

# Fiches territoires

4. Fiches territoires

# Méthodologie : tension/famille de territoire

Type de territoire  
Nombre d' EPCI

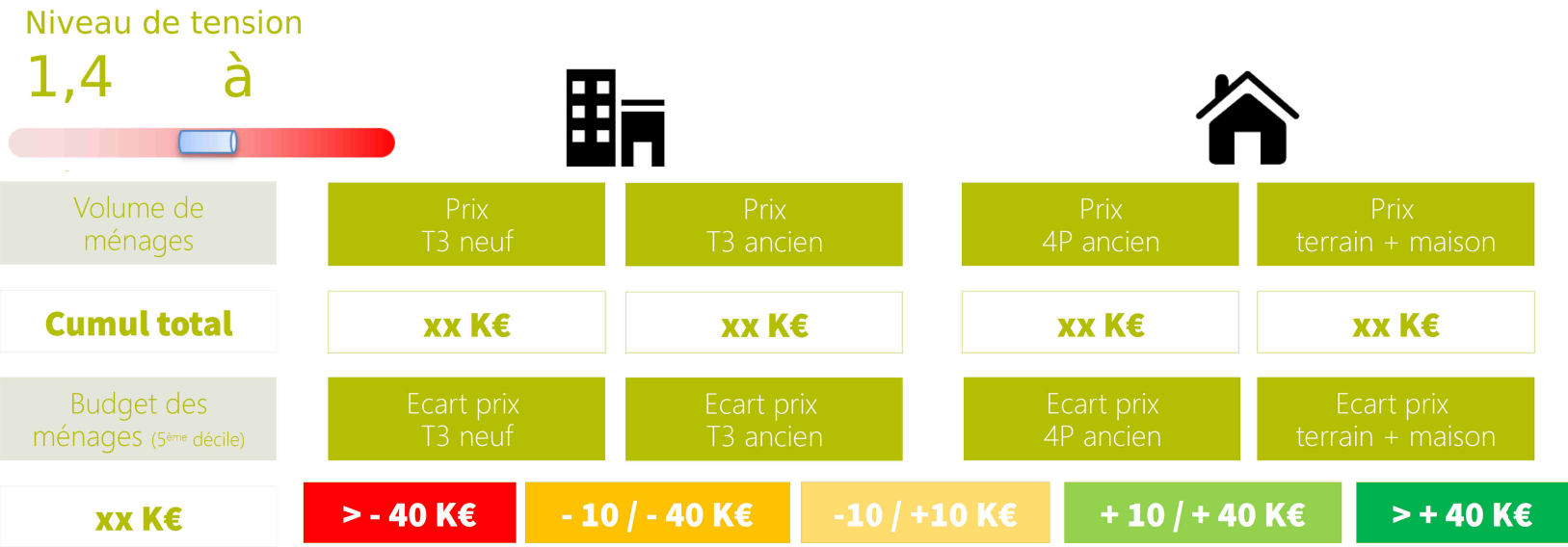


*Description de la situation : quel degré de tension pour le territoire ?  
Quels effets cela produit pour les accédants et en termes de problématiques urbaines ?*

*Le prix d'une typologie correspond à un prix moyen source OISO ou DV3F. Le choix de la typologie permet des comparaisons entre territoires sur des biens de taille équivalente. Il permet d'établir un écart avec les capacités budgétaires des ménages pour l'acquisition d'appartements T3 et de maisons 4P qui représentent les typologies les plus communes sur le marché.  
L'écart entre les capacités budgétaires des ménages et les prix des biens est calculé par rapport aux capacités budgétaires du 5ème décile (source INSEE FILOSOFI). Un code couleur est appliqué pour caractériser l'écart.*

*Le prix d'un terrain + maison est calculé via DV3F en appliquant une somme de 150 K€ relative au coût de construction de la maison.*

CC ...
...
...
...
...
...
...
...
...
...



RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

4. Fiches territoires

# Méthodologie : réponse/famille de territoire

Type de territoire  
Nombre d' EPCI



*Description de la situation : quelle est la réponse apportée ? Est-elle suffisante ou non ?*  
*Les volumes de ventes en PSLA et accession sociale \* sont issus de sources OISO et comportent des lacunes notamment sur les agglomérations de l'intérieur qui ne sont pas couvertes, en dehors de Pau.*  
*Les données de la vente HLM proviennent du RPLS.*  
*Les solutions sont interrogées au regard de la présence et de la nature de l'activité des opérateurs ainsi que de la pertinence ou non d'outils nouveaux comme l'OFS.*  
*\* L'accession sociale correspond à la promotion en TVA 5,5% ainsi qu'à l'activité en accession des bailleurs.*

Réponse 1 à 	Mobilisation d' acteurs	Volume de vente PSLA	Accession sociale	Vente HLM
	Potential d'intervention	XXX logts/an	XX logts/an	XXX logts/an
	Patrimoine HLM	Prix PSLA	Prix Accession sociale	Prix Vente HLM
	Cumul total Ratio/ 1.000mén.	xxk€  xxk€	xxk€  -	-  xxk€

**Enjeux :**  
- xx

**Les freins :**  
- xx

**Les leviers :**  
- xx

**Expérimentations :**  
- xx

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

## 4. Fiches territoires

## Une tension importante sur la métropole notamment pour l'accès au collectif neuf et à la forme individuelle

### Bordeaux Métropole



**Bordeaux métropole** est en fort accroissement démographique et avec des prix qui augmentent significativement dans le neuf comme dans l'ancien se traduisant par une déconnexion avec les capacités budgétaires des ménages (notamment ceux qui recherchent l'accès à la propriété en individuel).

Les ménages des classes intermédiaires sont contraints soit d'accéder dans l'ancien avec des biens qui sont proches de leurs capacités budgétaires soit de s'éloigner lorsqu'ils cherchent un bien en individuel. Les ménages ont tendance à se reporter vers les périphéries de la métropole recherchées avant tout pour de la maison et qui voient leur niveau de tension augmenter par ricochet.

Niveau de tension **3,8**



	Collectif neuf		Individuel	
	Prix T3 neuf	Prix T3 ancien	Prix 4P ancien	Prix terrain + maison
<b>Volume de ménages</b>	<b>373.600</b>	<b>175 K€</b>	<b>270 K€</b>	<b>310 K€</b>
<b>Budget des ménages (5<sup>ème</sup> décile)</b>	<b>- 60 K€</b>	<b>+ 5 K€</b>	<b>- 85 K€</b>	<b>- 125 K€</b>

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

4. Fiches territoires

## La réponse est diversifiée mais reste à développer via les dispositifs historiques et un nouvel outil (BRS porté par un OFS)

Bordeaux  
Métropole



Sur le territoire de la métropole, la réponse passe par la promotion immobilière s'appuyant sur la TVA 5,5 %, du PSLA et des prix maîtrisés. La vente HLM représente aussi une réponse avec 225 logements/an. La diversité de produits et d'acteurs (bailleurs, promoteurs proposant de l'accession à prix maîtrisée) pouvant concourir à l'accession sociale est importante sur ce territoire. Mais la réponse n'apparaît pas encore satisfaisante : les volumes de logements proposés par la promotion immobilière restent trop faibles. Le PSLA et la vente HLM s'adressent majoritairement à des publics qui viennent du parc social. Le nouvel outil (BRS porté par l'OFS) est à promouvoir de manière à diversifier l'offre à destination des ménages intermédiaires.



### Enjeux :

- Lutter contre la précarisation des ménages intermédiaires et leur maintien dans le parc locatif.
- Améliorer la fluidité des parcours résidentiels pour éviter que les ménages ne quittent la métropole.

### Les freins :

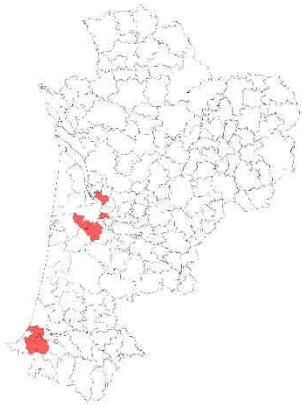
- Accès au foncier difficile
- Concurrence du marché de la location saisonnière
- Difficulté à proposer des biens en individuel qui ont la faveur des ménages
- Forte densité de la métropole et une croissance démographique importante

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

4. Fiches territoires

## Les territoires des couronnes proposent du collectif qui correspond aux budgets des ménages mais ceux-ci recherchent avant tout de l'individuel

Couronnes  
8 EPCI



Les territoires de **couronnes** du fait des reports de population voient leurs prix augmenter de manière plus ou moins significative en fonction de leur notoriété résidentielle et des facilités d'accès.

Cela pose le problème de l'accès qui devient de plus en plus compliquée pour les populations locales qui sont concurrencées par des ménages venus de la métropole avec des niveaux de revenus plus importants. L'accès au logement collectif est possible pour la plupart des ménages mais ce n'est pas la forme urbaine recherchée sur ces territoires. La maison dans l'ancien reste relativement accessible mais la construction pour soi y devient difficile notamment en raison du renchérissement du prix des terrains.

La CC du Seignanx est classée parmi cette typologie en raison de sa dynamique territoriale qui est surtout le fait de reports résidentiels depuis le BAB.

Niveau de tension **2,6**



CC du Grand Cubzaguais
CC de Montesquieu
CC Jalle-Eau-Bourde
CC des Coteaux Bordelais
CC du Seignanx
Ex-CC Errobi
Ex-CC du Pays d'Hasparren
Ex-CC Nive-Adour

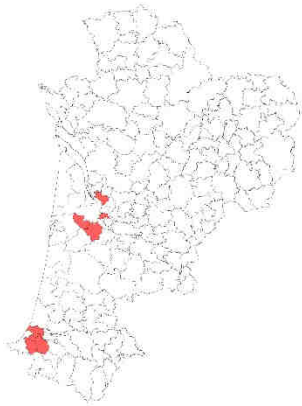
	Collectif (Apartment)		Individuel (House)	
	Prix T3 neuf	Prix T3 ancien	Prix 4P ancien	Prix terrain + maison
<b>Volume de ménages</b>	87.000			
<b>Budget des ménages (5<sup>ème</sup> décile)</b>	230 K€			
<b>Ecart prix T3 neuf</b>	+ 40 K€			
<b>Ecart prix T3 ancien</b>		+ 95 K€		
<b>Ecart prix 4P ancien</b>			- 10 K€	
<b>Ecart prix terrain + maison</b>				- 35 K€

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

4. Fiches territoires

# La réponse passant majoritairement par le PSLA est à diversifier par une offre en accession et de la vente HLM en individuel

Couronnes  
8 EPCI



Sur le territoire des couronnes, la réponse se fait notamment grâce à du PSLA qui est plutôt bien représenté par rapport au nombre de ménages concernés. On trouve moins d'accession sociale du fait de la moindre présence de périmètres ANRU. La présence des bailleurs et des coopératives proposant du PSLA est à compléter par de l'accession sociale avec des montages en individuel sur des petites parcelles par exemple de manière à proposer des enveloppes de prix plus acceptables en limitant l'étalement urbain. La vente HLM est également à développer sur des biens en individuel qui correspondent aux attentes des ménages et qui permettent de diversifier l'offre.



Mobilisation d'acteurs	Volume de vente PSLA	Accession sociale	Vente HLM
+/-	<b>50</b> logts/an	<b>5</b> logts/an	<b>10</b> logts/an
Patrimoine HLM	Prix PSLA	Prix Accession sociale	Prix Vente HLM
<b>6.900 logts</b> <b>79/1.000mén.</b>	<b>160K€</b> <b>190K€</b>	<b>200K€</b> <b>-</b>	<b>-</b> <b>125K€</b>

**Enjeux :**

- Ne pas subir la pression venant des opérateurs et de la tentation des propriétaires à recourir à des divisions foncières qui font augmenter les prix

**Les freins :**

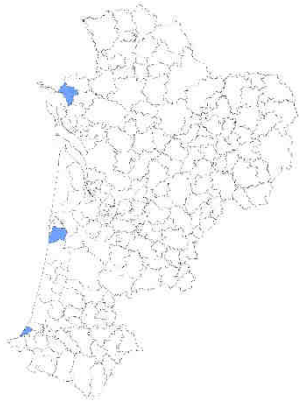
- Difficultés dans la maîtrise des prix sur les territoires dues à la spéculation foncière et aux lacunes de la planification

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

4. Fiches territoires

## La partie littorale active à l'année présente une forte déconnexion des prix par rapport aux capacités budgétaires des ménages

Littoral avec pôles d'emploi 3 EPCI



Le littoral avec pôles d'emploi concerne les territoires plus structurés de la façade littorale avec un marché du logement à l'année qui reste dominant. La fonction touristique vient perturber le marché classique. On note une forte déconnexion entre les capacités budgétaires des ménages et les prix des logements notamment en raison d'un fort afflux de populations de seniors disposant de bon niveaux de revenus.

Le marché de l'ancien en collectif constitue la seule alternative pour les ménages intermédiaires car le neuf en collectif ou l'individuel est assez clairement hors de portée sur ces territoires. Cela provoque des reports résidentiels conséquents sur les arrière-pays (exemples : MACS, le Seignanx, la CC des Grands Lacs, etc...).

La CA de Royan n'a pas été intégrée à cette typologie en raison de son taux élevé de résidences secondaires.

Niveau de tension 3,6



CA Agglomération Côte Basque Adour
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (CO BAS)
CA de La Rochelle

	Niveau de tension 3,6		Prix	
<b>Volume de ménages</b>	<b>180.000</b>	<b>Prix T3 neuf</b>	<b>Prix T3 ancien</b>	<b>Prix terrain + maison</b>
<b>Budget des ménages (5<sup>ème</sup> décile)</b>	<b>185 K€</b>	<b>275 K€</b>	<b>190 K€</b>	<b>315 K€</b>
		<b>Ecart prix T3 neuf</b>	<b>Ecart prix T3 ancien</b>	<b>Ecart prix terrain + maison</b>
		<b>- 90 K€</b>	<b>- 5 K€</b>	<b>- 130 K€</b>

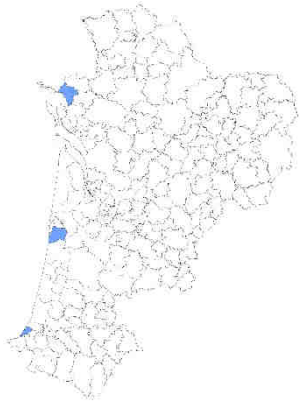
Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation



4. Fiches territoires

## Elle dispose déjà de réponses qui sont à développer notamment via le BRS

Littoral avec pôles d'emploi 3 EPCI



La réponse actuelle passe d'abord par de l'accession sociale avec la présence de quartiers prioritaires sur Bayonne et La Rochelle. Puis on trouve du PSLA et de la vente HLM mais dans des proportions qui restent mesurées au regard du volume de ménages présents sur ce territoire.

Le PSLA mérite d'être développé sur ces territoires au vu du volume de ménages et des acteurs présents en nombre. Si l'outil BRS est déjà bien activé sur le Pays Basque, son utilisation serait également légitime sur les territoires de la COBAS et sur l'agglomération rochelaise où un OFS est en cours d'agrément.



### Enjeux :

- Redonner des possibilités de parcours résidentiels sur les villes centre (La Rochelle, Arcachon, Biarritz) pour éviter les reports résidentiels sur les communes environnantes

### Les freins :

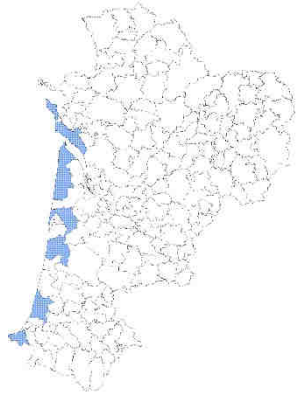
- Forte spéculation foncière
- Forte concurrence du marché du logement touristique
- Contraintes environnementales

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

## 4. Fiches territoires

## La partie littorale au profil plus touristique abrite des ménages qui peinent à se loger en individuel, le maintien des ménages familiaux sur ces territoires est difficile

Littoral hors pôle  
d'emploi 7 EPCI



Le **littoral hors pôle d'emploi** de l' Ile d' Oleron à Hendaye (avec une rupture au niveau du centre des Landes) présente un enjeu spécifique pour les populations qui vivent sur ces territoires à l'année avec un marché touristique qui fait mécaniquement monter les prix.

Les ménages ont notamment une difficulté d'accès à la forme urbaine individuelle assez marquée. Le logement collectif dans l'ancien reste de loin le plus accessible. Il faut noter que les disparités au sein de ces territoires sont toutefois assez importantes entre les stations balnéaires et les bourgs-centre en retro-littoral qui assurent souvent la fonction de report.

La CC Côte Landes Nature n'a pas été retenue car son marché immobilier est contrasté et plutôt tiré par les valeurs faibles de l'intérieur des terres (Castets notamment). La CC de Mimizan fait partie des territoires à risque (cf. typologie territoires à risque).

Niveau de tension **2,9**



CA Sud Pays Basque  
CC Marenne Adour Côte Sud  
CA du Bassin d'Arcachon Nord  
CC des Grands Lacs  
CC Médoc Atlantique  
CA Royan Atlantique  
CC de l'Ile d'Oleron

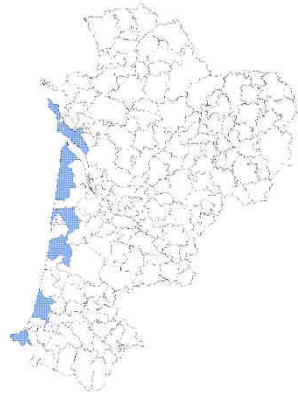
	Prix T3		Prix maison	
	neuf	ancien	4P ancien	terrain + maison
<b>Volume de ménages</b>	<b>225 K€</b>	<b>145 K€</b>	<b>255 K€</b>	<b>250 K€</b>
<b>Budget des ménages (5<sup>ème</sup> décile)</b>	<b>- 35 K€</b>	<b>+ 45 K€</b>	<b>- 65 K€</b>	<b>- 60 K€</b>

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

4. Fiches territoires

## Elle propose moins de réponses notamment en raison d'un zonage Pinel en B1 plus restreint

Littoral hors pôle d'emploi 7 EPCI



Les réponses apportées sur ce type de territoires sont encore peu visibles. Elles passent aujourd'hui par du PSLA et de la vente HLM. L'accession sociale est structurellement moins présente. Cela s'explique par un éloignement des bases des bailleurs (qui disposent d'un patrimoine historiquement faible sur ces territoires pour faire du PSLA et reloger les ménages en cas de levée d'option). Ces territoires sont moins bien couverts par le zonage Pinel B1 qui explique les difficultés à proposer de la promotion immobilière. La vente HLM a un potentiel plus limité, faute de volume de patrimoine. L'accession via de l'individuel groupé compact est à développer pour s'adapter aux attentes des ménages et faire diminuer les enveloppes de prix.



**Enjeux :**

- Anticiper les questions croissantes de reprints résidentiels de ménages des pôles urbains pourtant éloignés. La fonction touristique n'est plus la seule sur ces territoires.

**Les freins :**

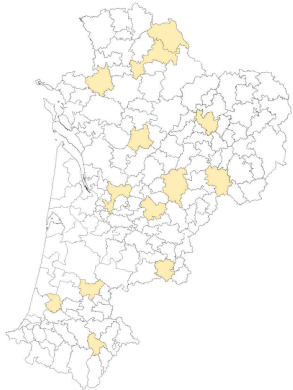
- Nombre d'acteurs limité
- Accès au foncier compliqué sur le littoral et secteur lacustre

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

4. Fiches territoires

## Les agglomérations de l'intérieur présentent des enjeux moins forts, les jeunes ménages peuvent accéder sur des coûts en accord avec leurs budgets

Agglomérations de l'intérieur 13 EPCI



Les **agglomérations de l'intérieur** structurent les territoires avec des niveaux de prix significativement plus bas et une facilité pour les ménages à se loger dans des proches périphéries qui sont moins chères mais qui provoquent des déplacements importants et des surcoûts pour les ménages.

L'accès au logement collectif est aisé dans l'ancien qui domine le marché mais il s'agit d'une forme urbaine souvent peu recherchée. Les ménages peuvent acquérir des maisons anciennes à prix abordable ou s'éloignent en périphérie pour avoir accès à la construction pour soi sur des prix de parcelles souvent inférieurs à 50 K€.

Ce type de territoire présente donc une moindre tension sur les prix mais pose la question de l'étalement urbain et de la revitalisation des centres qui sont tous concernés par l'action cœur de ville, ainsi que de l'adaptation des logements en centre ancien à certains types de ménages comme les familles.

CA du Libournais
CA Pau Béarn Pyrénées
CA Le Grand Périgueux
CA Bergeracoise
CA Agglomération d' Agen
CA Mont de Marsan Agglomération
CA du Grand Dax
CA du Grand Angoulême
CU du Grand Poitiers
CA Grand Châtelleraut
CA du Niortais
CA Limoges Métropole
CA du Bassin de Brive

Niveau de tension **2,5**



	Prix T3		Prix maison	
	neuf *	ancien	4P ancien	terrain + maison
<b>Volume de ménages</b>	<b>180 K€</b>	<b>85 K€</b>	<b>145 K€</b>	<b>205 K€</b>
<b>Budget des ménages (5<sup>ème</sup> décile)</b>	<b>0 K€</b>	<b>+ 95 K€</b>	<b>+ 35 K€</b>	<b>- 25 K€</b>

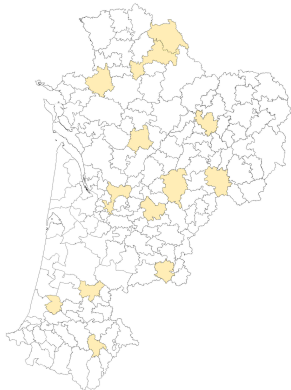
\* CA Pau Béarn Pyrénées

RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

4. Fiches territoires

# La faible activité en promotion limite les réponses possibles, la problématique de l'accession seniors est une piste à développer

Agglomération de l'intérieur 13 EPCI



L'accession sociale sur ces marchés est donc de fait le logement collectif. Les centres anciens offrent des opportunités d'accession à moindre coût qu'il faut encourager. Compte tenu de ce niveau de besoin qui est moindre on trouve peu de développements proposés en PSLA ou en accession sociale (en dehors de l'agglomération paloise). La vente HLM est la réponse la plus structurée mais pose question quant à son déploiement pour ne pas engendrer de problématiques de copropriétés en difficulté. Si les jeunes ménages ne sont pas bloqués pour accéder sur ces territoires, les seniors peuvent être une cible à développer car ils y sont nombreux avec de petits revenus et des besoins de se relocaliser sur des tissus urbains centraux.



\* CA Pau Béarn Pyrénées

**Enjeux :**

- Proposer une offre qui vise à redynamiser les centres-villes pour des familles et jeunes seniors

**Les freins :**

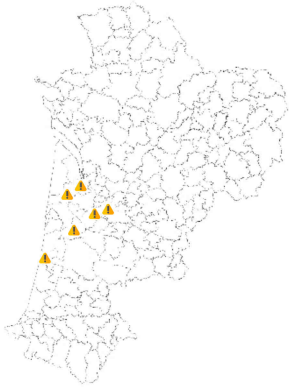
- Accession sociale souvent de fait, les produits en neuf trouvent difficilement leur place
- Accès au foncier trop aisé en périphérie
- Retours en centre-ville sont souvent rendus difficile par l'absence de produits adaptés

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

## 4. Fiches

## Les territoires à risque connaissent des évolutions de prix qui nécessitent un suivi mais le marché n'y est pas encore tendu

Territoires à risque  
6 EPCI



Les **territoires à risque** se trouvent dans le prolongement des couronnes de la métropole et sur le littoral (CC de Mimizan). Leur degré de tension est plus faible que celui des couronnes (2,2 contre 2,6) mais l'évolution des prix provoque un besoin de suivi particulier.

L'accès au logement collectif est aisé mais très peu recherché par les ménages. La maison ancienne reste assez accessible mais les ménages ont des difficultés à accéder aux offres terrains + maison.

Niveau de tension **2,2**



CC du Créonnais
CC des Portes de l'Entre Deux Mers
CC Médoc Estuaire
CC Médullienne
CC du Val de l'Eyre
CC de Mimizan

	Niveau de tension <b>2,2</b>		Prix maison		
<b>Volume de ménages</b>	<b>47.000</b>	<b>Prix T3 neuf</b>	<b>Prix T3 ancien</b>	<b>Prix maison 4P ancien</b>	<b>Prix terrain + maison</b>
		-	<b>105 K€</b>	<b>195 K€</b>	<b>240 K€</b>
<b>Budget des ménages (5<sup>ème</sup> décile)</b>	<b>220 K€</b>	<b>Ecart prix T3 neuf</b>	<b>Ecart prix T3 ancien</b>	<b>Ecart prix 4P ancien</b>	<b>Ecart prix terrain + maison</b>
		-	<b>+ 115 K€</b>	<b>+ 25 K€</b>	<b>- 20 K€</b>

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation

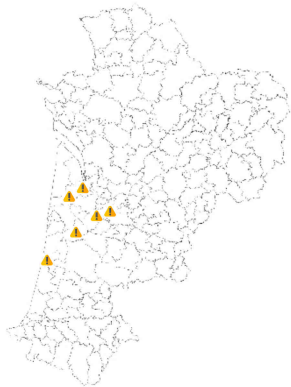
4. Fiches territoires

# Peu de réponses sont d'ores et déjà proposées et leurs développement peuvent se faire sur du moyen-long terme

**Territoires à risque  
6 EPCI**

Les EPCI concernés proposent encore très peu de réponses car ils sont éloignés des bases des acteurs de l'accession et comportent des volumes de logements HLM assez faibles.

La réponse n'apparaît pas encore à développer à court terme car les ménages peuvent trouver des logements adaptés dans le parc libre aussi bien en collectif qu'en individuel mais leur évolution est à suivre en cas d'accroissement des décalages.



Mobilisation d'acteurs	Volume de vente PSLA	Accession sociale	Vente HLM
+/-	<b>0,5</b> logts/an *	-	<b>8</b> logts/an
Patrimoine HLM	Prix PSLA	Prix Accession sociale	Prix Vente HLM
<b>2.100 logts 45/1.000mén.</b>	-  -	-  -	- <b>105K€</b>

\* CC du Créonnais

**Enjeux :**

- Surveiller l'évolution de territoires où les prix augmentent en périphérie des pôles urbains

**Les freins :**

- Documents de planification encore trop permissifs car soumis à des pressions plus récentes
- Structures qui manquent d'ingénierie

Source : DV3F, INSEE RP 2015, RPLS FILISOFI, OISO / Carte : Mapinfo Adequation