

Le PSLA est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organisme HLM, SEM, promoteurs privés....) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession après obtention d'un agrément et signature d'une convention.

L'agrément est délivré par le préfet de département ou en cas d'une signature de délégation de compétence des aides à la pierre par le président du conseil général ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour les logements situés dans le périmètre de la convention de délégation.

Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de la signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de la signature du contrat de location-accession, à un plafond de ressources à compter du 10 avril 2009.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B ou C
1	31 250	23 688
2	43 750	31 588
3	50 000	36 538
4	56 875	40 488
5 et plus	64 875	44 425

Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont mobilisables en complément du PSLA (1% logement). L'accédant peut pour un même logement cumuler PSLA et prêt à 0%. Plafond de ressources pour l'éligibilité au prêt à 0% à compter du 1^{er} avril 2007.

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zone B ou C
1	31 250	23 688
2	43 750	31 588
3	50 000	36 538
4	56 875	40 488
5 et plus	64 875	44 425

La mensualité de remboursement à la charge du ménage est plafonnée. La somme des mensualités (hors prime d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée d'option.

L'aide personnalisée au logement (APL) peut être accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession lorsque le vendeur est titulaire d'un PSLA (application du barème de l'aide personnalisée accession).

Transfert du prêt

Le prêt qui a été accordé au vendeur peut être, au moment de la levée de l'option, transféré au titulaire du contrat de location-accession pour le montant du capital restant dû. Son montant maximum est égal à la différence entre le prix du logement et le montant de la fraction acquisitive. Le ménage n'est pas tenu d'accepter le transfert et peut choisir toute autre offre de crédit. Le transfert n'est pas automatique : 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.

- **Le PSLA s'accompagne d'aides fiscales spécifiques :**

-Une TVA à 5,5% : quand le locataire-accédant lève l'option dans les cinq ans de l'achèvement de l'immeuble pour acheter le logement qu'il loue, la vente est exonérée de TVA et non assujettie aux droits d'enregistrement.

-Une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Le ménage qui lève l'option bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

- **-Redevance**

La redevance se décompose en une partie correspondant à la jouissance du logement (fraction locative) et une partie correspondant au paiement anticipé du prix (fraction acquisitive).

La fraction locative de la redevance ne doit pas excéder des plafonds mensuels par m² de surface utile. Ces plafonds sont révisés au 1^{er} juillet de chaque année sur la base de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction de l'année civile précédente.

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.

- **Garantie**

En cas de levée d'option, le vendeur offre à l'accédant, deux garanties, l'une de relogement, l'autre de rachat.

Garantie de rachat :

La garantie peut être mise en jeu sur demande de l'emprunteur ou du co-emprunteur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les quinze ans à partir de la levée d'option. La demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenue, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, de l'un des faits suivants :

-décès

-décès d'un descendant direct faisant partie du ménage

-mobilité professionnelle impliquant un trajet supérieur à 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé

-chômage de plus d'un an attesté par l'inscription à l'ANPE

-invalidité reconnue par carte d'invalidité ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie

-divorce

-dissolution d'un PACS.

En cas de mise en jeu de la garantie, le vendeur s'oblige à racheter le logement à certaines conditions.

Garantie de relogement :

Le vendeur a l'obligation de proposer par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard dans les six mois à partir de la date fixée pour la levée d'option, trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources PLUS. L'occupant dispose d'un mois pour répondre. A défaut d'acceptation, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement. En cas d'acceptation d'une offre, si le vendeur est un organisme HLM, le relogement ne fait pas l'objet de la procédure d'attribution ordinaire des logements sociaux. Entre la date limite de levée d'option et jusqu'à son départ des lieux, l'occupant verse une indemnité d'occupation (au maximum égale au montant de la redevance locative diminué de la fraction acquisitive).