

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 €

