

NOR

Circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession - Prêt social de location-accession (PSLA) -

Le développement de l'accèsion sociale à la propriété est une des priorités du Gouvernement en matière de politique du logement. Pour répondre à la demande des ménages de devenir propriétaires, une forme innovante d'accèsion à la propriété est mise en place par un décret et un arrêté datés du 26 mars 2004 et relatifs aux conditions d'octroi des prêts conventionnés pour les opérations de location-accession.

Ce nouveau dispositif est d'application immédiate. Il est dédié à la réalisation d'opérations de location-accession et s'inscrit dans le cadre des dispositions de la loi du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété. Il permet aux ménages modestes, en particulier ceux ne disposant pas d'apport personnel, d'acquérir un logement après une phase locative au cours de laquelle ils peuvent constituer leur épargne et ainsi diminuer leur besoin d'endettement. Il repose sur un nouveau type de prêt conventionné, le prêt social de location accession (PSLA) permettant le financement d'opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs par les promoteurs privés ou publics.

Les accédants bénéficient d'une garantie de relogement, s'ils sont contraints de renoncer à leur projet d'accèsion, et de garanties de relogement et de rachat en cas de difficultés pendant la phase d'accèsion. Ces garanties sécurisent le projet d'accèsion des ménages, tout comme la certitude qui leur est donnée de conserver, au début de la période d'accèsion, le même niveau de dépense de logement qu'en phase locative.

Le dispositif ouvre droit à une TVA à taux réduit (5,5 %) et à une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans. Les dispositions fiscales correspondantes sont prévues dans un prochain projet de loi et s'appliqueront à toutes les opérations agréées à partir du 26 mars 2004.

Pour l'année 2004, le gouvernement a prévu que 10 000 logements puissent bénéficier de ces nouvelles dispositions après un agrément qu'il vous appartient de délivrer selon les modalités décrites en annexe à la présente circulaire, et dans le cadre des enveloppes qui ont été notifiées aux préfets de région. Ces 10 000 logements, qui viendront s'ajouter aux 80 000 logements locatifs sociaux prévus en 2004 participent à l'indispensable augmentation de l'offre de logements destinés aux ménages à revenus modestes qu'appellent les tensions actuelles du marché du logement. Vous veillerez toutefois à ne pas délivrer d'agrément à des opérations dont la localisation serait manifestement inopportune.

J'attache la plus grande importance à une mise en œuvre rapide de ce dispositif novateur.

Aussi, je vous demande d'informer et de mobiliser les maîtres d'ouvrages susceptibles de réaliser ces opérations. Vous veillerez également à l'information des collectivités territoriales qui souhaiteraient encourager ou aider la réalisation de ces opérations qui constituent un moyen particulièrement adapté de développer l'accès social à la propriété.

Vous veillerez au respect des objectifs assignés à ce dispositif et m'informerez des éventuelles difficultés que vous pourriez rencontrer dans le cadre de sa mise en œuvre.

Le Secrétaire d'Etat au logement

signé

Marc-Philippe DAUBRESSE

Sommaire des annexes

ANNEXE I : LA LOI DE 1984 ET LE DISPOSITIF PSLA	5
I) 1 RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES DE LA LOI DE 1984 RELATIVE A LA LOCATION-ACCESSION	5
I) 2 LES SPECIFICITES DU DISPOSITIF PSLA	6
ANNEXE II : LES MODALITES D’INSTRUCTION DES DEMANDES D’AGREMENT	9
II) 1 LES OPERATIONS	9
II) 2 LA SIGNATURE D’UNE CONVENTION ENTRE L’ETAT ET L’OPERATEUR	9
II) 3 L’INSTRUCTION DE LA DEMANDE DE DECISION D’AGREMENT	9
II) 4 L’INFORMATION DE LA DGHUC	13
ANNEXE III : POUR EN SAVOIR PLUS	14
III) 1 MODIFICATIONS DE CERTAINES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PRETS CONVENTIONNES	14
III) 2 DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES PRETS TRANSFERABLES	14
III) 3 CAS PARTICULIER DES OPERATIONS REALISEES PAR DES SOCIETES CIVILES IMMOBILIERES (SCI)	15
III) 4 DISPOSITIONS RELATIVES AUX DATES DE LEVEE D’OPTION	15
III) 5 CONSEQUENCES PARTICULIERES EN CAS DE LEVEE OU NON DE L’OPTION	15
III) 6 APPLICATION DANS LES DEPARTEMENTS D’OUTRE-MER	17
III) 7 CONSEQUENCES DE L’INEXECUTION DES OBLIGATIONS	17
ANNEXE IV : LA CONVENTION-TYPE	18
ANNEXE V : LE MODELE DE DECISION D’AGREMENT	21
ANNEXE VI : LES PIECES JUSTIFICATIVES A L’APPUI DE LA DEMANDE	23
ANNEXE VII : LES PLAFONDS DE RESSOURCES DU DISPOSITIF	24

Annexe I : La loi de 1984 et le dispositif PSLA

l) 1. Rappel des dispositions générales de la loi de 1984 relative à la location-accession

Définition de la location-accession

C'est un contrat par lequel le vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer, après une période de jouissance à titre onéreux, 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. La redevance est la contrepartie du droit de l'accédant à la jouissance du logement et de son droit personnel au transfert de propriété du logement.

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

Contenu du contrat de location-accession

Il doit préciser notamment :

- 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 et l'intention de l'accédant de recourir à l'aide d'un ou plusieurs prêts immobiliers ;
- les délais : la date d'entrée en jouissance et la durée de la période pendant laquelle l'accédant pourra exercer sa faculté d'acquérir qui est fixée librement par les parties;
- 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 remboursement des sommes versées par l'accédant au titre du paiement anticipé du prix.

Exécution du contrat de location-accession

Elle se décompose en deux phases :

- Pendant la première phase de l'opération, dite « phase locative », le logement est la propriété d'un opérateur, qui est qualifié de « vendeur » dans les textes législatifs et réglementaires. Le ménage verse une redevance constituée d'une fraction locative, assimilable à un loyer, et d'une fraction acquisitive imputable sur le prix du logement, pour laquelle la loi ne prévoit pas de rémunération directe. L'entretien et les réparations incombent à l'accédant mais les réparations relatives à la structure du bâtiment demeurent à la charge du vendeur.

- Le ménage peut lever l'option sur son logement aux dates prévues dans le contrat de location-accession, selon les modalités arrêtées par les parties. La levée d'option entraîne le transfert de la propriété du logement au ménage, constaté par acte notarié, ainsi que le paiement du solde du prix 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. Le transfert de propriété peut être subordonné à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs prêts.

Si l'accédant renonce à l'acquisition, il ne bénéficie d'aucun droit au maintien dans les lieux mais a droit au remboursement des sommes versées correspondant à la fraction de la redevance au titre du paiement du prix du logement.

1) 2. Les spécificités du dispositif PSLA

Le nouveau dispositif de location-accession est bâti autour d'un prêt dédié à ce type d'opération, le prêt social de location-accession (PSLA).

Les opérations financées au moyen d'un PSLA se déroulent, en deux phases, comme des opérations de location-accession classiques. Elles présentent en revanche des avantages fiscaux spécifiques et ouvrent droit à des dispositifs de sécurisation pour le locataire-accédant.

Le dispositif PSLA ne s'applique qu'à des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs. Pour en bénéficier, l'opérateur doit signer une convention avec l'Etat et obtenir une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département.

Caractéristiques du PSLA

Le PSLA est accordé à la personne morale qui entreprend l'opération de location-accession. Il convient de noter que toutes les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PSLA (organismes d'HLM, SEM, promoteurs privés...). Le PSLA est un prêt conventionné pouvant financer jusqu'à 100% de l'opération. Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont mobilisables en complément du PSLA, notamment ceux du 1% Logement.

La nature conventionnée du PSLA entraîne trois conséquences. D'une part, le logement est destiné à être occupé à titre de résidence principale par le ménage pendant toute la durée de remboursement du prêt et ne peut être transformé, en application de l'article R.331-70, en local commercial et professionnel. D'autre part, le locataire-accédant peut, y compris en phase locative, bénéficier d'une aide personnalisée au logement calculée en fonction des barèmes accession. Enfin, il peut être prévu que le PSLA contracté par l'opérateur soit transféré au ménage au moment de la levée d'option.

Tous les établissements de crédit habilités à délivrer des prêts conventionnés peuvent accorder des PSLA. Les établissements de crédit peuvent refinancer les PSLA sur des ressources libres, ou, à l'issue d'une procédure spécifique d'adjudication, sur la ressource du livret A auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Plafonds de ressources et de loyer

Les logements faisant l'objet du dispositif PSLA sont destinés à des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds du prêt à l'accession sociale (PAS), au moment de la signature du contrat de location-accession ou, le cas échéant, du contrat préliminaire.

La fraction locative de la redevance ne doit pas excéder les plafonds du prêt locatif social (PLS), majorés en Ile-de-France (cf. annexe I de l'arrêté du 26 mars 2004).

La part acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession en fonction des capacités financières du locataire-accédant en accord avec le vendeur.

Avantages fiscaux

Le dispositif ouvre droit à un taux de TVA de 5,5% pour l'opérateur, dans le cadre de la livraison à soi-même. Les modalités de fixation du prix du logement, décrites dans le paragraphe suivant, assurent que l'avantage de TVA se transfère à l'accédant qui lève l'option.

En outre, l'opérateur dispose pendant la phase locative d'une exonération de 15 ans de taxe foncière sur les propriétés bâties. Le ménage qui lève l'option bénéficie également de cette exonération pour la durée restant à courir.

Fixation du prix

Le prix de vente du logement ne doit pas excéder les plafonds de prix fixés à l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004. Ces plafonds correspondent aux plafonds de prix prévus pour les opérations d'accession réalisées par les organismes HLM, après déduction du différentiel de TVA. Le prix ainsi fixé doit cependant être minoré de 1,5% par année à chaque date anniversaire du contrat.

Plafonnement de la mensualité en phase d'accession

La mensualité de remboursement, à la charge du ménage en début de phase d'accession, ne doit pas excéder la dernière redevance payée en phase locative. L'opérateur doit disposer, dès la signature du contrat de location-accession, de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer au ménage, au moment de la levée d'option, si celui-ci présente à cette même date des garanties suffisantes de solvabilité, une offre de financement respectant cette condition.

Il convient de noter que les locataires-accédants ne peuvent pas bénéficier à la fois du nouveau dispositif de location-accession et du prêt à taux zéro. L'obligation de produire cet engagement préliminaire ne vaut pas mandat donné par l'accédant au vendeur de rechercher une offre de crédit.

Garanties pour le ménage

Garantie de relogement en cas de non-levée d'option

Les locataires accédants occupant un logement financé à l'aide d'un PSLA bénéficient d'une garantie de relogement, prévue dans le contrat de location-accession, s'ils ne lèvent pas l'option, notamment en raison d'une dégradation de leur situation financière. Lorsqu'un accédant est confronté à cette situation, le transfert de propriété peut être reporté à une date ultérieure, sous réserve de l'accord du vendeur et de la prorogation de son engagement par le prêteur, dans l'attente d'une amélioration de la situation financière du ménage. A défaut d'amélioration, le contrat est résilié et la garantie de relogement est mobilisable.

Garanties en phase d'accession

Pendant une durée de 15 ans à compter de la levée d'option, le ménage dispose d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance dans les conditions prévues par l'arrêté du 26 mars 2004 et d'une garantie de relogement. Ces garanties sont mises en jeu en cas de survenance d'un des faits mentionnés dans ce même arrêté (chômage, divorce,...).

Annexe II : Les Modalités d'instruction des demandes d'agrément

II) 1. Les opérations

Seules les constructions ou les acquisitions de logements neufs peuvent être financées en PSLA. Il est bien sûr possible pour les opérateurs de réaliser des opérations mixtes comportant une partie en accession directe ou une partie locative et une partie en location-accession. Dans ce cas, les agréments ne concernent que les logements financés en PSLA.

II) 2. La signature d'une convention entre l'Etat et l'opérateur

Pour bénéficier de la décision d'agrément, l'opérateur doit signer préalablement avec l'Etat une convention dans laquelle il s'engage à respecter des conditions concernant à la fois la phase locative et la phase d'accession.

Une convention-type figure en annexe IV.

Les conditions suivantes doivent être respectées :

- les revenus des locataires-accédants ne doivent pas excéder les plafonds du PAS qui figurent en annexe VII ;
- la fraction locative de la redevance ne doit pas excéder les plafonds de loyer prévus à l'annexe I de l'arrêté du 26 mars 2004 ;
- le prix de vente du logement est plafonné et non-révisable ; ce prix est minoré chaque année de 1,5% forfaitairement (cf. annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004) ;
- le vendeur dispose de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer au ménage, au moment de la levée d'option, un ou des prêts conventionnés dont la mensualité ou la somme des mensualités n'excédera pas la dernière redevance payée en phase locative ;
- le vendeur doit s'engager à proposer une offre de relogement adaptée aux besoins et aux possibilités du ménage en cas de non-levée d'option ; cette faculté doit être prévue dans le contrat de location accession.
- le vendeur s'engage à offrir au ménage, en cas de levée d'option, une garantie de rachat du bien et une garantie de relogement afin de le prémunir contre les aléas de la vie.

II) 3. L'instruction de la demande de décision d'agrément

L'opérateur adresse la demande de décision d'agrément sur papier libre à la direction départementale de l'équipement en indiquant si elle porte sur l'intégralité ou une partie d'un programme immobilier de logements. Elle mentionne le nom de l'établissement de crédit ayant souscrit l'engagement et si le prêt est refinancé ou non sur la ressource du Livret A.

La décision est prise par le représentant de l'Etat dans le département, à l'issue de l'instruction, et dans la limite du contingent d'agréments dont il dispose. Elle ouvre droit au bénéficiaire du prêt mentionné à l'article R.331-76-5-1 du CCH et a donc pour effet de réserver l'agrément à un nombre déterminé de logements réalisés en location-accession. Dans les 12 mois à compter de l'achèvement des travaux, le vendeur est tenu de communiquer au service instructeur les contrats de location-accession signés ainsi que les justifications de ressources

des accédants. Au vu de ces documents, le service instructeur notifiera au vendeur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément.

Le commencement des travaux est subordonné à l'obtention de l'agrément sauf si l'opérateur a acheté les logements en l'état futur d'achèvement (VEFA) à un promoteur.

Les opérations pour lesquelles les dossiers ont été déposés antérieurement à la publication du décret du 26 mars 2004 peuvent, si les conditions réglementaires sont réunies, être agréées. Il y a lieu de s'assurer que les travaux n'ont pas commencé à cette même date.

Les pièces à fournir à l'appui d'une demande de décision d'agrément sont précisées à l'annexe VI.

Le service instructeur s'attachera plus particulièrement à la vérification des points suivants :

Le projet de contrat de location-accession

Il devra faire l'objet d'une attention particulière puisqu'il établit les engagements réciproques entre le vendeur et le locataire-accédant.

En ce qui concerne son contenu, il doit comporter l'ensemble des dispositions prévues à l'article 5 de la loi du 12 juillet 1984. Le contrat doit notamment spécifier le prix de vente du logement et les modalités de paiement retenues, le délai défini à l'initiative des parties pour l'exercice de la faculté d'acquérir, le montant de la redevance ainsi que les modalités de son imputation sur le prix.

En outre, le contrat doit inclure des dispositions concernant la minoration de prix mentionnée au II de l'article R.331-76-5-1 et les garanties de rachat et de relogement en phase d'accession.

Les conditions de ressources des locataires-accédants

Au dépôt de la demande d'agrément, tous les locataires-accédants ne sont pas forcément identifiés. L'opérateur doit donc s'engager à ce que les futurs logements soient occupés par des ménages respectant les plafonds de ressources du PAS. Cette condition devra être vérifiée lors de la confirmation de l'agrément. La date de référence pour l'appréciation de la condition de ressources est celle de la signature du contrat préliminaire ou du contrat de location-accession.

En janvier et février, les ressources du locataire-accédant sont déterminées sur la base du revenu fiscal de référence de l'avis d'imposition relatif à l'année N-2. Entre le 1^{er} mars et la date de réception de l'avis d'imposition relatif à l'année N-1, la condition de ressources est examinée sur la base d'une déclaration sur l'honneur de l'accédant, dans laquelle celui-ci indique son revenu fiscal de référence N-1. Dès réception de l'avis d'imposition relatif à l'année N-1, les ressources de l'accédant sont déterminées sur la base de ce document. Il convient de noter que pour les contrats signés après le 1^{er} mars, il n'est pas nécessaire de fournir l'avis d'imposition relatif à l'année N-2.

La partie de la redevance correspond à la jouissance du logement

Il s'agit de vérifier que l'opérateur respecte les plafonds de loyers prévus à l'annexe I de l'arrêté du 26 mars 2004.

La surface utile prise en compte pour déterminer le plafond de la fraction locative de la redevance peut être augmentée de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules annexé au logement dans la limite de 6 m² par garage ou emplacement. 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. Cette disposition se combine avec toutes les prescriptions du « Guide de la surface utile » édité par la DGUHC.

Le prix de vente

Le prix de vente, déterminé dans le contrat de location-accession, est non révisable. Dans l'hypothèse où plusieurs dates de levée d'option sont retenues dans le contrat, par accord des parties, le prix de vente est fixé pour chacune des dates.

Le prix de vente, avant toute minoration, ne doit pas dépasser les plafonds indiqués à l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004, qui fixe les prix maximum par mètre carré de surface utile, selon des zones géographiques. Il est minoré de 1,5% à chaque date anniversaire du contrat de location-accession.

Il convient donc de vérifier que le prix de vente moyen par m² de surface utile de l'opération figurant dans la convention respecte, avant toute minoration, les plafonds de prix et que le contrat fixe expressément la minoration retenue.

Il serait opportun que le prix de vente du logement reflète les éventuelles subventions des collectivités territoriales. Cependant, la vérification de cet impact incombe aux collectivités concernées.

Pour chaque génération annuelle de contrats de location-accession, les plafonds de prix sont actualisés en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction, conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 mars 2004. Les plafonds de prix ainsi actualisés ne s'appliquent évidemment pas rétroactivement aux générations antérieures de contrats de location-accession.

La mensualité de remboursement en phase accession

Le vendeur doit joindre à sa demande d'agrément l'engagement d'un établissement de crédit de proposer une offre de financement au ménage lui permettant de financer le transfert de propriété. Cette offre de financement s'effectuera soit par le transfert du PSLA initial soit par l'émission d'un nouveau prêt conventionné. L'offre de financement pourra éventuellement comporter, sous réserve de l'examen de la situation de l'accédant au moment de la levée d'option et de l'accord du prêteur, un ou plusieurs prêts complémentaires admis par la réglementation des prêts conventionnés (prêt épargne-logement,...).

L'engagement de l'établissement de crédit est destiné à sécuriser le locataire-accédant et à lui donner, dès la signature du contrat de location-accession, des garanties sur la charge financière qu'il devra supporter en phase d'accession. L'engagement peut prendre la forme d'une convention entre l'opérateur et l'établissement de crédit ou d'un engagement unilatéral de l'établissement de crédit.

L'établissement de crédit s'engage à ce que la somme des mensualités des prêts (hors primes d'assurance), y compris la mensualité du prêt 1% éventuellement accordé, n'excède pas la redevance payée au cours du mois précédant celui de la levée d'option. En cas d'offre de prêt à taux fixe, le plafond sera applicable pendant toute la durée du prêt. En cas d'offre de prêt à taux révisable, le plafond précédent sera applicable jusqu'à la date de première révision. Au-delà de cette date, la mensualité de remboursement pourra toutefois demeurer constante, en ajustant la durée des prêts en fonction de la variation du taux d'intérêt. Si le prêt est modulable, l'accédant peut demander que la mensualité de remboursement soit augmentée et dépasse le plafond précédent, notamment s'il juge que sa situation lui permet de faire face à une charge financière plus importante.

La condition de plafonnement de la mensualité s'applique que le PSLA soit transférable ou non, c'est-à-dire qu'il ait ou non vocation à être transféré à l'accédant. Dans le cas d'un PSLA non transférable, l'établissement de crédit qui s'engage à proposer l'offre de financement au ménage n'est pas nécessairement le même que celui qui octroie le PSLA à l'opérateur. Dans le cas du PSLA transférable, un seul établissement de crédit assure ces deux fonctions.

En application de l'article 24 de la loi du 12 juillet 1984, le prêt peut ne pas être accordé au ménage, si celui-ci ne présente pas des garanties suffisantes de solvabilité. En outre, le ménage n'a pas pour obligation de contracter un emprunt auprès de l'établissement de crédit qui a donné son engagement au vendeur.

L'achèvement des travaux et la confirmation de l'agrément

Pour obtenir la confirmation de la décision d'agrément, l'opérateur dispose d'un délai maximum de 12 mois, à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux prévue par l'article R.460-1 du code de l'urbanisme, pour transmettre au représentant de l'Etat dans le département les contrats de location-accession signés ainsi que les justificatifs de ressources des locataires-accédants.

La direction départementale de l'équipement s'assure du respect des conditions qui n'ont pu être vérifiées au moment de la délivrance de la décision de réservation d'agréments.

Le représentant de l'Etat dans le département notifie à l'opérateur la liste des logements bénéficiant à titre définitif de l'agrément PSLA.

II) 4. L'information de la DGUHC

La DDE doit adresser à la fin de chaque mois un tableau (état PR) à la direction régionale de l'équipement comportant les informations suivantes :

- le nombre de logements ayant donné lieu à une réservation d'agrément,
- le nombre de logements ayant fait l'objet d'une confirmation d'agrément par année de décision,
- le montant des prêts accordés aux vendeurs classés par établissement de crédit, en distinguant les prêts adossés au livret A des autres.

Ces informations, agrégées au niveau régional, sont transmises à la DGUHC par la DRE.

Annexe III : Pour en savoir plus

III) 1. Modifications de certaines dispositions applicables aux prêts conventionnés

Le décret n°2004-286 du 26 mars 2004 allonge la durée maximale des prêts conventionnés à 30 ans, avec possibilité de la prolonger à 35 ans. Cette augmentation de durée, qui concerne l'ensemble des prêts conventionnés, permet en particulier aux opérateurs contractant un PSLA d'équilibrer plus facilement l'opération pendant la phase locative.

En outre, afin de faciliter le montage financier de la phase locative, le décret du 26 mars 2004 assouplit, pour le PSLA et pendant la phase locative, certaines dispositions relatives aux prêts conventionnés à taux révisable. L'établissement de crédit qui accorde un PSLA à un opérateur peut ainsi déroger au 2° de l'article R.331-75 du CCH, qui autorise au maximum une seule révision du taux d'intérêt par an, et au 3° du même article, qui encadre les modalités de révision du taux. En revanche, pendant la phase accession et en cas de PSLA non transféré, ces dérogations ne s'appliquent pas afin de mieux protéger les accédants personnes physiques.

III) 2. Dispositions particulières pour les prêts transférables

En application de l'article R.331-76-5-2 du CCH, l'opérateur peut opter, s'il dispose d'un engagement en ce sens du prêteur, pour le mécanisme du PSLA transférable. Ce mécanisme consiste à transformer le prêt accordé au vendeur en plusieurs prêts conventionnés accordés aux accédants au moment de la levée d'option.

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 mécanisme du PSLA transférable permet au locataire-accédant de connaître les conditions de prêt qui lui seront offertes au moment de la levée d'option.

Le ménage n'est pas tenu d'accepter le transfert du PSLA et peut choisir toute autre offre de crédit qu'il considère comme plus adaptée à sa situation ou qui présente, par exemple, un taux d'intérêt plus faible.

En outre, 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 paragraphe I) 2 de la présente circulaire.

Lorsque le PSLA est à taux révisable et est transféré, les dispositions des 2° et 3° de l'article R.331-75, qui permettent d'absorber les variations de taux par un ajustement soit de la mensualité soit de la durée de prêt, s'appliquent. Toutefois, à la différence d'un prêt conventionné classique, le PSLA transféré peut voir son taux d'intérêt modifié deux fois par an. En effet, le PSLA peut être refinancé sur la ressource du livret A, dont le taux est susceptible de varier tous les 6 mois.

III) 3. Cas particulier des opérations réalisées par des sociétés civiles immobilières (SCI).

Certains opérateurs sont susceptibles de mener leurs opérations d'accèsion à l'aide de SCI créées spécifiquement pour commercialiser les logements. Ces opérations sont éligibles au PSLA. Dans ce cas, la SCI signe la convention avec l'Etat et contracte le PSLA.

Deux possibilités sont ouvertes quant à la réalisation du logement :

- soit le logement fait l'objet d'une livraison à soi-même par la SCI ;
- soit le logement est acquis par la SCI à un promoteur (qui peut être l'opérateur à l'initiative du projet).

III) 4. Dispositions relatives aux dates de levée d'option

La loi du 12 juillet 1984 laisse à l'initiative des parties le soin de définir le délai d'exercice de la faculté d'acquérir. Le contrat de location-accession doit prévoir au moins une date de levée d'option. Toutefois, les parties peuvent s'accorder sur la fixation de plusieurs dates et sur le niveau de la minoration du prix mentionnée au II de l'article R.331-76-5-1. Dans cette hypothèse, le vendeur doit spécifier le prix du logement pour chacune de ces dates ainsi que la minoration effectivement appliquée. Si le locataire-accédant demande à lever l'option avant les dates prévues, il bénéficie de la décote de 1,5% par an.

III) 5. Conséquences particulières en cas de levée ou non de l'option

Conséquences en cas de levée d'option

Prêt du 1% Logement

Le décret du 26 mars 2004 prévoit que la charge totale mensuelle de remboursement n'excède pas le montant de la redevance versée au titre du mois précédant le transfert de propriété. Lorsque le ménage bénéficie d'un prêt du 1% Logement, la mensualité correspondante est à ajouter à celle du ou des prêts conventionnés délivrés par l'établissement de crédit pour la vérification du respect du plafond de la mensualité de remboursement.

Règlement de co-propriété

Pour les opérations collectives ne comprenant que des logements faisant l'objet d'un contrat de location-accession, un règlement de co-propriété doit être établi dès lors qu'un des locataires-accédants lève l'option.

Revente du logement

A compter du transfert de propriété, l'accédant est pleinement propriétaire de son logement et en dispose librement.

Garanties en phase d'accèsion

Les garanties de rachat et de relogement peuvent être mises en œuvre par le ménage dans les conditions de l'arrêté du 26 mars 2004.

Pour la mise en œuvre de la garantie de relogement susceptible de jouer pour l'un des faits mentionnés à l'article 4 de cet arrêté, l'opérateur formule trois propositions de logement correspondant aux besoins et aux possibilités du ménage dans les conditions rappelées à l'article 5 du même arrêté. En cas de divorce, la garantie de relogement s'applique aux deux membres du ménage. En outre, la garantie de relogement peut être mise en jeu même si le logement financé en PSLA fait toujours partie du patrimoine du ménage.

Si le montant des ressources de l'accédant, au moment de la levée d'option, est toujours inférieur aux plafonds du PAS, le prêt dont bénéficie l'accédant est garanti par le Fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (FGAS).

Conséquences pour l'opérateur en cas de non-levée d'option

En cas de non-levée d'option, l'opérateur reste propriétaire du logement. Plusieurs possibilités s'offrent à lui quant à l'utilisation de ce logement. Sous réserve de confirmation ultérieure par l'instruction fiscale, le régime devrait être le suivant :

Conclusion d'un nouveau contrat de location-accession dans le cadre du dispositif PSLA

L'opérateur peut signer un nouveau contrat de location-accession pour le même logement avec un autre locataire-accédant. Si ce nouveau contrat respecte les conditions d'occupation des logements financés à l'aide d'un PSLA, les avantages fiscaux, et notamment l'avantage de TFPB, sont maintenus pour l'opérateur, qui continue à rembourser ce prêt.

Location du logement avec convention ouvrant droit à l'APL

L'opérateur peut conclure avec l'Etat une convention ouvrant droit à l'APL, en application du 2° de l'article L.351-2 du CCH; les loyers maximaux ne peuvent dépasser ceux de l'annexe II de l'arrêté du 26 mars 2004. Dans ce cas, les avantages fiscaux sont maintenus.

Location du logement sans convention APL

Si l'opérateur loue le logement sans avoir conclu de convention APL, il doit restituer le différentiel de TVA, en application de l'article 284 du code général des impôts (CGI). L'exonération de TFPB cesse également de s'appliquer à ce logement.

Vente du logement

Si le logement est vendu par l'opérateur, les avantages fiscaux cessent. En application de l'article 284 du CGI, l'opérateur doit restituer le différentiel de TVA. L'exonération de TFPB cesse également de s'appliquer au logement vendu. Si l'acheteur de ce logement est une personne morale et conclut un contrat de location-accession dans le cadre du dispositif PSLA ou signe une convention APL, ces avantages sont maintenus.

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

Il ne dispose pas d'un droit au maintien dans les lieux mais bénéficie de la garantie de relogement. Le vendeur est tenu à la restitution de la part acquisitive de la redevance.

III) 6. Application dans les départements d'outre-mer

Les dispositions du décret PSLA ont une portée générale. Elles sont en conséquence applicables dans les DOM.

Les plafonds de ressources à retenir sont ceux concernant le PAS (cf. annexe VII) et les plafonds de prix de vente et de loyer sont ceux de la zone B.

III) 7. Conséquences de l'inexécution des obligations

Pour l'accédant : les dispositions prévues par la loi de 1984 relatives à l'inexécution de ses obligations par l'accédant sont applicables. Par ailleurs, l'arrêté du 26 mars 2004 prévoit qu'une fausse déclaration concernant les ressources est assimilable à une inexécution de ses obligations.

Pour l'opérateur : si l'opérateur ne respecte pas les conditions prévues par la réglementation rappelées dans la convention, il s'expose à rembourser le complément de TVA. Il convient de signaler que ce remboursement serait sans incidence pour le locataire puisque le prix de vente est contractuel.

Annexe IV : La Convention-type

Convention-type conclue entre l'Etat et les personnes morales sollicitant une décision d'agrément, en vue de la réalisation de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession, en application des articles R.331-76-5-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH)

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 générales

La présente convention est conclue en application des dispositions du II de l'article R.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 ou de l'acquisition, au moyen d'un prêt mentionné au I de l'article R.331-76-5-1, de logements neufs 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. 1^{er} - 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 delogements neufs situés à

§ x logements de [type...] d'une surface utile de :

§ x logements de [type...] d'une surface utile de :

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 R.331-66 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 de [montants à préciser].

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 1,5% par an, en application du II de l'article R.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 :

Type 1.....

Type 2.....

Type 3.....

soit un prix moyen, par m² de surface utile, de

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 R.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 R.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 contrôle 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 la mission interministérielle d'inspection 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,

Annexe V : Le modèle de décision d'agrément

DECISION D'AGREMENT
POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS FAISANT
L'OBJET D'UN CONTRAT EN LOCATION-ACCESSION

Bénéficiaire Nom, raison sociale, forme

...

N° DE DECISION PSLA

DESIGNATION DE L'ORGANISME

DEPARTEMENT

COMMUNE (INSEE)

DESIGNATION DE L'OPERATION

EXERCICE DE RATTACHEMENT

ETABLISSEMENT PRETEUR

Montant du prêt

Durée

Taux

Adossement au livret A oui non

Si oui, montant du refinancement sur livret A

LE PREFET,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment l'article R.331-76-5-1,

Vu le code général des impôts,

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

Vu la demande d'agrément présentée par l'opérateur et notamment le plan prévisionnel de financement,

Vu la convention passée entre l'Etat et le vendeur, en application du II de l'article R.331-76-5-1, qui restera annexée à la présente décision,

Décide :

Art. 1 - Il est accordé une réservation d'agréments pour [adresse et description de l'opération] portant sur la réalisation de (x) logements en location-accession dont (x) individuel(s) et (x) collectif(s)

- au bénéficiaire désigné : XXXXXX

Art. 2 - Les agréments réservés deviendront définitifs au vu de la production des documents communiqués par le vendeur et mentionnés au II de l'article R.331-76-5-1.

Art. 3 - Le Directeur Départemental de l'Equipement est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à le :

Le signataire,

Décision PSLA N°

Annexe VI : Les pièces justificatives à l'appui de la demande

Pièces constitutives du dossier à fournir à la DDE à l'appui d'une demande d'agrément pour l'obtention d'un prêt en vue de la réalisation d'une opération de location-accession.

Statuts du maître d'ouvrage de l'opération.

Note de présentation de l'opération.

Projet de contrat de location-accession.

Convention signée entre l'opérateur et l'Etat.

Copie du permis de construire.

Jeu complet de plans ou état des surfaces permettant d'établir le nombre de logements et de déterminer la surface utile de l'opération.

Justification de la disponibilité du terrain :
soit acte de vente,
soit bail emphytéotique ou à construction.

Avis du service des domaines (pour les maîtres d'ouvrages sociaux).

Plan de financement de l'opération.

Eléments de l'équilibre financier de l'opération : redevance payée en phase locative, mensualité de remboursement du prêt après levée d'option.

Prix de revient total des logements faisant l'objet de la demande (charge foncière, montant des travaux de construction).

Engagement d'un établissement de crédit mentionné au II de l'article R.331-76-5-1 du CCH.

Annexe VII : Les plafonds de ressources du dispositif

Plafonds de ressources du prêt d'accession sociale (PAS)
en application de l'article R.331-66
du code de la construction et de l'habitation (CCH)

Nombre de personnes composant le ménage	Ile-de-France	Province
1	15 204 €	12 146 €
2	22 316 €	17 764 €
3	26 800 €	21 364 €
4	31 294 €	24 959 €
5	35 801 €	28 570 €
Par personne supplémentaire :	4 498 €	3 598 €