

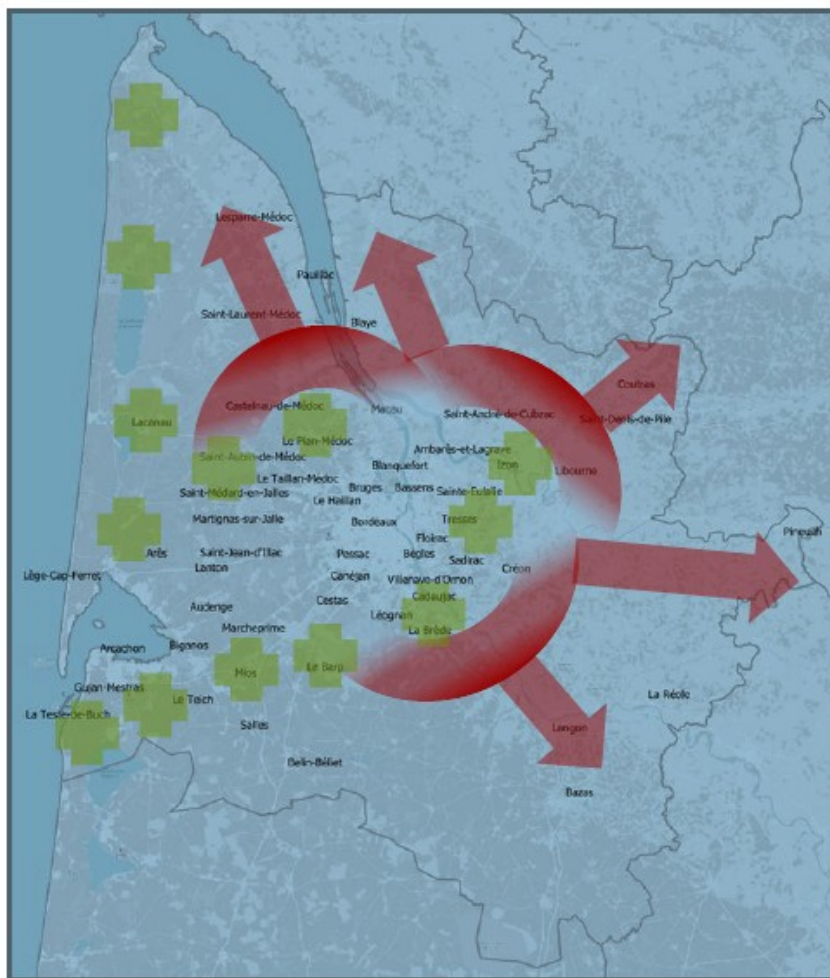
1

ères Rencontres des acteurs du foncier pour le logement

W ébinaire du 12 Novembre 2020


4. Recommandations


Quels territoires développer ?



Les territoires à développer par priorité décroissante sont donc :

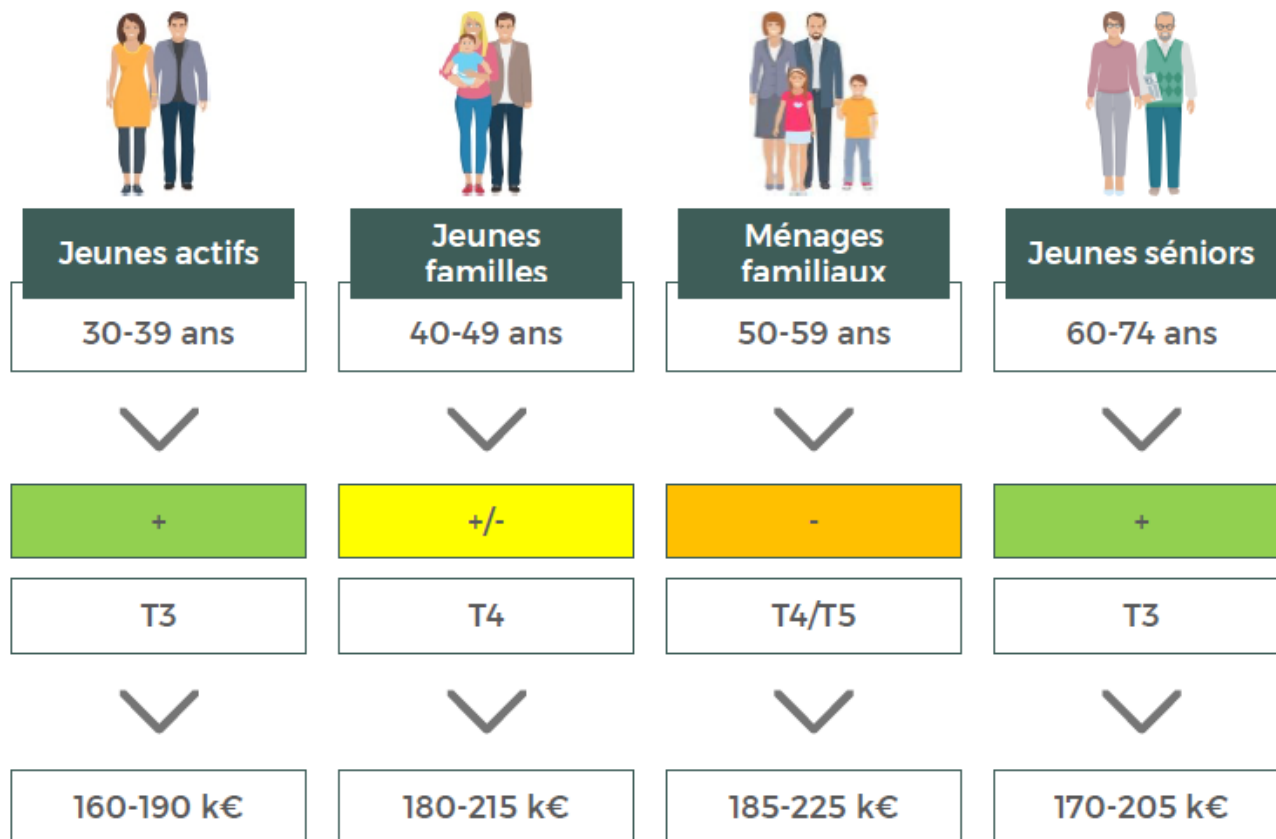
- **Les franges de la métropole** avec un **risque faible** et un réel enjeu de revitalisation des centre-bourgs car la forme lotissement et diffus y a été longtemps dominante. Cela concerne les territoires entre Bordeaux et Libourne, les Coteaux Bordelais (secteur de Tresses notamment), la CC des portes de l'entre-deux mers proche Bordeaux, la CC de Montesquieu jusqu'à La Brède, la CC Jalle-Eau-Bourde dans son entièreté, la partie nord de la CC du Val de l'Eyre et bien sur la COBAN et la COBAS.
- **Le littoral** avec des **besoins également importants** et un **risque moyen** car les ménages s'organisent déjà en report résidentiel vers des communes situées en retrait et qui restent souvent abordables.
- **Les franges du département** avec un **risque élevé** lorsque l'on dépasse Libourne et la vallée de la Dordogne, Créon et La Brède ou encore Castelnau-de-Médoc. Ces territoires présentent un marché classique qui satisfait en grande partie vos ménages cibles. Les villes-centres présentent de forts enjeux de renouvellement urbain (exemple : La Réole, Langon, Bazas, Coutras, Blaye ou Lesparre-Médoc) mais présentent également un risque concurrentiel.

 *Caractéristiques de marché tendu*

 *Secteur présentant des risques*

4. Recommandations

Quels produits pour quelles cibles de clientèle en collectif ?



Le collectif peut avoir du sens :

- Dans les franges les plus urbaines pour les volumes supérieurs à 20 logts
- Selon la demande pour les plus petits volumes

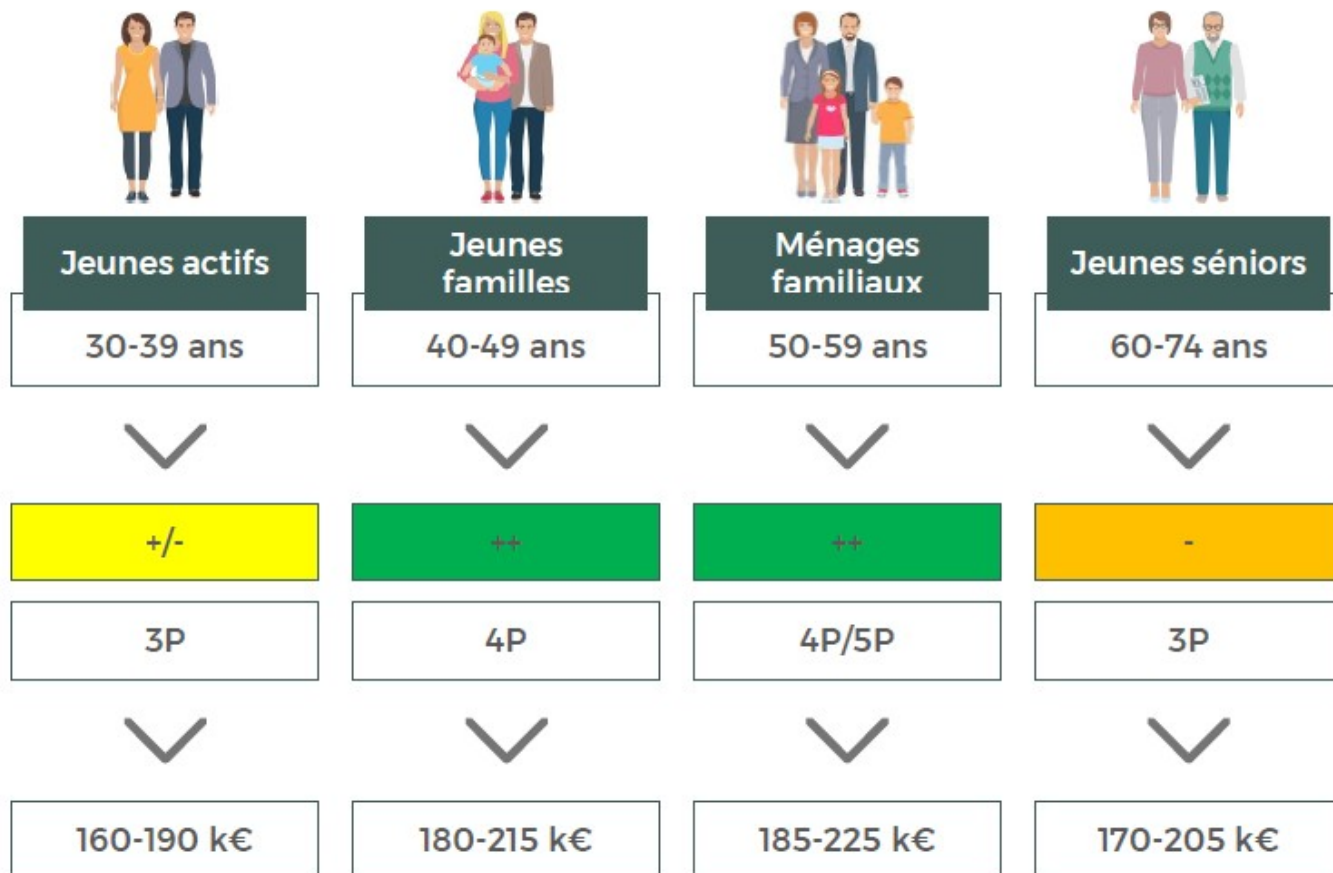
Les conditions de réussite sont une baisse importante de la taille des ménages, un vieillissement de la population particulièrement prononcé et une localisation en hyperproximité des aménités.

Les programmes devront prévoir au maximum du possible des espaces extérieurs et des solutions de stationnement.

Les typologies 3P doivent être prépondérantes car elles correspondent à la fois aux cibles de clientèle jeunes actifs, jeunes seniors et aux parcours résidentiels descendants. La diversité des formes urbaines doit être envisagée selon la structuration du territoire : collectif, habitat intermédiaire.

4. Recommandations

Quels produits pour quelles cibles de clientèle en individuel groupé ?



Les produits de grande typologie devront être majoritairement en individuel groupé de manière à pouvoir capter les cibles de clientèle familiales.

Les jeunes seniors et jeunes actifs iront moins spontanément vers ce type de produits.

Les conditions de réussite seront d'être sur des espaces de centralités tout en pouvant garantir la présence de stationnements, une préservation de l'intimité ainsi que des espaces verts.

ESPELETTE Kaminoa

5 BRS

Nombre de logements → 5

SHAB → 417 m² (83 m² moyen)

SU → 447 m² (88 m² moyen)

Charge foncière → 347 K€, dont 200 K€ acquisition corps de ferme

Financement

- **Prêt GAIA → 133 K€ (39 %)**
- **Subventions ou Fonds propres → 149 K€ (44 %) / Environ 30 K€ par logement**

BRS capitalisé → 65 K€

Montant redevance → 1 € le m² de SU

SIMULATION FINANCIERE PROGRAMME 5 LOGEMENTS à ESPELETTE

DONNEES DU CLIENTS

Avis d'imposition	24 783 €	12 392 €
Salaire net mensuel mini	2 295 €	60% du plafond psla
Nombre de personnes	4	
Taux maxi d'endettement	32%	
Mensualité maxi	734 €	24 783 €
ofs	89 €	21 789 €
Mensualité choisie	645 €	
Montant de l'apport	14 000 €	8,49%
Éligibilité PSLA?	OUI	
Coefficient familial	2	
Tranche	1	

PLAN DE FINANCEMENT DU CLIENT

Prix du logement	T4	164 848 €	5,50%
Frais de notaire		4 945 €	3%
Total à financer		169 793 €	100%
Apport		14 000 €	8%
Subventions		0 €	0%
Avance à 0%		0 €	0%
Prêt 1%	15 000 €	0 €	0%
PTZ +	65 939 €	32 970 €	19%
Prêt principal		122 824 €	72%
total financement		169 793 €	100%

1 846 € par m2 SU

DONNEES DU PROGRAMME

PSLA ?	OUI	
PTZ+ ?	oui	oui
Zone	C	
Niveau BBC ?	OUI	
Prix du logement TTC	164 848 €	
Coût opération	164 848 €	

CARACTERISTIQUES DES PRETS

	PRÊT PRINCIPAL	PTZ+	PRÊT 1%	AVANCE A 0%
Montant	122 824 €	32 970 €	0 €	0 €
Capital différé	0 €	32 970 €	0 €	0 €
Durée période 1 (ans)	25	15	20	14
Durée période 2(ans)	0	10	0	0
Durée totale effective(ans)	24,67	25	20	14
Durée totale effective(mois)	296	300	240	168
TALX	2,5%	0%	2,50%	0%



Kaminoa - Espelette