



Observatoire de l'habitat

L'accession aidée en Gironde - Chiffres-clefs 2014

L'accession abordable reste la priorité des élus et acteurs de l'habitat. En progression depuis plusieurs années, l'activité de l'accession aidée présente des résultats plus mitigés en 2014.

Si la production de logements en accession sociale des bailleurs et les ventes en secteur ANRU continuent leur progression, parallèlement à la montée des dispositifs locaux (Prêt à 0 % de Bordeaux Métropole et Passeport Premier Logement de la ville de Bordeaux) et à celle du nouveau PTZ+, les agréments des Prêts Sociaux Location-Accession et les ventes du patrimoine Hlm sont en baisse. Zoom sur les chiffres 2014 de l'accession aidée en Gironde.

Ce qui a changé en 2014

- ▶ La réforme du PTZ+
 - élargit les plafonds des zones B2 et C
 - aligne les plafonds PAS sur ceux du PTZ
- ▶ La loi ALUR ouvre le PTZ+ à l'acquisition de logements sociaux du patrimoine Hlm
- ▶ La loi de finances maintient mais modifie les conditions pour une TVA réduite pour les acquisitions en zone ANRU ou à proximité

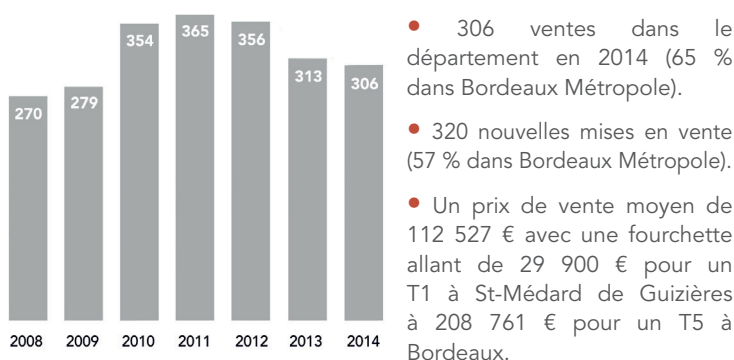
Ce qui va changer en 2015

- ▶ Évolution des plafonds PTZ+
- ▶ Élargissement de l'application de la TVA à taux réduit aux opérations situées à proximité des quartiers politique de la ville (et non seulement quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU).

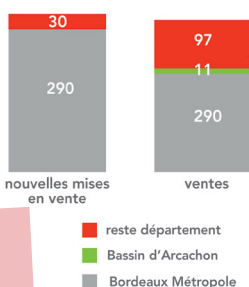
La vente du patrimoine social

(source DDTM)

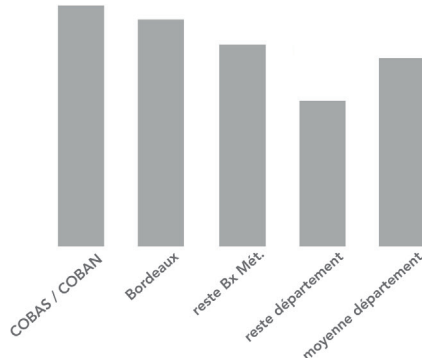
Évolution du nombre de ventes du patrimoine Hlm : une baisse depuis 2011



Ventes et mises en vente en 2014 : une activité concentrée dans Bordeaux Métropole



Les prix de vente observés en 2014 : de grandes disparités territoriales

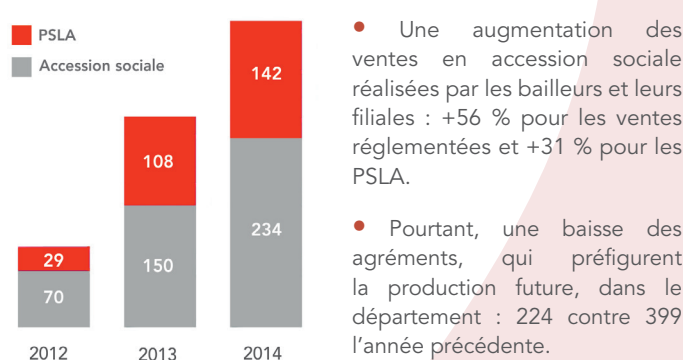


L'accession sociale des bailleurs

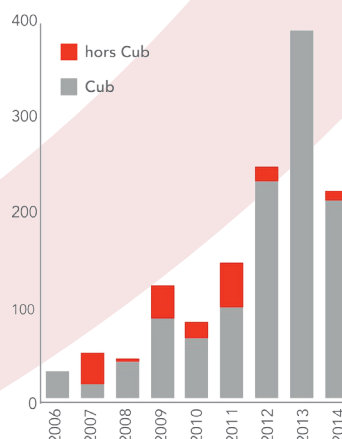
(source OISO, Bordeaux Métropole et DDTM)

Évolution des ventes sociales :

un volume de plus en plus important



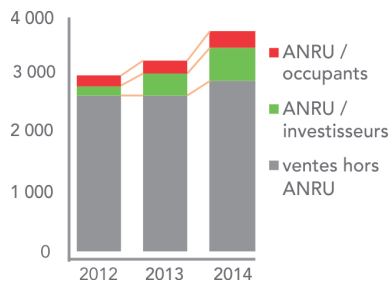
Mais des agréments PSLA en baisse



La vente en zone ANRU

(source OISO)

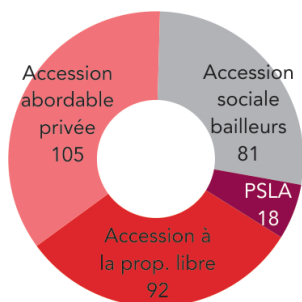
Des ventes en secteur ANRU en augmentation



- Une augmentation des ventes dans les secteurs ANRU : 29 % des ventes de 2014, contre 18 % en 2013 et 11 % en 2011.

- Parmi les 1 167 ventes en zone ANRU, une croissance notable des ventes en accession sociale et/ou bénéficiant d'un taux réduit de TVA : 204 en 2014 contre 143 en 2013 (+43 %).

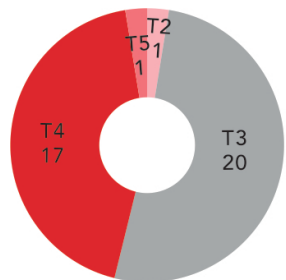
Une accession aidée en secteur ANRU pour moitié le fait des promoteurs



Le prêt 0 % de Bordeaux Métropole

(source Bordeaux Métropole)

Typologie des logements aidés : une imposante majorité de T3 et T4



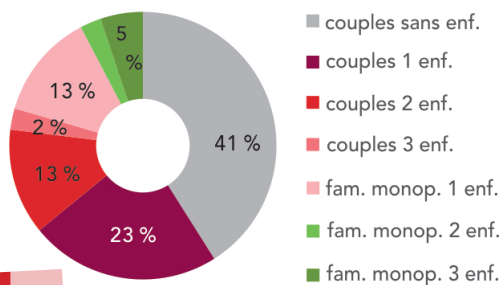
- 39 prêts accordés en 2014.

- 95 % de T3 et T4.

- 59 % de familles avec enfant(s), dont un tiers de ménages monoparentaux.

- 18 nouveaux programmes labellisés dans 10 communes de Bordeaux Métropole, soit 220 logements.

Profil des bénéficiaires : une politique en faveur de l'accession des familles



■ couples sans enf.

■ couples 1 enf.

■ couples 2 enf.

■ couples 3 enf.

■ fam. monop. 1 enf.

■ fam. monop. 2 enf.

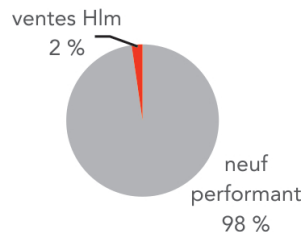
■ fam. monop. 3 enf.

Le PTZ +

(source SGFGAS)

Activité des PTZ+ en Gironde en 2014

Le PTZ aide essentiellement le neuf



- 1 347 PTZ accordés dans le département.

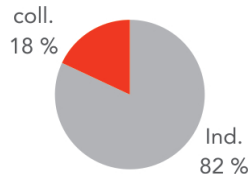
- 31 prêts en faveur de l'accession sociale par acquisition d'un logement Hlm.

- 8 logements sur 10 sont des maisons.

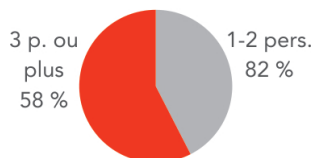
- Un prêt moyen de 37 000 € pour un montant moyen d'opération de 195 800 €, soit un taux de couverture de 19 % pour le neuf.

- Un prêt moyen de 12 560 € pour un montant moyen d'opération de 129 450 €, soit un taux de couverture de 10 % pour la vente Hlm.

... et l'individuel



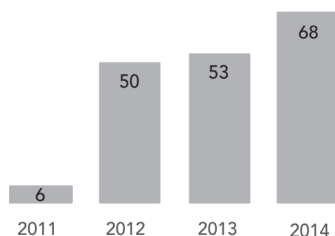
Une part non négligeable de petits ménages



Le passeport premier logement

(source Ville de Bordeaux)

Évolution du nombre de PPL : un volume croissant



- 68 Passeports délivrés en 2014.

- Depuis 2011, 218 ménages aidés, dont :

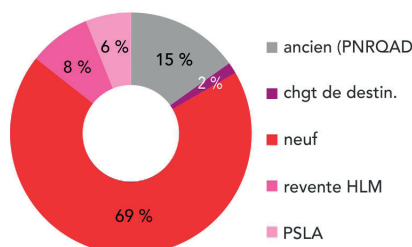
- 35 % de personnes célibataires ;

- 44 % de moins de 30 ans ;

- pour l'achat de 150 logements neufs dont 9 PSLA ; 41 logements anciens et 17 ventes Hlm ;

- des logements d'assez petite taille : 69 % de T2 et T3.

Caractéristiques des opérations aidées depuis la création du PPL en 2011



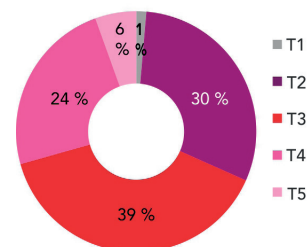
■ ancien (PNRQAD)

■ chgt de destin.

■ neuf

■ revente HLM

■ PSLA



■ T1

■ T2

■ T3

■ T4

■ T5

Chef de projet
Camille Garcelon
Sous la direction de
Cécile Rasselet

Équipe projet
Stella Manning

Conception graphique
Christine Dubart