



# Observatoire de l'habitat

## L'accession aidée en Gironde - Chiffres-clefs 2015

Le tableau de bord de l'accession permet de voir, année après année, l'évolution des différents dispositifs en faveur de l'accession des ménages des classes populaires à moyennes, toujours confrontés à la déconnexion entre leur pouvoir d'achat et des prix de l'immobilier croissants.

La récente réforme du PTZ+ a permis son ouverture à un plus large public, notamment dans le cas de vente du patrimoine Hlm. Les dispositifs d'aides locaux portent leurs fruits, toutefois la part des ménages aidés dans la dynamique immobilière girondine reste modeste au regard des quelques 14 000 logements construits et des 31 000 ventes immobilières réalisées en 2015.

### Ce qui a changé en 2015

- ▶ Élargissement des plafonds PTZ+ en zone B2 et C et évolution des plafonds que le montant de l'opération ne peut dépasser.
- ▶ Ouverture de l'application de la TVA à taux réduit aux opérations situées à proximité des quartiers de la politique de la ville (et non seulement les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU).

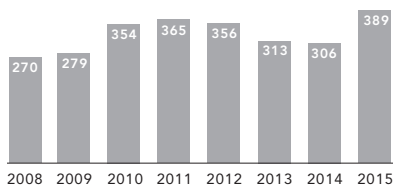
### Ce qui va changer en 2016

- ▶ Des adaptations locales pour harmoniser le prêt à 0 % de Bordeaux Métropole et le passeport premier logement de la ville de Bordeaux.

### La vente du patrimoine social

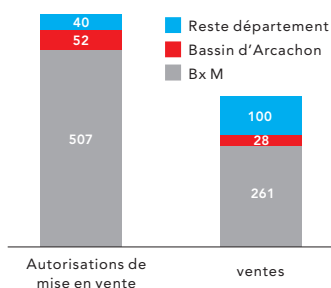
(source DDTM)

Une reprise sensible des ventes dans le département : + 27 %



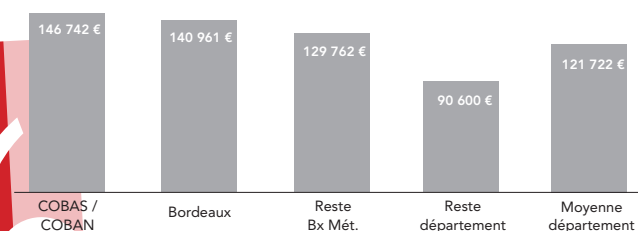
- 389 ventes dans le département en 2015, soit 27 % de plus qu'en 2014.
- 599 nouvelles autorisations de mise en vente, soit 85 % de plus qu'en 2014.

Une activité essentiellement concentrée dans Bordeaux Métropole, mais connaissant une reprise sur le Bassin



- Bordeaux Métropole observe 67 % des ventes, mais 87 % des autorisations de mise en vente.
- Un prix de vente moyen en augmentation de 8 %, s'élevant à 121 722 €, avec une fourchette allant de 51 000 € pour un T2 à Gironde-sur-Dropt à 215 390 € pour un T4 à Bordeaux.

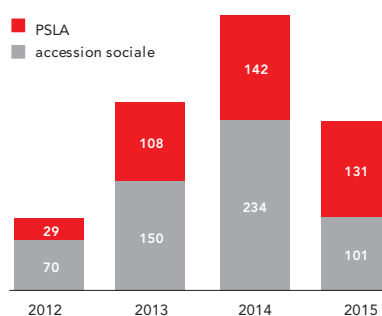
### Des grandes disparités dans les prix de vente



### L'accession sociale des bailleurs

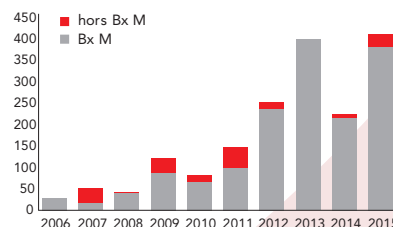
(source OISO, Bordeaux Métropole, DDTM et CD 33)

Évolution des ventes sociales : une baisse après trois années de hausse



- Une nette réduction des ventes sociales entre 2014 et 2015 : - 7 % pour les ventes réglementées et - 56 % pour les PSLA (prêts sociaux location - accession).
- Un financement qui reste l'apanage de l'agglomération : 389 agréments dans Bordeaux Métropole, 30 dans le reste du département.

### Des agréments à nouveau en hausse



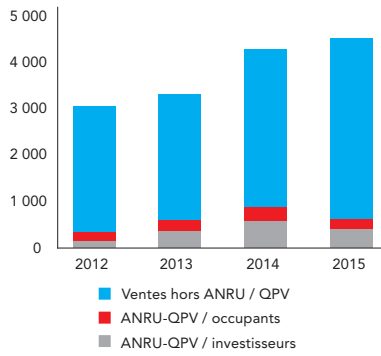
- Une baisse qui reflète la baisse des agréments de 2014.
- Une reprise des agréments, sans toutefois atteindre le pic de 2013.

### Glossaire

- ANRU Agence nationale pour la rénovation urbaine
- PPL Passeport premier logement
- PSLA Prêt social location / accession
- PTZ+ Prêt à taux zéro

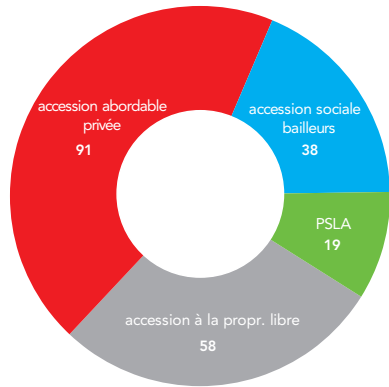
## La vente en zone ANRU et politique de la ville

(source OISO)



En dépit de l'élargissement du périmètre aux quartiers de la politique de la ville, une baisse des ventes en zone ANRU.

- 602 ventes en zone ANRU et quartiers politique de la ville en 2015, contre 873 en 2014.
- Seulement 13 % des ventes (contre une moyenne de 19 % en 2013 et 2014).
- Une baisse essentiellement due au faible nombre des ventes en accession sociale des bailleurs (- 53 %) et de l'accession libre (- 37 %).
- L'achèvement du premier PNRU (programme national de rénovation urbaine) et des grandes opérations locales limite.



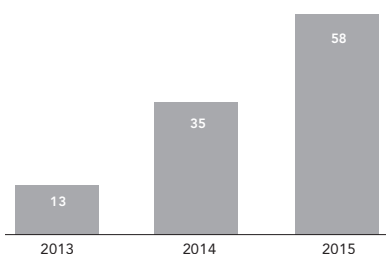
## Le prêt 0 % de Bordeaux Métropole

(source Bordeaux Métropole)

### Le passeport premier logement de Bordeaux

(source ville de Bordeaux)

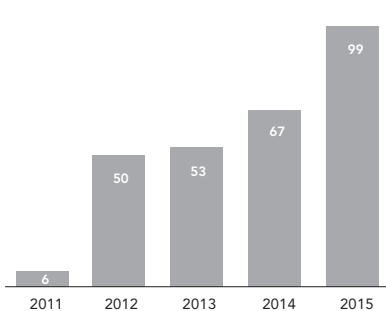
#### Le Prêt à 0 % de Bordeaux Métropole de plus en plus sollicité



Des dispositifs qui montent en charge

- 58 prêts à 0 % et 99 passeports délivrés en 2015.
- 49 opérations et 824 logements ouverts au PPL ; 83 opérations et 1 711 logements éligibles au prêt à 0 %.

#### Le Passeport Premier Logement de la ville de Bordeaux poursuit sa croissance



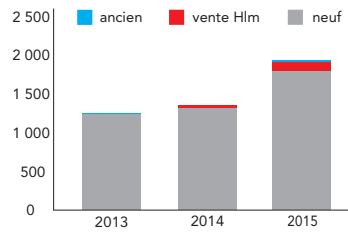
Une harmonisation des conditions prévue pour 2016

- Des labellisations conjointes.
- Des plafonds de ressources identiques (ceux du PTZ+).
- Ouverture du prêt à 0 % aux personnes seules pour harmoniser les bénéficiaires.
- Une possibilité d'abondement ouverte aux autres communes de Bordeaux Métropole.

## Le PTZ + (prêt à taux zéro)

(source SGFGAS)

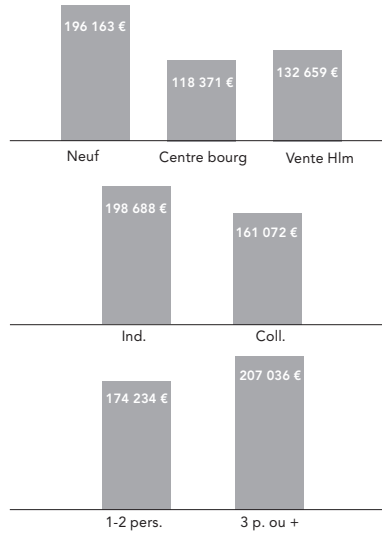
### Une augmentation du nombre de prêts délivrés



Un élargissement des plafonds en 2015

- Une augmentation des plafonds de ressources et de montant d'opération.
- 1 928 prêts délivrés en Gironde, contre 1 347 en 2014.
- Une augmentation notable des ventes Hlm : 106 contre 31 en 2014.
- Dans le neuf, un montant moyen d'opération de 196 163 €, pour un prêt moyen de 39 281 €.
- Un prêt moyen de 13 249 € pour un montant moyen d'opération de 132 659 €.

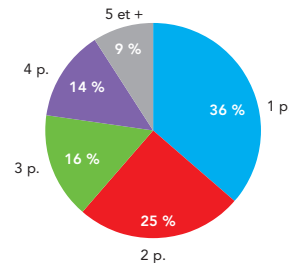
### Montant moyen des opérations financées avec un PTZ +



## Les prêts de la caisse auxiliaire départementale de prêts immobiliers (CADPI)

(source Conseil départemental de la Gironde)

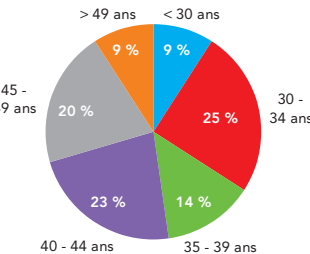
### Un prêt pour acquérir des logements de petite taille



Champ d'intervention

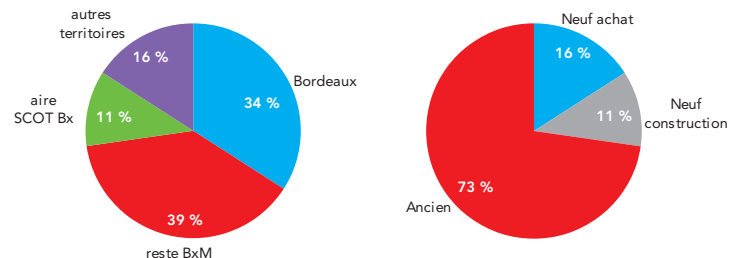
- Prêt à taux réduit (1 % hors frais de dossier et assurance) d'un montant de 5 000 € remboursable sur 10 ans (6 000 € pour les agents du Département).
- Plafonds de ressources proches du PSLA.
- Opération plafonnée.
- Construction ou acquisition d'un logement neuf ou ancien.

### La moitié des bénéficiaires a moins de 40 ans



44 prêts délivrés en 2015, dont trois quarts pour des opérations dans l'ancien.

### Une aide pour une majorité de ménages de Bordeaux Métropole



© a'urba | août 2016

**Chef de projet**  
Camille Garcelon

**Équipe projet**  
Stella Manning

**Conception graphique**  
Christine Dubart

**Sous la direction de**  
Cécile Rasselet

**a'urba.**  
agence d'urbanisme  
Bordeaux métropole Aquitaine

Hangar G2 Bassin à flot n°1  
Tél. : 33 (0)5 56 99 86 33

quai Armand Lalande  
Fax : 33 (0)5 56 99 89 22

BP 71 F-33041 Bordeaux Cedex  
e-mail contact@a'urba.org