

Benchmark sur les fonctionnements de territoire

1. Benchmark sur les fonctionnements de territoire

A chaque région son fonctionnement, porté par les politiques publiques et les acteurs locaux

Régions	Nombre de PSLA par an (engagés)	Ratio pour 10 000 habitants	Volume de production de logements par an	Ratio pour 1000 habitants	Poids relatif du PSLA dans les constructions neuves*
Nouvelle-Aquitaine	555	7	41700	7,1	1,3
Pays de la Loire	800	15	24400	6,7	3,2
Bretagne	900	19	21325	6,5	4,2
Normandie	350	7	17200	5,2	2
Occitanie	1215	15	45500	8	2,6
PACA	150	2	34800	7	0,4

Le PSLA n'est qu'un indicateur parmi d'autres de l'offre en accession aidée sur les territoires, mais ce n'est pas le seul. L'accession aidée et les dispositifs des collectivités locales en sont d'autres qui font parfois tout ou partie de l'activité.

La région Nouvelle-Aquitaine n'apparaît pas la plus dynamique dans le recours au PSLA avec un ratio de seulement 7 logements pour 10 000 habitants alors que ses régions voisines en comptabilisent 15, régions qui ont clairement choisi d'orienter leur politique d'accession aidée sur ce dispositif d'Etat.

* Simple indicateur qui ne correspond pas à la réalité de la production, le nombre de PSLA étant comptabilisés étant ceux engagés et non ceux en cours de construction

Sources : DREAL, INSEE, SITADEL

1. Benchmark sur les fonctionnements de territoire

Des fonctionnements très différenciés suivant les métropoles

Métropoles	Part des ventes dites aidées	Part des ventes aidées en QPV	Part des ventes en PSLA	Part des ventes en accession sociale	Plafond du PSLA / accession sociale en surface utile	Part des ventes en prix maîtrisés	Plafond du prix maîtrisé en surface habitable	Prix moyen des ventes en libre en collectif neuf
Bordeaux	10% ¹ 31% ²	33% 76%	4% 12%	2% 6%	B1 2826€/m²	4% 13%	3750€/m² hors EE et HS	3941€/m² HS
Nantes	16% ¹ 53% ²	29% 79%	10% 33%	1% 2%	B1 2826€/m ²	5% 17%	2500€/m ² PKI	3928€/m ² HS
Rennes	22% ¹ 57% ²	45% 84%	14% 37%	1% 4%	B1 2826€/m ²	6% 16%	2800-2900€/m ² PKI	3487€/m ² HS
Toulouse	9% ¹ 34% ²	12% 46%	7% 28%	0% 0%	B1 2826€/m ²	1% 6%	3000€/m ² PKI	3607€/m ² HS
Montpellier	11% ¹ 32% ²	23% 65%	2% 7%	0% 0%	A 3528€/m ²	9% 25%	2400€/m ² PKI puis 3000€/m ² PKI	3914€/m ² HS
Lyon	18% ¹ 37% ²	58% 88%	3% 6%	1% 3%	A 3528€/m ²	14% 29%	Variable suivant les secteurs	4250€/m ² HS

1 sur l'ensemble des ventes
2 sur celles à propriétaires occupants

PKI = stationnement compris SU = surface utile HS = hors stationnement

Le poids de l'accompagnement sur des prix aidés n'est pas toujours en lien avec la tension sur les prix de marché (Lyon enregistre 18% de ventes aidées et Rennes 22% alors que les prix moyens à Lyon sont de 4250€/m² et de 3607€/m² à Rennes). L'accession sociale peine à trouver sa place, soit concurrencée par le PSLA soit par les prix maîtrisés.

Montpellier et Lyon ont orienté leur politique d'accompagnement vers un prix maîtrisé porté par la collectivité ou ses aménageurs publics. Nantes, Rennes et Toulouse font au contraire le choix du PSLA qui est pratiquement la seule offre aidée sur Toulouse. Bordeaux est un des rares territoires à mixer les offres, du prix maîtrisés au PSLA en passant par l'accession sociale, mais sur un accompagnement dans la tranche basse (10% des ventes seulement)

Source : Observatoires / Périodes : 1T2015 2T2018 et année glissante pour les prix / Part sur les ventes totales puis sur les ventes à propriétaires occupants (hors investisseurs)

1. Benchmark sur les fonctionnements de territoire

Des métropoles en questionnement

Métropoles	Evolutions
Bordeaux	Alors que les prix flambent, la collectivité, jusqu'ici peu active dans la régulation, a organisé des ateliers avec les opérateurs et tente désormais d'imposer des conditions d'achat du foncier (1000€/m²) pour espérer maintenir les prix de sortie (3850€/m² stationnement compris en moyenne sur la métropole). Un prix maîtrisé à 3000€/m² stationnement compris est souhaité par la collectivité.
Nantes	Dans le cadre du futur PLH, 2 dispositifs vont être mis en place, 1 d'accession sociale à 2400-2500€/m ² stationnement compris et 1 en accession intermédiaire à 2600-2900€/m ² stationnement compris soit une évolution à la hausse.
Rennes	Montage d'un O FS entre la collectivité, les bailleurs et coopératives HLM pour se substituer au PSLA soit une volonté de sortir du système d'état pour plus de contrôle.
Toulouse	Dans le cadre de son PLHUI, la métropole a revu son positionnement sur le logement dit intermédiaire, laissé jusqu'ici au PSLA, que ce soit avec le locatif inscrit dans les objectifs ou l'accession avec un prix plafonné à 3000€/m ² stationnement compris.
Montpellier	Grâce à sa maîtrise foncière historique, Montpellier avait imposé un prix pour les primo accédants à 2400€/m ² stationnement compris quelque soit le secteur. Ce dispositif a vu ses limites notamment à cause des systèmes de péréquations favorisant la montée des prix sur le libre et la concurrence directe faite au PSLA. Ainsi le plafond du prix maîtrisé a été revu à la hausse, à 3000€/m ² stationnement compris.
Lyon	Le plan 3A qui, à travers un conventionnement des logements, permettait de donner une prime aux ménages en plus de favoriser le développement de logements abordables a pris fin en juin 2018. De nouvelles réflexions sont engagées sur l'accompagnement futur des ménages.

Toutes les métropoles ici observées ont évolué dans leurs approches et fixé de nouvelles règles via le PLH ou PLHUI. Les prix maîtrisés ont notamment été revus à la hausse pour ne pas concurrencer le PSLA, de nombreuses collectivités ayant un plafond équivalent autour de 2400 à 2500€/m² stationnement compris, d'autres remplacent les dispositifs étatiques par des dispositifs propres en partenariat avec les acteurs pour plus de contrôle (exemple de Rennes avec son O FS).

Source : PLH et PLHUI, collectivités

1. Benchmark sur les fonctionnements de territoire

Des situations éparses sur les marchés secondaires

EPCI	Part des ventes dites aidées	Part des ventes aidées en QPV	Part des ventes en PSLA	Part des ventes en accession sociale	Plafond du PSLA / accession sociale SU	Part des ventes en prix maîtrisés	Plafond du prix maîtrisé en surface habitable	Prix moyen des ventes en libre en collectif neuf
Bayonne	12% 23% ¹ 2	24% 64%	6% 12%	2% 3%	B1 2826€/m²	4% 8%	2400€/m² SU PKI en abordable et 2550€/m² SU PKI en maîtrisé	3822€/m² HS
La Rochelle	6% ¹ 17% ²	32% 65%	<1% 1%	<1% 1%	B1 2826€/m²	5% 15%	Prix plafond adapté à chaque territoire et forme urbaine	3998€/m² HS
Pau	14% ¹ 31% ²	51% 79%	6% 13%	6% 14%	B2 2466€/m²	2% 4%	2100€/m² SU HS	2678€/m² HS
Angers	26% ¹ 62% ²	32% 81%	15% 34%	4% 9%	B2 2466€/m ²	8% 18%	Pas de plafond imposé, accord à l'opération	3003€/m ² HS
Caen	7% ¹ 23% ²	24% 75%	4% 13%	0% 0%	B1 2826€/m ²	3% 10%	Pas de plafond imposé, accord à l'opération	3230€/m ² HS
Rouen	6% ¹ 19% ²	30% 80%	4% 13%	0% 0%	B1 2826€/m ²	2% 5%	Pas de plafond imposé, accord à l'opération	3230€/m ² HS
Tours	11% ¹ 35% ²	32% 71%	5% 16%	0% 0%	B1 2826€/m ²	6% 19%	Pas de plafond imposé, accord à l'opération	3317€/m ² HS
Nîmes	3% ¹ 10% ²	15% 55%	1% 2%	0% 0%	B1 2826€/m ²	3% 8%	Pas de plafond imposé, accord à l'opération	3213€/m ² HS

¹ sur l'ensemble des ventes
² sur celles à propriétaires occupants

PKI = stationnement compris SU = surface utile HS = hors stationnement

Source : Observatoires / Périodes : 1T2015 2T2018 et année glissante pour les prix / Part sur les ventes totales puis sur les ventes à propriétaires occupants (hors investisseurs)

Benchmark sur les fonctionnements

Des situations éparses sur les marchés secondaires

Métropoles	Constat
Bayonne	Le Pays Basque propose une offre limitée en accession aidée avec une offre essentiellement en PSLA, des acteurs phares comme le COL, et des prix maîtrisés peu sécurisés. La mise en place de l'OFS devrait permettre de développer une offre adaptée aux territoires sur cet EPCI de plus de 150 communes.
La Rochelle	Un dispositif de prix maîtrisé qui truse l'offre aidée où PSLA et TVA réduite sont inexistantes et ce malgré la présence de plusieurs quartiers prioritaires dont certains ont subi de grandes transformations. A noter un OFS en cours d'agrément (Terra Noe) avec comme périmètre d'intervention la Nouvelle-Aquitaine et les Pays de la Loire.
Pau	Pau joue sur plusieurs tableaux avec une offre aidée basée sur le PSLA et l'accession sociale à part équivalente dans un contexte de marché difficile avec un prix moyen de vente à moins de 2700€/m² hors stationnement.
Angers	Angers est un des marchés les plus offreurs en accession aidée avec 26% des ventes totales et près de 62% des ventes à propriétaire occupant et ce grâce à un appui sur le PSLA et des opérations conventionnées.
Caen	L'offre aidée sur l'agglomération de Caen est portée par le PSLA et une offre à prix maîtrisé. Néanmoins celle-ci reste à la marge.
Rouen	Rouen compte particulièrement peu d'offres aidées essentiellement en PSLA.
Tours	Un marché secondaire actif en accession aidée en se positionnant sur une offre à la fois en PSLA et en prix négocié lors des opérations.
Nîmes	Nîmes a une offre aidée particulièrement limitée notamment en PSLA et en accession sociale malgré la présence de nombreux QPV et donc de territoires en TVA réduite. Les prix maîtrisés portent seuls l'activité, prix négocié à chaque opération d'aménagement.

Les EPCI les plus dynamiques dans l'offre en accession sociale et intermédiaire sont ceux qui ont recours au PSLA et à un dispositif de prix maîtrisé. Pau sort du lot en se basant sur une offre en PSLA et en accession sociale. Ces marchés sont en majorité peu actifs sur ce segment où les prix d'accession se situent autour de 3000-3200€/m² hors stationnement. Néanmoins les secteurs littoraux comme le Pays Basque et la CdA enregistrent des tensions en termes de prix (3800 à 4000€/m² hors stationnement) tout en adoptant un accompagnement mitigé dans l'offre.