



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*



# **Journée PSLA**

**Mardi 20 septembre 2011**



9h45 : Introduction

9h45-10h00 : Restitution de l'enquête régionale accession sociale 2010

10h00-12h00: Généralités sur le cadre juridique de la location-accession et présentation du dispositif spécifique PSLA, l'esprit de la loi de 1984

12h00-12h30: Echanges avec les participants

Déjeuner sur place

14h-15h30: Zoom sur les aspects fiscaux du PSLA : TVA 5.5, restitution TVA, exonérations...

15h30-16h45 : Zoom sur la technique bancaire

16h45-17h00 : Echanges avec les participants



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*

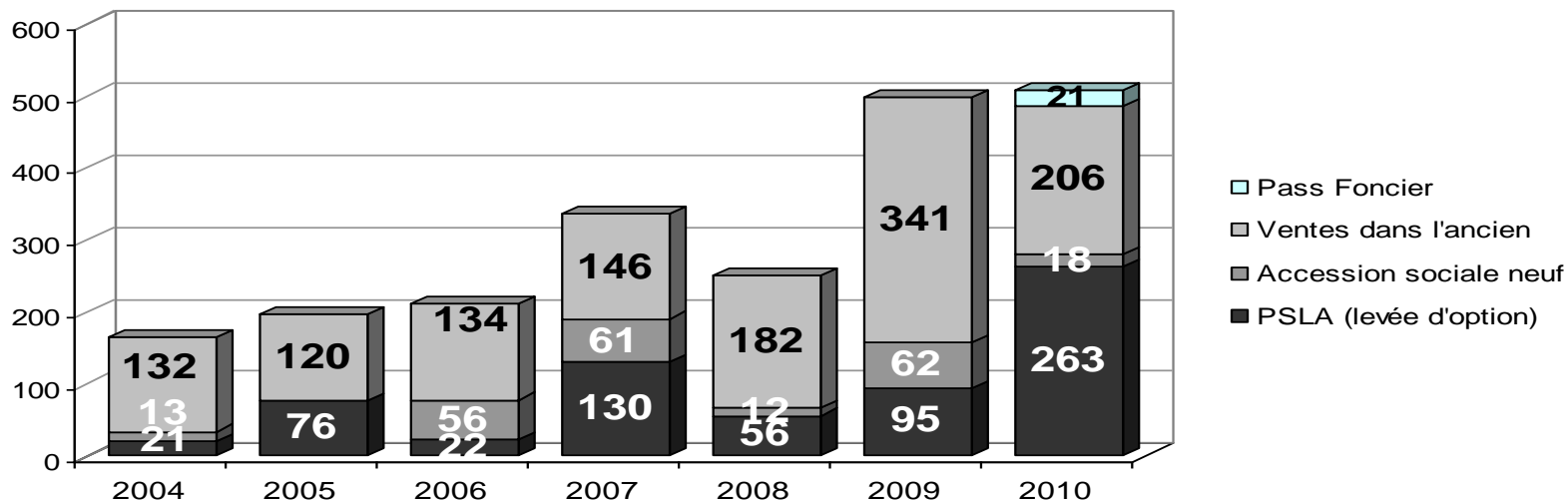
# Accession sociale à la propriété en Midi-Pyrénées au service d'un parcours résidentiel

*Atelier technique du 20 septembre 2011*

## Des produits diversifiés aux modes opératoires différents

- **3 procédures :**
  - La vente dans l'ancien
  - La vente dans le neuf via le PSLA
  - La vente dans le neuf dont Pass Foncier

**ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE  
REGION MIDI-PYRENEES 2004-2010**



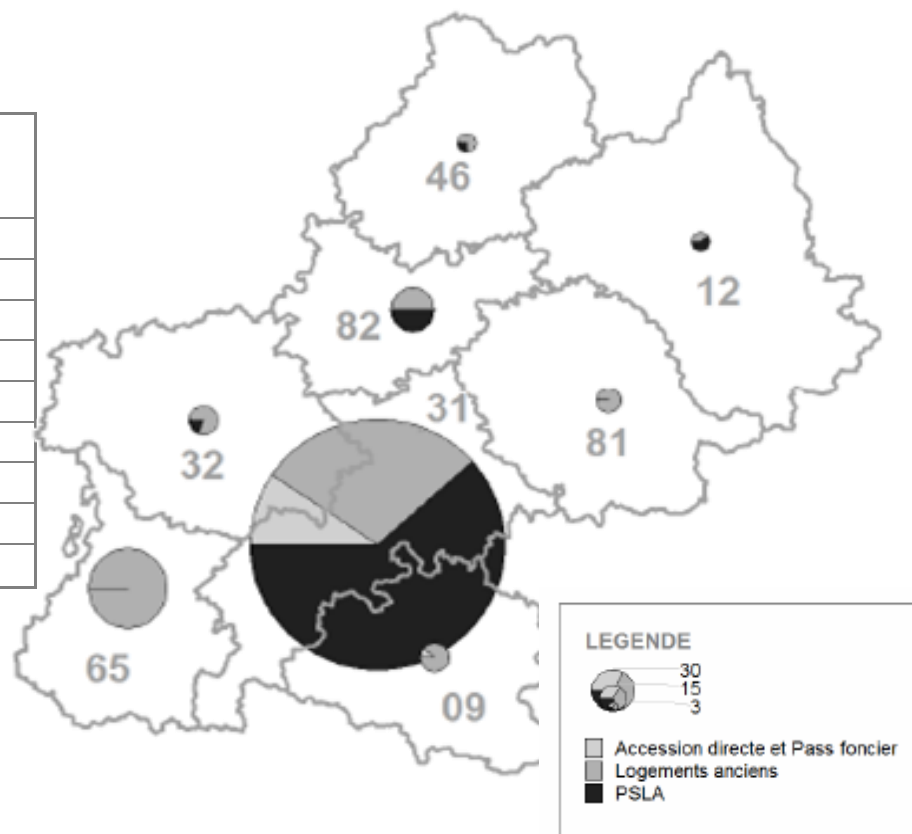
- Un vrai parcours résidentiel développé par les organismes du logement social.



## La dynamique de vente en 2010

- Tous les départements sont concernés par des ventes
- 80% des ventes en Haute-Garonne soit 403 logements vendus, tous produits confondus
- Une accession dans le neuf quasi exclusivement en Haute-Garonne.

TERRITOIRE	Accession directe/ foncier	Pass	PSLA	ANCIEN	Total
Ariège	1			8	9
Aveyron			3	2	5
Haute-Garonne	38		248	117	403
Gers			2	8	10
Lot			1	3	4
Hautes-Pyrénées				52	52
Tarn				7	7
Tarn-et-Garonne			9	9	18
<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>39</b>		<b>263</b>	<b>206</b>	<b>508</b>





## Les logements proposés à la vente dans l'ancien

- 1 139 logements sont proposés à la vente en 2010:
  - Un stock de 836 logements à fin 2009
  - 303 logements supplémentaires mis à la vente en 2010 en Midi-Pyrénées, pour l'essentiel en Haute-Garonne et dans le Gers, respectivement 136 et 116 logements.
- Parmi les logements proposés à la vente, 112 sont vacants, soit près de 10%.

	Ariège	Aveyron	Haute-Garonne	Gers	Lot	Hautes-Pyrénées	Tarn	Tarn-et-Garonne	Région
Stock 2009	38	52	278	59	0	255	46	108	836
Nouvelles mises en vente 2010	0	37	136	116	3	0	0	11	303
<b>Total des mises en vente</b>	<b>38</b>	<b>89</b>	<b>414</b>	<b>175</b>	<b>3</b>	<b>255</b>	<b>46</b>	<b>119</b>	<b>1139</b>



## Les accédants à la propriété ...

### ■ **Accession dans l'ancien (199 ventes analysées) :**

- 70% des acheteurs sont des locataires du parc social (prioritaires) :
- parmi eux, 43 % occupaient déjà le logements qu'ils ont acheté.
- 16% sont des locataires du parc privé
- 14% des personnes morales.

### ■ **Accession en PSLA ( 141 ventes analysées) :**

- 38% des acheteurs sont des locataires hlm.

### ■ **Accession directe (totalité des ventes analysées, soit 39 ventes):**

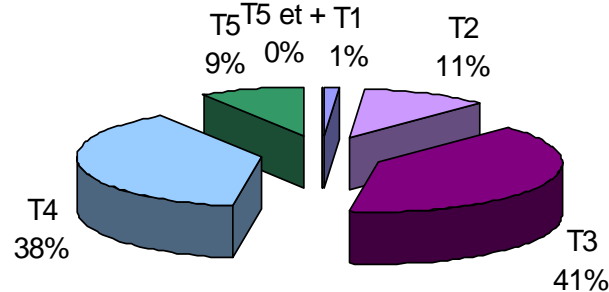
- 85% sont acquis par des personnes physiques :
- locataires HLM : 5%
- autres : 80%.
- 15% par une personne morale.

...inscrits dans un processus d'accession sécurisée

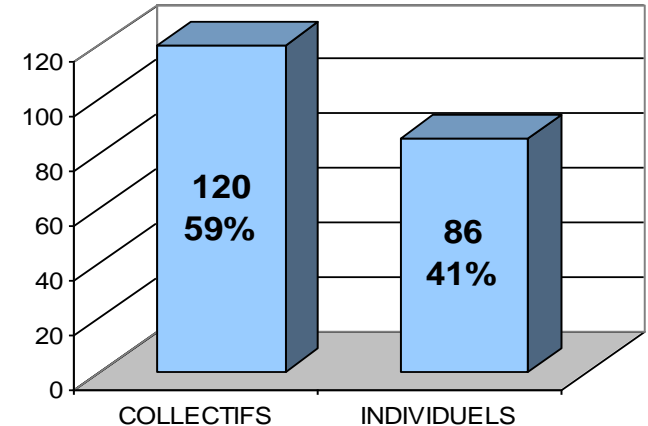
## Les caractéristiques des logements vendus dans l'ancien

- Dans l'ancien, 59% des ventes se font dans le collectif en 2010.
- Essentiellement des T3 et T4 vendus (80% des ventes)

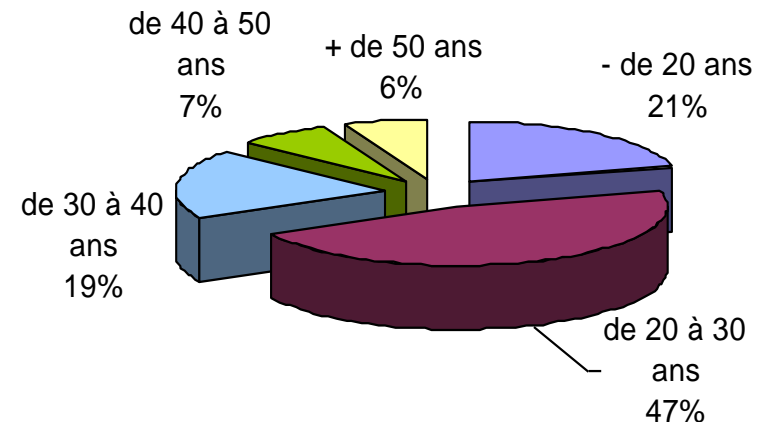
REPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS VENDUS DANS L'ANCIEN



REPARTITION DES VENTES DANS L'ANCIEN en nombre de logements



Ancienneté des logements vendus en 2010

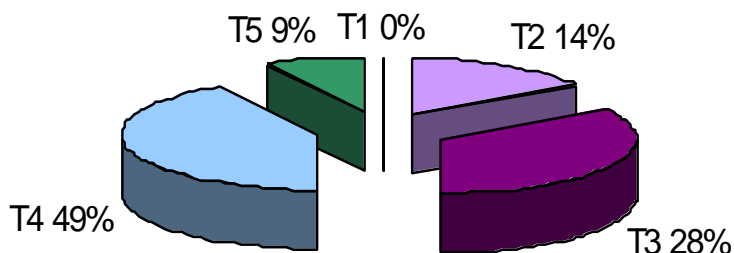


- Le parc des années 1960/70 représente 40% du parc total alors que les ventes sur ce segment s'élèvent en 2010 à 19%.
- Le parc des années 1980/1990 est le plus vendu (47% des ventes pour moins de 29% du parc total).

# Les caractéristiques des logements vendus dans le neuf

- Les opérations en individuel plus de 46% des logements vendus en 2010.
- Les T3 et T4 constituent près de 80% des logements vendus. Aucun T1 n'a été vendu en 2010, tout comme en 2009.

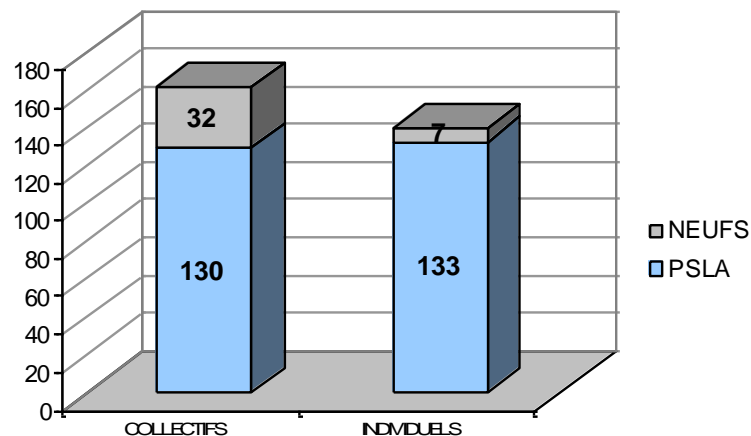
REPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS VENDUS EN 2010



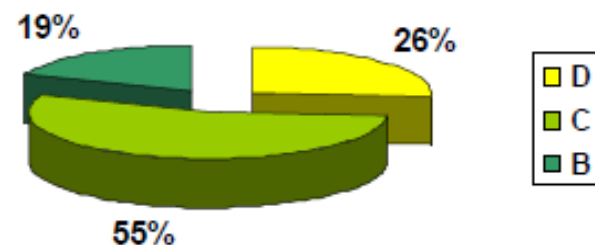
- Les logements classés en catégorie C représentent 55% des logements à la vente en 2010 et 19% pour la classe B.

- Alors que dans l'ancien, les classe B et C ne représentent qu'environ 30% des ventes.

REPARTITION DES LOGEMENTS VENDUS DANS LE NEUF en 2010



Répartition par classe énergétique des logements neufs

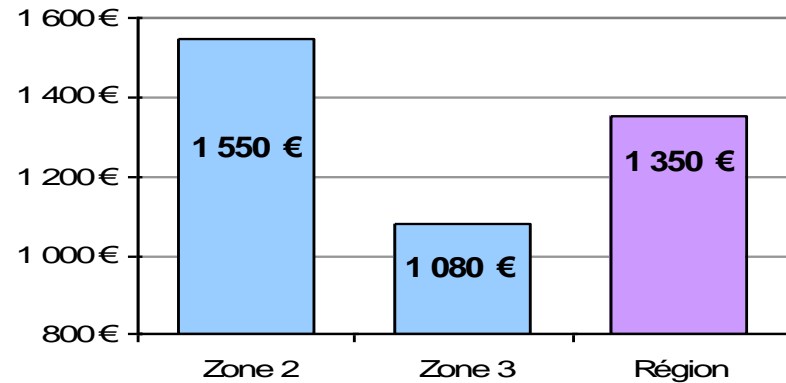




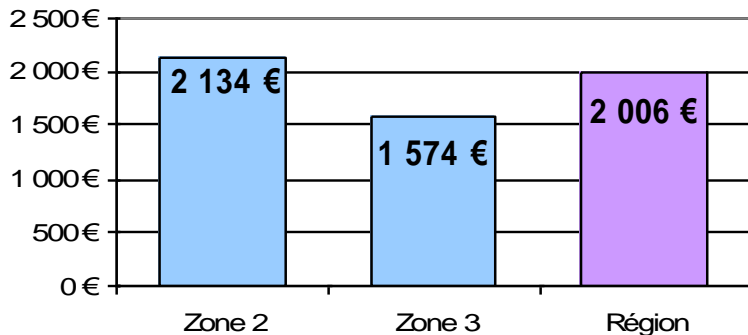
## Les prix de vente

- Des prix beaucoup plus élevés dans le neuf (en moyenne 300 à 500 € de plus au m<sup>2</sup> par rapport à l'ancien).
- Un écart de prix très important entre les zone 2 (agglomération de Toulouse) et 3 (reste de la région).
- Au regard des prix, les ménages accédants sont majoritairement issus de la tranche 80/100% des plafonds, avec apport personnel et/ou aide financière de la famille.

LOGEMENTS ANCIENS  
PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> SU



LOGEMENTS NEUFS PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SU



PSLA: PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SU

