



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location-vente

Question écrite n° 109719

Texte de la question

M. Philippe Houillon appelle l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les modalités d'application du contrat d'accession-location prévu par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984. Ce contrat est en effet peu utilisé du fait qu'il y ait incertitude sur la levée de l'option, celle-ci étant résiliable par le propriétaire et que le propriétaire se voit dans l'impossibilité de vendre son bien pendant le délai de l'option. Pour autant, et avec quelques aménagements, ce contrat pourrait être une des voies offertes aux primo-accédants. Il lui demande en conséquent s'il entend modifier les conditions d'application du contrat de location-accession pour en permettre une meilleure utilisation.

Texte de la réponse

Le dispositif de la location-accession instauré par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 est destiné à faciliter l'accession à la propriété des ménages qui ne disposent pas nécessairement des ressources financières suffisantes pour disposer d'un apport lors d'une opération d'acquisition. Il permet aux ménages qui souscrivent un contrat de location-accession d'acquérir le logement qu'ils occupent à l'issue d'une phase locative, au cours de laquelle ils constituent une épargne qui s'imputera sur le prix d'achat du logement lors de la levée d'option. Par ailleurs, ce dispositif a pour effet de sécuriser l'opération dans la mesure où il laisse le choix au ménage d'acquérir ou non le bien à l'issue de la période locative. Le fait que le vendeur ne dispose pas de l'assurance que l'option sera levée à la date fixée dans le contrat résulte de la nature même du dispositif de location-accession, qui n'est pas assimilable à une vente à terme. Dans le cadre de la location-accession, le vendeur demeure propriétaire du bien jusqu'à la levée d'option d'achat, qui entraîne le transfert de propriété. Au stade actuel, il n'est pas envisagé d'apporter des modifications législatives au dispositif de la location-accession. Toutefois, afin de faciliter l'accession sociale à la propriété des ménages, le prêt social de location-accession (PSLA) a été mis en place en 2004. Ce dispositif s'inscrit dans le cadre des dispositions de la loi du 12 juillet 1984 mais a des spécificités, notamment d'ordre fiscal. Le PSLA est un prêt conventionné qui peut financer l'acquisition ou la construction de logements neufs. Il est subordonné à l'octroi d'un agrément préfectoral et donne lieu à des avantages fiscaux (application du taux réduit de TVA de 5,5 %, exonération pendant quinze ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties). Il est principalement utilisé par les organismes HLM mais ouvert également aux sociétés d'économie mixte et aux bailleurs privés. Le PSLA obtenu par le vendeur est transférable au ménage lors de la levée d'option et cumulable avec un prêt à taux zéro plus (PTZ+), tout autre prêt conventionné ou un prêt libre. Lors de la levée d'option, le ménage se voit transférer les avantages fiscaux dont disposait le vendeur. Il lui est possible de revendre le bien par la suite. Après l'acquisition du bien, le ménage bénéficie également d'une garantie de rachat du logement par l'opérateur, ou par un organisme auquel l'opérateur est lié par convention, en cas d'accident de la vie et d'une garantie de relogement. Il s'agit donc d'un dispositif particulièrement sécurisé, qui a permis à plusieurs milliers de ménages de mener à terme un projet d'accession à la propriété au cours de ces dernières années (13 000 logements ont été financés en PSLA depuis 2004). Conscient de l'intérêt de ce dispositif pour l'accession sociale à la propriété, le Gouvernement,

souhaitant le développer, a apporté récemment quelques évolutions permettant d'assouplir le dispositif. Ainsi, le décret n° 2011-967 du 16 août 2011 relatif au prêt social location-accession allonge de 12 à 18 mois le délai maximal dont disposent les opérateurs pour conclure les contrats de location-accession. Cette mesure est destinée à accroître la possibilité offerte aux opérateurs de trouver des candidats locataires-accédants. De plus, ce décret prévoit, en l'absence de candidats à l'issue de la période dont dispose l'organisme pour conclure un contrat de location-accession, la possibilité de mettre en location les biens concernés dans les conditions du prêt locatif social (PLS), dont les loyers plafonds sont identiques à ceux appliqués aux logements en PSLA, tout en continuant à relever d'un financement en PSLA. Le dispositif d'agrément initial en PSLA ne sera pas remis en cause et les avantages fiscaux y afférents seront maintenus.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Houillon](#)

Circonscription : Val-d'Oise (1^{re} circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 109719

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mai 2011, page 5681

Réponse publiée le : 22 novembre 2011, page 12352