



ETUDE ADIL33

Projets d'accession à la propriété en 2016

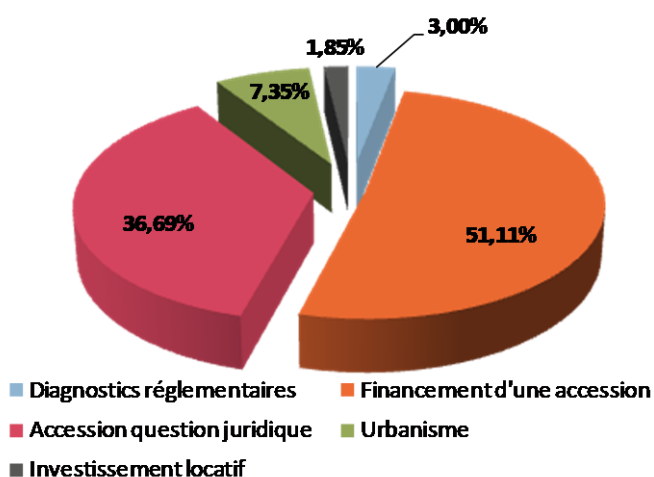


Agence Départementale d'Information Logement de la Gironde
105 Avenue Emile Counord
33300 BORDEAUX

Les questions liées à l'accèsion représentent **10,2%** des consultations en 2016 ce qui représente une **augmentation de trois points par rapport à 2015**. Les taux de crédits immobiliers historiquement bas, les aides à l'accèsion et le fort développement de programmes neufs peuvent expliquer cette augmentation. L'ADIL33 est par ailleurs un passage obligé pour les ménages sollicitant le prêt à taux zéro de Bordeaux Métropole pour les opérations labellisées et/ou la subvention de la Ville de Bordeaux dans le cadre du passeport 1^{er} logement.

Les consultations portant sur l'accèsion à la propriété concernent essentiellement le financement et des questions juridiques (87,8%).

MOTIFS DES CONSULTATIONS ACCESION



➤ Consultations sur le financement

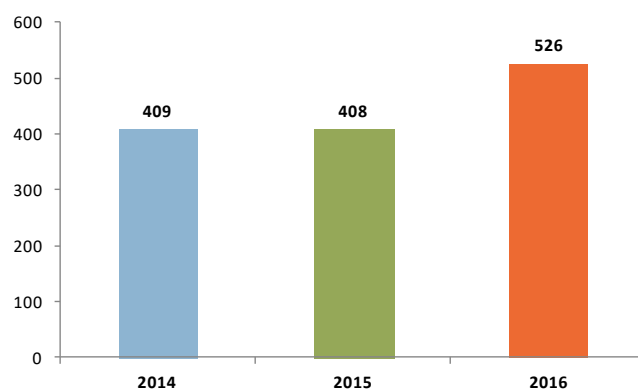
Concernant les consultations au sujet du financement des projets d'accèsion, dans 22% des cas, la consultation a consisté en 2016 à délivrer les premières informations générales au consultant qui ne disposait pas encore d'un projet précis. 45% des consultations sur le financement ont en revanche donné lieu à une simulation financière. L'ADIL33 dispose de deux types de simulations :

- le diagnostic : lorsque le consultant souhaite une simulation sans avoir une connaissance très précise du bien qu'il souhaite acquérir,
- un plan de financement : lorsque le consultant connaît le bien et ses caractéristiques.

Enfin, dans près de 22% des consultations, les renseignements transmis portaient uniquement sur les aides et prêts pouvant être mobilisés.

526 études financières d'accèsion à la propriété (plans de financement et diagnostics) ont été réalisées par les conseillers de l'ADIL33 en 2016 (**408 en 2015**) soit une augmentation de +29%.

EVOLUTION DU NOMBRE DE SIMULATIONS FINANCIERES SUR TROIS ANS



526 diagnostics financiers/plans de financements réalisés en 2016 soit +29% en un an

Une synthèse des observations relevées par les conseillers de l'ADIL33 lors des consultations financières est présentée ci-après.

➤ Nature du conseil

Nature du conseil	%2016	%2015
Diagnostic	43%	47%
Plan de financement	57%	53%
TOTAL	100%	100%

La majorité des études financières porte cette année encore sur un plan de financement et non pas sur un diagnostic dont l'objectif est de déterminer la capacité d'investissement du ménage, et donc en préalable à tout engagement. Nous constatons que les

ménages qui nous consultent ont un projet de plus en plus abouti.

➤ **Profil des accédants**

85% des ménages ayant consulté l'ADIL33 pour un projet d'accession résident sur le territoire de Bordeaux Métropole, 14% sur le reste de la Gironde et 1% en dehors du département.

LIEU DE RESIDENCE

Commune de résidence	%2016	%2015
Bordeaux Métropole	85%	87%
Gironde hors Métropole	14%	12%
Hors Gironde	1%	1%
TOTAL	100%	100%

48% des consultants ayant un projet d'accession sont des couples avec ou sans enfants (58% en 2015) et 52% sont des personnes seules ou des familles monoparentales.

SITUATION FAMILIALE

Situation familiale	%2016	%2015
Célibataire, veuf, divorcé	52%	42%
Couple marié ou non	48%	58%
TOTAL	100%	100%

52% des potentiels futurs acquéreurs rencontrés en 2016 vivent seuls (37%) ou sont des familles monoparentales (15%).

Les couples sans enfant représentent 18,8% des consultants sur le thème de l'accession.

AGE DES ACCEDANTS

Tranche d'âge	%2016	%2015
< 30 ans	32,6%	37%
30-39 ans	35,7%	37%
40-49 ans	22%	18%
50 ans et plus	9,7%	8%
TOTAL	100%	100%

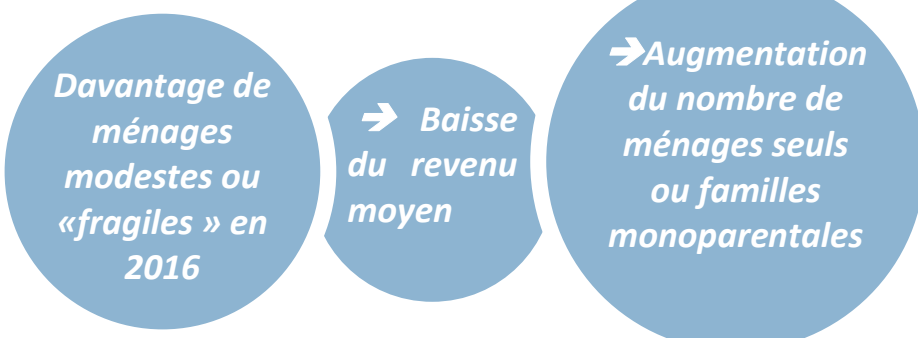
Les consultants sont majoritairement jeunes : 68% des ménages ont 39 ans ou moins mais ils étaient 74% l'an passé. La part des jeunes de moins de 30 ans a particulièrement diminué.

RESSOURCES MOYENNES DES ACCEDANTS ET MENSUALITES POUR LES OPERATIONS REALISABLES

Situation familiale	Revenu moyen	Mensualité moyenne	Taux d'effort
Personne seule	1 824€	640€	33%
Famille monoparentale	2 516€	789 €	31%
Couple sans enfant	3 079€	943 €	31%
Coupe avec enfant(s)	3 138€	1 030€	33%
TOTAL	2 554 €	829€	32%

Les revenus des accédants ont légèrement baissé cette année; le revenu moyen est de **2 554€** alors qu'il était de 2 790€ l'an dernier. Ce revenu moyen représente environ 2,2 fois le SMIC ce qui correspond aux ménages ciblés par les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété.

On peut supposer que davantage de ménages modestes ont été incités à s'interroger sur leur capacité d'achat au vu des taux d'intérêts historiquement bas combinés à un prêt à taux zéro avantageux et aux autres aides nationales et locales (pour l'achat et/ou les travaux de rénovation).



➤ *Projet envisagé*

81% des projets d'accession étudiés se situent sur le territoire de Bordeaux Métropole et 19% sur le reste du département.

LOCALISATION DU PROJET

Localisation du projet	%2016	%2015
Bordeaux Métropole	81%	79%
Gironde hors Métropole	19%	21%
TOTAL	100%	100%

La localisation du projet est similaire aux années précédentes (82% sur Bordeaux Métropole en 2014).

NATURE DU PROJET

Nature	%2016	%2015
Neuf	69%	65%
Ancien	25%	30%
Acquisition/amélioration	6%	5%
TOTAL	100%	100%

Les ménages orientent leur choix dans 69% des cas vers un logement neuf (achat ou construction) contre 65% en 2015 et 60% en 2014. Cette évolution peut être mise en corrélation avec les aides financières essentiellement tournées vers le logement neuf et le développement de nombreux programmes en collectif sur la Métropole (58% des projets portent sur du neuf en copropriété).

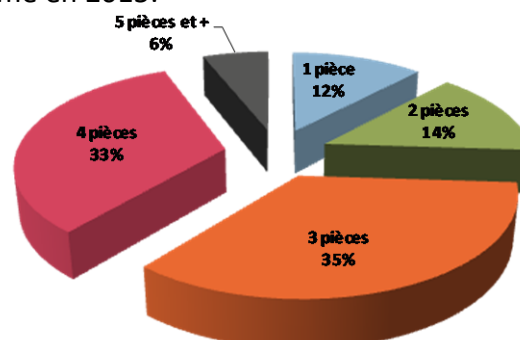
TYPE DE PROJET

Type de projet	%2016	%2015	%2014
Individuel	34%	41%	46%
Collectif	66%	59%	54%
TOTAL	100%	100%	100%

Les projets de maisons individuelles diminuent pour la troisième année consécutive dans le choix du type de logement par les ménages. L'offre développée ces dernières années dans le collectif avec les prix attractifs des programmes aidés n'y est peut-être pas étrangère ainsi que la diminution du foncier disponible et l'augmentation des prix pratiqués sur la Métropole.

TAILLE DES LOGEMENTS

Un des motifs déterminant de l'accession reste encore aujourd'hui celui de trouver un logement plus grand. En effet, 39% des projets portent sur des logements de 4 pièces et plus, comme en 2015.



Cependant, on peut penser que les prix constatés aujourd'hui, notamment dans les programmes neufs, expliquent pour partie que 61% des projets portent sur des logements de trois pièces et moins. La taille des logements recherchés est également en rapport avec l'effort financier qui peut être consacré à l'accession.

➤ *Faisabilité des projets*

Parmi les 526 simulations financières réalisées en 2016, 477 projets ont été estimés faisables par les conseillers (soit un taux de faisabilité de plus de 90% pour 2016 - il était de 84% en 2015).

Pour les consultants dont le projet n'apparaît pas réalisable, à l'issue de l'entretien avec le conseiller de l'ADIL33, la majorité d'entre eux n'envisage plus de réaliser l'opération ou la diffèrent, le temps de réunir des conditions plus favorables.

69% des projets sont du neuf

34% des projets sont des maisons individuelles

90% des consultants ont un projet réalisable

➤ **Durée de remboursement des prêts et PTZ**

La durée majoritaire du prêt principal se situe toujours entre 20 et 25 ans compte tenu des prix toujours plus élevés. Malgré tout, cette durée reste stable grâce à la faiblesse des taux d'intérêt observés ces dernières années. La durée moyenne du prêt principal est de 22 ans, la médiane se situe encore à 25 ans. Le PTZ peut être mobilisé pour 78% des projets estimés réalisables.

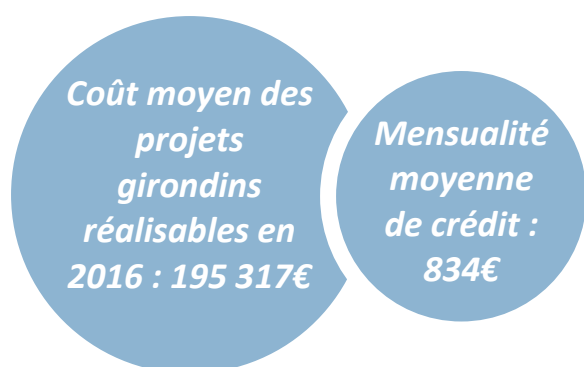
➤ **Coût moyen des projets**

Le coût moyen des projets réalisables est de 195 317€, la médiane de 193 813€ et le plus haut de 452 000€.

Pour les appartements, les prix médians varient de 143 000€ pour l'ancien (57m²) à 203 000€ (56m²) pour le neuf.

Pour le territoire de Bordeaux Métropole, ces chiffres sont respectivement de 268 200€ (105m²) pour les maisons anciennes, 241 000€ (83m²) pour les maisons neuves, 134 000€ (63m²) pour les appartements anciens et 190 000€ (50m²) pour les appartements neufs.

*Source : Notaires de Gironde – PERVAL

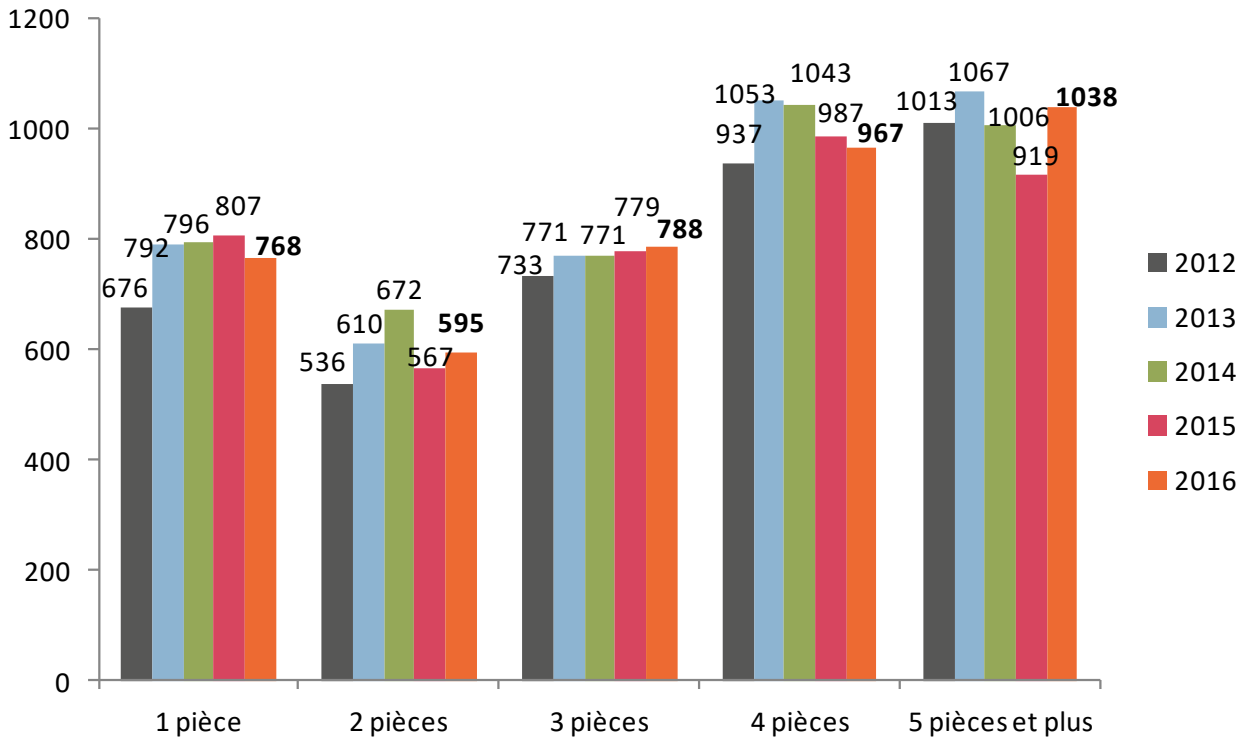


PRIX MOYEN DES PROJETS REALISABLES SELON LE TYPE D'OPERATION

Type de projet	Montant moyen	% des projets
Neuf	199 547€	71,5%
Ancien	180 697€	23%
Acquisition/amélioration	201 692€	5,5%
TOTAL	195 317€	100%

En comparaison, les données publiées par les notaires de la Gironde* indiquent que le prix de vente médian s'établit pour les maisons anciennes à 222 000€ (pour une surface habitable de 105m²) et à 232 000€ pour les maisons neuves (85m²).

REMBOURSEMENT MENSUEL MOYEN SELON LA TAILLE DU LOGEMENT



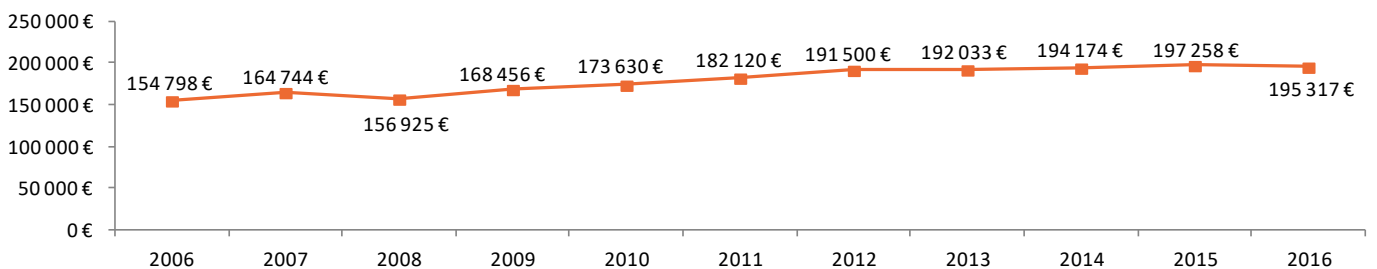
➤ Evolution du coût moyen des projets réalisables et évolution des revenus

En 2016, nous assistons à la deuxième légère baisse du coût moyen des projets réalisables par rapport à l'année précédente en dix ans. Cependant, le coût moyen des projets ne cesse d'augmenter : hausse générale de 26% en dix ans.

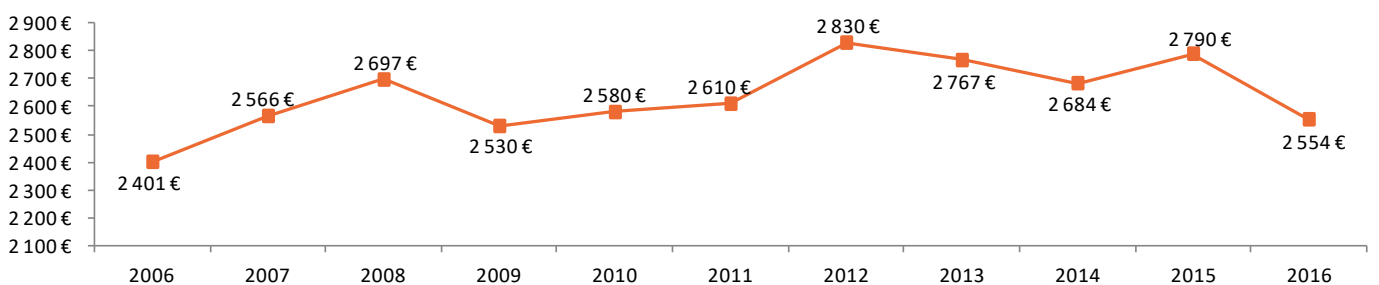
Sur la même période, le revenu moyen des ménages n'augmente que de 6%.

**Coût moyen des projets : +26%,
Revenus moyens : +6%**

EVOLUTION DES PRIX DES OPERATIONS REALISABLES SUR LES DIX DERNIERES ANNEES



EVOLUTION DES REVENUS MOYENS DES ACCEDANTS SUR LA MEME PERIODE



➤ *Caractère décisif de l'apport personnel*

L'apport personnel, quelle que soit son origine (épargne préalable, revente d'un bien immobilier ou autres) est un élément aujourd'hui déterminant dans la faisabilité de l'opération d'accession. Il peut parfois se conjuguer avec un apport en terrain.

Un apport personnel est présent dans plus de 90% des projets réalisables. Celui-ci est constitué par de l'épargne préalable pour 86% des projets. Dans 2% des cas cet apport est issu de la revente d'un autre bien immobilier et pour 12% il est constitué par des subventions.

L'apport personnel moyen pour les projets réalisables se situe autour de 28 170€ en 2016 contre 36 000€ en 2015 et 38 000€ en 2014.

La baisse des taux d'intérêt des crédits immobiliers cumulée aux aides incitatives locales et nationales a permis cette année à des ménages plus modestes, et donc avec moins d'apport, de se projeter dans un achat immobilier.

