

**«Habiter, s'épanouir sur la métropole», à quel(s) prix ?
Éléments de réponse et préconisations**

Introduction

Après les constats synthétisés dans un premier livret, ce second livret présente **les évolutions récentes du marché immobilier résidentiel et l'adaptation nécessaire de la programmation en logement** des opérations pilotées par La Fab, aux regards des enjeux actuels.

Rappel des enseignements :

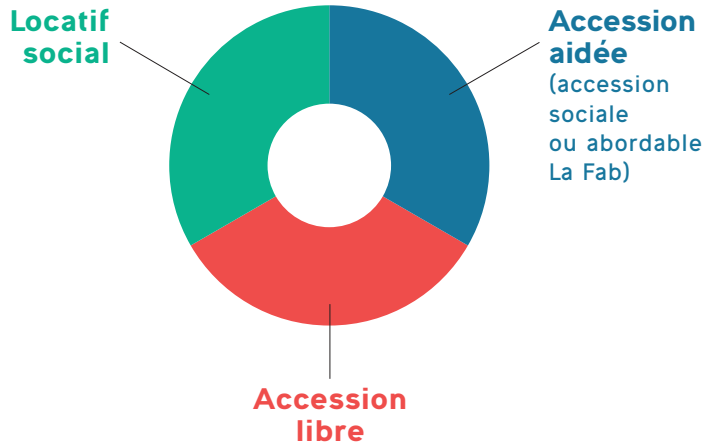
- une évolution démographique présentant une augmentation des ménages de 1 et 2 personnes (74%) ;
- un accès au logement difficile sur le marché de la métropole avec des prix en hausse sur l'ensemble des secteurs, qui excluent un grand nombre de ménages de l'accession ;
- des difficultés particulières pour les ménages de 1 et 5 personnes dues à des capacités budgétaires plus limitées ;
- des ménages aux compositions familiales variées impliquant des besoins résidentiels différenciés dont des attentes d'une pièce en plus par rapport aux typologies dites adaptées.

Repenser la programmation des opérations pilotées par La Fab



La commande politique : le logement pour tous

En 2012, La Fab est créée avec pour objectif de **loger tous les ménages sur la métropole**. Pour ce faire, elle se doit d'instaurer dans toutes ses opérations d'aménagement une **programmation de logements en 3 parts** comme suivant :



Focus sur l'accèsion abordable La Fab

- un **prix de vente** fixé à 2500 € TTC/m² habitable parking compris ;
- de **larges conditions d'éligibilité** : conditions de ressources du PTZ + 20%, sauf ménages de 1 personne pour lesquels le plafond englobe le 8^e décile ;
- des **clauses contraignantes** permettant d'éviter la spéculation (plus-value à la revente au bout de 10 ans) ;
- de **vraies ambitions architecturales** quelque soit le type de logement, pour garantir une qualité d'usage.

Rappel des dispositifs de l'accession sociale

Le PSLA, des effets volatils

- logement financé par un opérateur HLM.
- 1 phase locative de 1 à 4 ans pour tester la capacité de l'acquéreur à rembourser.
- prix de vente plafonné à 3092 € HT/m² surface utile.

- Des prix de vente constatés et réglementaires dépassant 2500 euros/m².

- Des conditions de revente peu encadrées permettant des plus-values importantes.

- Des logements qui sortent de l'accession sociale dès leur revente.

**TVA
5,5%**

**Prêt
à taux
zéro**

Le BRS, un effet levier pérenne

- une solution permettant de **sortir la charge foncière** du bilan financier de l'opérateur.
- application de la **dissociation de la propriété** (l'acquéreur achetant les droits réels et louant l'assiette foncière détenue par un Organisme de Foncier Solidaire).
- **prix de vente plafonné réglementairement à 3092€ HT/m² surface utile + redevance foncière.**

- Des conditions de rachat très encadrées et un rachat possible par l'OFS.

- La constitution d'un capital malgré une faible plus-value agissant comme tremplin pour le ménage.

- Une remise en vente à des ménages sous conditions de ressources qui pérennise le logement social.

- Une assiette foncière conservée par l'OFS.

Amortir les effets de seuils de l'accession sociale

L'accession abordable est destinée aux ménages non éligibles aux aides publiques de l'accession sociale et qui pour autant, ne peuvent acheter sur le marché.

Budget d'acquisition maximal 2019

Part des ménages sur l'ensemble des ménages	Composition du ménage	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
43%	1 pers.	29 400	61 500	83 200	100 000	114 600	130 700	149 600	175 500	207 200
30%	2 pers.	92 300	134 200	167 800	197 800	225 800	256 500	272 600	319 600	406 000
13%	3 pers.	96 500	153 000	199 200	237 000	274 000	314 600	337 000	398 800	506 000
10%	4 pers.	124 400	194 300	244 700	285 900	332 000	376 800	402 000	470 900	602 700
4%	5 pers. et +	69 200	127 200	175 500	230 000	288 700	350 900	422 900	488 400	662 500

■ Ménages éligibles BRS/PSLA et abordable

■ Ménages éligibles abordable

— Plafond ressources PSLA

— Plafond ressources abordable

— Plafond ressources PTZ

▲ Les plafonds de ressources pour l'abordable sont significativement relevés (+ 20% au-dessus du PTZ).

Source : Adequation - report données plafond 2022

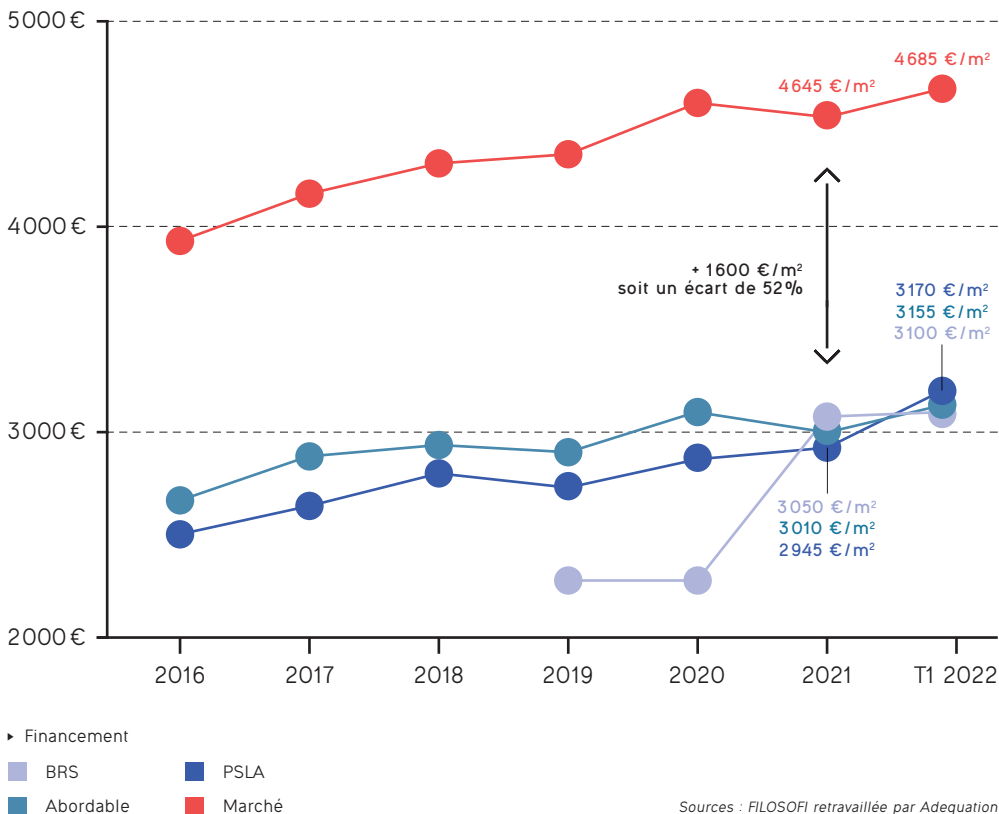
Partout des prix de vente en forte hausse

Le prix moyen de l'accession aidée suit l'évolution des prix du marché.

Il dépasse actuellement les 3000 € TTC/m² habitable.

Il reste 1600 €/m² moins cher que le prix moyen du marché.

Évolution des prix de vente sur la métropole, par solution de financement (stationnement inclus)



Une complémentarité entre dispositifs d'accession aidée qui disparaît

La programmation actuelle génère **une superposition des offres entre l'accession abordable et l'accession sociale** :

- un **prix de l'abordable La Fab de 2012** (environ 2500 € TTC/m²) qui creuse un écart considérable avec le marché ;
- un **prix en PSLA** qui tend à dépasser celui de l'abordable.

Ce qui conduit à une **concurrence entre les produits de l'accession sociale et abordable**, le prix de l'abordable devenant plus intéressant que l'accession sociale (notamment le BRS), alors que les conditions de revente restent, elles, très différentes.

L'abordable à 2 500 € TTC / m² : irréaliste en 2022

Bilan de promotion type dans les opérations pilotées par La Fab

Abordable			BRS	
250 €	9%	Foncier	-	0%
20 €	1%	Frais sur foncier et taxe d'aménagement	-	0%
1800 €	63%	Coût de construction	1800 €	69%
170 €	6%	Honoraires techniques et assurances sur travaux	170 €	7%
170 €	6%	Honoraires de maîtrise d'ouvrage	170 €	7%
100 €	3%	Frais de commercialisation et de publicité	100 €	4%
35 €	1%	Frais financiers	35 €	1%
30 €	1%	Garantie financière d'achèvement	30 €	1%
300 €	10%	Marges et aléas	300 €	12%
2875 €	100%	Prix total HT/m ²	2605 €	100%
575 €	20%	TVA	143 €	5,5%
3450€	Poids du poste dans l'opération	Prix total TTC/m ² (parking inclus)	2748€	Poids du poste dans l'opération

Levier de baisse de coût, quand pris en charge par un OFS via dispositif BRS.

Ensemble des coûts liés à la construction

- + de 60% d'un bilan financier d'opération
- une flambée depuis 2020

Levier de baisse des coûts

Ménages de 1 personne l'accession sociale à privilégier

Surfaces finançables en fonction des revenus et des prix

Prix du logement par m ² habitable (parking compris)	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
2500	11 m ²	23 m ²	32 m ²	38 m ²	44 m ²	50 m ²	57 m ²	67 m ²	79 m ²
2800	10 m ²	21 m ²	28 m ²	34 m ²	39 m ²	44 m ²	51 m ²	60 m ²	70 m ²
3200	9 m ²	18 m ²	25 m ²	30 m ²	34 m ²	39 m ²	45 m ²	52 m ²	62 m ²
3500	8 m ²	17 m ²	23 m ²	27 m ²	31 m ²	36 m ²	44 m ²	48 m ²	56 m ²
4650	6 m ²	13 m ²	17 m ²	20 m ²	23 m ²	27 m ²	31 m ²	36 m ²	42 m ²
5000	6 m ²	12 m ²	16 m ²	19 m ²	22 m ²	25 m ²	28 m ²	33 m ²	39 m ²
6000	5 m ²	10 m ²	13 m ²	16 m ²	18 m ²	21 m ²	24 m ²	28 m ²	33 m ²

□ Logements inadapté : surface trop faible ou absence d'offre

■ Logement convenable pour les ménages éligibles au BRS/PSLA

■ Logement convenable pour les ménages éligibles à l'abordable

■ Logement convenable pour les ménages capables de se loger sur le marché

— Plafond ressources PSLA

— Plafond ressources abordable

— Plafond ressources PTZ

Rappel :

T1
18-25 m²

T2
40-45 m²

► Les ménages du 1^{er} au 3^e déciles sont les cibles du logement locatif social.

► L'accession abordable est élargie au 8^e décile.

Sources : Adequation retravaillée par La Fab

Ménages de 2 personnes

l'accession abordable à cibler sur les ménages modestes

Surfaces finançables en fonction des revenus et des prix

Prix du logement par m ² habitable (parking compris)	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
2500	35 m ²	51 m ²	64 m ²	75 m ²	86 m ²	98 m ²	104 m ²	122 m ²	155 m ²
2800	31 m ²	46 m ²	57 m ²	67 m ²	77 m ²	87 m ²	93 m ²	109 m ²	138 m ²
3200	27 m ²	40 m ²	50 m ²	59 m ²	67 m ²	76 m ²	81 m ²	95 m ²	121 m ²
3500	25 m ²	37 m ²	46 m ²	54 m ²	61 m ²	70 m ²	74 m ²	87 m ²	110 m ²
4650	19 m ²	27 m ²	34 m ²	41 m ²	46 m ²	53 m ²	56 m ²	65 m ²	83 m ²
5000	18 m ²	26 m ²	32 m ²	38 m ²	43 m ²	49 m ²	52 m ²	61 m ²	77 m ²
6000	15 m ²	21 m ²	27 m ²	31 m ²	36 m ²	41 m ²	43 m ²	51 m ²	64 m ²

□ Logements inadapté : surface trop faible ou absence d'offre

■ Logement convenable pour les ménages éligibles au BRS/PSLA

■ Logement convenable pour les ménages éligibles à l'abordable

■ Logement convenable pour les ménages capables de se loger sur le marché

— Plafond ressources PSLA

— Plafond ressources abordable

— Plafond ressources PTZ

Rappel :



40-45 m²



60-70 m²

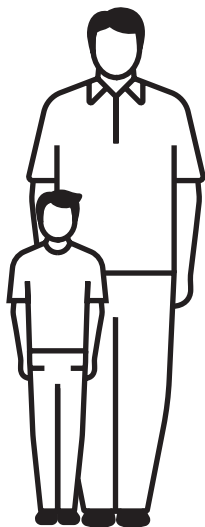
Plus de 50% des ménages de 2 personnes peuvent acheter sur la métropole :

- 2 actifs avec des capacités budgétaires en rapport avec leurs besoins;
- 1 personne active + 1 personne à charge avec un besoin d'espace supplémentaire et des ressources plus limitées.

Grâce à l'accession sociale, les ménages de 2 personnes peuvent avoir **accès à un T2 dès le 2^e décile.**

Le cas d'une famille monoparentale avec 1 enfant

Parent célibataire avec 1 enfant cherche T3



Revenus nets mensuels 2800 €

- Mensualité max : 800 €
- Budget d'achat : 200 000€

Il peut prétendre à
un T3 de 65 m² en BRS

Revenus nets mensuels 3500 €

- Mensualité max : 1000 €
- Budget d'achat : 240 000 €

Il peut prétendre à
un T3 de 65 m² en abordable

À savoir

Il sera nécessaire d'avoir un revenu supérieur à 4500 € pour disposer d'une même surface sur le marché.

Ménages de 3 personnes

l'accession abordable, condition d'une pièce en plus

Surfaces finançables en fonction des revenus et des prix

Prix du logement par m ² habitable (parking compris)	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
2500	37 m ²	58 m ²	76 m ²	90 m ²	104 m ²	120 m ²	128 m ²	152 m ²	193 m ²
2800	33 m ²	52 m ²	68 m ²	81 m ²	93 m ²	107 m ²	115 m ²	136 m ²	172 m ²
3200	29 m ²	46 m ²	59 m ²	71 m ²	82 m ²	94 m ²	100 m ²	119 m ²	151 m ²
3500	26 m ²	42 m ²	54 m ²	64 m ²	75 m ²	86 m ²	92 m ²	109 m ²	138 m ²
4650	20 m ²	31 m ²	41 m ²	49 m ²	56 m ²	64 m ²	69 m ²	82 m ²	104 m ²
5000	18 m ²	29 m ²	38 m ²	45 m ²	52 m ²	60 m ²	64 m ²	76 m ²	96 m ²
6000	15 m ²	24 m ²	32 m ²	38 m ²	43 m ²	50 m ²	53 m ²	63 m ²	80 m ²


Logements inadapté : surface trop faible ou absence d'offre


Logement convenable pour les ménages éligibles au BRS/PSLA

Logement convenable pour les ménages éligibles à l'abordable

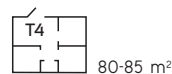
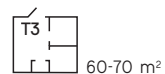
Logement convenable pour les ménages capables de se loger sur le marché

 Plafond ressources PSLA

 Plafond ressources abordable

 Plafond ressources PTZ

Rappel :



► Grâce à l'accession sociale, les ménages de 3 personnes ont accès à un T3 dès le 3^e décile.

► Les ménages de 3 personnes relevant du 5^e et 6^e déciles ont besoin de l'accession abordable pour se loger avec une pièce en plus (T4).

Ménages de 4 personnes l'accession abordable indispensable

Surfaces finançables en fonction des revenus et des prix

Prix du logement par m ² habitable (parking compris)	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
2500	47 m ²	74 m ²	93 m ²	109 m ²	126 m ²	144 m ²	153 m ²	179 m ²	230 m ²
2800	42 m ²	66 m ²	83 m ²	97 m ²	113 m ²	128 m ²	137 m ²	160 m ²	205 m ²
3200	37 m ²	58 m ²	73 m ²	85 m ²	99 m ²	112 m ²	120 m ²	140 m ²	179 m ²
3500	34 m ²	53 m ²	67 m ²	78 m ²	90 m ²	103 m ²	109 m ²	128 m ²	164 m ²
4650	25 m ²	40 m ²	50 m ²	59 m ²	68 m ²	77 m ²	82 m ²	96 m ²	123 m ²
5000	24 m ²	37 m ²	47 m ²	54 m ²	63 m ²	72 m ²	77 m ²	90 m ²	115 m ²
6000	20 m ²	31 m ²	39 m ²	45 m ²	53 m ²	60 m ²	64 m ²	75 m ²	96 m ²

□ Logements inadapté : surface trop faible ou absence d'offre

■ Logement convenable pour les ménages éligibles au BRS/PSLA

■ Logement convenable pour les ménages éligibles à l'abordable

■ Logement convenable pour les ménages capables de se loger sur le marché

— Plafond ressources PSLA

— Plafond ressources abordable

— Plafond ressources PTZ

Rappel :



80-85 m²



90-100 m²

► Les plafonds de l'accession sociale relativement bas pour les ménages de 4 personnes rendent totalement nécessaire l'accession abordable pour permettre aux ménages au-delà du 3^e décile de se loger.

► Les plafonds de l'abordable doivent être étendus au-delà de ceux du PTZ pour les ménages davantage exclus par le marché.

Sources : Adequation retravaillée par La Fab

Ménages de 5 personnes

 des ménages exclus de l'accèsion sociale et abordable

Surfaces finançables en fonction des revenus et des prix

Prix du logement par m ² habitable (parking compris)	1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile
2500	26 m ²	48 m ²	67 m ²	88 m ²	110 m ²	134 m ²	161 m ²	186 m ²	252 m ²
2800	24 m ²	43 m ²	60 m ²	78 m ²	98 m ²	119 m ²	144 m ²	166 m ²	225 m ²
3200	21 m ²	38 m ²	52 m ²	68 m ²	86 m ²	104 m ²	126 m ²	145 m ²	197 m ²
3500	19 m ²	35 m ²	48 m ²	63 m ²	79 m ²	95 m ²	115 m ²	133 m ²	180 m ²
4650	14 m ²	26 m ²	36 m ²	47 m ²	59 m ²	72 m ²	87 m ²	100 m ²	136 m ²
5000	13 m ²	24 m ²	33 m ²	44 m ²	55 m ²	67 m ²	81 m ²	93 m ²	126 m ²
6000	11 m ²	20 m ²	28 m ²	37 m ²	46 m ²	56 m ²	67 m ²	78 m ²	105 m ²

Logements inadapté : surface trop faible ou absence d'offre

Logement convenable pour les ménages éligibles à l'abordable

Logement convenable pour les ménages capables de se loger sur le marché

 Plafond ressources PSLA

 Plafond ressources abordable

 Plafond ressources PTZ

Rappel :



90-100 m²

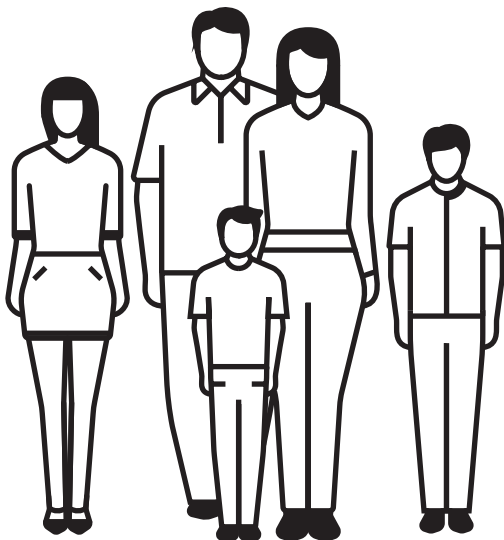
Des ménages de 5 personnes particulièrement en difficulté pour se loger :

► **l'accèsion sociale** ne permettant pas aux ménages les plus modestes d'acquérir un logement en rapport avec leur besoin ;

► **l'accèsion abordable**, à des prix supérieurs à 3 000 €/m², ne touchant les ménages qu'à partir du 6^e décile.

Le cas d'une famille de 5 personnes

**Parents avec 3 enfants
cherchent T4/T5**



Revenus nets mensuels 3300 €

- Mensualité max : 800 €
- Budget d'achat : 200 000 €

Ils peuvent prétendre à
un T4 de 80 m² en BRS

Revenus nets mensuels 5000 €

- Mensualité max : 1500 €
- Budget d'achat : 350 000 €

Ils peuvent prétendre à
un T5 de 100 m² en abordable

En résumé : les prix

▸ **Les prix de vente du logement n'ont cessé d'augmenter** et les écarts restent prégnants d'un point à l'autre du territoire métropolitain.

▸ **Les coûts de construction se sont envolés** à partir de 2020 : augmentation du coût des matières premières, déficit de main d'œuvre, captation des majors du BTP par les grands projets métropolitains ou nationaux...

▸ **Les prix de l'accession aidée** actuellement pratiqués dans la métropole sont souvent **la conséquence des conditions de sortie du projet** (sujétions techniques, valeurs foncières).

▸ Malgré le maintien des valeurs de cession de charge foncière dans les opérations pilotées par La Fab, il n'est actuellement **plus possible de produire de logement à moins de 3000 € TTC parking compris, sans assurer une forte péréquation avec le logement libre.**

▸ **Pour le BRS**, la sortie des coûts fonciers du bilan et la TVA réduite permet de **garantir un écart significatif avec l'abordable.**

En résumé : les revenus et les besoins

▸ Les revenus des ménages ont augmenté depuis 2012, mais pas ou peu pour les trois premiers déciles.

Pour les ménages cibles de l'accession abordable, il apparait une capacité à financer une surface adaptée autour de 3 000 à 3 500 €.

▸ **Les évolutions à moyen et long termes de la population métropolitaine** nous amènent à réfléchir sur les typologies à privilégier en abordable :

- **petits logements 1 à 3 pièces** car augmentation du nombre de petits ménages sur la métropole ;

- **grands logements pour les ménages de 5 personnes et +**, car les plafonds de revenus imposés en accession sociale ne permettent pas de financer une surface suffisante, compte tenu des prix constatés en PSLA ou même en BRS.

Une proposition phare : repositionner l'accession abordable

1 ^{er} décile	2 ^e décile	3 ^e décile	4 ^e décile	5 ^e décile	6 ^e décile	7 ^e décile	8 ^e décile	9 ^e décile	10 ^e décile
		BRS 2400 > 2800 €/m ²				Marché 4000 > 6000 €/m ²			
			PSLA 2800 > 3000						
			Accession abordable 3000 > 3500 €/m ²						
	PLAI - PLUS								
			PLS						

- ▶ **Maintenir les plafonds de revenu de l'abordable** au niveau PTZ + 20%, sauf pour les ménages de 1 personne (PTZ).
- ▶ **Produire du logement abordable en créant un écart de prix de sortie significatif avec le BRS** afin de tenir compte des contraintes de ce dernier.
- ▶ **Compléter l'offre abordable par du BRS avec des prix de droits réels (bâtis) et de redevance très tenus**, variant en fonction des typologies.
- ▶ **Renforcer les clauses anti-spéculatives** sur l'abordable (10 ans, pas d'exonération sur revente) pour limiter les effets d'aubaine sur un produit aidé par La Métropole.

Des propositions sur les autres dispositifs d'accession aidée

▸ **Une meilleure représentation des déciles 1 à 4**, ne pouvant entrer dans un dispositif d'accession, en **augmentant la part de logement locatif social**.

▸ **Une programmation aidée différenciée**, tenant compte des capacités de financement des ménages selon leur taille, ciblée davantage sur les petits logements et les grands logements.

▸ **Une territorialisation du dispositif du PSLA :**

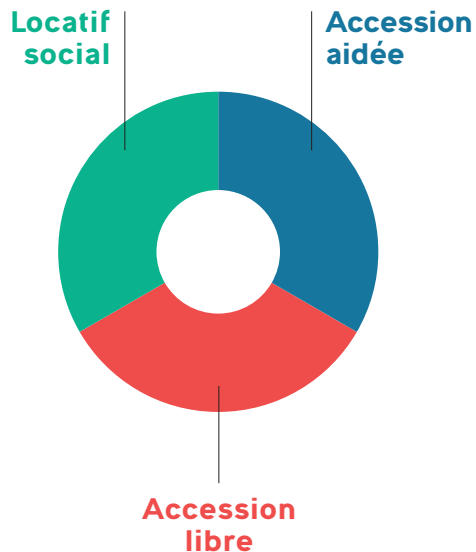
- le limiter à des territoires où le marché en libre est plus faible ;
(exemple de la Rive Droite) avec des prix de sortie situés entre le BRS et l'abordable (dûs à l'intégration du poste foncier au bilan immobilier), soit une fourchette de 2800 à 3000 € TTC/m² SU.

- le compléter par des clauses renforcées limitant la spéculation ;

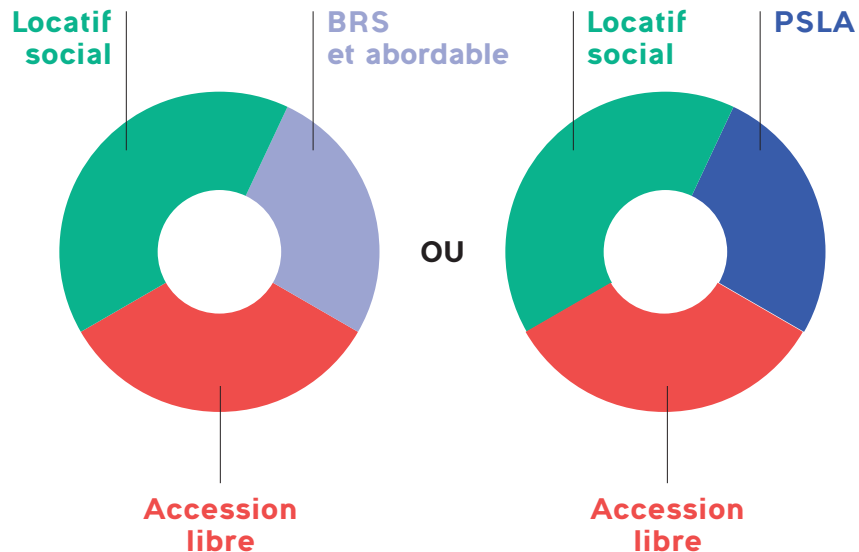
- l'exclure dans un programme incluant du BRS.

Des propositions sur la programmation des opérations pilotées par La Fab

Programmation 2012



Programmation 2023



**La Fabrique
de Bordeaux Métropole**

60-64 rue Joseph Abria
33000 Bordeaux

www.lafab-bm.fr