



Le PSLA est un dispositif d'accession sociale à la propriété destiné à des ménages aux ressources modestes. Il repose sur le principe de la location-accession **durée minimum de 6 mois et maximum 18 mois**. Les opérations réalisées dans ce cadre comprennent deux phases. Dans un premier temps, le ménage teste sa capacité de remboursement en étant locataire : il paie une redevance qui comprend une fraction locative et une fraction acquisitive. A l'issue de cette première phase, le ménage a la possibilité de lever son option d'achat afin de devenir propriétaire de son logement

Le **prêt PSLA**, appelé également **Location-Vente** ou **Location Achat**, permet de bénéficier de nombreux avantages :

- L'acquisition d'un logement à prix de vente réduit (prix plafonné)
- Possibilité « d'essayer » le logement et de tester son effort financier pendant la phase locative
- Décote du prix de vente de 1% par année de location
- Exonération de la taxe foncière (15 ans à compter de la date d'achèvement pour le neuf)
- TVA à taux réduit (5,5%)
- Eligible sous conditions au prêt à taux 0 et au prêt Action Logement.
- Absence d'intérêts intercalaires pendant la phase de construction
- Le ménage bénéficie des clauses de sécurisation : garantie de rachat du logement et garantie de relogement (sous certaines conditions)

LES CONDITIONS DE RESSOURCES POUR ACCÉDER À LA LOCATION ACCESSION

Les Critères d'éligibilité d'une acquisition en Location-Accession

- Vous devez Bénéficier d'un accord préalable d'un organisme financier sur la capacité d'emprunt et la solvabilité, par le biais d'une étude de financement
- Votre futur logement en PSLA doit être votre résidence principale
- Pour prétendre à l'accession sociale, les candidats **ne doivent pas dépasser les plafonds de ressources N-2** prévus par la réglementation en vigueur (voir tableau ci-dessous)
 - **à la constitution du dossier pour présentation en commission d'attribution Spécifique à l'Accession Sociale**
 - **ou/ et à la signature du Contrat-Location Accession**

Pour 2026, les plafonds de ressources à ne pas dépasser sont les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2025 portant sur les revenus 2024)	
	Zone B1	Zone B2 – Zone C
Une personne seule	38 844 €	33 771 €
2 personnes sans personne à charge ou 1 personne seule en situation de handicap	58 057 €	45 100 €
3 personnes ou 1 personne seule + 1 personne à charge ou jeune ménage (*) ou 2 personnes dont au moins une en situation de handicap	69 786 €	54 235 €
4 personnes ou une personne seule + 2 personnes à charge ou 3 personnes dont au moins une en situation de handicap	83 594 €	65 476 €
5 personnes ou personne seule + 3 personnes à charge ou 4 personnes dont au moins une en situation de handicap	98 956 €	77 023 €
6 personnes ou personne seule + 4 personnes à charge ou 5 personnes dont au moins une en situation de handicap	111 359 €	86 805 €
(*) le couple dont la somme des âges révolus des deux conjoints le composant est au plus égale à 55 ans constitue un jeune ménage		
Zone B1 : Argelès-sur-Mer, Canet-en-Roussillon, Céret, Elne, Font-Romeu-Odeillo-Via, Latour-Bas-Elne, Le Barcarès, Perpignan, Saint-Cyprien, Sainte-Marie-la-Mer, Saint-Estève, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Villeneuve-de-la-Raho. Zone B2 et C : tous autres Communes du département		

LOGEMENT PS LA : LE PRINCIPE DE LA LOCATION-ACCESSION

Une commission Consultative d'accession Sociale à la Propriété statue pour les choix des candidats.

CONTRAT DE RESERVATION ET DEPOT DE GARANTIE :

À la suite de cette commission le candidat retenu va signer avec ESH Habitat P.M un contrat de Réservation avec **le versement du Dépôt de garantie** sur un compte séquestre géré par le notaire (les fonds déposés ne peuvent pas excéder **5 % du prix de vente**). Ce dépôt de garantie sera restitué à l'accédant à la signature du contrat de location-accession lors de l'entrée dans les lieux. NB : si le contrat de location-accession n'est pas signé ce dépôt de garantie sera restitué à l'accédant sans frais.

CONTRAT LOCATION-ACCESSION :

A l'entrée dans les lieux le candidat retenu conclut avec ESH Habitat Perpignan Méditerranée un contrat de location-accession (tarifié chez un notaire en fonction du prix de vente du bien) portant sur le bien qu'il aura choisi lors de l'attribution des lots et dont il souhaite devenir propriétaire.

(En cas de non levée d'option ces frais de notaire ne seront pas remboursés + frais notaire de résiliation de contrat location accession d'environ 650 euros).

Pendant toute la durée de la phase locative (**minimum de 6 mois et maximum de 18 mois**) le "locataire-accédant » verse **une redevance** qui se décompose en 2 parties :

* **d'une part locative** (loyer hors charges) ainsi que des charges locatives dont la provision taxe d'ordures ménagères). Cette part locative est constitutive du droit de l'Accédant à la jouissance et demeure acquise au Vendeur même en l'absence de levée d'option par le Vendeur, elle sera révisée à chaque date anniversaire du contrat de location-accession, dans la limite de la variation annuelle du dernier indice de référence des loyers publié à la date de signature du contrat de location-accession, soit l'IRL appréciée entre la valeur du 2^{ème} trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celle du 2^{ème} trimestre de l'année précédente (N-1) (CCH : D.331-76-5-4 -arrêté du 26.3.04 : art. 2).

* et d'une **part acquisitive** - **C'est uniquement cette part acquisitive (sorte d'épargne) qui sera déduite du prix de vente du bien au moment de l'acquisition**

Nous vous rappelons que l'acquisition du bien se fait par le biais d'un contrat de location accession qui se déroule en 2 phases :

La 1^{ère} PHASE LOCATIVE : durée minimum de 6 mois et maximum de 18 mois

Signature du contrat de location-accession chez la notaire (tarifié en fonction du prix de vente du bien)) et remise des clés. Les ressources sont vérifiées lors de la signature du contrat de location-accession. L'avis d'imposition de l'année N-2 justifie que les plafonds ne sont pas dépassés lorsque vous souhaitez faire l'acquisition de ce logement.

La 2^{ème} PHASE - Achat du bien avec la demande de levée d'option

Le locataire futur propriétaire finalise les démarches de financements liées à l'acquisition du bien auprès d'organismes bancaires (offre de prêt), puis signature de l'acte de levée d'option chez le notaire (tarifié en fonction du prix de vente du bien)

Dans ce dernier cas, le prix de cession du logement correspond au prix fixé dans le **contrat de Location-Accession** minoré, à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux, d'au moins 1%.

LOGEMENT PSLA : UNE SÉCURISATION ET UNE GARANTIE POUR L'ACQUÉREUR

La Garantie de rachat (15 ans)

L'ESH Habitat Perpignan Méditerranée est tenu de proposer la **sécurisation HLM** au moment de la levée d'option du PSLA (Prêt Social de Location Accession). Cette sécurisation doit figurer dans les contrats de Location Accession à la propriété et les contrats de vente.

Le prêt social location-accession bénéficie d'une garantie de rachat, à faire valoir dans les 15 ans qui suivent la signature de l'acte authentique de vente. Lorsque vous êtes dans une de ces situations :

- Décès de l'acheteur, de son conjoint et de ses descendants faisant partie du foyer ;
- Survenue d'une invalidité partielle ou totale ;
- Mutation professionnelle lorsque le trajet entre le domicile et le lieu de travail est supérieure à 70 km
- Chômage pendant plus d'un an ;
- Divorce ou dissolution d'un Pacs ;
- Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié

Lorsque l'ESH PM est prévenu de cette volonté de vendre, le **montant de ce rachat** correspond :

- Pour un rachat qui se produit pendant les 5 premières années de détention du bien immobilier : Au prix de vente à la date de la levée d'option ;
- Pour un rachat effectué entre la 6ème et la 15ème année de détention du bien immobilier : Le prix d'achat est minoré de 2,5 % pour chaque année écoulée par rapport au prix initial de vente.

Ce prix est minoré, le cas échéant, des frais de réparation nécessaires à une nouvelle occupation et justifiés par la production des factures correspondantes.

La Garantie de relogement :

Après la levée d'option, le ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLUS peut également demander, dans les mêmes conditions que celles prévues pour la garantie de rachat (occuper le logement à titre de résidence principale, même liste de cas), la mise en jeu **d'une garantie de relogement**. Elle consiste à proposer au ménage **trois offres de relogement** correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans les six mois à compter de la demande présentée par lettre recommandée avec accusé de réception. Le ménage dispose d'un délai d'un mois à compter de la dernière offre pour l'accepter. À l'expiration de ce délai, si le ménage n'a pas accepté une des trois offres, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement.

En cas de non levée de l'option pour les contrats de location-accession portant sur des logements relevant du dispositif PSLA, le ménage dont les ressources sont inférieures aux plafonds de ressources PLUS doit se voir proposer par le vendeur une garantie de relogement semblable à la précédente. À compter de la date limite fixée pour la levée d'option et jusqu'au départ des lieux, l'occupant paie une indemnité d'occupation qui ne peut être supérieure au montant de la redevance diminuée de la fraction imputable sur le prix.

PSLA : Peut-on revendre son logement en location-accession ? Clauses anti-spéculatives

En cas de revente du bien l'accédant doit obligatoirement informer l'ESH PM **(dans le délai de 10 ans à compter de l'achat)** de son intention de procéder à la vente du bien, par lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois au moins avant la signature de la vente par acte authentique. L'ESH donnera sa réponse ainsi qu'au notaire chargé de la régularisation de l'acte en cas de revente, par LRAR dans les 30 jours à compter de la réception de la lettre précitée.

***Soit pour donner son accord à la résiliation de la vente en cas de survenance d'un des cas** : Décès de l'acheteur, de son conjoint et de ses descendants faisant partie du foyer, Survenue d'une invalidité partielle ou totale, Mutation professionnelle lorsque le trajet entre le domicile et le lieu de travail est supérieur à 70 km, Chômage pendant plus d'un an, Divorce ou dissolution d'un PACS, Survenance d'enfants rendant le logement inapproprié .

***Soit pour exiger le versement à l'occasion de la vente, par prélèvement sur le prix de vente, d'une indemnité**. Cette indemnité **représentera VINGT POUR CENT du prix de revente**, sans que le prélèvement de cette indemnité ne conduise à la perception par l'accédant d'un prix inférieur à son prix d'acquisition initial réactualisé en fonction de l'évolution de l'indice national du coût de la construction publiée par l'INSEE ; le solde du prix restant acquis à l'accédant devenu vendeur.

La TVA due en cas de revente

En achetant un bien avec le PSLA, **vous vous engagez à occuper le bien en tant que résidence principale au cours des 10 années suivant l'acquisition**, si vous cessez d'occuper le logement comme résidence principale, ce changement d'occupation vous rendra immédiatement débiteur envers l'administration fiscale. Le montant correspond entièrement ou en partie de la différence entre le montant de la TVA au taux réduit versé lors de l'achat (5,5%) et celui au taux normal (20%). Si les conditions auxquelles a été subordonné l'octroi du taux réduit (notamment l'obligation de résidence principale) **cessaient d'être remplies dans les 10 ans de la livraison du logement**, le réservataire devenu acquéreur ayant acquis le logement avec le bénéfice du taux réduit de TVA serait tenu au paiement du complément d'impôt en application de l'article 284 du CGI, **qui prévoit une diminution du complément d'impôt d'un dixième par année de détention à compter de la première année**. Ce complément d'impôt sera prélevé sur le prix de vente.

Toutefois, il est admis que le versement du complément de taxe ne soit exigé dans le cas où les conditions de mise en œuvre de la garantie de rachat en application de l'article R331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont remplies, c'est-à-dire conformément à l'article 4 de l'arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application 25 des dispositions de la sous-section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour des opérations en location-accession à la propriété immobilière, en cas de survenance pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, des événements suivants : - Décès - Décès d'un descendant direct faisant partie du ménage - Mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de 70km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause - Chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'institution nationale publique mentionnée à l'article L5312-1 du code du travail- Délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L241-3 du code de l'action sociale et des familles (CASF) - Divorce ou dissolution d'un pacte civil de solidarité entre les co-habitants Depuis le 1er janvier 2014, lorsque les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du taux réduit de 5,5% cessent d'être remplies, le reversement du complément de taxe n'est également pas exigé en cas de survenance, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, des événements suivants : - Mariage- Conclusion d'un pacte civil de solidarité - Naissance d'un enfant - Délivrance d'une carte d'invalidité définie à l'article L241-3 du code de l'action sociale et des familles à l'un des enfants à charge.