



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PSLA : LA BOITE A OUTILS

Édition de janvier 2021

Sommaire

Sommaire	2
La convention entre l'opérateur et l'Etat (ou la collectivité délégataire).....	5
La réservation d'agrément ou agrément provisoire	6
La confirmation d'agrément ou agrément définitif	9
Contenu du contrat de location-accession.....	11
La convention type	12
Le modèle de décision d'agrément provisoire.....	15
Le modèle de décision d'agrément définitif	16
Modèle de déclaration en cas d'affectation partielle du logement à une activité commerciale pendant la durée du prêt.....	17
Encadrement des taux du prêt PSLA.....	18
La grille des plafonds de ressources et de loyers 2021	19

La réalisation d'une opération PSLA est conditionnée à l'obtention d'un agrément auprès du représentant de l'Etat dans le département ou de la collectivité délégataire. Elle se déroule en trois temps : la signature de la convention, la réservation d'agrément et la confirmation d'agrément.

Remarques générales :

- L'instruction d'un dossier PSLA est une instruction en **opportunité**. Le service instructeur peut tout à fait refuser une demande au motif que celle-ci n'est pas opportune. Cette opportunité est à vérifier avec soin.
- L'instruction est aussi un moment de dialogue avec l'opérateur qui doit permettre de l'accompagner dans son projet.

Recommandations :

Éléments d'appréciation de la pertinence économique de l'opération

1. Vous étudierez avec soin l'étude de marché. Celle-ci doit notamment démontrer :

- la pertinence de l'opération tant du point de vue économique que social ;
- l'existence d'une clientèle pour le type de bien prévu ;
- un examen attentif des opérations concurrentes.

Vous serez particulièrement vigilant sur les demandes d'agrément en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), là où la TVA à 5,5 % peut s'appliquer.

2. La participation d'une collectivité territoriale est un élément d'appréciation positive en particulier si elle se présente sous la forme d'une aide financière ou foncière. Le soutien d'une collectivité publique permet d'inclure dans les contrats de location-accession des clauses anti-spéculatives. Vous veillerez à l'insertion de ces clauses lorsque les aides apportées par les collectivités territoriales sont significatives.

3. Vous serez attentif à la bonne connaissance du dispositif par l'opérateur en lui rappelant que le PSLA est un produit d'accession sociale avec des contraintes fortes et des risques importants. L'opérateur doit être particulièrement vigilant sur le surfaçage, le prix et les plafonds de ressources. Comparée au locatif social, l'opération doit être mûre plus tôt.

Gestion économe de l'espace

Dans la continuité de l'instruction du 29 juillet 2019 sur l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, vous privilégieriez des opérations sobres en consommation d'espace (acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, résorption de friches, construction en dent creuse), partout où ces opérations sont possibles. A cette fin vous questionnez l'opérateur sur son choix d'implantation et les mesures prévues pour limiter ou compenser l'artificialisation des sols.

Décompte de logements sociaux au titre de la loi SRU

La loi ELAN a intégré au décompte SRU les produits d'accession sociale à la propriété notamment les PSLA, en les assimilant à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Pour la conduite du bilan triennal ou pour l'application de la clause de mixité sociale, les PSLA sont assimilés à des logements financés en PLS.

Hors de la procédure relative à l'article 55 de la loi SRU, et pour l'application de l'ensemble des autres dispositifs/procédures (clause de mixité sociale dans les PLU, dans les programmes de logements intermédiaires, objectifs fixés dans les programmes locaux de l'habitat, ...), les logements financés en PSLA ne sauraient être assimilés à des logements locatifs sociaux.

Si les PSLA ne font pas l'objet de restriction particulière, vous veillerez à la bonne application des dispositions de la loi SRU dans les communes déficitaires et carencées. Pour mémoire :

- En communes SRU déficitaires et qui ont des obligations de production de logements sociaux, les communes doivent respecter un équilibre dans les différents produits agréés, à savoir pas plus de 30% de PLS (art L. 302-8), voire pas plus de 20% de PLS si la commune dispose de moins de 10% de LLS et n'est pas couverte par un PLH.
- En communes carencées, dès qu'une opération fait plus de 12 logements collectifs (ou 800m²), 30% de l'opération doit être financé en PLUS-PLAI (art L. 302-9-1-2 du CCH).

La convention entre l'opérateur et l'Etat (ou la collectivité délégataire)

Composition de la convention (voir modèle)	Points d'attention de l'instructeur										
<input type="checkbox"/> Engagement du vendeur en phase de location et en phase d'accession											
<input type="checkbox"/> Montant de la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement en €/m ² de surface utile	<p><i>Plafonds de la part locative de la redevance applicables en 2021 :</i></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>A bis</th> <th>A</th> <th>B1</th> <th>B2</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>13,67 €/m²</td> <td>10,51 €/m²</td> <td>9,05 €/m²</td> <td>8,68 €/m²</td> <td>8,06 €/m²</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>La surface utile prise en compte pour déterminer le plafond de la fraction locative de la redevance peut être augmentée, dans la limite totale de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules annexés au logement. Tous les types de parking sont finançables, notamment les garages construits accolés ou non, ou les emplacements réservés en sous-sol ou à l'extérieur de l'immeuble, à la condition qu'ils fassent l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant</i></p>	A bis	A	B1	B2	C	13,67 €/m ²	10,51 €/m ²	9,05 €/m ²	8,68 €/m ²	8,06 €/m ²
A bis	A	B1	B2	C							
13,67 €/m ²	10,51 €/m ²	9,05 €/m ²	8,68 €/m ²	8,06 €/m ²							
<input type="checkbox"/> Prix de vente de chacun des logements Indication du prix moyen en €/m ² de surface utile. <input type="checkbox"/> Minoration de 1% par an minimum, à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux.	<p><i>Plafonds de prix de vente du PSLA (hors TVA) applicables en 2021 :</i></p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>A bis</th> <th>A</th> <th>B1</th> <th>B2</th> <th>C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4 906 €/m²</td> <td>3 717 €/m²</td> <td>2 977 €/m²</td> <td>2 598 €/m²</td> <td>2 272 €/m²</td> </tr> </tbody> </table>	A bis	A	B1	B2	C	4 906 €/m ²	3 717 €/m ²	2 977 €/m ²	2 598 €/m ²	2 272 €/m ²
A bis	A	B1	B2	C							
4 906 €/m ²	3 717 €/m ²	2 977 €/m ²	2 598 €/m ²	2 272 €/m ²							
<input type="checkbox"/> Durée de la phase locative : 6 mois minimum	<p><i>La phase locative doit avoir une durée minimale de 6 mois.</i></p>										
<input type="checkbox"/> Preuve par tout moyen de la capacité de mettre en œuvre les offres de relogement correspondant à la mise en œuvre de la garantie (sauf si le vendeur est une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social ou si le vendeur est un organisme HLM mentionné au L.411-2 du CCH).	<p><i>Etre vigilant pour les opérateurs privés.</i></p> <p><i>Ceux-ci doivent démontrer leur capacité à mettre en œuvre la garantie de relogement. Les conventions entre opérateurs privés et OHLM pour la mise en œuvre de ces garanties ne sont pas recevables.</i></p>										
<input type="checkbox"/> Si l'opération concerne des logements anciens : <ul style="list-style-type: none"> ○ Le programme de travaux ○ Une évaluation énergétique attestant d'une performance énergétique après travaux supérieure ou égale à E. 	<p><i>Attention à bien sensibiliser l'opérateur sur la nécessité d'atteindre, après travaux, une consommation conventionnelle en énergie primaire inférieure à 331 kWh.m².</i></p>										

<input type="checkbox"/> Paraphe de chacune des pages	
<input type="checkbox"/> Signature de la convention par le maître d'ouvrage	<i>Vérifier la convention avant la signature du maître d'ouvrage.</i>

La réservation d'agrément ou agrément provisoire

Pièces du dossier de demande d'agrément provisoire	Points d'attention de l'instructeur
Pour la 1^{ère} demande d'agrément	
<input type="checkbox"/> Statuts du maître d'ouvrage de l'opération	
<input type="checkbox"/> Justificatif de la garantie de cautionnement pour le reversement des parts acquises à l'accédant. <i>Le vendeur n'a pas à fournir ce justificatif (art. 17 de loi 84-595 susmentionnée) si :</i> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'une société dans laquelle l'Etat ou une collectivité publique détient la majorité du capital social ; - Il s'agit d'un organisme HLM mentionné au L.411-2 du CCH. <i>Dans ce cas, l'organisme fournit une copie de l'agrément octroyé par le préfet. Cet agrément, doit être instruit, en relation avec la préfecture, selon les modalités définies par l'arrêté ministériel du 26 juin 1985 : il s'agit d'apprécier la qualité de gestion et la capacité financière de l'organisme.</i> 	
Pour toutes les demandes	
<input type="checkbox"/> Convention signée entre l'opérateur et l'Etat	<i>Vérifier que le dossier est bien complet</i>
<input type="checkbox"/> Note de présentation de l'opération	
<input type="checkbox"/> Justification de la disponibilité du terrain tels que : <ul style="list-style-type: none"> o l'acte de vente ou une promesse de vente o la délibération d'une collectivité territoriale mettant à disposition le bien o un bail ou promesse de bail emphytéotique ou à construction 	

<ul style="list-style-type: none"> ○ un contrat de réservation pour les opérations en VEFA 	
<input type="checkbox"/> Récépissé du dépôt du permis de construire	
<input type="checkbox"/> Attestation signée de non commencement des travaux	<i>Les travaux ne doivent pas être commencés avant l'obtention de l'agrément sauf si l'opérateur a acheté les logements en VEFA à un promoteur. Dans ce cas, les logements ne doivent pas être achevés.</i>
<input type="checkbox"/> Projet de contrat de location-accession	<i>Faire attention :</i> <ul style="list-style-type: none"> - Aux montants de la part locative de la redevance et au prix de vente - À la durée de la phase locative de 6 mois minimum. - À la minoration de prix prévue au II de l'article D.331-76-5-1
<input type="checkbox"/> Jeu complet de plans ou état des surfaces permettant d'établir le nombre de logements et de déterminer la surface utile de l'opération	<i>Etre vigilant sur le bon calcul de la surface utile des logements : Surface habitable + ½ surfaces annexes + ½ surface des garages ou emplacements réservés au stationnement des véhicules annexés au logement dans la limite de 6 m² par garage ou emplacement et dans la limite d'un garage ou emplacement par logement Ne pas prendre en compte du coefficient de structure et absence de loyer accessoire</i>
<input type="checkbox"/> Plan de financement de l'opération prévisionnel de l'opération daté et signé	<i>Ne pas intégrer dans le plan de financement les aides des collectivités si elles viennent en déduction du prix d'achat pour le locataire-accédant. Les frais afférents à la mutation d'un bien immobilier ne peuvent pas être inclus dans l'assiette de financement d'un prêt conventionné et donc au PSLA.</i>
<input type="checkbox"/> Eléments de l'équilibre financier de l'opération : <ul style="list-style-type: none"> ○ redevance payée en phase locative ○ mensualité de remboursement du prêt après levée d'option ○ montant de la marge commerciale 	
<input type="checkbox"/> Prix de revient total des logements faisant l'objet de la demande : <ul style="list-style-type: none"> ○ charge foncière 	

<ul style="list-style-type: none"> ○ montant des travaux de construction ○ honoraires 	
<p><input type="checkbox"/> Engagement d'un établissement de crédit mentionné au II de l'article D.331-76-5-1 du CCH.</p> <p><i>Il doit s'agir d'un engagement donné à l'opérateur permettant de juger son application à l'opération, et non d'une simple déclaration d'intention ou d'une référence implicite à un accord national</i></p>	<p><i>Vérifiez la présence de l'engagement d'une banque en faveur d'une part du maître d'ouvrage comportant des précisions quant aux caractéristiques du prêt PSLA et d'autre part des locataires-accédants de proposer un ou plusieurs prêts conventionnés dont la mensualité n'excède pas le montant de la redevance versée le mois précédant la levée d'option. Cet accord vise à s'assurer que le maître d'ouvrage est suivi par une banque dans la réalisation de son opération.</i></p>
<p>Pour les opérations d'acquisition-amélioration</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Devis justifiant du montant prévisionnel <input type="checkbox"/> Devis justifiant de la performance énergétique projetée après travaux 	

La confirmation d'agrément ou agrément définitif

Pièces du dossier de demande d'agrément définitif	Points d'attention de l'instructeur
L'opération	
<input type="checkbox"/> Déclaration d'achèvement des travaux (DAT) signée par la Mairie	<i>La demande d'agrément définitif doit avoir déposée au maximum 18 mois après la DAT.</i>
<input type="checkbox"/> Décomposition du prix de revient définitif de l'opération signée : <ul style="list-style-type: none"> ○ Charge foncière, ○ Travaux de construction, ○ Honoraires hors marge commerciale 	<i>Respect par l'opérateur du délai de commercialisation de 18 mois à compter de la DAT.</i>
<input type="checkbox"/> Si l'opération concerne des logements anciens : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'ensemble des factures des travaux réalisés ○ Le DPE 	<i>L'ensemble des factures doivent représenter un montant supérieur ou égal à 25% du prix total de l'opération. Le DPE doit indiquer une étiquette énergétique au moins égale à E.</i>
<input type="checkbox"/> Plan de financement définitif de l'opération daté et signée	
Le locataire-accédant	
<input type="checkbox"/> Avis d'imposition des locataires-accédants de l'année n-2.	<p><i>Vérifier les conditions de ressources.</i></p> <p><i>La date à prendre en compte et celle de « la signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession » (art. D331-76-5-1).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Composition du ménage : nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et non le statut marital ni le nombre de personne ayant signé le contrat. Si la composition du ménage a changé après la signature du contrat, cela ne doit pas être pris en compte.</i> - <i>Pour la vérification de la condition de ressource, en application d'un mécanisme anti effet-aubaine, il convient de comparer le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu, au titre de l'avant-dernière année</i>

précèdent la date de la signature du contrat préliminaire, ou à défaut du contrat de location-accession avec le **montant de l'opération** (prix du logement figurant sur le contrat) divisé par 9; et de retenir le plus grand nombre. Le montant retenu est comparé aux plafonds suivants applicables en 2021 :

Nombre de personnes	A	B et C
1	32 562	24 683
2	45 586	32 919
3	52 099	38 072
4	59 263	42 187
5 et +	67 600	46 291

Contrats de location-accession datés et signés

Contrôle de la conformité des contrats au regard des engagements pris par le maître d'ouvrage dans la convention signée lors de l'agrément provisoire :

- *Plafond de la part locative de la redevance, du prix de vente ;*
- *Existence d'une part acquisitive dans la redevance et remboursement de celle-ci en cas de non levée d'option d'achat ;*
- *Dates de levée d'option minimum de 1 an, minoration de 1% du prix de vente ;*
- *Garanties offertes avant et après achat ;*
- *Engagement d'un établissement de crédit de proposer au ménage, au moment de la levée d'option, un ou plusieurs prêts conventionnés dont la mensualité ou la somme des mensualités n'excèdera pas la dernière redevance payée en phase locative.*
- *Vérification que le logement est destiné à titre de résidence principale par le ménage pendant toute la durée de remboursement du prêt et ne peut être transformé.*

Engagement d'un établissement de crédit vis-à-vis du locataire-accédant pour l'octroi d'un prêt en cas de levée d'option.

Contenu du contrat de location-accession

Le contrat de location-accession doit faire l'objet d'une attention particulière puisqu'il établit les engagements réciproques entre le vendeur et le locataire-accédant.

Ce contrat peut être précédé d'un contrat préliminaire. Il est conclu par acte authentique.

Le contrat doit notamment préciser :

- les indications relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques de l'immeuble ou du logement
- le prix de vente du logement :
 - le montant et les modalités de paiement du prix
 - la faculté pour l'accédant de payer le prix par anticipation
 - l'intention de l'accédant de recourir à l'aide d'un ou plusieurs prêts immobiliers
 - la minoration du prix de vente de 1 % par à chaque date anniversaire d'entrée dans les lieux
- les délais :
 - la date d'entrée en jouissance
 - la durée de la période pendant laquelle l'accédant pourra exercer sa faculté d'acquérir qui est fixée librement par les parties et doit être au minimum de 6 mois
- la redevance :
 - son montant
 - sa périodicité
 - ses modalités de révision et d'imputation sur le prix
- les charges incombant à l'accédant qui, pendant la phase locative, est assimilé à un copropriétaire et en exerce les droits et les obligations
- la garantie de relogement en cas de résiliation du contrat prévu à l'article 9 de la loi du 12 juillet 1984
- la garantie de remboursement des sommes versées par l'accédant au titre du paiement anticipé du prix
- la garantie de rachat et de relogement après la levée d'option prévue par le II de l'article D. 331-76-5-1 du CCH

La convention type

Ce document est un modèle de convention conclue entre l'Etat et les personnes morales sollicitant une décision d'agrément, en vue de la réalisation de logements neufs ou anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession, en application des articles D.331-76-5-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). Elle a une valeur indicative. Il vous appartient de la modifier en fonction de vos besoins.

Le préfet du département de _____, agissant au nom de l'Etat,

D'une part,

et la [dénomination de l'organisme ou société], représentée par _____ qui sera dénommée « le vendeur »

D'autre part,

sont convenus de ce qui suit :

I - DISPOSITIONS GENERALES

La présente convention est conclue en application des dispositions du II de l'article D.331-76-5-1 qui subordonne l'octroi de l'agrément à la passation d'une convention entre l'Etat et le vendeur en vue de la construction, de l'acquisition ou de la réhabilitation, au moyen d'un prêt mentionné au I de l'article D.331-76-5-1, de logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession.

L'opération concernée est réalisée sous le régime de contrats de location-accession répondant aux conditions de la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété et à celles de la présente convention. Est qualifié de location-accession le contrat par lequel le vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, qualifiée de phase locative, la propriété d'un logement moyennant le paiement fractionné du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option.

Art. 1er - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir, dans le cadre de l'opération de location-accession projetée à [lieu de l'opération], les engagements réciproques de l'Etat et du vendeur. L'Etat s'engage à faire bénéficier le vendeur d'avantages fiscaux, sous réserve du respect par celui-ci des dispositions législatives ou réglementaires applicables. Le vendeur donne son adhésion à l'occasion de la réalisation de l'opération à des engagements définis par les dispositions des II et III ci-dessous.

Art. 2 - Nature de l'opération

L'opération porte sur un programme de construction / d'acquisition / de réhabilitation delogements situés à :

- ... logements de type T2 d'une surface utile de ...m²

- ... logements de type T3 d'une surface utile de ...m²
- ... logements de type T4 d'une surface utile de ...m²

Numéro commercial	Individuel ou collectif	Type	Surface habitable	Surface utile	Surface annexes	Surface stationnement

[S'il s'agit d'une opération d'acquisition-amélioration d'un logement ancien]

[Le vendeur s'engage :

- à réaliser des travaux pour un montant au moins équivalent à 25% du montant de l'opération ;
- à vendre un logement dont la consommation conventionnelle en énergie primaire après travaux est inférieure à 331 kWh.m².an.]

II - ENGAGEMENTS DU VENDEUR EN PHASE LOCATIVE

Art. 3 - Conditions de ressources des locataires-accédants

Le vendeur s'engage à réserver les logements à des ménages dont les ressources annuelles n'excèdent pas, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession, les plafonds de ressources mentionnés à l'article D.331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Art. 4 - Conditions relatives à la partie de la redevance correspondant à la jouissance du logement

Le vendeur s'engage à ce que la fraction de la redevance correspondant au droit de l'accédant à la jouissance du logement n'excède pas les plafonds de loyer prévus à l'annexe I de l'arrêté du 26 mars 2004.

Pour l'opération relevant de la présente convention, il s'agit des montants précisés dans le tableau ci-dessous :

Numéro commercial	Type	Surface habitable	Surface utile	Montant de la part locative de la redevance par m ² de la surface utile

III - ENGAGEMENTS DU VENDEUR EN PHASE D'ACCESSION

Art.5 - Conditions de prix des logements

Les contrats de location-accession peuvent prévoir une ou plusieurs dates de levée d'option et définir, dans ce cas, les prix de vente correspondants. Le prix de vente doit être minoré de 1% par an, en application du II de l'article D.331-76-5-1.

Les prix de vente des logements avant minoration ne peuvent excéder les plafonds de prix maxima, définis en €/m², à l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004.

Pour la présente opération, les prix de vente des logements avant minoration se décomposent de la manière suivante :

Numéro commercial	Type	Surface habitable	Surface utile	Prix moyen par m ² de surface utile HT	Prix de vente HT	Prix de vente TTC

Ces prix de vente ne peuvent pas être indexés sur l'indice du coût de la construction.

Art. 6 – Offre de financement d'un établissement de crédit

Le vendeur certifie qu'il dispose de l'engagement d'un établissement de crédit prévu au II de l'article D.331-76-5-1.

Art. 7 - Dispositif de sécurisation de l'accédant pendant la phase d'accession

Le vendeur s'engage à faire bénéficier l'accédant des garanties de rachat du logement et de relogement prévues au II de l'article D.331-76-5-1 ; en outre, il s'engage à proposer au locataire-accédant, en cas de non-levée d'option, un logement locatif correspondant à ses besoins et à ses possibilités.

IV - DISPOSITIONS DE CONTROLE ET D'APPLICATION

Art. 8 - Suivi de l'opération

Le vendeur s'engage à fournir à tout moment à la demande du représentant de l'Etat toutes les informations et documents nécessaires à l'exercice de ce suivi.

Art. 9 - Contrôle

Les opérations sont soumises au contrôle de l'Agence nationale de contrôle du logement social.

Art. 10 – Conséquences de l'inexécution des obligations

Si le vendeur ne respecte pas les conditions prévues par la réglementation, il s'expose à devoir restituer tout ou partie des avantages dont il aura bénéficié pour la réalisation de l'opération.

Art. 11 - Date d'effet de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de signature par les deux parties.

Fait à, le

Le Préfet de département,

Le Vendeur,

Le modèle de décision d'agrément provisoire

Ce document est un modèle de décision de réservation d'agrément. Il vous appartient de l'adapter et de le modifier en fonction de vos besoins.

DECISION DE RESERVATION D'AGREMENT POUR L'OBTENTION D'UN PRET LOCATION-ACCESSION

Bénéficiaire Nom, Raison sociale	
N° Siret/Siren du maître d'ouvrage	
Famille d'organisme	
Décisionnaire N° de Fiche Analytique	
N° de décision Nature des logements	
Nature de l'opération Type de bénéficiaire	
Commune (INSEE) Zone de prix	
Exercice	

Le Préfet,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article D. 331-76-5-1 ;

Vu le Code général des impôts et notamment ses articles 257 et 278 sexies ;

Vu la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ;

Vu la demande d'agrément présentée par le bénéficiaire en date du XX/XX/XXXX et notamment le plan prévisionnel de financement ;

Vu la convention passée entre l'Etat et le bénéficiaire en date du XX/XX/XXXX ;

DECIDE

Article 1 : Il est accordé une réservation d'agrément pour l'opération précitée, portant sur la réalisation de X logements en location-accession dont X individuel(s) et X collectifs, au bénéficiaire désigné : XX.

La présente décision ouvre à l'obtention d'un prêt PSLA auprès de : XX

Article 2 : L'agrément réservé deviendra définitif à la présentation par le vendeur des documents mentionnés au II de l'article D. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 3 : Les caractéristiques financières de l'opération sont données en annexe.

Article 4 : Le représentant de l'Etat dans le département est chargé de l'exécution de la présente décision.

Le modèle de décision d'agrément définitif

Ce document est un modèle de décision de confirmation d'agrément. Il vous appartient de l'adapter et de la modifier en fonction de vos besoins.

DECISION DE CONFIRMATION D'AGREMENT POUR L'OBTENTION D'UN PRET LOCATION-ACCESSION

Bénéficiaire Nom, Raison sociale	
N° Siret/Siren du maître d'ouvrage	
Famille d'organisme	
Décisionnaire N° de Fiche Analytique	
N° de décision Nature des logements	
Nature de l'opération Type de bénéficiaire	
Commune (INSEE) Zone de prix	
Exercice	

Le Préfet,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article D. 331-76-5-1 ;

Vu le Code général des impôts et notamment ses articles 257 et 278 sexies ;

Vu la loi n°84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ;

Vu la convention passée entre l'Etat et le bénéficiaire en date du XX/XX/XXXX ;

Vu la décision de réservation d'agrément obtenue par le bénéficiaire en date du XX/XX/XX;

Vu les documents mentionnés au II de l'article D. 331-76-5-1 du code de la construction et de l'habitation et communiqués au représentant de l'Etat ;

DECIDE

Article 1 : La présente décision porte confirmation d'agrément pour l'opération précitée concernant la réalisation de X logements en location-accession dont X individuel(s) et X collectif(s) au bénéficiaire désigné : XX.

La liste des logements concernés est annexée à la présente décision.

Article 2 : Le représentant de l'Etat dans le département est chargé de l'exécution de la présente décision.

Modèle de déclaration en cas d'affectation partielle du logement à une activité commerciale pendant la durée du prêt

DÉCLARATION D'EXERCICE D'UNE ACTIVITE PROFESSIONNELLE OU COMMERCIALE AU SEIN D'UN LOGEMENT FINANÇÉ A L'AIDE D'UN PRET CONVENTIONNE DANS LE CADRE D'UNE OPERATION DE LOCATION-ACCESSION

Je soussigné,, bénéficiant d'un prêt conventionné d'un montant de....., contracté auprès de....., en vue de financer....., déclare exercer une activité professionnelle ou commerciale au sein du logement financé.

Fait à....., le.....

Cachet et visa de l'établissement de crédit

Signature du bénéficiaire du prêt

Tableau à joindre à la déclaration sur l'honneur

Référence du prêt	
Adresse du logement	
Nature de l'activité	
Date de début de l'activité	
Surface initiale du logement initialement financée (en m ²)	
Surface du logement affectée à l'activité (en m ²)	

Signature du bénéficiaire de l'aide

En application des dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les informations recueillies dans ce document peuvent être transmises à l'organisme mentionné au 5^e alinéa de l'article L. 312-1 du CCH. Le droit d'accès aux informations nominatives concernant l'emprunteur peut être exercé auprès de l'établissement de crédit et de l'organisme susmentionné.

Encadrement des taux du prêt PSLA

Tous les établissements de crédit habilités à délivrer des prêts conventionnés peuvent accorder des PSLA.

Les établissements de crédit peuvent financer les PSLA sur des ressources libres, ou, sous réserve de la signature d'une convention avec la Caisse des dépôts et consignations, en se refinançant sur la ressource du livret A auprès du fonds d'épargne. Les conditions d'encadrement des taux diffèrent selon ces deux options.

		PSLA sur fonds d'épargne	PSLA sur fonds libres	
			<i>Non transférable à l'accédant</i>	<i>Transférable à l'accédant</i>
Taux fixe	Plafond		Plafonds applicables aux prêts conventionnés ¹ art. D. 331-74	
Taux révisable	Plafond taux initial	Valeurs fixées annuellement et indexées sur le taux du livret A ²		
	Périodicité de révision et fourniture du tableau		Applicable à partir de la levée d'option §2 D. 331-76-5-2 et §3 D. 331-75	
	Encadrement de variation			

La liste des établissements de crédit habilités à délivrer les PSLA sont consultables suivant ce lien : <https://www2.sfgas.fr/web/site-public/etablissements-affilies>.

¹ Consultables sur <https://www2.sfgas.fr/web/site-public/taux-plafonds-pc-pas>

² Consultables sur <http://www.financement-logement-social.logement.gouv.fr/>

La grille des plafonds de ressources et de loyers 2021

Plafond de loyer et prix de vente (en €/m² de surface utile*)

	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Phase locative	13,76	10,58	9,11	8,74	8,11
Phase accession (HT)	4 906	3 717	2 977	2 598	2 272

* augmentée de la moitié de la surface du garage, dans la limite 6m²

Plafonds de ressources (revenu fiscal de référence N-2 en €)

Nombre de personnes	Zone A	Zones B et C
1	32 562	24 683
2	45 586	32 919
3	52 099	38 072
4	59 263	42 187
5 et +	67 600	46 291