de 300 M€ qui est ouverte en 2011, contre 210 M€ en 2010.

Plusieurs textes réglementaires sont venus assouplir le dispositif et améliorer son articulation avec les dispositifs d'accession à la propriété.

Une circulaire globale relative au PSLA vous sera bientôt adressée, afin de faire le point sur ce dispositif essentiel pour l'accession sociale à la propriété et ses évolutions depuis sa création en 2004.

1. L'introduction d'un « revenu plancher » modifie les conditions d'éligibilité pour l'accédant

Les dispositifs d'aides à l'accession visent à apprécier les ressources les plus récentes du bénéficiaire, afin de délivrer le montant d'aide le plus adapté, et éviter notamment les « effets d'aubaine » des bénéficiaires qui auraient vu leurs ressources augmenter rapidement d'une année à l'autre.

Les modalités d'appréciation, identiques à celles en vigueur pour l'octroi des anciens prêts à 0% jusqu'au 31 décembre 2010, se heurtaient à des difficultés de gestion et d'incompréhension, voire de reprise des avantages, pour les accédants.

Afin de simplifier cette situation, la réforme a substitué au mode d'appréciation des ressources existant un nouveau mécanisme de « revenu plancher », plus simple à mettre en œuvre, consistant en une réévaluation immédiate des revenus déclarés en fonction du montant de l'opération financée. Les conséquences de l'introduction du « revenu plancher » pour les instructions d'agrément PSLA sont détaillées en annexe.

Entrée en vigueur de la mesure : accédants pour lesquels la **signature du contrat préliminaire**, ou à défaut, du contrat de location-accession, intervient à compter du **1^{er} juin 2011**.

2. L'évolution de la zone géographique A bis modifie les plafonds de loyer en Ile-de-France

Afin de mieux refléter les disparités et la situation particulière de certaines communes très tendues de zone A en Ile-de-France, la définition de la zone A bis a été modifiée au 1^{er} janvier 2011 pour certains dispositifs, dont le dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Scellier » et le PLS.

Une mesure réglementaire a étendu cette nouvelle disposition au PSLA. Elle ne concerne que les plafonds de loyers (les plafonds de prix n'étant pas différenciés entre les zones A et A bis).

Entrée en vigueur de la mesure : opérations financées en PSLA dont la **décision d'agrément** (« agrément provisoire » ou « réservation d'agrément ») est accordée à compter du **1^{er} juin 2011**.

3. Mesures d'assouplissement à destination des programmes connaissant des difficultés à trouver des candidats locataires-accédants

De nombreux programmes, en cours de réalisation ou déjà achevés, ne trouvent actuellement pas preneurs parmi les ménages sous plafonds de ressources.

Aujourd'hui, dans le cas où le bailleur ne trouve pas de locataire dans un délai de douze mois suivant la date d'achèvement des travaux, il se retrouve contraint de

reverser l'avantage de TVA. Cette situation, qui remet en cause l'équilibre financier du programme, est également susceptible de peser sur la trésorerie du bailleur. Le décret n° 2011-967 du 16 août 2011 a ainsi introduit deux assouplissements :

- L'allongement de 12 à 18 mois de la durée entre la déclaration d'achèvement des travaux et la transmission des pièces permettant la confirmation définitive de l'agrément, afin d'augmenter les chances de trouver un candidat à la location-accession ;
- La possibilité de mise en location définitive du logement dans les conditions du PLS en l'absence de candidat au delà du délai de 18 mois, avec maintien de l'avantage de TVA.

<p><u>Entrée en vigueur des mesures</u> : opérations dont l'agrément définitif sera délivré à compter du 19 août 2011. Elles bénéficient ainsi aux programmes dont les demandes d'agrément provisoire sont antérieures.</p>

CONTACT

DGALN/DHUP/Sous-direction du financement du logement (FL)

Bertrand.reydellet@developpement-durable.gouv.fr (revenu plancher)

Maxime.vidal@developpement-durable.gouv.fr (zonage)

Fl3.dgaln@developpement-durable.gouv.fr (mesures d'assouplissement)



Conséquences de l'introduction du "revenu plancher" pour les instructions d'agrément PSLA (au stade de la confirmation d'agrément).

Précédemment, pour apprécier l'éligibilité d'un ménage au PSLA, les ressources retenues étaient :

- le RFR¹ du ménage au titre de l'année « N-2 » pour les opérations dont la signature du contrat préliminaire, ou à défaut, du contrat de location-accession, avait lieu entre le 1^{er} janvier et le 30 mai d'une année « N » ;
- le RFR « N-1 » pour les signatures entre le 1^{er} juin au 31 décembre d'une année « N ».

Depuis le 1^{er} janvier 2011, pour déterminer le niveau du PTZ+, les ressources retenues sont égales, quelle que soit la date du prêt, au maximum entre :

- le RFR du ménage au titre de l'année « N-2 » ;
- un « revenu plancher », égal au montant de l'opération divisé par 10².

Une mesure réglementaire a ainsi étendu ces nouvelles modalités aux opérations en PSLA à compter du 1^{er} juin 2011³.

Pour déterminer l'éligibilité d'un ménage locataire-accédant du point de vue de ses ressources, ces dernières sont appréciées de la manière suivante :

- 1) calcul de la *Quantité A* = somme des RFR figurant sur le ou les avis d'impôt sur le revenu de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement, à la date de signature de l'avant contrat ou à défaut, du contrat de location-accession ;
- 2) calcul de la *Quantité B* = montant de l'opération / 10

NB : le montant de l'opération est le prix du logement que s'apprête à acquérir chaque ménage locataire-accédant, pris individuellement (et non le montant de toute l'opération). Ce montant figure nécessairement sur le contrat et a vocation à être décoté de 1% par année d'occupation jusqu'à la levée d'option. Il est le prix de vente qui a fait l'objet d'une vérification lors de la décision d'agrément, au regard du plafond applicable.

- 3) Détermination des ressources à retenir :

Ressources à retenir = **maximum** { Quantité A ; Quantité B }

¹Revenu fiscal de référence, figurant sur le ou les avis d'impôt sur le revenu des personnes destinées à occuper le logement (Somme des RFR si plusieurs personnes. Correction, le cas échéant, des revenus figurant sur l'avis d'imposition, pour tenir compte des seuls revenus des personnes occupant effectivement le logement).

²Le chiffre 10 a été déterminé à partir du nombre moyen d'années de revenus nécessaires à une acquisition (5-6 ans), augmenté jusqu'à 10 pour tenir compte de l'apport personnel et de la solvabilisation des aides (PTZ+, aides personnelles en accession...).

³Arrêté du 31 mai 2011 modifiant l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés. La date du 1^{er} juin 2011 correspond à la date de certaines évolutions réglementaires du PTZ+.

- 4) Ces ressources sont enfin à comparer aux plafonds suivants, en vigueur au 1^{er} janvier 2011 :

Plafonds de ressource en PSLA

Nb de personnes	Zone A	Zones B et C
1	31 250 €	23 688 €
2	43 750 €	31 588 €
3	50 000 €	36 538 €
4	56 875 €	40 488 €
5 et plus	64 875 €	44 425 €

