

# Le P.S.L.A : Prêt Social Location-Accession

**Le PSLA est un dispositif destiné aux ménages à revenus modestes achetant leur logement neuf avec un contrat de location-accession.**

- Une accession progressive
- Des avantages fiscaux pour les acquéreurs (TVA à 5,5%, exonération de la TFPB pendant 15 ans)
- Des prix de vente encadrés
- Des conditions de financements particulières
  - la sécurisation HLM

# Le P.S.L.A :

## Prêt Social Location-Accession

**La location-accession** : UNE PHASE LOCATIVE ET UNE PHASE ACCESSION.

la location-accession est une formule d'accession progressive à la propriété :

Au cours d'une première phase, l'accédant occupe son logement et verse une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'un complément qui constitue son épargne.

Lorsqu'il le souhaite et dans la limite d'un délai convenu d'avance (entre 1 et 5 ans), il peut devenir pleinement propriétaire.

**Ce dispositif existe depuis 2004.**

UNE TVA A 5,5% ET UNE EXONERATION DE TFPB pendant 15 ANS.

Afin d'encourager l'accession des ménages à revenus modestes n'ayant peu ou pas d'apport personnel, les pouvoirs publics ont mis en place en 2004 ce financement PSLA .

Le prêt social location accession est un prêt (adossé au livret A) qui est accordé à la coopérative HLM pour financer le logement pour la durée de la phase locative.

Lorsque l'accédant décide de lever l'option d'achat de son logement, il peut solliciter un prêt bancaire classique (PTZ et prêt accession classique).

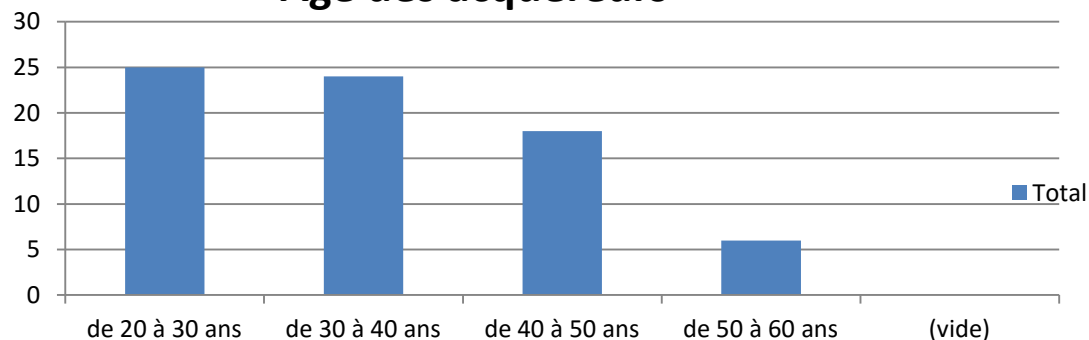
Les DDT sont chargées, dans le cadre de la programmation annuelle des crédits au logement, de délivrer aux opérateurs les agréments PSLA.

Depuis 2008, le Groupe Valrim, par l'intermédiaire de ses filiales L'IMMOBILIERE VALRIM et HABITAT DAUPHINOIS, a livré 505 logements en PSLA.

# Profil des Locataires Accédants

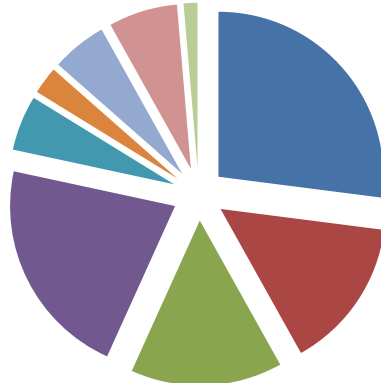
(étude réalisée sur 74 dossiers, 38 villas, 36 appartements  
livraisons en 2015)

## Âge des acquéreurs



- Agés de 20 à 40 ans (2/3 des clients)
- Couples avec des enfants pour les villas
- Personnes seules pour les appartements
- Disposant d'un revenu net moyen de 2300€
- Apport personnel inférieur à 20% du montant de l'acquisition pour 1/3 des acquéreurs
- Achètent une villa de 172 K€

## Composition de la famille

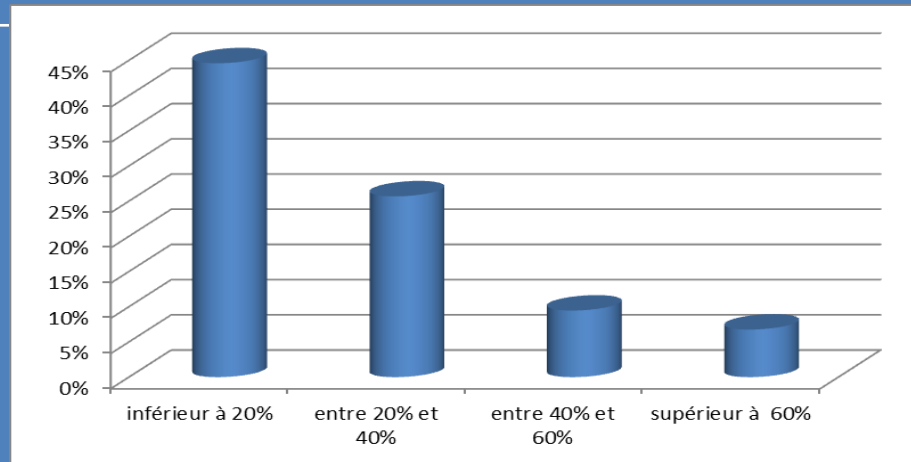


- Personne seule
- Couple
- Couple + 1 enfant
- Couple + 2 enfants
- Couple + 3 enfants
- Couple + 4 enfants
- famille monoparentale + 1 enfant
- famille monoparentale + 2 enfants
- famille monoparentale + 4 enfants

# Profil des Locataires Accédants

(étude réalisée sur 74 dossiers, 38 villas, 36 appartements  
livraisons en 2015)

## Apport personnel :



46 Acquéreurs ont bénéficié d'un PTZ dont le montant moyen est de 34 043€

### Revenu Fiscal de Référence :

Moyenne : 21 052€

- 40 Ménages disposent de revenus inférieurs à cette moyenne
- 34 Ménages disposent de revenus supérieurs à cette moyenne

### REVENUS MENSUELS : salaires + allocations familiales+ divers...

MOYENNE : 2 334€

- 35 Acquéreurs disposent de revenus compris entre 1100€ et 2300€
- 39 Acquéreurs disposent de revenus compris entre 2 400€ et 3 900€

Un exemple de réalisation:

## « Les Allées Lumière » à Portes les Valence : Programme de 7 villas

### Coût de production :

Pour une villa de 85 m<sup>2</sup> habitable + 30 m<sup>2</sup> d'annexes  
sur un terrain de 250m<sup>2</sup>:

Foncier viabilisé : 36 000€

Construction : 77 000€

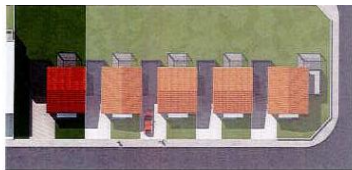
Honoraires/Assurances/Divers : 45 000€

Total HT : 158 000€

Prix de Vente TTC : 166 700€ (TVA 5,5%)

189 600€ (TVA 20%)

(Aides de PROCIVIS Vallée du Rhône : prêt de 10 000€  
remboursable en 15 ans à 0)



# Accession à la propriété à l'aide du dispositif PSLA : « Les Villas St Estève » à Guilhaud Granges

Au pied de Crussol, ces 12 villas T4 de 86 à 91 m<sup>2</sup> ont été commercialisées, pour 10 d'entre elles en PSLA et une pour un investissement locatif. Leur prix, TVA à 5,5% varient entre 183 K€ et 195 K€



## Profil des acquéreurs en PSLA :

- 2 couples sans enfant
- 4 couples avec 2 enfants
- 1 couple avec 1 enfant
- 2 familles mono parentales avec 1 enfant
- 1 famille mono parentale avec 3 enfants

La moyenne des revenus mensuels s'élève à 2588€

Un exemple de réalisation:

## « Jardins Dauphinois » à GENISSIEUX

Dans le centre de Génissieux, l'aménagement d'un nouveau quartier a été confié à l'Immobilière Valrim par l'équipe municipale :

Construction :

- d'un petit immeuble de 17 logements (dont 7 vendus en PSLA)
- 7 villas de 86m<sup>2</sup> ou 101m<sup>2</sup> (T4 ou T5).



Un exemple de réalisation:

## « Jardins Dauphinois » à GENISSIEUX



Composition de la famille	Revenus nets mensuels	Prix de l'acquisition (TVA 5,5%)	Apport personnel	PTZ
Couple	2800€	169 000€	2 000€	67 600€
Une maman, 2 enfants	1600€	187 000€	28 000€	74 800€
Couple	2300€	162 000€	8 000€	32 340€
Couple	2980€	173 000€	2 500€	61 600€
Couple , 2 enfants	2 300€	172 700€	80 000€	
Couple, 2 enfants	2 700€	173 700€	75 000€	36 477€
Couple, 4 enfants	2 600€	189 000€	2 000€	39795€

Un exemple de réalisation:

## « Domaine MARC CHAGALL » à BOURG LES VALENCE



Un ensemble de 78 logements sur 2 ha dont 17 villas vendues en PSLA

Un exemple de réalisation:  
« **Domaine MARC CHAGALL** » à **BOURG LES VALENCE**



17 Villas de 89m<sup>2</sup> sur des parcelles de 300m<sup>2</sup>