

La Défense, le 20 février 2006

**Le Ministre de l'emploi, de la cohésion sociale
et du logement**
à
**Mesdames et Messieurs les préfets de région
et de département**
**Directions régionales et départementales
de l'équipement**

ministère
de l'Emploi,
de la Cohésion Sociale
et du Logement

direction générale
de l'Urbanisme
de l'Habitat
et de la Construction
service
de l'Habitat
sous-direction
du Financement
et du Budget

affaire suivie par : Bernard LE DAIN – DGUHC-FB3 et Damien VANLAER - DGUHC-FB1

Titre : Circulaire n° 2006-10 UHC/FB1-FB3 du 20 février 2006 modifiant la circulaire relative à la mise en œuvre du nouveau dispositif de location-accession – prêt social de location accession (PSLA)

Textes sources : Décret et arrêté du 26 mars 2004

Textes abrogés : -

Textes modifiés : 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)

N° NOR : SOC/U/06/10450/C

N° circulaire : UHC/FB1-FB3 n° 2006-10

Mots-clés : Location-Accession ; Prêt conventionné ; Agrément ; Transfert de prêt ; Garanties de rachat et de relogement

Réf. classement :

Publication : B.O. J.O.

DESTINATAIRES :

DESTINATAIRES	Préf dépt	Préf rég	DDE	DRE	CETE	CIFP	SGVN	ANRU	ANPEEC	CSTB
P/attribution	x	x	x	x						
P/information						x		x		

DESTINATAIRES	DGPA	DGUHC	SGGOU	DAEI	DRAST	SG	CGPC	MIILOS	BAJ	CILPI
P/attribution		x						x		
P/information				x		x	x			

NOR : SOC/U/06/10450/C

**Circulaire n° 2006-10 du 20 février 2006
modifiant la circulaire relative à la mise en œuvre du nouveau
dispositif de location-accession – prêt social de location accession
(PSLA)**

Depuis mars 2004, une nouvelle forme sociale de location-accession a été développée à travers le prêt social de location-accession (PSLA), dont la circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004 a présenté les conditions de mise en œuvre.

Le nouveau dispositif permet à des ménages à revenus modestes, notamment ceux qui ne disposent pas d'un apport personnel, d'acquérir un logement neuf dans des conditions particulièrement sécurisées.

Pour le locataire-accédant, en effet, le PSLA présente plusieurs avantages et garanties, parmi lesquels :

- la constitution dès la phase locative d'un apport personnel qui, d'une part, sera déduit du montant à verser lors de l'acquisition et, d'autre part, permettra à l'accédant d'expérimenter sa capacité à assurer le paiement des futures mensualités de remboursement du prêt immobilier ;
- la garantie de relogement en cas de non-levée de l'option, ainsi que des garanties de relogement et de rachat du logement en cas d'échec du projet d'accession ;
- le bénéfice de l'aide personnalisée au logement, calculée sur la base du barème accession y compris en phase locative.

De surcroît, l'accédant bénéficie d'un prix d'achat favorable qui prend notamment en compte la TVA à taux réduit. Ce prix de cession de référence est déterminé dès la signature du contrat de location accession et il est ainsi possible de choisir de lever l'option sans avoir à subir une éventuelle hausse des prix de l'immobilier. Il est également plafonné et dégressif avec le temps. Le bénéficiaire est, en outre, exonéré de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans.

Pour l'opérateur, le PSLA est assorti d'avantages fiscaux : TVA à taux réduit et exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans. Le prix de cession convenu avec le locataire accédant peut donc être inférieur au prix de revient d'une opération classique d'accession ne bénéficiant pas de la réduction de taux de TVA, tout en assurant une marge à l'opérateur. De plus, son financement peut reposer en partie ou en totalité sur des prêts indexés sur le taux du livret A.

Pour autant, la montée en charge de ce dispositif semble avoir, localement, suscité des difficultés qui tiennent en partie à une trop grande lourdeur du processus d'instruction.

C'est pourquoi diverses mesures de simplification sont nécessaires afin de faciliter la réalisation des opérations financées à l'aide du PSLA :

- l'obligation de présenter la copie du permis de construire et l'avis du service des domaines est supprimée. Seul le récépissé du dépôt du permis de construire est désormais requis,
- les statuts de l'organisme ne seront plus exigés que lors de la première demande d'agrément,
- un accord de principe sur la détermination avec les opérateurs en début de gestion d'une enveloppe correspondant à une liste d'opérations ; cette mesure est dans la logique des dispositions prises en août dernier en matière de décision unique de financement (décret du 25 août et arrêté du 26 août 2005).

La dissociation entre les procédures de financement du logement et les procédures d'application du droit des sols devrait permettre une instruction de la décision d'agrément dans un délai plus court.

Par ailleurs, la revalorisation des plafonds de ressources, intervenue par le décret et l'arrêté du 2 décembre 2005 pour renforcer la cohérence entre les plafonds de ressources et de loyers, est de nature à faciliter l'équilibre des opérations.

Enfin, divers opérateurs m'ayant alerté sur une ambiguïté ayant trait aux possibilités de cumul entre un PSLA et un autre prêt conventionné, je vous confirme que le PSLA constitue une catégorie particulière de prêt conventionné ; il est, dès lors, cumulable avec un autre prêt conventionné pour financer l'acquisition du logement, y compris en cas de transfert.

Le développement des opérations de location-accession avec le concours du PSLA exige une implication forte des différents acteurs : opérateurs, collectivités territoriales et services de l'Etat. La pratique d'échanges d'informations et le partage des expériences doivent conduire à une appropriation progressive par chacun de ce nouveau dispositif.

Vous communiquerez aux opérateurs ces différentes mesures et me ferez part, sous le présent timbre, des difficultés que vous pourriez rencontrer dans le développement des opérations PSLA..

Pour le Ministre et par délégation
Le Directeur Général de l'Urbanisme,
de l'Habitat et de la Construction

signé

A. LECOMTE

ANNEXE VI ⁽¹⁾ LES PIÈCES JUSTIFICATIVES À L'APPUI DE LA DEMANDE

Pièces constitutives du dossier à fournir 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 (lors de la 1^{ère} demande).

Note de présentation de l'opération.

Projet de contrat de location-accession.

Convention signée entre l'opérateur et l'Etat.

Récépissé du dépôt 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.

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.

⁽¹⁾ annexe qui se substitue à celle jointe à la circulaire n° 2004-11 du 26 mai 2004.

ANNEXE VII

LES PLAFONDS DE RESSOURCES DU DISPOSITIF

PLAFONDS DE RESSOURCES DU PRÊT SOCIAL DE LOCATION ACCESSION (PSLA) EN APPLICATION DE L'ARTICLE R. 331-76-5-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (EN EUROS) (ARRÊTÉ DU 2 DÉCEMBRE 2005)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B ou C
1	22 110	18 950
2	28 420	25 270
3	32 390	29 230
4	35 540	32 390
5 et plus	38 690	35 540

Les zones géographiques A, B, C, sont celles définies par l'arrêté du 19 décembre 2003.

Nota: Entre le 1er janvier et le 31 mars de l'année N, les ressources prises en compte sont déterminées sur la base du revenu fiscal de référence de l'avis d'imposition de l'année N-2. A compter du 1er avril de l'année N, les ressources prises en compte sont déterminées sur la base du revenu fiscal de l'avis d'imposition de l'année N-1, ou à défaut, pendant la période où celui-ci n'est pas disponible, sur la base d'une déclaration sur l'honneur ; les ressources sont alors déterminées sur la base de l'avis d'imposition dès sa réception.