



La location – accession

Financée par un PSLA

L'autre façon de devenir propriétaire

La location accession et le Prêt Social de Location-Accession (PSLA)

La loi n°84-595 du 12 juillet 1984 a défini la **location-accession** comme le contrat par lequel un opérateur-constructeur s'engage envers un accédant à la propriété à lui transférer, par la manifestation ultérieure de la volonté de ce dernier et après une période de jouissance à titre onéreux, la propriété d'un logement, 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 d'achat.

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 bien ».

Qui peut en bénéficier ?

- Les logements en location accession sont destinés à des ménages dont les **ressources** ne dépassent pas des plafonds définis réglementairement chaque année (annexe 1).
- Les logements en location accession concernent une occupation à titre de **résidence principale**.
- Le PSLA n'est pas réservé aux ménages primo-accédants.

Une accession progressive

Une location-accession comporte deux phases prévues dès l'origine du contrat :

- **Une phase dite « locative »** pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une **part locative** correspondant à « un loyer » qui est plafonné réglementairement (annexe 2) et d'une **part acquisitive** qui permet à l'acquéreur de se constituer un apport personnel venant en déduction du prix de vente fixé dans le contrat.

Le montant de la part acquisitive est établi en fonction des capacités financières du locataire-accédant en accord avec l'opérateur-constructeur.

Dès son entrée dans les lieux, le locataire-accédant devra s'acquitter des charges collectives et individuelles liées au logement.

La phase locative est d'une **durée minimale de 6 mois**.

- **Une phase d'accession** qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat du logement dans les conditions financières prévues dès l'origine. Le prix d'achat est plafonné (annexe 3) et est minoré **de 1 %** chaque année à la date anniversaire de l'entrée dans les lieux.

Il reste possible de renoncer à l'achat. Les conditions de relogement par l'opérateur sont dans ce cas définies réglementairement (voir ci-après).

Sécurisation de l'opération

Le PSLA est à l'origine un prêt accordé à l'opérateur-constructeur, prêt qui peut être transféré au ménage lors de la levée d'option d'achat. Le montant du prêt peut couvrir jusqu'à 100% du coût de l'opération.

L'accédant peut bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ) sous condition de ressources.

✓ Si renonciation à l'achat

En cas de non-levée de l'option d'achat, le ménage ne bénéficie d'aucun droit de maintien dans les lieux. Pour autant, il dispose d'une **garantie de relogement** si ses ressources n'excèdent pas les plafonds PLUS (annexe 4).

NOTA : La garantie de relogement ne peut pas être activée si le fait générateur de la revente du logement est la mobilité professionnelle de l'accédant.

La part acquisitive est alors restituée par l'opérateur au ménage dans un **délai maximum de 3 mois** à compter de son départ du logement, sans pénalité.

✓ Si achat

En cas de survenance d'un événement exceptionnel ou d'un accident de la vie (voir ci-après), l'acquéreur bénéficie également d'une garantie de relogement et d'une garantie de rachat pendant 15 ans à compter de la levée d'option d'achat. Le prix de rachat est déterminé à l'avance.

Liste des faits générateurs relatifs à un événement exceptionnel ou un accident de la vie définie par l'arrêté du 26 mars 2004, article 4 al 9.

- 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 Pôle Emploi (ex ANPE)
- invalidité reconnue par carte d'invalidité (Code de l'action sociale et des familles : art. 173) ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie (ex COTOREP)
- divorce
- dissolution d'un PACS, ...

Des avantages fiscaux

Le PSLA comporte des aides fiscales spécifiques :

- L'achat en **TVA réduite à 5,5 %**. Attention : remise en cause possible si revente avant un délai de 10 ans, sauf exceptions *.
- Une **exonération de taxe foncière** sur les propriétés bâties (TFPB) pendant **quinze ans** à compter de l'année suivant celle de l'achèvement de la construction. Le ménage qui lève l'option d'achat bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5067-PGP>

*** TVA réduite à 5,5 % :**

Lorsque l'usage de résidence principale cesse d'être remplie dans un délai de 10 ans, l'acquéreur est tenu au paiement du complément d'impôt dû résultant de la différence entre le taux réduit de TVA et le taux normal diminué de 1/10 par année de détention (sauf exception).

Lorsque le logement a été acquis par des personnes physiques, l'application du taux réduit est remise en cause lorsque les conditions requises cessent d'être remplies dans les dix ans suivant l'achèvement (loi de finances 2014 : article 284).

Il existe toutefois des exceptions au reversement du différentiel de TVA dans certains cas : décès de l'accédant, décès d'un descendant direct faisant partie du ménage, mobilité professionnelle impliquant un trajet de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement en cause, chômage d'une durée supérieure à un an, délivrance d'une carte d'invalidité, divorce, dissolution d'un pacte civil de solidarité, mariage ou conclusion d'un Pacs, naissance d'un enfant, invalidité d'un enfant à charge (BOI-TVA-IMM-20-20-10-n°360).

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter :



 **4 rue Paul Cabet – 21000 Dijon**

📞 03.80.66.28.88

@ : accueil@adil21.fr



www.adil21.fr



Adil Côte d'Or



@adil_21000

Annexe 1 - Plafonds de ressources

La location-accession concerne la résidence principale de ménages dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire d'achat ou, à défaut, du contrat de location-accession, à des plafonds de ressources définis réglementairement.

Depuis l'arrêté du 11 décembre 2023, les plafonds de ressources PSLA sont révisés le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'évolution annuelle l'Indice de référence des loyers (IRL). Par ailleurs, il a aligné les plafonds de ressources PSLA avec ceux du Prêt locatif social (PLS) accession.

Les plafonds de **ressources du PSLA en 2026** sont les suivants (arrêté du 26 mars 2004, modifié par l'arrêté du 24 février 2026) :

Plafonds 2026 de ressources des occupants en PSLA et des accédants en BRS			
Nombre de personnes	Zone A (et A bis) (1)	Zones B1	Zones B2
1	38 844 €	38 844 €	33 771 €
2	58 057 €	58 057 €	45 100 €
3	76 105 €	69 786 €	54 235 €
4	90 863 €	83 594 €	65 476 €
5	108 107 €	98 956 €	77 023 €
6	121 650 €	111 359 €	86 805 €
Par personne supplémentaire	13 557 €	12 408 €	9 683 €

Le montant total des ressources s'entend du plus élevé des deux montants suivants :

- La somme des revenus fiscaux de référence au titre de l'année N-2 (avis d'imposition 2024 portant sur les revenus 2023 pour un contrat signé en 2025) de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement ;
- 1/9^{ème} du coût total de l'opération ("revenu plancher").

Le classement des communes dans les zones A, B1, B2 ou C résulte de l'arrêté du 1^{er} août 2014, modifié par l'arrêté 5 septembre 2025 (JO du 06.10.2025).

L'ensemble des communes de Dijon métropole se situe en zone B1 : Ahuy, Bresse-sur-Tille, Bretenière, Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Corcelles-les-Monts, Daix, Dijon, Féney, Flavignerot, Fontaine-lès-Dijon, Hauteville-lès-Dijon, Longvic, Magny-sur-Tille, Marsannay-la-Côte, Neuilly-Crimolois, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Saint-Apollinaire, Sennecey-lès-Dijon, Talant.

Annexe 2 - Plafonds de redevance locative

Pour bénéficier du PSLA, l'opérateur doit obtenir un agrément de l'Etat et signer une convention avec l'État précisant notamment :

- La partie de la redevance correspond au droit de l'accédant à la jouissance du logement (fraction locative). Elle ne doit pas excéder les plafonds mensuels par m² de surface utile suivants (CCH : D.331-76-5-4 / arrêté du 26.3.04 : art. 2) pour l'année 2026 :
 - 15,46 € en zone A bis,
 - 11,87 € en zone A,
 - 10,24 € en zone B1,
 - 9,83 € en zone B2,
 - 9,09 € en zone C.

Ces plafonds sont révisés au 1^{er} janvier de chaque année dans la limite de la variation annuelle de l'Indice de référence des loyers (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 : R.331-76-5-1II).

Annexe 3 - Plafond prix de vente

Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond (CCH : D.331-76-5-4 / arrêté du 26.3.04 : art. 3).

Pour 2026, les plafonds sont les suivants :

<i>Zone Géographique</i>	<i>Prix Maximum</i>
A BIS	5 837 €
A	4 423 €
B1	3 542 €
B2	3 269 €
C	2 857 €

La surface prise en compte pour déterminer le prix de vente maximum d'un logement est égale à la surface habitable (CCH : R.156-1) augmentée de la moitié des surfaces annexes (c'est-à-dire les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m). La surface peut être augmentée, dans la limite de 6 m², de la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant.

Ce plafond est révisé chaque année le 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction (ICC) appréciée entre la valeur du 2^{ème} trimestre de l'antépénultième année (N-2) et celui de l'année précédente (N-1). Les plafonds font l'objet d'une publication annuelle au Bofip.

Le prix au mètre carré à retenir s'entend hors taxe et doit être majoré du montant de la TVA applicable pour déterminer le plafond. Le prix, non révisable, est minoré de 1 % à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux. Le vendeur dispose de l'engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un ou plusieurs prêts conventionnés pour financer le transfert de propriété. La charge totale mensuelle de remboursement ne doit pas dépasser, au moment de la levée de l'option, la redevance versée le mois précédant le transfert de propriété. L'accédant peut pour un même logement bénéficier de ce financement et du PTZ.

Annexe 4 - Garantie de relogement

Si les ressources du ménage n'excèdent pas les plafonds PLUS, l'opérateur est tenu de lui proposer **trois offres de relogement** correspondant à ses besoins et ses possibilités, au plus tard dans les six mois à compter de la demande.

Plafonds de ressources 2026 pour l'accès aux logements financés en PLUS			
Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en €)	Reste de l'Ile-de-France (en €)	Autres régions (en €)
1	26 920	26 920	23 403
2	40 233	40 233	31 254
3	52 740	48 362	37 584
4	62 968	57 930	45 374
5	74 919	68 577	53 376
6	84 304	77 171	60 156
Par personne supplémentaire	+ 9 394	+ 8 598	+ 6 710