

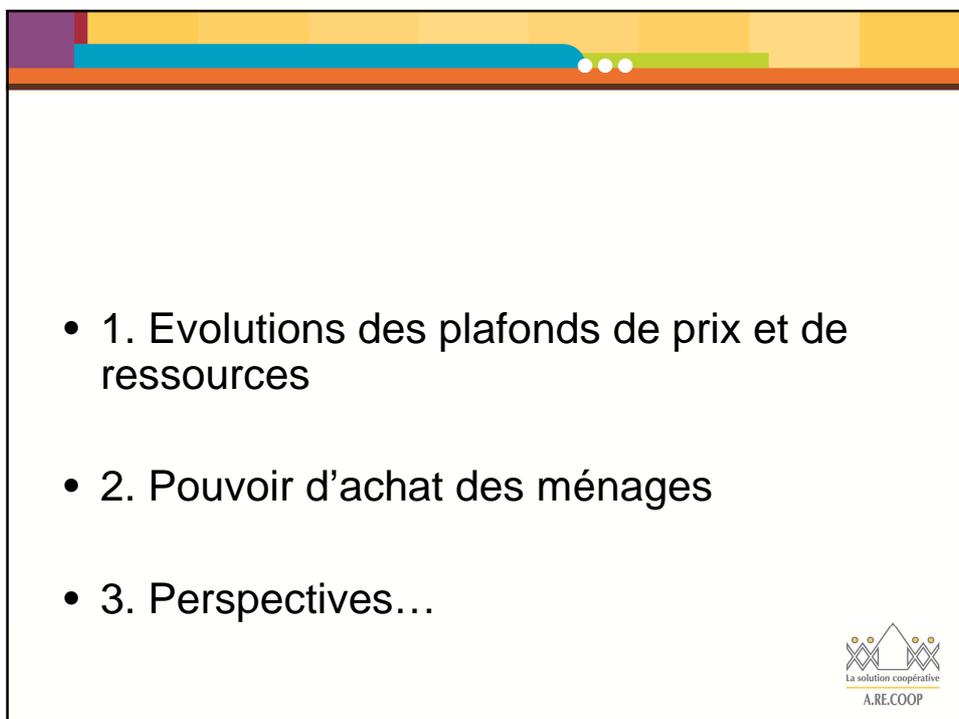
PRIX DE VENTE

VS

RESSOURCES DES MENAGES

LE PRIX DE VENTE EN ACCESSION SOCIALE

La solution coopérative  
A.RE.COOP



- 1. Evolutions des plafonds de prix et de ressources
- 2. Pouvoir d'achat des ménages
- 3. Perspectives...

La solution coopérative  
A.RE.COOP

« Il convient de s'assurer que le surcroît de solvabilité que le PTZ + apporte au primo-accédant **ne favorise pas** une hausse du coût des opérations, que celle-ci résulte de l'augmentation du prix des terrains ou des logements existants, **ou encore d'une captation d'une partie de l'aide par l'un ou l'autre des opérateurs de la filière de l'accession** »,

B Apparu : lettre de mission à B Vorms du  
11 janvier 2011



- 1. Evolutions des plafonds de prix et de ressources



## Plafonds de prix de vente

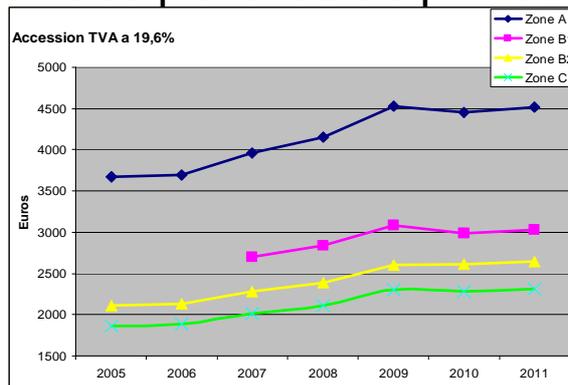
ARTICLE R. 443-34 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

1/01/2011	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>Accession Tva à 19,6%</b>	4 515 €	3 027 €	2 643 €	2 312 €
<b>Accession Tva à 5,5%</b>	3 982 €	2 670 €	2 330 €	2 040 €

En m<sup>2</sup> de SU

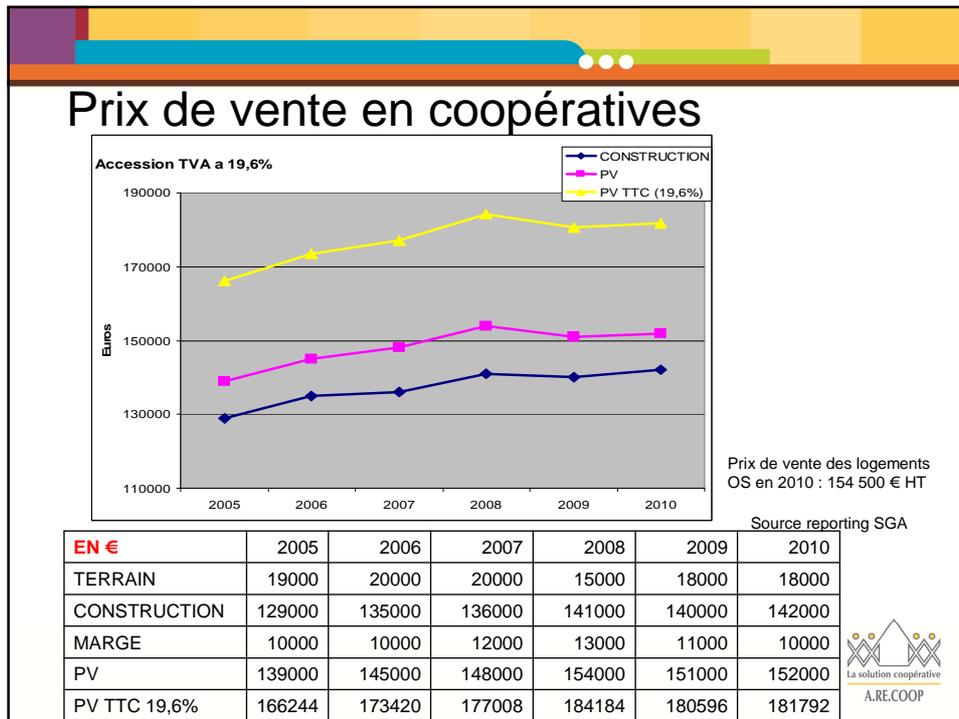


## Evolution des plafonds de prix de vente



EN € TTC	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zone A	3671	3697	3958	4157	4526	4458	4515
Zone B1			2700	2836	3087	2989	3027
Zone B2	2113	2128	2278	2393	2605	2610	2643
Zone C	1868	1881	2014	2115	2303	2283	2312

# Rencontres des Directeurs de Coopératives 27 et 28 janvier 2011



## Plafonds de ressources

CATEGORIE DE MENAGE	Zone A				Zone B			Zone C				
	PAS	PLS ACCESSION			PAS	PLS ACCESSION		PAS	PLS ACCESSION	PLI ACCESSION		
		Paris et co. Limit.	Reste de l'IDF	Autres régions		Reste de l'IDF	Autres régions					
Une personne seule	22 113	31 909	31 909	27 742	44 182	19 225	31 909	27 742	34 144	19 225	27 742	29 876
Deux personnes sans personne à charge sauf jeune ménage.	33 048	47 688	47 688	37 046	66 030	25 673	47 688	37 046	45 595	25 673	37 046	39 896
Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge.	43 323	62 515	57 326	44 551	79 375	30 874	57 326	44 551	54 832	30 874	44 551	47 978
Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge	51 725	74 639	68 665	53 783	95 075	37 272	68 665	53 783	66 195	37 272	53 783	57 921
Cinq personnes ou une pers. seule avec trois pers. à charge	61 542	88 805	81 287	63 270	112 551	43 846	81 287	63 270	77 870	43 846	63 270	68 137
Six personnes ou une pers. seule avec quatre pers. à charge	69 250	99 928	91 472	71 304	126 653	49 414	91 472	71 304	87 759	49 414	71 304	76 789
Par personne supplémentaire	7 715	11 133	10 192	7 954	14 112	5 512	10 192	7 954	9 789	5 512	7 954	8 566

Voir fichier des ressources par communes

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011

La solution coopérative  
A.R.E.COOP

### Distribution des revenus Imp. des ménages d'actifs

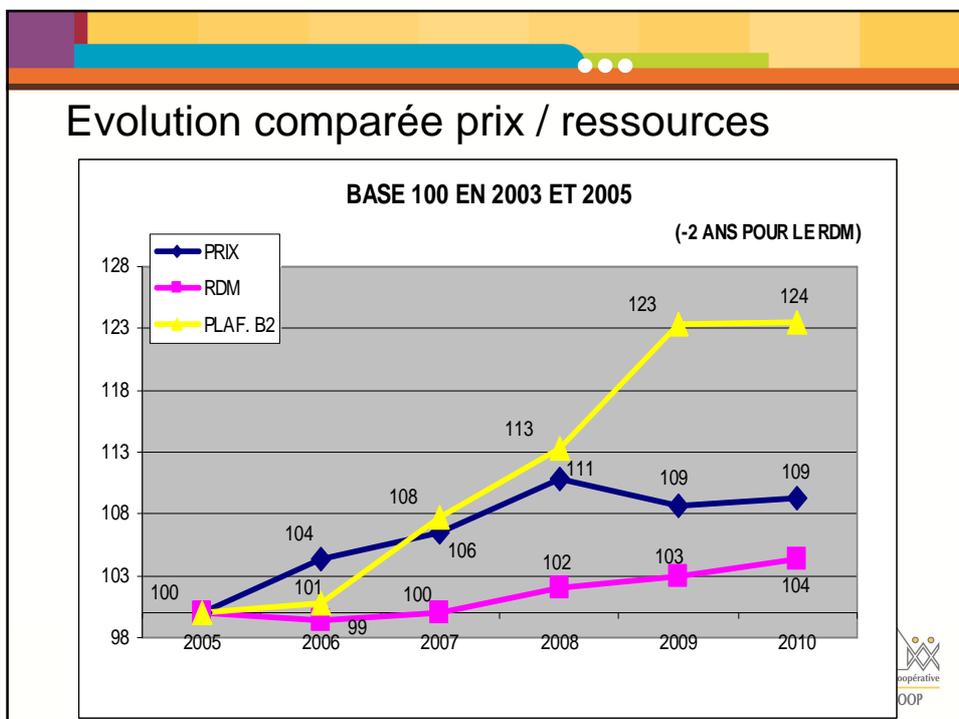
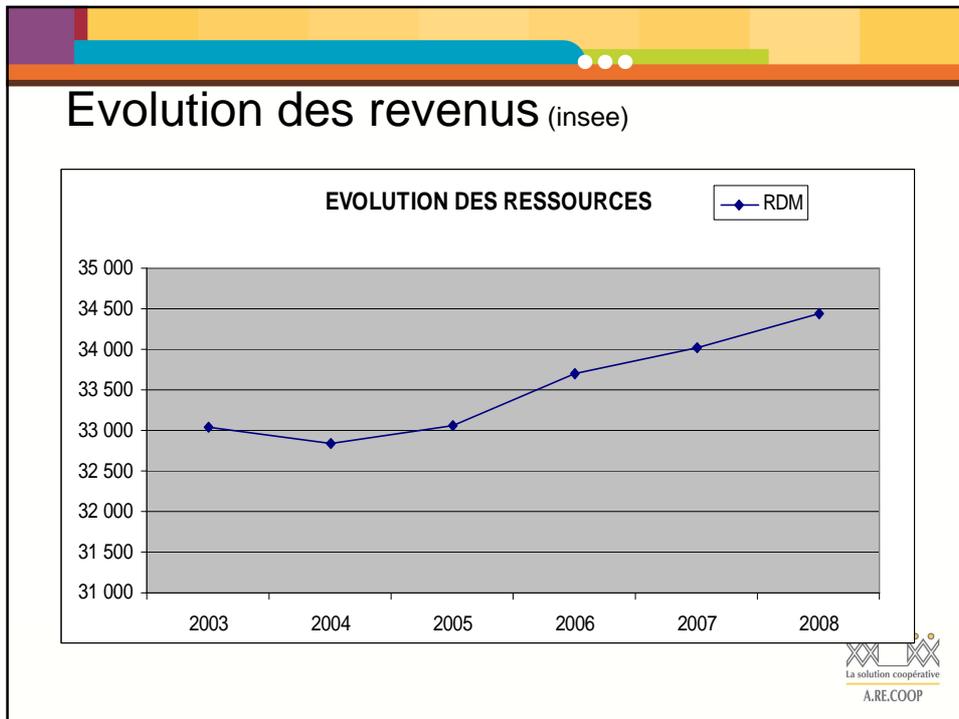
	en 2008	en 2007	en 2006	en 2005	en 2004	en 2003	en 2002
	Ménage d'actif (2)						
1er décile (D1)	10 810	10 660	10 460	10 300	10 170	10 220	10 230
2ème décile (D2)	13 770	13 480	13 170	13 020	12 870	12 940	12 880
3ème décile (D3)	15 860	15 550	15 210	15 070	14 810	14 870	14 820
4ème décile (D4)	17 710	17 430	17 090	16 950	16 540	16 720	16 740
<b>Médiane (D5)</b>	<b>19 700</b>	<b>19 510</b>	<b>19 030</b>	<b>18 850</b>	<b>18 440</b>	<b>18 640</b>	<b>18 670</b>
6ème décile (D6)	21 850	21 680	21 160	20 940	20 680	20 780	20 900
7ème décile (D7)	24 600	24 490	23 840	23 490	23 180	23 470	23 540
8ème décile (D8)	28 310	28 390	27 750	27 250	26 930	27 330	27 530
<b>9ème décile (D9)</b>	<b>36 250</b>	<b>36 110</b>	<b>35 130</b>	<b>34 640</b>	<b>34 030</b>	<b>34 390</b>	<b>34 980</b>

Source INSEE 

### Revenu disponible des ménages

	18 à 24 ans	25 à 34 ans	35 à 44 ans	45 à 54 ans	55 à 64 ans	65 à 74 ans	75 ans et plus	Ensemble des ménages
<b>1996</b>	17 060	27 370	34 290	37 780	30 920	25 580	22 280	<b>30 160</b>
<b>1997</b>	17 090	27 320	34 430	37 060	31 530	25 650	21 840	<b>30 100</b>
<b>1998</b>	17 270	27 630	34 940	37 920	32 880	25 830	22 330	<b>30 730</b>
<b>1999</b>	16 840	27 980	35 260	38 610	33 750	27 380	23 530	<b>31 470</b>
<b>2000</b>	17 410	28 610	36 000	39 230	34 210	27 460	23 680	<b>31 960</b>
<b>2001</b>	18 280	29 780	36 630	39 790	35 220	27 950	24 160	<b>32 630</b>
<b>2002</b>	18 750	30 200	37 410	40 610	35 970	28 530	25 140	<b>33 320</b>
<b>2003</b>	18 310	29 860	36 870	40 420	36 060	28 160	24 860	<b>33 040</b>
<b>2004</b>	18 130	29 260	36 990	39 720	36 000	28 880	24 480	<b>32 840</b>
<b>2005</b>	16 970	29 690	36 770	40 050	36 830	28 700	25 040	<b>33 060</b>
<b>2006</b>	17 160	29 870	37 010	40 700	36 870	31 170	25 750	<b>33 700</b>
<b>2007</b>	17 180	30 200	37 890	40 750	38 210	30 480	25 580	<b>34 030</b>
<b>2008</b>	18 230	30 440	38 990	41 090	37 770	30 950	26 350	<b>34 450</b>

Source INSEE 



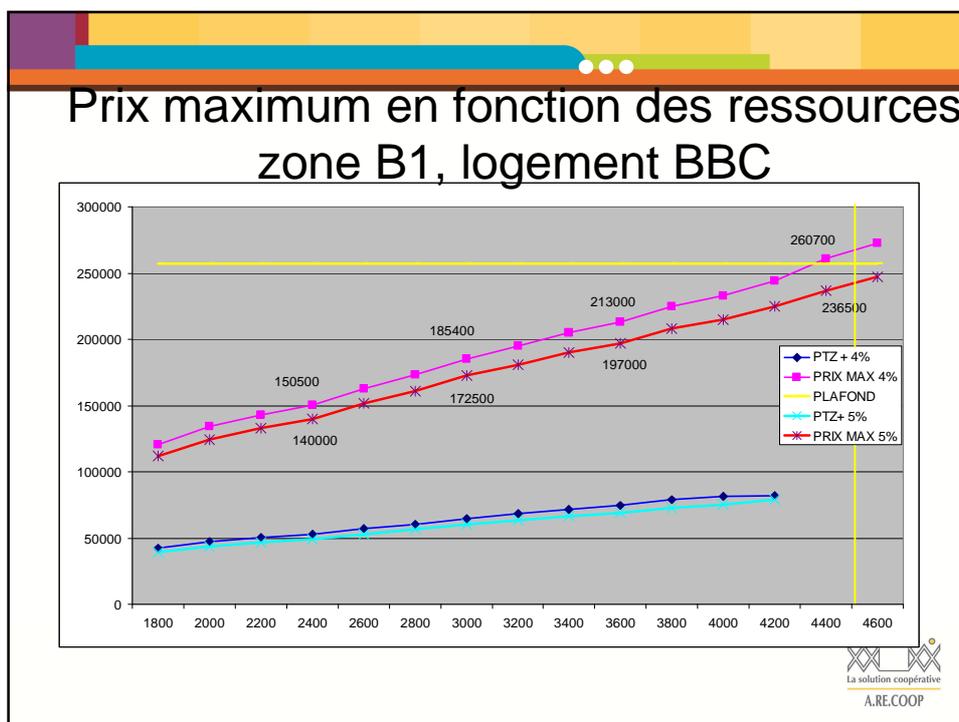
- 2. Pouvoir d'achat des ménages



## Prix maximum en fonction des ressources zone B1, logement BBC

	85 m² à 3027 6m²												257295							
CPLE 2 Enfants																				
ACHAT EN ZONE B1 PROVINCE																				
LOGEMENT BBC															PLAFOND RESSOURCES					
													53800	4600						
REVENU MENSUEL	1800	2000	2200	2400	2600	2800	3000	3200	3400	3600	3800	4000	4200	4400	4600					
REVENU ANNUEL	21600	24000	26400	28800	31200	33600	36000	38400	40800	43200	45600	48000	50400	52800	55200					
MENSUALITE MAX.	540	600	660	720	780	840	900	960	1020	1080	1140	1200	1260	1452	1518					
													33%	33%						
<b>PRÊT A 4%</b>																				
PTZ+	42200	47000	50100	52600	57000	60500	64900	68200	71700	74700	78800	81600	81900							
PRIX MAXIMUM	30a	30a	30a	26a	26a	120600	134000	143000	150500	163000	173000	185400	195000	205000	213000	225000	233000	244000	260700	272500
<b>PRÊT A 5%</b>																				
PTZ+	39000	43400	45500	49000	53000	56300	60400	63400	66500	69000	72900	75000	78900							
PRIX MAXIMUM	30a	30a	30a	26a	26a	111600	124000	133000	140000	151600	161000	172500	181000	190000	197000	208000	215000	225000	236500	247300
TALX DEFFORT 30%																				
DUREE MAX 25 ANS																				

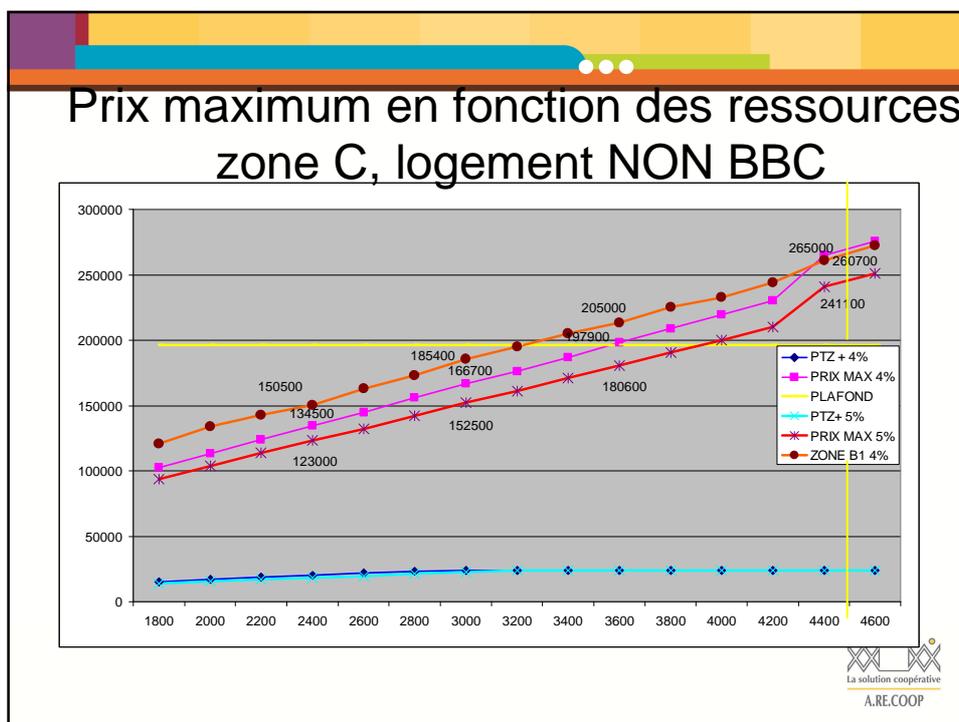




### Prix maximum en fonction des ressources zone C, logement NON BBC

CPLE 2 Enfants		96 m <sup>2</sup> à 2312 €/m <sup>2</sup>													196620					
ACHAT EN ZONE C PROVINCE																PLAFOND RESSOURCES				
LOGEMENT NON BBC																53800				
REVENU MENSUEL	1800	2000	2200	2400	2600	2800	3000	3200	3400	3600	3800	4000	4200	4400	4600					
REVENU ANNUEL	21600	24000	26400	28800	31200	33600	36000	38400	40800	43200	45600	48000	50400	52800	55200					
MENSUALITE MAX	540	600	660	720	780	840	900	960	1020	1080	1140	1200	1260	1452	1518					
														33%	33%					
<b>PRÊT A 4%</b>																				
PTZ+	15400	17000	18600	20200	21700	23400	23700	23700	23700	23700	23700	23700	23700	23700	23700					
PRX MAXIMUM	102600	113300	124000	134500	144700	155900	166700	176300	187000	197900	208600	219400	230100	265000	275500					
<b>PRÊT A 5%</b>																				
PTZ+	14100	15600	17000	18500	19800	21300	22900	23700	23700	23700	23700	23700	23700	23700	23700					
PRX MAXIMUM	94000	103800	113600	123000	132000	142300	152500	161000	170600	180600	190900	200100	210000	241100	251000					
TAUX D'EFFORT 30%																				
DUREE MAX 25 ANS																				

La solution coopérative  
A.R.E.COOP



### Prix maximum en fonction des ressources zone B2, Couple 2 personnes, 3000 €/mois

RESSOURCES ANNUELLES : 36 000 €  
PRÊT SUR 25 ANS

T3, 70m <sup>2</sup>	BBC	NON BBC
PRÊT A 4%	167600 (2 394 €/m <sup>2</sup> )	165000 (2 357 €/m <sup>2</sup> )
PRÊT A 5%	151400 (2 163 €/m <sup>2</sup> )	150600 (2 151 €/m <sup>2</sup> )
PTZ +	36000	20400

Plafond de prix : 2 643 €/m<sup>2</sup>      Plafond de ressources : 37 046 € !

La solution coopérative  
A.RE.COOP

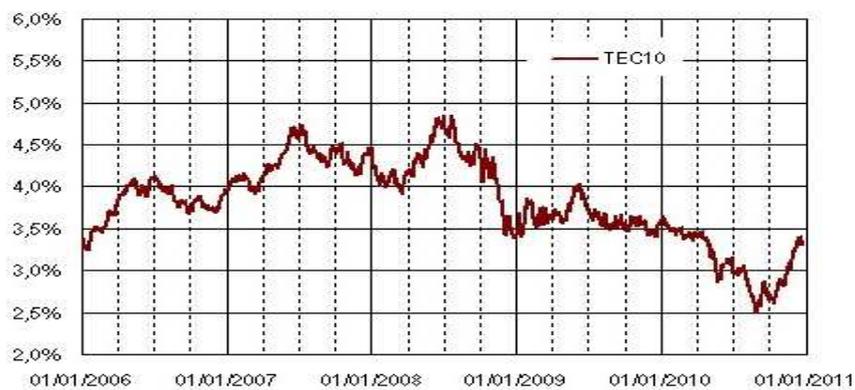
- 3. Perspectives...
  - Taux et PSLA



## Perspectives

### Taux de l'échéance constante à 10 ans (TEC10)

valeurs quotidiennes



source : Banque de France - comité de normalisation obligatoire



## RESSOURCES MENSUELLES EN PSLA

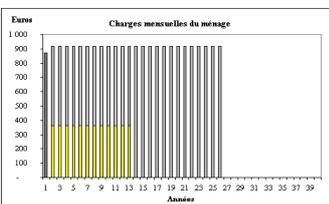
Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Zone A	Zones B et C
1	2 604 €	1 974 €
2	3 646 €	2 632 €
3	4 167 €	3 045 €
4	4 740 €	3 374 €
5	5 406 €	3 702 €

Valeurs au 1/01/2011 TTC, TVA à 5,5%



## Perspectives : PSLA prêt à 4%

**Revenu mensuel net en €** 2 900  
 Revenu net imposable en € (N-1 ou N-2) 24 000  
 Lot choisi: 5 Individuel - T4 - 86,5 m<sup>2</sup> utiles  
 Pour un achat au bout de: 1 an Identifiant: 1d5  
 Prix de cession TTC (si achat immédiat) 176 054  
 Montant de la redevance 870 Effort 25% Effort 27% Effort 30% Effort 33%  
 Couverture des charges 629 Fixer la part locative au minimum  
 Plafond PSLA 709  
**Redevance** 870 Calcul de la part locative et ajustement de la part locative  
 dont part locative 629  
 dont part acquiescive 241  
 Taux d'effort locatif hors AFL 30,0%  
 Remise TTC sur le prix de vente  
 Amortissement des emprunts 2 926  
 Remise minimum (1% par an) 1 761  
 Remise sur le lot  
 Minimum  Maximum  Saisie... 10 300  
 Montant de la remise 1 761  
 Prix de vente après remise 174 293  
 Part acquiescive redevance 2 887  
**Reste à payer en fin de phase locative** 171 407  
 soit un avantage total de 3%  
**Total à financer y compris frais notariaux** 174 892



Lisser pour la durée du PSLA Lisser pour une mensualité fixe Annuler le lissage

Attention, le taux d'effort en phase accession est supérieur à 30%.

Financement	Montant	Taux	Durée	Durée différée	% différé	Mensualité année 1	Assurance	Mess. totale année 1
Apport (hors part acquiescive redev.)								
Fret à 0% : ménage éligible	50 000	0%	12	-	100%	347	15	362
Fret principal								
PSLA : ménage éligible	124 892	4,00%	25,0			516	37	553
Frets complémentaires								
Fret employeur	-	1,00%	15			-	-	-
Autre	-	5,00%	15			-	-	-
FRET / CEL	-	3,00%	12			-	-	-
<b>Total</b>	<b>174 892</b>					<b>863</b>	<b>52</b>	<b>916</b>



# Rencontres des Directeurs de Coopératives 27 et 28 janvier 2011

## Perspectives : PSLA prêt à 5%

Revenu mensuel net en €

Revenu net imposable en € (N-1 ou N-2)

Lot choisi  Individuel - T4 - 86,5 m<sup>2</sup> utiles

Pour un achat au bout de :  Identifiant : 14.5

Prix de cession TTC (en achat immédiat)

Montant de la redevance  Effort 25% Effort 27% Effort 30% Effort 33%

Couverture des charges

Fiafond PSLA

**Redevance**  **Calcul de la part locative et ajustement de la part locative**

dont part locative

dont part acquiescive

Taux d'effort locatif hors AFL Amortissement des emprunts

Remise minimum (1% par an)

Remise sur le lot

Minimum  Maximum  Sans

Montant de la remise

Prix de vente après remise

Part acquiescive redevance

**Reste à payer en fin de phase locative**

soit un avantage total de :

**Total à financer y compris frais notariés**

**Charges mensuelles du ménage**

Euro

Années

■ Phase locative ■ Phase accession ■ dont prêts complémentaires

Lisser pour la durée du PSLA    Lisser pour une mensualité fixe    Annuler le lissage

Attention, le taux d'effort en phase accession est supérieur à 30%.

Financement	Montant	Taux	Durée	Durée diffère	% diffère	Mensualité année 1	Assurance	Meas. suite année 1
Apport (hors part acquiescive redev)								
Prêt à 0% - ménage éligible	50 000	0%	12	-	100%	347	15	362
<b>Prêt principal</b>								
PSLA - ménage éligible	123 812	5,00%	25,0			591	37	628
Prêts complémentaires								
Prêt employeur	-	1,00%	15			-	-	-
Finke	-	5,00%	15			-	-	-
PBL / CEL	-	3,00%	12			-	-	-
<b>Total</b>	<b>173 812</b>					<b>939</b>	<b>52</b>	<b>991</b>

soit taux d'effort hors AFL de 31,09%

A.R.E. COOP  
La solution coopérative