Accession abordable en Gironde

Réalités et enjeux

Observatoire de l'habitat et des modes de vie

03 / 2022

SOMMAIRE

DE QUOI PARLE-T-ON ? p.4

ACCESSION ABORDABLE : MODES DE PRODUCTION, FINANCEMENTS, DISPOSITIFS LOCAUX p.7
VOLET 1
L'acquisition du patrimoine locatif social p.8
L'acquisition sociale auprès d'un organisme Hlm p.10
L'acquisition en secteur ANRU ou quartier de politique de la ville p.12
La location-accession p.14
Le bail réel solidaire p.16
L'acquisition en VEFA auprès d'un promoteur-constructeur p.18
VOLET 2
Le prêt à taux zéro p.20
Le prêt d'accession sociale p.22
Le prêt accession d'Action Logement p.23
La prime accession d'Action Logement p.24
VOLET 3
Le Passeport Premier Logement de la ville de Bordeaux p.26
Le Prêt à 0 % de Bordeaux Métropole p.28
L'accession encadrée à Bordeaux Euratlantique p.30
L'accession abordable de La Fab p.31
Les prêts de la CADPI p.32
Le prêt Mission sociale de Procivis Nouvelle-Aquitaine p.33
Ce qui se fait ailleurs p.34
VOLET 4
Le BRS est-il l'avenir de l'accession sociale ? p.35

ACCESSION ABORDABLE ET MARCHÉS IMMOBILIERS : QUELLE ADÉQUATION ? p.39

CONCLUSION p.44

ANNEXES p.47
Aide-mémoire p.48
Ressources des ménages et marché immobilier dans les territoires girondins p.50
Personnes rencontrées p.79
Liste des abréviations p.80

Qu'est-ce que l'accession sociale ? Est-ce la même chose que l'accession abordable ? À qui s'adresse-t-elle ? Peut-on cumuler les différentes aides ? Est-ce qu'elles existent en dehors de Bordeaux Métropole ?

Après un premier panorama en 2013, l'observatoire de l'habitat et des modes de vie de l'agence d'urbanisme se devait de refaire le point sur ces questions d'autant plus cruciales que les prix de l'immobilier continuent leur croissance, tant dans le neuf que dans l'ancien, pour les appartements comme pour les maisons individuelles. En outre, est apparu depuis le bail réel solidaire, qui va vraisemblablement compléter, voire modifier le paysage local de l'accession dans les prochaines années et dont il convenait d'ores et déjà de présenter les conditions, avantages et inconvénients.

Le document présente dans une première partie les modalités des différents modes de production, moyens de financement, prêts et subventions, ainsi que celles des dispositifs locaux.

Une deuxième partie rappelle les niveaux de prix immobiliers dans le département et s'interroge sur les territoires où le développement de l'accession abordable semble le plus pertinent.

Les simulations qui ont été réalisées de manière détaillée pour chaque intercommunalité girondine ont été annexées au document.

DE QUOI PARLE-T-ON ?

Accession sociale, accession abordable, accession aidée, accession encadrée, accession à coûts maîtrisés... Ces différents termes, fréquemment utilisés, recouvrent-ils la même réalité, les mêmes outils ? Peut-on utiliser l'un pour l'autre ou ont-ils chacun leur propre définition ?

La première étape est d'éclairer les différents termes et de discerner si un langage commun peut être utilisé.

Les codes législatifs (code de la construction et de l'habitation, code de l'urbanisme) ou le site Service public aideront peu à y voir clair. Si l'accession sociale est mentionnée ça et là, aucun cadre ni aucune définition n'apparaissent. C'est le seul terme qui est mentionné, les autres en semblant absents.

Le site du ministère de la Transition écologique est un peu plus disert, listant trois dispositifs pour l'accession sociale :

- la mise en vente de logements issus du parc locatif social ;
- le prêt social de location-accession, ou PSLA ;
- le bail réel solidaire.

Les autres termes semblent relever de définitions et/ou dispositifs locaux : Rennes Métropole parlera d'accession maîtrisée là où Nantes Métropole évoquera l'accession abordable, pour des niveaux de ressources équivalents, calqués sur ceux du PTZ (prêt à taux zéro).

Quant à l'accession aidée, le site Logisneuf.com apporte une définition générique intéressante : « L'accession aidée à la propriété permet aux familles d'acheter leur logement à un prix avantageux. Il s'agit d'initiatives publiques, en partenariat avec des promoteurs et des établissements bancaires. Il n'existe pas de mesure nationale : chaque dispositif répond à des problématiques locales de construction et de population. »

L'observatoire immobilier du sud-ouest (OISO) fait la proposition suivante dans ses tableaux de bord : l'accession aidée comprend l'accession abordable, l'accession sociale et le PSLA. La première regroupe l'accession menée par les promoteurs avec des prix maîtrisés, par convention avec la collectivité, et l'accession à TVA réduite (en secteur ANRU). L'accession sociale est quant à elle menée par les bailleurs, mais ne comprend pas le PSLA, qui est décompté à part.

Bordeaux Métropole a inscrit dans le POA habitat de son PLU 3.1, qui tient lieu de PLH, une action en faveur de l'accession sociale et abordable. Elle précise que l'accession sociale peut qualifier des opérations « aux conditions du PSLA », l'accession abordable reposant sur « un partenariat étroit entre collectivités et opérateurs, qu'ils soient publics ou privés ».

Aujourd'hui, les services métropolitains proposent la définition suivante, qui se rapproche de celle de l'OISO : l'accession à prix maîtrisés regroupe l'accession sociale (c'est-à-dire la vente Hlm, le PSLA et le BRS) et l'accession abordable, qui rassemble les autres dispositifs, notamment la TVA à 5,5 % et les outils locaux que sont le PPL (passeport premier logement) et le prêt à 0 %. Pour autant l'accession abordable comprend dans ce cas des dispositifs sous les mêmes plafonds de ressources que ceux de l'accession sociale.

Quant aux services de l'EPA Bordeaux Euratlantique, ils distinguent l'accession sociale, sous plafonds PSLA, de l'accession abordable, qui comprend les dispositifs locaux mais aussi le PTZ. Si la délimitation entre l'une et l'autre est assez similaire à celle réalisée par les autres acteurs, l'ensemble des deux représente ce qu'ils qualifient d'accession encadrée.

On voit qu'il est difficile de trouver un langage commun, y compris pour l'accession sociale et que le recours aux différents plafonds de ressources ne suffit pas.

Dans ce document, il sera mentionné de façon générique d'accession aidée ou d'accession abordable. En revanche, il sera distingué ce qui ressort d'un mode de production de logements et de ce qui relève du financement de l'opération d'achat.

Des notions floues, une absence d'assise juridique, des approches et modes d'intervention divers.

Accession aidée	*Appellation générique d'une opération aidée par la puissance publique (nationale / locale).*
Accession abordable	*Une approche par le public et l'accessibilité financière de l'offre*
Accession maîtrisée ou à coûts maîtrisés	*Une opération produite à des coûts inférieurs à ceux du marché*
Accession encadrée	*Une opération concernée par un encadrement public pour un certain nombre de modalités*
Accession sociale	*Une opération qui relève de dispositifs nationaux et cadrée par des plafonds de ressources et de prix de sortie*

ACCESSION ABORDABLE : MODES DE PRODUCTION, FINANCEMENTS, DISPOSITIFS LOCAUX

Ce panorama de l'accession abordable est organisé en quatre volets.

VOLET 1 : les différents **modes de production** (page 8) :
• l'acquisition du patrimoine locatif social ;
• l'accession sociale auprès d'un organisme Hlm ;
• l'acquisition en secteur ANRU ou quartier de politique de la ville ;
• la location-accession ;
• le bail réel solidaire ;
• l'acquisition en VEFA auprès d'un promoteur-constructeur.

VOLET 2 : les **modalités de financement** (page 20) :
• le prêt à taux zéro ;
• le prêt d'accession sociale ;
• le prêt accession d'Action Logement ;
• la prime accession d'Action Logement.

VOLET 3 : les **aides et dispositifs locaux** (page 26) :
• le passeport premier logement de la ville de Bordeaux ;
• le prêt à zéro % de Bordeaux Métropole ;
• l'accession encadrée de Bordeaux Euratlantique ;
• l'accession abordable de La Fab ;
• le prêts de la CADPI ;
• le prêt mission sociale de Procivis Nouvelle-Aquitaine.

Cette partie est complétée par une liste non exhaustive de dispositifs mis en œuvre dans des grandes métropoles et villes françaises (page 34).

VOLET 4 : approche qualitative, reflet des débats récents sur le BRS, tout jeune outil qui suscite intérêt, voire engouement, de la part des acteurs, au point où il est apparu nécessaire de poser la question des avancées et avantages qu'il procure, mais également des risques de dérive.

VOLET 1

L'acquisition du patrimoine locatif social

Modalités

Les organismes Hlm peuvent mettre en vente des logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans (15 ans dans le cas des PLS - prêt locatif social - et 20 ans si les logements ont été construits sur du foncier cédé décoté par l'État).

Si le logement est occupé, il ne peut être vendu qu'à son locataire ou ses ayant-droits si ces derniers disposent de ressources en-deçà du plafond de ressources PLS. Le locataire doit habiter le logement depuis au moins deux ans.

Si le logement est vacant, un ordre de priorité est instauré :
- tout locataire Hlm du département ;
- tout ménage sous plafonds LI + 11 % (c'est-à-dire aux plafonds du logement intermédiaire majorés de 11 %) ;
- collectivités territoriales ;
- toute autre personne physique sans condition de ressources.

Dans le cas de logements collectifs, l'opération de vente entraîne la création d'une copropriété, dont l'organisme sera copropriétaire. Aujourd'hui, les organismes ont généralement ajouté le métier de syndic à leurs compétences.

La décision de mise en vente des logements est prise par l'organisme, dans le respect du plan de vente inscrit dans la CUS (convention d'utilité sociale) conclue avec l'État.

Le logement doit répondre à des normes d'habitabilité minimum, doit être régulièrement entretenu, et ne pas appartenir aux catégories F et G en termes de performance énergétique.

Même si certains bailleurs ont déjà réalisé des opérations, la loi 3DS (relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration) devrait entériner la vente du patrimoine social en BRS (voir page 16).

Avantages

Clause de rachat obligatoire à tout contrat de vente dès lors que l'accédant est sous les plafonds de ressources LI + 11 % (au moment de la vente).

Clause de relogement possible (mais non obligatoire).

Possibilité d'ajouter une assurance revente dans certains cas précis (divorce, perte d'emploi, décès).

Comprend également une clause anti-spéculative lorsque le logement est remis en vente dans les cinq ans et que l'acquisition a été réalisée en-deçà du prix de vente.

En cas de revente dans les cinq ans, l'organisme anciennement propriétaire est prioritaire.

Inconvénients

La vente d'un logement non occupé n'est pas forcément une vente sociale et le logement peut alors sortir de l'inventaire SRU.

Les ventes peuvent avoir lieu dans toutes les communes, y compris les déficitaires. L'accord du maire n'est pas sollicité. Mais l'organisme doit, dans les communes déficitaires, y réinvestir au moins la moitié du produit des ventes.

Impact sur l'inventaire SRU

Le logement reste **dix** ans dans l'inventaire communal uniquement lorsqu'il est vendu à son occupant.

Fixation des prix de sortie

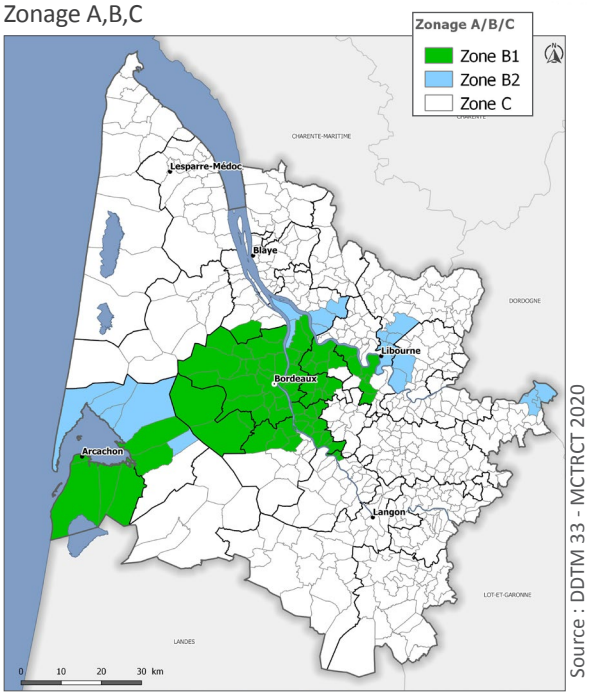
Depuis la loi ELAN, le prix de vente est fixé librement par le bailleur, sans consultation du maire ni de France Domaine comme auparavant. Lorsqu'il est vacant, le logement peut être vendu aux enchères.

Plafonds de ressources et zonage

Les ménages locataires Hlm doivent présenter des ressources inférieures au plafond du PLS ; les non-locataires Hlm faisant l'acquisition d'un logement vacant doivent respecter le plafond du PLI accession.

Nombre de personnes du ménage	PLS zones B et C	PLI accession		
		zone B1	zone B2	zone C
Une personne	27 256 €	34 721 €	31 249 €	31 249 €
2 pers. sans pers. à charge, sauf jeunes ménages	36 397 €	46 367 €	41 729 €	41 729 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage	43 771 €	55 759 €	50 183 €	50 183 €
4 pers. ou une pers. seule avec 2 pers. à charge	52 842 €	67 314 €	60 583 €	60 583 €
5 pers. ou une pers. seule avec 3 pers. à charge	62 163 €	79 187 €	71 269 €	71 269 €
6 pers. ou une pers. seule avec 4 pers. à charge	70 058 €	89 243 €	80 318 €	80 318 €
Pour chaque pers. supplémentaire	+ 7 814 €	+ 9 956 €	+ 8 958 €	+ 8 958 €

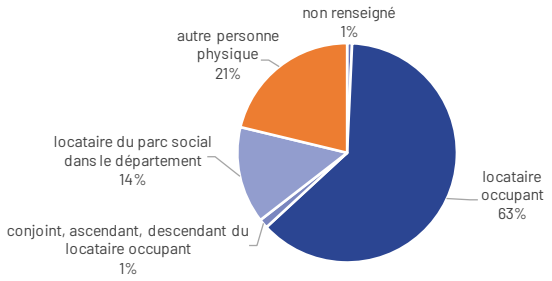
Zonage A,B,C



Source : DDTM 33 - MCTRCT 2020

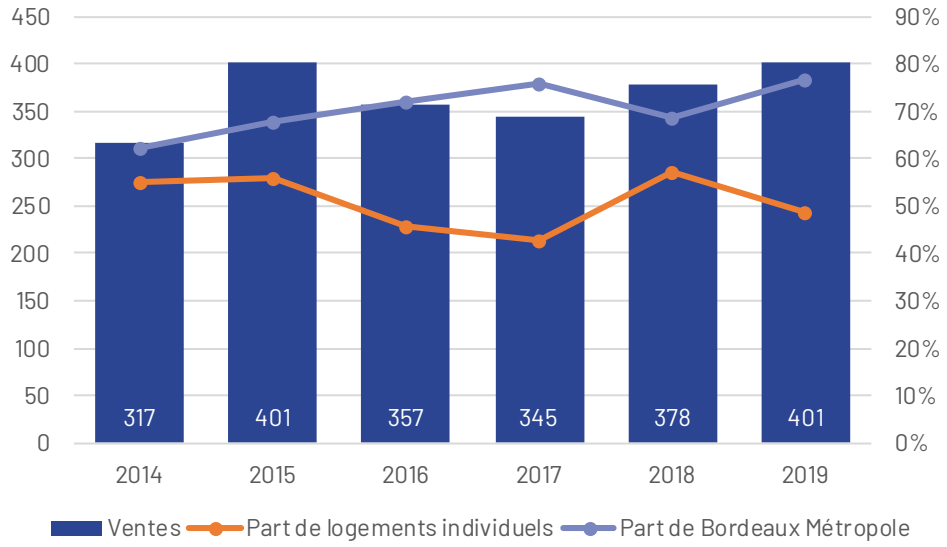
Les ventes du patrimoine social en Gironde

Profil des acquéreurs du patrimoine social



Source : RPLS

Évolution des ventes des patrimoine social en Gironde



Source : RPLS

VOLET 1

L'acquisition sociale auprès d'un organisme Hlm

Modalités

Les organismes Hlm, notamment les coopératives, dont c'est la raison sociale, peuvent construire des logements en vue d'une accession sociale. Le logement doit être le lieu de résidence principale de l'acquéreur. Ce dernier doit respecter les plafonds de ressources.

Avantages

L'accession est sécurisée par :

- une assurance-revente protégeant contre toute décote de la valeur du bien si l'acquéreur est contraint de vendre durant les 10 premières années (optionnelle mais proposée par presque tous les organismes) ;
- une garantie de rachat du logement pendant 15 ans ;
- une garantie de relogement avec statut de locataire dans le logement ou dans un autre logement.

Ces garanties ne s'activent que dans un certain nombre de cas contraints : décès d'un des occupants, invalidité, divorce, chômage de plus d'un an, mobilité professionnelle de plus de 70 km.

Inconvénients

TVA à 20 %.

Impact sur l'inventaire SRU

Aucun, sauf si le logement fait l'objet d'une location-accession (voir page 14). Il sera alors comptabilisé **cinq** ans après la levée d'option (passage du statut de locataire au statut de propriétaire).

Fixation des prix de sortie

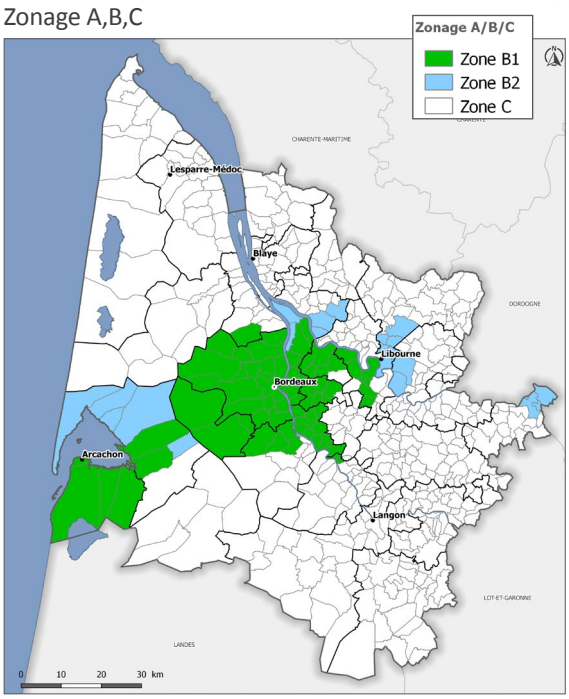
Le prix de vente n'est pas encadré, sauf si le logement fait l'objet d'une location-accession.

Plafonds de ressources et zonage

75 % minimum des logements doivent être acquis par des ménages sous le plafond du PLS accession, le reste pouvant être destiné à des ménages sous plafond PLI accession.

Nombre de personnes du ménage	PLS accession zones B et C	PLI accession		
		zone B1	zone B2	zone C
Une personne	30 254 €	34 721 €	31 249 €	31 249 €
2 pers. sans pers. à charge, sauf jeunes ménages	40 401 €	46 367 €	41 729 €	41 729 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage	48 586 €	55 759 €	50 183 €	50 183 €
4 pers. ou une pers. seule avec 2 pers. à charge	58 655 €	67 314 €	60 583 €	60 583 €
5 pers. ou une pers. seule avec 3 pers. à charge	69 001 €	79 187 €	71 269 €	71 269 €
6 pers. ou une pers. seule avec 4 pers. à charge	77 764 €	89 243 €	80 318 €	80 318 €
Pour chaque pers. supplémentaire	+ 8 674 €	+ 9 956 €	+ 8 958 €	+ 8 958 €

Zonage A,B,C

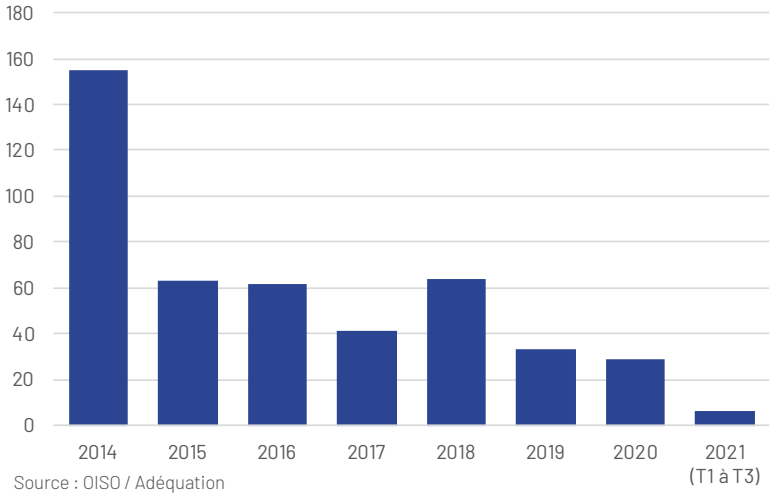


Source : DDTM 33 - MCTRCT 2020

L'accession sociale des organismes en Gironde

L'activité est plutôt en baisse en Gironde, du fait de la difficulté de proposer des logements à des prix inférieurs aux prix du marché et de les vendre sous plafond de ressources. Les constructeurs tendent à proposer de la location-accession ou des opérations en BRS.

Évolution du nombre de logements vendus par les organismes Hlm (hors vente du patrimoine)



Source : OISO / Adéquation

VOLET 1

L'acquisition en secteur ANRU ou quartier de politique de la ville

Modalités

Cas particulier de l'aquisition en VEFA, lorsque celle-ci se situe dans un quartier faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine signée avec l'ANRU ou un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville. Le périmètre est étendu à un rayon de 300 mètres autour de ceux-ci.

L'opération bénéficie alors d'une TVA réduite à 5,5 % si l'acquéreur présente des ressources inférieures au plafond du PLS.

La réduction de la TVA s'applique quel que soit le constructeur : organisme Hlm ou constructeur privé. Dans ce dernier cas, les diverses garanties proposées par les organismes Hlm ne s'appliquent pas.

Avantages

Impact de la réduction du taux de TVA.

Dispositif ouvert aux promoteurs privés.

La garantie de rachat et relogement est proposée lorsque l'opération est portée par un organisme Hlm.

Inconvénients

Dispositif limité dans le temps, lié à la convention ANRU et/ou à la géographie prioritaire de la politique de la ville.

Impact sur l'inventaire SRU

Aucun, sauf si le logement fait l'objet d'une location-accession (voir page 14). Il sera alors comptabilisé **cinq** années après la levée d'option.

Fixation des prix de sortie

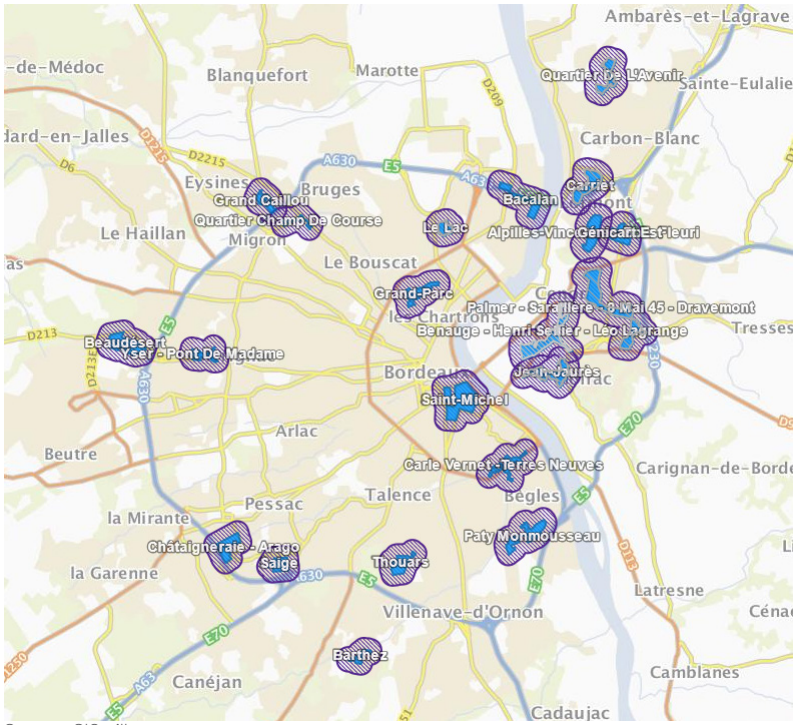
Le prix de vente n'est pas encadré, sauf si le logement fait l'objet d'une location-accession.

Plafonds de ressources et zonage

Les ménages doivent disposer d'un niveau de ressources sous le plafond du PLS accession.

Nombre de personnes du ménage	PLS accession zones B et C
Une personne	30 254 €
2 pers. sans pers. à charge, sauf jeunes ménages	40 401 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage	48 586 €
4 pers. ou une pers. seule avec 2 pers. à charge	58 655 €
5 pers. ou une pers. seule avec 3 pers. à charge	69 001 €
6 pers. ou une pers. seule avec 4 pers. à charge	77 764 €
Pour chaque pers. supplémentaire	+ 8 674 €

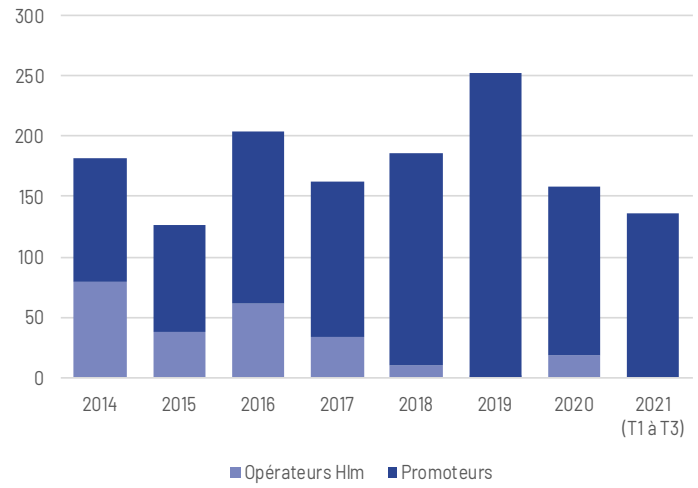
Périmètres des quartiers concernés et rayon de 300 mètres



Source : SIG-villes

Les ventes en secteur ANRU et politique de la ville en Gironde

Évolution du nombre de logements vendus à TVA réduite dans ou à proximité des quartiers ANRU ou politique de la ville



Source : OISO / Adéquation

VOLET 1

La location-accession

Modalités

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif permettant une propriété progressive d'un logement neuf. Il ne s'agit ni d'un mode de production ou d'un financement particulier, mais d'un mode d'accession différent.

L'entrée dans le logement neuf se fait sous statut de locataire-accédant. Pendant au moins six mois, le ménage verse une redevance mensuelle équivalente aux futurs remboursements, composée d'une indemnité d'occupation et d'une part acquisitive. À la levée d'option, dans un délai de quatre ans, le ménage peut devenir propriétaire. Il récupère une partie de la redevance (la part acquisitive) qui constitue alors son apport personnel.

Le prix de vente est encadré (cf. ci-dessous).

Avantages

Le logement bénéficie d'une TVA à taux réduit (5,5 %) et d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant les 15 ans suivant l'achèvement des travaux.

Le dispositif est sécurisé par une garantie de rachat et une garantie de relogement dans un logement locatif social pendant 15 ans.

Il est compatible avec l'obtention d'un PTZ pour les primo-accédants.

Inconvénients

Le logement ne reste pas dans le parc social. Il peut être revendu avec plus-value à l'issue des 10 ans. Auparavant, un reversement du différentiel de TVA sera exigé, proportionnellement à la durée d'occupation, sauf dans certains cas (décès, chômage, invalidité, séparation, naissance, mobilité professionnelle, etc.).

Impact sur l'inventaire SRU

Les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018 restent dans l'inventaire SRU **cinq** années suivant la levée d'option et sont assimilés à des PLS. Pour les communes déficitaires, ils ne doivent de ce fait pas dépasser 30 % de la programmation ou 20 % dans le cas où la part des logements locatifs sociaux de la commune est inférieure à 10 % des résidences principales en l'absence de PLH (programme local de l'habitat).

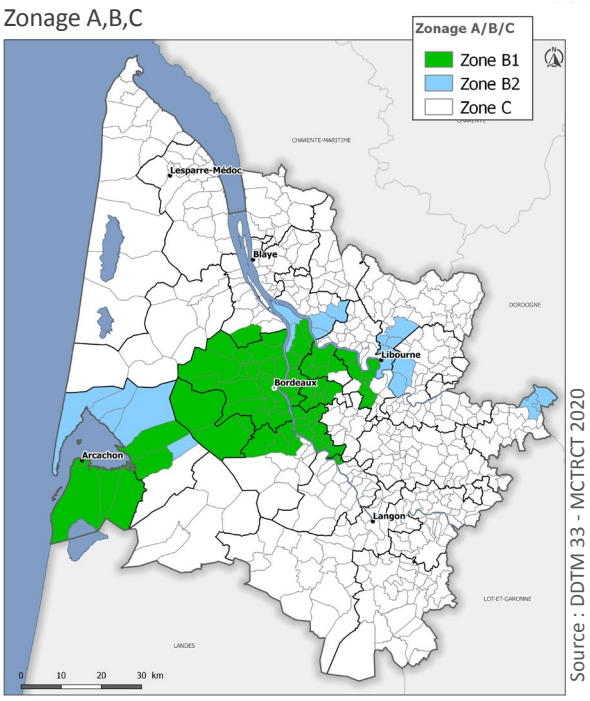
Fixation des prix de sortie

Plafond de vente	zone B1	zone B2	zone C
€ / m² du surface utile H.T.	2 977	2 598	2 272

Plafonds de ressources et zonage

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PSLA zones B et C
Une personne	24 695 €
2 personnes	32 931 €
3 personnes	38 091 €
4 personnes	42 208 €
5 personnes ou plus	46 314 €

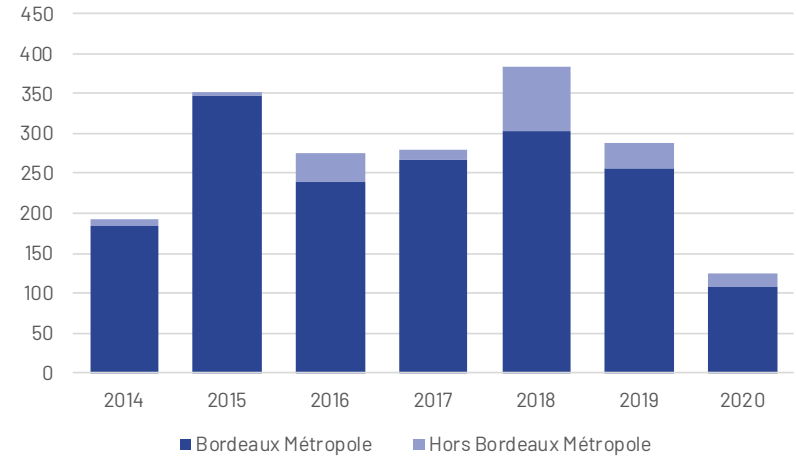
Zonage A,B,C



Source : DDTM 33 - MCTRCT 2020

Le PSLA en Gironde

Évolution du nombre d'agréments PSLA selon le délégataire



Source : délégataires

VOLET 1

Le bail réel solidaire

Modalités

Le BRS est un bail de longue durée qui permet à un organisme foncier solidaire (OFS) de distinguer le foncier, dont il reste propriétaire, du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles sous condition de ressources, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.

Il permet donc à des ménages sous condition de ressources d'acquérir un bien sans son foncier, ce dernier restant la propriété de l'OFS. De ce fait, le montant de l'acquisition est très inférieur aux prix du marché.

Avantages

L'opération ouvre droit à la TVA à taux réduit 5,5 % lorsqu'il s'agit de logement neuf.

Le fait de ne pas acquérir le foncier permet une décote de 15 à 40 % par rapport au prix de marché.

L'accession est sécurisée, avec notamment une garantie de revente. Le bien peut être cédé ou transmis aux descendants s'ils satisfont les plafonds de ressources du PSLA.

Les logements restent dans le parc social.

L'OFS peut accéder à des terrains publics décotés.

La commune peut choisir d'appliquer un abattement de 30 % à 100 % de la taxe foncière à ces opérations.

Inconvénients

L'opération doit être réalisée par un OFS (organisme de foncier solidaire), qui contractualise avec un constructeur.

Une redevance, d'un montant très variable d'une opération à l'autre est à acquitter mensuellement.

Une adhésion encore limitée du secteur bancaire par méconnaissance de ce dispositif nouveau.

Le logement ne peut être revendu qu'à des ménages sous le plafond de ressources du PSLA, à un prix convenu avec l'OFS (choix du taux d'indexation à la discrétion de l'OFS), correspondant au prix d'achat indexé, et sous les plafonds de prix de vente du PSLA.

Impact sur l'inventaire SRU

Les logements en BRS comptent dans l'inventaire SRU et sont assimilés à des PLS. Pour les communes déficitaires, ils ne doivent de ce fait pas dépasser 30 % de la programmation (20 % dans le cas où la part des logements locatifs sociaux de la commune est inférieure à 10 % des résidences principales en l'absence de PLH (programme local de l'habitat).

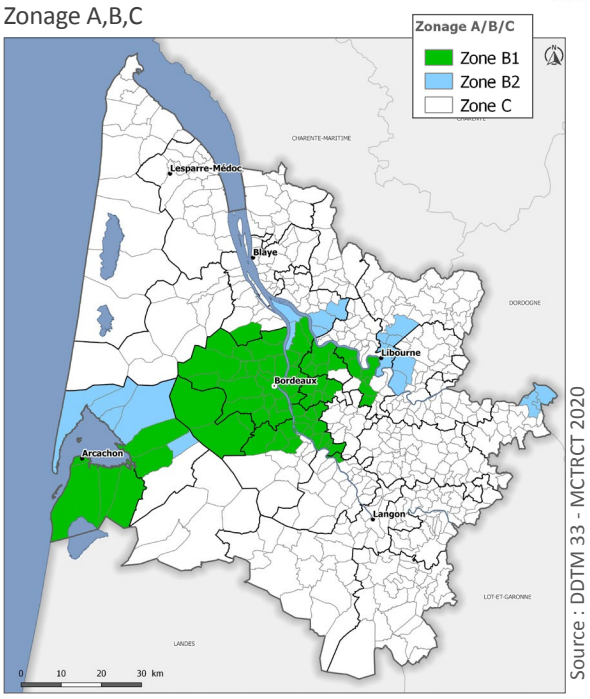
Fixation des prix de sortie

Plafond de vente	Zone B1	Zone B2	Zone C
€ / m² du surface utile H.T.	2 977	2 598	2 272

Plafonds de ressources et zonage

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PSLA / BRS zones B et C
Une personne	24 695 €
2 personnes	32 931 €
3 personnes	38 091 €
4 personnes	42 208 €
5 personnes ou plus	46 314 €

Zonage A,B,C



Source : DDTM 33 - MCTRCT 2020

Le BRS en en Gironde

Ce nouveau produit ne nécessitant pas d'agrément et n'entrant pas dans les délégations d'aides à la pierre, bien qu'entrant dans le décompte SRU, le suivi local, et même national, n'est pas organisé, les OFS devant mentionner leur activité dans leur bilan annuel, donc a posteriori des opérations.

Le département de la Gironde a mis en place début 2022, dans le cadre de son fonds d'innovation « les Fabricœurs d'habitat », une aide directe aux OFS s'élevant à 2 500 € par logement dans le périmètre de sa délégation. Les services concèdent qu'une des finalités de cette aide est de pouvoir avoir une visibilité de l'activité en Gironde.

VOLET 1

L'acquisition en VEFA auprès d'un promoteur-constructeur

Modalités

En dehors de la vente en secteur ANRU (cf. pages précédentes), les promoteurs privés ne proposent pas d'accession sociale.

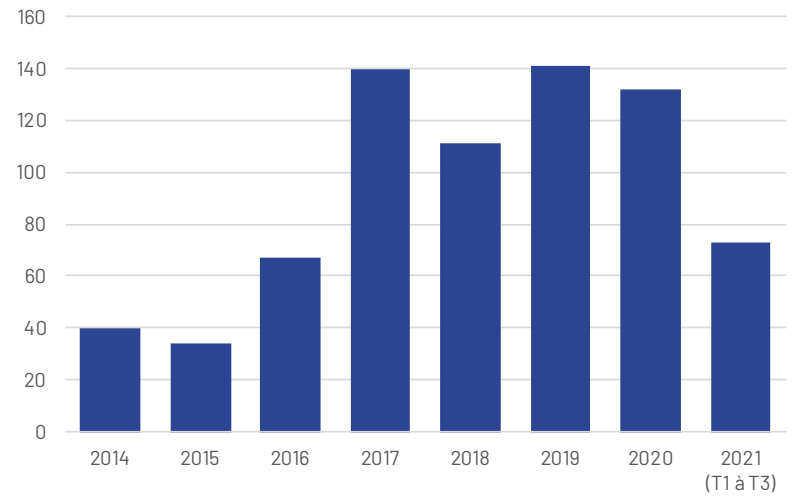
Ils peuvent cependant participer à des dispositifs locaux d'encadrement ou de maîtrise des prix, contribuant ainsi à produire une offre abordable, en-deçà des prix du marché.

Plusieurs dispositifs existent dans la métropole bordelaise, avec des périmètres et modalités différentes, ouvrant parfois droit à une aide directe de la collectivité à destination de l'acquéreur :
- le prêt à 0 % de Bordeaux Métropole ;
- le passeport premier logement (PPL) de la ville de Bordeaux ;
- l'accession à prix maîtrisé dans les opérations de LaFab ;
- l'accession à prix maîtrisé dans les opérations de l'OIN Bordeaux Euratlantique.

Les prix de vente et les plafonds de ressources dépendent de chaque dispositif. Leurs modalités sont présentées dans les pages suivantes.

Les ventes à prix maîtrisé des promoteurs en Gironde

Évolution des ventes opérées par les promoteurs à prix maîtrisés



Source : OISO / Adéquation

Art Nouveau
CENON
DEVENEZ PROPRIÉTAIRE
AVEC LA TVA 5,5% (1)
TVA
5,5%
au lieu de 20%
(1)

VOLET 2

Le prêt à taux zéro

Modalités

L'acquéreur d'une résidence principale dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond peut bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ). Il ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédentes (sauf en cas d'invalidité ou catastrophe naturelle ou technologique ayant rendu inhabitable sa résidence principale de manière définitive). Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur pendant une durée de six ans à compter du versement du prêt. Mais un acquéreur peut obtenir un PTZ pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite, sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai maximum de six ans. Dans ce cas, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources sont inférieures au plafond ouvrant droit à un PLS. Lorsque l'emprunteur ne peut occuper le logement huit mois par an pour certaines raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure, il peut continuer à bénéficier du PTZ.

Le PTZ peut être mobilisé pour :
- acheter un terrain et construire, acquérir un logement neuf ou un logement dans lequel sont effectués d'importants travaux, de sorte qu'il est assimilé à un logement neuf au sens de la TVA ;
- transformer un local (bureau, grange...) en logement ;
- en zones B2 et C, acquérir et améliorer un logement ancien, sous conditions (montant des travaux d'amélioration et performance énergétique après travaux) ;
- financer une opération en neuf ou dans l'ancien avec travaux réalisée avec un PSLA ou un BRS ;
- acquérir un logement social existant.

Le montant du prêt est égal à 20 % (zones B2 et C[1]) ou 40 % (zone A et B1[2]) du coût de l'opération pris en compte dans la limite du plafond ci-dessous. Pour les ventes du parc social à ses occupants, la quotité est réduite à 10 % du coût total de l'opération.

Montant plafond du coût de l'opération pris en compte dans le calcul du PTZ

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	zone B1	zone B2	zone C
Une personne	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2 personnes	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3 personnes	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4 personnes	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 personnes et plus	311 000 €	253 000 €	230 000 €

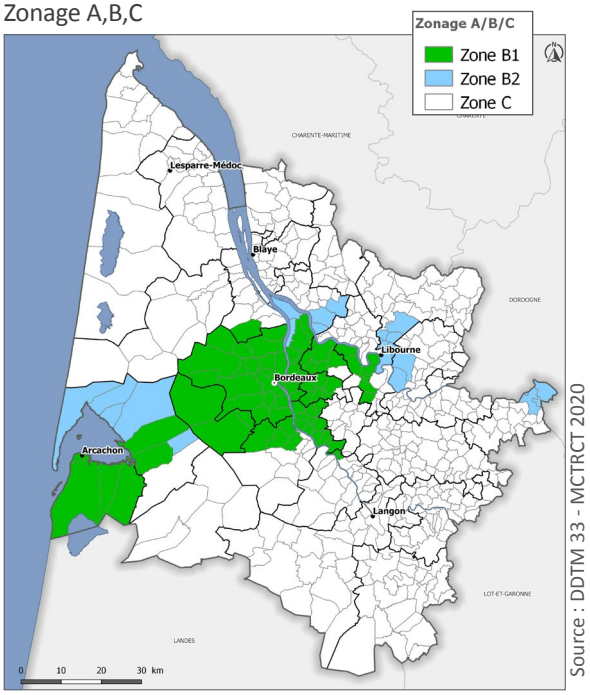
1. 40 % pour l'ancien avec travaux.
2. hors ancien.

Plafonds de ressources et zonage

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	zone B1	zone B2	zone C
Une personne	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 personnes	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 personnes	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 personnes	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 personnes	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 personnes	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 personnes	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 personnes ou plus	96 000 €	86 400 €	76 800 €

abordable

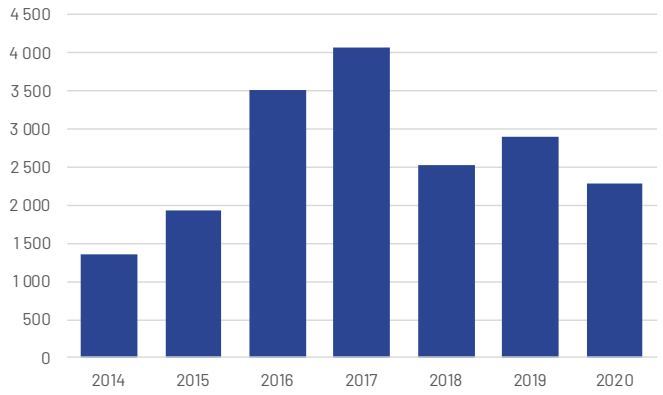
Zonage A,B,C



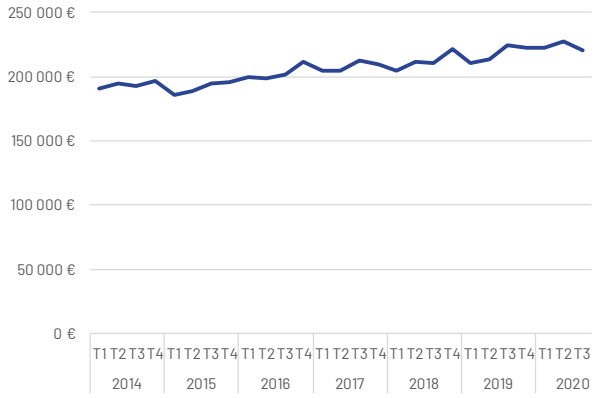
Source : DDTM 33 - MCTRCT 2020

Le PTZ en Gironde

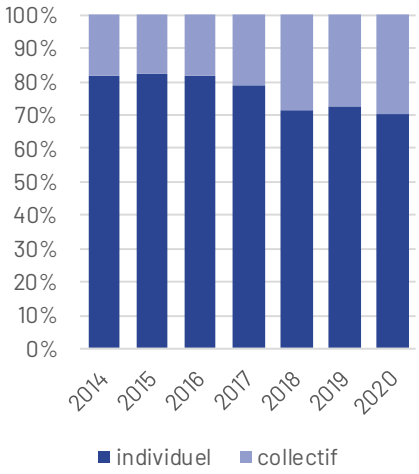
Évolution du nombre de PTZ délivrés en Gironde

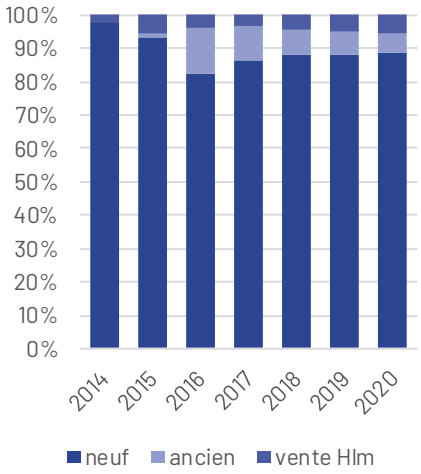


Évolution du montant moyen de l'opération

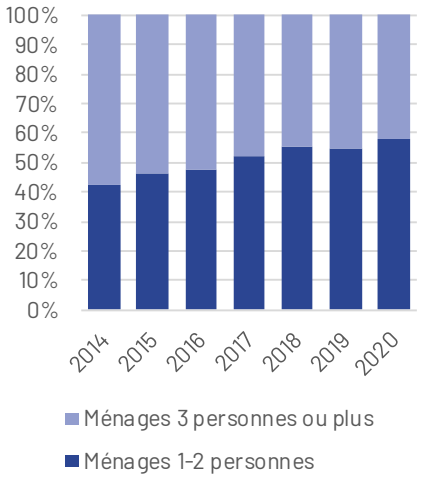


Caractéristiques des logements dont le ménage bénéficie d'un PTZ





Taille des ménages bénéficiaires



Source : SGFGAS

VOLET 2

Le prêt d'accession sociale

Modalités

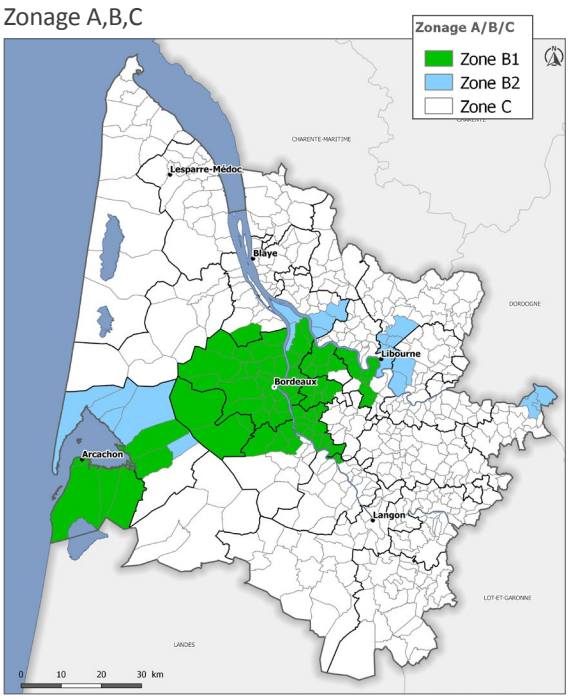
Le prêt d'accession sociale (PAS) est un prêt accordé sous les mêmes conditions de ressources que le PTZ.

Il peut couvrir jusqu'à 100 % du coût total du projet, hors frais de notaire, de dossier et d'hypothèque.

Plafonds de ressources et zonage

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	zone B1	zone B2	zone C
Une personne	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 personnes	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 personnes	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 personnes	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 personnes	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 personnes	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 personnes	87 000 €	78 300 €	69 600 €
8 personnes ou plus	96 000 €	86 400 €	76 800 €

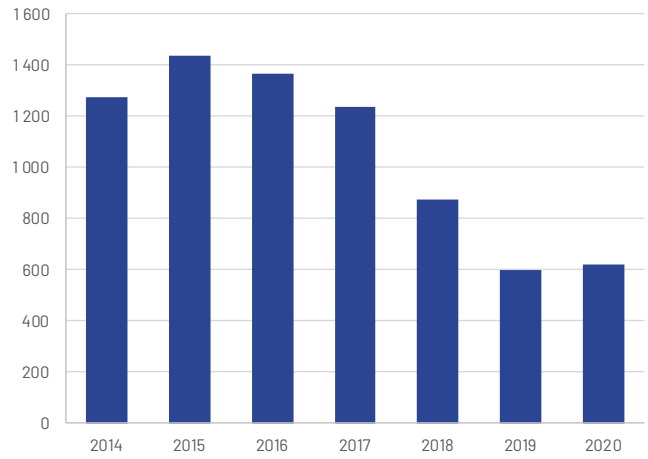
Zonage A,B,C



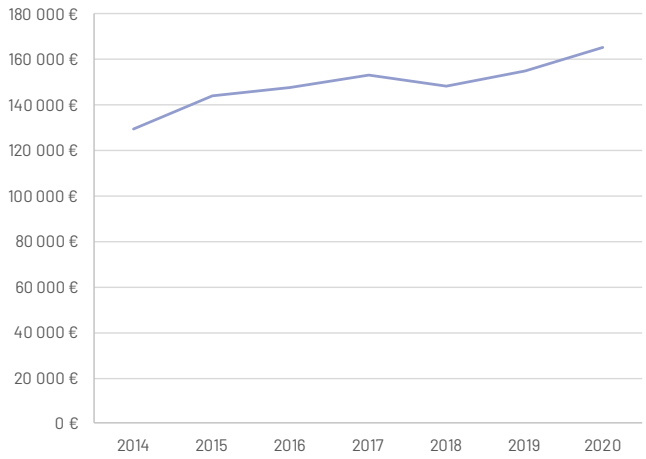
Source : DDTM 33 - MCTRCT 2020

Le PAS en Gironde

Évolution du nombre de PAS délivrés en Gironde



Évolution du montant moyen de l'opération



Source : SGFGAS

VOLET 2

Le prêt accession d'Action Logement

Modalités

Les salariés du secteur privé peuvent obtenir un prêt de la part d'Action Logement, sous condition de ressources (20 % des bénéficiaires peuvent toutefois se situer au-delà des plafonds).

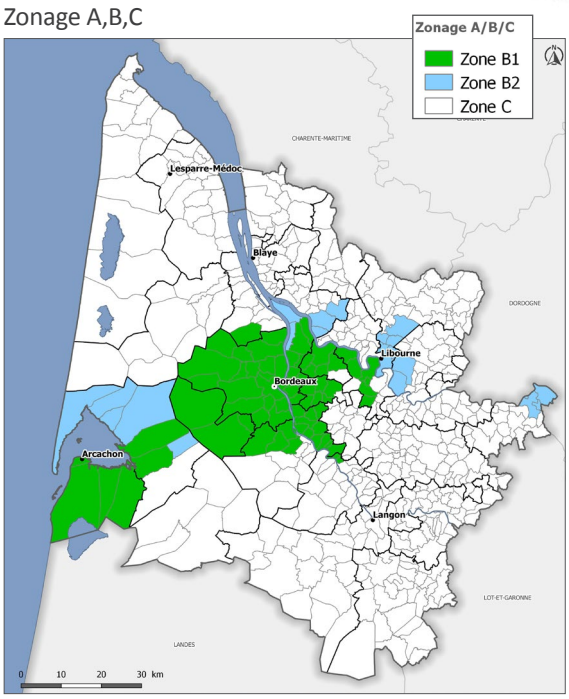
Il peut financer :
- l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, sous réserve de conditions de performance énergétique ;
- la vente HLM ;
- le prêt social location accession (PSLA) ;
- l'acquisition dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS) dans le neuf ou l'ancien.

Il peut atteindre 40 % du coût total de l'opération dans la limite de 40 000 €.

Plafonds de ressources et zonage

Nombre de personnes du ménage	zone B1	zones B2 et C
Une personne	31 280 €	28 152 €
2 pers. sans pers. à charge, sauf jeunes ménages	41 772 €	37 594 €
3 pers. ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage	50 233 €	45 210 €
4 pers. ou une pers. seule avec 2 pers. à charge	60 643 €	54 597 €
5 pers. ou une pers. seule avec 3 pers. à charge	71 340 €	64 206 €
6 pers. ou une pers. seule avec 4 pers. à charge	80 399 €	72 359 €
Pour chaque pers. supplémentaire	+ 8 969 €	+ 8 070 €

Zonage A,B,C



Source : DDTM 33 - MCTRCT 2020

VOLET 2

La prime accession d'Action Logement

Modalités

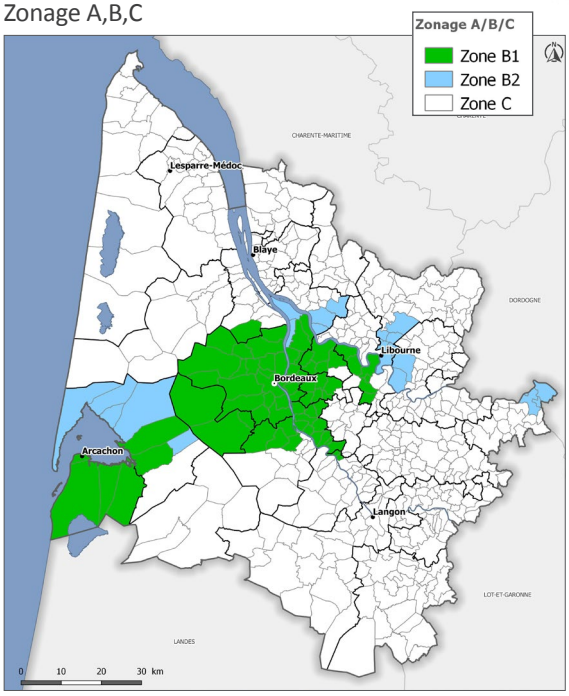
Depuis le premier janvier 2021, les primo-accédants salariés du secteur privé sous les plafonds de ressources du PSLA peuvent obtenir une prime de 10 000 € pour l'acquisition de leur résidence principale.

Elle peut être accordée pour la construction, l'acquisition en VEFA d'un logement neuf, le PSLA et le BRS dans le neuf, sauf s'il est par ailleurs financé dans le cadre d'une opération Action Cœur de Ville ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Plafonds de ressources et zonage

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PSLA zones B et C
Une personne	24 695
2 personnes	32 931
3 personnes	38 091
4 personnes	42 208
5 personnes ou plus	46 314

Zonage A,B,C



Source : DDTM 33 - MCTRCT 2020

VOLET 3

Le Passeport Premier Logement

Ville de Bordeaux

Modalités

La ville de Bordeaux a mis en place une aide aux ménages accédants sous condition de ressources depuis 2011.

Elle peut être dispensée pour des acquisitions d'un logement neuf d'une opération labellisée. En 2021, une trentaine d'opérations labellisées sont en cours de commercialisation.

Ces opérations sont labellisées si le constructeur s'engage dans la démarche et propose des :
- logements finis à 3 000 € TTC/m² de surface habitable, réservés aux primo-accédants ;
- logements non finis à 2 250 € TTC/m² de surface habitable pour les logements à hauteur simple, hors stationnement, ou 2 550 €/m² TTC pour les hauteurs doubles, ouverts également aux secundo-accédants.

Dans tous les cas, il est possible de comptabiliser dans le prix de vente à hauteur de 50% les surfaces annexes supérieures ou égales à 6 m², dans la limite de 9 m².

Le PPL est également ouvert à la vente Hlm, à des logements anciens dans le cadre de l'opération Bordeaux ReCentres (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés - PNRQAD) ou lors d'un changement de destination.

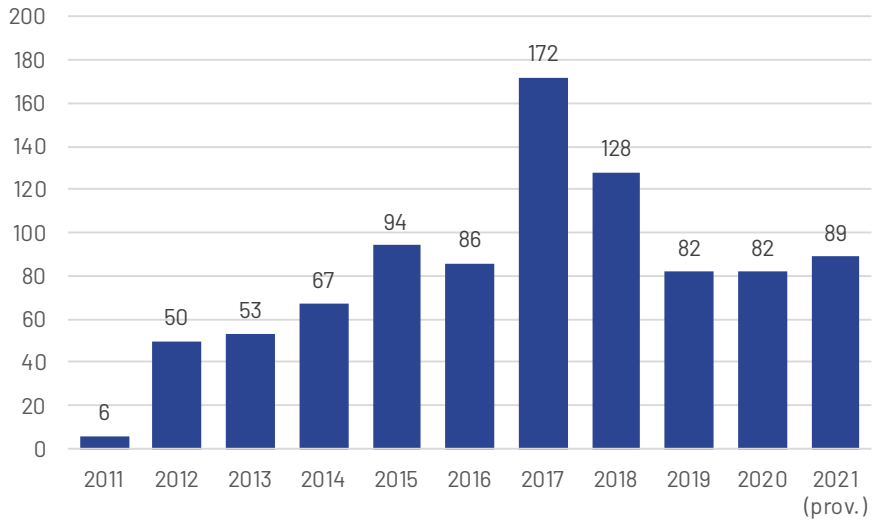
L'aide dépend du nombre de personnes devant habiter le logement. Elle est cumulable avec le Prêt à 0 % de Bordeaux Métropole, le prêt sans intérêt de Procivis Nouvelle-Aquitaine et la vente peut faire l'objet d'une location-accession (PSLA).

Le ménage doit occuper le logement comme résidence principale durant au moins cinq ans ou devra rembourser la subvention.

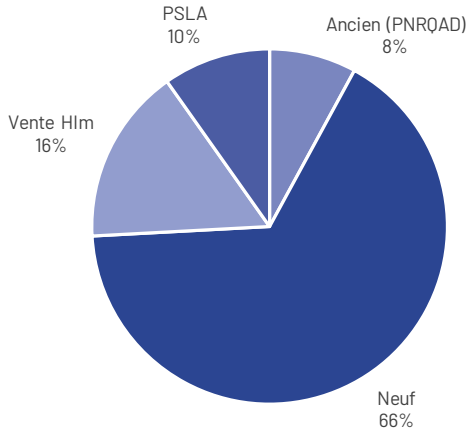
Plafonds de ressources et montant de l'aide

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PTZ zone B1	Montant de l'aide
Une personne	30 000 €	3 000 €
2 personnes	42 000 €	3 000 €
3 personnes	51 000 €	4 000 €
4 personnes	60 000 €	5 000 €
5 personnes	69 000 €	6 000 €
6 personnes	78 000 €	6 000 €

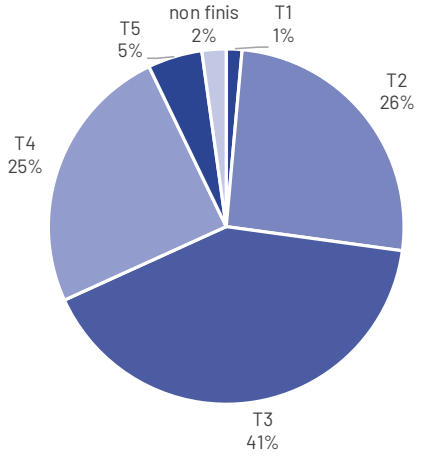
Le PPL à Bordeaux



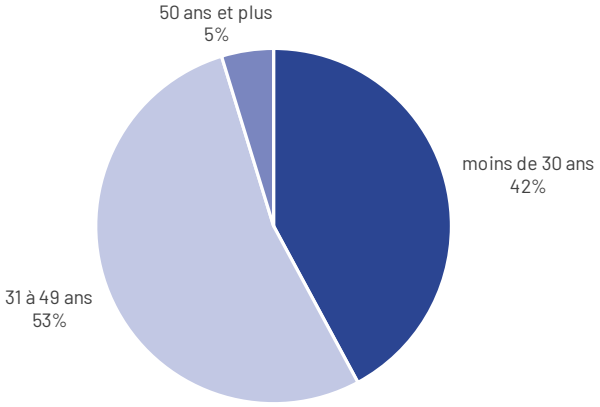
Type d'opération concernée



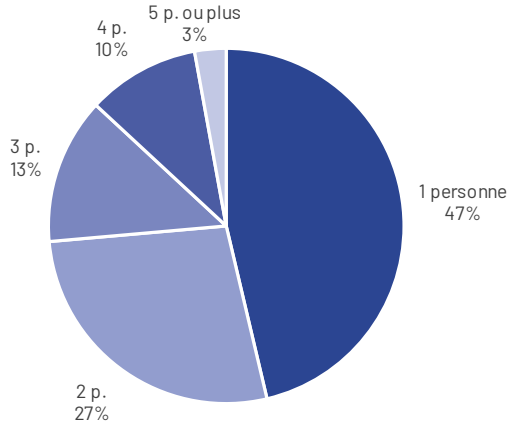
Typologie des logements acquis avec un PPL



Âge de la personne de référence des ménages bénéficiaires



Composition des ménages bénéficiaires



Source : Ville de Bordeaux

VOLET 3

Le Prêt à 0 %

Bordeaux Métropole

Modalités

Le Prêt à 0 % a été mis en place en 2013, à destination des ménages primo-accédants de la métropole.

Ce prêt est complémentaire au PTZ, d'une durée de 14 ans, à contracter auprès d'une banque partenaire.

Il est accordé pour l'acquisition d'un logement neuf vendu à un prix maîtrisé ayant fait l'objet d'une labellisation. Les prix de sortie ne doivent pas dépasser 3 000 € TTC par m^2 habitable hors stationnement. Les surfaces annexes supérieures à 6 m^2 peuvent être incluses dans le montant de l'opération dans la limite de 9 m^2.

Le dispositif concerne une vingtaine d'opérations en cours de commercialisation en 2021, ainsi que les opérations labellisées pour le Passeport Premier Logement de la Ville de Bordeaux (voir page précédente).

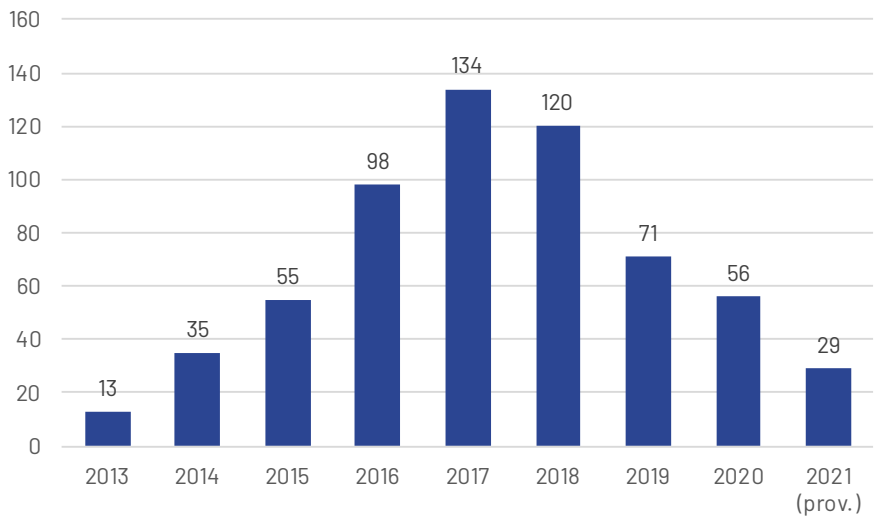
Les ménages sont accompagnés par l'ADIL de la Gironde.

Le prêt à 0 % est cumulable avec le PPL de la ville de Bordeaux et le prêt sans intérêt de Procivis Nouvelle-Aquitaine et peut concerner une location-accession.

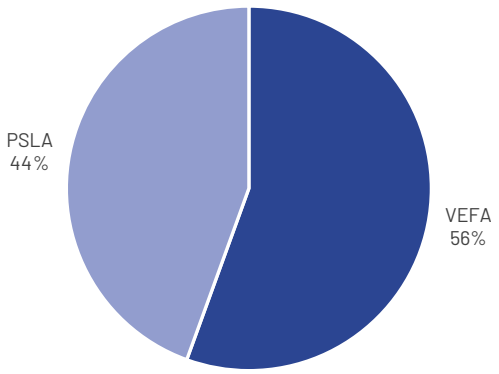
Plafonds de ressources et montant de l'aide

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PTZ zone B1	Montant maximum du prêt
Une personne	30 000 €	10 000 €
2 personnes	42 000 €	15 000 €
3 personnes	51 000 €	15 000 €
4 personnes	60 000 €	20 000 €
5 personnes	69 000 €	20 000 €
6 personnes	78 000 €	20 000 €

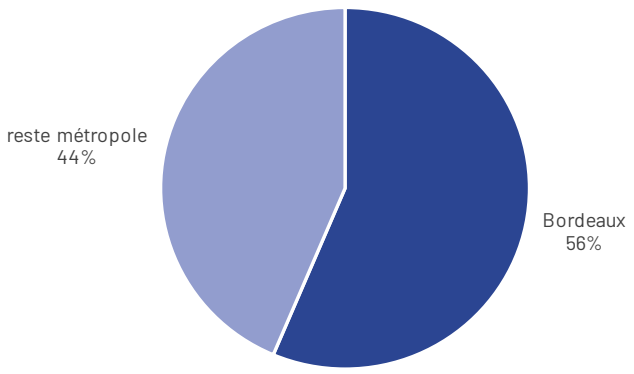
Le Prêt à 0 % dans la métropole



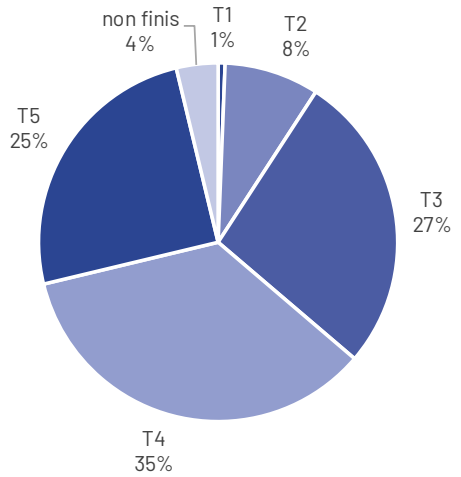
Type d'opération concernée



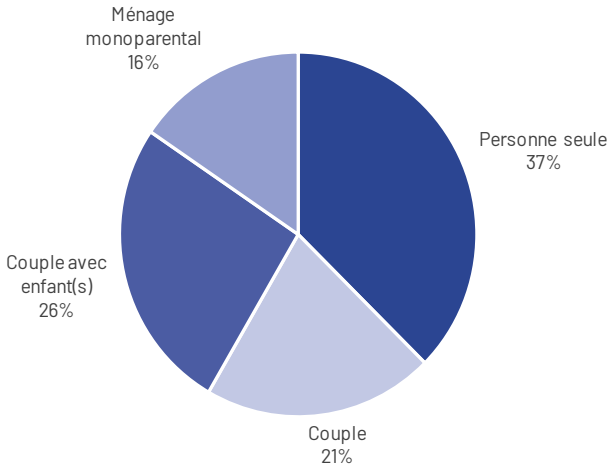
Localisation du bien



Typologie des logements acquis avec un prêt 0 %



Composition des ménages bénéficiaires



Source : Bordeaux Métropole

VOLET 3

L'accession encadrée à Bordeaux Euratlantique

Modalités

Opération d'intérêt national, Bordeaux Euratlantique produit de l'accession encadrée qui mobilise les différents dispositifs existants.

La part de production en accession encadrée dépend de la commune concernée. Dans les opérations bordelaises, la part d'accession encadrée se monte à 20 à 25 %, contre 35 % de logements locatifs sociaux. Dans la commune de Floirac, disposant d'un parc locatif social important, la part d'accession encadrée s'élève à 30 à 35 %. Quant à la commune de Bègles, la programmation et la répartition entre produits ne sont pas encore définies.

Le choix des modalités d'accession encadrée est laissé aux opérateurs, en fonction notamment de leur raison sociale (organisme bailleur, coopérative, promoteur) ou de leur localisation (une partie du territoire est en zone ANRU/QPV ou à proximité).

Les prix proposés en accession encadrée doivent être inférieurs à 3 000 € TTC / m^2 de surface habitable hors parking. L'ensemble de l'opération doit obtenir des prix de sortie moyens autour de 3 800 € TTC / m^2 de surface habitable hors parking et extérieurs, ce qui revient à plafonner indirectement la part de logements en accession libre. De ce fait, par péréquation, les logements libres sortent aujourd'hui autour de 4 200 € / m^2.

VOLET 3

L'accession abordable de La Fab

Modalités

La Fab est une SPL (société publique locale) créée par Bordeaux Métropole et les communes qui la composent. Elle met en œuvre le programme Habiter, s'épanouir, 50 000 logements accessibles par nature.

Les logements qu'elle produit doivent comprendre de l'accession abordable, des logements au prix de sortie autour de 2 500 € TTC /m^2 de surface habitable, parking inclus. Les prix peuvent être « moyennés » sur l'opération en fonction notamment des typologies. Les programmes comprennent en moyenne un quart de logements abordables, dont 60 % environ en location-accession. Le reste de l'accession abordable doit être ouvert à des ménages sous condition de ressources, correspondant aux plafonds du PTZ pour les personnes seules et au PTZ + 20 % pour les ménages de deux personnes ou plus.

Plafonds de ressources

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	PTZ ou PTZ + 20 %
Une personne	30 000 €
2 personnes	50 400 €
3 personnes	61 200 €
4 personnes	72 000 €
5 personnes	82 800 €
6 personnes	93 600 €
7 personnes	104 400
8 personnes	115 200

VOLET 3

Les prêts de la CADPI

Modalités

La CADPI (caisse auxiliaire départementale de prêts immobiliers) du département de la Gironde propose des prêts, d'un montant maximum de 5 000 € (6 000 € pour les agents du département), pour les ménages accédants, dans le neuf ou dans l'ancien, ou faisant construire leur résidence principale. L'opération doit se situer dans le département, en dehors des limites de Bordeaux Métropole.

Le taux d'intérêt s'élève à 1 %, pour un prêt d'une durée de 10 ans.

Les ménages doivent disposer de ressources inférieures à un plafond propre au dispositif, situé entre les plafonds du PLUS et du PLS locatif, légèrement en dessous de ceux du PSLA. Les ressources doivent être supérieures à 10 980 €.

Plafonds de ressources

Nombre de personnes destinées à occuper le logement	Prêt CADPI
Une personne	23 784 €
2 personnes	31 716 €
3 personnes	36 694 €
4 personnes	40 656 €
5 personnes ou plus	44 616 €

VOLET 3

Le prêt Mission sociale de Procivis Nouvelle-Aquitaine

Modalités

La coopérative Procivis Nouvelle-Aquitaine propose un prêt sans intérêt aux ménages sous condition de ressources pour :

- l'acquisition d'un logement issu du patrimoine social ;
- l'acquisition d'un logement neuf auprès d'un opérateur social ;
- une location-accession (PSLA).

Le montant du prêt dépend du taux d'endettement du ménage, dans le but de l'aider à finaliser leur plan de financement.

Pour un taux d'endettement (hors prêt Procivis) de 30 à 35 %, le prêt peut atteindre 15 000 €, dans la limite de 25 % du coût global de l'opération. Pour un taux d'endettement supérieur à 35 %, le prêt sans intérêt peut atteindre 20 000 €.

VOLET 3

Ce qui se fait ailleurs

L'ANIL (agence nationale pour l'information sur le logement) recense près de 200 aides différentes des collectivités locales[1] en faveur de l'accession dans le neuf, l'ancien ou la location-accession.

Voici ce que proposent les principales villes ou agglomérations. Plusieurs d'entre elles ne délivrent pas d'aide directe aux ménages, mais agissent seulement pour produire du logement à prix maîtrisé.

Collectivité	Ménages bénéficiaires	Caractéristiques des logements	Aide directe
Nantes Métropole	PLS et/ou PSLA	neuf, 2 400 à 2 500 €/m² parking inclus	
Rennes Métropole	PSLA	neuf, 2 000 à 2 100 €/m² hors parking	
Ville de Toulouse	PTZ	parc ancien ou neuf en secteur ANRU	
Ville de Montpellier	PSLA - 5 % environ	neuf, 2 400 à 3 000 €/m² parking inclus	
Ville de Marseille	PLS, hors personnes seules	neuf, prix plafonnés à 2 650 €/m² parking inclus	subvention 2 000 € pour un couple 3 000 € pour un couple avec un enfant 4 000 € pour un couple avec 2 enfants ou plus
Nancy Métropole	PSLA	neuf, prix plafonnés à 2 300 €/m² de surface utile	5 000 €
Rouen Métropole	PSLA		5 000 € à la levée d'option
Lyon Métropole	n.r.	logement labellisé en ZAC	2 à 6 000 € par ménage en fonction de sa composition familiale et de la commune
Brest Métropole	PSLA ménages d'au moins deux personnes	prix plafonnés et logements > 65 m²	prêt à 0 % de 20 000 € (ménages de 3 personnes) ou de 25 000 € (ménages de 4 personnes et plus

1. https://www.anil.org/aides-locales-accession-propriete/

VOLET 4

Le BRS est-il l'avenir de l'accession sociale ?

Un nouvel outil qui cherche son cadre

Dispositif récent, le BRS s'installe petit à petit dans le paysage de l'accession à la propriété. Il n'en est pas moins encore en pleins tâtonnements dans sa mise en place.

Comment les OFS financent-ils le foncier ? Comment les ménages financent-ils leur acquisition ? Tout se met en place progressivement, parfois avec difficulté.

« Au début, on pensait que c'était relativement simple de financer le foncier, grâce à la Banque des Territoires, et que pour les acquéreurs, ça n'allait pas poser de problème particulier, à part l'appréhension de : "est-ce que je vais être propriétaire ou pas du sol ?". Et puis on s'est vite rendu compte que la Banque des Territoires était plutôt innovante et pas super réactive, et que les banques de réseau étaient réactives mais pas super innovantes. »[1]

« Du côté des banques, c'est souvent "niet", elles ne connaissent pas, ça freine beaucoup. »

Initialement réservé à la production de logements neufs, de nombreux organismes bailleurs ont utilisé ce dispositif pour procéder à la vente de leur patrimoine. C'est une raison à la multiplication des OFS en Nouvelle-Aquitaine. Si la démarche est décriée par certains : *« on va vendre en bloc pour alimenter la recette de la vente Hlm et se substituer aux crédits publics pour l'aide à la pierre »*, elle devrait cependant être régularisée dans la future loi 3DS.

En dépit des ajustements nécessaires inhérents à l'innovation, sur ce point comme sur les questions fiscales, le BRS semble l'outil attendu pour produire de l'accession sociale durable.

« Nous on pense que c'est une des inventions majeures dans le domaine de l'immobilier, qui arrive au bon moment pour produire partout une offre qui restera durablement abordable. C'est ça la force de ce dispositif, même si on se demandait si ça marcherait. En France, être propriétaire du sol, c'est important. C'est l'invention dont on avait besoin pour économiser des sols, pour pouvoir faire la ville sur la ville. En secteur très tendu, ça marche. »

« Avant les OFS et le BRS, il y avait eu des choses, comme le Pass-Foncier, qui était déjà sur cette dissociation du foncier et du bâti, mais on n'avait pas trouvé et on a tous collectivement tourné autour : comment on monte un outil ? Comment on évite la spéculation derrière ? Et c'est un bonheur de voir aujourd'hui qu'on y arrive, qu'on est en train de construire cet outil d'accession sociale durable. »

Un outil qui suscite l'engouement

Un opérateur résume les raisons de l'enthousiasme des élus envers le BRS.

« La première, bien sûr, c'est que le BRS compte dans la loi SRU, alors que ce n'est que 5 ans en PSLA. C'est un élément pris en compte dans les communes de plus de 3 500 habitants.

La deuxième raison, c'est la partie taxe foncière parce que pour le PSLA, il y a un abattement de droit pendant 15 ans à 100 % de la TF, alors qu'en BRS, l'élu a la main pour faire cet abattement de 30 à 100 %. Il n'y a pas encore beaucoup de communes qui ont délibéré, mais il y en a pas mal qui y font attention. C'est important dans la comparaison financière des deux dispositifs.

La troisième raison, et c'est la principale, vue de la collectivité, c'est l'intérêt général. Les élus comprennent bien que, dans un territoire tendu, quand on fait du PSLA, passés 10 ans, quand il y a revente, on est sur du marché libre, il faut recréer une offre en accession sociale, alors qu'en BRS, on est toujours sur du prix de vente encadré et sous condition de ressources, et ça reste dans le marché de l'accession sociale. »

En ce qui concerne le premier point, des garde-fous ont été dressés pour éviter que les communes ne s'orientent exclusivement vers la production de BRS, qui sont comptabilisés dans l'inventaire SRU au même titre que le PLS et, pour cette raison, ne doivent pas excéder 30 % de la programmation annuelle.

1. Les *verbatim* sont issus des entretiens d'acteurs locaux, dont la liste est en annexe, mais également de la table-ronde dédiée au BRS lors du 81e congrès Hlm de l'Union Sociale pour l'Habitat le 6 octobre 2021.

L'annonce de la compensation intégrale de la TFPB pour les opérations de logements locatifs sociaux va peut-être tempérer la deuxième raison de l'attrait des collectivités locales, en rendant ces logements locatifs plus attractifs pour les finances locales à un moment où elles sont exsangues.

Enfin la troisième raison est effectivement avancée de manière unanime par des acteurs soucieux de l'efficacité et de la durabilité des politiques publiques.

Toutefois, tous les acteurs, y compris les OFS eux-mêmes insistent bien sur la nécessité de répondre à l'ensemble des besoins en logements et de ne pas laisser le BRS se substituer au logement locatif social et renvoient ce sujet aux politiques publiques locales de l'habitat.

« Il ne s'agit pas de remplacer quoi que ce soit par l'accession à la propriété, mais de continuer à faire du logement locatif social, de l'accession sociale, du logement régulé, du logement maîtrisé, bref, de travailler toute la chaîne des parcours résidentiels des ménages. Il serait très dommage qu'on substitue les politiques de logement social par l'accession sociale, avec des conséquences qu'on mesurerait assez vite. Cette politique d'accession sociale doit être portée dans le cadre de nos PLH. »

Un risque de concurrence

À l'automne 2021, la région Nouvelle-Aquitaine disposait de 17 OFS, autant que la région Île-de-France, sur les 71 alors existants en France.

Même si la plupart ont été créés pour mener des ventes de patrimoine, cette multiplicité interroge les acteurs, notamment pour les effets pervers d'une concurrence potentielle sur le foncier.

« L'effet de levier sur le foncier, grâce aux prêts de longue durée de la CDC peut faire en sorte que la multiplicité des OFS peut pousser à de la concurrence, qui fait qu'on peut acheter des terrains à des prix très chers. La multiplicité des OFS peut aboutir à une dérive. »

« On se demande s'ils n'ont pas aussi leur rôle dans la spéculation foncière. »

D'autres acteurs nuancent : *« il n'y a pas plus de concurrence que la concurrence "naturelle" qui existe entre les 33 organismes néo-aquitains. »*

La réponse à ce risque réel dans les secteurs tendus tiendrait, dans l'attente d'un plafond fixé par l'État, en un encadrement local qui pourrait s'effectuer notamment par le montant de la redevance, limitant ainsi de facto les marges de manœuvre inflationnistes.

LaFab, pour sa part, souhaite limiter le montant de la redevance exigée par les OFS avec lesquels ils travaillent, à un euro par mètre carré et par mois.

Quel intérêt pour les ménages ?

L'intérêt du BRS est optimal lorsqu'il permet de proposer des biens à un niveau inférieur de 15 à 40 % des prix du marché.

Les contraintes liées à la non-propriété du foncier ne paraissent pas freiner les acquéreurs, qui semblent aujourd'hui nombreux à être intéressés, sans qu'aucun souci de commercialisation ne soit jusqu'à présent advenu.

Pourtant un opérateur, pionnier du BRS, s'interroge sur le positionnement patrimonial des ménages : *« Aujourd'hui, pourquoi est-ce que quelqu'un qui a des revenus modestes ne peut pas faire des plus-values comme tout le monde ? »*

Un autre acteur se demande s'il reste pertinent dans une agglomération comme Bordeaux : *« dans une agglomération où des études ont démontré qu'il n'était pas économiquement plus rentable d'acquérir que de louer, j'ai du mal à comprendre l'intérêt des ménages pour le BRS. »*

Enfin, un autre s'inquiète sur le fait que les prix se rapprochent des prix de sortie du PSLA, pour un effet patrimonial très différent à long terme, avec possibilité de plus-value plus ou moins importante :

« On a des programmes mixtes avec à la fois du PSLA et du BRS ; s'ils prennent l'apéro les uns chez les autres, ils vont se rendre compte de la différence. »

Vers une disparition du PSLA ?

Le débat entre PSLA et BRS est animé. Certains estiment que : *« le PSLA a toujours une raison d'être en zone détendue, quand il y a peu d'écart entre les prix du marché libre et les prix de l'accession sociale. »*

« Dans les communes-centre de Rennes Métropole, il n'existe plus que ce dispositif OFS-BRS, le PSLA ayant été confiné aux communes plus rurales de la métropole. »

La relative facilité de montage des opérations maintenant que les principaux outils et dispositifs ont été mis en place est également avancée en faveur du BRS : *« en PSLA, le temps qu'on ait notre taux de pré-commercialisation, 1 an et demi de chantier, 1 an pour lever l'option, ça veut dire qu'on va lever l'option dans 3 ans. On est au-delà de la fin du PTZ et le PTZ est intéressant non pas pour son taux (aujourd'hui on a des taux très bas) mais pour son différé d'amortissement qui est très solvabilisateur. Or le PTZ se termine fin 2022, même si jusqu'à présent on a toujours eu une reconduction du PTZ, mais le "quoi qu'il en coûte" va peut-être faire qu'il sera difficile de le reconduire, et donc pour ne pas emmener le client dans une difficulté, on ne peut pas prévoir dans son plan de financement le PTZ. »*

A contrario, d'autres acteurs *« se posent des questions sur la fragilité de ce dispositif. Les 200 ou 300 € d'écart pour juste les murs, on l'a perdu avec l'augmentation des coûts de travaux. »*

La possible remontée des taux d'intérêt (qui concerne le ménage acquéreur, mais aussi l'OFS qui porte le foncier), la hausse du coût des matériaux peuvent mettre en péril l'intérêt du BRS, qui est aujourd'hui dans un contexte propice pas forcément durable.

Les acteurs et opérateurs locaux misent aujourd'hui sur une complémentarité des produits et tendent à adapter la production aux contextes locaux, notamment au taux SRU des communes. De manière générale, ils appellent à une régulation, de l'État en premier lieu, mais aussi des collectivités locales chefs de file dans les questions d'habitat.

ACCESSION ABORDABLE ET MARCHÉS IMMOBILIERS : QUELLE ADÉQUATION ?

Une diversité d'aides qui ne s'adressent pas aux mêmes populations

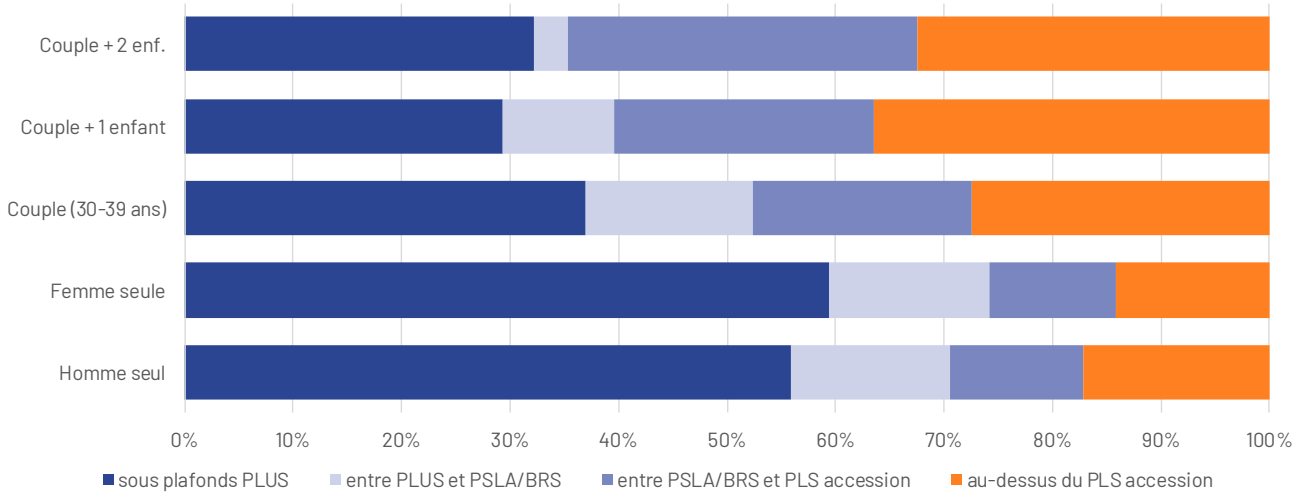
Le panorama dressé illustre la diversité des modalités d'accession abordable, majorée par l'existence de dispositifs locaux qui s'appliquent à tout ou partie du territoire girondin.

Nombreux d'entre eux se réfèrent aux plafonds de ressources du PTZ, parfois majorés lorsque la cible privilégiée est constituée des ménages familiaux.

Les aides des collectivités locales, ainsi que le PTZ, s'adressent aux primo-accédants. Quoique tout-à-fait compréhensible, ce choix ne permet pas toujours aux jeunes ménages ayant procédé à une première acquisition d'un petit logement dans un secteur tendu, comme dans l'agglomération bordelaise, de pouvoir y poursuivre son parcours résidentiel, en dépit du capital qu'ils commencent à constituer.

Alors que les acteurs souhaitent généralement soutenir les projets des ménages familiaux, il s'avère que les différents plafonds de ressources sont, de manière générale, plus favorables aux personnes seules. En Gironde, 71 % des hommes seuls et 74 % des femmes seules ont des ressources les plaçant sous les plafonds de ressources du PSLA et du BRS. Mais seulement 52 % des couples dont la personne de référence a entre 30 et 39 ans révolus, 39 % des couples avec un enfant et 35 % des couples avec deux enfants sont sous ces plafonds.

Répartition des ménages girondins en fonction des plafonds de ressources du PLUS, du PSLA et du PLS accession

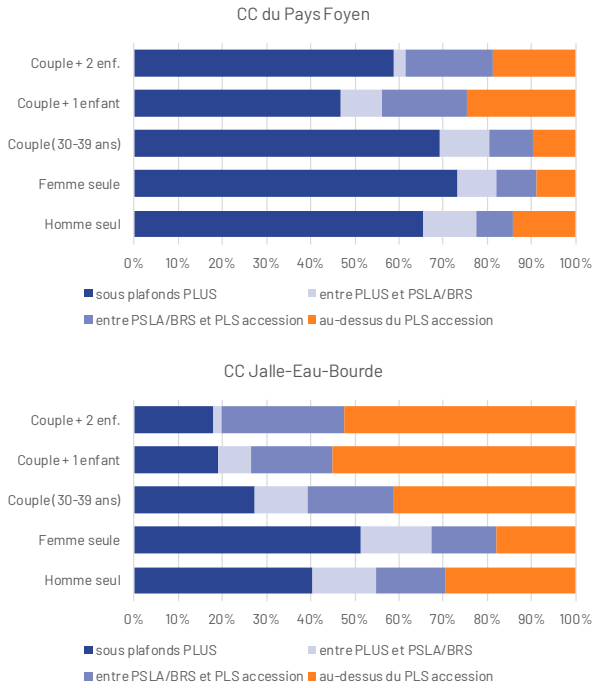


Source : Filosofi - traitements a'urba

Mais ces proportions varient énormément d'un territoire girondin à l'autre.

Si on considère les deux intercommunalités du Pays Foyen et de Jalle-Eau-Bourde, qui se situent aux deux extrémités de l'échelle des revenus au sein du département, les proportions de ménages éligibles au PSLA varient de :
- pour les hommes seuls : de 54 à 78 % ;
- pour les femmes seules : de 67 à 82 % ;
- pour les couples de 30 à 39 ans : de 39 à 80 % ;
- pour les familles avec un enfant : de 27 à 57 % ;
- et pour les familles avec deux enfants : de 20 à 62 %.

NB : le détail par EPCI est présenté en annexe.



Source : Filosofi - traitements a'urba

Une efficacité différente selon les territoires

Si les disparités sociales au sein du département font que la part de ménages éligibles au PSLA ou au BRS est très différente d'un territoire à l'autre, il faut également prendre en considération le fait que les prix de l'immobilier présentent, eux aussi, une forte dispersion.

La capacité des ménages à acquérir un logement est donc très variable dans le département.

En effet, en 2019, le prix médian des maisons individuelles s'est élevé à 4 218 €/m² dans la COBAS, contre 1 178 €/m² dans la communauté de communes de l'Estuaire.

Plusieurs simulations ont été réalisées sur la relation entre les ressources des ménages et leur capacité en termes d'achat immobilier. Elles ont été réalisées à l'échelle des EPCI girondins et leurs résultats détaillés sont présentés en annexe.

Les ressources des ménages étant diffusées par unité de consommation, cinq types de ménages ont été retenus :
- les hommes seuls ;
- les femmes seules, dont on constatera un niveau de ressources systématiquement inférieur à celui des hommes ;
- les couples dont la personne de référence est âgé de 30 à 39 ans, même si ce format de ménage est peu présent ;
- les couples avec un enfant ;
- les couples avec deux enfants.

Les familles monoparentales n'ont pu être prises en compte, la variété de situations existant dans ce groupe rendant trop peu fiables les résultats.

La capacité d'achat a été calculée à partir des ressources de ces ménages et du prix des biens observés dans leur EPCI de résidence. Évidemment, rien ne dit qu'un ménage dans une démarche d'accession retiendra un bien dans son intercommunalité, mais cette démarche, qui reste très théorique, permet de voir la marge de manœuvre des ménages et ainsi de mettre en évidence les secteurs où une aide à l'accession est le plus nécessaire.

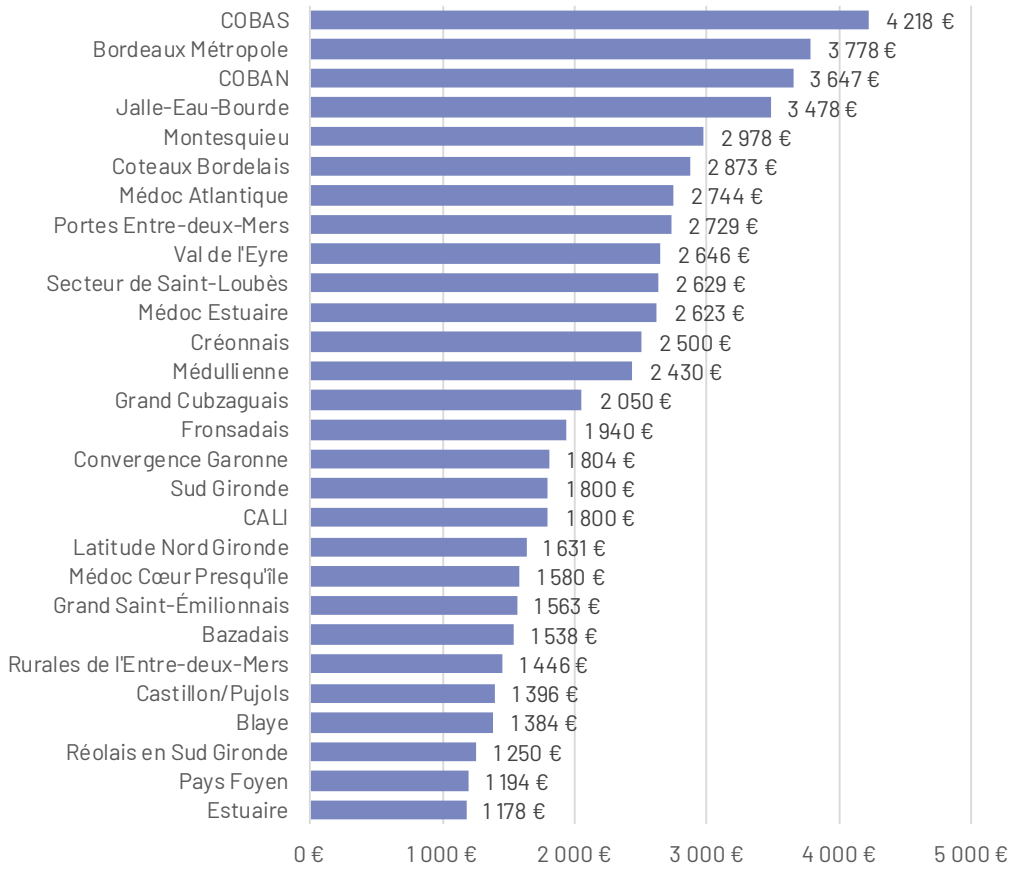
Les paramètres retenus sont :
- un endettement de 35 % par rapport au revenu déclaré ;
- un prêt sur 20 ans au taux de 1,5 % assurances comprises ;
- un apport personnel de 10 % du montant du bien.

Les résultats sont présentés, pour chaque catégorie pour les ménages dont les ressources se situent :
- au premier quartile des revenus du territoire ;
- à la médiane ;
- au troisième quartile ;
- au niveau du plafond de ressources pour un PSLA ou un BRS.

On peut constater que, dans certains territoires, les prix de l'immobilier sont suffisamment peu élevés pour que les ménages aux ressources moyennes soient en capacité théorique d'acquérir des surfaces correspondant à la taille de leur ménage (exemple : un couple avec un enfant du premier quartile répondant aux conditions ci-dessus dans la communauté de communes de Castillon-Pujols peut acquérir en théorie une maison de 120 m² au prix médian observé en 2019). Ceci ne signifie pas cependant que leur

Les prix de l'immobilier en Gironde

Prix médian au m² des maisons par intercommunalité en 2019



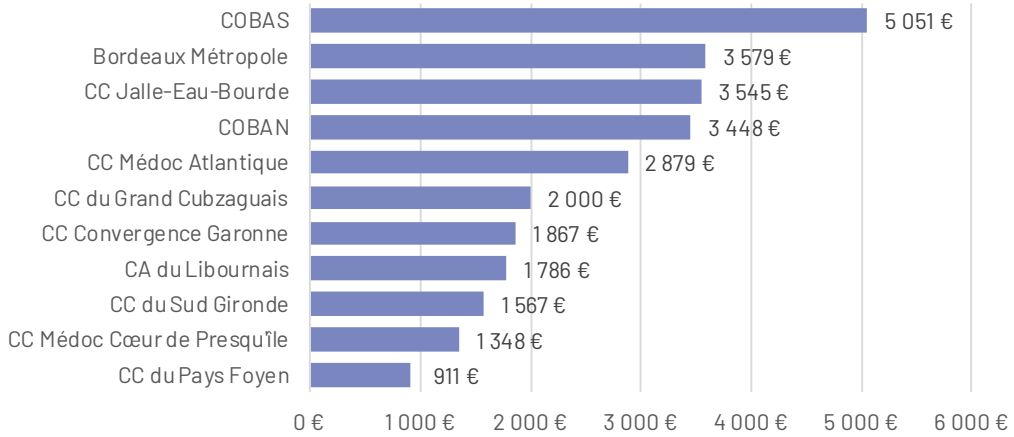
NB : les chiffres 2020 n'étant pas fiabilisés, ce sont ceux de 2019 qui ont été retenus.

Par souci de cohérence, l'année 2019 a également été retenue pour le logement collectif neuf.

Il faut donc garder en tête que les prix ont augmenté depuis. En ce qui concerne le collectif neuf, ils ont connu une croissance globale de + 5,5 % entre l'année 2019 et le troisième trimestre 2021.

Source : DVF, traitements a'urba

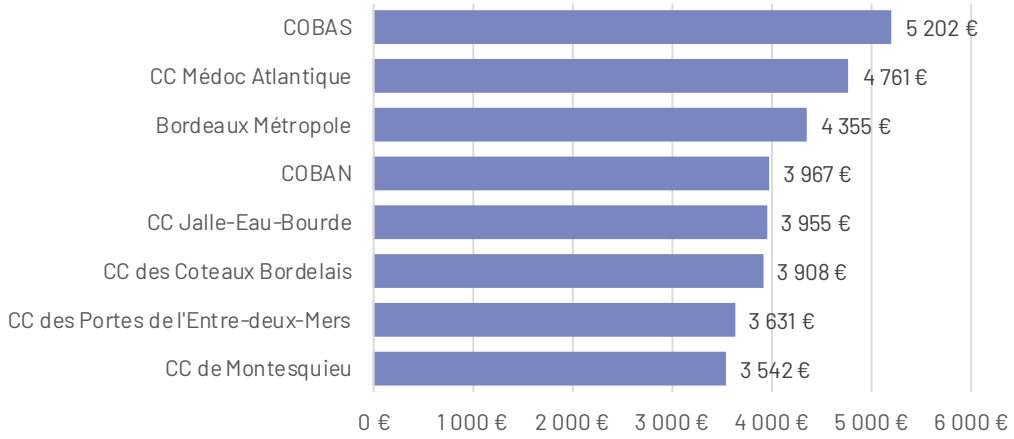
Prix médian au m² des appartements anciens (un an ou plus) par intercommunalité en 2019



NB : seuls sont représentés les EPCI ayant observé au moins 500 ventes d'appartements anciens entre 2010 et 2019.

Source : DVF, traitements a'urba

Prix moyen au m² des appartements neufs par intercommunalité en 2019, parking inclus



NB : seuls sont représentés les EPCI ayant observé au moins 10 ventes d'appartements neufs en 2019.

Source : OISO - Adéquation

« reste à vivre » leur permette de se lancer sans risque dans une acquisition.

En revanche, dans les territoires tendus comme dans la métropole bordelaise, au-delà même de cette question du « reste à vivre », le niveau de prix ne peut permettre d'envisager une acquisition conforme, sur le seul critère de la superficie du logement, aux besoins du ménage.

Les deux graphiques ci-contre montrent la capacité d'acquisition d'une femme seule aux revenus médians (par rapport à son EPCI de résidence) et d'un couple avec un enfant aux revenus médians.

Se dessine une géographie girondine avec les territoires les moins accessibles : Bordeaux Métropole, COBAS et COBAN, dans lesquels les ménages aux revenus médians ne peuvent acquérir un bien (ici une maison individuelle) au prix médian observé, en particulier les couples avec un enfant. En ce qui concerne les femmes seules, il s'agit de biens qui n'existent pas sous cette forme (à savoir des maisons de moins de 40 m^2). En revanche, elles peuvent acquérir des appartements anciens de 33 à 48 m^2 et des neufs entre 26 et 34 m^2.

Une couronne d'intercommunalités présentant des prix élevés s'étend autour de l'agglomération bordelaise, comprenant le Val de l'Eyre, Jalle Eau Bourde et Montesquieu, la Médullienne, Médoc Estuaire et Médoc Atlantique et sur la rive droite de la Garonne : le secteur de Saint-Loubès, les Coteaux Bordelais, le Créonnais et les Portes de l'Entre-Deux-Mers.

Enfin, les territoires les plus éloignés, où l'acquisition devient plus facile pour les ménages aux ressources médianes.

Des pistes de priorisation de l'accession sociale

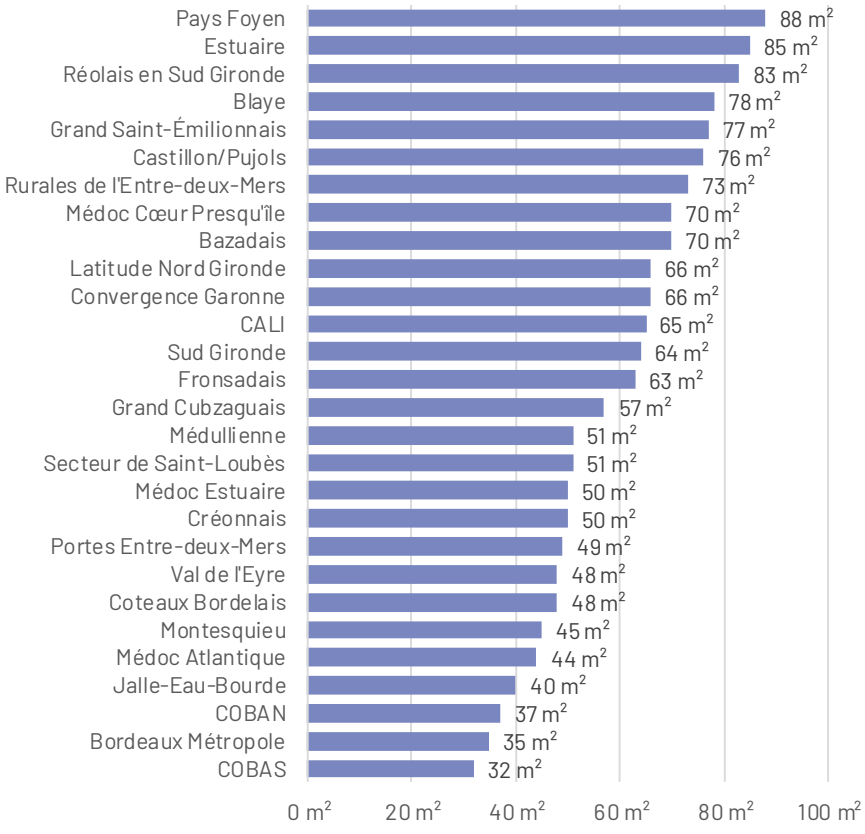
Ce qui ressort de ce travail, dont le détail par EPCI est présenté en annexe, est la géographie où doit être préférentiellement développée l'accession sociale : COBAS, COBAN, Bordeaux Métropole et dans la couronne d'intercommunalités qui entourent cette dernière. Elle sera un levier pour limiter le report vers les territoires plus éloignés des ménages en projet d'acquisition.

L'accession des personnes seules est particulièrement difficile, ce qui peut expliquer l'engouement marqué vers le prêt à 0 % et le passeport premier logement, où elles sont sur-représentées parmi les bénéficiaires. Celles-ci n'étaient pourtant pas la cible première des dispositifs[1], mais elles en profitent, et ceci d'autant plus que les plafonds de ressources en rend une grande majorité éligible.

Pour des raisons méthodologiques, les ménages monoparentaux n'ont pas fait l'objet d'une simulation, mais on peut imaginer que leur situation est semblable, voire plus difficile encore.

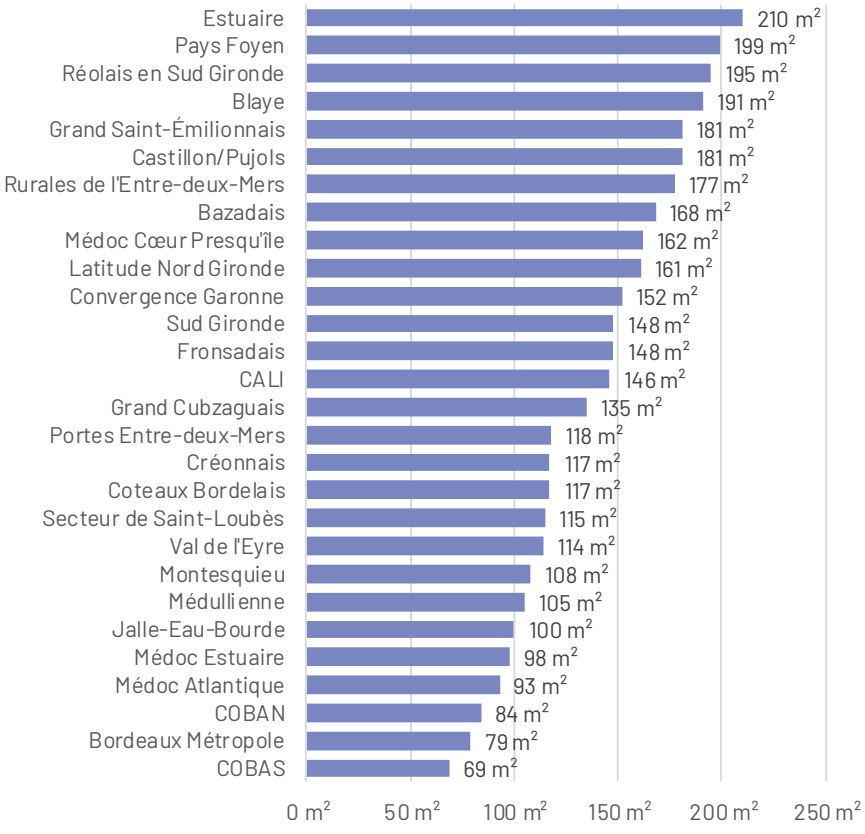
1. La possibilité de permettre aux ménages familiaux de mener un parcours résidentiel choisi au sein de la métropole et d'éviter ainsi un éloignement dicté par des difficultés d'adéquation budgétaire avec leur désir d'habiter est affichée dans les documents d'urbanisme de Bordeaux Métropole (PLU et PLH intégré au PLU).

Simulation de ce qu'une femme seule au revenu médian peut acquérir dans son EPCI de résidence, au prix médian du marché de la maison individuelle



Source : Filosofi / DVF- traitements a'urba

Simulation de ce qu'un couple avec un enfant au revenu médian peut acquérir dans son EPCI de résidence, au prix médian du marché de la maison individuelle



Source : Filosofi / DVF- traitements a'urba

CONCLUSION

Une nécessaire clarification des dispositifs

L'observatoire de l'habitat et des modes de vie s'était déjà penché sur l'accession aidée en 2013 et avait montré la diversité des modes de production et de financement, sans oublier le caractère nébuleux de la chose. On parle d'accession sociale, aidée, abordable, maîtrisée, et, en l'absence de toute définition, chacun y met ses propres ingrédients.

Cette diversité perdure, avec une foison d'outils, de dispositifs, locaux ou nationaux, de plafonds de ressources. Elle se voit même grandie d'un nouvel outil, le bail réel solidaire, et de nouveaux acteurs, les organismes de foncier solidaire.

Il a été choisi, dans cette étude, de regrouper les dispositifs dans trois grandes catégories : les modes de production, les modalités de financement et les aides et dispositifs locaux.

Dans les modes de production, on trouvera :

- la vente du patrimoine social, pour des locataires en place, un dispositif qui concerne l'ancien. Elle représente un enjeu certain pour les organismes bailleurs car elle leur permet notamment de dégager de la trésorerie ;
- la production de logements en accession sociale par les bailleurs et leurs coopératives, qui est en baisse du fait de la difficulté de produire à un prix de sortie raisonnable dans un territoire au marché immobilier tendu, donc cher ;
- la production de logements dans des secteurs ANRU ou des quartiers de politique de la ville, qui est un moyen de produire des logements neufs à coûts moindre, du fait d'une simple décote de 14,5 points de TVA ;
- la location-accession, dispositif qui permet une accession progressive après une phase locative. Elle a l'avantage de bénéficier d'une TVA à taux réduit mais aussi d'entrer temporairement dans l'inventaire SRU ;
- l'accession à prix maîtrisé auprès des promoteurs-constructeurs, qui correspond à des logements faisant l'objet d'une labellisation par les collectivités locales et/ou d'une contractualisation dans le cadre d'une opération publique d'aménagement ;
- enfin le BRS est un nouveau mode innovant de production. Il permet de dissocier le bien de son foncier, qui reste la propriété d'un organisme de foncier solidaire. Redistribuant les cartes de l'accession sociale, certains acteurs pensent qu'il pourrait supplanter la location-accession dans les territoires les plus tendus.

Les modes de financement de l'accession sociale identifiés sont le PTZ (prêt à taux zéro), le PAS (prêt d'accession sociale), et les prêts et primes d'Action Logement.

Localement, la ville de Bordeaux, Bordeaux Métropole, le département de la Gironde et la coopérative Procivis Nouvelle-Aquitaine délivrent des prêts ou des primes sous conditions. Enfin, l'OIN Bordeaux Euratlantique et la SPL La Fab s'attachent à exiger de leurs opérateurs des logements en accession sociale et ou abordable.

Un suivi complexe

Point problématique du suivi et de l'évaluation des politiques publiques en faveur de l'accession abordable, l'activité en Gironde ne peut malheureusement s'appréhender que dispositif par dispositif, ceux-ci pouvant parfois se cumuler, comme par exemple un financement PTZ, une aide de la métropole bordelaise et un PSLA.

Il reste donc à ce jour impossible de savoir quelle est l'activité réelle en faveur de l'accession sociale ou abordable en Gironde. Les chiffres les plus élevés restent ceux du PTZ, avec une moyenne de 2 650 logements par an entre 2014 et 2020, dont 2 330 pour des logements neufs, ce qui est à comparer aux 17 000 logements autorisés chaque année en Gironde, soit un logement sur sept.

En ce qui concerne le BRS, du fait de sa jeunesse, les opérations en sont au stade projet, avec peu de réalisations en cours. Et les modalités de remontée d'information, à destination des services de l'État comme des collectivités territoriales, ne sont pas encore complètement définies.

De ce fait, non seulement l'activité en faveur de l'accession abordable est difficile à lire, mais l'investissement public associé l'est encore plus. C'est un problème épineux en termes d'évaluation des politiques publiques, dont il est finalement très difficile de mesurer les effets.

Des priorités territoriales à requestionner ?

En dehors du PTZ et du PAS, dont les résultats ne sont pas territorialisés en-deçà de l'échelon départemental, on peut identifier, dans les autres chiffres collectés, une priorisation territoriale de fait de la plupart des dispositifs sur la métropole bordelaise. Cette sur-représentation peut être considérée comme complètement justifiée, compte-tenu du niveau des prix de l'immobilier non encadré. Cependant, au vu des éléments statistiques mettant en relation ressources des ménages et marché immobilier et qui ont fait l'objet de simulations à l'échelle intercommunale, les outils de production d'accession aidée pourraient également être à conforter sur la première couronne d'intercommunalités autour de la métropole.

Des difficultés croissantes dans le montage des opérations

Il ressort également de ce travail que, en dépit du BRS, les projets d'accession sociale deviennent de plus en plus difficiles à sortir. Les appels d'offre infructueux se multiplient sous l'effet de l'augmentation du prix des matières premières ou des coûts liés aux différentes réglementations. La péréquation entre logements encadrés et logements libres renchérit anormalement ces derniers. De surcroît, quoique pour l'instant toujours repoussée, la fin annoncée du PTZ engendre des inquiétudes, notamment pour le développement des PSLA. L'une des conséquences possibles de cette difficulté à monter des opérations, dont il faudrait se garder, est le report de la construction dans des secteurs plus éloignés de la métropole bordelaise, où l'accession sociale n'est pas nécessaire au regard des prix du marché immobilier.

ANNEXES

Liste des annexes

Aide-mémoire

Ressources des ménages et marché immobilier dans les territoires girondins
Méthodologie
Sources
Fiches intercommunales

Personnes rencontrées

Liste des abréviations

Aide-mémoire

Les plafonds en vigueur selon les différents produits

	PSLA	PLS	PTZ	PLS accession	PLI accession
plafond mensuel pour une personne seule (zone B / B1)	2 058 €	2 271 €	2 500 €	2 521 €	2 893 €
Modes de production					
vente patrimoine Hlm aux ayant-droits et locataires		■			
vente patrimoine Hlm à un non-locataire					■
accession sociale avec opérateur social				75 % mini	25 % max
accession en secteur ANRU / QPV				■	
location-accession	■				
bail réel solidaire	■				
Moyens de financement					
prêt à taux zéro			■		
prêt d'accession sociale (PAS)			■		
prêt d'Action Logement			■		
prime Action Logement	■				
Aides et dispositifs locaux					
passeport premier logement Ville de Bordeaux			■		
prêt 0 % Bordeaux Métropole			■		
50 000 logements LaFab			■	+ 20 % pour 2 pers. et +	
prêt mission sociale Procivis	■	■		■	

Les niveaux de TVA

5,5 %

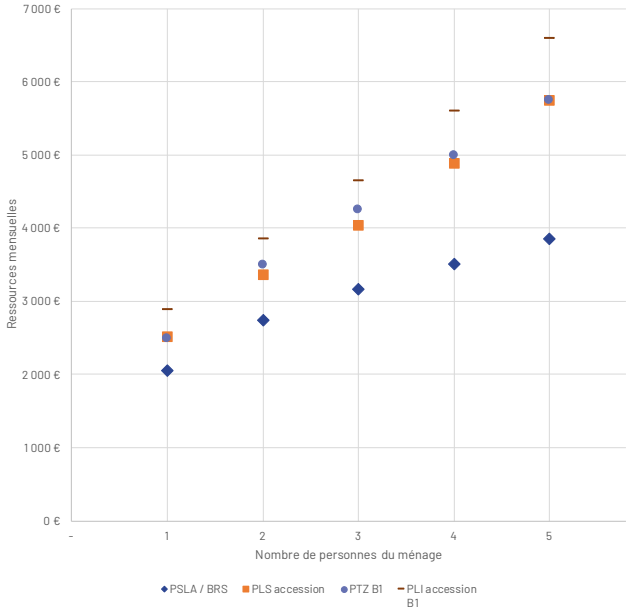
- Accession en secteur ANRU / QPV.
- Location-accession.
- Bail réel solidaire.

20 %

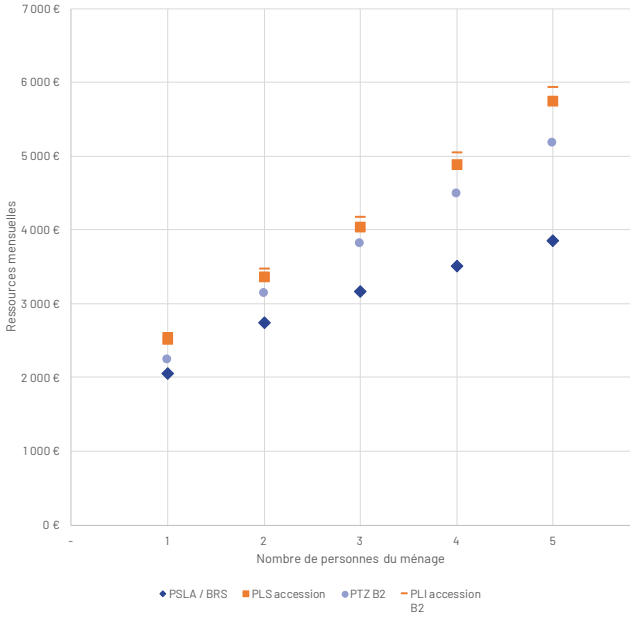
- Accession sociale avec opérateur social.
- Accession maîtrisée avec promoteur.

Les plafonds selon les zonages et le nombre de personnes du ménage

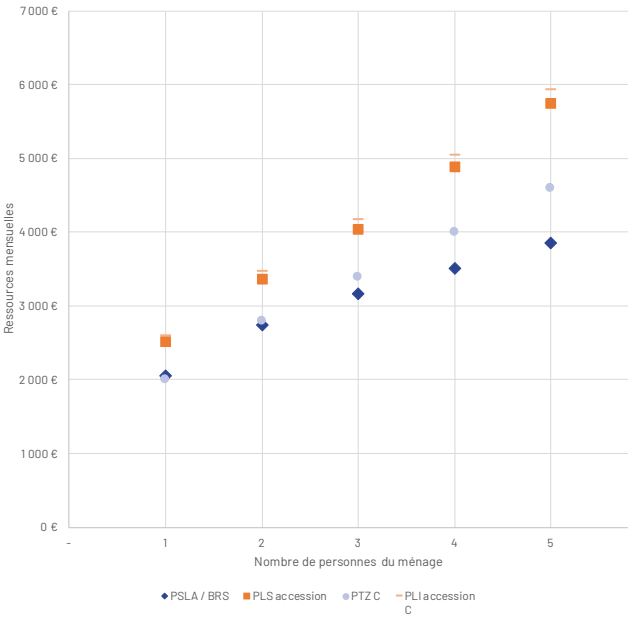
Plafonds de ressources en zone B1



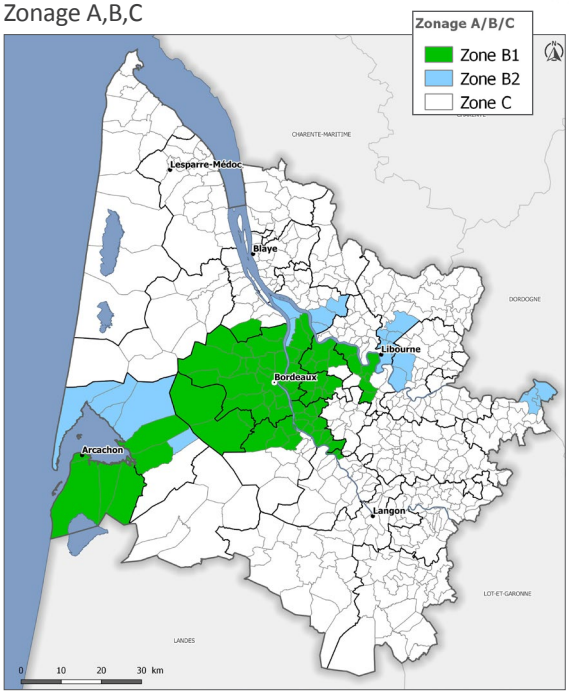
Plafonds de ressources en zone B2



Plafonds de ressources en zone C



Zonage A,B,C



Source : DDTM 33 - MCTRCT 2020

Ressources des ménages et marché immobilier dans les territoires girondins

Méthodologie

La distribution des ressources des ménages étant présentée par unité de consommation (UC)[1], cinq types de ménages ont été reconstitués :
• les hommes seuls (1 UC) ;
• les femmes seules (1 UC) ;
• les couples dont la personne de référence est âgé de 30 à 39 ans (1,5 UC) ;
• les couples avec un enfant (1,8 UC) ;
• les couples avec deux enfants (2,1 UC).

La capacité d'achat a été calculée à partir des ressources de ces ménages et du prix des biens observés dans leur EPCI de résidence. Les paramètres retenus sont :
• un endettement de 35 % par rapport au revenu déclaré ;
• un prêt sur 20 ans au taux de 1,5 % assurances comprises ;
• un apport personnel de 10 % du montant du bien.

Les résultats sont présentés, pour chaque catégorie pour les ménages dont les ressources se situent :
• au premier quartile des revenus du territoire[2] ;
• à la médiane ;
• au troisième quartile ;
• au niveau du plafond de ressources pour un PSLA ou un BRS.

Sources

Les ressources des ménages sont les revenus déclarés présentés par décile et unité de consommation, issus du fichier Filosofi 2017 de l'INSEE.

Les prix de l'immobilier des maisons et appartements anciens (un an et plus) sont issus du fichier DVF. Les données 2020 disponibles n'étant pas fiabilisées, ce sont celles de 2019 qui ont été utilisées.

Pour les logements collectifs neufs, ce sont les données de l'OISO traitées par Adéquation qui ont été mobilisées. Par souci de cohérence, ce sont celles de l'année 2019 qui sont prises en compte.

Tous les traitements ont été réalisés par l'a-urba.

1. voir la définition détaillée sur le site de l'INSEE : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1802
2. c'est -à-dire pour un ménage qui, dans l'échelle de revenus des ménages du territoire, verrait un quart (25 %) des ménages plus pauvres que lui et trois quarts plus riches que lui.

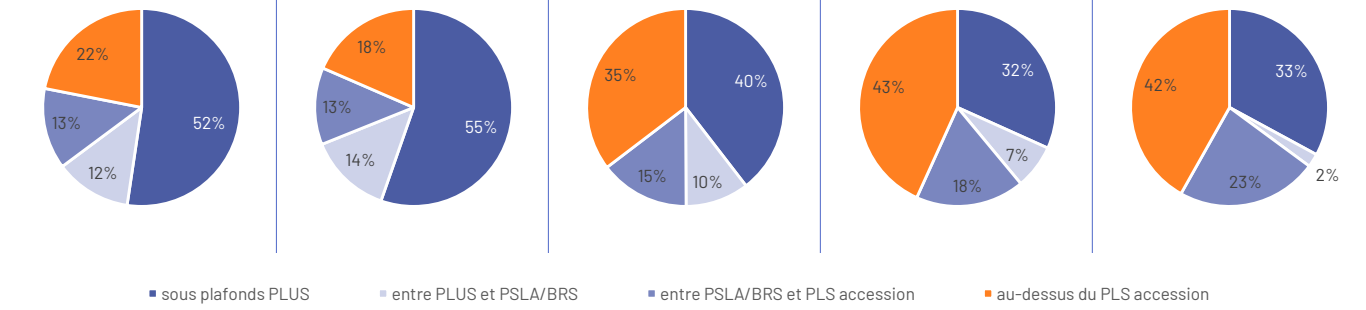
Bordeaux Métropole

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
19%	26%	4%	13%	11%
Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile				
2 384 €	2 241 €	3 903 €	5 238 €	6 223 €
1 693 €	1 638 €	2 748 €	3 704 €	4 382 €
1 033 €	1 110 €	1 659 €	2 429 €	2 870 €

1er quartile — médiane — 3e quartile

Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



sous plafonds PLUS — entre PLUS et PSLA/BRS — entre PSLA/BRS et PLS accession — au-dessus du PLS accession

Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire

	Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
maisons	22 m²	24 m²	35 m²	52 m²	61 m²
appartements	23 m²	25 m²	37 m²	55 m²	65 m²

Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes

	Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
maisons	36 m²	35 m²	59 m²	79 m²	93 m²
appartements	38 m²	37 m²	62 m²	83 m²	99 m²

Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile

	Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
maisons	51 m²	48 m²	83 m²	112 m²	133 m²
appartements	54 m²	50 m²	88 m²	118 m²	140 m²

Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

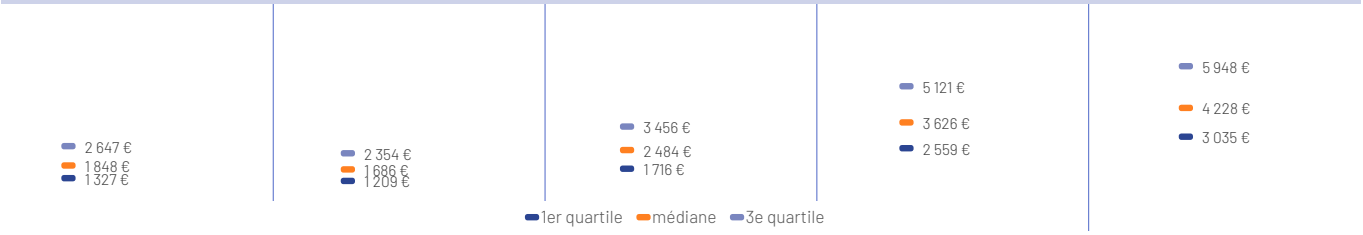
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes
appartement ancien	46 m²	62 m²	71 m²	79 m²
maison	44 m²	59 m²	68 m²	75 m²
appartement neuf	38 m²	51 m²	59 m²	65 m²

Prix médian des maisons (DVF 2019)	3 778 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	4 355 €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	3 579 €/m²		

Cobas

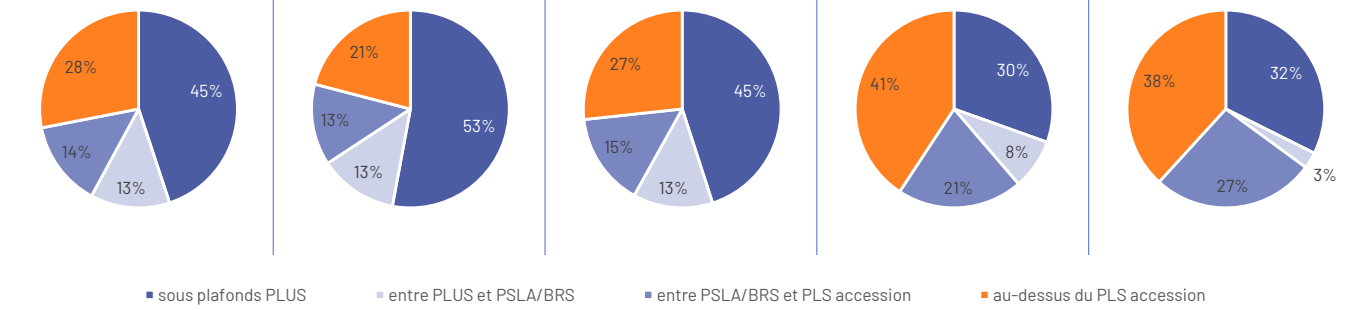
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
14%	24%	3%	13%	9%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

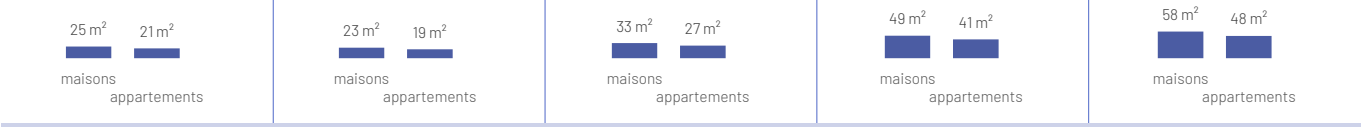


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

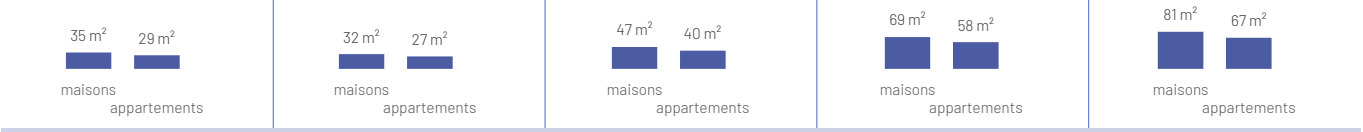
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



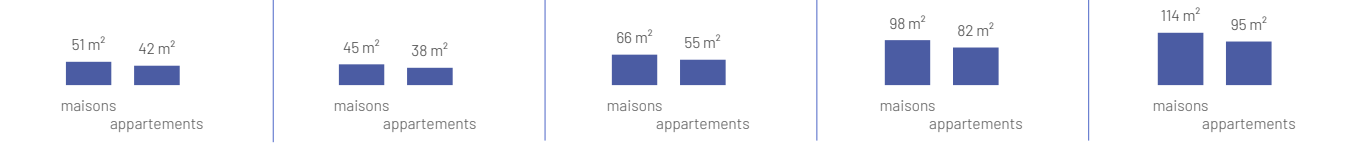
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



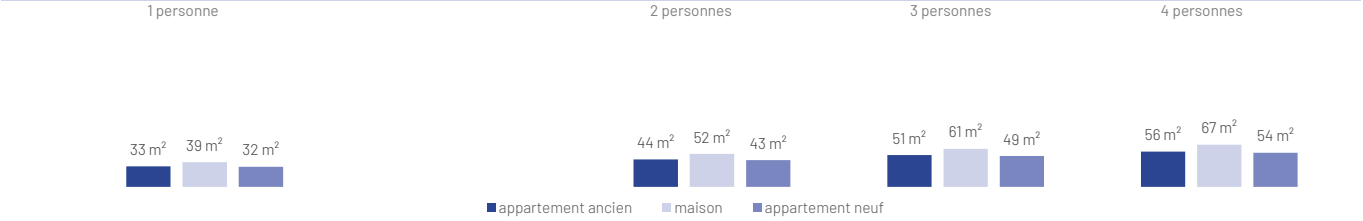
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



Prix médian des maisons (DVF 2019)	4 218 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	5 202 €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	5 051 €/m²		

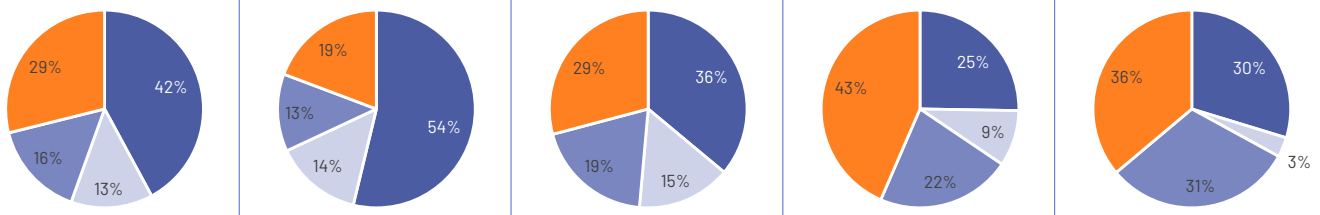
Coban

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
13%	19%	2%	15%	12%
Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile				
2 691 € 1 924 € 1 366 €	2 268 € 1 679 € 1 221 €	3 535 € 2 704 € 2 021 €	5 031 € 3 785 € 2 795 €	5 581 € 4 221 € 3 175 €

1er quartile médiane 3e quartile

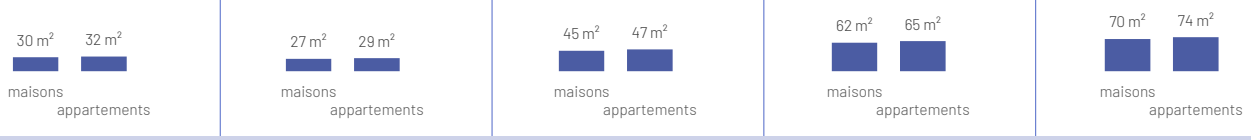
Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources

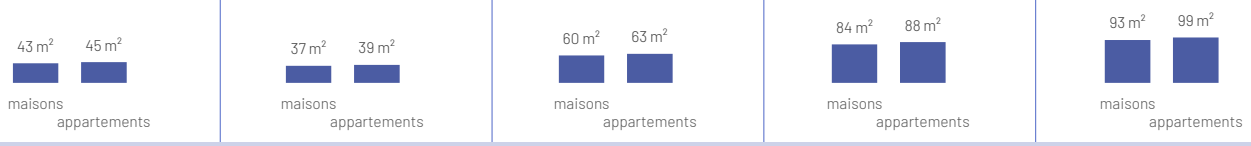


sous plafonds PLUS entre PLUS et PSLA/BRS entre PSLA/BRS et PLS accession au-dessus du PLS accession

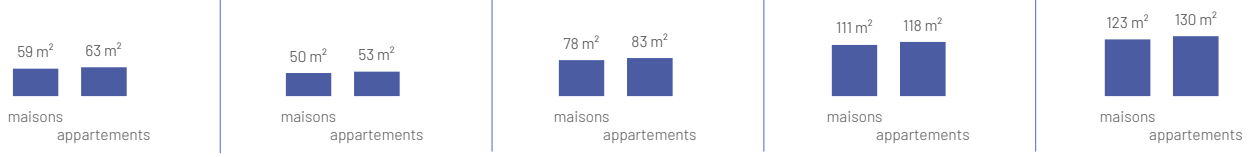
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



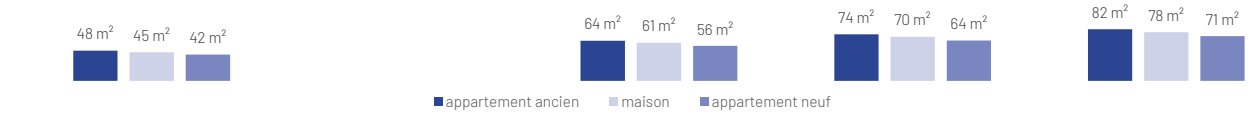
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

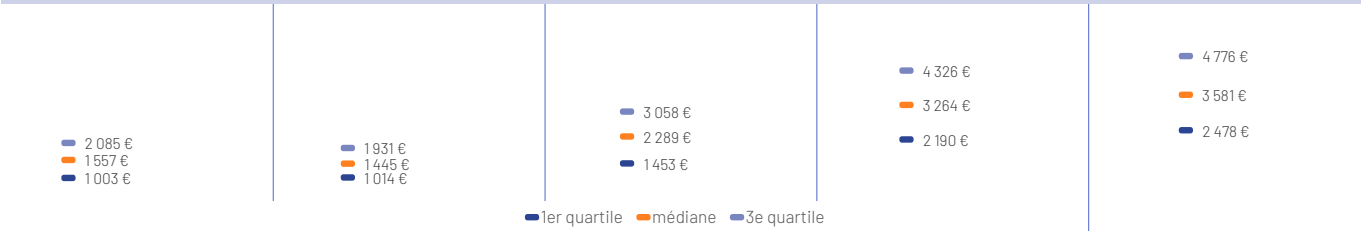


Prix médian des maisons (DVF 2019)	3 647 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	3 967 €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	3 448 €/m²		

CA du Libournais

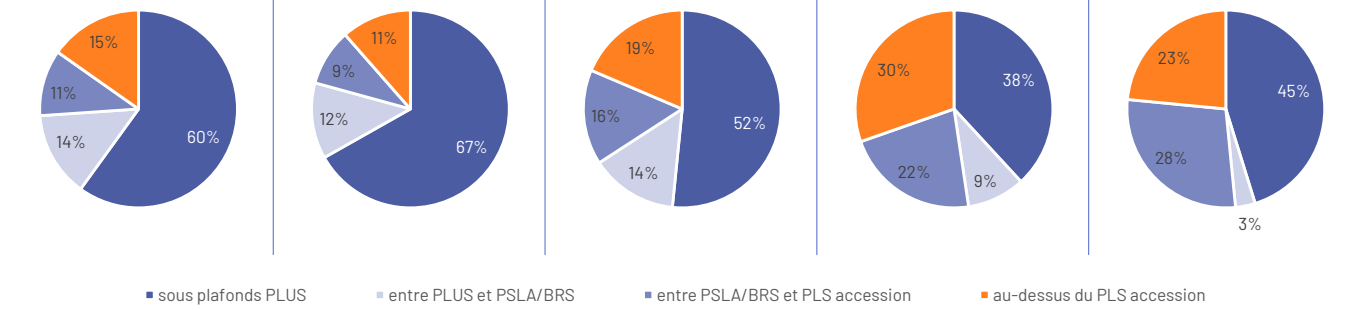
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
14%	20%	3%	15%	13%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

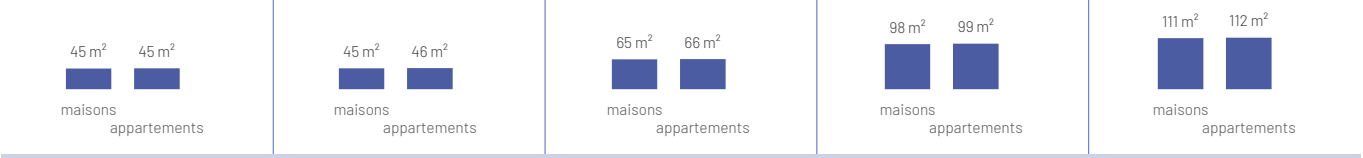


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

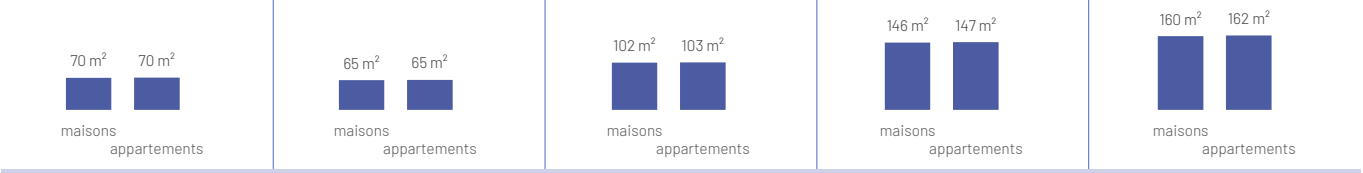
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



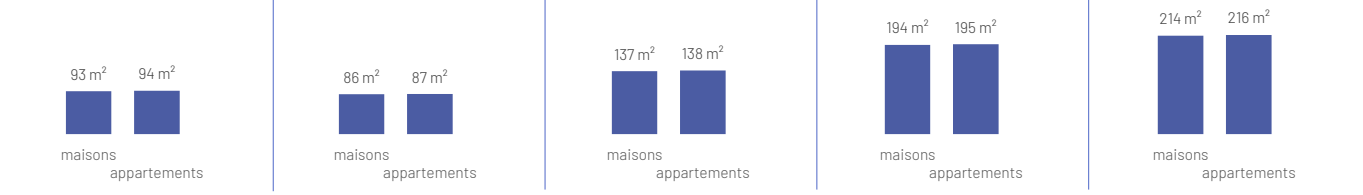
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



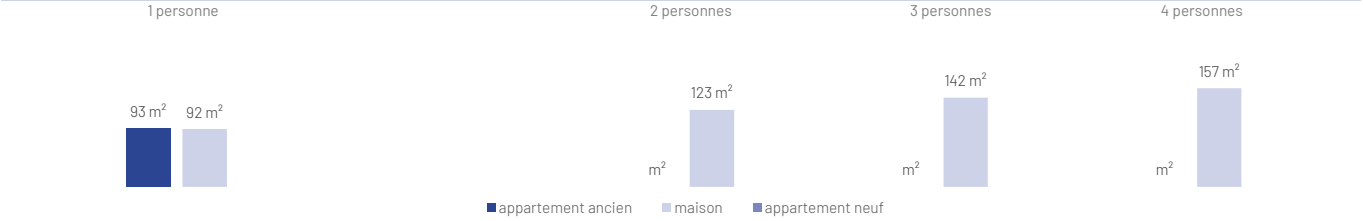
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

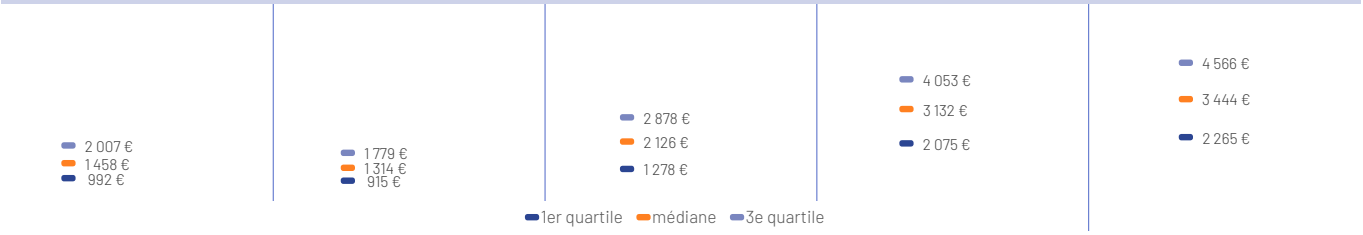


Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 800 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	1 786 €/m²		

CC Castillon/Pujols

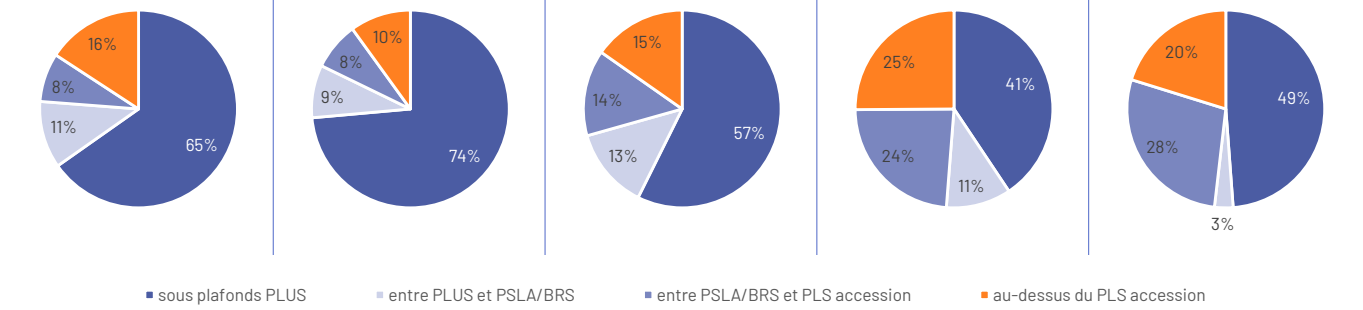
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
14%	18%	2%	13%	13%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

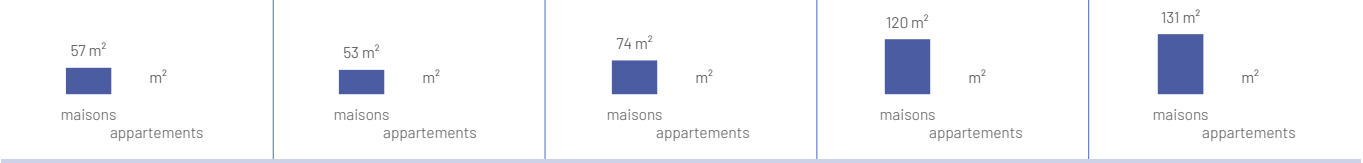


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

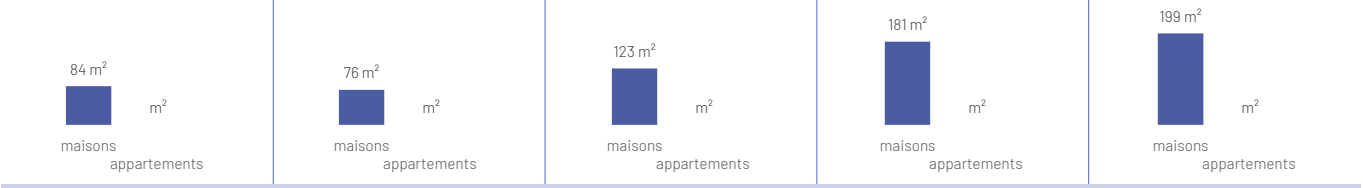
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



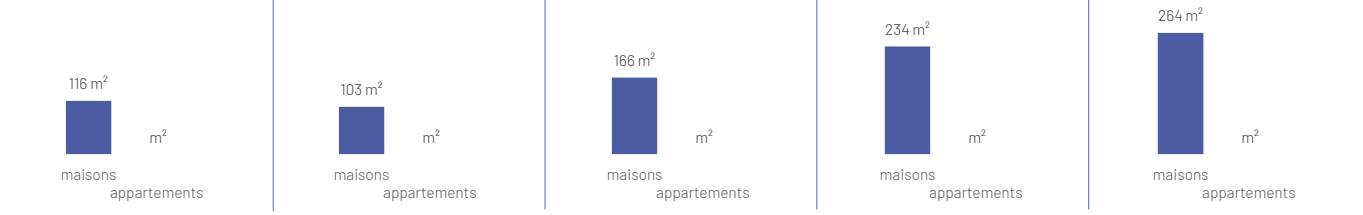
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



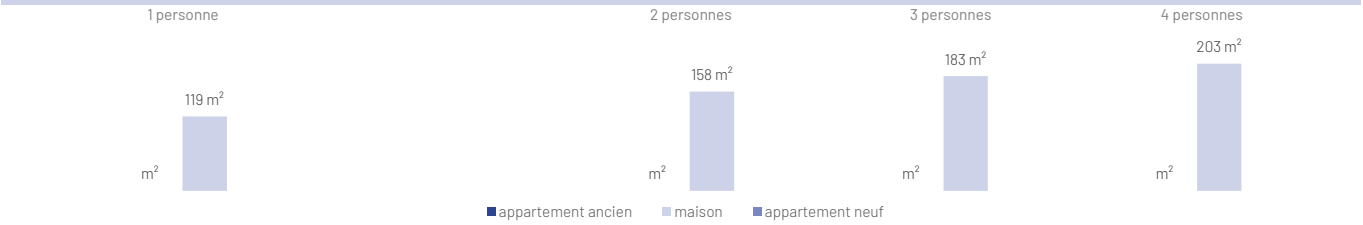
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 396 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	n.s. €/m²		

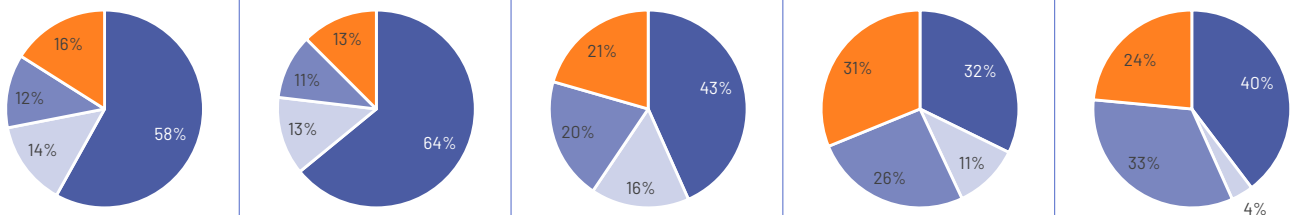
CC Convergence Garonne

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
13%	16%	3%	16%	15%
Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile				
2 128 € 1 601 € 1 088 €	2 004 € 1 469 € 1 028 €	3 198 € 2 520 € 1 774 €	4 344 € 3 393 € 2 465 €	4 795 € 3 756 € 2 797 €

1er quartile · médiane · 3e quartile

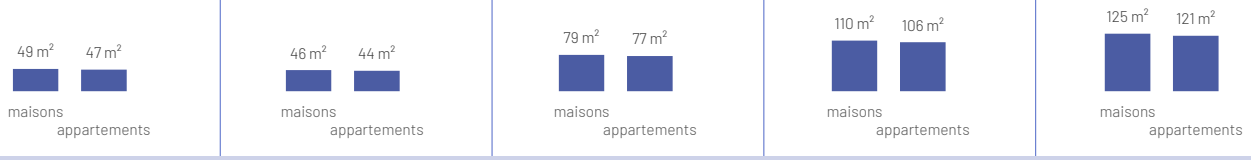
Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources

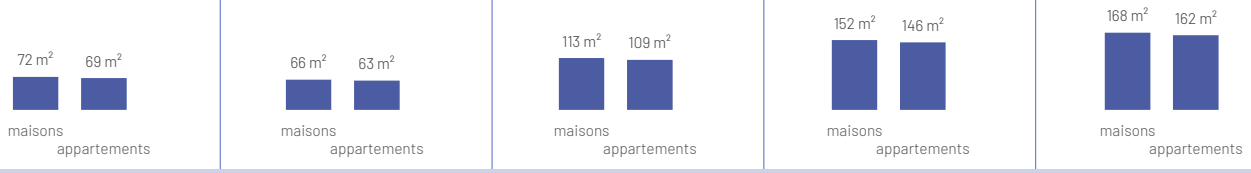


sous plafonds PLUS · entre PLUS et PSLA/BRS · entre PSLA/BRS et PLS accession · au-dessus du PLS accession

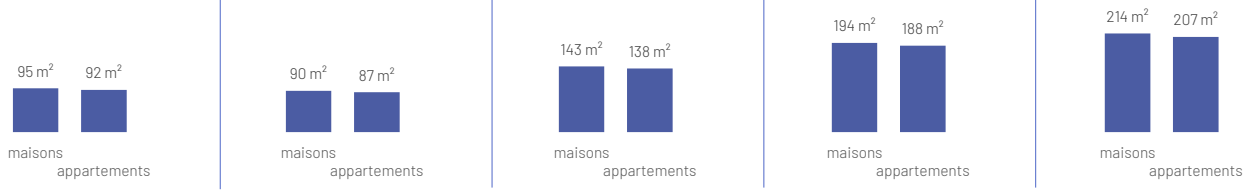
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



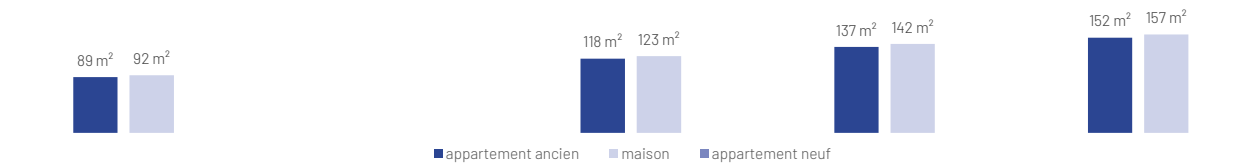
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

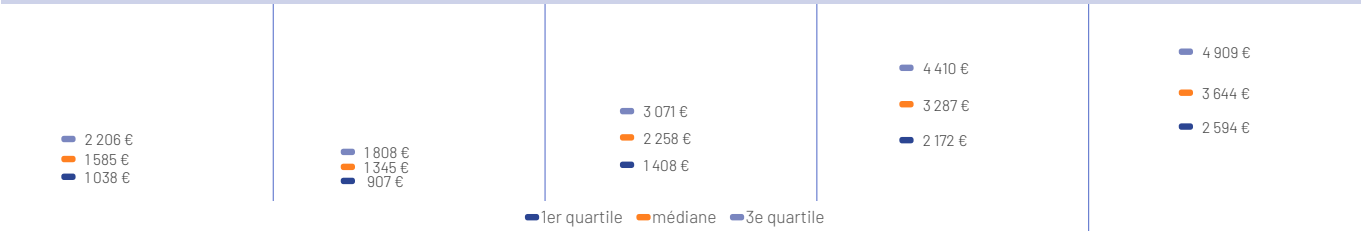


Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 804 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	1 867 €/m²		

CC de Blaye

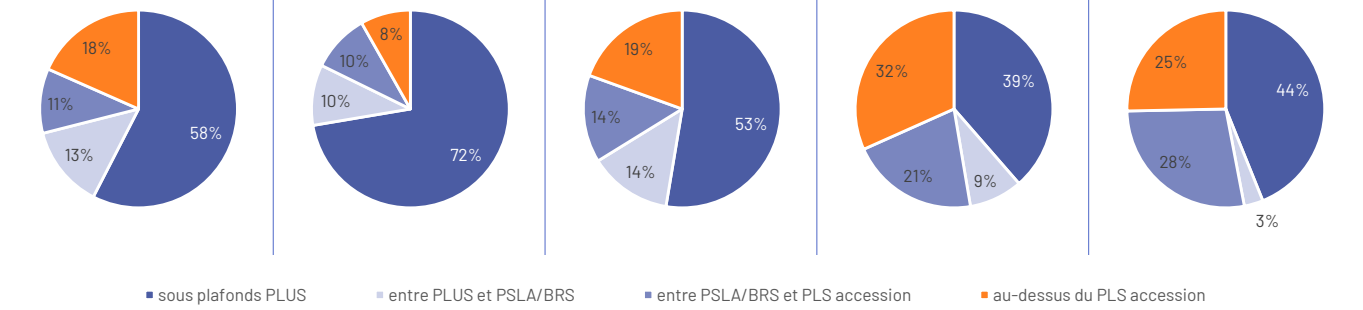
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
14%	20%	2%	14%	12%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

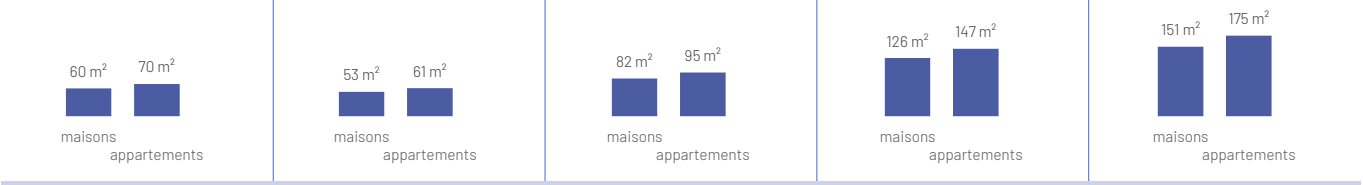


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

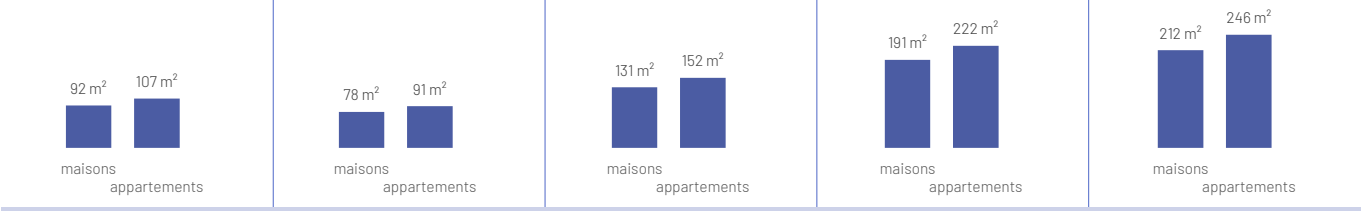
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



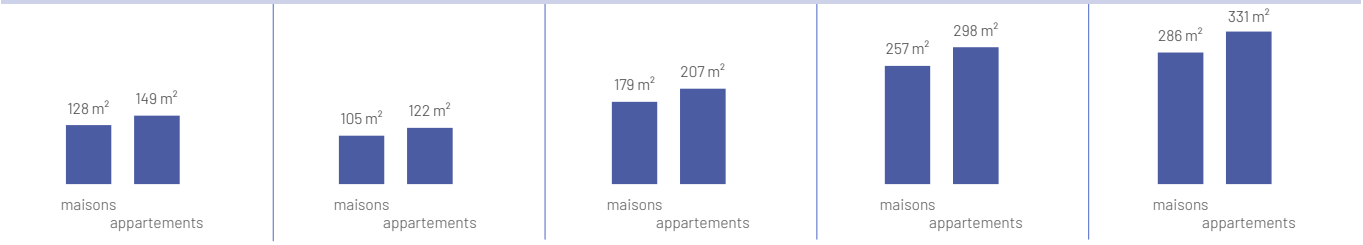
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



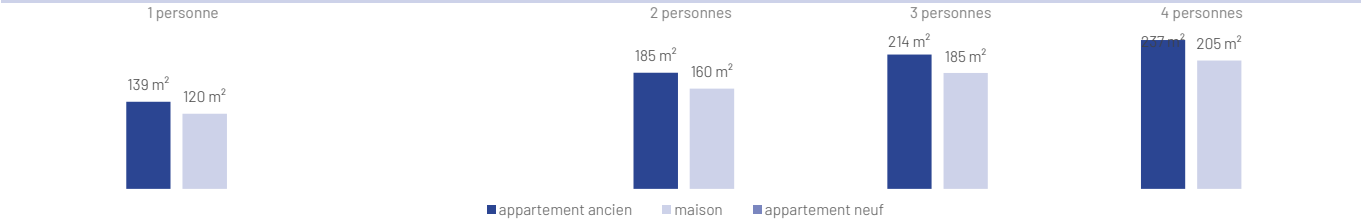
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

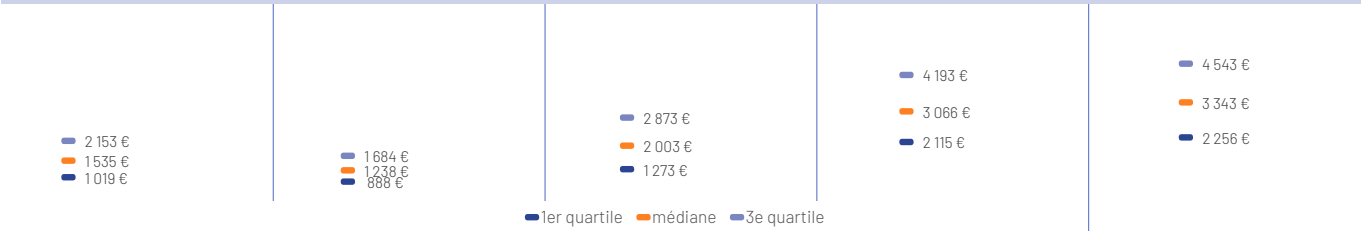


Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 384 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	1 194 €/m²		

CC de l'Estuaire

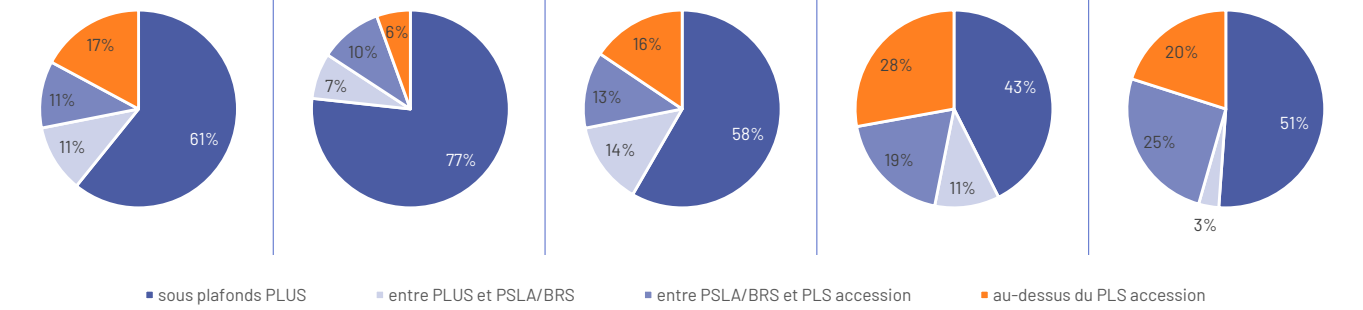
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
16%	16%	2%	13%	12%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

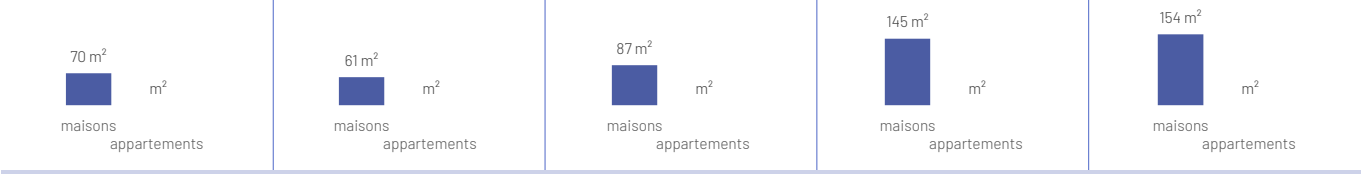


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

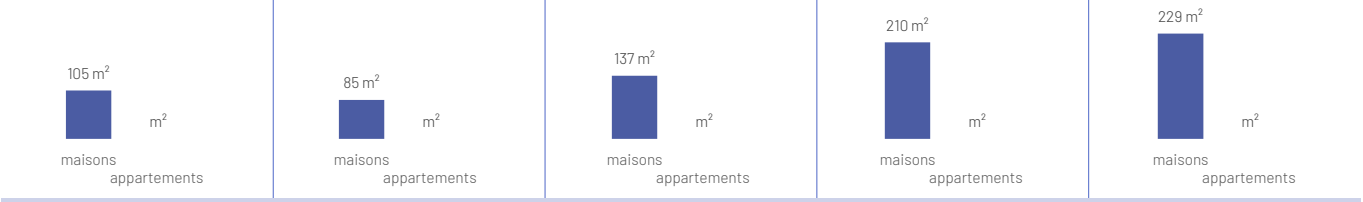
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



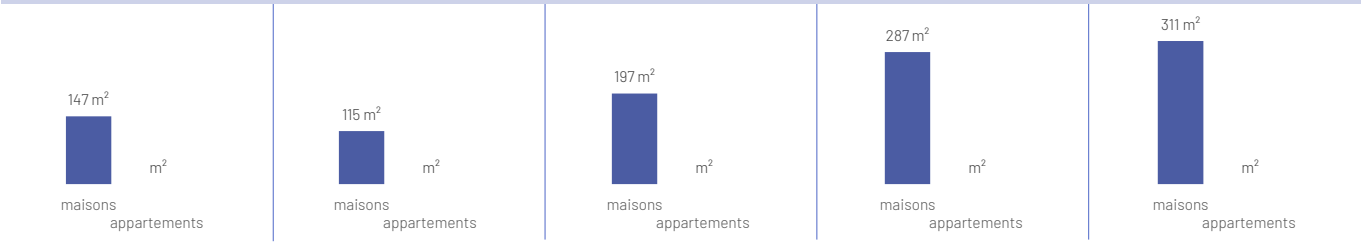
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



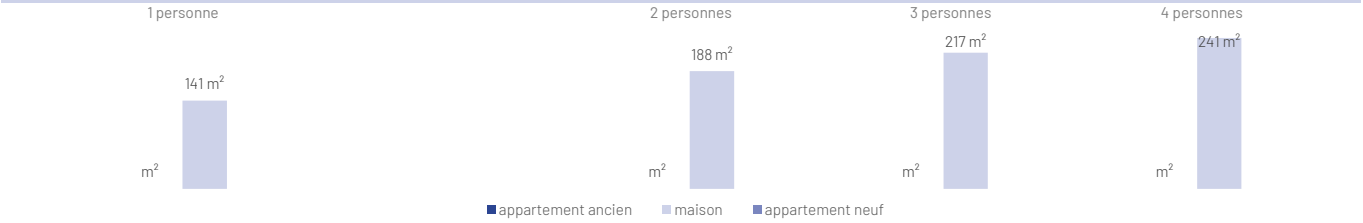
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

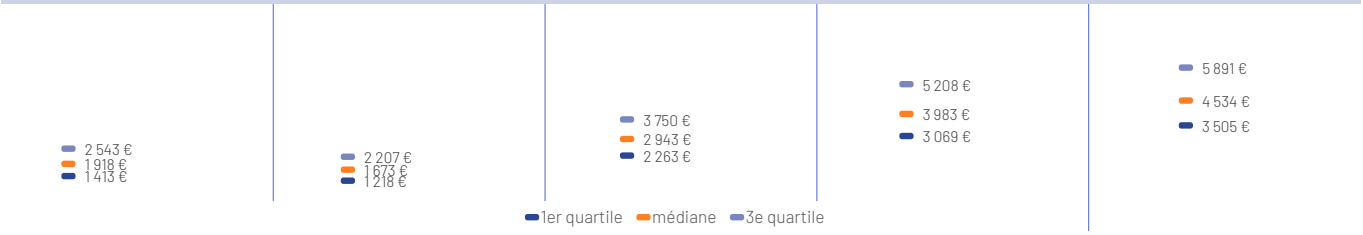


Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 178 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	n.s. €/m²		

CC de Montesquieu

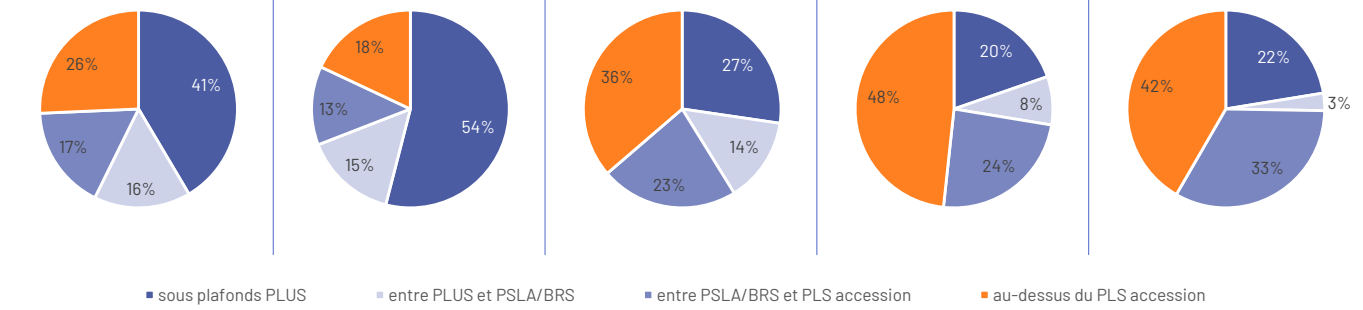
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
10%	13%	4%	18%	19%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile



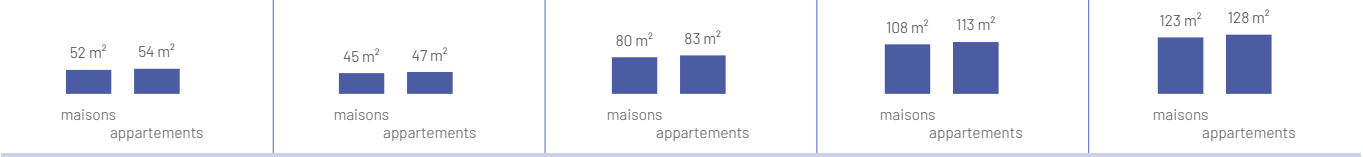
Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



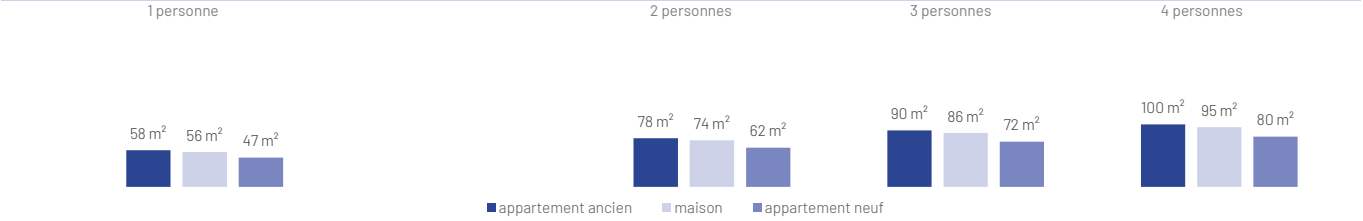
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire

Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile

Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

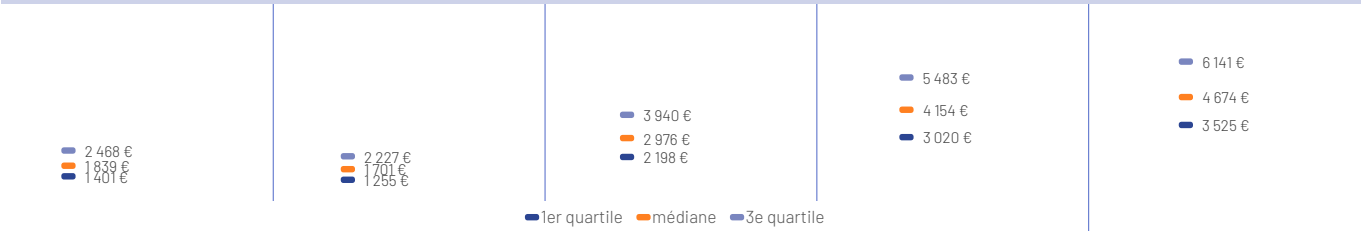


Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 978 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	3 542 €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 844 €/m²		

CC des Coteaux Bordelais

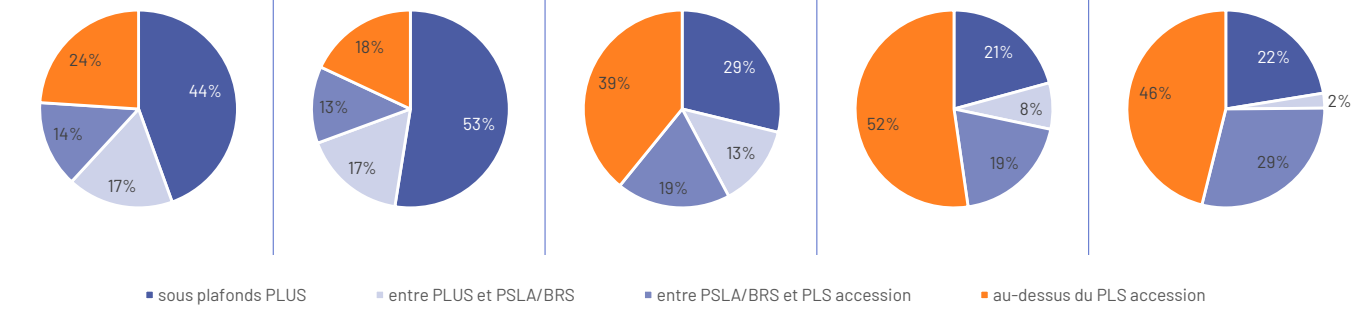
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
8%	15%	3%	17%	18%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

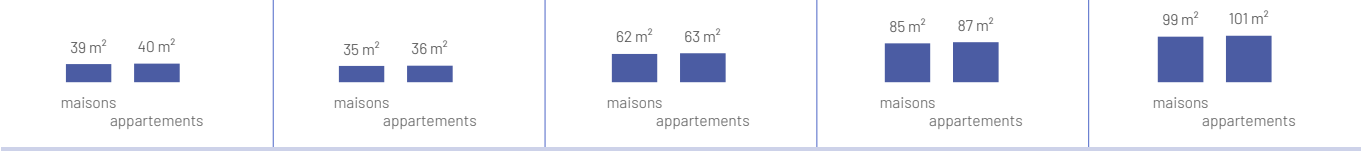


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

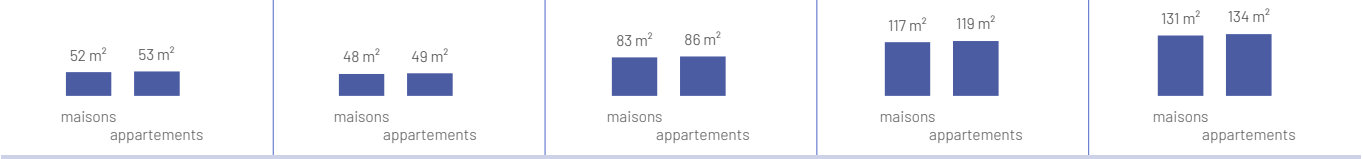
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



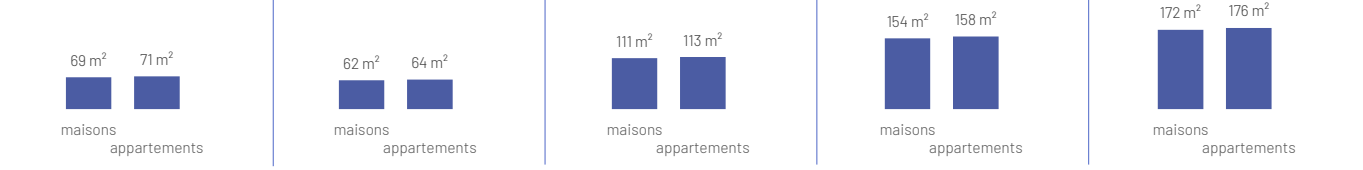
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



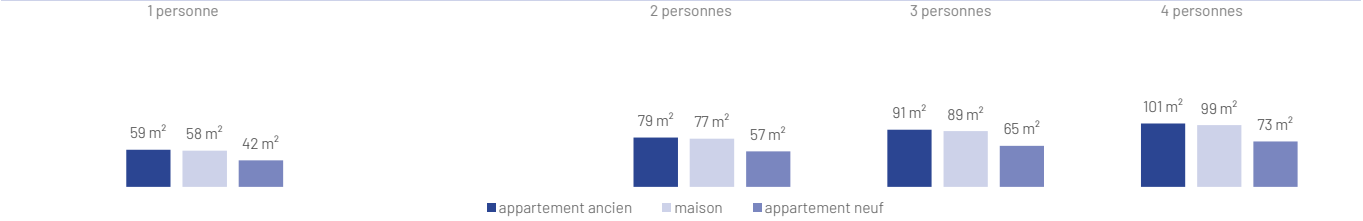
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

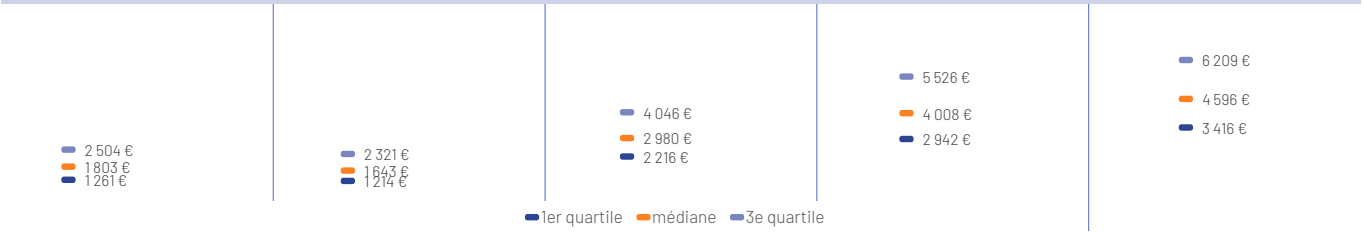


Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 873 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	3 908 €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 804 €/m²		

CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers

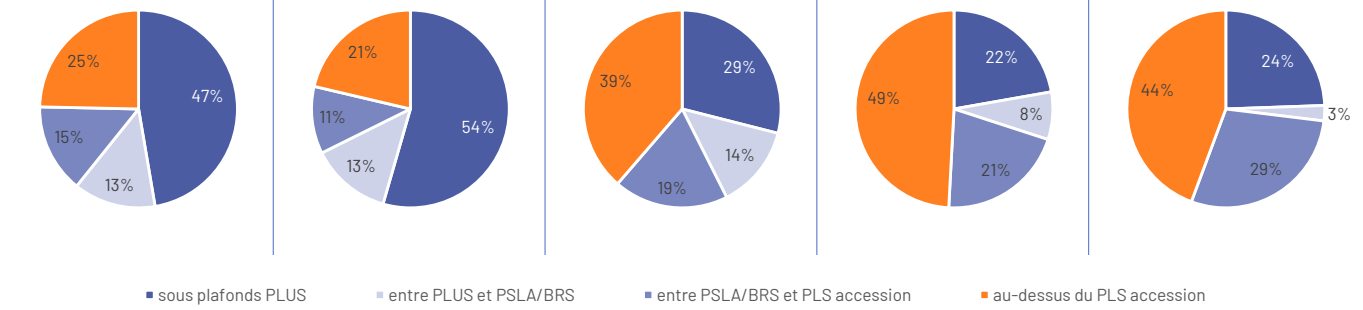
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
11%	14%	3%	17%	18%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

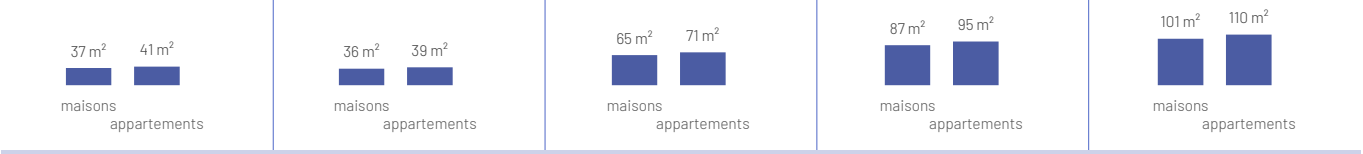


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

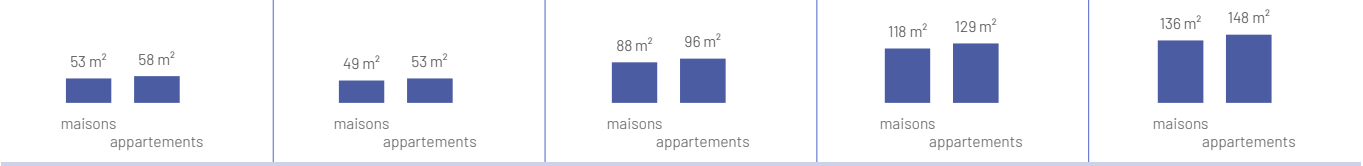
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



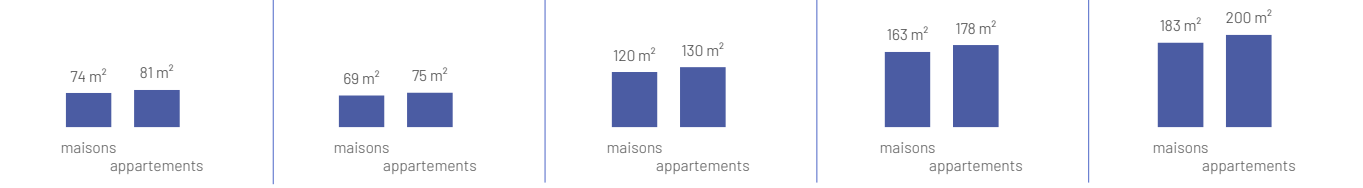
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



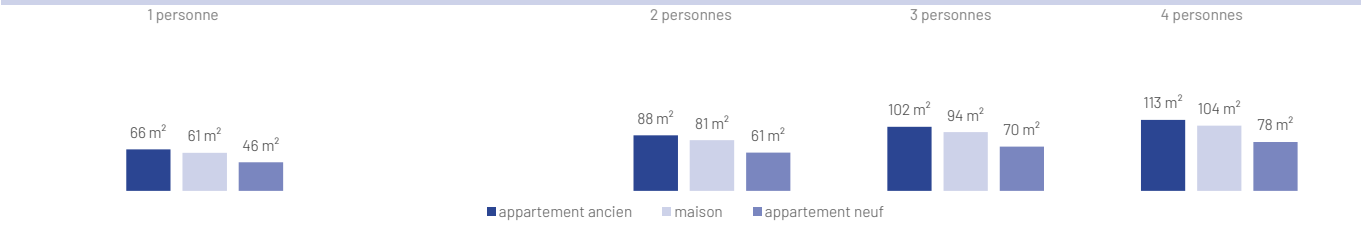
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

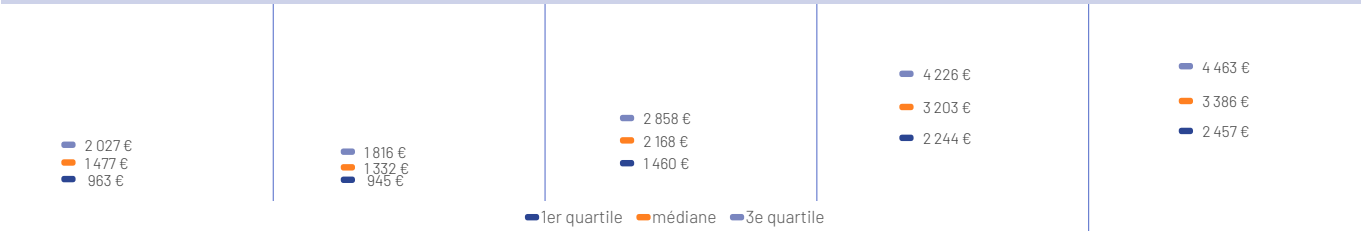


Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 729 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	3 631 €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 500 €/m²		

CC du Bazadais

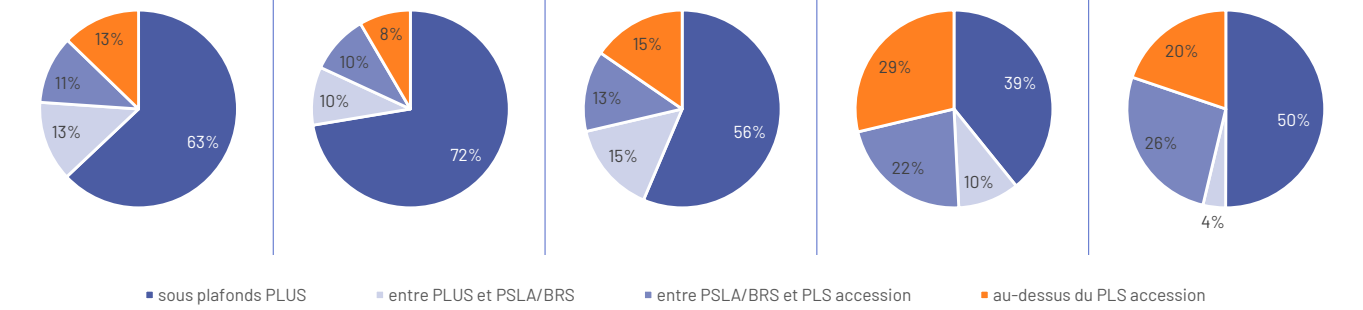
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
15%	19%	2%	13%	11%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

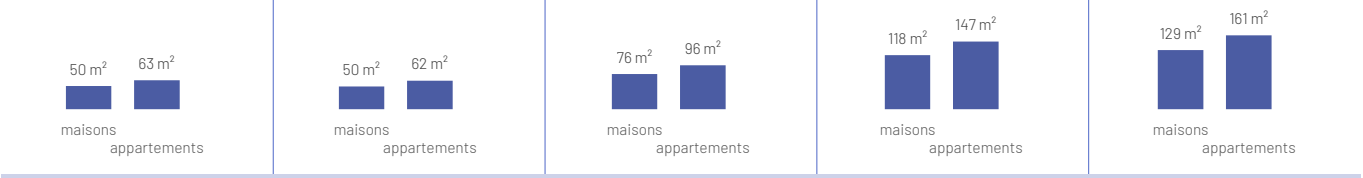


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

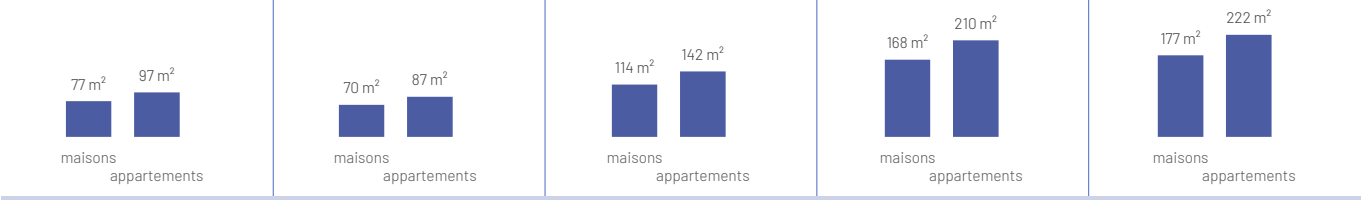
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



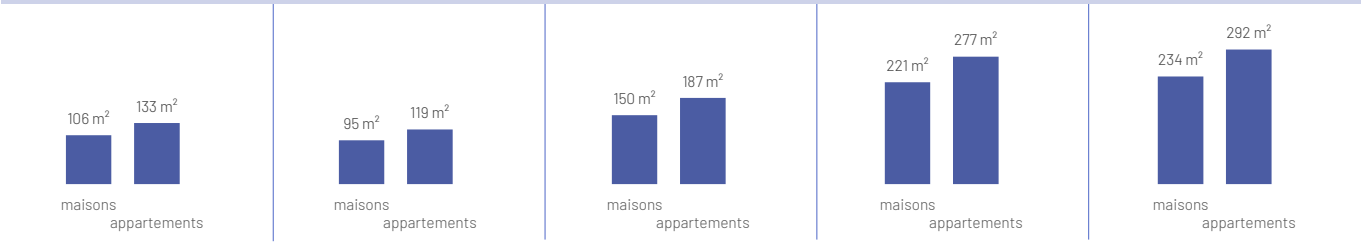
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



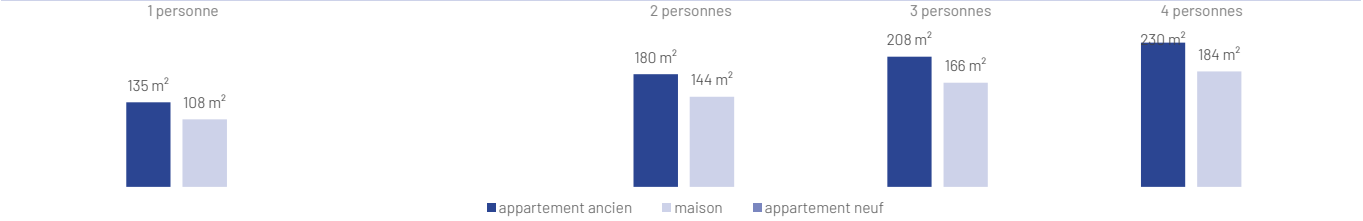
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

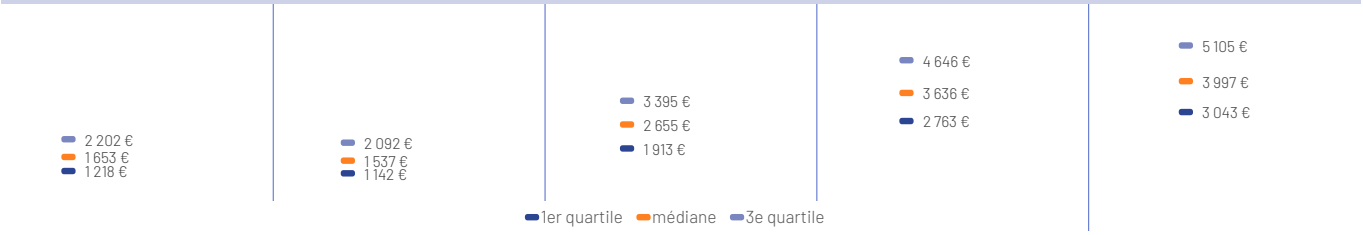


Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 538 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	1 231 €/m²		

CC du Créonnais

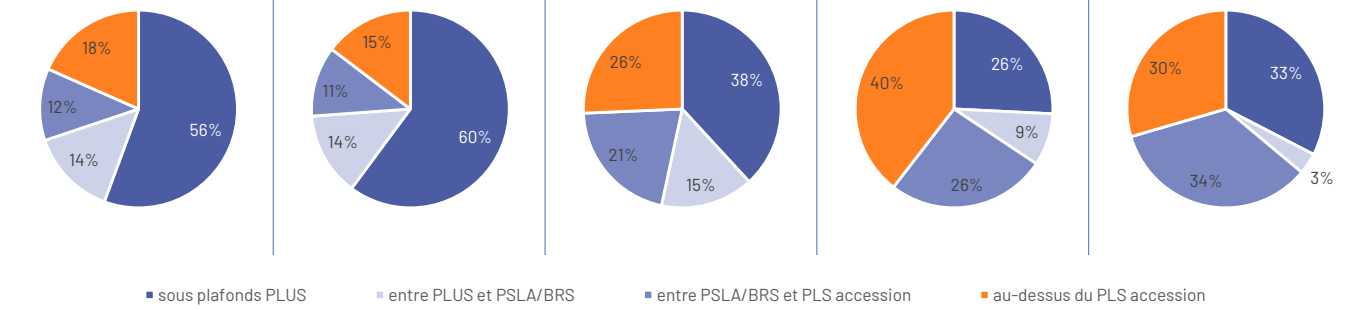
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
11%	15%	4%	17%	18%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

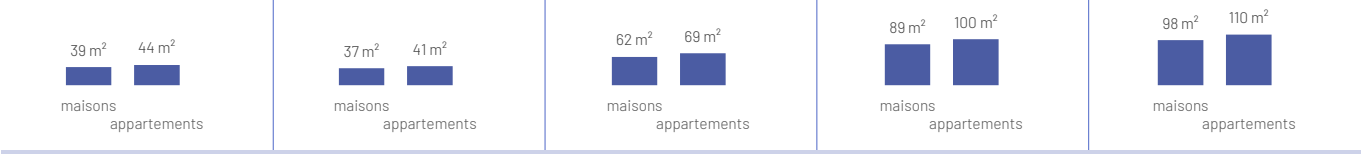


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

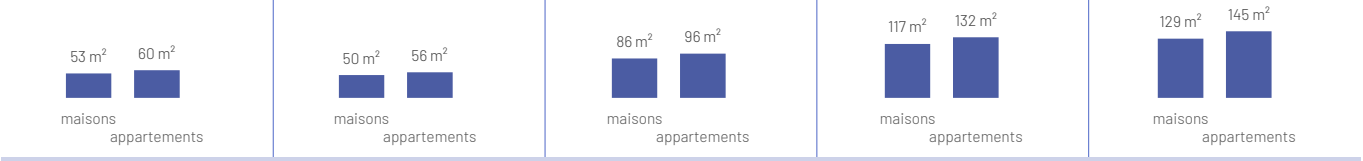
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



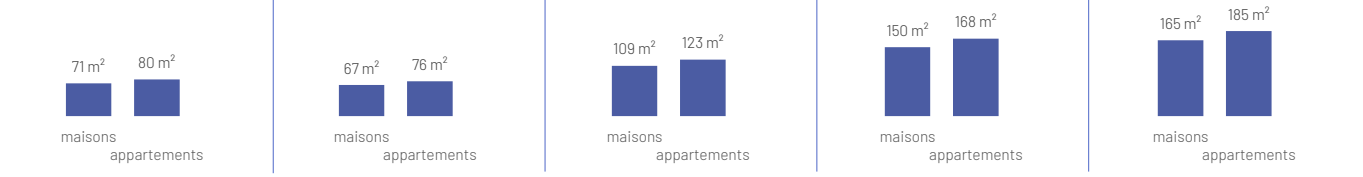
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



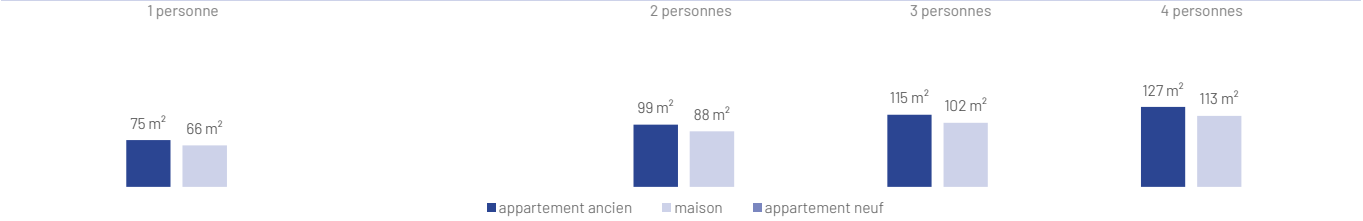
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

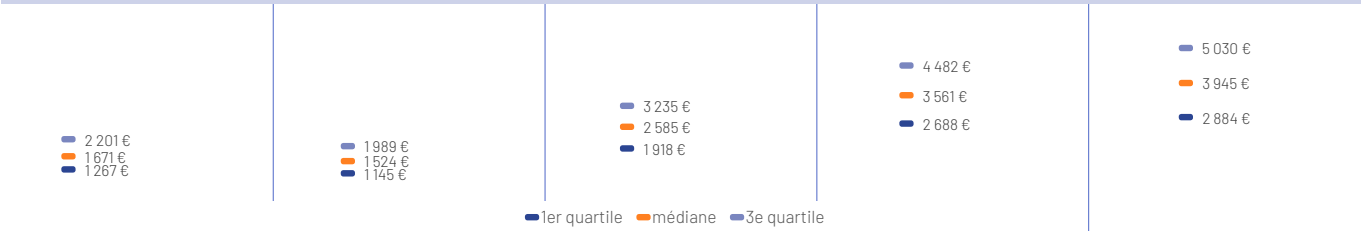


Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 500 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 225 €/m²		

CC du Fronsadais

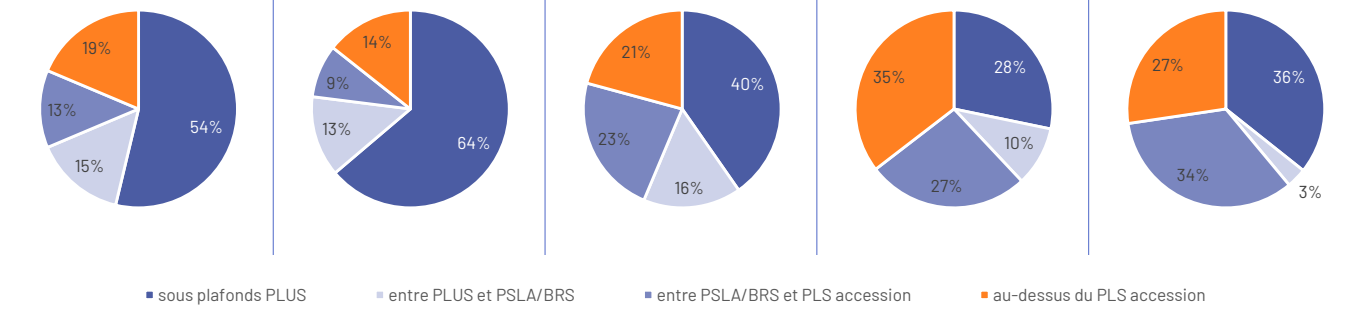
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
11%	14%	3%	16%	16%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

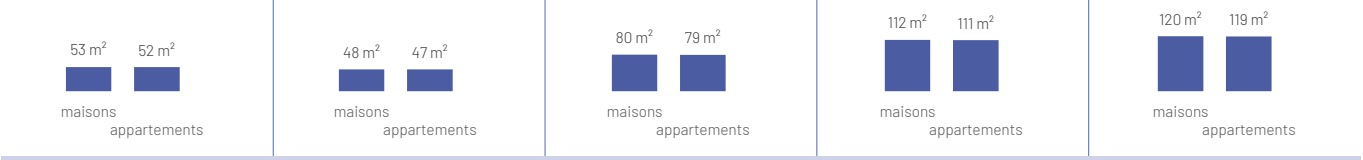


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

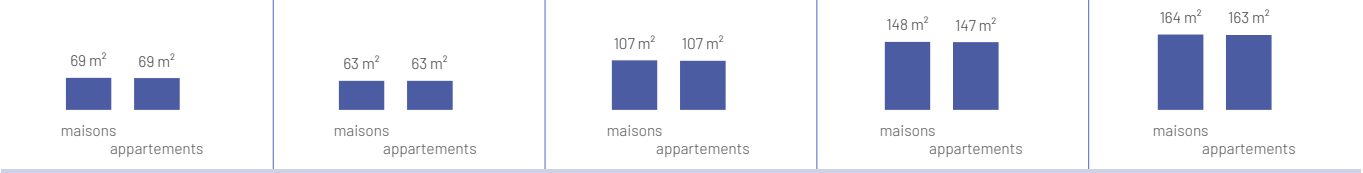
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



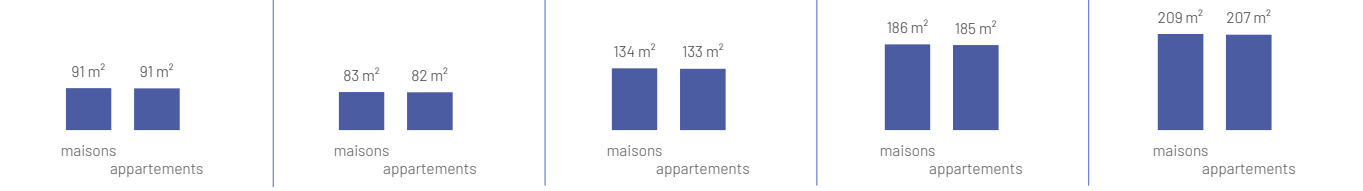
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



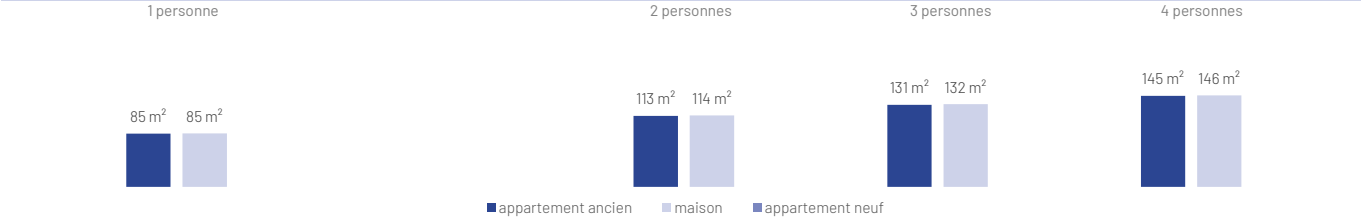
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

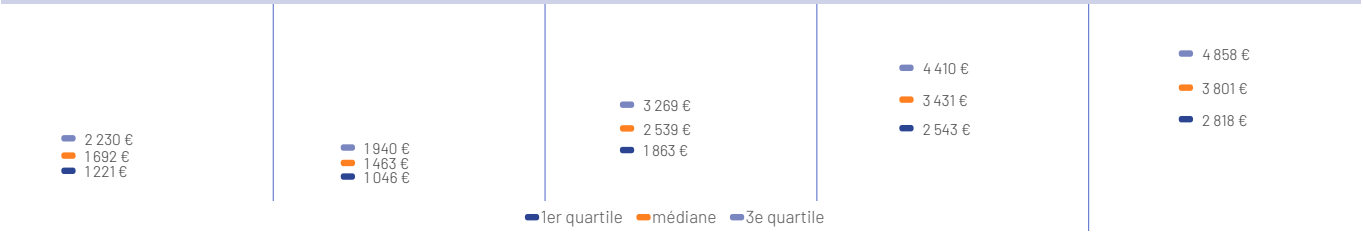


Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 940 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	1 953 €/m²		

CC du Grand Cubzaguais

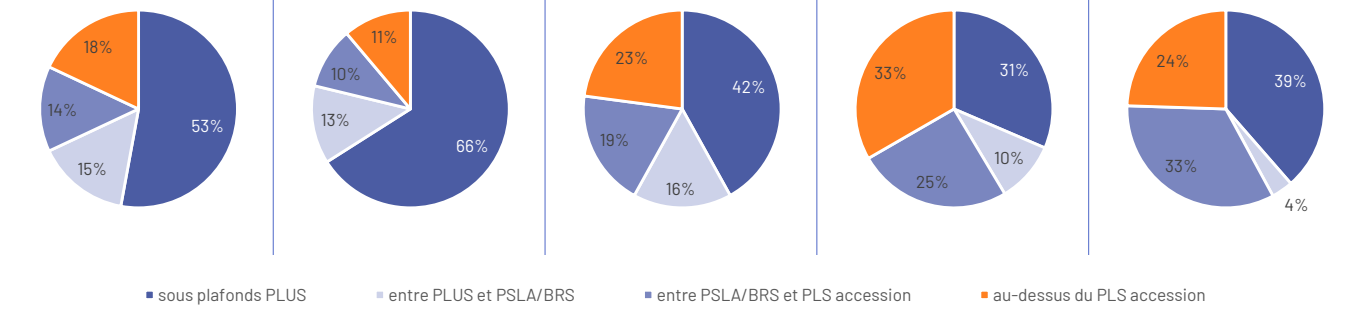
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
12%	16%	4%	17%	17%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

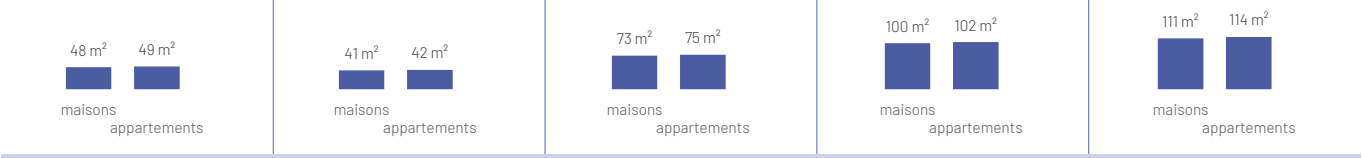


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

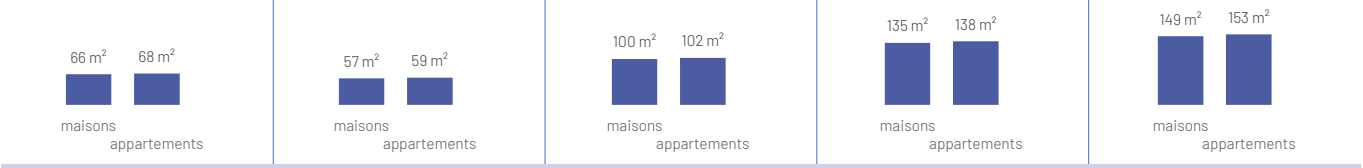
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



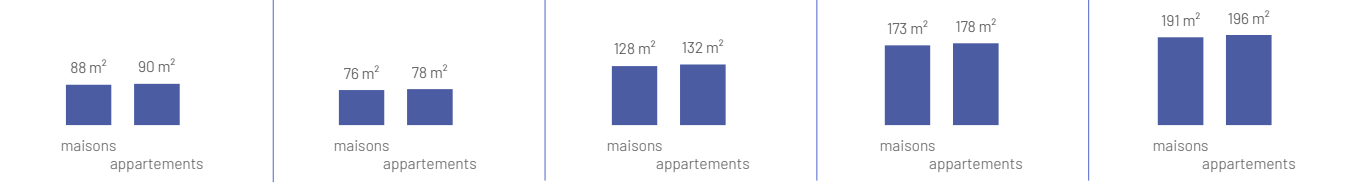
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



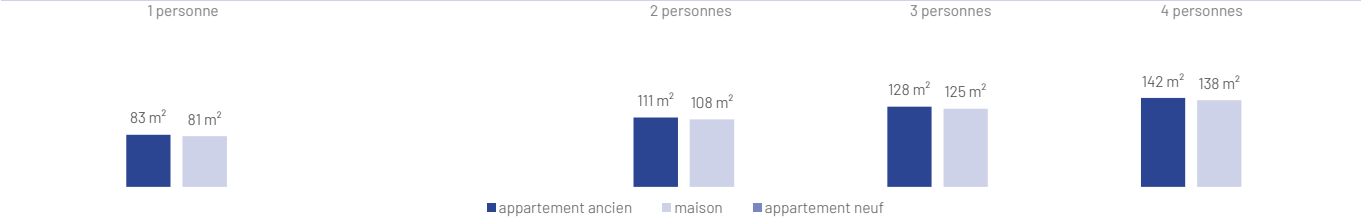
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 050 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 000 €/m²		

CC du Grand Saint-Émilionnais

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
14%	16%	2%	15%	14%

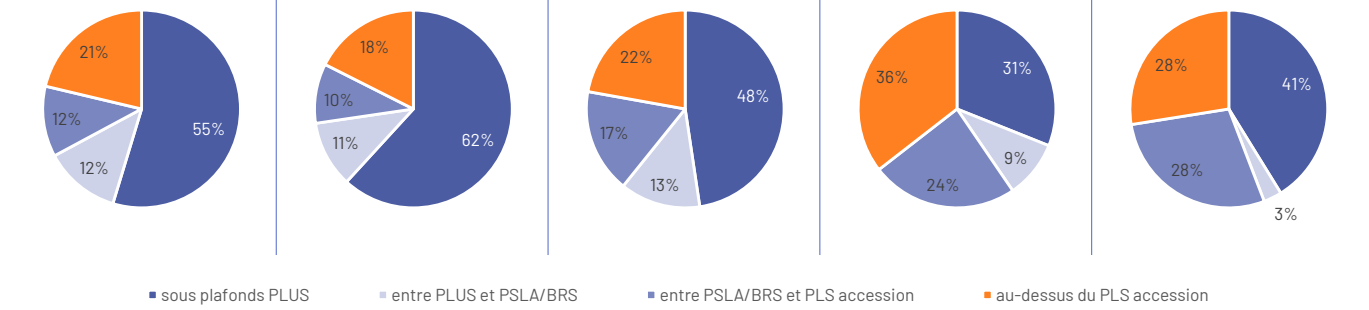
Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
2 333 €	2 129 €	3 230 €	4 511 €	5 068 €
1 655 €	1 488 €	2 393 €	3 515 €	3 771 €
1 190 €	1 103 €	1 718 €	2 562 €	2 685 €

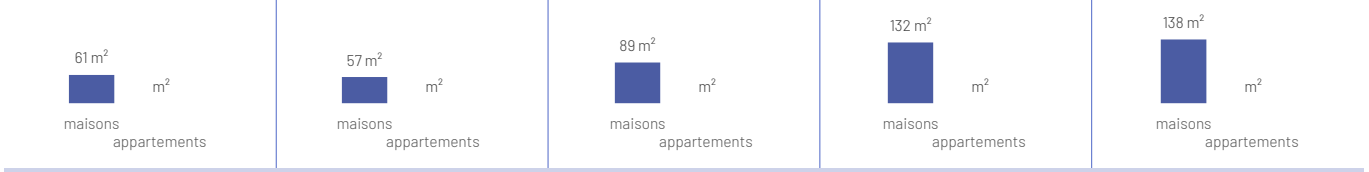
1er quartile — médiane — 3e quartile

Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

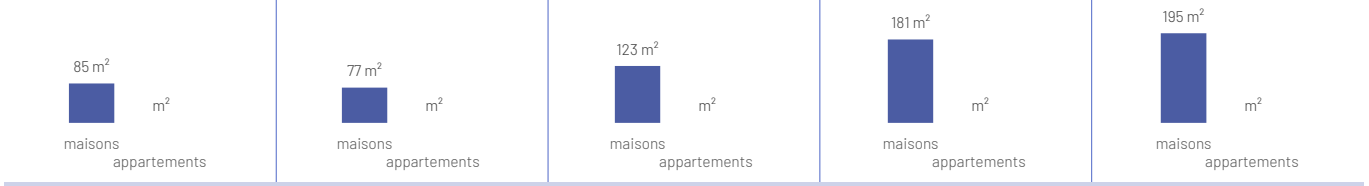
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



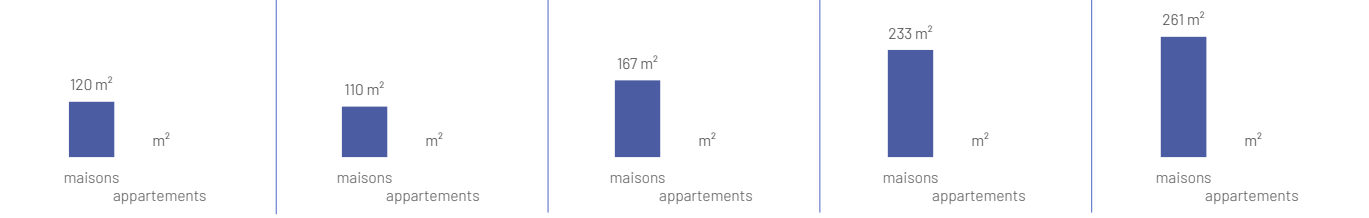
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



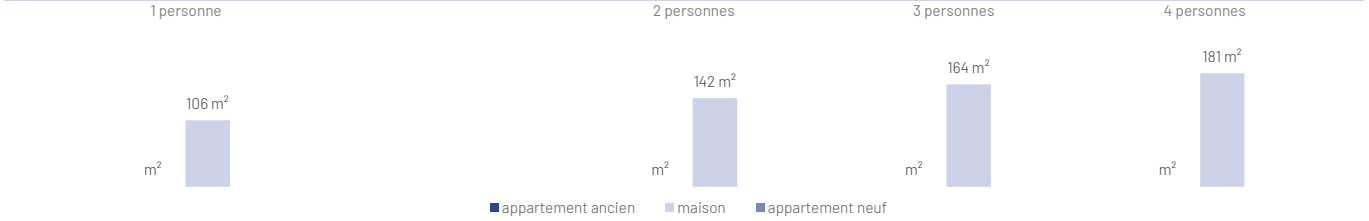
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 563 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	n.s. €/m²		

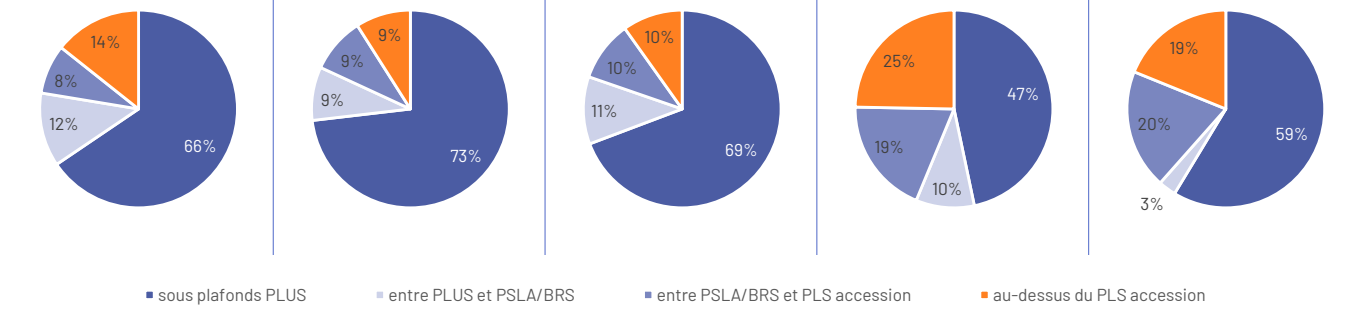
CC du Pays Foyen

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
14%	23%	2%	14%	10%

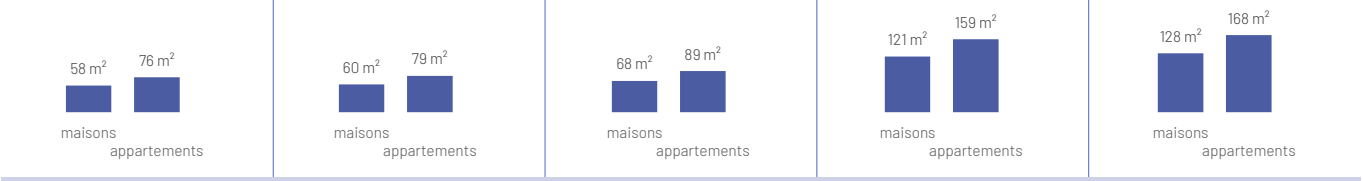
Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

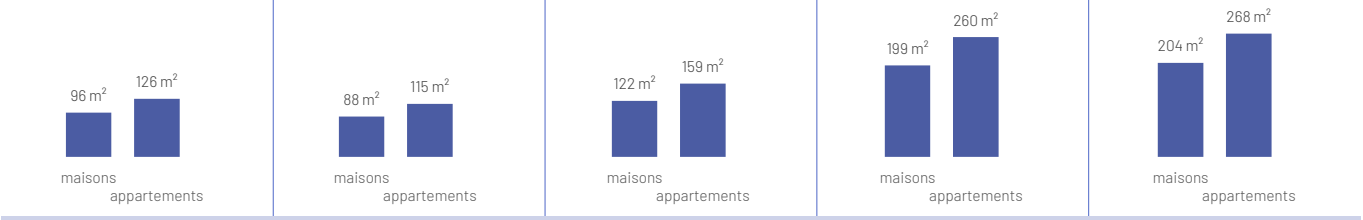
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



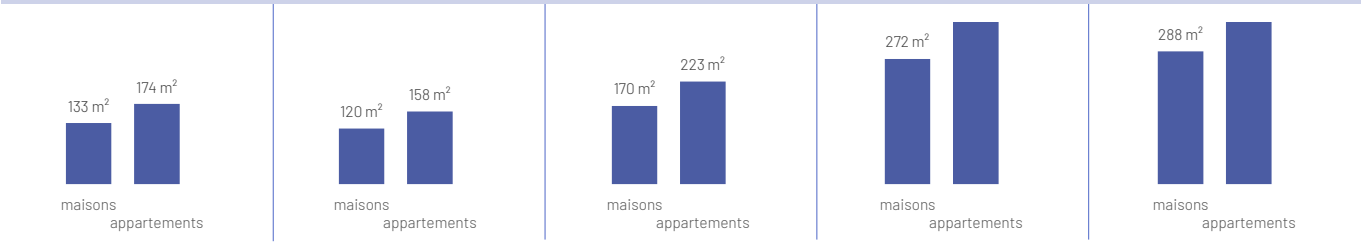
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



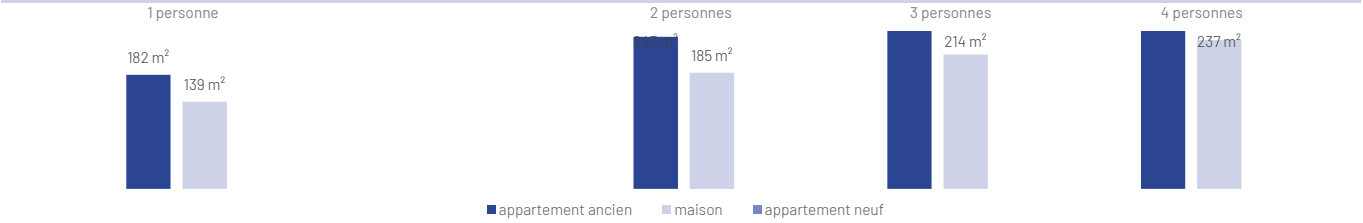
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 194 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	911 €/m²		

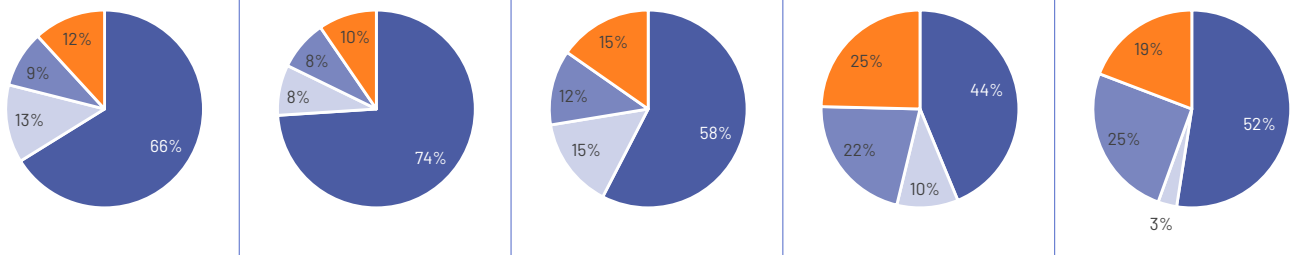
CC du Réolais en Sud Gironde

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
14%	18%	2%	14%	12%
Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile				
1 928 € 1 453 € 889 €	1 768 € 1 288 € 938 €	2 825 € 2 090 € 1 285 €	4 029 € 3 032 € 1 967 €	4 456 € 3 283 € 2 177 €

1er quartile médiane 3e quartile

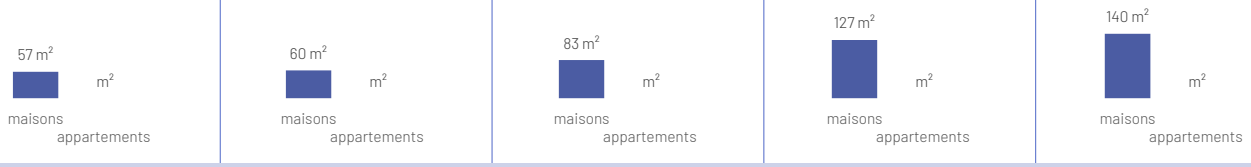
Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources

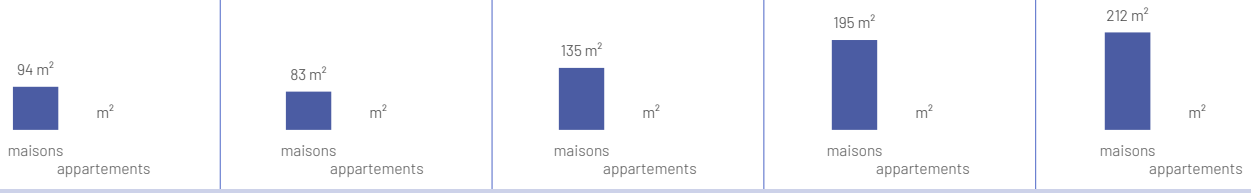


sous plafonds PLUS entre PLUS et PSLA/BRS entre PSLA/BRS et PLS accession au-dessus du PLS accession

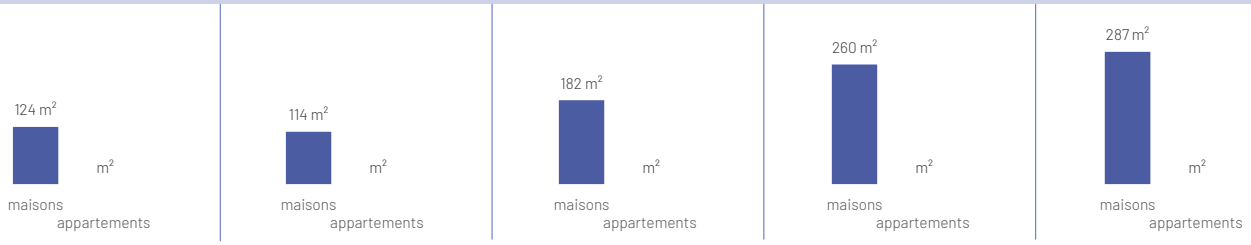
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



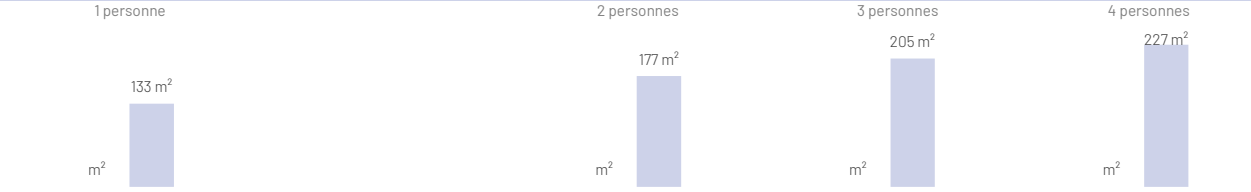
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



appartement ancien maison appartement neuf

Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 250 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	n.s. €/m²		

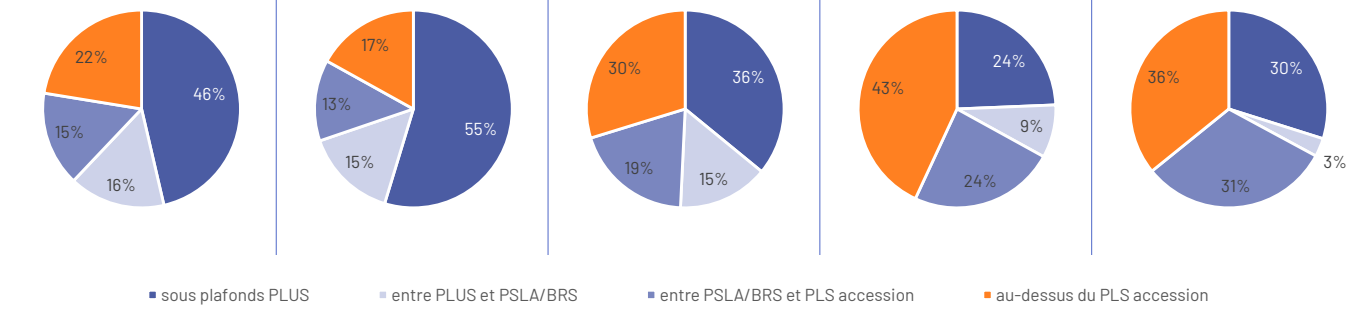
CC du Secteur de Saint-Loubès

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
10%	13%	4%	18%	17%
Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile				
2 406 € 1 818 € 1 365 €	2 208 € 1 650 € 1 191 €	3 520 € 2 721 € 1 969 €	4 965 € 3 756 € 2 841 €	5 555 € 4 246 € 3 176 €

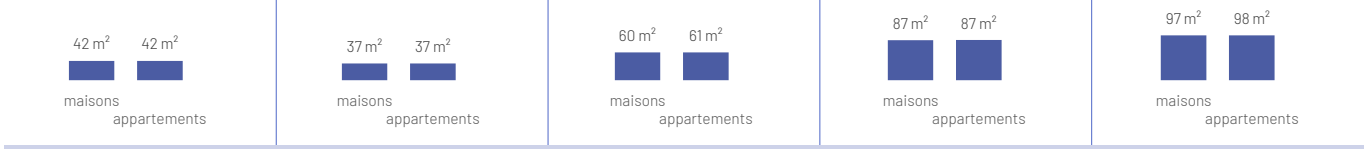
1er quartile médiane 3e quartile

Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

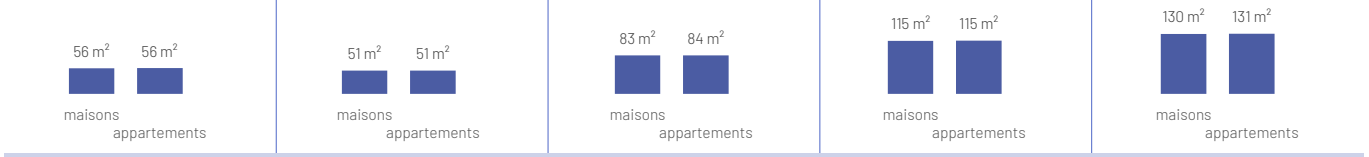
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire

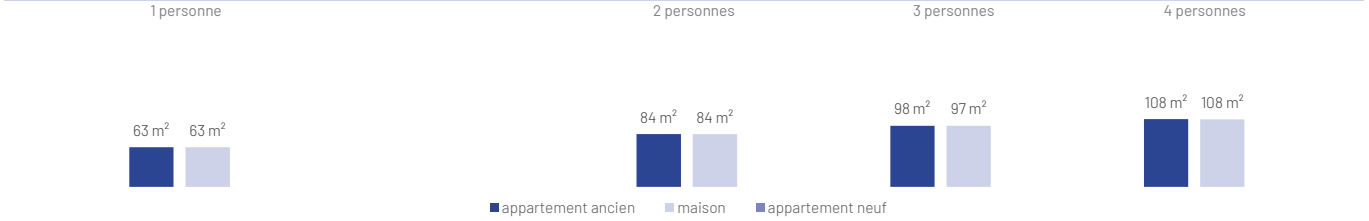


Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile

Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

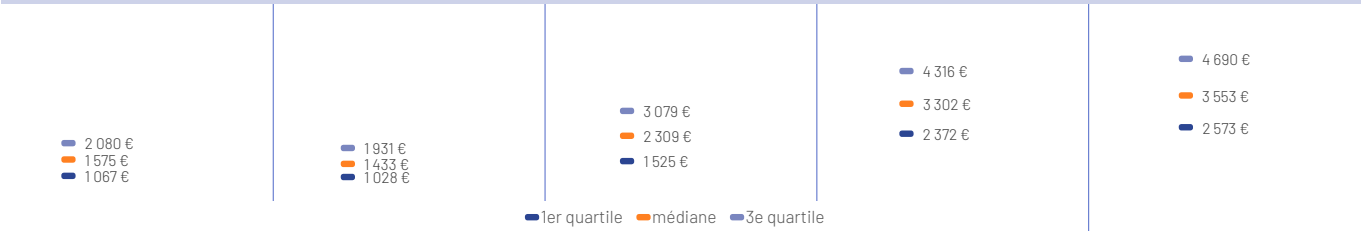


Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 629 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 621 €/m²		

CC du Sud Gironde

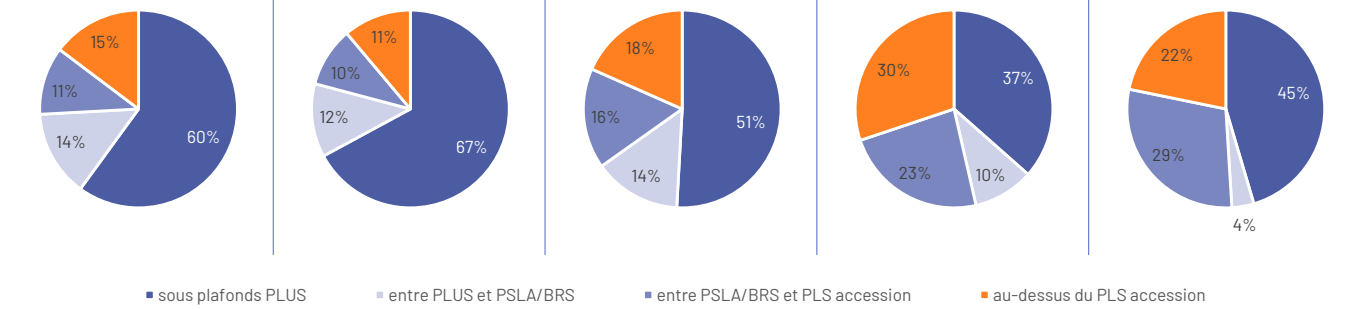
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
14%	19%	3%	15%	13%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile



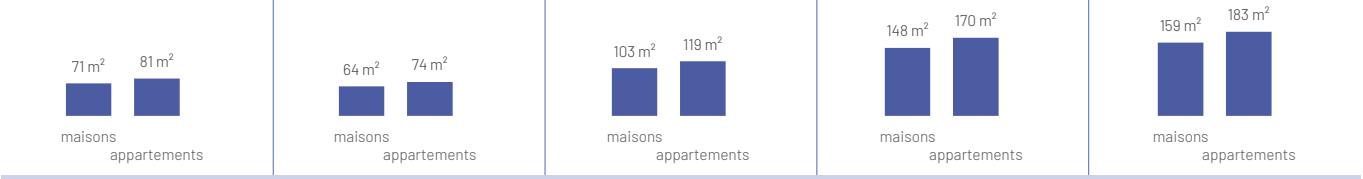
Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources

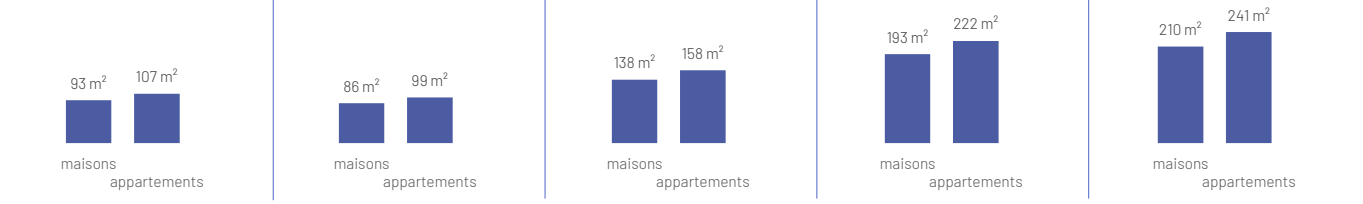


Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire

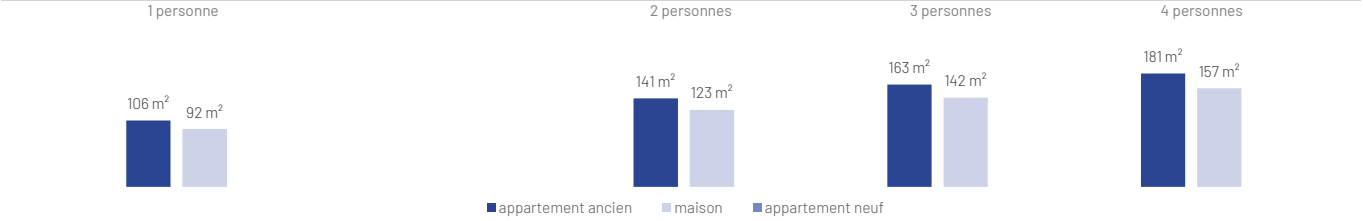
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

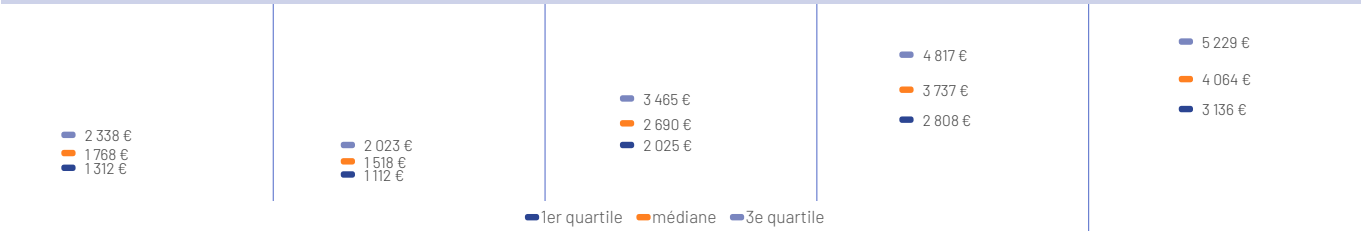


Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 800 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	1 567 €/m²		

CC du Val de l'Eyre

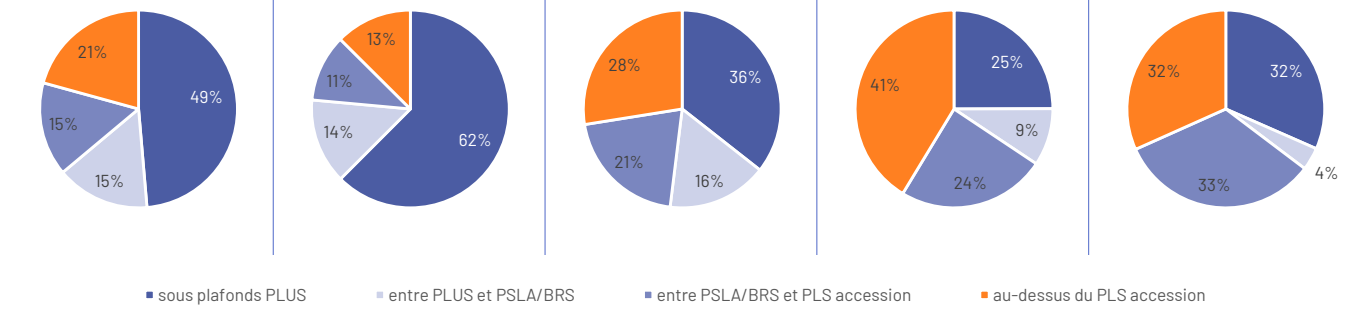
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
11%	14%	3%	18%	18%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

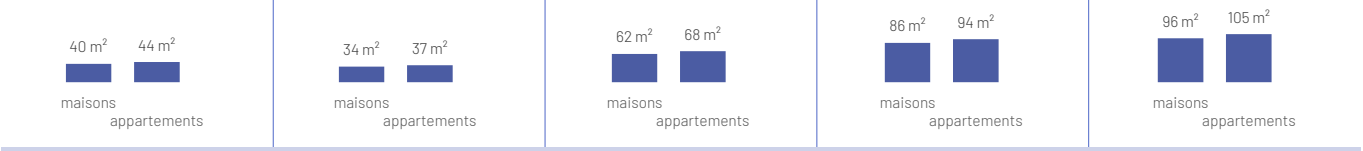


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

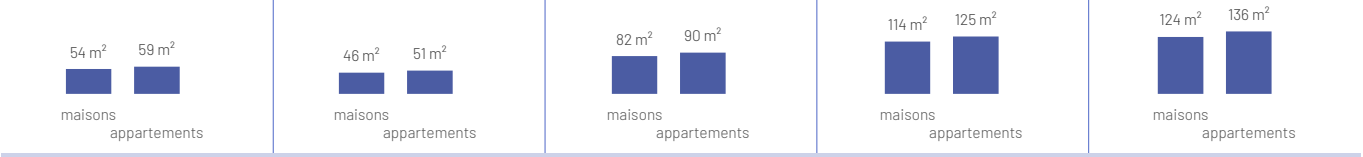
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



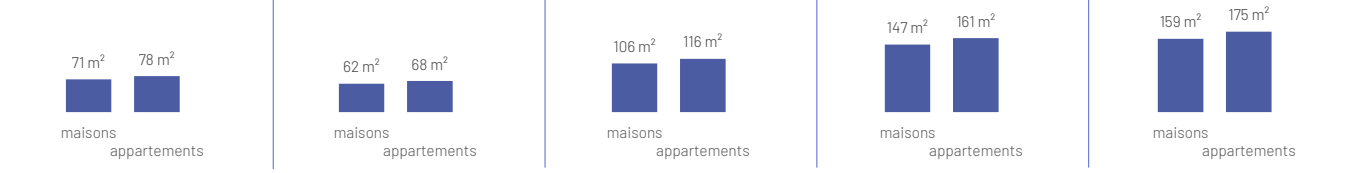
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



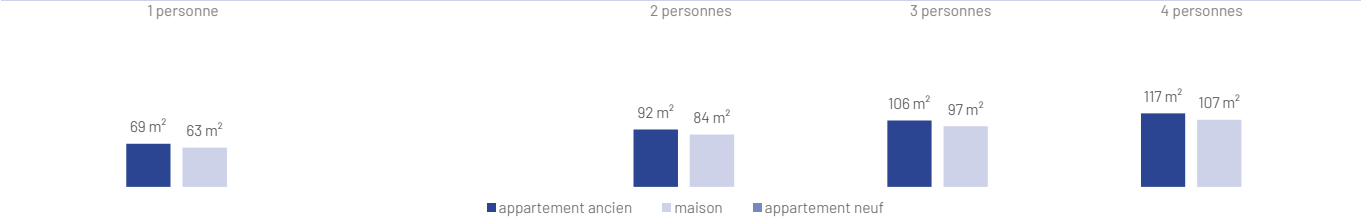
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

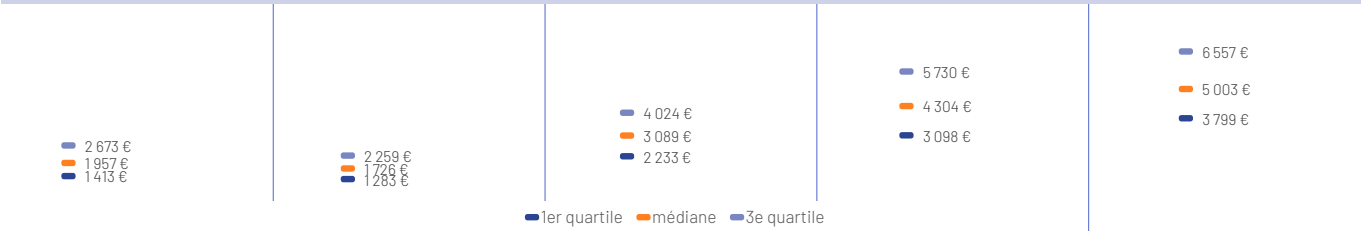


Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 646 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 414 €/m²		

CC Jalle-Eau-Bourde

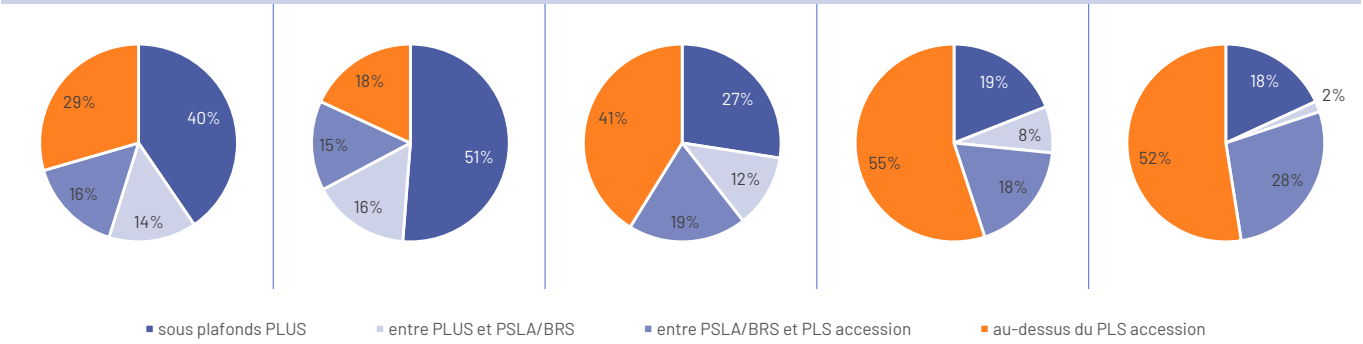
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
11%	14%	3%	17%	16%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

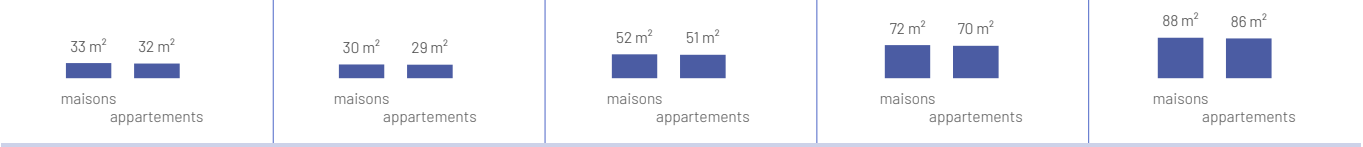


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

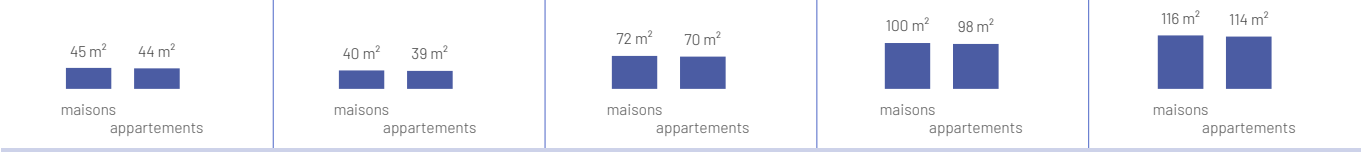
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



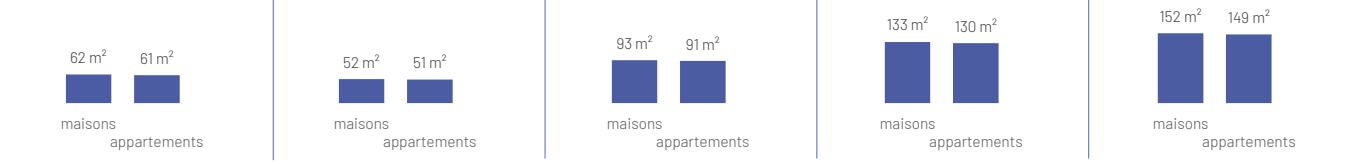
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



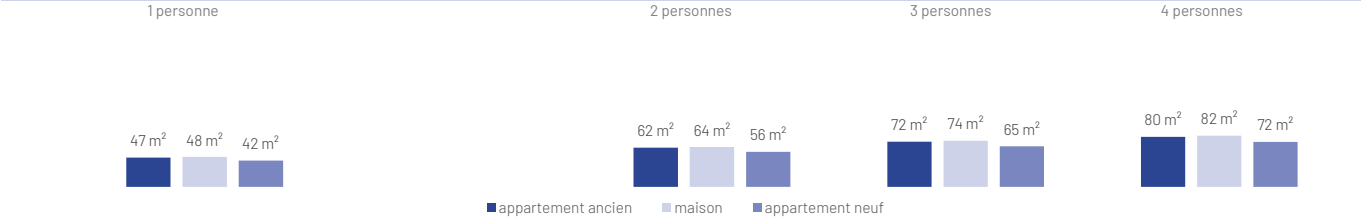
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



Prix médian des maisons (DVF 2019)	3 478 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	3 955 €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	3 545 €/m²		

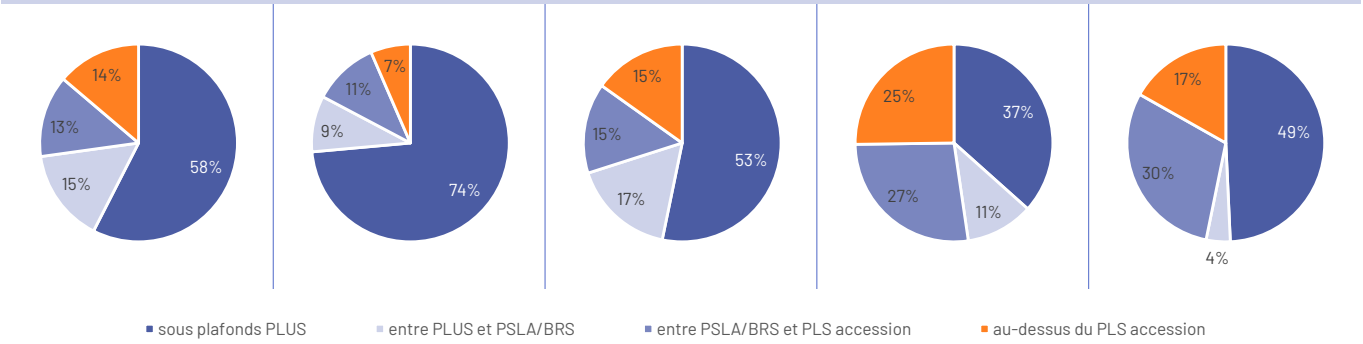
CC Latitude Nord Gironde

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
12%	12%	3%	17%	18%

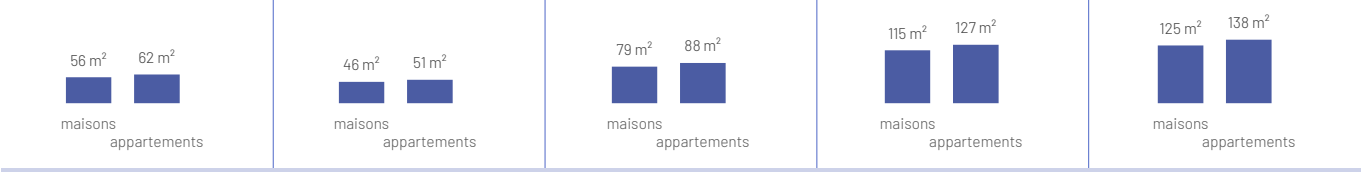
Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

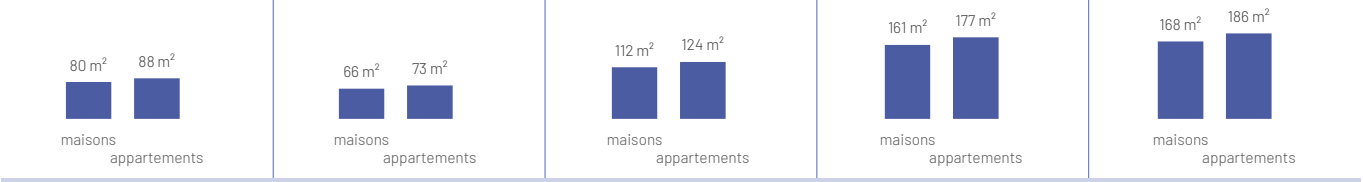
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



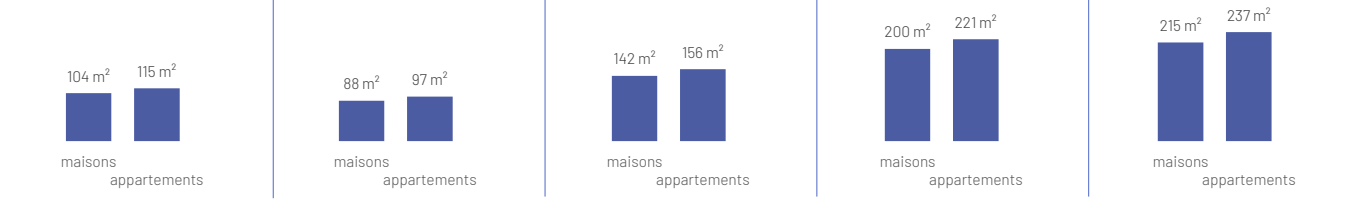
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



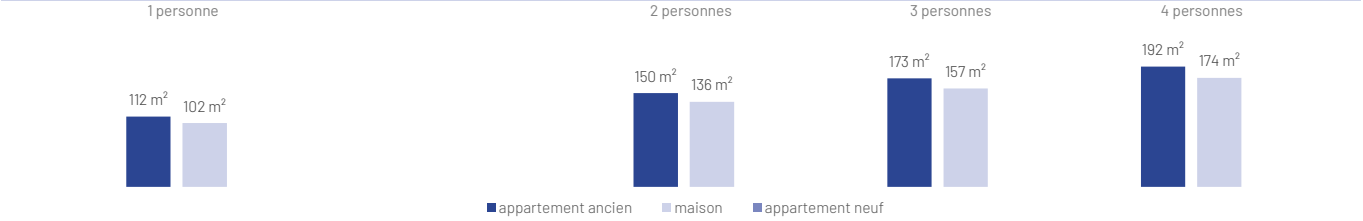
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 631 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	1 478 €/m²		

CC Médoc Atlantique

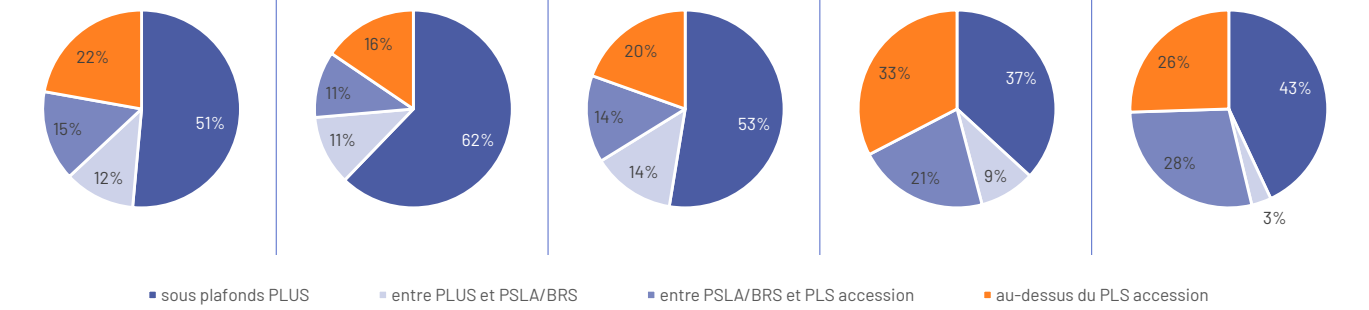
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
17%	20%	2%	11%	9%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

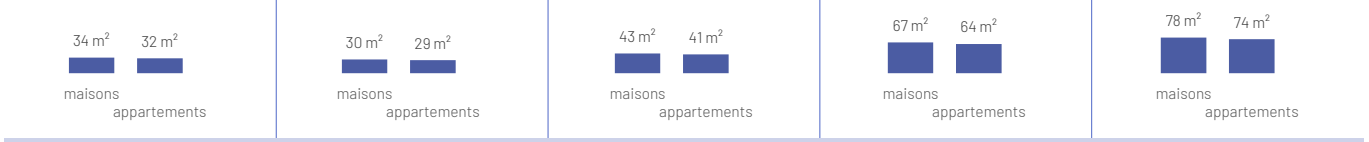
	Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
3e quartile	2 396 €	2 098 €	3 061 €	4 470 €	4 919 €
médiane	1 708 €	1 490 €	2 260 €	3 339 €	3 668 €
1er quartile	1 160 €	1 023 €	1 466 €	2 276 €	2 641 €

Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

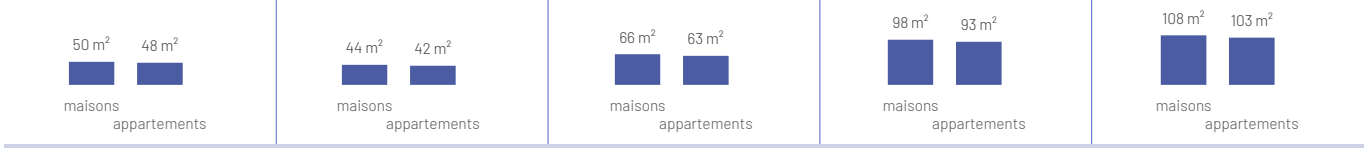
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



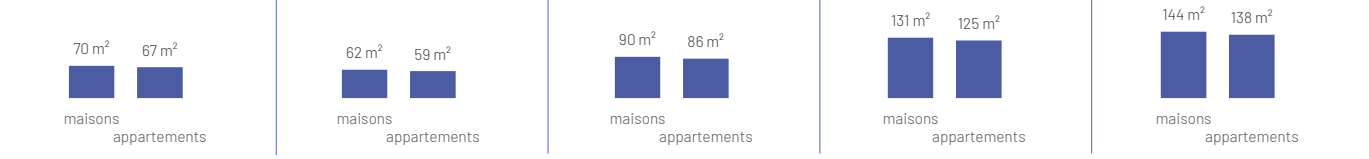
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



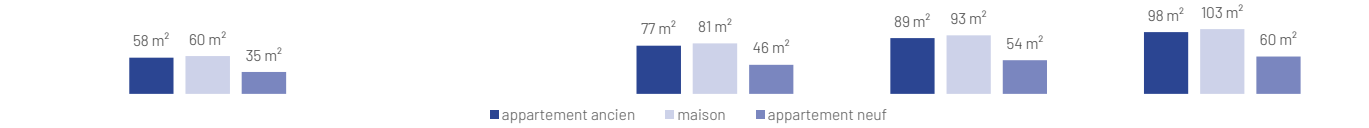
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

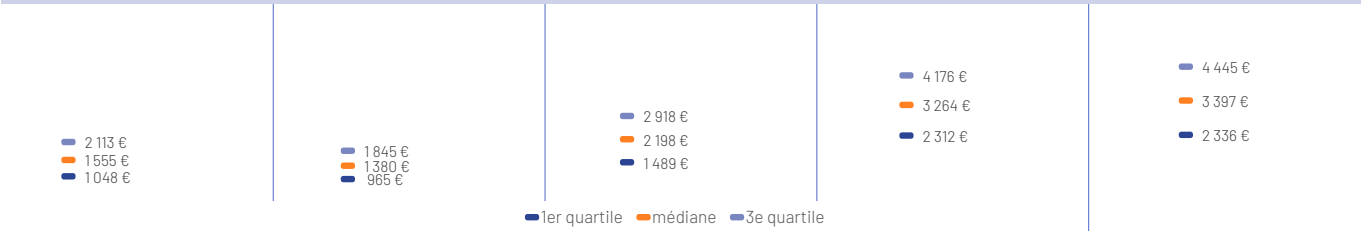


Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 744 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	4 761 €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 879 €/m²		

CC Médoc Cœur de Presqu'île

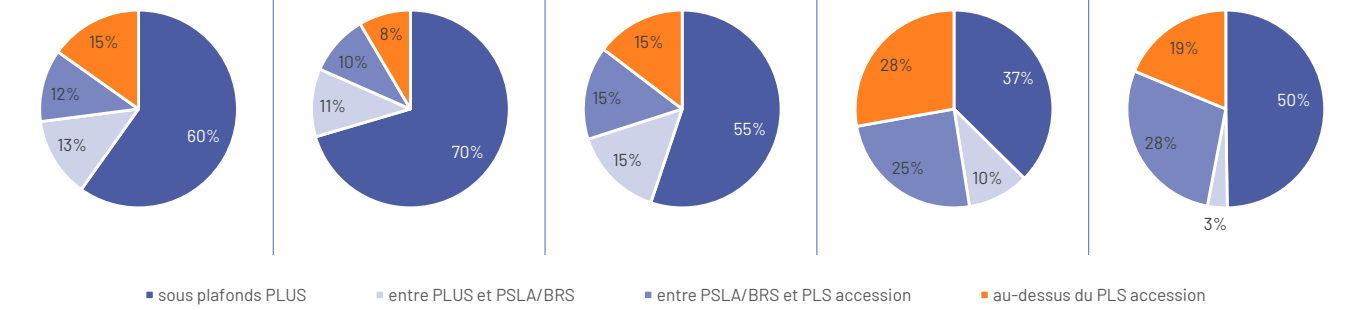
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
15%	18%	3%	15%	12%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

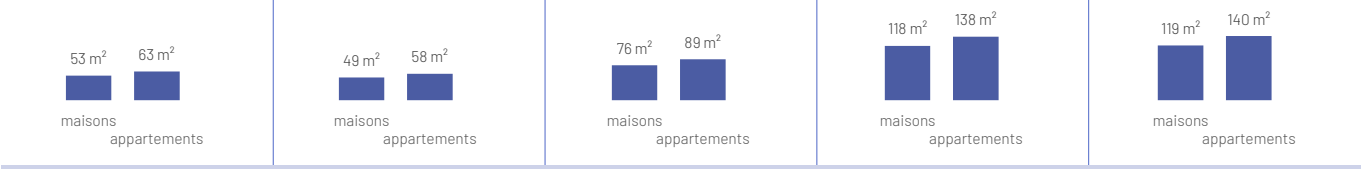


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

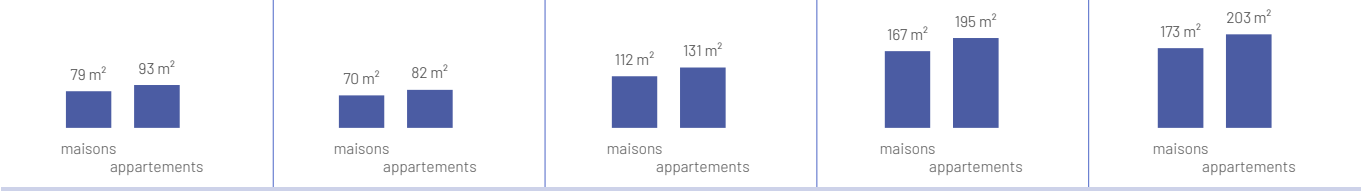
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



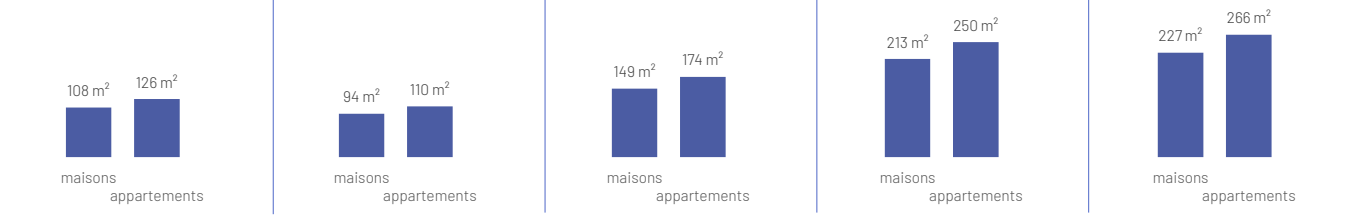
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



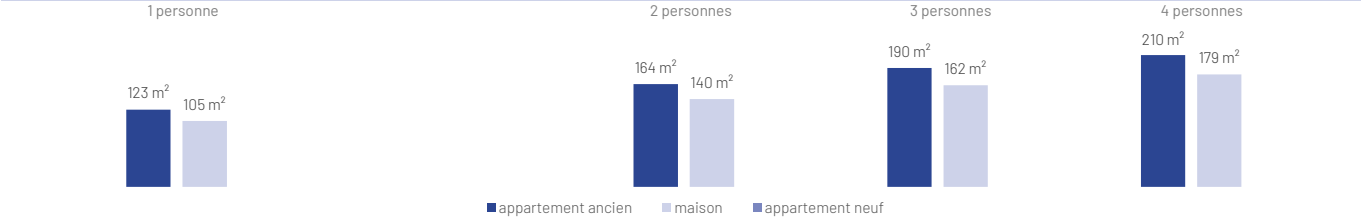
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 580 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	1 348 €/m²		

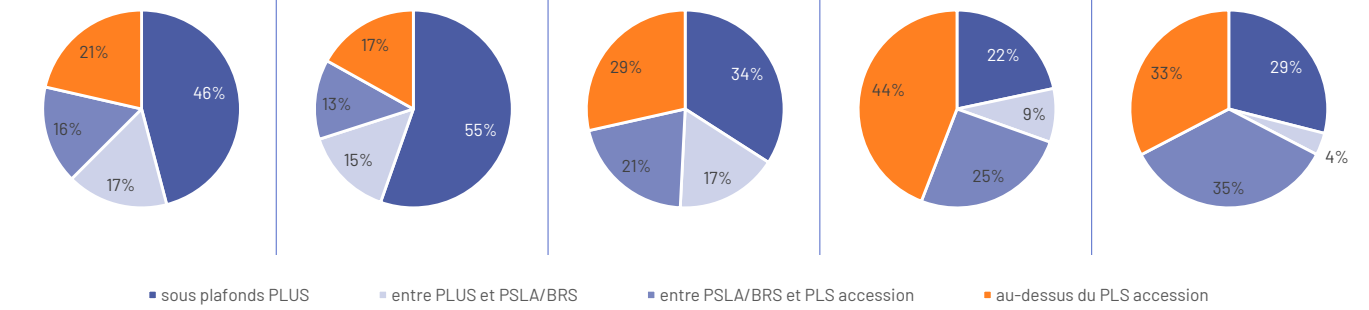
CC Médoc Estuaire

Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
10%	12%	3%	17%	19%
Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile				
2 404 € 1 812 € 1 388 €	2 183 € 1 629 € 1 180 €	3 513 € 2 721 € 2 104 €	4 923 € 3 834 € 2 949 €	5 320 € 4 176 € 3 243 €

1er quartile — médiane — 3e quartile

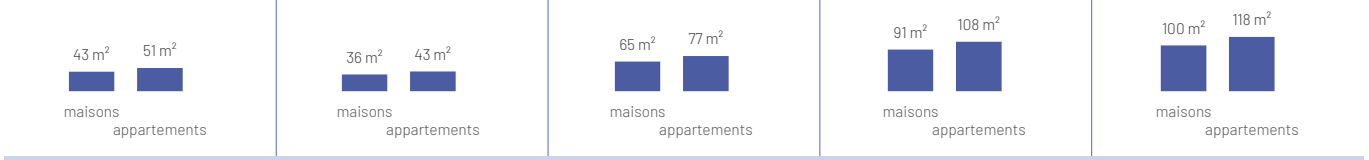
Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

Répartition des ménages selon les plafonds de ressources

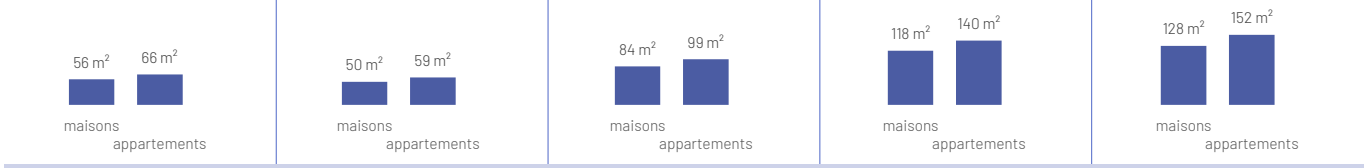


sous plafonds PLUS — entre PLUS et PSLA/BRS — entre PSLA/BRS et PLS accession — au-dessus du PLS accession

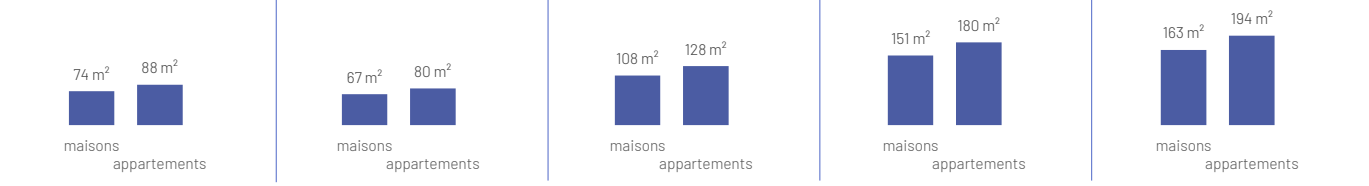
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



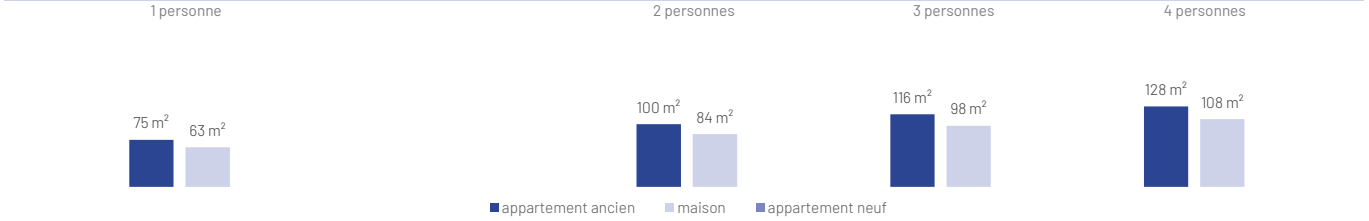
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

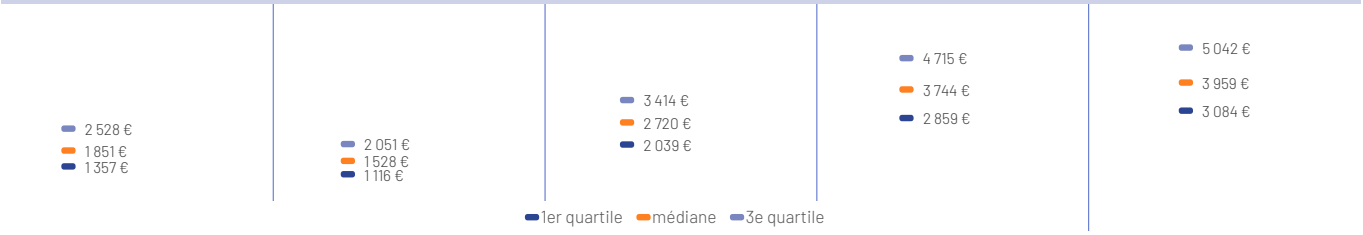


Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 623 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 209 €/m²		

CC Médullienne

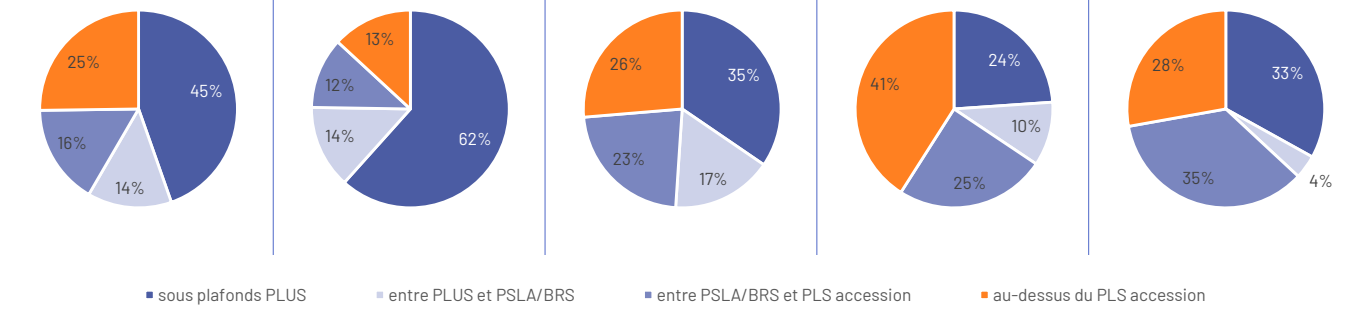
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
11%	12%	4%	19%	19%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

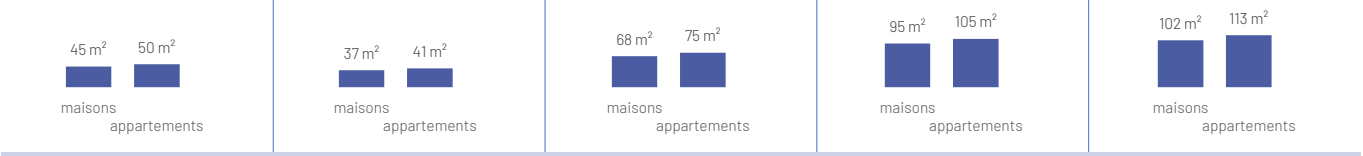


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

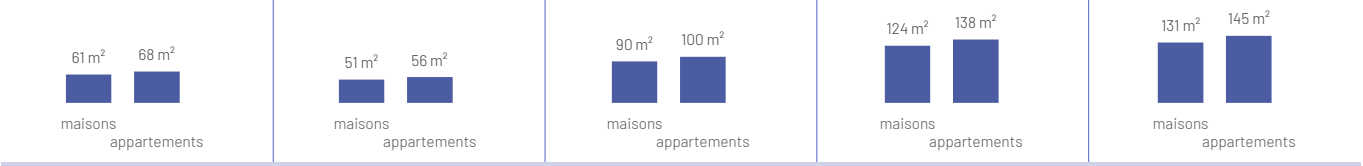
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



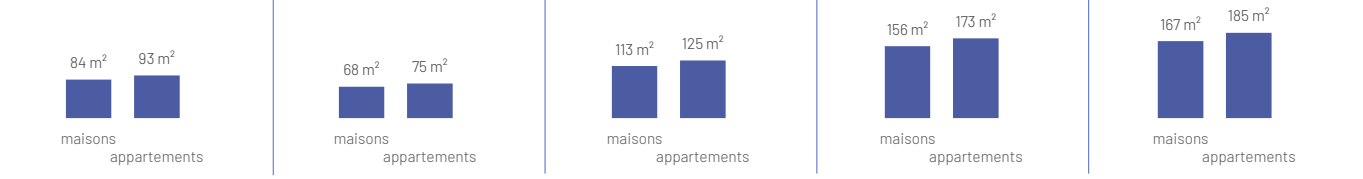
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



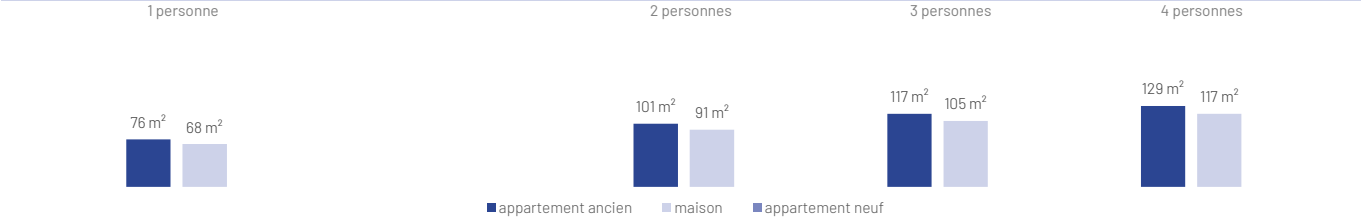
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA

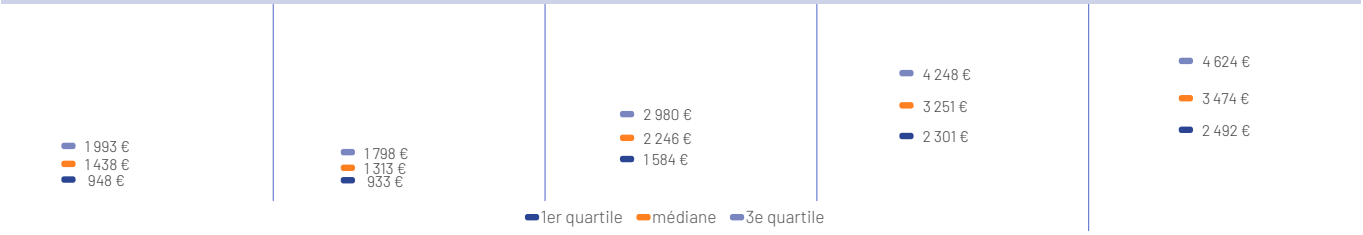


Prix médian des maisons (DVF 2019)	2 430 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	2 194 €/m²		

CC rurales de l'Entre-Deux-Mers

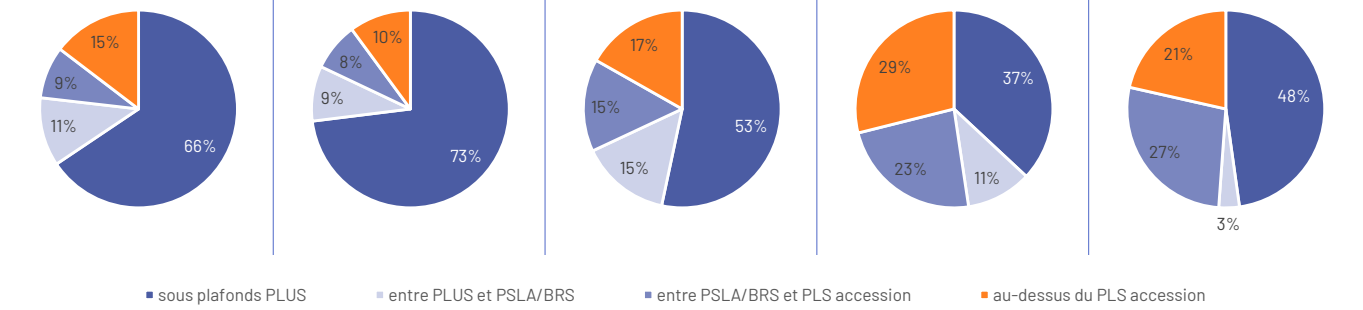
Homme seul	Femme seule	Couple 30-39 ans	Couple avec un enfant	Couple avec deux enfants
Part de ces ménages dans le total des ménages du territoire				
14%	15%	3%	14%	14%

Distribution des ressources mensuelles : permier quartile, médiane, troisième quartile

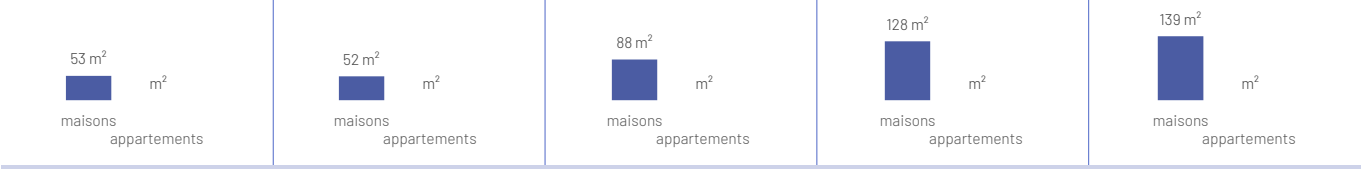


Clé de lecture : 25 % des hommes seuls ont des ressources mensuelles inférieures à la valeur du premier quartile, 25 % ont des ressources supérieures à celles du troisième quartile.

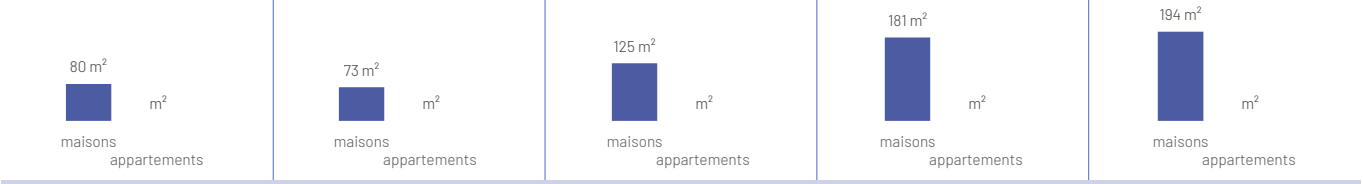
Répartition des ménages selon les plafonds de ressources



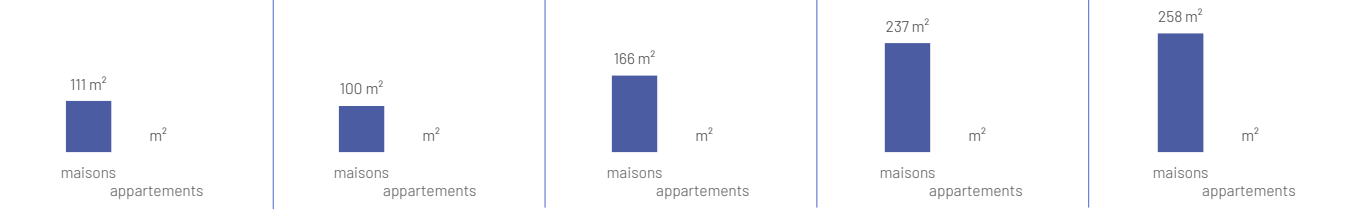
Ce que peut acquérir un ménage du premier quartile, avec les prix médians observés dans le territoire



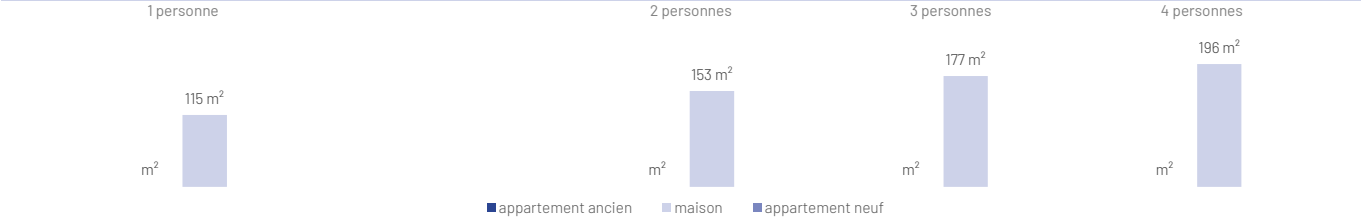
Ce que peut acquérir un ménage aux ressources médianes



Ce que peut acquérir un ménage du troisième quartile



Ce que peut acquérir un ménage aux ressources au plafond du PSLA



Prix médian des maisons (DVF 2019)	1 446 €/m²	Prix moyen des appartements neufs (OISO 2019)	n.s. €/m²
Prix médian des appartements (DVF 2019)	n.s. €/m²		

Personnes rencontrées

André Brusseau	ADIL
Cécile Boucart	Bordeaux Métropole
Sophie Morisset	Bordeaux Métropole
Patrick Craveri	Bordeaux Métropole
Patricia Boutet	Bordeaux Métropole
Étienne Balu	Département de la Gironde
Virginie Bayens	Bordeaux Euratlantique
Pierre Vital	FPI
Frédéric Guillou	L'Abri Familial
Valérie Jamet	La Fab
Jérôme Goze	La Fab
Jean-Pierre Mouchard	Procivis Nouvelle-Aquitaine
François-Xavier Leuret	Procivis Nouvelle-Aquitaine
Marc Hémeret	URHlm

Les entretiens ont été complétés par la retranscription de propos tenus lors de la table-ronde dédiée au BRS qui s'est déroulée lors du 81e congrès Hlm de l'Union Sociale pour l'Habitat, le 6 octobre 2021 à Bordeaux.

Liste des abréviations

ADIL	Agence départementale pour l'information sur le logement
ANIL	Agence nationale pour l'information sur le logement
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL	Aide personnalisée au logement
BRS	Bail réel solidaire
CALI	Communauté d'agglomération du Libournais
CDC	Caisse des dépôts et des consignations
COBAN	Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Nord
COBAS	Communauté d'agglomération du bassin d'Arcachon Sud
CUS	Convention d'utilité sociale
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer
ELAN	(Loi portant sur) Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
EPA	Établissement public d'aménagement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
FILOSOFI	Fichier localisé social et fiscal
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
Hlm	Habitation à loyer modéré
OFS	Organisme de foncier solidaire
OIN	Opération d'intérêt national
OISO	Observatoire immobilier du Sud-Ouest
PAS	Prêt à l'accession social
PLH	Programme local de l'habitat
PLI	Prêt pour le locatif intermédiaire
PLS	Prêt locatif social
PLU	Plan local d'urbanisme
PNRQAD	Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
POA	Programme d'orientations et d'actions
PPL	Passeport premier logement
PSLA	Prêt social locatif accession
PTZ	Prêt à taux zéro
QPV	Quartier de politique de la ville
SGFGAS	Société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété
SPL	Société publique locale
SRU	(Loi portant sur) Solidarité et renouvellement urbain
TFPB	Taxe sur le foncier des propriétés bâties
TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
UC	Unité de consommation
URHlm	Union régionale Hlm
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement

Chefs de projet : Stella Manning, Camille Garcelon / Sous la direction de : Cécile Rasselet /
Photos : a'urba et GPV Surlarivedroite /

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org