

Le Prêt Social de Location Accession

PSLA



**Un dispositif innovant qui permet de financer le bailleur
& le futur locataire accédant**





Vos interlocuteurs en régions

Pascal DARMON

Crédit Foncier

Directeur d'agence

Téléphone : 05 34 47 46 32

Portable : 06 08 74 15 51

pascal.darmon@creditfoncier.fr



Julie KHASKI

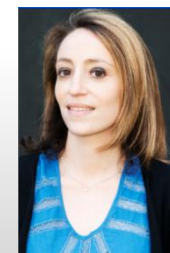
Crédit Foncier

Directeur de clientèle Immobilier Social

Téléphone : 05 62 25 92 23

Portable : 06 80 61 47 79

julie.khaski@creditfoncier.fr





«Quelques chiffres»

Prêt Social de location Accession

Rétrospective sur l'année 2010

2.981 logements ont obtenu un agrément en PSLA (en 2009 on comptait 2500 agréments).

La région Midi-Pyrénées a obtenu **366 agréments soit 12.2 %** du total des agréments (dont 164 en zone B1 et 196 en zone C).

Au 1^{er} janvier 2011, le parc locatif social était de **115 000 logements en Midi-Pyrénées** soit 2.55 % du poids total du parc locatif social Français.

«Nos engagements»

Prêt Social de location Accession

Un point d'entrée unique :

Un banquier vous accompagnant du financement de l'opération à la levée d'option.

Une expertise immobilière complète :

Un partenaire financier muni d'une connaissance du marché régional de l'immobilier social.

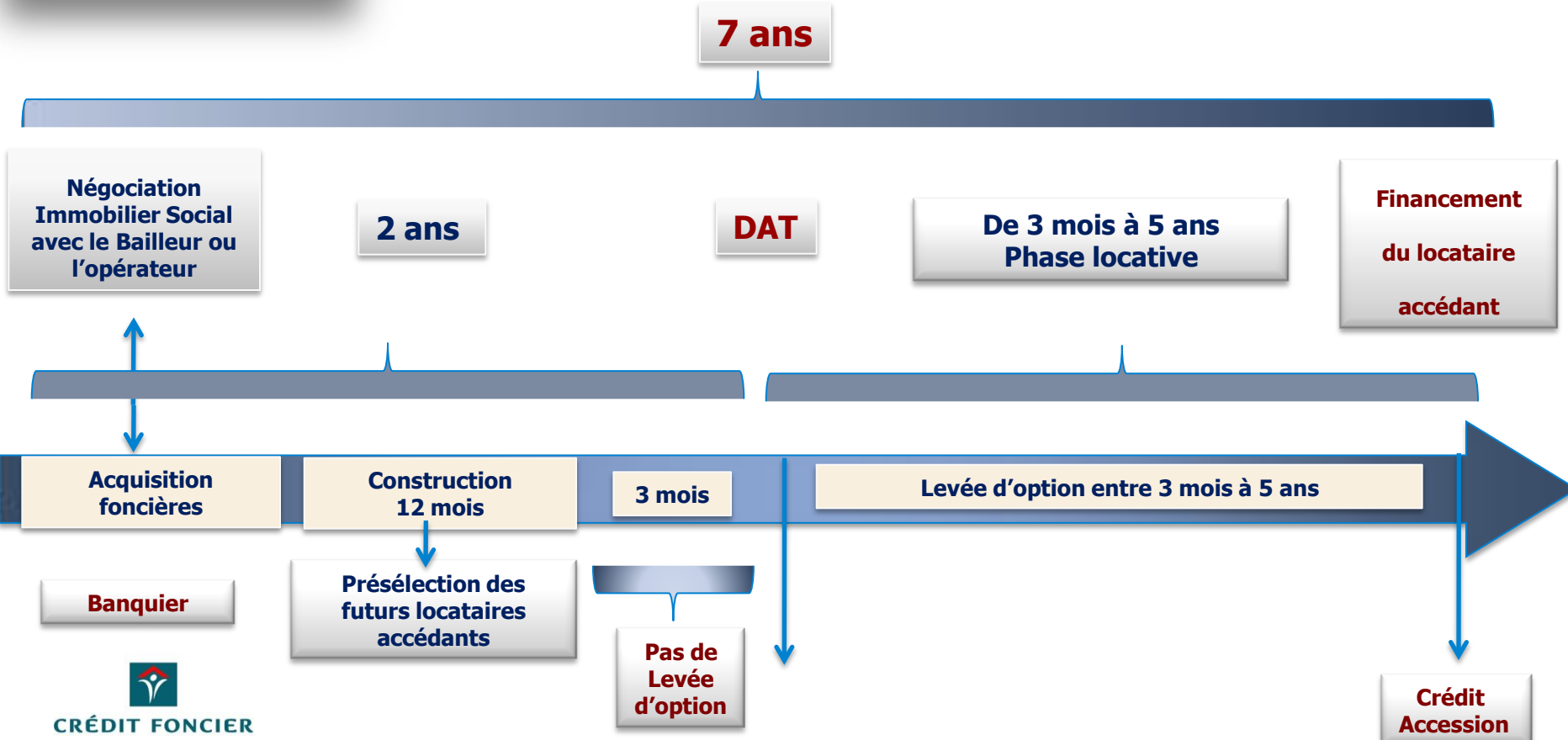
Un service personnalisé :

Un banquier capable de vous proposer un financement sur-mesure aussi bien pour l'opérateur que pour l'accédant.

3 - Chronologie du financement d'une opération en PSLA



LE FINANCEMENT : Une étape décisive dans l'accompagnement de l'opérateur



4 – L'accompagnement global du prêteur



**Un accompagnement
du futur locataire accédant
vers l'accession
sécurisé à la propriété**



PERIODE DE LOCATION ACCESSION

PERIODE LOCATIVE POUVANT ALLER JUSQU'À 5 ANS

ACCESSION A LA PROPRIETE

REDEVANCE

Indemnité d'occupation plafonnée
8,25 € m² - zone B1 (*)
7.35 € m²- zone C

Fraction acquisitive imputable sur le prix

(*) en € / m² de surface utile

OPERATEUR

**A la levée d'option l'accédant devient propriétaire du
logement au prix minoré de 1 % par an**

GARANTIE DE RELOGEMENT

GARANTIE DE RACHAT



CRÉDIT FONCIER

5 - Le financement de l'opérateur : les principales phases : l'approche du Crédit Foncier

« Les trois phases de votre dossier de financement »

Le financement de l'opérateur : les solutions

PHASE 1 : L'accord de principe sous réserve

Le Crédit foncier, après étude rapide de votre dossier, vous fournira **un accord de principe** vous permettant d'obtenir l'agrément PSLA. Cet accord de principe est fourni sous réserve d'accord du comité d'engagement du Crédit Foncier.

PHASE 2 : Notification d'accord définitif

Le dossier passe devant le comité d'engagement du Crédit Foncier. Une fois autorisée, le Crédit Foncier vous fournit **une notification d'accord définitif**.

PHASE 3 : Etablissement du contrat

Le Crédit Foncier établit le **contrat**, après avoir récupéré les dernières pièces justificatives (délibérations et agrément).



6 - Le financement de l'opérateur : exemple de grille de prix



« Les informations indispensables de la Grille de prix de vente »

- Le nombre de logement
- Le type d'appartement
- La surface habitable
- La surface utile
- Le prix de commercialisation
- Le prix de vente au /m²
- Le plafond de loyer part locative en m² de surface utile.

EXEMPLE DE GRILLE DE PRIX

| N° appart | Type | Surf Hab | S U | Prix de vente Commercial | Prix de vente/m ² | Part locative/m ² de SU | Part locative |
|-----------|------|----------|-------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------|
| B001 | T3 | 57,49 | 63,49 | 133.900 € | 2.108,99 € | 8,25 € | 523,79 € |
| B002 | T2 | 39,87 | 45,87 | 99.000 € | 2.158,27 € | 8,25 € | 378,43 € |
| B003 | T2 | 45,07 | 51,07 | 106.900 € | 2.093,21 € | 8,25 € | 421,33 € |
| B004 | T3 | 63,33 | 69,33 | 145.900 € | 2.104,43 € | 8,25 € | 571,97 € |
| B005 | T3 | 63,59 | 69,59 | 145.900 € | 2.096,57 € | 8,25 € | 574,12 € |

PLAFONDS DE LOYERS 2011 (PSLA)

DURANT LA PHASE LOCATIVE

à compter du 1^{er} janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2011

| Zone | En euros par mois | |
|------------|--|--|
| | et par m ² de surface utile | |
| Zone A Bis | 12.45 € | |
| Zone A | 9.57 € | |
| Zone B1 | 8.25 € | |
| Zone B2 | 7.90 € | |
| Zone C | 7.35 € | |



7 - Le financement de l'opérateur : prix de revient prévisionnel de l'opération

| COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE L'OPERATION | | | |
|--|---------------------|-------------------|---------------------|
| | HT | TVA 5,5% | TTC |
| Chiffres d'Affaires | 6.850.000,00 | 376.750,00 | 7.226.750,00 |
| Dépenses | 6.660.000,00 | 360.250,00 | 7.020.250,00 |
| Charge Foncière | 1.500.000,00 | 82.500,00 | 1.582.500,00 |
| Droits et Taxe (TLE,...) | 60.000,00 | | 60.000,00 |
| Construction | 4.800.000,00 | 264.000,00 | 5.064.000,00 |
| Assurance | 50.000,00 | | 50.000,00 |
| Honoraires | 250.000,00 | 13.750,00 | 263.750,00 |
| Frais Divers | 60.000,00 | 3.300,00 | 63.300,00 |
| Résultat Global | | | 206.500,00 |

8 - Le plan de financement d'une opération en PSLA



| PLAN DE FINANCEMENT PSLA | |
|---------------------------------|--------------------------|
| ELEMENTS DE L'OPERATION | |
| Nombre logements | 50 |
| Surface utile en m ² | 4 000 |
| Individuel / Collectif | C |
| Zone | B1 |
| Prix de revient TTC 5.5 % | 7 226 750€ |
| PLAN DE FINANCEMENT | |
| Financement PSLA | 6 354 750 € |
| Autres financements | |
| Subvention | 150 000 € |
| Fonds Propres | 722 000 € (~ 10%) |

9 - Le financement de l'opérateur : nos solutions d'accompagnement



«Nos solutions d'accompagnement »

Le financement de l'opérateur

Type de prêt

Prêt conventionné (PC)

Index de révision du taux

Livret A (au 18/08/2011 : 2.25 %),
Euribor 12 mois

Quotité de financement

100 % du coût de l'opération TTC

Durée :

Période de mobilisation :

0, 1, 2 ans (pendant la phase de construction)

Période de consolidation :

de 3 à 30 ans maximum

Périodicité

Annuelle

Garanties préconisées :

Collectivité locale ou Hypothécaire

**Absence d'indemnité de remboursement suite à la
vente des lots.**





«Nos solutions d'accompagnement »

Le financement du futur locataire accédant

- 1 - **TVA sur le prix de vente au taux de 5.5 %**
- 2- **Exonération de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 15 ans (phase locative comprise) , à compter de l'année suivant celle de leur achèvement , et lorsqu'il lève l'option pendant toute la durée restant à courir.**
- 3- **Minoration du prix de vente d'au moins 1 % par année de location.**
- 4 -**Garantie de relogement donnée par le bailleur en cas de non levée d'option.**
- 5 - **Garantie de rachat et de relogement après la levée d'option en cas d'accident de la vie, pendant 15 ans avec quelques abattements en fonction de la durée courue.**
- 6 - **APL « accession » , même en phase locative.**
- 7 – **Calcul de l'éligibilité au PTZ + dans le neuf (dans le cadre du cumul PSLA et du PTZ + pour financer le locataire accédant levant l'option pour devenir propriétaire, le PTZ+ ne pourra pas dépasser 100 % des autres prêts (d'une durée supérieure ou égale à deux ans) finançant l'opération.**





Exemples de simulations à titre indicatif

Le PSLA pour sécuriser le projet du ménage



CRÉDIT FONCIER

LE PSLA POUR SECURISER LE PROJET DU MENAGE

Exemple : Couple avec 1 enfant EN NEUF BBC appartement T3 70 m2

Zone B1

Revenu mensuel :
2.450 €

Revenu mensuel :
2.100 €

Financement
HORS PSLA

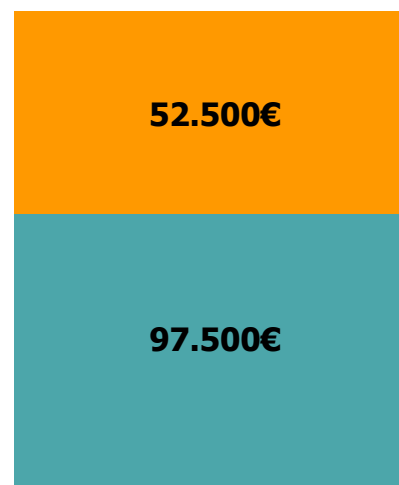
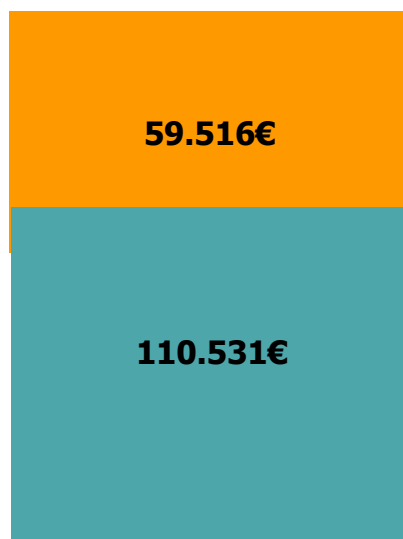
Financement
AVEC PSLA

Projet = 170 047 €
TTC TVA 19,60 %

Projet = 150 000 €
TTC TVA 5,50 %

Avantage TVA :
20 047 €

Charge mensuelle
726.90 €



Charge mensuelle
628.44 €

LE PSLA POUR SECURISER LE PROJET DU MENAGE

Exemple : Couple avec 2 enfants (15 et 2 ans) T4 90m2 BBC

Zone C

Revenu mensuel :
2.700 €

Revenu mensuel :
2.100 €

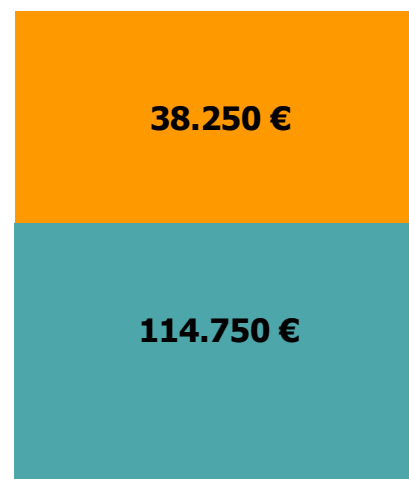
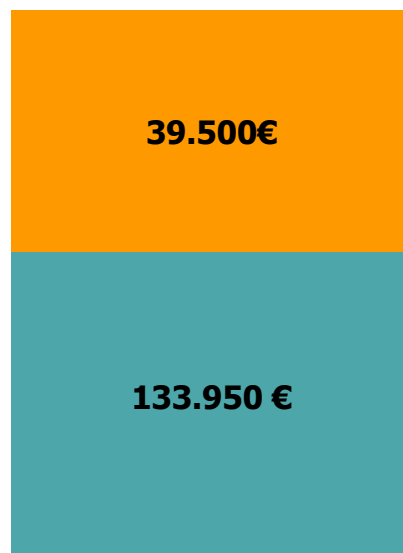
**Financement
HORS PSLA**

**Financement
AVEC PSLA**

Projet = **173.450€**
TTC TVA 19,60 %

Projet = **153.000€**
TTC TVA 5,50 %

Avantage TVA :
20.450 €



Charge mensuelle
816.89€

Charge mensuelle
690.36€

UN FINANCEMENT COMPLEMENTAIRE INDISPENSABLE : LE PRÊT A L'ACCESSION SOCIALE (PAS)



L'APL : triple filet de sécurité automatique pour l'accédant

- ❑ L'APL intervient en réduction de charges et non en supplément de revenus.
- ❑ Son versement en tiers-payant assure la destination de l'aide.
- ❑ Son niveau varie en fonction de l'évolution des ressources et de la composition des ménages durant toute la vie du prêt.

Un complément indispensable : le Prêt à l'Accession Sociale (PAS)



- ❑ Le PAS ouvre droit à l'APL,
- ❑ déclenche des frais de garantie hypothécaire réduits,
- ❑ bénéficie d'une garantie supplémentaire via le Fonds de Garantie à l'Accession Sociale.

