



L' Accession Coopérative à la Propriété

Le Prêt Social Location Accession

Dominique JOLY



Le Prêt Social Location Accession

-Une accession à la propriété différée

- loi de 1984 et décret de 2004
- Phase locative paiement d'une redevance
- A la levée d'option : achat du logement, financement bancaire

-Les aides de l'Etat

- TVA à taux réduit
- exonération de TFPB sur une durée de 15 ans
- mobilisation du dispositif de Crédit d'Impôts : équivalent à une subvention d'env. 30% du prix de vente



Le Prêt Social Location Accession

-Un agrément délivré par l'Etat

- respect de plafonds de ressources et de prix de vente
- l'engagement d'une banque de financer le ménage
- plafonnement de la part locative de la redevance
- des mensualités au plus égales à la redevance payée

-Les avantages

- épargne durant la phase locative rendue au moment de la vente
- remise sur prix de vente
- accès aux offres de crédit de LA BANQUE POSTALE



Le PSLA

- Un choix stratégique : Accompagner les accédants
 - cible : familles qui ne peuvent accéder sans aide,
 - très forte aspiration des familles mais pas d'offre et parcours résidentiel en panne
 - conseil et accompagnement des candidats à l'accession : avant la signature, étude financière pour valider la faisabilité
 - la sécurisation HLM : garanties de rachat et de relogement
 - partenariat avec LA BANQUE POSTALE



Facteurs de réussite

-Des logements conçus pour la vente

- les familles souhaitent mieux qu'un logement social...
- une contrainte financière très forte vu les ressources des clients
- étude de marché dès les études préalables : activité à risque !

- Une équipe dédiée

- l'aspect commercial s'efface devant l'exigence de conseil
- développer des outils dans la durée

- Etre sûr des choix des clients

- vente sur plans... visite de chantier
- journées portes ouvertes
- Formation au droit de la copropriété : ADIL

...../.....



Facteurs de réussite

- Liens forts avec les collectivités
 - accès facilité à du foncier propice à de l'accession
 - définition du produit correspondant à la demande de la population et aux choix urbanistiques de la commune
 - type de logement, localisation
 - prix adapté aux ressources
- attribution des logements : Commission d'Attribution Accession
 - en associant la Mairie au choix des candidats et à la Commission d'attribution
 - en toute transparence



SOCIETE POINTOISE D'HLM DE LA GUADELOUPE

Les programmes

Livraisons 2019

| | | |
|-------------|-------------|----|
| LES ALIZES | Petit Bourg | 20 |
| CORAL BAY | Moule | 18 |
| CHAMPGRILLE | Moule | 12 |
| MONTALEGRE | Lamentin | 36 |
| ST JEAN | Petit Bourg | 14 |
| FLORALINE | Gosier | 20 |

Projets 2019

| |
|------------------------------|
| 16 GOYAVE STE CLAIRE |
| 21 PAP JEAN JAURES EPF |
| 15 PAP CHAMPY EPF |
| 25 PAP VIVIES EPF |
| 35 BEL AIR BAIE MAHAULT |
| 28 MAISONS DESHAIES |
| 28 ABYMES POINTE D OR ABYMES |
| 31 CITE GUILLARD BASSE TERRE |
| 28 VIEUX FORT |



SOCIETE POINTOISE D'HLM DE LA GUADELOUPE

Les programmes





Les programmes





Le Prêt Social Location Accession Très Social

- Proposition faite au MOM en mai 2016

- un financement qui repose sur le crédit d'impôt et une subvention LBU (env. 15%)
- une phase locative longue (12 à 15 ans)
- une redevance équivalente à un loyer social
- transfert de propriété à l'€ symbolique

- Pas de modification législative ou réglementaire

- ne déroge pas aux textes
- décision d'affectation de la LBU qui relève du MOM
- DES PLAFONDS DE RESSOURCES SPECIFIQUES ?





SOCIETE POINTOISE D'HLM
DE LA GUADELOUPE

Contacts

-Dominique JOLY

- 690 52 27 62

-Dominique.joly@sphlm.org

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Résidence Poinsettia • Tour J. Hamot - Rue P. Lacavé • B.P. 62 • 97152 P-A-P Cédex

Tél. : 0590 83 55 33 - Fax : 0590 91 39 40

Email : sphlm.gp@sphlm.org

