



# ETUDE ADIL 33

## Projets d'accession à la propriété en 2017



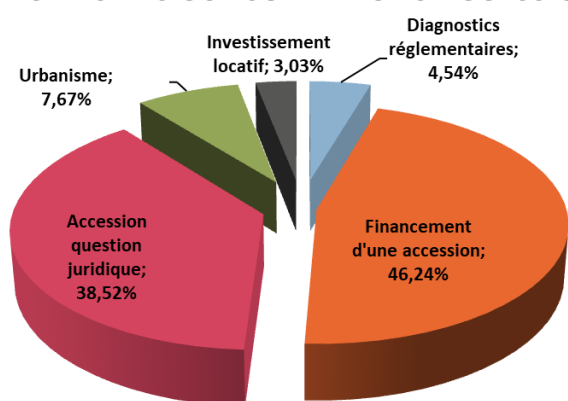
**Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde**  
**105, avenue Emile Counord**  
**33 300 BORDEAUX**

Les questions liées à l'accèsion représentent **9,7%** des consultations en 2017 soit 1 981 consultations.

L'ADIL 33 est un passage obligé pour les ménages sollicitant le prêt à taux zéro de Bordeaux Métropole pour les opérations labellisées.

Les consultations portant sur l'accèsion à la propriété concernent essentiellement le financement et des questions juridiques (84,8%).

#### MOTIFS DES CONSULTATIONS ACCESION



#### ➤ Les questions juridiques liées à l'accèsion

Près de 30% des questions juridiques liées à l'accèsion portent sur le contrat de construction de maison individuelle (CCMI), 17% sur le contrat de vente et près de 14% sur la promesse ou compromis de vente.

#### ➤ Le financement

Concernant les consultations au sujet du financement des projets d'accèsion, dans 18% des cas, la consultation a consisté en 2017 à délivrer les premières informations générales au consultant qui ne disposait pas encore d'un projet précis. 41% des consultations sur le financement ont en revanche donné lieu à une simulation financière.

L'ADIL 33 dispose de deux types de simulations :

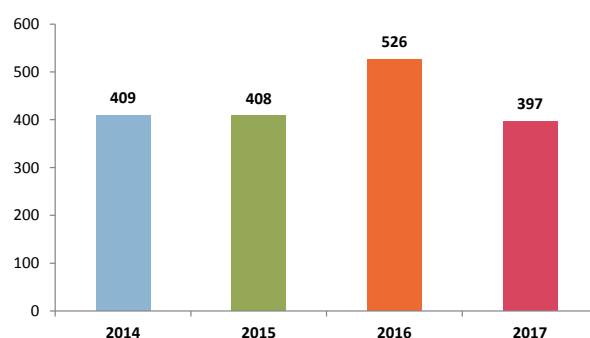
- le diagnostic : lorsque le consultant souhaite une simulation sans avoir une connaissance très précise du bien qu'il souhaite acquérir,

- un plan de financement : lorsque le consultant connaît le bien et ses caractéristiques.

Enfin, dans plus de 29% des consultations, les renseignements transmis portaient uniquement sur les aides et prêts pouvant être mobilisés.

**397 études financières d'accèsion** à la propriété (plans de financement et diagnostics) ont été réalisées par les conseillers de l'ADIL 33 en 2017 (**526 en 2016**) soit une baisse de 24,5%.

#### EVOLUTION DU NOMBRE DE SIMULATIONS FINANCIERES SUR TROIS ANS



Une synthèse des observations relevées par les conseillers de l'ADIL 33 lors des consultations financières est présentée ci-après.

#### ➤ Nature du conseil

Nature du conseil	2017	2016	2015
Diagnostic	34,5%	43%	47%
Plan de financement	65,5%	57%	53%
TOTAL	100%	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

**98% des ménages** ayant consulté l'ADIL 33 pour un projet d'accession en 2017 **sont primo-accédants.**

#### LIEU DE RESIDENCE

Commune de résidence	2017	2016	2015
Bordeaux Métropole	88,6%	85%	87%
Gironde hors Métropole	9,6%	14%	12%
Hors Gironde	1,8%	1%	1%
TOTAL	100%	100%	100%

Près de **89%** des ménages résident sur le territoire de Bordeaux Métropole, près de 10% sur le reste de la Gironde et près de 2% en dehors du département.

#### SITUATION FAMILIALE

Situation familiale	2017	2016	2015
Célibataire, famille monoparentale	52%	52%	42%
Couple marié ou non	48%	48%	58%
TOTAL	100%	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.

52% des potentiels futurs acquéreurs rencontrés en 2017 vivent seuls (37%) ou sont des familles monoparentales (15%).

Les couples sans enfant représentent 19,1% des consultants sur le thème de l'accession.

#### AGE DES ACCEDANTS

Tranche d'âge	2017	2016	2015
< 30 ans	27,3%	32,6%	37%
30-39 ans	44%	35,7%	37%
40-49 ans	18,9%	22%	18%
50 ans et plus	9,8%	9,7%	8%
TOTAL	100%	100%	100%

Les consultants sont majoritairement jeunes : 71% des ménages ont 39 ans ou moins. A noter que la part des jeunes de moins de 30 ans continue de diminuer.

*397 diagnostics financiers/plans de financements réalisés en 2017*

*78% des projets sont du neuf  
26% des projets sont des maisons individuelles*

#### RESSOURCES MOYENNES DES ACCEDANTS ET MENSUALITES POUR LES OPERATIONS REALISABLES

Situation familiale	Revenu moyen	Mensualité moyenne	Taux d'effort
Personne seule	1 826€	738€	40%
Famille monoparentale	2 108€	756€	36%
Couple sans enfant	2 978€	915€	31%
Couple avec enfant(s)	3 250€	976€	30%
TOTAL	2 540€	846€	33%

Le revenu moyen est de **2 540€**. 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.

Le contexte 2017 demeure favorable à l'achat pour les ménages modestes avec des taux d'intérêts très 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**

87% des projets d'accèsion étudiés se situent sur le territoire de Bordeaux Métropole et 12% sur le reste du département.

**LOCALISATION DU PROJET**

Localisation du projet	2017	2016	2015
Bordeaux Métropole	87%	81%	79%
Gironde hors Métropole	12%	19%	21%
Hors Gironde	1%	1%	1%
TOTAL	100%	100%	100%

**NATURE DU PROJET**

Nature	2017	2016	2015
Neuf	78%	69%	65%
Ancien	20%	25%	30%
Acquisition/amélioration	2%	6%	5%
TOTAL	100%	100%	100%

Les ménages orientent leur choix dans 78% des cas vers un logement neuf (achat ou construction) contre 69% en 2016 et 65% en 2015. 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 (71% des projets portent sur du neuf en copropriété).

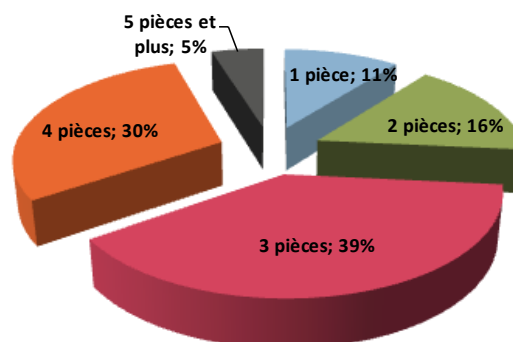
**TYPE DE PROJET SOUHAITE**

Type de projet	2017	2016	2015	2014
Individuel	26%	34%	41%	46%
Collectif	74%	66%	59%	54%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Les projets de maisons individuelles diminuent fortement pour la quatrième année consécutive dans le choix du type de logement par les ménages. Cette évolution s'explique d'une part, par la diminution du foncier disponible et l'augmentation des prix pratiqués sur la Métropole et d'autre part, par l'offre développée ces dernières années dans le

collectif ainsi que le développement des programmes aidés.

**TAILLE DES LOGEMENTS**

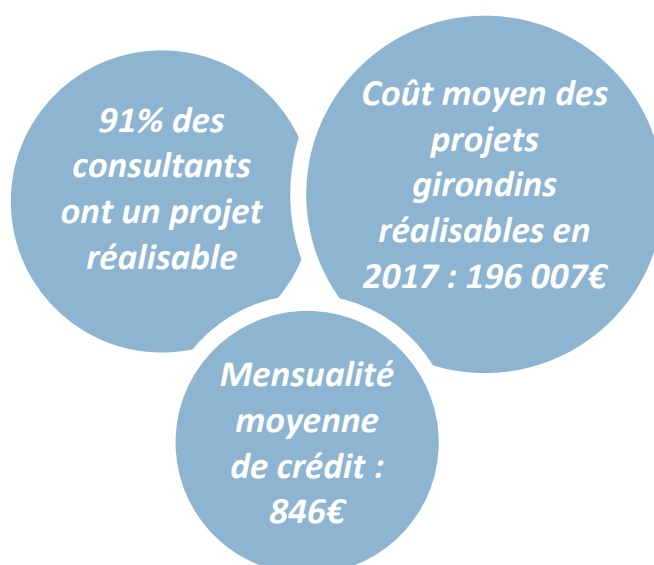


Un des motifs déterminant de l'accèsion reste encore aujourd'hui celui de trouver un logement plus grand. Cependant, on constate une légère baisse de la part des logements de 4 pièces et plus qui s'établit à 35% contre 39% en 2016 et 2015. Près de 40% des accèsions concernent un 3 pièces en 2017.

On peut penser que les prix constatés aujourd'hui ainsi que le profil des accédants venant à l'ADIL (98% de primo-accédants, 81% éligibles aux PTZ Etat et Bordeaux métropole) expliquent en grande partie cette situation.

➤ **Faisabilité des projets**

Parmi les 397 simulations financières réalisées en 2017, 361 projets ont été estimés faisables par les conseillers (soit un taux de faisabilité de plus de 91% - il était de 84% en 2015).



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

La durée du prêt principal reste stable malgré des prix toujours plus élevés grâce à la faiblesse des taux d'intérêt observés. La durée moyenne du prêt principal est de 21 ans, la médiane de 25 ans. Le PTZ peut être mobilisé pour 81% des projets estimés réalisables.

➤ **Coût moyen des projets**

Le coût moyen des projets réalisables est de 196 007€, la médiane de 183 750€ et le plus haut de 432 269€.

**PRIX MOYEN DES PROJETS REALISABLES SELON LE TYPE D'OPERATION EN 2017**

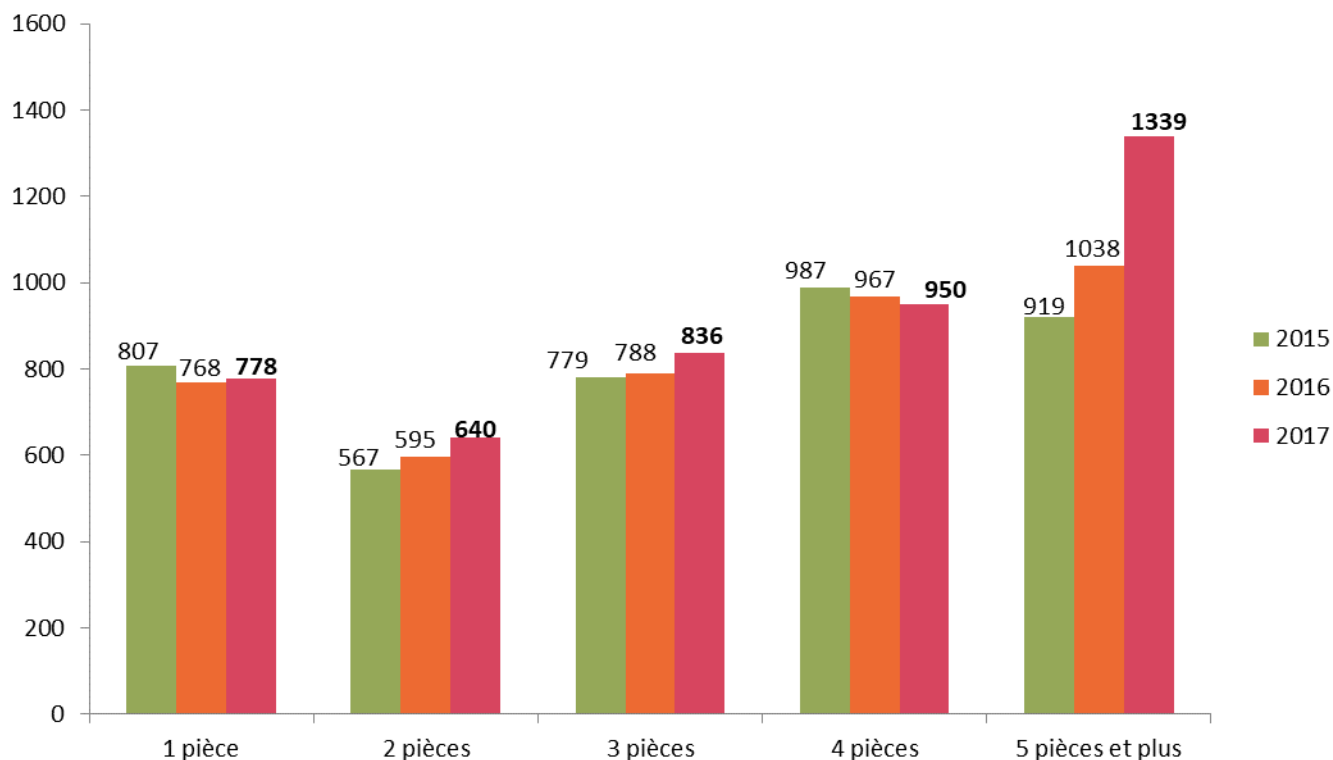
Type de projet	Montant moyen	% des projets
Neuf	195 771€	78%
Ancien	188 967€	20%
Acquisition/ amélioration	297 195€	2%
TOTAL	196 007€	100%

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 233 000€ (pour une surface habitable de 107m<sup>2</sup> et un terrain de 700m<sup>2</sup>) et à 245 000€ pour les maisons neuves (90m<sup>2</sup> - terrain de 390m<sup>2</sup>) soit une hausse de 4,9% par rapport à la période précédente pour les maisons anciennes et de près de 5,6% pour les maisons neuves. Pour les appartements, les prix médians varient de 150 000€ pour l'ancien (56m<sup>2</sup>) soit une hausse de 4,9% par rapport à la période précédente à 205 000€ (56m<sup>2</sup>) pour le neuf (+1%).

Pour le territoire de Bordeaux Métropole, ces chiffres sont respectivement de 290 800€ (106m<sup>2</sup> - terrain de 520m<sup>2</sup>) pour les maisons anciennes, 264 500€ (85m<sup>2</sup> - terrain de 250m<sup>2</sup>) pour les maisons neuves, 139 700€ (62m<sup>2</sup>) pour les appartements anciens et 193 900€ (52m<sup>2</sup>) pour les appartements neufs.

\*Source : Notaires de Gironde – PERVAL. Ventes du 1/11/2016 au 31/10/2017.

## REMBOURSEMENT MENSUEL MOYEN SELON LA TAILLE DU LOGEMENT



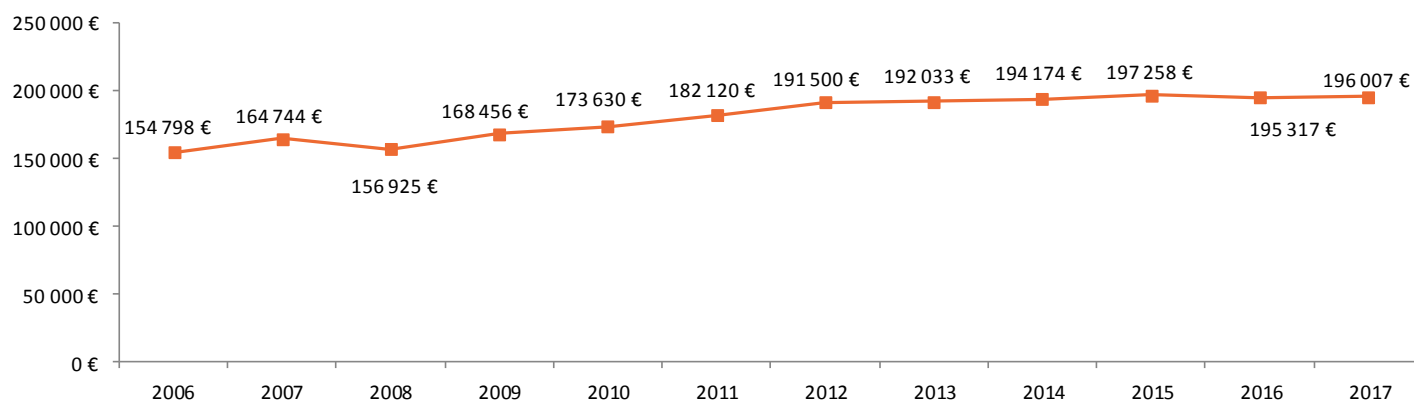
La hausse de la mensualité moyenne de remboursement pour les biens de 5 pièces et plus en 2017 s'explique par la venue de consultants ayant acheté de grands logements (6 et 7 pièces) contrairement aux années précédentes.

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

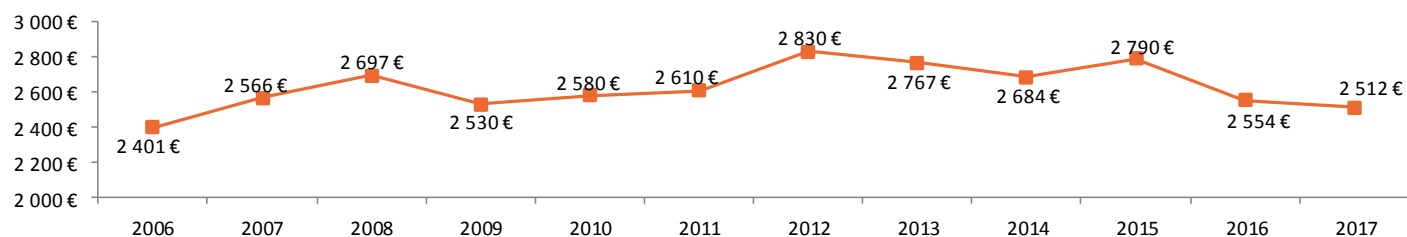
Le coût moyen des projets ne cesse d'augmenter : hausse générale de 27% en onze ans. Sur la même période, le revenu moyen des ménages n'augmente que de 4,6%.

Coût moyen des projets :  
+27%, en 11 ans

## EVOLUTION DES PRIX DES OPERATIONS REALISABLES SUR LES ONZE 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) reste un élément déterminant dans la faisabilité de l'opération d'accèsion mais pour autant il n'est plus indispensable.

*Apport personnel dans 83% des projets réalisables*

*30 423€ d'apport en moyenne en 2017*

Un apport personnel est présent dans 83% des projets réalisables. En 2016, 90% des projets jugés faisables par les conseillers comportaient un apport personnel.

Celui-ci est constitué par de l'épargne préalable pour près de 92% des projets. Dans 2,7% des cas cet apport est issu de la revente d'un autre bien immobilier et pour 5% il est constitué par des subventions.

L'apport personnel moyen pour les projets réalisables se situe autour de 30 423€ en 2017 contre 28 170€ en 2016 (36 000€ en 2015 et 38 000€ en 2014).