



PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Octobre 2024

Habitat



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

Annexes méthodologiques

Niveaux de tension et d'offre pour l'accession sociale et intermédiaire à la propriété En Nouvelle-Aquitaine

Le présent document constitue les annexes méthodologiques du travail d'actualisation des indicateurs et des scoring autour de la tension comme des réponses pour l'accession à la propriété de 2024 avec des données les plus récentes disponibles (lien internet en fin de document), en complément d'un état des lieux, d'une analyse des marchés et de fiches par EPCI, également actualisés, concernant les principaux produits permettant de développer l'offre de logements en accession sociale ou intermédiaire.

La méthode des indicateurs et scorings est présentée dans ce document.

Elle a été développée en 2018 et 2019 par le bureau d'études Adéquation dans le cadre de l'étude pour le développement d'une offre de logements territorialisée en accession sociale et intermédiaire.

Les indicateurs identifiés dans cette étude permettent de définir le niveau de tension pour l'accession sociale et intermédiaire à la propriété sur les EPCI ainsi que le niveau de réponse.

La méthode permet d'établir des fiches « EPCI » mises à jour en 2024 qui sont des fiches synthétiques présentant la tension et la réponse aujourd'hui apportée ou à développer pour avoir un constat précis de la situation concernant l'accession intermédiaire et sociale à la propriété. Elles présentent le nombre de logements sociaux vendus et les logements bénéficiant d'un dispositif d'accession sociale : **prêt social de location-accession (PSLA), bail réel solidaire (BRS), vente HLM, et les logements avec une TVA à 5,5 % en zone concernée par un programme de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) ou des quartiers prioritaires de la ville (QPV).**

Ces fiches tiennent également compte de l'analyse d'indicateurs pondérés sur la tension et les réponses, en indiquant les volumes de ventes, et en indiquant les revenus des ménages calculés.

Les fiches EPCI constituent des outils à disposition des collectivités et des acteurs pour mieux appréhender la problématique de l'accession sociale et intermédiaire à la propriété.

ANNEXE 1 : Méthodologie et genèse de l'étude (2018-2019) pour le développement d'une offre de logements territorialisée en accession sociale et intermédiaire, mise à jour en 2024 selon la même méthodologie

Genèse et présentation de l'étude 2018-2019 :

A la suite d'une réflexion et d'un travail mené par les services de l'État en 2018, la DREAL a réalisé en interne une analyse proposant un état des lieux de certains produits liés à l'accession intermédiaire (PSLA, PTZ...) qui a été remise à jour en 2024.

La DREAL avait confié au bureau d'études Adéquation en 2018 et 2019 une mission sur le développement de l'accession sociale et intermédiaire à la propriété (lien en bas de page¹).

Cette étude proposait une vision régionale, déclinée à l'échelle des EPCI, du marché des logements en accession abordable, des dispositifs existants, des besoins des ménages quant à ce type de logements. Une analyse des EPCI à enjeux était proposée, ainsi que des leviers ou moyens d'action possibles pour appuyer l'accession sociale ou abordable à la propriété afin de répondre aux besoins des ménages aux ressources moyennes et de faciliter leur parcours résidentiel.

Méthodologie de l'étude 2018-2019 :

L'analyse du degré de tension utilise un panel d'indicateurs a été actualisée en 2024 (cf annexe 2). L'analyse des réponses apportées par les collectivités a également été mise à jour.

La démarche permet donc d'une part d'apprécier le degré de tension (scoring) pour l'accession à la propriété, et d'autre part, le niveau d'accessibilité des ménages (scoring) pour la propriété en regardant le degré de réponse (production de logements en accession sociale) mais aussi au regard des revenus des ménages et des prix de l'immobilier. Une comparaison entre les deux scorings est proposée (écart).

Les travaux menés en 2018-2019 proposaient également un rapport complet sur le développement de l'accession sociale et intermédiaire à la propriété de 2018-2019 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. Des entretiens et des ateliers de travail avaient été menés avec une trentaine de collectivités identifiés (EPCI), des acteurs du logement et de l'aménagement ainsi que les services de l'État pour réaliser ce rapport. 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 les acteurs dans l'objectif de favoriser ensemble le développement d'une réponse adaptée aux populations et aux territoires.

Des exemples de projets ont été recensés pour illustrer les leviers possibles quant à l'accession sociale et intermédiaire à la propriété. Le fond de ces documents est toujours d'actualité et disponible sur le site de la DREAL (lien en bas de page).

¹ Travaux sur l'accession sociale et le le développement de l'accession sociale et intermédiaire à la propriété de 2018-2019 disponibles sur le site de la DREAL :

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

ANNEXE 2 : Les indicateurs de tension et d'accessibilité à la propriété

40 indicateurs pour définir la tension (indicateurs et tableaux disponibles en DREAL)

Indicateurs	Période	Objectif	Source
Volume de ménages	dernières données disponibles	Volume de la demande potentielle	INSEE
Evolution du nombre de ménages	5 dernières années	Dynamique jusqu'ici observée	INSEE
Part des locataires	dernières données disponibles	Quelle bascule possible vers l'accession ?	INSEE
Volume de logements	dernières données disponibles	Appréhender le poids des territoires	INSEE
Part des résidences secondaires	dernières données disponibles	Définir l'importance de l'activité touristique	INSEE
Volume de constructions neuves	3 dernières années	Produit-on du logement neuf ?	SITADEL
Part de la construction en diffus	3 dernières années	Définir la forme urbaine dominante	SITADEL
Ratio pour 1000 ménages	dernières données disponibles	Produit-on assez pour la population ?	SITADEL / INSEE
Volumes des transactions dans l'ancien	3 dernières années	Existe-t-il une offre dans l'ancien ? Et est-elle en accord avec les revenus des ménages ?	DV3F / DREAL
Ratio pour 1000 ménages	dernières données disponibles		DV3F / DREAL / INSEE
Prix à l'enveloppe en collectif (T3)	3 dernières années		DV3F / DREAL
Ecart avec les capacités budgétaires du 5ème décile	dernières données disponibles		DV3F / DREAL / FILOSOFI / ADEQUATION
Prix à l'enveloppe en individuel groupé (4P)	3 dernières années		DV3F / DREAL
Ecart avec les capacités budgétaires du 5ème décile	dernières données disponibles		DV3F / DREAL / FILOSOFI / ADEQUATION
Evolution des prix moyens collectif	sur les 5 dernières années	Appréhension du risque	DV3F / DREAL
Evolution des prix moyens en individuel	sur les 5 dernières années	Appréhension du risque	DV3F / DREAL
Evolution possible des volumes via de grands projets d'aménagement	pour les 3 prochaines années	Opportunités de développement	ADEQUATION / EXPLORE
Volumes des transactions dans le récent	3 dernières années	Existe-t-il une offre dans le récent ? Et est-elle en accord avec les revenus des ménages ?	DV3F / DREAL
Ratio pour 1000 ménages	dernières données disponibles		DV3F / DREAL / INSEE
Prix à l'enveloppe en collectif (T3)	3 dernières années		DV3F / DREAL
Ecart avec les capacités budgétaires du 5ème décile	dernières données disponibles		DV3F / DREAL / FILOSOFI / ADEQUATION
Prix à l'enveloppe en individuel groupé (4P)	3 dernières années		DV3F / DREAL
Ecart avec les capacités budgétaires du 5ème décile	dernières données disponibles		DV3F / DREAL / FILOSOFI / ADEQUATION
Evolution des prix moyens en collectif	sur les 5 dernières années	Appréhension du risque	DV3F / DREAL
Evolution des prix moyens en individuel	sur les 5 dernières années	Appréhension du risque	DV3F / DREAL
Volumes des transactions dans le neuf	3 dernières années	Existe-t-il une offre dans le neuf ? Et est-elle en accord avec les revenus des ménages ?	OISO
Ratio pour 1000 ménages	dernières données disponibles		OISO / INSEE
Prix à l'enveloppe en collectif (T3)	3 dernières années		OISO
Ecart avec les capacités budgétaires du 5ème décile	dernières données disponibles		OISO / FILOSOFI / ADEQUATION
Prix à l'enveloppe en individuel groupé (4P)	3 dernières années		OISO
Ecart avec les capacités budgétaires du 5ème décile	dernières données disponibles		OISO / FILOSOFI / ADEQUATION
Evolution des prix moyens en collectif	sur les 5 dernières années	Appréhension du risque	OISO
Evolution des prix moyens en individuel groupé	sur les 5 dernières années	Appréhension du risque	OISO
Volumes des transactions en lotissement	3 dernières années	Existe-t-il une offre en lotissement ? Et est-elle en accord avec les revenus des ménages ?	OISO
Ratio pour 1000 ménages	dernières données disponibles		OISO / INSEE
Prix à l'enveloppe de la moyenne des terrains	3 dernières années		OISO
Ecart avec les capacités budgétaires du 5ème décile	dernières données disponibles		OISO / FILOSOFI / ADEQUATION
Prix à l'enveloppe des terrains les plus compacts (200 m ²)	3 dernières années		OISO
Ecart avec les capacités budgétaires du 5ème décile	dernières données disponibles		OISO / FILOSOFI / ADEQUATION
Evolution des prix moyens	sur les 5 dernières années	Appréhension du risque	OISO

Méthodologie :

La note (scoring) de la tension correspond au croisement pondéré de 40 indicateurs prenant en compte les évolutions démographiques, la production de logement, les statuts d'occupation, les volumes et les évolutions des prix des transactions en neuf, récent et ancien ainsi que les comparaisons avec les capacités budgétaires des ménages.

Les 40 indicateurs identifiés par le bureau d'études adéquation portant sur des périodes entre 2015 et 2018 ont été remis à jour en 2024 sur une période plus récente (2017-2022, notamment 2020-2022 pour les volumes de constructions, ventes de PSLA, BRS, ventes HLM, etc.), les BRS n'existaient pas avant 2019 notamment.

Pondération des indicateurs

Evolution démographique	10
Poids démographique	10
Budgets et écarts de prix	5
Part des locataires	4
Part des résidences secondaires	
Ratios d'offre pour 1000 ménages	
Volume de logements	3
Prix	
Evolution des prix	
Volumes de constructions neuves	2
Part de la construction en diffus	
Volumes de transactions	

La pondération des indicateurs permet de cerner des EPCI avec des enjeux forts et ainsi un problème entre la tension et les prix à l'accession (par exemple le budget des ménages) :

- Identification des territoires les plus actifs en termes de production de logements et de l'adéquation avec le besoin (ratio de production pour 1000 habitants)
- Mise en exergue des écarts entre les capacités budgétaires des ménages et l'offre en logements (ancien, récent, neuf, en collectif et en individuel)
- Analyse des évolutions pour repérer les situations à risque

30 EPCI avaient été retenus en 2018 après pondérations des critères.

Le calcul du budget des ménages est présenté en annexe 3.

33 indicateurs pour déterminer si la réponse en accession sociale et intermédiaire est adaptée (indicateurs et tableaux disponibles en DREAL)

Données permettant de définir si l'offre est en adéquation avec la demande et ses budgets			
Zonage Pinel	Dernière période	Les zonages sont-ils favorables au développement d'une offre ?	Etat
Zonage social	Dernière période		Etat
Nombre de QPV	Dernière période	Appréhension du potentiel en TVA	SIGVILLE
Superficie QPV + bande des 300 m rapportée à la superficie intercommunale	Dernière période	réduite	SIGVILLE
Nombre de bailleurs	Dernière période	Y a-t-il des acteurs susceptibles de porter une offre en accession sociale	RPLS
Volume du patrimoine social actuel	Dernière période		RPLS
Part des logements sociaux	Dernière période		INSEE
Volume de ventes en PSLA	3 dernières années		OISO / DREAL
Ratio sur la production neuve	dernières données disponibles		OISO / DREAL
Ratio sur le nombre de ménages	dernières données disponibles		OISO / DREAL / INSEE
Prix moyen de ventes du PSLA en collectif 3P	3 dernières années	A-t-on une réponse par le PSLA ? Est-elle adaptée en volume et en prix ?	OISO
Prix moyen de ventes du PSLA en individuel 4P	3 dernières années		
Ecart avec l'offre en neuf en collectif	3 dernières années		
Ecart avec l'offre en neuf en individuel	3 dernières années		
Ecart avec l'offre dans l'ancien en collectif	3 dernières années		
Ecart avec l'offre dans l'ancien en individuel	3 dernières années		
Evolution des écarts en collectif	3 dernières années		
Evolution des écarts en individuel	3 dernières années	Appréhension du risque	OISO / DV3F / DREAL
Evolution des volumes	3 dernières années		OISO / DV3F / DREAL
Volume de ventes en accession sociale	3 dernières années		OISO
Ratio sur la production neuve	dernières données disponibles		OISO
Ratio sur le nombre de ménages	dernières données disponibles		OISO / INSEE
Prix moyen de ventes en collectif T3	3 dernières années	A-t-on une réponse en accession sociale ? Est-elle adaptée en volume et en prix ?	OISO
Prix moyen de ventes en individuel 4P	3 dernières années		
Ecart avec l'offre en neuf en collectif	3 dernières années		
Ecart avec l'offre en neuf en individuel	3 dernières années		
Ecart avec l'offre dans l'ancien en collectif	3 dernières années		
Ecart avec l'offre dans l'ancien en individuel	3 dernières années		
Evolution des écarts en collectif	3 dernières années		
Evolution des écarts en individuel	3 dernières années	Appréhension du risque	OISO
Evolution des volumes	3 dernières années		OISO
Volume de ventes HLM	3 dernières années		RPLS / DREAL
Ratio sur le volume de logements HLM	dernières données disponibles		RPLS / DREAL
Ratio sur le nombre de ménages	dernières données disponibles		RPLS / DREAL / INSEE
Prix moyen de ventes en collectif T3	3 dernières années	A-t-on une réponse via la vente HLM ? Est-elle adaptée en volume et en prix ?	RPLS / DREAL
Prix moyen de ventes en individuel 4P	3 dernières années		
Ecart avec l'offre en neuf en collectif	3 dernières années		
Ecart avec l'offre en neuf en individuel	3 dernières années		
Ecart avec l'offre dans l'ancien en collectif	3 dernières années		
Ecart avec l'offre dans l'ancien en individuel	3 dernières années		
Evolution des écarts en collectif	3 dernières années		
Evolution des écarts en individuel	3 dernières années	Appréhension du risque	RPLS / DREAL / DV3F
Evolution des volumes + attentes législatives	3 dernières années		RPLS / DREAL

Pondération des indicateurs

- Evaluation des réponses apportées pour faciliter l'accèsion
- Appréhension des situations à risque au regard des évolutions
- Potentiel de réponses possibles notamment concernant la vente HLM et l'implication des acteurs sur un territoire

Zonage Pinel	5
Zonage social	
Nombre de QPV	
Superficie QPV + bande des 300 m rapportée à la superficie intercommunale	
Volume du patrimoine social actuel	
Part des logements sociaux	4
Ecarts de prix avec l'offre classique	
Ratios sur la production neuve	
Ratios sur le nombre de ménages	3
Volumes et prix moyens de vente en PSLA, accession sociale et vente HLM	
Evolution des volumes en PSLA et accession sociale	2
Nombre de Bailleurs, Evolution des volumes HLM	

ANNEXE 3 : Calcul du budget des ménages (extrait de l'étude 2018-2019)

Adéquation utilise une méthode (disponible en DREAL²) propre pour les capacités budgétaires des ménages (qui a changé depuis la dernière étude de 2018). Il ne s'agit pas d'une unité de ménage au sens de l'INSEE mais d'un calcul un peu plus complexe tenant compte des unités de consommation, rapportées au nombre d'enfants fonction de leur âge (un diaporama a été fourni par adéquation). Ces calculs ont été refaits en 2024 pour actualiser le budget des ménages

Exemple de resolvabilisation des ménages grâce à l'accession sociale et intermédiaire

CA de la Rochelle		Fourchette de revenus*		Location	Accession		
				Loyer maximum	Mensualité maximum	Budget plancher**	Budget plafond**
Ménages modestes	1er décile	< 884 €		220 €	290 €	< 66 000 €	
	2ème décile	884 €	1 355 €	340 €	450 €	66 000 €	100 000 €
	3ème décile	1 355 €	1 693 €	420 €	560 €	100 000 €	125 000 €
Ménages intermédiaires	4ème décile	1 693 €	2 057 €	510 €	680 €	125 000 €	152 000 €
	Médiane	2 057 €	2 485 €	620 €	820 €	152 000 €	184 000 €
	6ème décile	2 485 €	2 971 €	740 €	980 €	195 000 €	233 000 €
	7ème décile	2 971 €	3 544 €	890 €	1 170 €	233 000 €	278 000 €
Ménages aisés	8ème décile	3 544 €	4 295 €	1 070 €	1 420 €	295 000 €	358 000 €
	9ème décile	4 295 €	5 593 €	1 400 €	1 850 €	358 000 €	466 000 €
	10ème décile	> 5 593 €		> 1 400 €	> 1 850 €	> 466 000 €	

* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la «déclaration des revenus» , avant tout abattement.

**Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'interêt de 2,2% assurance comprise, sur 21 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport variant de 10 à 20%.

Extrait du rapport d'adéquation de 2019 : « les marchés se sont fortement tendus ces dernières années rendant l'accès au logement difficile pour bon nombre de ménages. Pour exemple sur la CA de La Rochelle, le budget moyen des ménages en primo accession est compris entre 150 et 185K€. Aujourd'hui, hors PTZ, près de 50% des ménages n'ont pas accès sur le marché libre à un logement individuel de 4 pièces même dans l'ancien et n'ont pas même accès à un T3 en collectif. Alors que les 30% de ménages aux revenus les plus modestes se retrouvent essentiellement dans le parc social, se pose la question de l'acquisition du 3ème décile et surtout des ménages intermédiaires du 4ème et 5ème décile qui sont maintenus dans le parc locatif, ou contraints d'aller en lotissement aux franges de l'agglomération voire en report, là où ils ont facilement accès au PTZ. Tous les ménages sont concernés, les jeunes actifs comme les jeunes familles ou les parcours descendants (divorce, monoparentalité), ainsi que les seniors.

On constate que l'accession sociale sous ces diverses formes permet de resolvabiliser les ménages, soit quasiment l'intégralité des ménages intermédiaires en neuf voire même le 3ème décile dans la vente HLM. Un travail est également engagé par la collectivité pour plafonner un prix maîtrisé suivant les quartiers, entre le libre et l'accession sociale qui vient finement compléter l'offre. »

2 Interne DREAL : lien réseau :

S:\14_dh\Prive\Lgt_intermediaire\Accession_propriete\etudes\2023_accession_sociale\mise_a_jour_etude_adequation\capacites_budgetaires_menages_CREDIT

Pour aller plus loin :

- **Etat des lieux sur les produits d'accession sociale par EPCI (analyse)**
- **Analyse des marchés de l'accession sociale**
- **Fiches par EPCI**

→ cf lien :

<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/accession-sociale-et-intermediaire-a-la-propriete-a15035.html>

Contact : Antoine Germereau
SAHPL/ DH / Pôle parc privé

Courriel :
pole-prive.dh.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr