



GROUPE
BPCE

Le Prêt Social de Location Accession

PSLA



LES OBJECTIFS

- ① Favoriser l'accès social à la propriété
- ① Faciliter le parcours résidentiel
- ① Permettre aux ménages à revenus modestes de devenir propriétaires

Le Prêt Social Location Accession → un dispositif d'accès sécurisé

- ① Mis en place par les Pouvoirs Publics en 2004, il est réservé aux organismes :
 - ▣ qui passent avec l'Etat une Convention (respect des conditions réglementaires pendant phase locative et accession) dans la limite du nombre programmé (8.000/An actuellement, et 3.000 réalisés)
 - ▣ et qui s'engagent notamment à respecter des plafonds de loyers et de prix.
- ① La location-accession permet à des ménages :
 - ▣ d'utiliser, sous conditions de revenus, un logement en tant que locataire
 - ▣ tout en bénéficiant d'une option d'achat sur le bien occupé.
- ① Le PSLA finance successivement les organismes sociaux et les accédants.

DEROULEMENT D'UNE OPERATION EN PSLA

L'intervention du Crédit Foncier ou de la Caisse d'Épargne auprès des bailleurs revêt deux formes :

1 – L'engagement donné à l'organisme de financer les « accédants »

Cet engagement, nécessaire pour que l'organisme obtienne la décision favorable d'agrément, est formalisé dans une Convention passée entre le vendeur et le Crédit Foncier ou la Caisse d'Épargne.

Le Crédit Foncier ou la Caisse d'Épargne s'engage à proposer aux accédants un prêt conventionné leur permettant d'acquérir le bien et dont la charge de remboursement mensuelle n'excèdera pas le montant de la redevance globale versée le mois précédant le transfert de propriété.

Pour sa part, le vendeur s'engage, avant la conclusion du contrat de location accession, à vérifier la capacité financière des accédants à assumer la charge de la redevance globale.

Pour garantir le succès de ces opérations, l'organisme veillera en lien avec le Crédit Foncier ou la Caisse d'Épargne à ce que le montant global de la redevance soit comparable à la charge qu'aurait à supporter un acquéreur qui accéderait immédiatement.

DEROULEMENT D'UNE OPERATION EN PSLA

2- Le financement de l'organisme vendeur

Le vendeur pourra choisir la formule de financement du Crédit Foncier ou de la Caisse d'Epargne lui paraissant la plus adaptée.

Type de prêt : Prêt d'une durée initiale maximale de 30 ans susceptible d'être augmentée de 5 ans en cas de variation de taux.

Quotité de financement : 100 % du prix de revient prévisionnel TTC (TVA 5.50 % incluse)

Profils de remboursement :

- Prêt conventionné PSLA +marge (suivant le type d'emprunteur et de garantie)
- Prêt libre révisable sur l'Euribor 1 an (et/ou LA non réglementé pour la Caisse d'Epargne) avec si nécessaire un différé d'amortissement de 5 ans réduisant l'effort de trésorerie de l'organisme.

Périodicité : annuelle

Garanties : hypothécaire ou collectivité locale.

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

DEROULEMENT D'UNE OPERATION EN PSLA

La grande originalité de l'offre du Crédit Foncier et de la Caisse d'Épargne réside dans le choix offert à l'accédant lors de la levée d'option.

En effet, le transfert juridique du PSLA n'entraîne pas celui de ses conditions financières. Au moment de la levée d'option, l'accédant a la possibilité de choisir le prêt qui lui semble le plus approprié parmi la large gamme des PC, PAS, PTZ+...

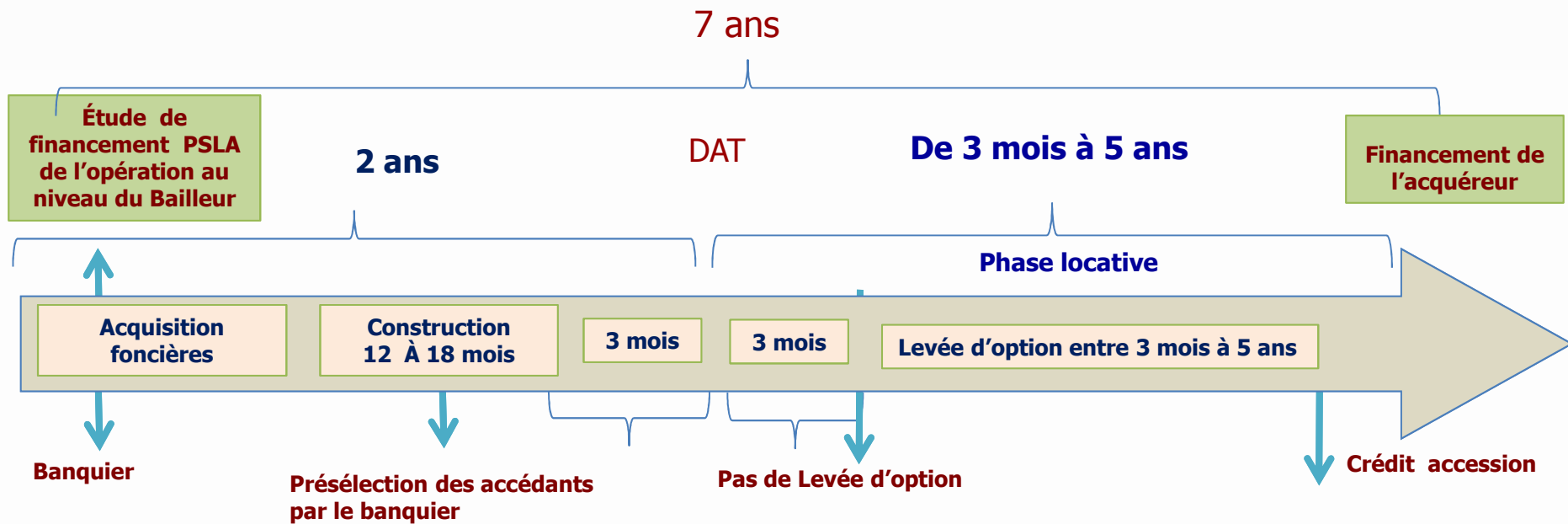
Dans la limite de ses capacités financières, l'accédant pourra ainsi choisir la durée, la formule financière (taux fixe, taux révisable, taux capé) et le mode de remboursement de son prêt.

Cette solution fait bénéficier l'accédant des formules innovantes qui seront lancées sur le marché par le Crédit ou la Caisse d'Épargne entre la signature du contrat initial avec l'opérateur et la levée d'option.

Le rôle éminent du Crédit Foncier et de la Caisse d'Épargne sur le marché de l'accession sociale garantit le meilleur accompagnement des accédants dans leur démarche.

DEROULEMENT D'UNE OPERATION EN PSLA

Le déroulement d'une opération en PSLA



DEROULEMENT D'UNE OPERATION EN PSLA

Période de location accession

PERIODE LOCATIVE DE 5 ANS

REDEVANCE

Indemnité d'occupation plafonnée 7,90 € m²
- zone B2 - (*)

Fraction acquisitive imputable sur le
prix

Opérateur
HLM

(*) en € / m² de surface utile

ACCESSION A LA PROPRIETE

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



Garantie de relogement

Garantie de rachat

Durée Maxi 15 ans

Les engagements du banquier d'accompagner le locataire accédant au moment de l'acquisition.

LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ L'APPLICATION DES PLAFONDS DE RESSOURCES

PLAFONDS DE RESSOURCES

A compter du 1^{er} janvier 2011 et jusqu'au 31 décembre 2011
Calculé sur le RFR (Revenu Fiscal de Référence N-2 date de livraison)

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Revenus Mensuels Estimés	Zone B et C	Revenus Mensuels Estimés
Personne seule	31 250 €	2 893 €	23 688 €	2 193 €
2 personnes	43 750 €	4 051 €	31 588 €	2 925 €
3 personnes	50 000 €	4 629 €	36 538 €	3 383 €
4 personnes	56 875 €	5 266 €	40 488 €	3 748 €
5 personnes et plus	64 875 €	6 007 €	44 425 €	4 113 €

LES CONDITIONS D'ÉLIGIBILITÉ LES PLAFONDS DE LOYERS DURANT LA PHASE LOCATIVE

1

**PERIODE LOCATIVE
DE 5 ANS**

Plafonds 2011

Zone	En € par mois et par m ² de surface utile au 01/01/2011 jusqu'au 31/12/2011
Zone A bis	12,45 €
Zone A	9,57 €
Zone B1	8,25 €
Zone B2	7,90 €
Zone C	7,35 €

La charge totale supportée par l'accédant (part locative + part acquisitive) pendant la période locative doit être comparable à celle qu'il supporterait s'il levait immédiatement l'option et faisait recours à l'emprunt.

LA PHASE ACCESSION PLAFONDS DE PRIX DE VENTE ET AVANTAGES LIES AU PSLA

2

ACCESSION A LA PROPRIETE

Plafonds 2011

Zone géographique	Plafonds de Prix de vente TTC (5,5%) en €/m ² de surface utile 01/01/2011 jusqu'au 31/12/2011	Equivalence Prix de vente TTC (19,60%) en €/m ² de surface utile 01/01/2011 jusqu'au 31/12/2011
Zone A bis	3 982 €	4 514 €
Zone A	3 982 €	4 514 €
Zone B1	2 670 €	3 026 €
Zone B2	2 331 €	2 642 €
Zone C	2040 €	2 312 €

- Le prix de vente des logements doit également être inférieur à des plafonds, modulés en fonction des zones de « Scellier»
- La mensualité de remboursement, à la charge du ménage en début de phase d'accession, ne doit pas excéder la dernière redevance payée en phase locative.
- Les avantages liés au PSLA :
 - TVA sur le prix de vente au taux de 5.5 %
 - Exonération de Taxe Foncière pendant 15 ans (phase locative comprise),
 - Minoration du prix de vente d'au moins 1 % par année de location
 - Garantie de relogement donnée par le bailleur en cas de non levée d'option
 - Garantie de rachat et de relogement après levée de l'option, en cas d'accident de la vie, pendant 15 ans avec quelques abattements en fonction de la durée courue.

Exemples de Simulations et Comparaisons entre acquisition Hors PSLA et PSLA



Le PSLA pour sécuriser le projet du ménage

LE PSLA POUR SECURISER LE PROJET DU MENAGE

Exemple : Couple (T2) EN NEUF BBC

Zone B2

Revenu mensuel :
1.960 €

Revenu mensuel :
1.680 €

Financement
HORS PSLA

Financement
AVEC PSLA

Projet = 117.332€ TTC
TVA 19,60 %

Projet = 103.500 € TTC
TVA 5,50 %

Avantage TVA :
13.382 €

35.200 €

31.050 €

82.132 €

72.450 €

Charge mensuelle
588 €

Charge mensuelle
505€



Prêt Principal

Taux d'effort : 30%

PTZ+



12

Simulations indicatives : Taux du prêt principal 4.55 % / 25 ans - hors assurances / Apport pour les frais

LE PSLA POUR SECURISER LE PROJET DU MENAGE

Exemple : Couple avec un enfant (T3) EN NEUF BBC

Zone B2

Revenu mensuel :
3.210 €

Revenu mensuel :
2.716 €

Financement
HORS PSLA

Financement
AVEC PSLA

Projet = 182.517 € TTC
TVA 19,60 %

Projet = 161.000 € TTC
TVA 5,50 %

Avantage TVA :
21.517 €

43.800€

43.800 €

138.717 €

117.200 €

Charge mensuelle
963 €

Charge mensuelle
815 €



■ Prêt Principal

■ Taux d'effort : 30%

■ PTZ+



LE PSLA POUR SECURISER LE PROJET DU MENAGE

Exemple : Couple avec deux enfants (T4) EN NEUF BBC

Zone B2

Revenu mensuel :
3.665 €

Revenu mensuel :
3.147 €

Financement
HORS PSLA

Financement
AVEC PSLA

Projet = 208.591 € TTC
TVA 19,60 %

Projet = 184.000 € TTC
TVA 5,50 %

51.600 €

Avantage TVA :
24.591 €

51.600 €

156.991 €

132.400 €

Charge mensuelle
1.099 €

Charge mensuelle
944 €



■ Prêt Principal

Taux d'effort : 30%

■ PTZ+



14

Simulations indicatives : Taux du prêt principal 4.55 % / 25 ans - hors assurances / Apport pour les frais

LE PSLA POUR SECURISER LE PROJET DU MENAGE

Exemple : Couple avec trois enfants (T5) EN NEUF BBC

Zone B2

Revenu mensuel :
3.990 €

Revenu mensuel :
3.473 €

Financement
HORS PSLA

Financement
AVEC PSLA

Projet = 234.665 € TTC
TVA 19,60 %

Projet = 207.000 € TTC
TVA 5,50 %

59.400 €

Avantage TVA :
27.665 €

59.400 €

175.265 €

147.600 €

Charge mensuelle
1.197 €

Charge mensuelle
1.042 €



■ Prêt Principal

■ Taux d'effort : 30%

■ PTZ+



15

Simulations indicatives : Taux du prêt principal 4.55 % / 25 ans - hors assurances / Apport pour les frais

ANNEXES

SIMULATIONS ACQUISITIONS PSLA PRIX DE VENTE DE 2300 €/M² TTC (tva 5,5%)

ACHAT COUPLE SANS ENFANT - TYPE 2 DE 45m ² - Ressources Mensuelles de 2500 €							
Paramètres à renseigner							
Durée Amortissement	Taux initial	Montant d'opération	Apport Personnel	Part Locative	Durée de construction	Durée locative	
25	4,55%	107 000,00 €	3 500,00 €	400,00 €	2	1	
Paramètres à renseigner				Résultat indicatif	Résultats		
Barème du PTZ	Montant du PTZ	Durée du PTZ	Montant restant à financer	Échéance Taux Actuel	Part Acquisitive	ECHEANCE GLOBALE	
Barème 06	31 050,00 €	20	72 450,00 €	516,87 €	135,40 €	535,40 €	
				21%	21%		

ACHAT COUPLE et 1 ENFANT - TYPE 3 DE 70m ² - Ressources Mensuelles de 2750 €							
Paramètres à renseigner							
Durée Amortissement	Taux initial	Montant d'opération	Apport Personnel	Part Locative	Durée de construction	Durée locative	
25	4,55%	165 000,00 €	4 000,00 €	600,40 €	2	1	
Paramètres à renseigner				Résultat indicatif	Résultats		
Barème du PTZ	Montant du PTZ	Durée du PTZ	Montant restant à financer	Échéance Taux Actuel	Part Acquisitive	ECHEANCE GLOBALE	
Barème 06	43 800,00 €	20	117 200,00 €	810,21 €	271,87 €	872,27 €	
				29%	32%		

ACHAT COUPLE et 2 ENFANTS - TYPE 4 DE 80m ² - Ressources Mensuelles de 3000 €							
Paramètres à renseigner							
Durée Amortissement	Taux initial	Montant d'opération	Apport Personnel	Part Locative	Durée de construction	Durée locative	
25	4,55%	189 000,00 €	5 000,00 €	679,40 €	2	1	
Paramètres à renseigner				Résultat indicatif	Résultats		
Barème du PTZ	Montant du PTZ	Durée du PTZ	Montant restant à financer	Échéance Taux Actuel	Part Acquisitive	ECHEANCE GLOBALE	
Barème 06	51 600,00 €	20	132 400,00 €	922,94 €	313,72 €	993,12 €	
				31%	33%		

ACHAT COUPLE et 3 ENFANTS - TYPE 5 DE 90m ² - Ressources Mensuelles de 3400 €							
Paramètres à renseigner							
Durée Amortissement	Taux initial	Montant d'opération	Apport Personnel	Part Locative	Durée de construction	Durée locative	
25	4,55%	213 000,00 €	6 000,00 €	711,00 €	2	1	
Paramètres à renseigner				Résultat indicatif	Résultats		
Barème du PTZ	Montant du PTZ	Durée du PTZ	Montant restant à financer	Échéance Taux Actuel	Part Acquisitive	ECHEANCE GLOBALE	
Barème 06	59 400,00 €	20	147 600,00 €	1 032,73 €	399,77 €	1 110,77 €	
				30%	33%		

CALCUL DU RFR (Revenu Fiscal de Référence) POUR LE PTZ+

On compare 2 éléments :

- Le RFR de l'année N-2 de l'ensemble des personnes devant occuper le logement
- Le cout d'opération divisé par 10

Au plus grand des deux éléments ci-dessus on applique un coefficient familial.


Le résultat détermine les modalités de remboursement (tranches)

AVIS D'IMPÔT SUR LE REVENU 2009			
<p>DETAIL DES REVENUS</p>			
Salaires	Vous	Conjoint	
19276		12344	
Autres revenus salariaux		2329	
Total des salaires et assimilés (2)	21605	12344	
Déduction 10% ou frais réels	- 2161	- 1234	
Salaires, pensions, rentes nets	19444	11110	30554
Revenus perçus par le foyer fiscal			
Revenus de capitaux mobiliers déclarés			1
Revenus de capitaux mobiliers imposables (7)			0
REVENU BRUT GLOBAL			30554
CSG DEDUCTIBLE			0
CHARGES DEDUCTIBLES DU REVENU GLOBAL (10)			
F pensions alimentaires (16)	Déclaré	Retenu	
	1872	2340	
TOTAL DES CHARGES DEDUITES (11)			2340
... REVENU IMPOSABLE ...			28214
IMPÔT SUR LES REVENUS SOUMIS AU BARÈME (14)			
Décote			586
			139
Impôt sur le revenu net avant corrections			448
IMPÔT TOTAL AVANT IMPUTATIONS			448
Crédit d'impôt RCM 50%	Déclaré	1	RETENU - 1
PRIME POUR L'EMPLOI (23)	Vous	Conjoint	
Revenus déclarés - activité salariée	19669	12720	
Activité salariée, temps plein	OUI	OUI	
Prime individuelle		919	
Majorations personnes à charge			72
Total de la prime pour le foyer			985
CREDIT D'IMPÔT EXCEPTIONNEL SUR LES REVENUS DE 2008			299
COMPTE TENU DES ÉLÉMENTS QUE VOUS AVEZ DÉCLARÉS, LE MONTANT QUI VOUS SERA REMBOURSE (voir verso) EST DE			837
CE REMBOURSEMENT EST AUTOMATIQUE, VOUS N'AVEZ AUCUNE DÉMARCHE À FAIRE			

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES			
Revenu fiscal de référence (25) :			28906
INFORMATIONS INDICATIVES POUR AVOIR			
Revenus déjà soumis aux prélèvements sociaux avec CSG déductible (19)			1
LA SUITE DE CET AVIS VOUS SERA ADRESSÉE DA			

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT DU PTZ+

La tranche détermine la durée de remboursement du PTZ+

		Capital différé	Durée En année	Durée en année	Charges pour 10 000 €	Charges pour 10 000 €
	N° de tranche	Période 1	Période1	Période 2	Période 1	Période 2
PTZ+ avec différé	1	45%	23	7	19,93 €	53,57 €
	2	35%	23	5	23,55 €	58,33 €
	3	20%	23	3	28,99 €	55,56 €
	4	15%	23	2	30,80 €	62,50 €
 PTZ+ sans différé	5	0%	23		36,23 €	
	6	0%	20		41,67 €	
	7	0%	16		52,08 €	
	8	0%	12		69,44 €	
	9	0%	8		104,17 €	
	10	0%	5		166,67 €	

LE CREDIT FONCIER AU SERVICE DE VOTRE POLITIQUE DE L'HABITAT

Le Crédit Foncier et le Réseau La Henin de votre région



Pierre LAVANDIER
Directeur La Henin

195, Av de Laon – 51100 REIMS
Tel : 03.26.82.70.19 / 06.07.08.13.33
pierre.lavandier@lahenin.fr



Antoine ANDREJEWSKI

CREDIT FONCIER

Responsable Régional de l'Immobilier Social
Champ – Ardennes, Lorraine, Alsace
Tel 03.83.17.80.60 / 06.89.10.33.64
antoine.andrejewski@creditfoncier.fr



Philippe CHEVALIER

CREDIT FONCIER

Animateur Régional La Henin
28, rue de St Dizier- Point Central – 54042 NANCY Cedex
Tel : 03.83.39.72.56 / 06.70.03.42.48 philippe.chevalier@creditfoncier.fr



LE PSLA : UN PRODUIT AUX EFFETS DE LEVIER PUISSANTS QUI MOBILISE UN ASSEMBLAGE DE COMPETENCES

Notre accompagnement : un dispositif centralisateur et facilitateur au service de l'opérateur et de la collectivité

1

Montage du financement opérateur et ciblage des accédants

- Quels ménages, quels budgets, quels financements ?
- Un bilan / retour au profit de l'opérateur + collectivité avant lancement

Réception des futurs accédants + confirmation de la faisabilité des projets

2

=> conseil / solvabilité

- « calculette redevance globale » (redevance locative + part acquisitive)
- Actions commerciales type « portes ouvertes »
- Lettres de pré - accords
- Un bilan / retour au profit de l'opérateur + collectivité

3

Suivi + relances : montages des dossiers au fil des levées d'options.

Dans le respect du cahier des charges de la collectivité.

Les acteurs auprès des bailleurs sociaux



UNE EQUIPE DEDIEE AU LOGEMENT SOCIAL



Logement Social



Vincent VERSTRAETE

Directeur Département Logement Social

Tél : 03 26 79 78 77 – Fax : 03 26 79 77 16

Mail : vincent.verstraete@celca.caisse-epargne.fr



Alexandre BOUSARD

Chargé d'affaires Région Lorraine

Tél : 03 87 21 31 80 - Fax : 03 26 79 77 16

Mail : alexandre.bousard@celca.caisse-epargne.fr



Emmanuel GOBILLOT

Chargé d'affaires Région Champagne
Ardenne

Tél : 03 26 79 78 51 - Fax : 03 26 79 77 16

Mail : emmanuel.gobillot@celca.caisse-epargne.fr



Yolande VALLES

Assistante Commerciale

Tél : 03 26 79 79 14 – Fax : 03 26 79 79 58

Mail : virginie.gabrysiak@celca.caisse-epargne.fr



Nathalie MARTINS

Assistante Commerciale











Tél : 03 26 87 74 31 – Fax : 03 26 87 74 19

Mail : nathalie.martins@celca.caisse-epargne.fr

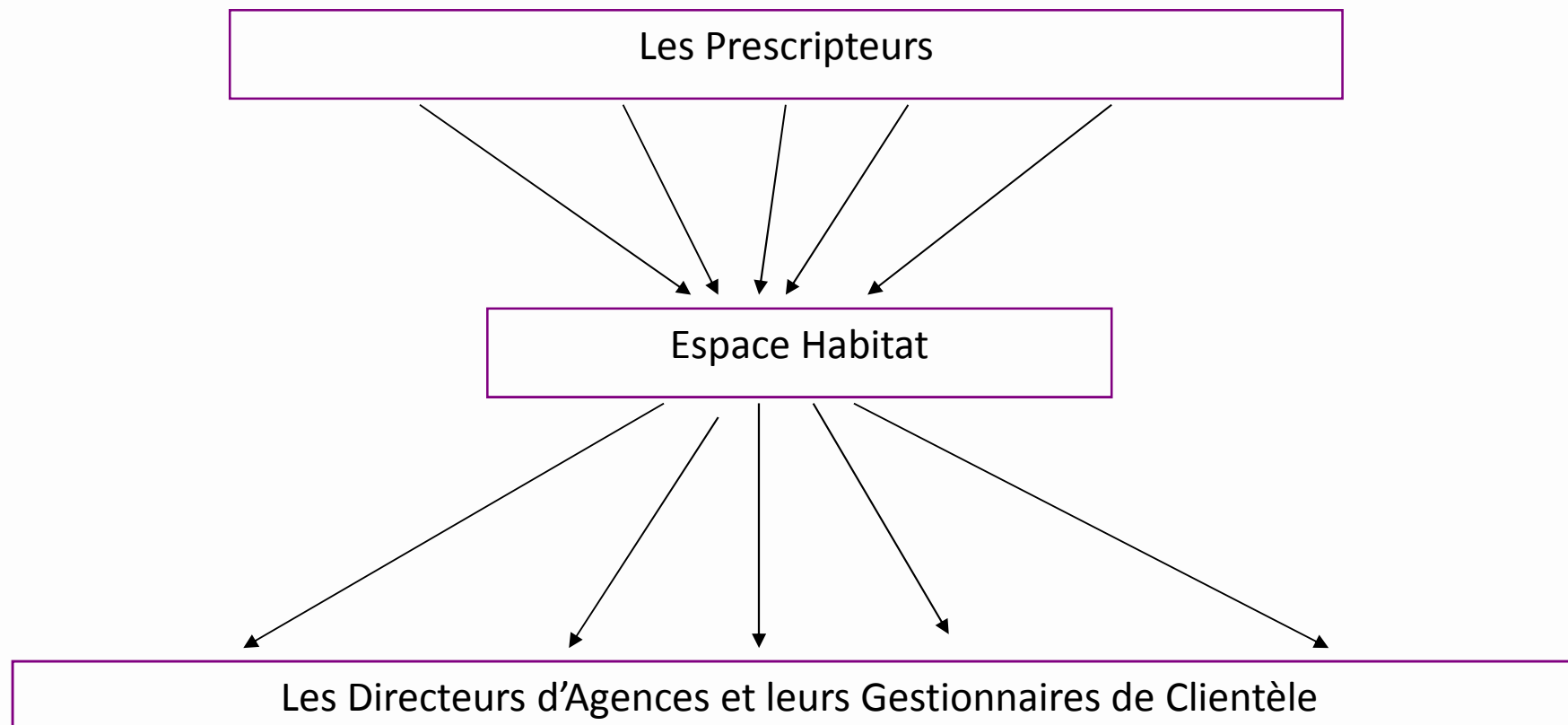
Les acteurs auprès des particuliers



UNE EQUIPE DEDIEE AUX PRESCRISSEURS

Répertoire Filière Prescription Immobilière CELCA		01/11/2011	
Espace Habitat METZ EH Metz 5 Place Jean Paul II 57000 METZ		Espace Habitat NANCY EH Nancy Place Dombasle 54000 NANCY	
	Franck ZANNETTI Directeur Fixe 03 55 74 13 71 Port. 06 15 21 76 62 Fax 08 10 48 58 68		Gilbert LANZONI Directeur Fixe 03 83 22 28 68 Port. 06 09 40 33 10 Fax 03 83 17 80 08
	René Charles RONFORT Chargé d'Affaires Metz-Samegemines Fixe 03 55 74 13 77 Portable 06 03 19 11 41 Fax 08 10 48 58 68		Virginie PODVIN Chargée d'Affaires Nancy-Lunéville Fixe 03 83 17 80 34 Portable 06 03 19 10 23 Fax 03 87 17 80 08
	Yannick LINDER Chargé d'Affaires Metz Fixe 03 55 74 13 75 Portable 06 03 19 10 19 Fax 08 10 48 58 68		Luc CHAUFORNIER Chargé d'Affaires Vosges et Nancy Fixe 03 83 22 28 69 Portable 06 26 25 19 44 Fax 03 83 17 80 08
	Fabienne MICHEL Chargée d'Affaires Reims Fixe 03 26 79 79 95 Portable 06 08 72 95 65 Fax 03 26 79 77 66		Carine ELISIL Chargée d'Affaires MetM + Meuse Fixe 03 83 17 80 33 Portable 06 25 15 16 86 Fax 03 83 17 80 08
	Dorothée BOMPOIL Chargée d'Affaires Chalons Charleville Fixe 03 26 79 79 10 Portable 06 03 53 51 72 Fax 03 26 79 76 88		Patricia RICHARD Chargée d'Affaires Aube et H.Mame Fixe 03 51 59 95 18 Fax 03 25 49 66 40
Format e-mail : prénom.nom@calca.caisse-epargne.fr			

Son rôle



Plus-value apportée par Espace Habitat

- L'EH est la porte d'entrée des Apporteurs et un facilitateur de relations entre Prescripteurs et Agences
 - Il qualifie le contact transmis par l'Apporteur (C/P)
- Il interroge l'outil de crédit CELCA (NEO) pour vérifier si une proposition est déjà existante (+ interro BDF =FCC/FICP)
- Il initie le dossier sur NEO pour créer une traçabilité (suivi du dossier jusqu'au déblocage fonds)
- Il suit le parcours des dossiers prescrits et assure le retour d'information à l'Apporteur
- Il apporte une aide aux Agences



**GROUPE
BPCE**

Merci de votre écoute



CRÉDIT FONCIER
Foncièrement dans la vie



CAISSE D'ÉPARGNE
LORRAINE CHAMPAGNE-ARDENNE

LA UNE MARQUE DU
CRÉDIT FONCIER
HENIN