

# Le Prêt Social Location Accession ....10 ans après

Denis Tesner



d'une grande idée,  
nous avons fait un métier

**LES COOP HLM**

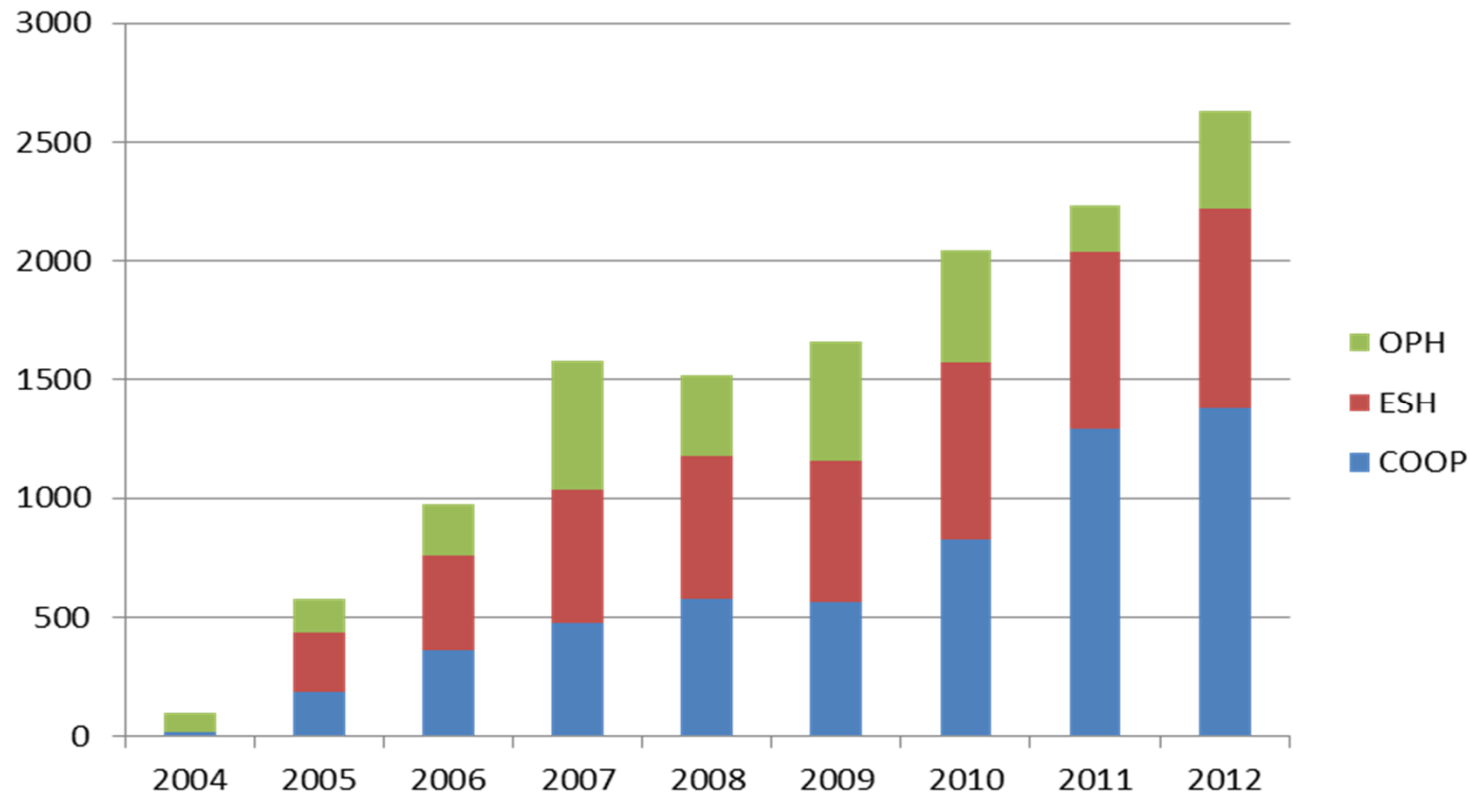


La solution coopérative

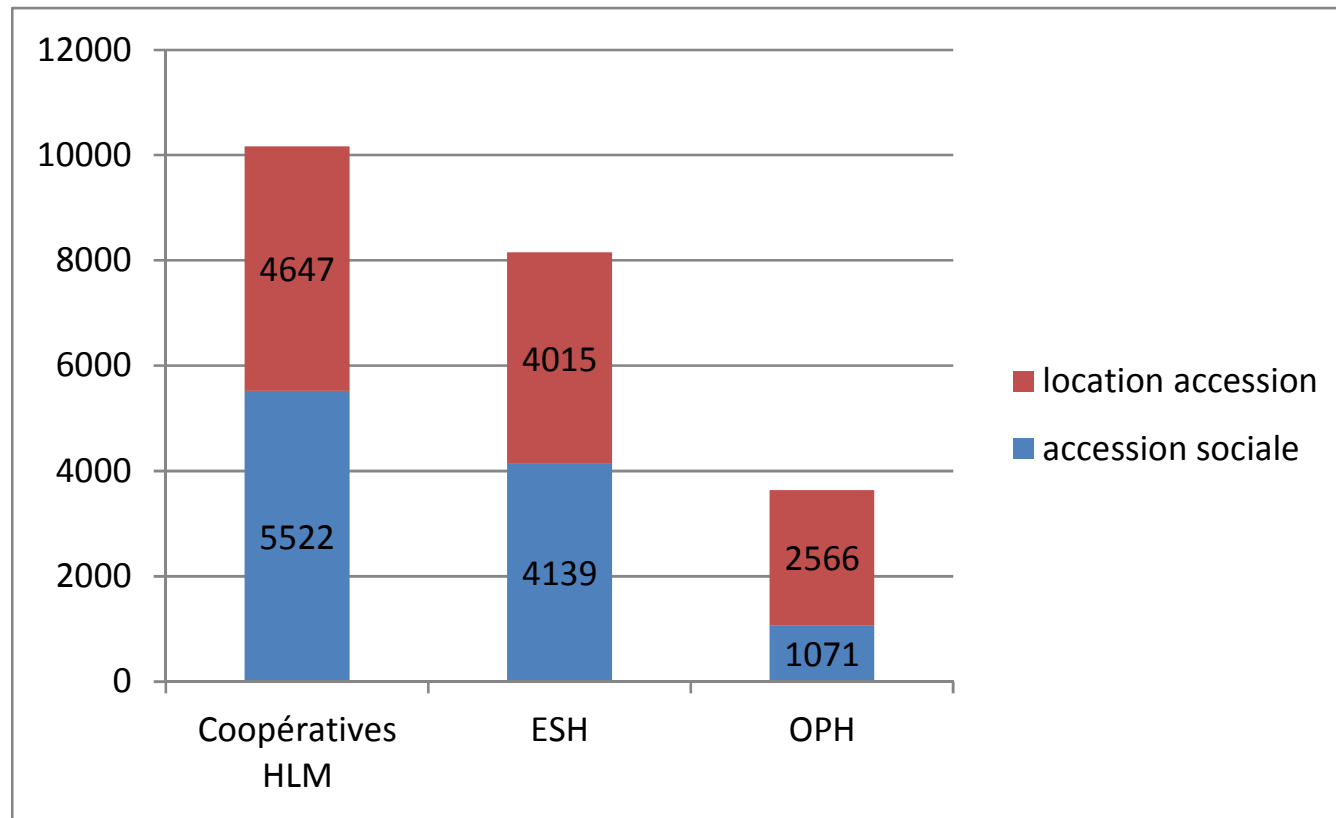
**A.RE.COOP**

## L'essor du PSLA

### Les mises en chantier par famille d'organismes d'Hlm



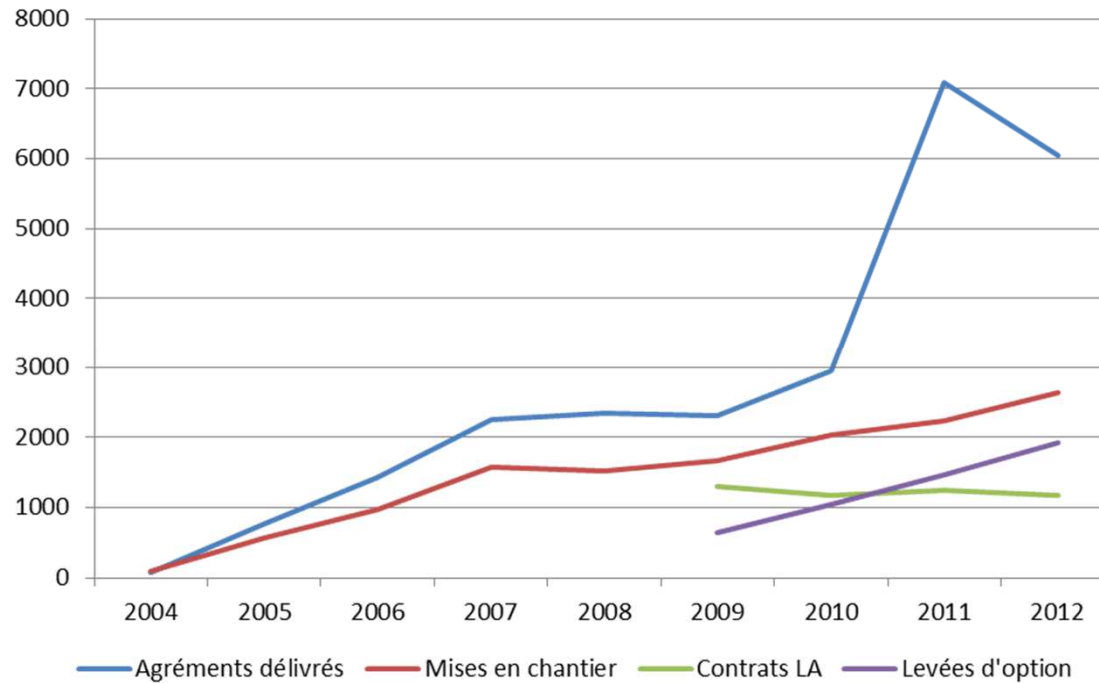
## Nombre de logements tous organismes HLM au 30/9/2013 : 11 228 en location accession



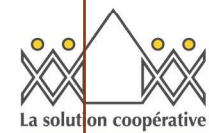
- Le PSLA = 51% des logements en accession sociale a fin septembre 2013
- Le PSLA en coop hlm = 46 % des logements en stock

Source : SGAHLM . Stocks : Opérations sous OS + livrées + logements en phase locative

# L'essor du PSLA



Année	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Agréments délivrés par l'Etat	243	995	1476	2197	2482	2470	2981	7108	6045
Mises en chantier par les coopératives d'Hlm	21	186	360	478	574	564	816	1291	1376



## L'essor du PSLA

Logements financés en PSLA depuis 2004 par Zone			
	2004	2008	2012
Zone A		5,90%	9,40%
Zone B1		35,30%	42,70%
Zone B2	37,70%	31,40%	21,60%
Zone C	62,30%	27,50%	26,30%
Total logts	69	2340	6045

- Le nombre de logements financés en PSLA est passé de **69** en 2004 à **6 045** en 2012
- **25 272 logements** financés en PSLA depuis 2004
- La production se concentre sur les zones tendues (73% en zone A et B)
- **80 %** de la production est assurée par des organismes HLM en 2012

## La concentration et la typologie de la production PSLA

- **8 régions concentrent 82 % des PSLA financés depuis 2004.. ( vs 2012)**
  - ✓ 17,3 % Midi Pyrénées .....( 19% en 2012)
  - ✓ 14,2 % Bretagne .....( 16% )
  - ✓ 11,7 % Rhône Alpes ..... ( 5%)
  - ✓ 11 % Pays de la Loire .....( 12%)
  - ✓ 9,1 % Ile de France .....( 15%)
  - ✓ 7,2 % Nord pas de calais ...( 9% )
  - ✓ 5,7 % Aquitaine .....( 6%)
  - ✓ 5,5 % Languedoc Rousillon ( 6%)
- **76 % des PSLA sont situés dans des unités urbaines** et produits en direct ( 24% en SCI)
- **7%** de la production est orientées vers les ZUS ou zone Anru
- Les **T3 représentent 37 %** de la production à fin 2013 , les T4 35 % et T2 20%.

## Les couts et le PSLA

### Décomposition des prix : opérations sous OS au 31 mars 2 013

#### Tous organismes confondus

Accession sociale

En euros HORS TAXE	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
Prix de vente moyen	197 789	159 878	152 442	161 832
Coûts de terrains moyens	26 635	16 078	17 946	16 080
Coûts de construction moyens	160 257	130 346	122 860	132 805
	64,6m <sup>2</sup>	68,5m <sup>2</sup>	76,2m <sup>2</sup>	82,3m <sup>2</sup>

PSLA

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
189 393	146 878	140 676	136 634
21 857	14 815	12 535	12 216
163 600	129 216	125 576	121 960
69,1m <sup>2</sup>	75,4m <sup>2</sup>	81,1m <sup>2</sup>	83,4m <sup>2</sup>

## Les couts et le PSLA en coop hlm



### Éléments de conjoncture 2012

**VEFA : 160 286 €**

**Coût foncier : 20 337€ (+337€)**

**Coût construction : 129 491 € (- 5 509€)**

**Marge : 10 458 (- 3 542€)**

**PSLA : 153 292 €**

**Coût foncier : 16 672€ (+1 672€)**

**Coût construction : 125 935 € (+935€)**

**Marge : 10 685€ (+ 685€)**

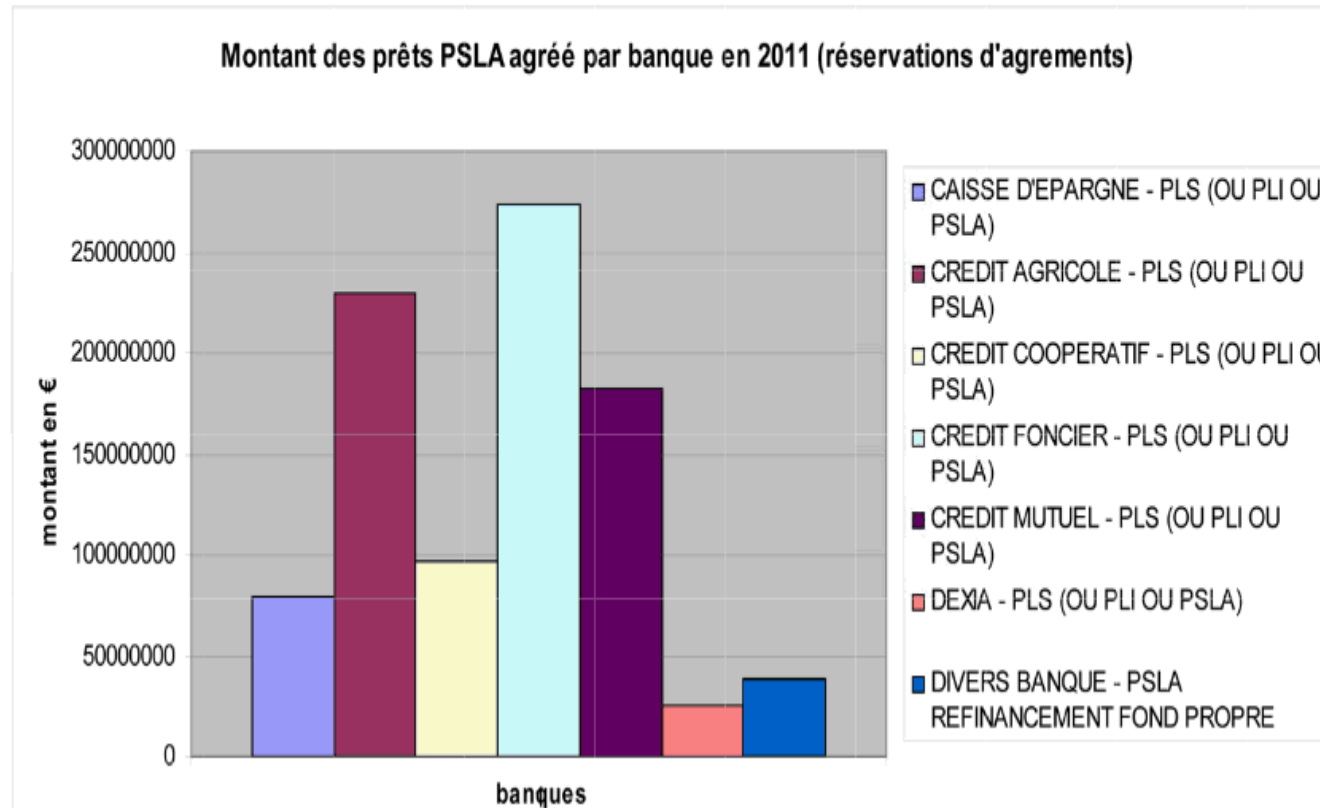
Entre 2011 et 2012, les logements produits en VEFA présentent des ratios globalement à la baisse. Excepté le cout du foncier qui augmente légèrement, celui de la construction diminue de 4% (135 K€ /logement en 2011), impactant le prix de vente final à l'accédant (-5%, à 169 K€HT en 2011). Cette baisse s'explique également par la contraction de la marge de 25 % (-3,5 K€).

En PSLA, la charge foncière semble peser davantage en 2012 (+10%, soit +1,7 K€ / logement). Avec un coût de construction en légère augmentation (1%, 126 K€ /logement), le prix de revient total d'une opération PSLA augmente de 2% (à 153 K€/logement). In fine, la marge réalisée, quant à elle progresse très légèrement de 6% (0,7 K€/logement).



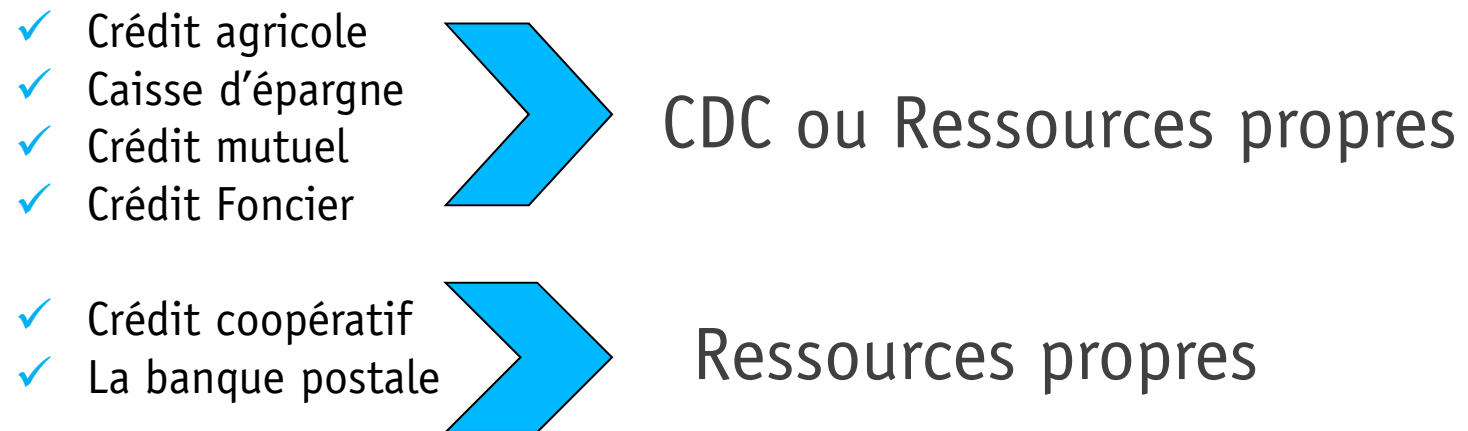
## Le financement du PSLA en évolution

### Les banques distributrices en 2011



## Le financement du PSLA en évolution

- Le marché a changé avec la disparition d'intervenants et l'arrivée de nouveaux acteurs
- Les modalités de refinancement du PSLA ont changé avec l'accès direct des banques aux marchés financiers au lieu d'un refinancement CDC



## Le financement bancaire du PSLA : points de vigilance

- La garantie d'emprunt de la collectivité locale est la règle générale car elle est gratuite et valorise les relations avec le délégataire des compétences logements ( apports de subventions ) mais :
  - ✓ Elle peut s'abstenir d'accorder sa garantie ( hors refinancement CDC)
  - ✓ En limiter la portée ( ex: 50% du montant)

Solution : SFHC et l'accord caution mutuelle

- La banque peut refuser un financement ou limiter ses engagements  
Solution : SFHC et les prêts participatifs

- Les modalités de financement usuelles sont une durée de 25 ans ( esprit de la loi avec la transférabilité) mais il peut exister des financements à 5 ans in fine : dans ce cas, risque important de refinancement bancaire en cas d'inventus ou de non levée d'option

## Les points forts du PSLA

1. **La TVA réduite et le prix du logement / marché**
2. **L'exonération de TFPB**
3. **Un cadre juridique fiable et éprouvé**
4. **Une reconnaissance des collectivités locales**
5. **Une lisibilité commerciale**
6. **Une pluralité d'acteurs du financement en PSLA**
7. **Des conditions de taux historiquement faibles**
8. **Des levées d'option ( trop ?) rapides**



## Les aléas de la production en PSLA

1. **Les problématiques d'agrément**
2. **Les limitations ou refus de garanties**
3. **Les restrictions de financement**
4. **L'incertitude des conditions de financement de l'accédant**
5. **Les difficultés de commercialisation**
6. **La rupture du contrat en phase locative**
7. **La non-levée d'option au terme du contrat**



### **Formations Arecoop**

Ex : 10 Avril : Gérer les aléas du PSLA et 17 Nov : Spécificités comptables et fiscales du PSLA



### **Améliorer le PSLA ? Vos suggestions**