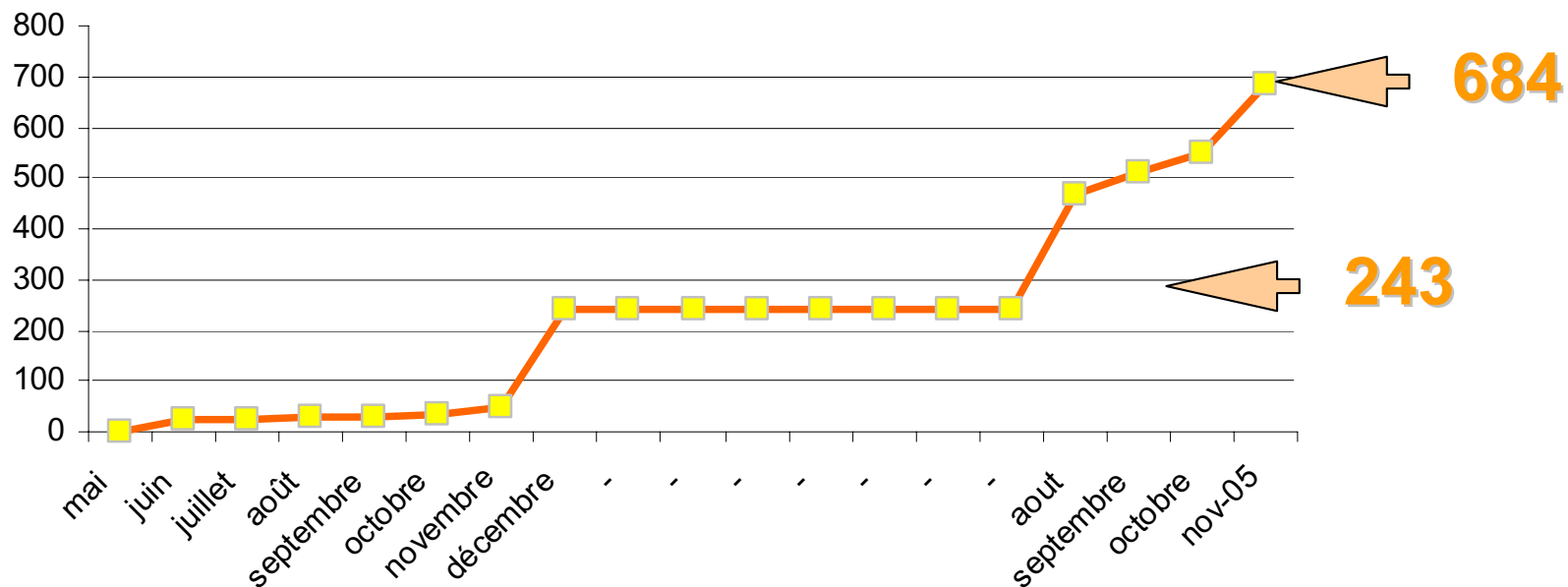


# Le prêt social location-accession (psla)

# 1- Les agréments

## Les agréments délivrés (toutes familles confondues)



## Les perspectives 2005/2006

Les opérations recensées par la Fédération laissent prévoir un minimum de 1000 agréments en 2005/2006.

## 2- La production PSLA au 30 septembre 2005 (coopératives)

### 42 opérations PSLA

en cours ou en projet

type	Montage
12 en collectif	30 direct
25 en individuel	12 SCI
5 mixtes	

### 411 logements

79 logements réservés  
333 restent à réservés

	Logements
Opération en collectif	207
Opération en individuel	145
Opérations mixtes	59

### Prix

Prix de revient moyen des logement : **105 161 €** (98 178 € de construction et 6 983 € de foncier)

Prix de vente moyen : **113 953 €**

## 3- L'actualité du PSLA

### Adjudication CDC

21 mars 2005, choix de trois réseaux pour une enveloppe de 70 M€

Banque	Enveloppe	Taux
Crédit Agricole	25 M€	3,82%
Crédit Coopératif	20 M€	3,90%
Crédit Mutuel	25 M€	3,79%

(taux accédant : +0,30%)

### Simplification de la demande d'agrément

La décision favorable du Ministre devrait être traduite dans une circulaire

### Instruction fiscale sur l'exonération de TFPB

Cette instruction du 10 octobre 2005 n'apporte pas de modification aux conditions d'exonération. Elle précise que l'exonération de TFPB entraîne l'exonération de la TSE.

### 3- L'actualité du PSLA

#### **Modification de la règle de pré commercialisation de la location accession dans l'encours SGA**

depuis le CA de la SGA du 17 novembre 2005, la SGA a décidé que les organismes garantis par la SGA Hlm n'étaient pas tenus pour leurs opérations de location accession à l'exigence d'une pré commercialisation de 30% à la signature de l'OS si le prêt PSLA était mis en place.

Pour mémoire, le décret n°2004-1276 du 26 novembre 2004, les logements faisant l'objet d'un contrat de location accession ne sont intégrés dans l'encours de production que jusqu'à l'obtention du prêt PSLA et uniquement à hauteur du prix d'achat du terrain majoré des frais annexes y afférents

## 3- L'actualité du PSLA

### Modification des plafonds de ressources

Un décret et un arrêté du 2 décembre 2005 alignent les plafonds de ressources du Psla sur ceux du prêt à taux zéro. Ce relèvement avait été annoncé par Jean-Louis Borloo lors du Congrès Hlm de Nantes fin septembre.

Les plafonds sont désormais les suivants :

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	22 110	18 950
2	28 420	25 270
3	32 390	29 230
4	35 540	32 390
5 et plus	38 690	35 540

# 3- Plafonds de ressources

## Plafonds de ressources

Plafonds PAS (arrêté du 28 août 2005)

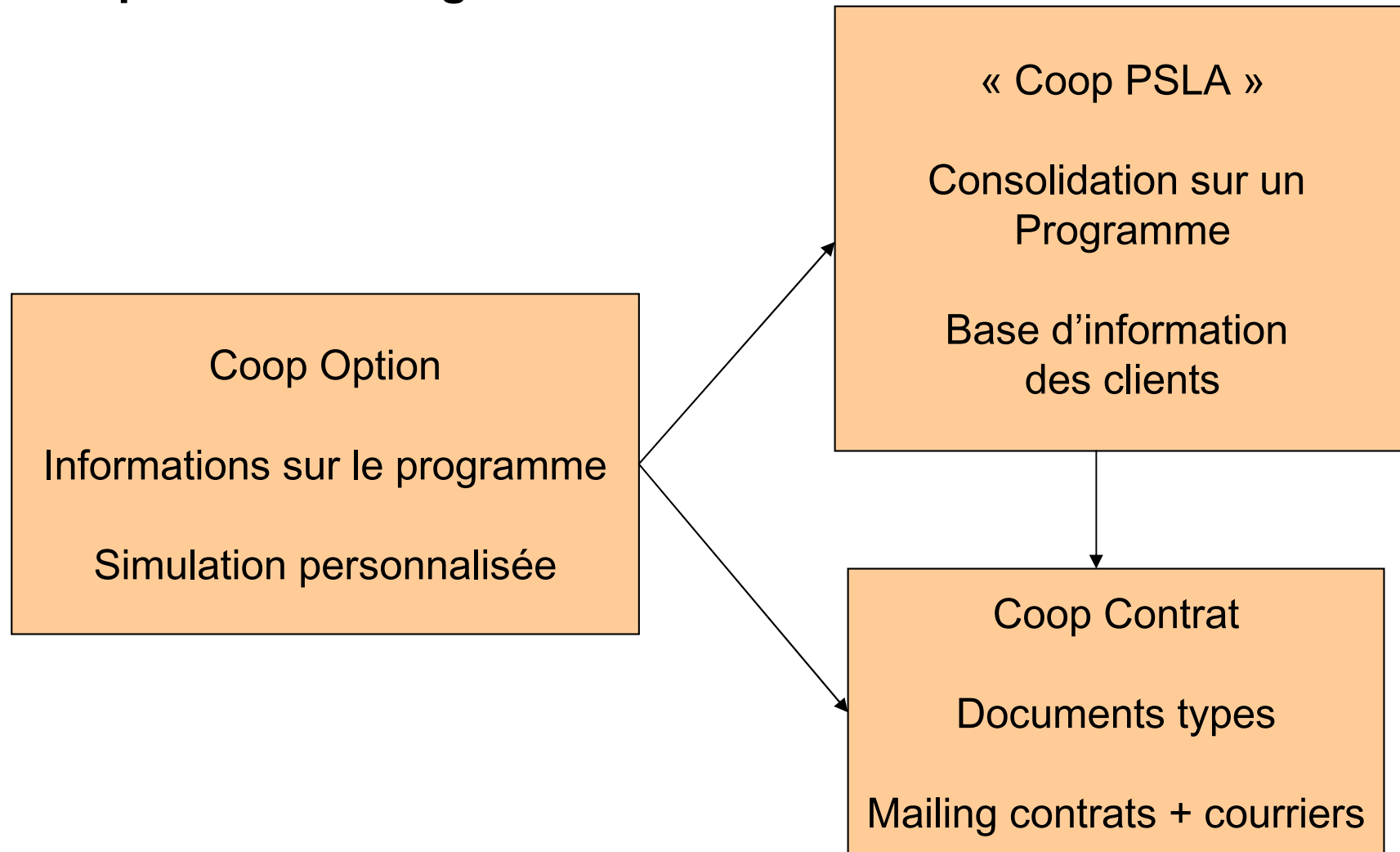
	Zone A	Zones B et C
Une personne seule	15 204	12 146
Deux personnes	22 316	17 764
Trois personnes	26 800	21 364
Quatre personnes	31 294	24 959
Cinq personnes	35 801	28 570
Par pers. suppl.	4 498	3 598

Plafonds PSLA (arrêté du 2 décembre 2005)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	22 110	18 950
2	28 420	25 270
3	32 390	29 230
4	35 540	32 390
5 et plus	38 690	35 540

## 4- Échanges d'expérience

### Compléments au logiciel COOP OPTION





## 4- Échanges d'expérience

### **Les aides des collectivités**

Quelles aides ?

Foncier, subventions, avances gratuites...

Aides « au coup par coup » ou politique globale

Comment aborder les collectivités

Réponse à des appels d'offres ou candidature spontanée?

Quels arguments ?

## 4- Échanges d'expérience

### **La commercialisation**

Quels critères de sélection des accédants (commission...)

La durée de la phase locative : une accession quasi-directe ou une phase locative de 4 ans

Comment rémunérer la force de vente



### **Les difficultés rencontrées**

Dans le financement : banques, 1% ...

Pour obtenir l'agrément



Dans le montage de l'opération

Quelles adaptations?



bienvenue  
sur le site des  
coopératives d'Hlm

hlm.coop



bienvenue  
sur le site des  
coopératives d'Hlm

hlm.coop

# 1- Rappel des principes de base du PSLA

La location-accession est un contrat, mis en place par la loi du 12 juillet 1984, par lequel un vendeur s'engage unilatéralement à transférer la propriété d'un logement à un accédant. C'est une opération d'accession à la propriété (cf. SGA)

C'est une opération d'accession qui comporte 2 phases distinctes.

## 1. Une période de jouissance à titre onéreux : la phase « locative »

durée 4 à 5 ans en général

paiement d'une redevance (droit d'usage + part acquisitive, pas de loyer)

## 2. Une accession classique dès que l'accédant confirme sa volonté d'acheter

L'accédant devient pleinement propriétaire à la levée de l'option d'achat.

# 1- Rappel des principes de base du PSLA

## Un dispositif national

- ❧ Métropole et outre-mer
- ❧ Sur décision d'agrément de la DDE
- ❧ Signature d'une convention avec l'Etat
- ❧ Aux opérateurs personnes morales (Hlm et privés)
- ❧ Pour les seules opérations de construction neuve

## Un prêt conventionné

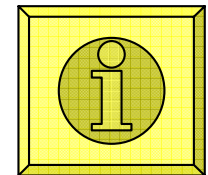
- ❧ Distribué par les établissements bancaires habilités à délivrer des PC
- ❧ Éventuellement refinancé par le livret A
- ❧ Transférable sur l'accédant lors de la levée d'option
- ❧ Non cumulable avec un prêt à taux zéro

## Des avantages fiscaux

- ❧ TVA à taux réduit (TVA à 5,5%)
- ❧ Exonération de TFPB (15 ans)

## Un encadrement social

- ❧ Les ménages bénéficiaires doivent respecter les plafonds de ressources PTZ
- ❧ Le prix de vente est plafonné et fait l'objet d'une remise forfaitaire à chaque date anniversaire
- ❧ La « part locative » de la redevance est plafonnée au loyer PLS
- ❧ Un financement à mensualités plafonnées est prévu (PSLA)
- ❧ La sécurisation Hlm est obligatoire à compter de la levée d'option (PSLA)



## 2- Le déroulement d'une opération PSLA

### Date de levée d'option

•Acquisition possible du logement par le ménage

•Prix du logement fixé à l'avance et plafonné, avec TVA à 5,5%

•Imputation de l'épargne sur le prix en cas de levée d'option

### PHASE LOCATIVE

- Logement financé par l'opérateur
- Exonération de TFPB
- Fraction locative de la redevance plafonnée
- Constitution d'une épargne par le ménage
- Bénéfice de l'aide personnelle accession pour le ménage**

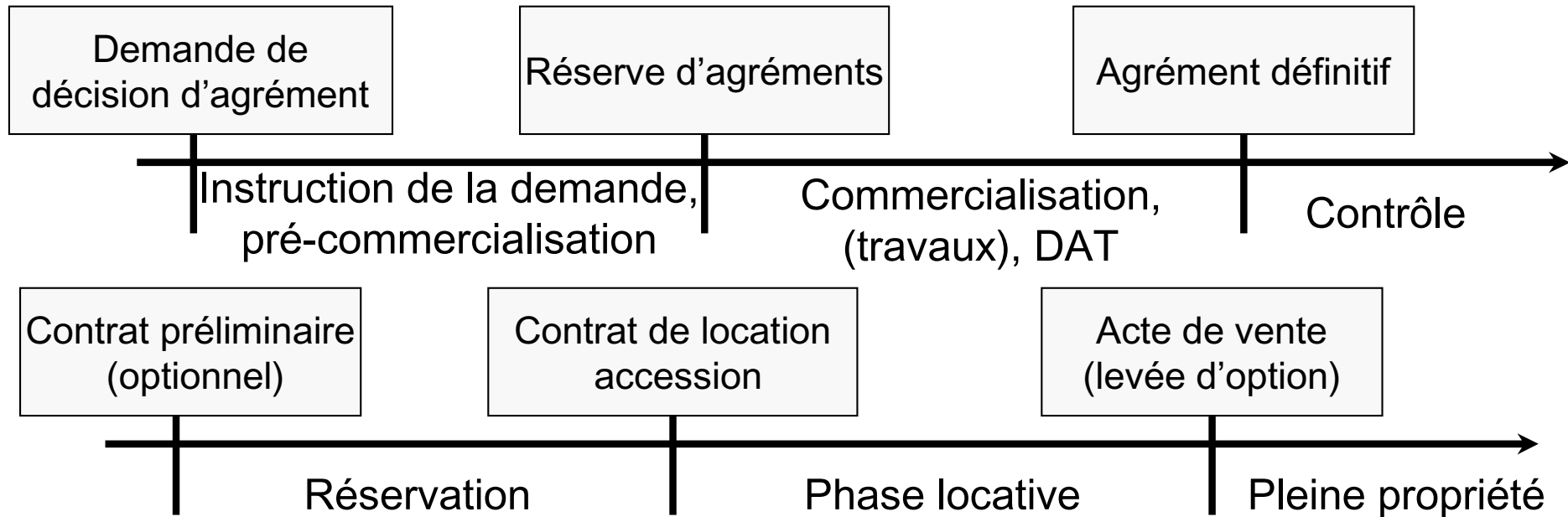
Levée d'option

Non-levée d'option

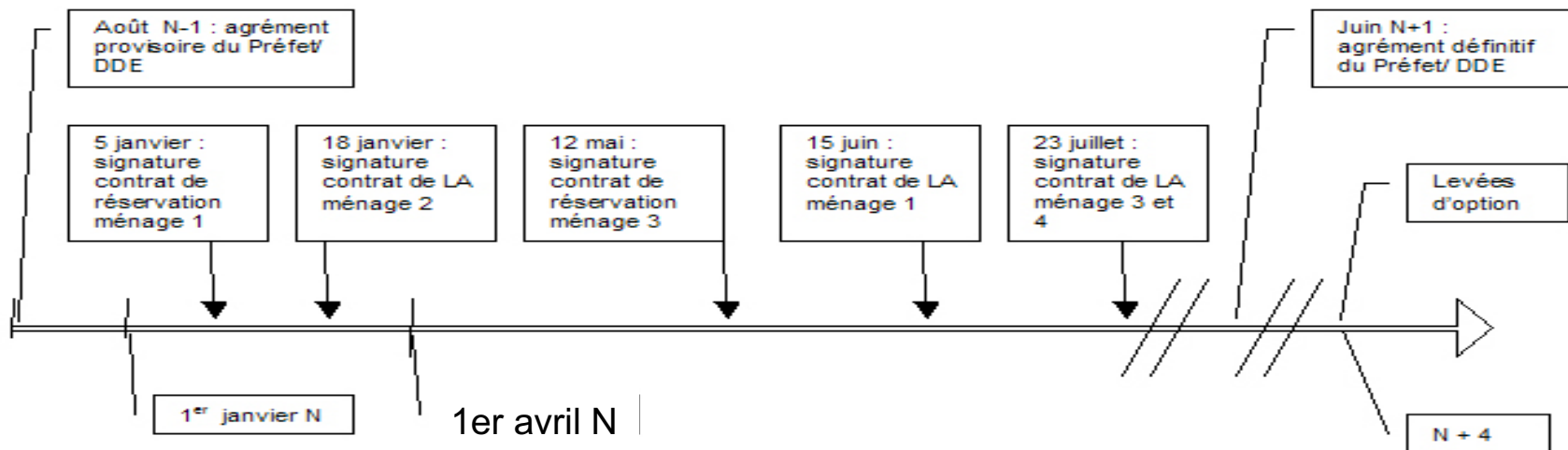
### PHASE D'ACCESSION

- Ménage pleinement accédant à la propriété
  - Logement financé par le ménage
  - Mensualité de remboursement plafonnée
  - Exonération de TFPB (poursuite d'exo)
  - Sécurisation Hlm : Garanties de rachat et de relogement (assurance-revente)
  - Bénéfice de l'aide personnelle accession pour le ménage
- 
- Garantie de relogement du ménage
  - Restitution de l'épargne au ménage

## 2- Le déroulement d'une opération PSLA



### Un rappel : la prise en compte des revenus des accédants



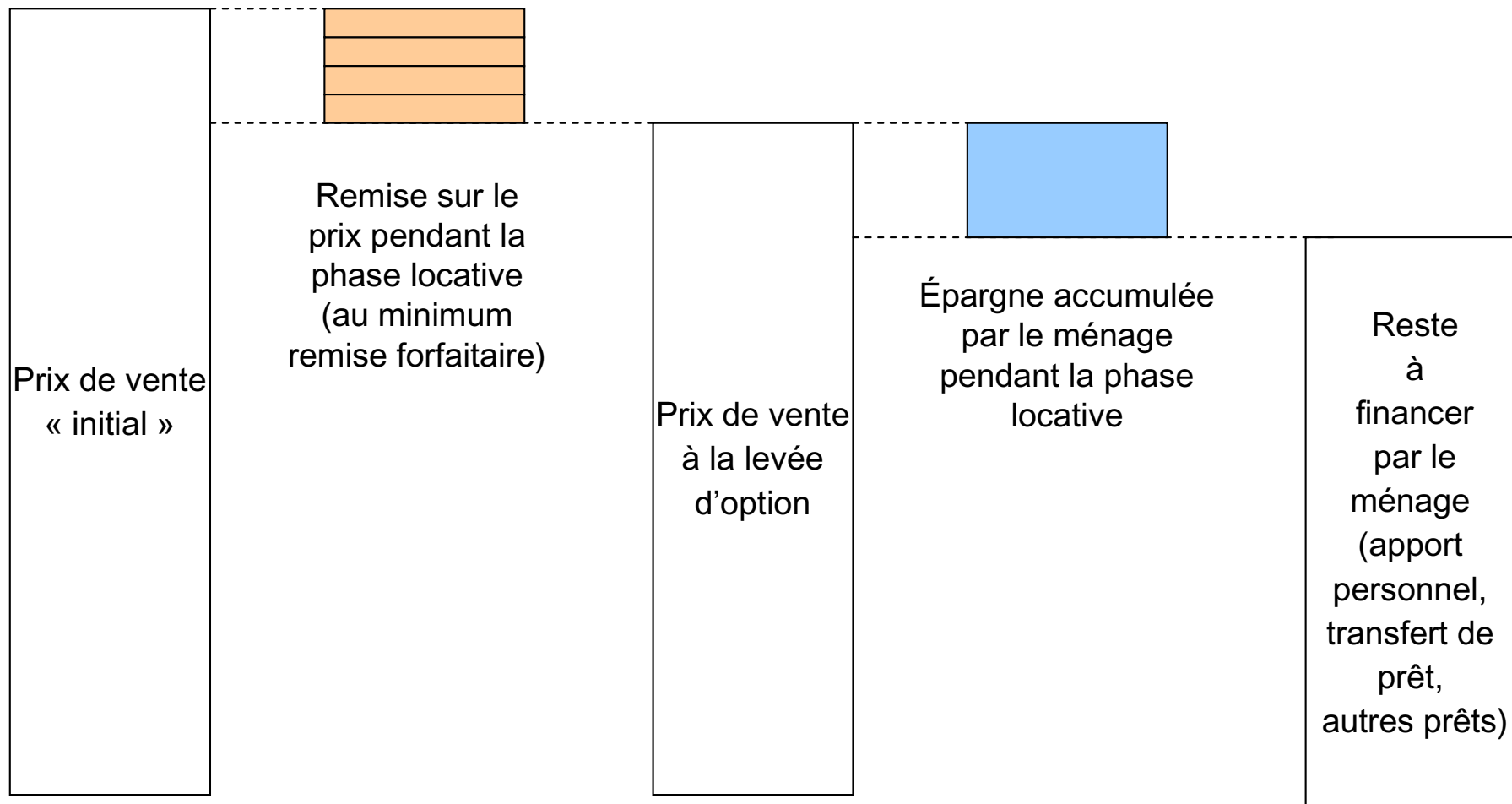




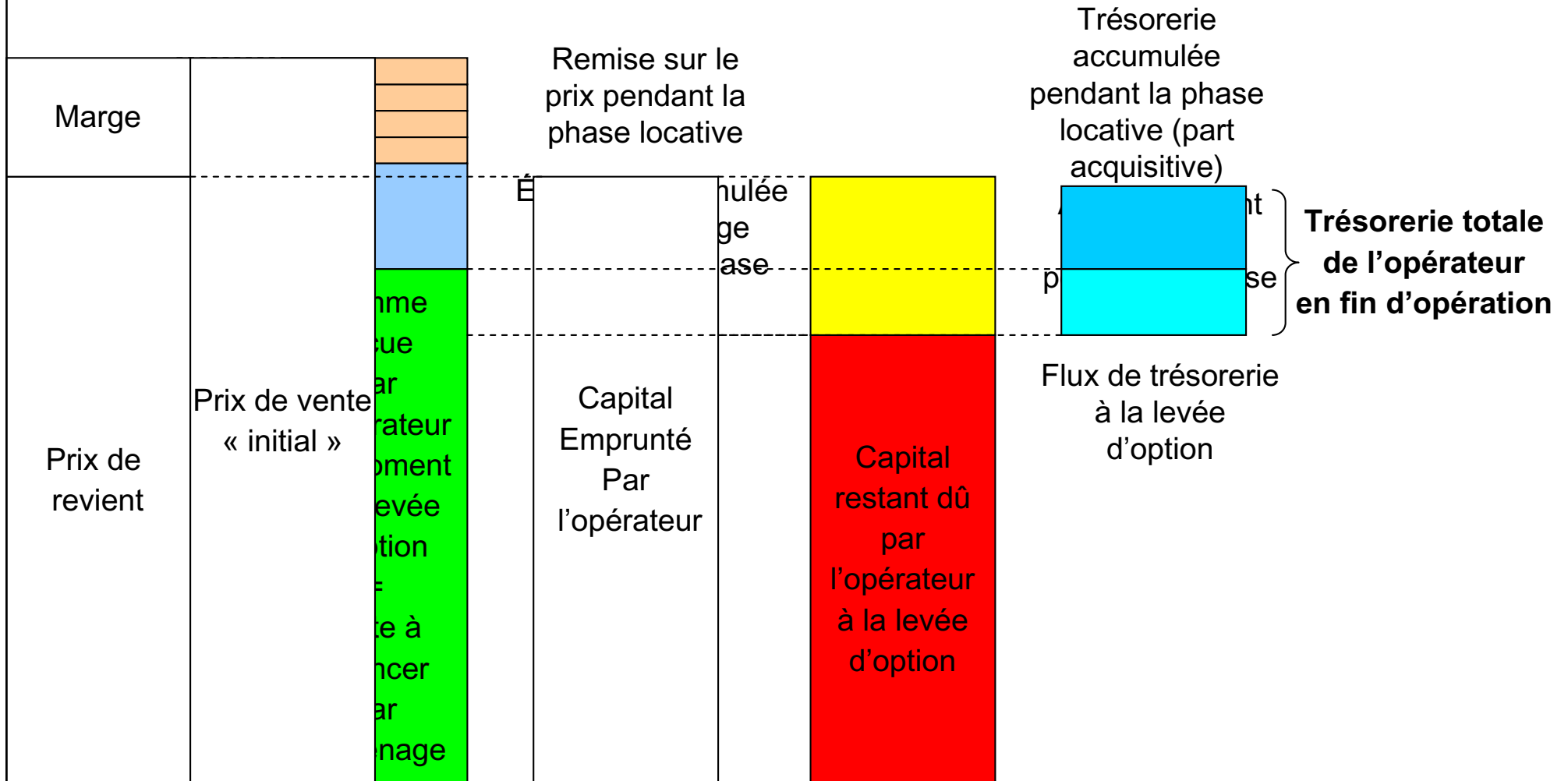
### **3. Le montage financier : une première approche**

# 3. Le montage financier : une première approche : La fixation du prix de vente

Prix Plafond



### 3. Le montage financier : une première approche : L'équilibre pour la coopérative d'Hlm



## 5- Les points en débat

### Le prix de vente maximum

Il est l'équivalent du PV maximum en accession Hlm avec une TVA à taux réduit

Il fixe une limite sur le **coût du projet** et sa **marge**

ZONE	PV €
A	3 238
B	1 863
C	1 647

### Le plafonnement de la part locative

La part locative doit être au plus égale au plafond PLS

Le mode de calcul de la SU peut être majoré du garage pour 6m<sup>2</sup> maximum

Ce plafonnement impacte sur la **capacité d'emprunt PSLA** majoré des frais de gestion

ZONE	M <sup>2</sup>
A+	9,27
A	8,75
B	6,81
C	6,32

### Les plafonds de ressources PTZ

Ils déterminent, avec l'application d'un taux d'effort maximum de 30%, la capacité d'emprunt du ménage

Ils limitent le montant des emprunts mobilisables et donc le prix de vente supportable pour l'acquéreur

## 5- Les points sensibles en débat

### **Le montage des opérations**

Programme mixte ou programme dédié

Quels produits, à quels prix ?

Quel niveau de remise pratiquer ?

L'accès aux aides des collectivités locales : du discours à la réalité

### **Le financement**

Un manque de réactivité des établissements bancaires ?

Transfert du PSLA ou non : des positions contrastés et un blocage réglementaire

L'accès au financement 1% Logement

La part acquisitive

### **L'instruction en DDE**

Un dossier lourd (copie PC...), mais qui doit être allégé

Des implications inégales selon les départements

Quelle influence des conventions pluriannuelles d'objectif (cf. accord Etat/USH) ?

# 5- Les points sensibles en débat

## La commercialisation

Quels critères de sélection des accédants (commission...)

La durée de la phase locative : une accession quasi-directe ou une phase de 4 ans

Comment rémunérer la force de vente

## La non levée d'option

Nouveau contrat de location accession

⇒ Maintien des avantages fiscaux

Mise en location avec convention ouvrant droit à l'APL

⇒ Maintien des avantages fiscaux

Mise en location sans convention APL

⇒ Perte des avantages fiscaux (restituer le différentiel de TVA et fin d'exonération de TFPB)

Vente du logement

=> Perte des avantages fiscaux (restituer le différentiel de TVA et fin d'exonération de TFPB), sauf si l'acheteur est une personne morale et conclut avec une nouvelle personne physique un contrat de location-accession dans le cadre du dispositif PSLA ou signe une convention ouvrant droit à l'APL.