

LE DISPOSITIF PSLA (Prêt Social de Location Accession)

DEFINITION

Le **Prêt Social de Location Accession (PSLA)** a été mis en place afin de permettre à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel de devenir propriétaires.

La **location-accession** permet à des ménages d'utiliser, **sous conditions de revenus**, un logement en tant que locataire et de bénéficier d'une option d'achat sur le bien occupé.

Le PSLA est un dispositif **d'accession sociale** permettant de bénéficier de certains **avantages fiscaux** :

- **Taux réduit de TVA**, qui demeure de **5,5%** (les opérations d'accession sociale ne sont pas concernées par la hausse du taux de TVA à 10% qui ne concerne que les opérations locatives sociales, quel que soit le type de financement : PLS, PLUS ou PLAI)
- **Exonération de TFPB pendant 15 ans.**

Le PSLA comprend 2 phases :

- Une **phase locative** pendant laquelle le ménage verse une redevance (voir mode de calcul)
- Une **phase d'accession** qui débute lors du transfert de propriété du logement

Ce dispositif mis en place par le décret du 26 mars 2004 s'inscrit dans le cadre général de la location-accession, définie par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984.

CONDITIONS D'OCTROI

Pour bénéficier du PSLA, plusieurs conditions doivent être remplies :

- D'une part, **le logement doit être occupé à titre de résidence principale**
- D'autre part, **le locataire/accédant doit satisfaire à des plafonds de ressources**, vérifiés lors de la signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession.

Ci-dessous le plafond des ressources financières par ménage à ne pas dépasser (Revenu Fiscal de Référence N-2)

<i>Nb de personnes destinées à occuper le logement</i>	Plafonds ressources PSLA 2018	
	Zone A	Zone B et C
1	31 825	24 124
2	44 554	32 169
3	50 920	37 210
4	57 922	41 232
5 et plus	66 070	45 243

Enfin, la société vendeur de l'opération doit obtenir :

- Une **décision d'agrément du préfet**, subordonnée à la signature d'une convention avec l'Etat
- **L'engagement d'un établissement de crédit** de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés permettant le financement du transfert de propriété

PRIX DE VENTE PLAFONNE

Le prix de vente d'un PSLA à l'accédant s'obtient en déduisant du prix «initial» plafonné une minoration forfaitaire du prix pendant la phase locative (1% par an à la date anniversaire de l'entrée dans les lieux) et l'épargne accumulée par le ménage pendant la phase locative

Le plafond de prix de vente pour 2018 (prix de vente en m² de surface utile) actualisé chaque année au 1er janvier, est indiqué hors taxes et varie en fonction de la zone géographique :

ZONE A	3 528 €/m ²
ZONE B1	2 826 €/m ²
ZONE B2	2 466 €/m ²
ZONE C	2 157 €/m ²

FIXATION DE LA REDEVANCE

La redevance payée par le locataire/accédant pendant la phase locative est constituée de 2 fractions.

Elle est calculée dès la signature du contrat préliminaire :

Fraction locative :

- Le montant du loyer est plafonné en fonction de la situation géographique du bien (zonage).

Fraction acquisitive

- Elle constitue un « apport » pour le locataire/accédant. Cette part sera imputée sur le prix de vente lors de la levée de l'option. Elle est fixée dans le contrat de location-accession en fonction des capacités financières du locataire /accédant.

La durée de la phase locative n'est pas encadrée réglementairement. Elle varie généralement entre 18 et 24 mois.

LES AVANTAGES DU PSLA

Au-delà des avantages fiscaux et du prix de vente plafonné présentés ci-dessus, plusieurs bénéfiques sont à relever :

1. **Absence de frais intercalaires** jusqu'à la livraison du logement (aucun frais déboursé pendant la phase de construction/réalisation du logement = économie substantielle)
2. **Le PSLA donne droit à l'APL** pendant la phase locative.
3. **Le PSLA peut être cumulé avec un PTZ.**
4. **Garantie de relogement :**
 - a. Elle peut être mise en jeu dans un délai de 15 ans, en cas de non levée de l'option.
 - b. Le vendeur doit proposer 3 offres de relogement (possibilité de rester dans les lieux si accord du vendeur) dans un délai de 6 mois à compter de la demande de mise en jeu de la garantie
5. **Garantie de rachat**
 - a. Elle peut être mobilisée à compter de la levée de l'option dans les cas suivants : décès, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, mobilité professionnelle (plus de 70 km), chômage d'une durée supérieure à un an, invalidité, divorce ou dissolution d'un PACS
 - b. Les conditions de rachat du logement par le vendeur sont fixées comme suit :
 - i. Dans les 5 ans à compter de la levée de l'option : prix de vente au jour de la levée de l'option ;
 - ii. De la 6^{ème} à la 15^{ème} année : prix de vente au jour de la levée de l'option minoré de 2,5% par année écoulé

Si cet indice venait à disparaître, il serait tenu compte de l'indice créé en remplacement.

En contrepartie des avantages consentis, et pour s'assurer que l'aide accordée ne soit pas détournée de son objet, la vente est assortie de clauses dites « anti-spéculatives ».

- ▶ Les locaux vendus doivent être affectés à la résidence principale
- ▶ Interdiction de location
- ▶ Droit de préemption réservé au Vendeur pendant une durée de 5 ans

SITUATION EN REGION

Le PSLA représente environ 70 ventes annuelles sur la Métropole de Montpellier Méditerranée de 2013 à 2017, soit environ 2% des ventes nettes sur ce territoire

La quasi-majorité des habitants du Languedoc-Roussillon sont éligibles à ce dispositif encore méconnu du grand public.

Le PSLA est donc une véritable réponse aux problématiques locales de l'habitat et aux attentes du plus grand nombre. C'est la clé de sortie sécurisée du parcours du locataire tout en étant un véritable pari sur l'avenir pour celles et ceux qui souhaitent capitaliser plutôt que de louer.

FDI Groupe s'est lancé en 2009 dans le dispositif PSLA (Prêt Social de Location Accession) avec une première réalisation, « Le Jardin des Arts » sur le Quartier de Parc Marianne à Montpellier. Notre volume de production représente 60 à 80 logements en moyenne par an sur les cinq dernières années.

Résidences	Villes	Année de livraison	Nombre de réservations	Nombre de levées d'options
Le Jardin des Arts	MONTPELLIER	2010	19	19
Vert Sens	MONTPELLIER	2010	6	6
Les Berges du Lirou	PRADES LE LEZ	2012	12	12
La Closerie des Ducs	CASTRIES	2012	10	10
Clos des Pins	GRABELS	2013	13	13
Parc Premier	MONTPELLIER	2013	13	13
Le Torcello	LATTES	2013	15	15
Astéria	GRABELS	2014	12	12
Premium	MONTPELLIER	2014	34	34
Carré Domitia	SAINT-BRES	2014	20	20
Eden Lodge	SAINT-JEAN-DE-VEDAS	2015	33	33
<i>Le Chêne Blanc</i>	<i>COURNONTERRAL</i>	<i>2017</i>	<i>31</i>	<i>Agrément en cours</i>
TOTAL			218	187
TAUX DE LEVEE D'OPTION			86 %	