

Le PSLA

PRÊT SOCIAL LOCATION ACCESSION

23 septembre 2019

Valentine Verzat

Chef du bureau des aides financières

Des questions ?

fe1.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Déroulé de la journée

9h30 – 11h00

Présentation générale de la location-accession et du PSLA par Valentine Verzat

Pause

11h15 – 11h30

Retour chiffré sur la production de PSLA par Valentine Verzat

11h30 – 12h30

Eclairage fiscal : TVA, TFPB par François Ernst

Déjeuner

13h30 – 15h45

Rappel réglementaire par Valentine Verzat

Pause

16h00 – 16h45

Présentation d'une opération réussie



Le PSLA

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Valentine Verzat

Chef du bureau des aides financières



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA LOCATION-ACCESSION



PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA LOCATION-ACCESSION

DÉFINITIONS ET PRINCIPES

- *Contrat* entre vendeur et locataire-accédant par lequel le vendeur s'engage à transférer la propriété du logement après une période de jouissance à titre onéreux.
- *Le transfert de propriété* peut avoir lieu pendant une période déterminée durant laquelle l'accédant pourra librement exercer sa faculté d'acquérir.
- *La redevance* ouvre :
 - droit à la jouissance du logement ;
 - droit au transfert ultérieur de la propriété, lui-même garanti par la détention d'une option d'achat (la levée d'option).
- *La redevance* comporte une fraction acquisitive correspondant à une épargne du locataire-accédant.

Créé par la loi du 12 juillet 1984



PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA LOCATION-ACCESSION

OBJECTIFS

1. Permettre à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel de devenir **propriétaires**
2. Donner la possibilité aux ménages d'acquérir le logement qu'ils occupent, après une **phase locative**
3. Sécuriser l'opération d'accession en laissant le **choix** aux ménages de se porter ou non acquéreurs de leur logement

PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA LOCATION-ACCESSION

LE CONTRAT

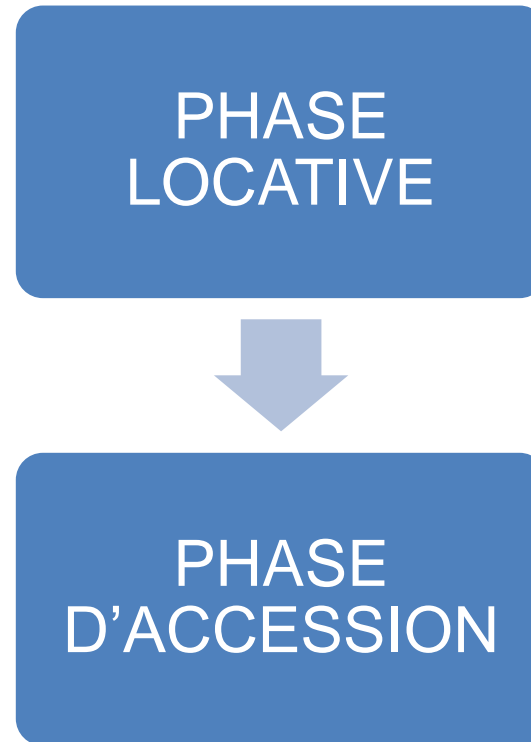
Il doit préciser :

- Les caractéristiques techniques de l'immeuble ou du logement ;
- Le prix de vente du logement ;
- Les délais ;
- La redevance ;
- Les charges ;
- La garantie de remboursement des sommes versées par l'accédant au titre du paiement anticipé du prix ;
- L'absence de maintien de plein droit dans les lieux (résolution du contrat ou non levée d'option)

Note : Le contrat peut être précédé d'un contrat préliminaire par lequel le vendeur, en échange d'un dépôt de garantie, s'engage à réserver à l'accédant un logement.

PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA LOCATION-ACCESSION

EXÉCUTION DU CONTRAT



PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA LOCATION-ACCESSION

PHASE LOCATIVE

- Le logement est la **propriété** du vendeur.
- Le locataire vers une **redevance** composée :
 - D'une *fraction locative* ;
 - D'une *fraction acquisitive*.
- L'entretien et les réparations incombent au locataire accédant (sauf les réparations relatives à la structure du bâtiment).

PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA LOCATION-ACCESSION

PHASE D'ACCESSION

- Le délai d'exercice de la faculté d'acquérir est laissé à l'initiative des parties :
Le contrat doit prévoir un délai maximum.
- Levée d'option > Transfert de la propriété du logement au ménage :
 - Constaté par acte notarié ;
 - Paiement du solde du prix du logement.

➔ Le ménage est pleinement accédant à la propriété.



FOCUS CHARGES

Dès l'entrée en jouissance, l'entretien et les réparations incombent à l'accédant.

En revanche, les réparations lourdes incombent encore au vendeur.

A la levée d'option, le ménage répond des charges ordinaires du propriétaire d'un logement

PRINCIPES GÉNÉRAUX SUR LA LOCATION-ACCESSION

Conséquences de la non-levée d'option pour le locataire-accédant

Si l'accédant renonce à l'acquisition :

- Il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux ;
- Il a droit au remboursement des sommes versées correspondant à la part acquisitive de la redevance.

LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION



LE PRÊT SOCIAL DE LOCATION-ACCESSION

- ❖ Il s'agit d'un **prêt conventionné** consenti à un opérateur pour financer une opération de **location-accession** dans le neuf.
- ❖ Des avantages spécifiques :
 - TVA de 5,5%
 - Exonération de TFPB de 15 ans
- ❖ Des caractéristiques spécifiques :
 - L'agrément obligatoire par l'Etat (ouvrant droit aux avantages fiscaux)
 - Pour des constructions ou acquisitions (VEFA) de logements neufs
 - La décision d'agrément doit avoir été obtenue **avant** le commencement des travaux
- ❖ Des garanties pour l'accédant en cas de levée d'option :
 - Une garantie de relogement
 - Une garantie de rachat



CARACTÉRISTIQUES DU PRÊT

- Un prêt conventionné pouvant financer jusqu'à **100% de l'opération**
- Une durée maximale de **30 ans**, pouvant être portée à 35 ans
- Des modalités spécifiques de **révision** du taux d'intérêt :
 - Durant la phase locative
 - Durant la phase d'acquisition
- Possibilité de **transfert du prêt à l'accédant** lors de la levée de l'option
- **Cumulable**, sous conditions, avec d'autres prêts en particulier le PTZ

FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

❖ Financement de l'opérateur

- Un prêt sur une enveloppe refinancée par le livret A
- Un prêt sur un financement libre auprès des banques
- Possibilité de prêts complémentaires au PSLA (prêts Action logement)
- Souscription d'un prêt libre dans tout établissement

❖ Financement du locataire-accédant

- Transfert du PSLA
- Souscription d'un PC (ou d'un PAS) auprès de l'établissement de crédit conventionné avec possibilité de prêts complémentaires
- Souscription d'un prêt libre dans tout établissement
- Recours au PTZ



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

QUELQUES REMARQUES SUR LES PRÊTS

- En 2019, deux établissements étaient habilités à distribuer des PSLA financés sur fonds d'épargne :
 - **Crédit agricole**
 - **Crédit mutuel**
- Tout établissement habilité à distribuer des PC peut distribuer du PSLA - presque toutes les banques sont concernées. On parle alors de **financement sur fonds propres**.
- Le recours au prêt PSLA n'est obligatoire ni pour le vendeur ni pour l'accédant.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

QUELQUES REMARQUES SUR LE TRANSFERT DE PRÊT

- L'accédant qui demande le transfert du prêt bénéficie de celui-ci pour le montant du capital restant dû, au prorata de la fraction correspondant au logement qu'il acquiert.
- Le transfert du prêt n'est pas automatique car 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, ce ménage bénéficie de la garantie de relogement mentionnée au II de l'article R. 331-76-5-1 du CCH.
- Lorsque le PSLA est à taux révisable et est transféré, afin d'absorber les variations de taux, un ajustement de la durée de prêt est opéré.

CONDITIONS DE MAINTIEN DU PRÊT

Le maintien du prêt est conditionné au respect des deux conditions pendant les 6 premières années du remboursement :

- Le logement doit rester la **résidence principale** de l'emprunteur pendant la durée du prêt.
- La mise en location est possible :
 - uniquement suite certains événements
 - dans les conditions de mise en location des logements PLS

! La mutation implique le remboursement intégral du prêt

OPÉRATEURS POUVANT FAIRE DU PSLA

Toute **personne morale** entreprenant une opération de location accession neuve **conventionnée** avec l'Etat :

- Organisme HLM
- Sociétés d'économie mixte
- Associations
- Autres bailleurs notamment privés dès lors qu'ils peuvent assurer la garantie de rachat et de relogement

!!! *Les collectivités territoriales ne peuvent pas être titulaires de la décision d'agrément*

FOCUS

LE BRS ET LES OFS

❖ Principes fondamentaux

- Dissociation de la propriété foncière / bâtie
- L'acquéreur détient un droit réel sur le logement
- Le foncier attaché au logement est propriété d'un office de foncier solidaire
- Le bail réel solidaire régit les droits et les devoirs de l'acquéreur, dont la redevance foncière et les conditions de cession

❖ Le bail réel solidaire

- Courre sur 99 ans
- Est rechargeable à chaque cession / donation
- Plafonne les prix de cession
- Fixe le montant de la redevance foncière
- Fixe la nature des droits réels immobiliers

FOCUS

LE BRS ET LES OFS

❖ Les garanties

- plafonnement du prix de revente, au prix initial actualisé
- reprise par l'OFS en cas de mévente
- possibilité de saisie immobilière (hypothèque)

❖ Les avantages

- Conditions de ressources (PSLA) fixées par l'OFS
- Prêt à taux zéro : VEFA, rénovation
- TVA réduite à 5,5 %

LE CUMUL DU PSLA ET DU BRS N'EST PAS AUTORISÉ !

FOCUS

L'HABITAT PARTICIPATIF

L'habitat participatif désigne des projets de logements où les habitants participent en amont à la définition et à la conception de leur logement et des espaces partagés.

La loi Alur du 24 mars 2014 a créé un nouveau cadre juridique pour les sociétés d'habitat participatif :

- La coopérative d'habitants,
- La société d'autopromotion.

LES COOPÉRATIVES D'HABITANT ET LES SOCIÉTÉS D'ATTRIBUTION ET D'AUTOPROMOTION NE SONT PAS ÉLIGIBLES AU PSLA !

Le PSLA

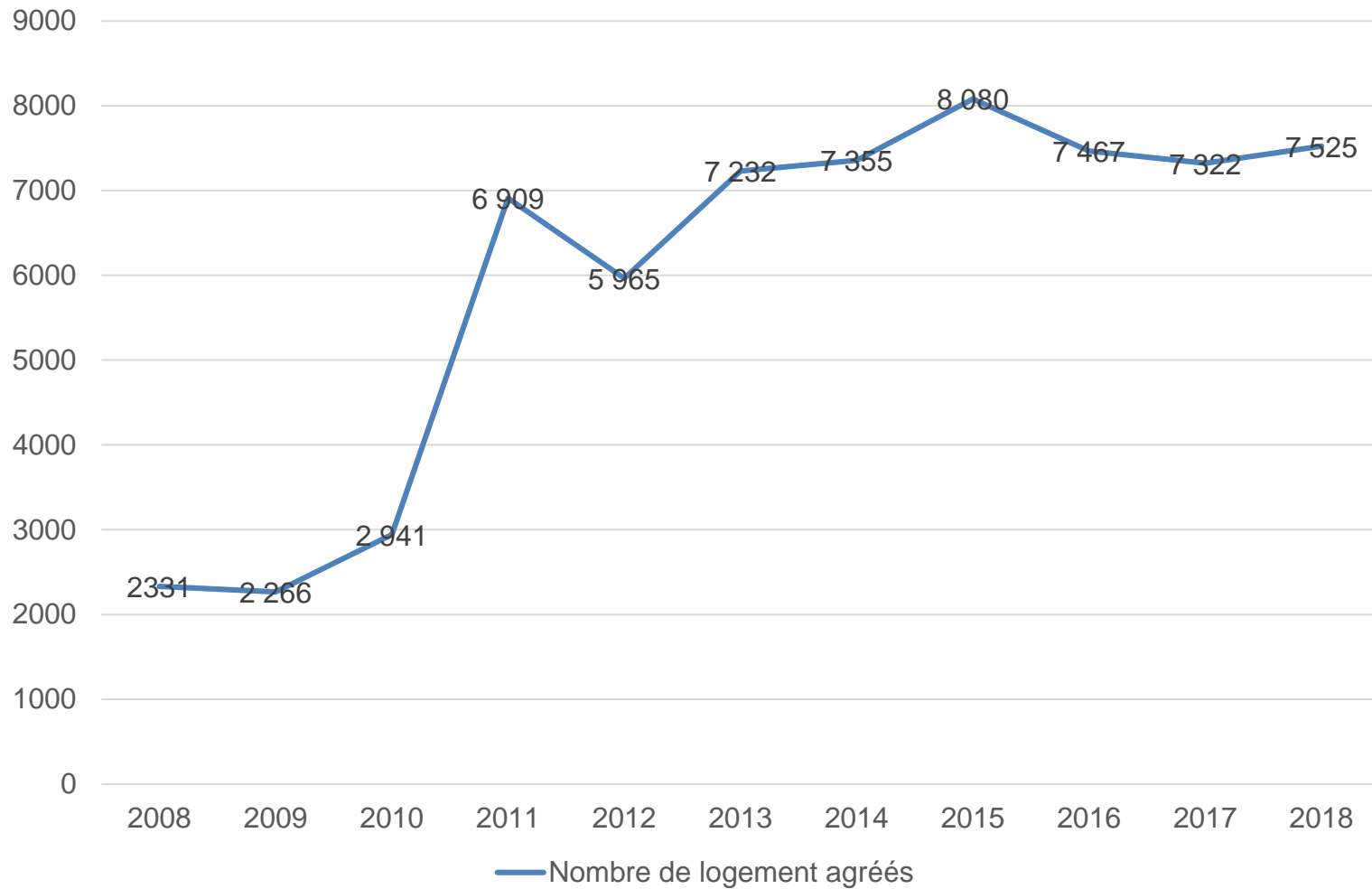
Retour chiffré sur la production

23 septembre 2019

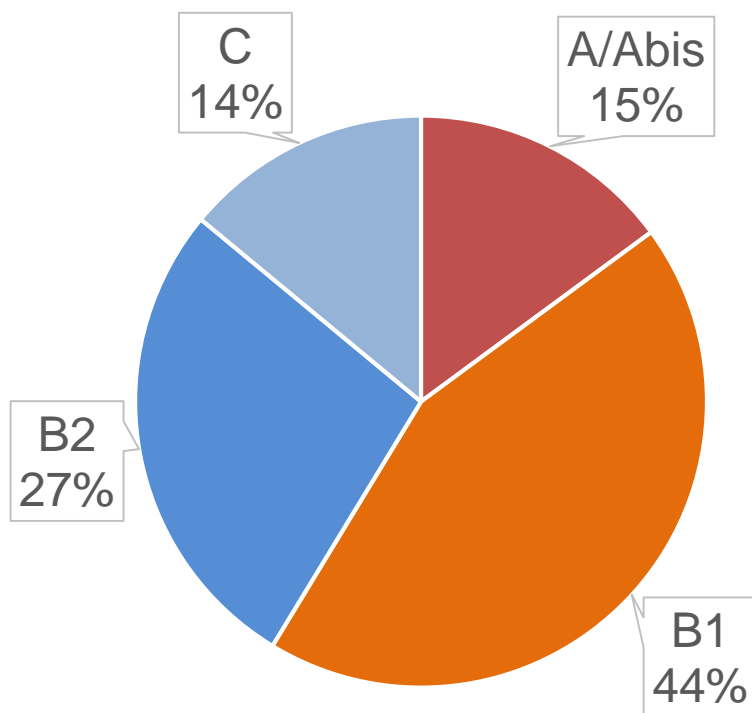
Valentine Verzat
Chef du bureau des aides financières



EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT AGRÉÉS



RÉPARTITION PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



59%

en zone tendue

LES RAISONS DU SUCCÈS

- ❖ Une **culture locale** de l'accession à la propriété
- ❖ Une **politique volontariste** des élus locaux, en particulier les Conseils départementaux

CHIFFRES CLÉS

TYPOLOGIE DE LOGEMENT

83 m²

surface utile moyenne

3/4

pièces en moyenne

65 %

habitat collectif

79 %

*des opérations
réalisées par des ESH*

CHIFFRES CLÉS FINANCEMENT

600 M€

*Fonds d'épargne
ouvert par la CDC*

27 %

*Du fond d'épargne a
été consommé en
2018*

16 %

*Des prêts financés par
des prêts refinancés
sur fond d'épargne*



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

LES RAISONS LOCALES DU SUCCÈS

- ❖ Une **culture locale** de l'accession à la propriété
- ❖ Une **politique volontariste** des élus locaux en particulier des Conseils départementaux

Le PSLA

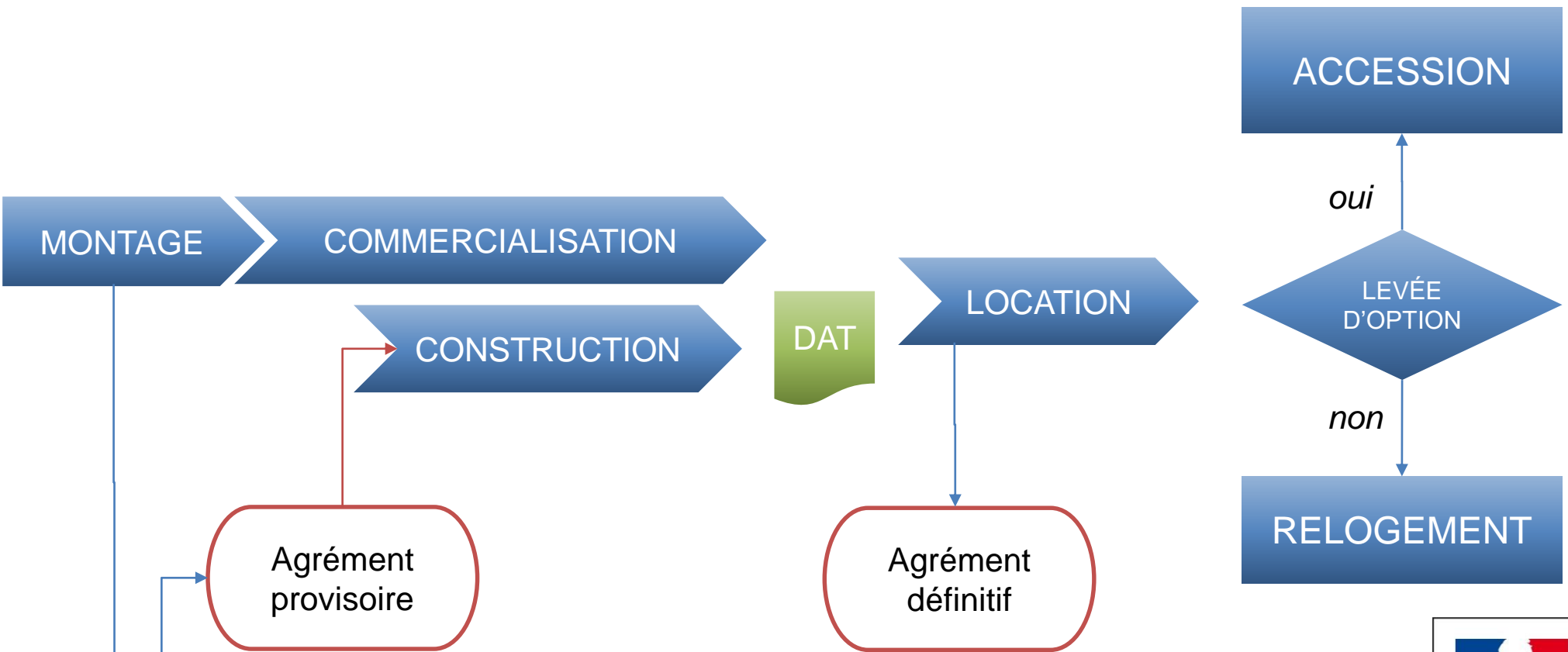
Rappel réglementaire

23 septembre 2019

Valentine Verzat
Chef du bureau des aides financières



SCHÉMA DE VIE DU PSLA



LA DÉMARCHE À SUIVRE POUR L'OPÉRATEUR



L'AGRÉMENT À TITRE PROVISOIRE

- La **demande** adressée aux services de l'Etat ou au délégataire indique :
 - Le programme immobilier concerné ;
 - Le nom de l'établissement de crédit accordant le prêt:
 - Si le prêt est refinancé ou non sur la ressource du Livret A.
- Une **convention** entre l'Etat et l'opérateur doit être préalablement signée pour bénéficier d'un agrément provisoire.
- La **décision** est prise par le représentant de l'Etat ou le délégataire.
- Le commencement des travaux est subordonné à l'obtention de l'agrément (sauf pour les VEFA).

QUELQUES REMARQUES SUR L'AGRÉMENT

- ❖ Sur le volume d'agrément :
 - Il n'y a pas de limitation du nombre d'agrément !
 - L'opportunité est cependant à vérifier avec soin en raison du risque de transformation ultérieur du PSLA en PLS. Il est donc nécessaire **d'être vigilant** sur le **volume de PSLA agréé** et sur **l'étude de marché de l'opérateur**.
- ❖ Au stade de l'agrément provisoire, c'est le **projet de contrat de location-accession** qui doit être fourni. Par contre, pour la confirmation de l'agrément, les contrats de location-accession signés sont obligatoires (cf. article R331-76-5-1 du CCH).
- ❖ Pour une opération PSLA en zone ANRU, la subvention ANRU ne vaut pas agrément. Il est donc nécessaire de donner un agrément PSLA de droit commun.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

LA CONVENTION ÉTAT-OPÉRATEUR

Elle définit le cadre de l'opération, en particulier :

- ☑ Un plafonnement de la « **fraction locative** » de la redevance ;
- ☑ Un plafonnement du **prix de vente** du logement ;
- ☑ L'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés permettant de financer le transfert de propriété et dont la charge totale de remboursement mensuelle n'excède pas, au moment de la levée d'option, le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété ;
- ☑ Une **garantie de relogement** sous condition de ressources ;
- ☑ Une **garantie de rachat**.

L'AGRÉMENT DÉFINITIF

- ❖ L'agrément définitif doit intervenir dans un délai de 18 mois après la DAT
- ❖ L'opérateur doit communiquer au service instructeur :
 - Contrat de location-accession signé
 - Justification des ressources des locataires-accédants
- ❖ Le représentant de l'Etat notifie à l'opérateur la liste des logements bénéficiant de l'agrément.
- ❖ Les logements n'ayant pas trouvé de candidats dans le délai imparti peuvent donner lieu à une mise en location définitive.
- ❖ En cas de non-conformité par rapport à la convention initiale, il est possible de signer des avenants. Cette pratique doit néanmoins rester marginale.



POINTS DE VIGILANCE LORS DE L'INSTRUCTION

1. *Le contrat de location-accession*
2. *Les ressources des locataires-accédants*
3. *Le montant de la part locative de la redevance*
4. *Le montant de la part acquisitive de la redevance*
5. *Le prix de vente*

POINT DE VIGILANCE

2. LES RESSOURCES DES LOCATAIRES

Les ressources sont appréciées à la date de signature du contrat préliminaire ou du contrat de location-accession.

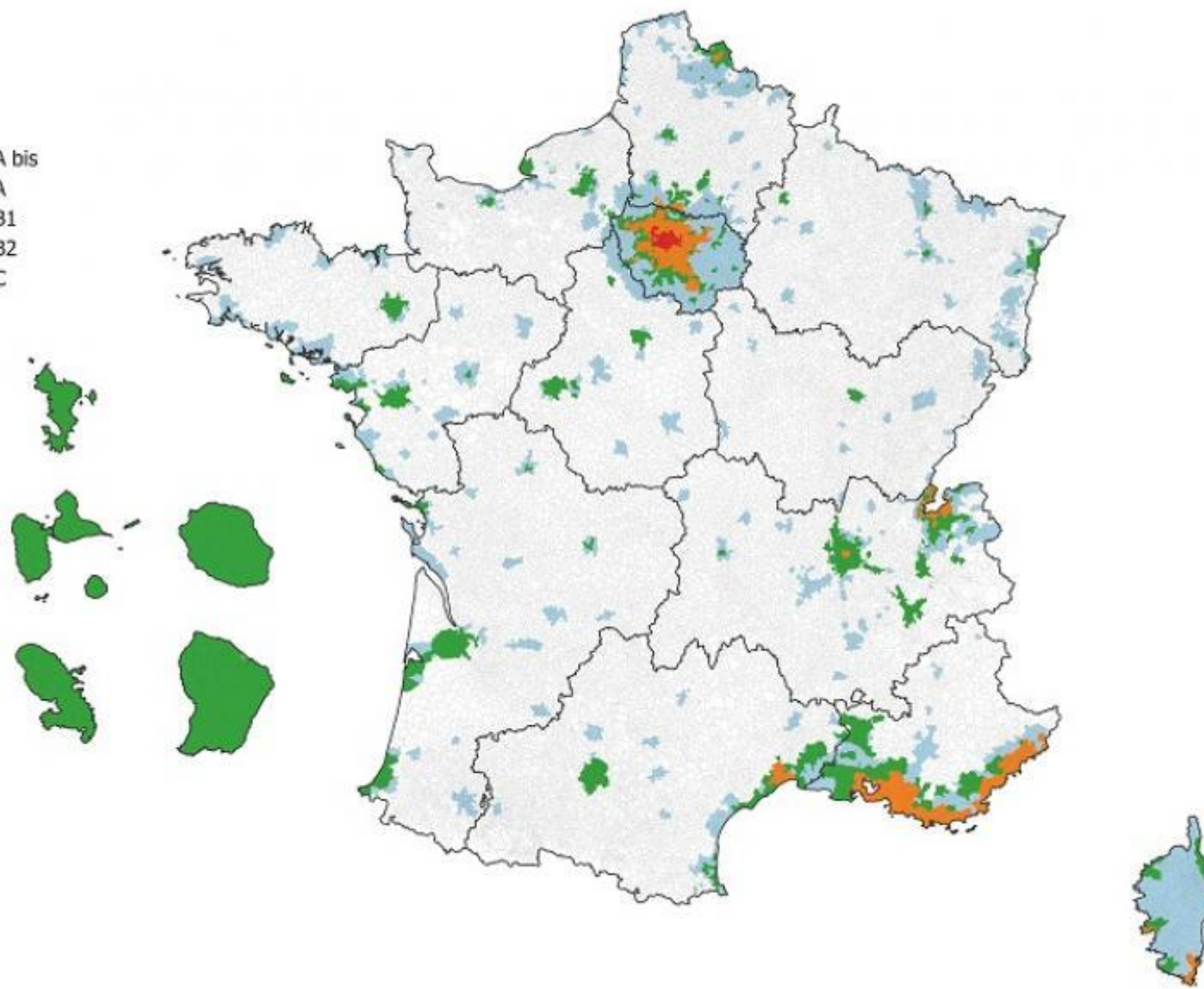
On effectue une comparaison entre le revenu fiscal de référence au titre de l'année N-2 et le montant de l'opération (prix du logement figurant au contrat), divisé par 9.

Ce montant est comparé avec les plafonds de ressource du PSLA, plafonds qui sont révisés chaque année

Nombre de personnes	Zone A	Zone B et C
1	32 442	24 592
2	45 418	32 793
3	51 908	37 932
4	59 046	42 032
5 et plus	67 352	46 121

!/\ On apprécie le nombre de personnes destinés à occuper le logement à titre de résidence principale et non le statut marital.

- Zone A bis
- Zone A
- Zone B1
- Zone B2
- Zone C



➤ <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/zonage-b-c>



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

POINTS DE VIGILANCE

3. LA PART LOCATIVE

Pour les opérations financées à l'aide d'un PSLA, l'opérateur doit respecter des plafonds de loyer définis en fonction des différentes zones.

Les plafonds sont publiés annuellement.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond de loyer en €/m ²	13,46	10,35	8,91	8,55	7,94

La surface utile peut être augmentée dans la limite totale de 6 m², de la moitié de la surface du garage.

POINTS DE VIGILANCE

4. LA PART ACQUISITIVE

- Le montant de la part acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession en fonction des capacités financières du locataire-accédant et en accord avec le vendeur.
- Il n'y a pas de montant minimum ni maximum.
- La redevance s'impute sur le prix de vente
- Elle sera restituée en cas de résiliation du contrat par l'opérateur ou en cas de non-levée d'option.
- Il est préférable que le montant soit **significatif**.

POINTS DE VIGILANCE

5. LE PRIX DE VENTE

- Le prix de vente est soumis à un plafond défini annuellement par zone.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond HT en €/m ²	4 754	3 602	2 885	2 518	2 202

Le plafond est celui de l'année civile correspondant à la date de signature de la convention de réservation d'agrément.

!! Le prix fixé dans la convention est définitif.

LA LEVÉE D'OPTION

❖ Début de la phase d'acquisition

❖ La décote

Le prix de vente est décoté de 1% à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux jusqu'à la date de la levée d'option.

Le prix de vente doit respecter le prix de vente moyen par m² de surface utile prévu dans le contrat de location-accession avant toute minoration.

Une fois la décote de 1% par an appliquée, le prix de vente devrait également être décoté des éventuelles subventions des collectivités territoriales.
La vérification incombe aux collectivités concernées.

ÉCHEC DE LA COMMERCIALISATION

En l'absence de candidat au bout de 18 mois suivant la DAT...

1^{ère} option : location dans les conditions du PLS

- convention APL « sans travaux »
- respect des plafonds de ressources et de loyers
- maintien des avantages fiscaux (TVA et TFPB)

Trois remarques :

- Ce conventionnement se fera sans délivrance d'agrément Etat PLS
- Cette opération n'entrera pas dans le cadre du contingent annuel d'agréments PLS
- Attention, les conventions APL sans travaux pour le parc public sont signées par le préfet (et non le délégataire) ; pour le parc privé, il faut vérifier la convention

ÉCHEC DE LA COMMERCIALISATION

En l'absence de candidat au bout de 18 mois suivant la DAT...

2^{ème} option : Vente dans les conditions normales du marché

- récupération par l'Etat de l'avantage fiscal
- il est possible de vendre les logements à un bailleur social qui pourra alors les convertir en PLAI ou PLUS



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

NON-LEVÉE D'OPTION

En cas de non-levée d'option, l'opérateur peut faire signer un nouveau contrat de location-accession à un nouveau ménage :

- Les avantages fiscaux ne sont pas remis en cause
- Il n'y a pas à délivrer un nouvel agrément définitif à donner, et il ne faut ni modifier ni annuler un agrément définitif qui aurait été donné.
- Le bailleur n'a pas besoin de soumettre les revenus du nouveau locataire-accédant à la DDT ou au délégataire.
- Les frais de mutations en revanche seront à taux plein au moment de la levée d'option si elle intervient plus de 5 ans après

LA DÉMARCHE À SUIVRE POUR LE CANDIDAT À L'ACCESSION



LE CONTRAT DE RÉSERVATION (OPTIONNEL)

- ❖ Un contrat préliminaire constituant un contrat de réservation peut précéder le contrat de location-accession.
- ❖ Le ménage verse un **dépôt de garantie** d'un montant maximum équivalent à 5% du prix du logement. Le vendeur, en contrepartie, s'engage à réserver un immeuble ou partie d'immeuble.
- ❖ Le contrat préliminaire doit contenir :
 - Les indications essentielles du contrat de location-accession ;
 - La durée maximale de validation ;
 - L'indication que les fonds déposés seront restitués à la signature du contrat, ou bien imputés sur les premières redevances.


LE CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

- ❖ Le contrat doit comporter l'ensemble des dispositions prévus par l'article 5 de la loi du 12 juillet 1984.
- ❖ Le contrat doit comporter **une réelle phase de jouissance locative** : un délai raisonnable **au moins égal à un an**.
- ❖ Le contrat doit inclure des stipulations concernant la minoration de prix, les garanties de rachat et de relogement.

FOCUS

CLAUSE ANTI-SPÉCULATIVE

L'implication des collectivités, notamment par l'apport de foncier, justifie un droit de regard sur l'évolution de l'opération afin de préserver la vocation initiale de celle-ci.

 **Le contrat de location-accession peut donc comprendre une clause anti-spéculative adaptée au contexte de chaque opération**

Exemple : Une indemnité forfaitaire indexée en cas de revente dans le délai de 10 ans après la levée d'option.

Note sur le régime juridique applicable :

- Absence d'encadrement législatif ou réglementaire.
- La jurisprudence précise deux conditions cumulatives :
 - Les clauses doivent être limitées dans le temps (5 à 10 ans) ;
 - Un motif légitime et sérieux doit exister (par exemple, l'aide d'une CT).

Plusieurs clauses peuvent se combiner (pacte de préférence ou droit de priorité, affectation à la résidence principale et limitation du droit de location, prix de revente encadré et reversement des aides...), sous réserve d'être proportionnées au motif générateur.

LES AIDES AU LOGEMENT

- ❖ Pendant la phase locative : les APL accessions
- ❖ Pendant la phase d'acquisition : bénéfice de l'APL accession si bénéfice du PSLA ou de tout autre prêt conventionné

⚠ Les APL accessions ont été supprimées par la loi de finances 2018. Les contrats signés après le 1^{er} janvier 2018 ne pourront en bénéficier.

En revanche ceux qui en bénéficiaient avant cette date continueront de percevoir cette aide.

LE CONTRAT DE LOCATION-ACCESSION

LA CHECK LIST

- Description de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble faisant l'objet du contrat
- Prix de vente du bien et modalités de paiement
- Intention de l'accédant de payer le prix ;
- Date d'entrée en jouissance et délai dans lequel l'accédant devra exercer la faculté qui lui est reconnue d'acquérir la propriété
- Conditions de résiliation anticipée du contrat ;
- Montant et périodicité de la redevance dont :
 - La fraction locative
 - La fraction acquisitive
- Modalités d'imputation de la redevance sur le prix
- Nature des garanties
- Catégories de charges incombant à l'accédant et une estimation de leur montant prévisionnel pour la première année d'exécution du contrat
- Absence du maintien de plein droit dans les lieux en cas de résolution du contrat ou de non levée d'option
- Références des contrats d'assurances souscrits
- Références des contrats d'assurance garantissant l'immeuble

LES GARANTIES DU CANDIDAT À L'ACCESSION



GARANTIE DE RACHAT

- Pendant une durée de 15 ans à compter de la levée d'option
- Conditions de mise en jeu :
 - Décès du conjoint ou d'un descendant du ménage ;
 - Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70 km ;
 - Chômage de plus d'un an ;
 - Invalidité ;
 - Divorce ou dissolution du PACS.
- Prix déterminé à l'avance :
 - Dans les 5 premières années, le prix est égal au prix de vente du logement à la levée d'option ;
 - De la 6ème à la 15ème année, le prix est de vente à la levée d'option est minorée de 2,5% par année écoulée.

GARANTIES DE RELOGEMENT

❖ La garantie avant la levée d'option :

- Si le ménage décide de ne pas lever l'option d'achat, il n'a pas le droit au maintien dans les lieux.
- L'opérateur doit lui proposer 3 offres de relogement dans les 6 mois qui suivent la date limite.
- Sous condition de ressources du logement social (plafond PLUS).
- 3 mois après la 3^{ème} offre, en cas de refus, l'occupant est déchu de tout titre d'occupation.

❖ La garantie après acquisition :

- Pendant une durée de 15 ans à compter de la levée d'option
- Conditions de mise en jeu similaire à celles de la garantie de rachat
- L'opérateur doit proposer 3 offres de relogement dans les 6 mois qui suivent la date limite.
- Sous condition de ressources du logement social (plafond PLUS).



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

LES DERNIÈRES ACTU DU PSLA

23 septembre 2019



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

LES NOUVEAUTÉS

❖ Extinction du PTZ en B2 et C : quels changements pour le PSLA ?

Les locataires-accédant ayant signé un contrat de location-accession avant le 31 décembre 2019 pourront souscrire un PTZ neuf même en B2 et C.

La quotité applicable sera celle actuellement en vigueur soit 20%.

❖ PSLA et SRU

Depuis la publication de la loi Elan, les logements PSLA ayant reçus un agrément définitif sont comptabilisés SRU.

Cette évolution législative élargit le champs de l'Ancols qui est désormais compétente pour contrôler tout opérateur faisant du PSLA.

LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

- Loi du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.
- Loi du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement (art.9) (articles 257, 278 sexies I-4, 284 II et III, 1384 A III du code général des impôts)
- Loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale (art.102)
- Loi du 9 mars 2010 de finances rectificative pour 2010 (article 16)
- Loi du 28 décembre 2011 de finances rectificative pour 2011 (article 13)
- Loi du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012 (article 2)
- Loi du 16 août 2012 de finances rectificative pour 2012 (article 19) - Art R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret du 16 août 2011 relatif au prêt social de location-accession
- Décret du 31 mai 2011 relatif aux prêts conventionnés des établissements de crédit pour la construction, l'acquisition et l'amélioration de logements

LES TEXTES DE RÉFÉRENCE

- Arrêté du 26 juin 1985 fixant les modalités de délivrance de l'agrément des organismes visés à l'article 17 de la loi n°84-595
- Arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés
- Arrêté du 26 mars 2004 modifié relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations de location-accession à la propriété immobilière.
- Arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicable à certaines aides au logement.
- Arrêté du 31 mai 2011 modifiant l'arrêté du 4 octobre 2001 relatif aux conditions d'octroi des prêts conventionnés
- Arrêté du 30 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété
- Circulaire du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession prêt social de location-accession
- Circulaire du 20 février 2006 modifiant la circulaire relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession – prêt social de location accession
- [Les aides financières au logement, édition 2019 \[en ligne\]](#)