

L'accession sociale et intermédiaire à la propriété Enjeux et leviers de développement en Nouvelle-Aquitaine

L'accession sociale et intermédiaire à la propriété présente des réalités différentes en Nouvelle-Aquitaine, région très hétérogène. Une trentaine d'EPCI à enjeux, sous tension, ont été identifiés dans la région. Pour eux, des outils et leviers privilégiés sont à développer.

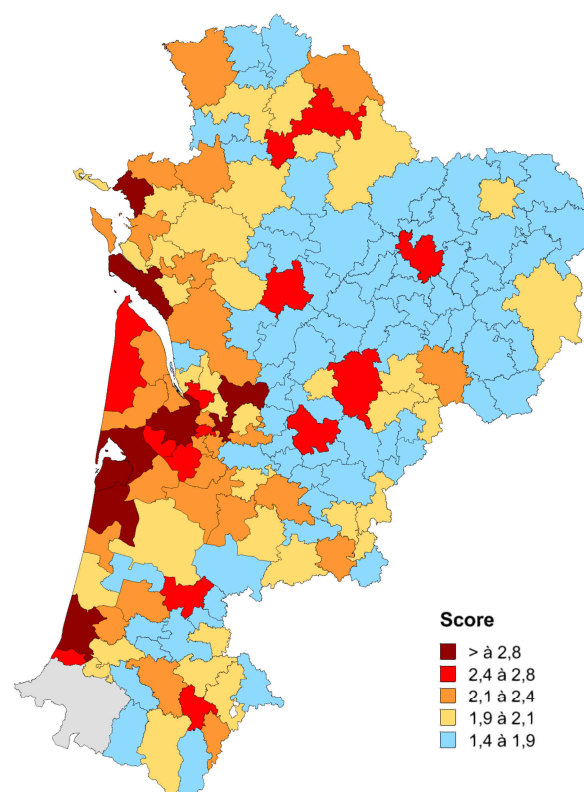
Une région qui rencontre des difficultés à offrir de l'accession à ses habitants

Des parcours résidentiels freinés

Les ménages ont en moyenne 200 000 € de budget pour acheter leur bien et notamment en primo accession. Or, 200 000 €, c'est à peine le prix d'un T3 neuf dans les franges des agglomérations au marché immobilier tendu. Ainsi les ménages ne peuvent évoluer dans leur parcours résidentiel. Ils doivent soit rester dans le parc locatif, soit s'orienter vers les logements anciens avec des qualités mesurées, soit encore s'éloigner des cœurs de vie et d'emploi pour de l'individuel avec d'autres impacts non seulement d'artificialisation des sols, d'étalement urbain mais également de mobilité, de modes d'habiter et de consommer.

Pour du logement abordable

Le logement plus abordable favoriserait ainsi la mixité de peuplement avec l'aide aux ménages modestes et intermédiaires tout en participant aux politiques d'aménagement pour un retour au sein des cœurs de vie, des centres anciens et tout en diminuant les déplacements ainsi que l'artificialisation des sols.



1. Les niveaux de tension par EPCI

Source : 40 indicateurs, Insee, Oiso, Filosofi, DV3F

Carte : Adequation MapInfo

Au-delà du logement c'est toute la question de l'aménagement du territoire et du vivre ensemble qui se pose.



Habitat

Service habitat,
paysage et
territoires
durables

Département
habitat



Une trentaine d'EPCI sous tension

Au sein de la région Nouvelle-Aquitaine, une trentaine d'EPCI à enjeux, sous tension, ont été identifiés au regard de la difficulté à accéder à la propriété pour les ménages modestes ou même intermédiaires.

4 profils de territoire sous tension

- La métropole qui concentre les emplois, les demandes et où les prix s'envolent
- Les couronnes qui subissent le report de population, lui-même vecteur du report des habitants historiques et des jeunes ménages
- Le littoral où la demande est forte, les contraintes également et les prix toujours plus élevés
- Les agglomérations de l'intérieur où les ménages modestes n'ont d'autres choix que de s'éloigner pour des biens de qualité

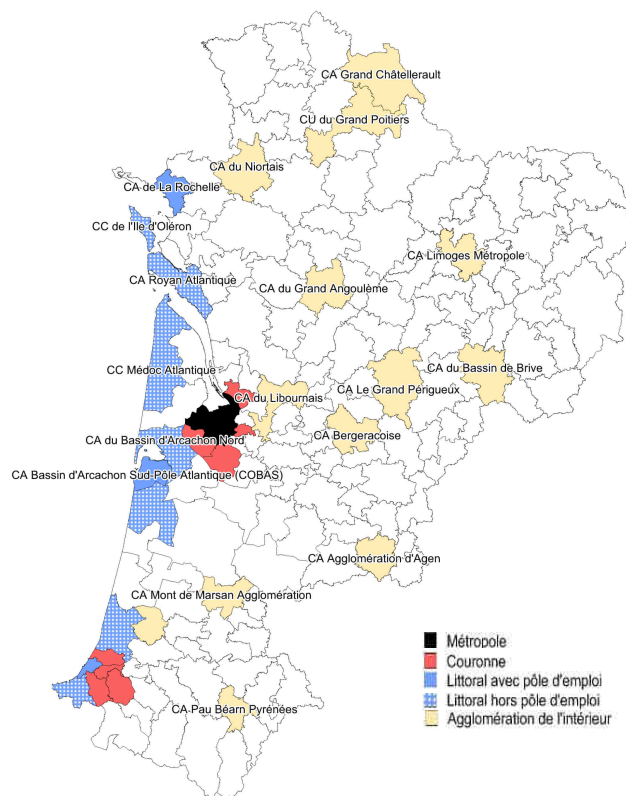
Un panel de réponses possibles à favoriser, aujourd'hui concentrées sur les espaces métropolitains

Des ventes HLM en question à organiser avec les bailleurs

Les différentes législations incitent à la vente HLM à hauteur de 1% du parc soit 2900 ventes par an en Nouvelle-Aquitaine. Celle-ci ne représente aujourd'hui que 570 ventes par an dont 40% sur la métropole de Bordeaux. Différents freins existent que ce soit en termes de stratégie d'opérateurs, de nécessité à construire, de gestion pérenne des copropriétés mises en vente, alors que tous les territoires peuvent être porteurs. Les stratégies sont à accompagner lors des CUS voire à co-construire avec l'ensemble des bailleurs d'un territoire à l'exemple de la démarche engagée sur la métropole bordelaise pour faciliter l'atteinte des objectifs et se prémunir des risques.

PSLA et accession sociale, des outils à développer

Les ventes en Prêt Social Location-Accession et en accession sociale représente 620 logements par an au 2/3 sur la métropole bordelaise qui concentre les acteurs et la dynamique de marché. Ces outils favorisent le passage des locataires du parc social vers le parc libre, fluidifiant ainsi les parcours, mais attirent également de plus en plus de locataires du parc libre engagés dans une démarche d'acquisition qui y trouvent une pièce en plus au même prix. Ces dispositifs sont à favoriser en mixité de production d'autant que le Prêt Social Location-Accession sera désormais comptabilisé dans la loi SRU pour un temps donné. Il convient néanmoins sur les marchés plus détendus à proposer des enveloppes de prix attractives sur des fonciers de qualité.



2. Une trentaine d'EPCI sous tension

Qu'est-ce que l'accession sociale et intermédiaire ?

Il s'agit de l'accession à la propriété moins chère que le marché libre, dans l'ancien ou dans le neuf et les prix maîtrisés souvent qualifiés d'abordables. Tous les « faiseurs de la ville » sont impliqués : l'Etat par les dispositifs de PSLA, d'accession sociale et de TVA réduite qu'il porte, les bailleurs via leurs ventes HLM et leurs mises en œuvre du PSLA et de l'accession sociale, les promoteurs qui interviennent en QPV et appliquent les prix maîtrisés, les collectivités locales et les aménageurs qui développent et financent ces produits à prix maîtrisés.

Le **prêt social de location-accession (PSLA)** est un dispositif d'accession à la propriété qui permet à un ménage sous plafond de ressource du PTZ d'acquies un logement neuf. L'accédant possède dans un premier temps le statut de locataire. Au terme de cette 1ère phase, le ménage peut lever l'option d'achat et acheter son logement. Il donne accès à un taux de TVA à 5,5 % et le ménage bénéficie de l'APL et d'une garantie de rachat de son logement par le vendeur.

L'accession sociale et les dispositifs de prix maîtrisés regroupent les dispositifs locaux mis en place par les collectivités pour permettre à des ménages, sous conditions de ressources, de financer la construction ou l'acquisition d'un logement neuf ou ancien. Ces dispositifs prennent la forme d'un produit d'accession sociale ou de prix maîtrisés des logements ou du foncier à la vente.

La **vente de logements HLM** permet aux ménages modestes d'acheter des logements dont les prix de vente sont encadrés. Les logements sociaux sont vendus en priorité aux locataires du parc social.

La **TVA à taux réduit en quartiers de la politique de la ville (QPV)** ou à proximité permet aux accédants en QPV de bénéficier d'une TVA à taux réduit pour des logements neufs.

Des prix maîtrisés à accompagner dans les PLH et PLUIH

Autre outil pour du logement abordable : les prix maîtrisés. Ceux-ci peuvent se fonder sur différentes approches : un prix défini au m² ou un prix défini à l'enveloppe, calculé soit par rapport aux capacités budgétaires des ménages soit en décote du marché libre. Il est financé soit par des aides directes ou indirectes des collectivités locales, soit par une charge foncière minorée à la condition que la collectivité ait la maîtrise du foncier.

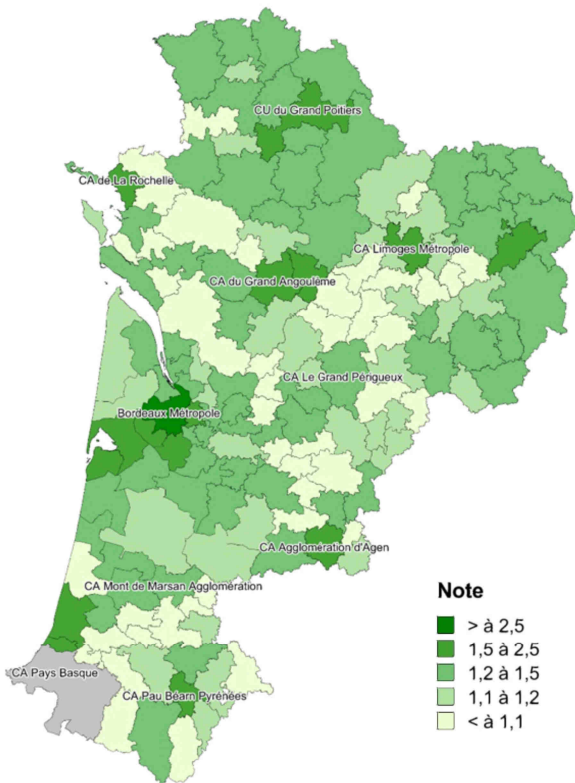
A noter que cette stratégie peut se définir dans le cadre des documents de planification et avec l'appui d'outils tels que les établissements publics fonciers d'État ou locaux.

Des outils à disposition pour mieux appréhender cette problématique et connaître les leviers possibles

Des fiches territoires

Pour aider dans la compréhension des territoires, 2 types de fiches sont à disposition :

- des fiches par profil de territoire qui mettent en perspective le fonctionnement d'un EPCI par rapport à des EPCI comparables et qui mettent en exergue les tensions et difficultés ;



Note
 ■ > à 2,5
 ■ 1,5 à 2,5
 ■ 1,2 à 1,5
 ■ 1,1 à 1,2
 ■ < à 1,1

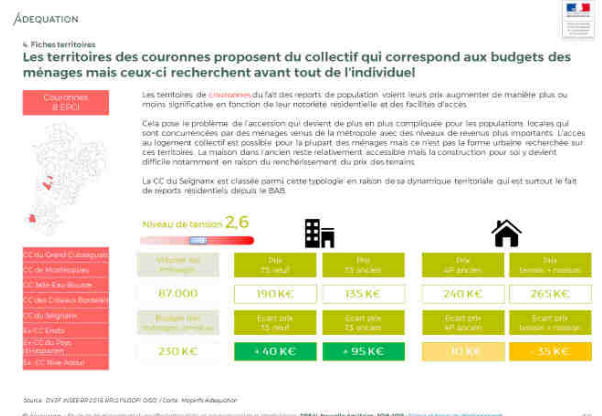
3. Niveau de réponse par EPCI

Source : 40 indicateurs, Insee, Oiso, Filosofi, DV3F

Carte : Adequation MapInfo

Le bail réel solidaire (BRS), un nouveau levier

Nouvel outil en développement, le bail réel solidaire est porté par des Organismes Fonciers Solidaires que sont essentiellement des bailleurs et des EPF dans la région (Le COL, Terra Noe, EPFL Pays Basque, etc.). Dissociant le prix du foncier du prix du bien, le montage en Bail Réel Solidaire favorise l'accession dans les territoires tendus comme détendus.



Source : Adequation

- des fiches par EPCI pour avoir un constat précis de la situation à l'heure actuelle concernant la tension sur l'accession intermédiaire et sociale à la propriété comme sur les réponses apportées ou à développer.



Source : Adequation

Des fiches « exemples »

Pour aller plus loin et avoir des idées d'action à mener, des fiches exemple sont à votre disposition sur :

- L'OFS
- Les OAP
- Les prix maîtrisés
- Les chartes partenariales
- Les leviers qui favorisent le développement d'une offre abordable avec des exemples de territoire que vous pourrez solliciter au besoin.
- Les fiches mettent également en évidence les limites de chaque dispositif et les points d'attention concernant les différents modes opératoires.



4. Fiche « exemples » - Source : Adequation

Un an d'étude en co-construction

Cette étude a été menée sur 1 an avec la sollicitation des opérateurs (bailleurs, promoteurs, aménageurs), des collectivités locales et des DDT(M) que ce soit à travers des entretiens en face à face ou des ateliers. Ces temps d'échanges ont permis de définir et valider les enjeux et leviers. Ils ont aussi été l'occasion de créer du lien entre tous dans l'objectif de favoriser ensemble le développement d'une réponse adaptée aux populations et aux territoires.

A votre disposition sur le site de la Dreal

Rapport complet : avec un benchmark des fonctionnements sur les principales métropoles et agglomérations en France, une analyse des clientèles par type d'accession proposé, un diagnostic à l'échelle régionale, et les outils disponibles et/ou à développer.

Fiches « Territoires » : fiches synthétiques de la tension et de la réponse apportée par profils de territoire

Fiches « EPCI » : fiches synthétiques par EPCI de la tension et la réponse aujourd'hui apportée

Fiches « Exemples » : fiches synthétiques présentant un exemple de levier, ses avantages, inconvénients et territoire d'expérimentation

Lien :

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/accesion-sociale-et-intermediaire-a-la-propriete-a11022.html>

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

Directrice de publication : Alice-Anne Médard

Rédacteur : Antoine Germereau
Service habitat, paysages et territoires durables

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/accesion-sociale-et-intermediaire-a-la-propriete-a11022.html>

Courriel : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2648-0964