



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
MIDI-PYRÉNÉES

# **Bureau Comité Régional de l'Habitat**

## **Accession sociale à la propriété**

### **en Midi-Pyrénées**

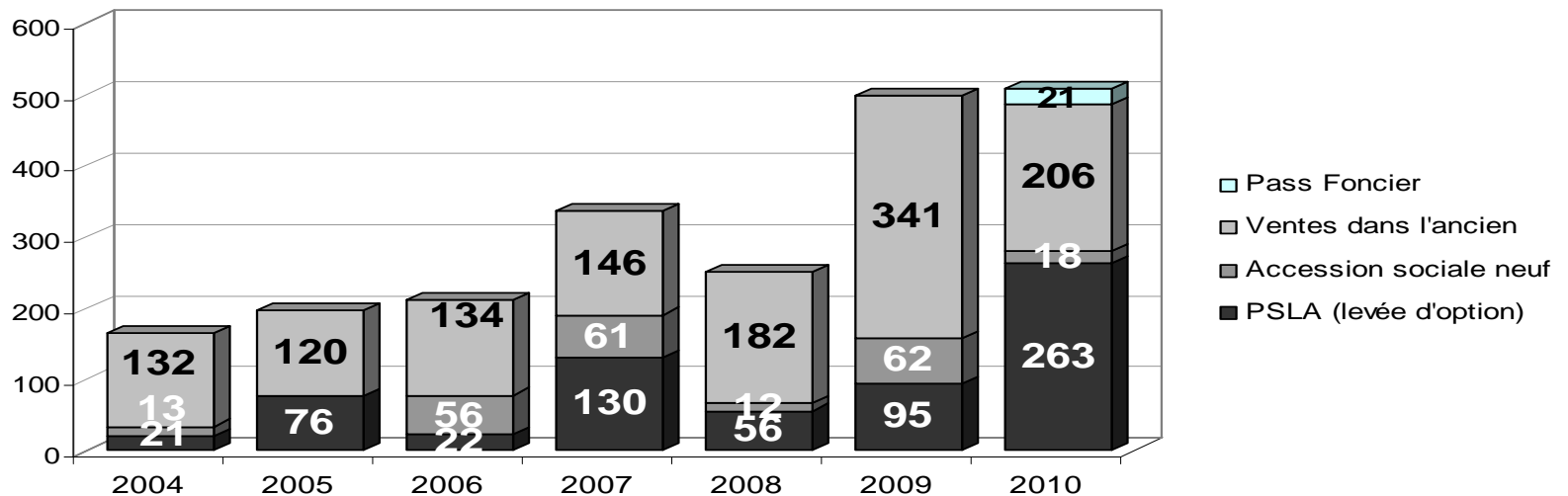
*13 septembre 2011*



## Quel mode opératoire ? Et Quelle évolution ?

- **3 procédures :**
  - La vente dans l'ancien
  - La vente dans le neuf via le PSLA
  - La vente dans le neuf via accession sociale hors PSLA + Pass Foncier
- Une évolution constante attestant qu'il s'agit d'un produit qui répond aux enjeux du parcours résidentiel

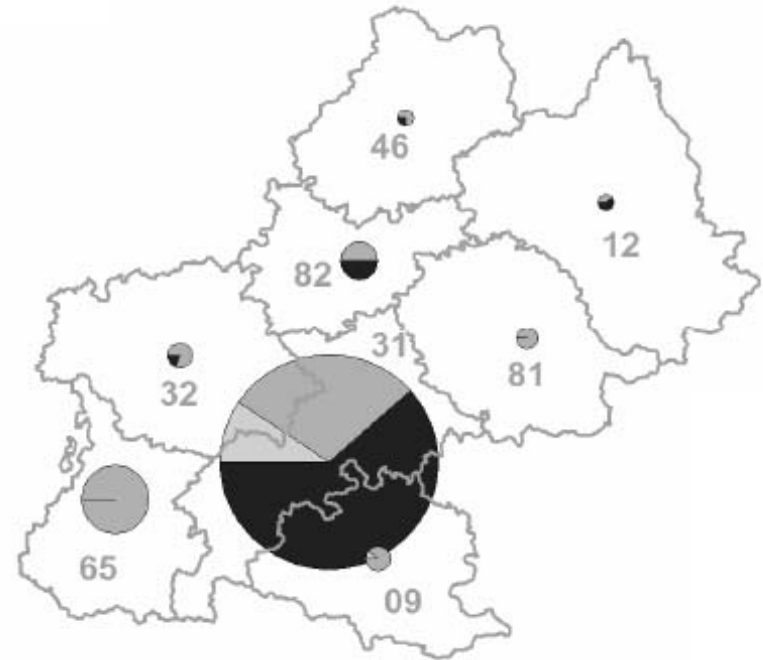
### ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE REGION MIDI-PYRENEES 2004-2010





## Quelle dynamique de vente en 2010 ?

- Avec 403 logements vendus, tous produits confondus, la Haute-Garonne concentre 80% des ventes de la région en 2010
- Des ventes dans l'ancien sur la totalité des départements
- Une accession dans le neuf quasi exclusivement en Haute-Garonne.



TERRITOIRE	Accession directe/ foncier	Pass	PSLA	ANCIEN	Total
Ariège	1			8	9
Aveyron			3	2	5
Haute-Garonne	38		248	117	403
Gers		2		8	10
Lot			1	3	4
Hautes-Pyrénées				52	52
Tarn				7	7
Tarn-et-Garonne			9	9	18
<b>Midi-Pyrénées</b>	<b>39</b>	<b>263</b>	<b>206</b>	<b>206</b>	<b>508</b>

### LEGENDE



- Accession directe et Pass foncier
- Logements anciens
- PSLA



## Quelle mise en vente en 2010? Et quel stock ?

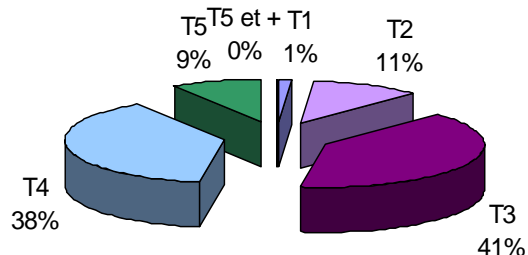
- En 2010, 303 logements supplémentaires mis à la vente en Midi-Pyrénées, pour l'essentiel en Haute-Garonne et dans le Gers, respectivement 136 et 116 logements.
- Parmi les logements proposés à la vente, 112 sont vacants, soit près de 10%.

	Ariège	Aveyron	Haute-Garonne	Gers	Lot	Hautes-Pyrénées	Tarn	Tarn-et-Garonne	Région
Stock 2009	38	52	278	59	0	255	46	108	836
Nouvelles mises en vente 2010	0	37	136	116	3	0	0	11	303
<b>Total des mises en vente</b>	<b>38</b>	<b>89</b>	<b>414</b>	<b>175</b>	<b>3</b>	<b>255</b>	<b>46</b>	<b>119</b>	<b>1139</b>
<b>Ventes</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>117</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>52</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>206</b>
<b>Rapport (%) ventes/stock</b>	<b>21%</b>	<b>2%</b>	<b>28%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>8%</b>	<b>18%</b>

## Quelles caractéristiques des logements vendus dans l'ancien ?

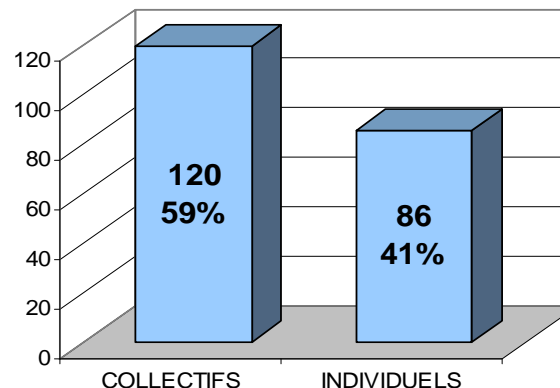
- Dans l'ancien, 60% des ventes se font dans le collectif en 2010.
- Les T3 et T4 correspondent à 80% des ventes.

REPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS  
VENDUS DANS L'ANCIEN

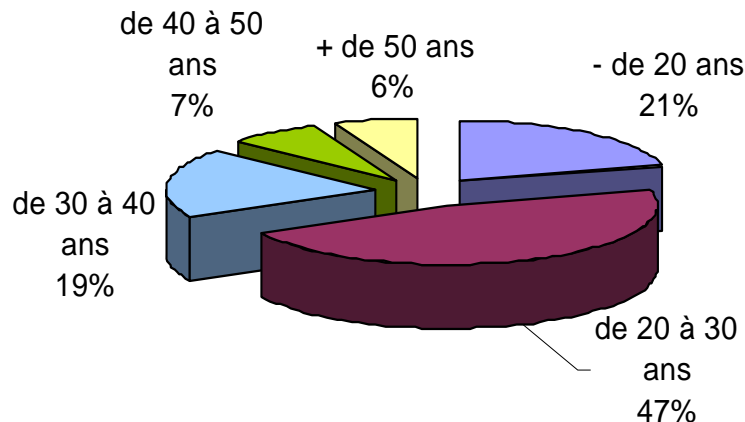


- Le parc des années 1960/70 représente 40% du parc total alors que les ventes sur ce segment s'élèvent en 2010 à 19%.
- Le parc des années 1980/1990 est le plus vendu (47% des ventes pour moins de 29% du parc total).

REPARTITION DES VENTES DANS L'ANCIEN  
en nombre de logements



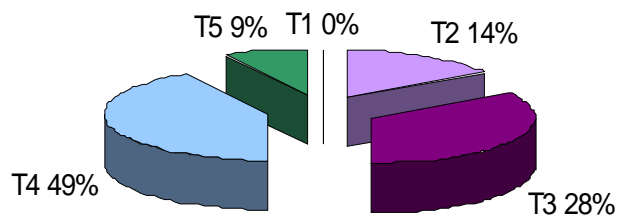
Ancienneté des logements vendus en 2010



## Quelles caractéristiques des logements vendus dans le neuf ?

- Les opérations en collectif représentent 53,6% des logements vendus en 2010.
- Les T3 et T4 constituent près de 80% des logements vendus. Aucun T1 n'a été vendu en 2010, tout comme en 2009.

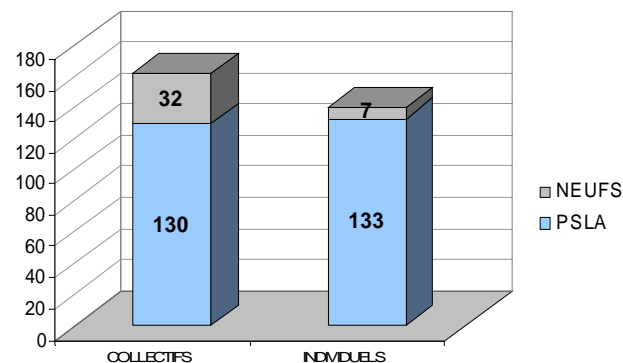
REPARTITION TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS VENDUS EN 2010



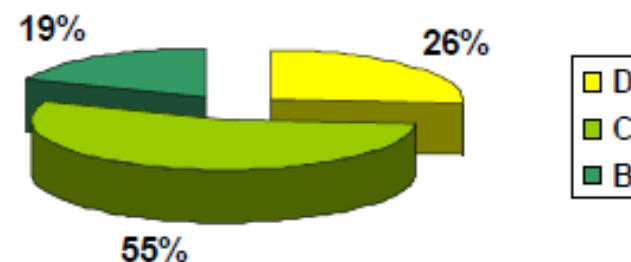
- Les logements classés en catégorie C représentent 55% des logements à la vente en 2010 et 19% pour la classe B.

- Alors que dans l'ancien, les classe B et C ne représentent qu'environ 30% des ventes.

REPARTITION DES LOGEMENTS VENDUS DANS LE NEUF en 2010



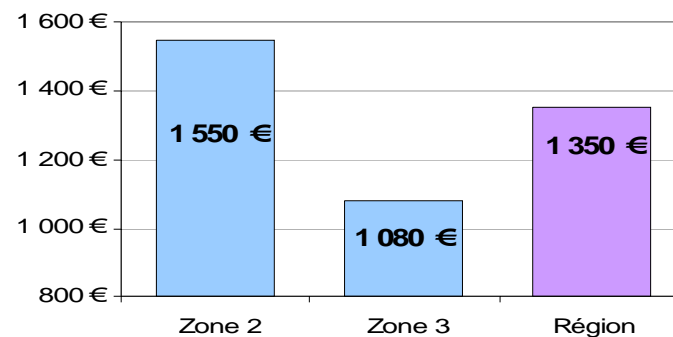
Répartition par classe énergétique des logements neufs



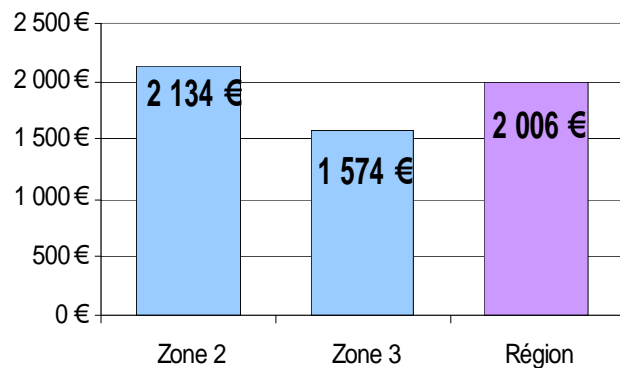
## Quels prix de vente ?

- Des prix beaucoup plus élevés dans le neuf (en moyenne 300 à 500 € de plus au m<sup>2</sup> par rapport à l'ancien).
- Un écart de prix très important entre les zone 2 (agglomération de Toulouse) et 3 (reste de la région).

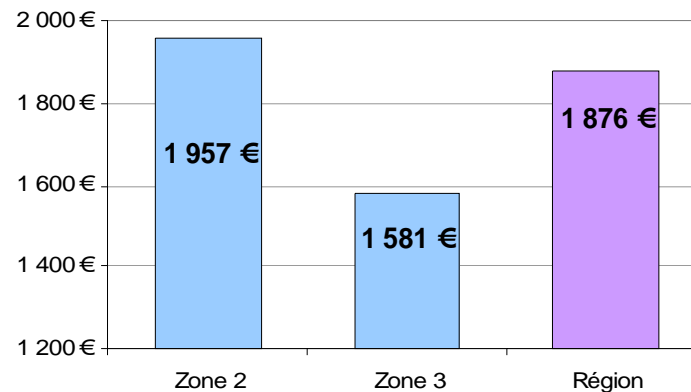
LOGEMENTS ANCIENS  
PRIX DE VENTE MOYEN AU M<sup>2</sup> SU



LOGEMENTS NEUFS PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SU



PSLA: PRIX DE VENTE AU M<sup>2</sup> SU





## Qui sont les accédants à la propriété ?

### ▪ Accession dans l'ancien (199 ventes analysées) :

- 70% des acheteurs sont des locataires du parc social (prioritaires) :
  - parmi eux, 43 % occupaient déjà le logements qu'ils ont acheté.
- 14% des personnes morales.

### ▪ Accession en PSLA ( 141 ventes analysées) :

- 38% des acheteurs sont des locataires hlm.

### ▪ Accession directe (totalité des ventes analysées, soit 39 ventes):

- 85% sont acquis par des personnes physiques :
  - locataires HLM : 5%
  - autres : 80%.
- 15,4% par une personne morale.



## L'accord régional sur l'accèsion sociale à la propriété

L'État et l'Union Sociale pour l'Habitat ont conclu le 18 décembre 2007 un accord relatif à l'accèsion sociale à la propriété.

### ■ Rappel de l'article 3 :

*« Les organismes du logement social de Midi-Pyrénées développent depuis plusieurs années une production importante de logements financés en location-accession. Cette volonté de favoriser l'accèsion sociale à la propriété sécurisée est confirmée par un engagement sur un objectif minimal de production de **300 nouveaux logements financés** chaque année en location-accession (PSLA).*

*Les PSLA constituent une offre nouvelle en accèsion, à ce titre, aucune contrainte de reconstitution de l'offre n'y est associée. »*

→ L'objectif minimal de production est atteint en 2009 (529 logements) comme en 2010 (366 logements).



## L'accord régional sur l'accèsion sociale à la propriété

### ■ Rappel de l'article 4.2 :

*« Indépendamment des opérations financées en location-accession (PSLA), les nouvelles mises en vente de logements HLM qui seront autorisées par l'État, sont plafonnées annuellement, pour chaque organisme, à **25% du nombre de logements PLUS et PLAI** financés dans l'année. Ce seuil pourra être ajusté afin de permettre la mise en vente d'un bâtiment dans sa totalité. »*

→ A l'échelle de Midi-Pyrénées, le ratio de 25% est respecté. En 2009, les mises en vente équivalent à 19% des logements produits par les organismes concernés. Ce taux atteint 14% en 2010.

→ Analysé au cas par cas, ce ratio est très souvent dépassé mais s'explique par l'adoption par l'organisme d'un plan de vente.

→ Considérant le nombre de ventes effectives, le rapport d'un logement vendu pour 4 logements financés est largement respecté (dans 80% des cas).



## L'accord régional sur l'accèsion sociale à la propriété

### ▪ Rappel de l'article 4.5 :

*« Aucune mise en vente n'est autorisée sur les communes où un constat de carence aura été pris par le Préfet, en application de l'article 55 de la loi SRU.*

*La reconstitution de l'offre s'effectue sur le territoire de la même commune, dans les conditions suivantes :*

- dans les communes de moins de 15% de logements locatifs sociaux, au prorata de 4 logements à réaliser pour un logement vendu*
- dans les communes de plus de 15% de logements locatifs sociaux, au prorata de 3 logements à réaliser pour un logement vendu »*

→ 16 communes SRU sont concernées par 153 ventes en 2010 pour 2 370 financés, soit un rapport de 15 logements financés pour 1 logement vendu.

→ 5 communes pour lesquelles la production 2010 est nulle (ou presque), ne respectent pas les termes de l'accord. Néanmoins le nombre de logements vendus y est résiduel (18 logements au total).



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT  
*Midi-Pyrénées*



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
MIDI-PYRÉNÉES

# Questions/débat