

Annexe III :

L'accession sociale à la propriété par le nouveau dispositif de location accession

Le mécanisme de location-accession permet à des ménages ne disposant pas d'apport personnel d'acquérir un logement après une phase locative, dans les conditions du contrat prévu par la loi du 12 juillet 1984.

Un nouveau prêt conventionné, le Prêt social de location-accession (PSLA), permettra de réaliser des opérations de location-accession bénéficiant d'avantages fiscaux.

a) Rappel sur le déroulement des opérations de location-accession

Les opérations financées au moyen d'un PSLA se dérouleront, en deux phases, comme des opérations de location-accession classiques.

Pendant la première phase de l'opération, dite « phase locative », le logement est la propriété d'un opérateur. Le ménage verse une redevance constituée d'un loyer et d'un montant imputable sur le prix du logement.

Le ménage peut, s'il le souhaite, lever l'option sur son logement, aux dates prévues dans le contrat de location-accession. La levée d'option s'accompagne du transfert de propriété du logement. Elle marque le début de la deuxième phase de l'opération, dite « phase d'accession », au cours de laquelle le ménage est pleinement accédant à la propriété et rembourse un emprunt.

b) décision d'agrément et avantages fiscaux

Pour bénéficier des avantages fiscaux, l'opération devra faire l'objet d'une décision d'agrément par le Préfet du département.

La décision d'agrément sera délivrée pour les opérations satisfaisant notamment aux obligations suivantes :

- respect de plafonds de ressources pour les locataires-accédants
- respect de plafonds de loyer pendant la phase locative
- plafonnement du prix de vente du logement
- engagement d'offrir au ménage, en cas de levée d'option, une garantie de rachat du bien et une garantie de relogement afin de le couvrir contre les accidents de la vie.

L'opérateur s'engagera à respecter ces obligations, en signant une convention à cet effet avec l'Etat.

Le nouveau dispositif ouvrira droit à la TVA à taux réduit (5,5%) dans le cadre de la livraison à soi-même (LASM), et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans.

Les opérations pourront être réalisées par des organismes HLM ou par des promoteurs privés.

c) Textes et calendrier

La mise en œuvre du PSLA nécessite des dispositions législatives, notamment en ce qui concerne les avantages fiscaux, qui sont prévus dans le cadre de la loi relative à l'accèsion à la propriété (projet de loi « Propriété pour tous »). La création du PSLA nécessite également des textes réglementaires en cours d'élaboration qui devraient être publiés avant la loi. Afin de faciliter le montage de ces opérations par les promoteurs et leur instruction par les services déconcentrés, des précisions complémentaires seront apportées qui permettront de délivrer les premiers agréments dès la parution des textes réglementaires.

La partie du projet de loi relative au PSLA prévoit l'application des avantages fiscaux à toutes les opérations de location accessions ayant bénéficié d'un agrément de l'Etat. Il vous est donc possible dès la publication des textes réglementaires, de garantir aux promoteurs qu'ils bénéficieront de ces avantages, dès lors que leurs opérations auront reçu par vos soins un agrément.