



# Prêt de location-accession sociale (PSLA)

## MAJ : Plafonds 2024

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.

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. Il est régi par les articles R 331-76-1 à R 331-76-5-4 du CCH.



Le PSLA est un prêt aidé pour soutenir l'**accession sociale** permettant de bénéficier de certains **avantages fiscaux**, comme le **taux réduit de TVA**, qui demeure de **5,5%** ou l'**exonération de TFPB pendant 15 ans**.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la Loi ELAN (art. 130) inclut dans le quota dit « SRU » au titre des logements assimilés à des logements locatifs sociaux, les logements en location-accession et ce à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la Loi les logements acquis avec un PSLA pendant les 5 années suivant la levée d'option.

**Articulation PSLA/PTZ** : La LF2019 a maintenu le PTZ pour les logements, situés en zone B2 et C, ayant donné lieu à un contrat de location-accession (PSLA) et dont la levée d'option est postérieure au 31 décembre 2019. Sur tout le territoire, les locataires-accédants peuvent financer l'acquisition de leur logement avec un PTZ jusqu'au 31 décembre 2021 (art. 58 bis).

Depuis le 15 novembre 2020<sup>1</sup>, sont éligibles au PTZ les seconds occupants d'un logement neuf faisant l'objet d'un PSLA sous conditions.

Enfin, depuis cette date, le régime du PSLA impose une durée minimale de la phase locative, fixée à 6 mois. En outre, le PSLA est étendu aux opérations de rénovation à neuf (au sens du régime de TVA), ainsi qu'aux opérations d'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation.



A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'**arrêté du 11.12.2023** aligne les plafonds de ressources sur ceux du PLS accession, adapte le zonage, modifie la catégorisation des ménages et l'indice de révision.



**Sources** : [Loi n°2018-1021 du 23.11.2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique](#) (JO 24.11.2018) ; [Loi n°2018-1317 du 28 décembre 2018 de finances pour 2019](#) (JO 30.12.2018) ; [Loi n°2019-1479 du 29 décembre 2019 de finances pour 2020](#)

<sup>1</sup> Décret n°2020-1377 du 12 novembre 2020 (JO 14.11.2020) ; [arrêté du 12.11.2020](#) (JO 14.11.2020) ; [arrêté du 11.12.2023](#) (JO du 14.12.2023)

# Consultez les fiches relatives au prêt de location-accession sociale (PSLA)

(cliquez sur la fiche que vous souhaitez consulter)

## Fiche 1 : Définition

## Fiche 2 : Champ d'application

## Fiche 3 : Conditions d'octroi



Le plafonnement des ressources des accédants  
Le financement de l'opération  
Le transfert du PSLA

## Fiche 4 : La fixation du prix de vente du logement et de la redevance



La fixation du prix de vente du logement  
La fixation de la redevance (loyer)

## Fiche 5 : La sécurisation des accédants



La garantie de rachat  
La garantie de relogement

## Fiche 6 : Régime fiscal

Taux réduit de TVA  
Exonération de TFPB  
Taxe d'aménagement

## Fiche 7 : Les aides cumulables avec le PSLA

Le PSLA ouvrait droit à l'APL pendant la phase locative.  
Le PSLA est cumulable avec le PTZ.

## Fiche 8 : Autres points

Le PSLA et le quota « SRU »  
Le PSLA et le code de l'urbanisme

## Fiche 1 : Définition

L'article 1er de la loi de 1984, qui crée la location-accession à la propriété immobilière, la définit comme

*« le contrat par lequel un vendeur s'engage envers un accédant à lui transférer par la manifestation ultérieure de sa volonté (...) et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété de tout ou partie d'un immeuble moyennant le paiement fractionné ou différé du prix de vente et le versement d'une redevance jusqu'à la date de levée de l'option ».*

## Fiche 2 : Champ d'application

Le PSLA est consenti :

-uniquement à des **personnes morales** (organismes HLM ; SEM ; promoteurs privés dès lors qu'ils peuvent assurer la garantie de rachat et de relogement).

-pour **financer la construction ou l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession** (jusqu'à 100% de l'opération).

**Depuis le 15 novembre 2020, le PSLA est étendu aux opérations de rénovation à neuf (au sens du régime de TVA), ainsi qu'aux opérations d'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation** (art. D. 331-76-5-1, I, 1° du CCH<sup>2</sup>).

---

<sup>2</sup> Décret n°2020-1377 du 12 novembre 2020 (JO 14.11.2020)

## Fiche 3 : Conditions d'octroi

Pour bénéficier du PSLA, plusieurs conditions doivent être remplies :

- 1/ d'une part, le logement doit être occupé à titre de résidence principale
- 2/ 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



### Le plafonnement des ressources des accédants



**MAJ** : L'arrêté du 11 décembre 2023 (JO 14.12.2023) modifie à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 les modalités de revalorisation des plafonds de ressources pour l'éligibilité au PSLA :

- Il rehausse les plafonds de ressources pour les aligner sur ceux du PLS accession
- Il opère un changement de logique sur la manière d'apprécier la composition du ménage. Il renvoie en effet à l'article 2 de l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les HLM
- Il modifie l'indice d'actualisation des plafonds de ressources, laquelle ne sera plus calée sur l'indice des prix à la consommation hors tabac mais sur l'IRL
- Il adapte le zonage, avec la création d'un barème pour la zone B1

Les plafonds de ressources du PSLA **pour 2024**, en annexe de cet arrêté, sont reproduits ci-après :

Catégories de ménages	ZONE A (et Abis)	ZONE B1	ZONES B2 ET C
1	37 581	37 581	32 673
2	56 169	56 169	43 633
3	73 630	67 517	52 471
4	87 909	80 875	63 347
5	104 592	95 739	74 518
6	117 694	107 738	83 983
Pers. suppl.	13 116	12 005	9 368

### Le financement de l'opération

3/ enfin, le vendeur doit obtenir :

-une décision d'agrément du préfet, subordonnée à la signature d'une convention avec l'Etat.

**IMPORTANT ! Ne peuvent donner lieu au bénéfice du PSLA les logements dont les travaux ont commencé avant l'obtention de la décision d'agrément, sauf s'ils portent sur des logements qui ont fait l'objet du contrat de vente en l'état futur d'achèvement (art. R331-76-5-1 du CCH).**

-l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés permettant le financement du transfert de propriété

### Le transfert du PSLA

Le PSLA est transférable au locataire - accédant ayant levé l'option. Le locataire accédant n'est pas obligé d'accepter le transfert mais peut choisir d'autres prêts. L'établissement de crédit peut s'opposer au transfert du prêt si la solvabilité du locataire-accédant est insuffisante.

## Fiche 4 : La fixation du prix de vente du logement et de la redevance (loyer)

### La fixation du prix de vente du logement

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.

Les plafonds de prix de vente sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de la variation annuelle de l'ICC appréciée entre la valeur du 2<sup>e</sup> trimestre de l'année N-2 et celui de l'année N-1.



Actualisation 2024 <sup>3</sup>					
Zone	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Plafonds de prix de vente (en € HT/m <sup>2</sup> de surface utile)	5 941	4 501	3 605	3 147	2 751

#### FOCUS : la surface utile

La surface habitable est la surface utile visée à l'article R. 331-10 du code de la construction et de l'habitation. Elle se définit « *comme la surface habitable du logement telle que définie à l'article R 111-2 du même code\*, augmentée de la moitié de la surface des annexes, ces dernières correspondant aux surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80m* ».

La surface utile prend en compte, dans la limite de 9 m<sup>2</sup> les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré (cf. arrêté du 9 mai 1995 modifié, pris pour l'application de l'article R.331-10 précité du CCH).

Elle peut être augmentée, dans la limite de 6m<sup>2</sup> de la moitié de la surface du garage réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant (cf. arrêté du 26 mars 2004 relatif au PSLA).

A propos des stationnements, il importe de préciser que :

- toutes les formes d'aires de stationnement (boxes, parking aériens, ...) sont visées dès lors que l'emplacement est exclusivement réservé au véhicule (sont en revanche exclues les surfaces d'agrément, type jardin, pouvant accueillir temporairement un stationnement).
- la surface totale de l'ensemble des places de stationnement est limitée à 6m<sup>2</sup> (par exemple la vente de 3 places de parking de 6 m<sup>2</sup> chacune ne permet de prendre en compte que 6m<sup>2</sup>, et non 18m<sup>2</sup>) ;
- l'aire de stationnement peut bien être vendue indépendamment du logement et donc ne pas entrer en compte pour le prix maximal du logement. La vente de cette aire sera alors taxée au taux normal.

<sup>3</sup> MAJ : Pas de parution officielle des plafonds pour 2024 : Revalorisation selon les modalités de calcul et indices habituels (cf site ANIL)

## COMPLEMENT : Modalité de calcul de la surface utile pour le bénéfice du taux réduit de TVA en PSLA

En pratique, pour calculer la surface à prendre en compte il faut :

- **Etape 1** : Additionner la surface de toutes les annexes. S'il existe une terrasse accessible en étage ou aménagée sur ouvrage enterré ou à moitié enterré d'une superficie supérieure à 9m<sup>2</sup>, elle ne sera prise en compte que pour 9 m<sup>2</sup>.
- **Etape 2** : Diviser par 2 la surface des annexes.
- **Etape 3** : Additionner la surface des annexes ainsi calculée à la SHAB du logement.
- **Etape 4** : S'il y a un garage réservé à l'usage exclusif, ajouter la moitié de la surface dans la limite de 6 m<sup>2</sup>.

Exemple :

NATURE DE LA SURFACE	SURFACE REELLE	SU TVA PSLA
Logement	50	50
Terrasse (sur ouvrage enterré)	20	9
Cave	10	10
Total surfaces annexes	46	(19/2=) 9,5
Parking	16	6
<b>Total surfaces</b>	<b>96</b>	<b>65,5 (59.5+6)</b>

## Fixation de la redevance (loyer)

La redevance est constituée de 2 fractions :

- la « fraction locative » : les plafonds de loyers PSLA (cf. arrêté du 26 mars 2004 modifié) sont légèrement supérieurs aux plafonds PLS.

Ces plafonds sont révisés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier sur la base de la variation de l'IRL appréciée entre la valeur du 2<sup>eme</sup> trimestre de l'année N-2 et celle du 2<sup>eme</sup> trimestre de l'année N-1.



Plafonds de loyer 2024 <sup>4</sup> (en euros /m <sup>2</sup> de surface utile)					
Zone	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Phase locative	14,82	11,38	9,81	9,42	8,72

<sup>4</sup> MAJ : Pas de parution officielle des plafonds pour 2024 : Revalorisation selon les modalités de calcul et indices habituels (cf site ANIL)

**IMPORTANT – MISE A JOUR : Durée de la phase locative**

La durée de la phase locative n'était pas encadrée réglementairement.

Dans son rapport « Evaluation du Prêt Social Location Accession » publié en mars 2017, le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) avait suggéré d'encadrer la durée de la phase locative dans un délai minimal de 6 mois avant de lever l'option d'achat.

C'est chose faite depuis le 15 novembre 2020. L'article D. 331-76-5-1, II du CCH a été modifié<sup>5</sup> pour imposer une durée minimale de la phase locative de 6 mois. La durée minimale et maximale de la phase locative prévue contractuellement devra donc être adaptée dans les contrats conclus à compter de cette date.

**Nota :** Comme le rapport précité le soulignait la phase locative était souvent très courte en pratique, en particulier pour les ménages recourant au PTZ, car l'avenant à la convention SG FGAS par lequel les banques s'engageaient à « figer » les conditions d'octroi du PTZ en vigueur au moment de la signature du contrat de location-accession n'a été signé par aucune banque et n'a donc pas été mis en œuvre.

- la « fraction acquisitive » qui permet au locataire-accédant de constituer un « apport » qui sera imputé 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.

---

<sup>5</sup> Décret n°2020-1377 du 12 novembre 2020 (JO 14.11.2020) ; [arrêté du 12.11.2020](#) (JO 14.11.2020)



## Fiche 5 : La sécurisation des accédants

### La garantie de relogement

La garantie de relogement peut-être mise en jeu dans un délai de 15 ans, en cas de non levée de l'option.

Elle s'applique aux locataires accédants dont les revenus n'excèdent pas les plafonds PLUS.

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

La garantie cesse de s'appliquer dans le délai d'un mois suivant la réception de la dernière de ces 3 offres, si aucune n'a été acceptée.



Plafonds de ressources PLUS 2024*			
CATÉGORIE de ménages	PARIS et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions (en euros)
1	26 044	26 044	22 642
2	38 925	38 925	30 238
3	51 025	46 789	36 362
4	60 921	56 046	43 899
5	72 482	66 347	51 641
6	81 562	74 662	58 200
Par personne supplémentaire	9 089	8 319	6 492

\*cf. *Arrêté du 18 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif (JO 23.12.2023)*

### La garantie de rachat

La garantie de rachat 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

Les conditions de rachat du logement par le vendeur sont fixées comme suit :

-Dans les 5 ans à compter de la levée de l'option : prix de vente au jour de la levée de l'option ;

-De la 6ème à la 15ème année : prix de vente au jour de la levée de l'option minoré de 2,5% par année écoulé (minoré le cas échéant des frais de réparation nécessaire à la nouvelle occupation)

## Fiche 6 : Le régime fiscal

### Taux réduit de TVA

Lors de la levée de l'option, la vente opérant le transfert de propriété est soumise à la TVA (taux réduit de 5,5%), lorsque la cession intervient dans les 5 ans suivant l'achèvement du bien<sup>6</sup>.

Au-delà de ce délai, la vente peut être soumise à la TVA sur option du bailleur (ce dernier peut déduire la TVA qu'il a acquitté en amont, au taux réduit de 5,5%). A défaut, la vente est soumise aux DMTO (5,09%).

Lorsque les conditions d'octroi cessent d'être remplies dans un délai de 10 ans (depuis la LF2014) suivant le fait générateur de l'opération, le bailleur, comme le ménage accédant, doivent restituer un complément de TVA correspondant à la différence entre le taux normal et le taux réduit, sauf cas particuliers (décès, mutation, mariage, ...).  
Pour le ménage accédant, un système d'abattement est prévu (1/10e au-delà de la 1e année, depuis la LF2014). Pour le bailleur, aucun complément n'est requis en cas de non-levée de l'option et d'un nouveau contrat, ni si les conditions d'octroi ne sont plus respectées après la vente.

Dans un rescrit N° 2012/10 du 28 février 2012, l'administration est venue préciser que

*« il est admis que le taux réduit de TVA prévu au 4 du I de l'article 278 sexies du CGI ne soit pas remis en cause si, en l'absence de candidats à l'issue de la période dont dispose l'organisme pour conclure un contrat de location-accession, les logements concernés sont mis en location dans les conditions du prêt locatif social (PLS) avec maintien du financement par un PSLA ».*

### Exonération de TFPB pendant 15 ans<sup>7</sup>

Initialement accordée au vendeur, l'exonération de TFPB bénéficie au locataire-accédant ayant levé l'option (Art. 1384 A, III du CGI).

### Taxe d'Aménagement (TA)



Les logements financés en PSLA figurent parmi les **logements sociaux donnant lieu à l'abattement** de 50% sur les valeurs forfaitaires (cf. Circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement, p.24).

<sup>6</sup> [BOI-TVA-IMM-20-20-10-20160302](#)

<sup>7</sup> La LF 2019 (art. 158) a étendu le bénéfice de cette exonération de TFPB, sur délibération des collectivités territoriales et des EPCI à fiscalité propre, aux logements anciens réhabilités faisant l'objet d'un contrat de location-accession et destinés à être occupés, à titre de résidence principale, par des personnes physiques dont les revenus à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, du contrat de location-accession ne dépassent pas les plafonds de ressources. La LF2020 en précise les modalités d'application en indiquant notamment que le fait générateur constitutif de l'application de l'exonération est l'achèvement des travaux de réhabilitation. Elle aligne les conditions d'octroi de l'exonération sur celles applicables aux constructions neuves en location-accession (conditions de ressources, modalités d'encadrement et d'agrément du préfet). De la même manière, l'exonération est maintenue pour la période restant à courir lorsque le locataire-accédant lève l'option. Ces dispositions sont en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

## Fiche 7 : Les aides cumulables avec le PSLA

Le PSLA donnait droit à l'APL pendant la phase locative.

Aux termes de la LF 2018 (art. 126, I, 1°), les contrats de location-accession signés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ne seront plus éligibles à l'APL.  
Ne sont pas concernés par cette disposition les contrats de location-accession ayant fait l'objet d'une demande avant le 31 décembre 2017 et à la condition que ces prêts ou ces contrats de location-accession soient signés avant le 31 janvier 2018.

### Le PSLA peut être cumulé avec un PTZ.

Le décret du 18 octobre 2015 est venu changer les modalités selon lesquelles un locataire peut bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) dans le cadre d'une location-accession.

Pour donner une meilleure visibilité aux locataires sur les conditions financières de leur projet d'accession à la propriété, pour les contrats de location-accession signés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015, le décret du 18 octobre 2015 permet désormais au locataire-accédant de connaître les caractéristiques financières de ce prêt dès la signature du contrat et non plus au moment de la levée d'option, comme auparavant.

La LF 2020 (art. 83) a maintenu le bénéfice du PTZ dans le neuf pour les logements situés en zones B2 et C (à l'exclusion des CRSD), ayant donné lieu à un contrat de location-accession signé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Toutefois, cette disposition est sans incidence puisque la LF2019 avait, pour la location-accession, ouvert le PTZ à l'ensemble du territoire en supprimant la condition de localisation.

**Depuis le 15 novembre 2020, sont également éligibles au PTZ, les seconds occupants d'un logement neuf faisant l'objet d'un PSLA, à la double condition que :**

- le premier occupant ait quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux
- et que le bien ait moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant.

Dans ce cas, une attestation, conforme à celle annexée à [l'arrêté du 12 novembre 2020](#), doit être fournie à l'établissement de crédit, reproduite ci-après.

MODÈLE D'ATTESTATION SUR L'HONNEUR RELATIVE À LA JUSTIFICATION PAR LE VENDEUR DU CARACTÈRE NEUF DU LOGEMENT SUITE AU DÉPART DU PREMIER OCCUPANT DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION DE LOCATION-ACCESSION CONVENTIONNÉE ET AGRÉÉE PAR LE REPRÉSENTANT DE L'ÉTAT

Je soussigné, ..... (identification du vendeur)

Atteste sur l'honneur que :

- le premier occupant du logement visé ci-après a quitté le logement moins de 6 mois après être entré dans les lieux ;
- M. ou Mme ..... en est le second occupant ;
- le bien a moins de 5 ans à la date d'entrée dans les lieux du second occupant.

Tableau à joindre à la déclaration sur l'honneur

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOGEMENT OBJET DU PRÊT	
<b>Vendeur</b>	Dénomination sociale ou Nom, prénom
<b>Acquéreur (s)</b>	Nom, prénom
<b>Adresse du logement</b>	N° d'appartement.....
	N°..... Voie
	Code postal.....
	Ville

En application des dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les informations recueillies dans ce document peuvent être transmises à l'organisme mentionné au cinquième alinéa de l'article L. 312-1 du code de la construction et de l'habitation. Le droit d'accès aux informations nominatives concernant le déclarant peut être exercé auprès de l'établissement de crédit et de l'organisme susmentionné.

Rappel : En cas de fausse déclaration, le déclarant s'expose à d'éventuelles sanctions pénales, notamment celles réprimant l'escroquerie (code pénal, art. 313-1).

Fait à le

Signature ou visa et cachet du vendeur du logement

## Fiche 8 : Autres points

### Le PSLA et le quota « SRU »

Les logements financés en PSLA n'étaient assimilés à des logements locatifs sociaux, au sens de l'article 55 de la Loi SRU, que dans des conditions précises et pendant une période limitée : les logements financés en PSLA ne sont assimilés aux logements locatifs sociaux au titre du quota SRU que pendant 5 ans à compter de leur vente, et ne sont ainsi visées que les cessions de logements par des organismes HLM à leurs locataires (art. L. 443-15-7 du CCH).



**Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019**, en application de la Loi ELAN (art. 130), qui a modifié l'article L302-5 du CCH relatif au quota de logements locatifs sociaux, ce dernier prévoit que :

*« Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique [càd le 25.11.2018] et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.*

### Le PSLA et le code de l'urbanisme

#### LOGEMENTS FINANCES EN PSLA ET ALLEGEMENT DES OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT

Concernant l'éligibilité des PSLA aux dispositions des articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme, qui prévoient un allègement des obligations des aires de stationnement pour les logements locatifs aidés, l'administration centrale (DHUP) considérait que, si les PSLA sont des prêts aidés de l'Etat, ils ne pouvaient pas bénéficier des dispositions précitées au motif que ces logements constituaient des logements locatifs sociaux pour une courte durée (10 ans) et qu'ils n'étaient pas décomptés comme tels au titre du quota SRU.



Cependant, comme indiqué précédemment, l'article L.302-5 du CCH (modifié par l'article 130 de la Loi ELAN), liste dans son chapitre IV, les logements qui sont assimilés à des logements locatifs sociaux et précise notamment que

*« Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi ELAN, et pendant les 5 années suivant la levée de l'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi de 1984<sup>8</sup> définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans les conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département ».*

<sup>8</sup> Loi n°84-595 du 12.07.1984

Aujourd'hui, les logements financés en PSLA sont donc bien assimilés aux logements locatifs sociaux, et ce pendant 5 ans suivant la levée de l'option de vente. A notre sens, ils peuvent donc bénéficier des dispositions précitées du code de l'urbanisme, puisqu'ils sont désormais considérés comme des logements locatifs pris en compte au titre du quota SRU.

#### LOGEMENTS FINANCES EN PSLA ET DROIT DE PREEMPTION



Depuis la Loi ELAN (art. 97) sont exclus du droit de préemption (art. L213-1, 4° modifié du code de l'urbanisme), « les immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière ».

En cas de contrat de location-accession, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. Le délai de dix ans mentionné au a) et au c) de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme retenu pour exclure du champ du droit de préemption certains logements, s'apprécie à la date de la signature du contrat.