

Tableau de bord 2015

Accession sociale à la propriété Caen la mer

OBSERVATOIRE
HABITAT
Mai 2016

Les données utilisées pour les analyses proviennent du service habitat de la Communauté d'Agglomération Caen la mer dans le cadre de la mise en œuvre de la politique en faveur de l'accès social à la propriété. Chaque ménage accédant ou en cours d'accès bénéficiant d'une subvention de Caen la mer est enregistré dans une base de suivi précisant au logement les caractéristiques suivantes :

- le nom de l'opération,
- le nom de l'opérateur,
- la localisation de l'opération : commune, zone ANRU ou hors ANRU
- le dispositif principal de financement,
- le type de logement
- la taille du logement
- le prix de vente TTC
- la surface utile du logement en m²
- Le prix TTC au m² de surface utile
- la composition du ménage selon le type et la taille (nombre de personne)
- le revenu imposable N-2



AUCAME
Caen Normandie

Agence d'urbanisme
de Caen Normandie
Métropole

19 avenue Pierre Mendès
France - 14000 CAEN
02.31.86.94.00
contact@aucame.fr
www.aucame.fr

Réalisation & mise en page :
AUCAME 2016
Contact :
carine.baranger@aucame.fr

Directeur de publication :
Patrice DUNY



L'accès social à la propriété sur le territoire de Caen la mer en chiffres

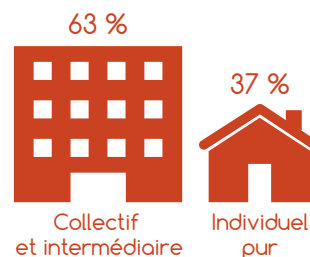
37 projets immobiliers recensés sur Caen la mer,
réalisés par **9 opérateurs**,
représentant **353 logements en accession sociale** à la propriété.

Près d'**1/3** de ces logements sont **situés en zone ANRU**.



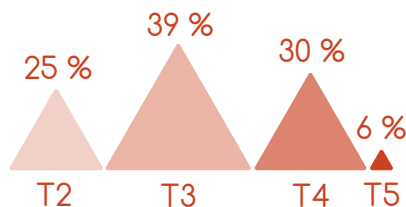
Typologie des logements

Une **mixité des formes** mais une **majorité de logements collectifs ou intermédiaires** conformément aux orientations du PLH.



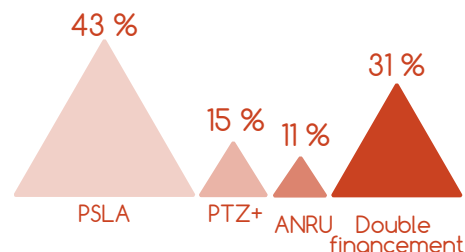
Taille des logements

Une offre disponible **du T2 au T5** mais une **prépondérance de logements de type 3**.



Type de financement

Le Prêt social location-accession* :
dispositif majoritairement représenté parmi
les types de financement possibles en acces-
sion sociale à la propriété.



*cf. définition au dos.



Prix au m² de surface utile

> Selon le **zonage national** des politiques du logement :

Des prix de sortie nettement **inférieurs** aux plafonds de prix de référence du **zonage national**.

> Selon la **typologie du logement** :

Des prix de sortie **identiques** pour les logements collectifs et individuels.

Des prix de sortie inversement proportionnels à la taille des logements : **plus le logement est grand, moins les prix de sortie sont élevés**.

	Prix TTC au m ² de surface utile des logements en accession sociale à la propriété subventionnés par Caen la mer	Plafonds des prix d'acquisition en accession sociale à la propriété (TTC par m ²)
B1	2 040 €	2 534 €
B2	2 080 €	2 905 €

T2	2 110 €
T3	2 060 €
T4	2 020 €
T5	1 950 €



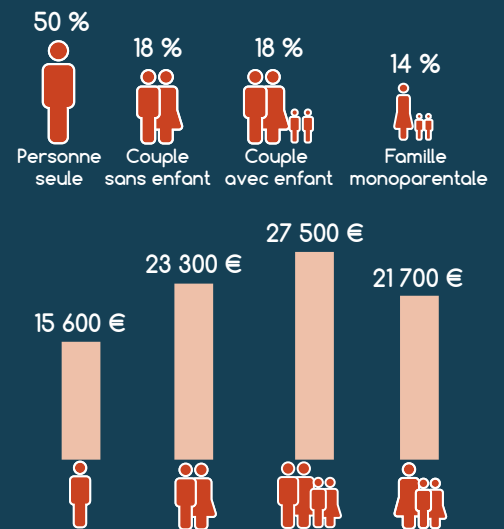
Profil des acquéreurs

> **Composition familiale** :

Surreprésentation des ménages isolés

> **Revenu moyen** selon la composition familiale :

Des revenus moyens logiquement **plus importants chez les couples** (avec ou sans enfant) liés au double salaire.



Définition :

Le **prêt social location – accession (PSLA)** permet à un ménage d'acquérir son logement après une phase locative, pendant laquelle il s'acquitte d'une redevance comprenant à la fois une quote-part locative et une part acquisitive. Lors de la levée d'option, la propriété est transférée de l'organisme HLM au nouveau propriétaire occupant.

Phase locative : L'accédant va louer pendant une durée bien définie. Il verse chaque mois une redevance qui se divise en :

- > une fraction locative assimilable à un loyer, plafonnée en fonction d'un prix plafond au m² de surface utile,
- > une fraction acquisitive fixée au contrat en fonction des capacités financières du locataire accédant. Cette dernière lui permettra de réduire son emprunt lors de l'éventuel achat qui va s'ensuivre.

Ménage candidat



Une phase locative

Levée d'option

Phase d'accession

Phase de relogement

Levée d'option : L'accédant peut, s'il le souhaite, devenir véritablement propriétaire du logement pour un prix qui lui aussi est plafonné selon sa localisation sur le territoire (son montant maximum est égal à la différence entre le prix du logement et le montant de la fraction acquisitive). Le transfert n'est pas automatique : l'établissement de crédit peut s'opposer à ce que le PSLA soit transféré à un ménage présentant des garanties insuffisantes de solvabilité au moment de la levée d'option.

Phase de relogement :

Si l'accédant ne veut ou ne peut plus acheter, le vendeur doit lui faire des propositions de relogement.

Les limites concernant les données analysées :

Si les caractéristiques liées au logement sont plutôt exhaustives, celles concernant le ménage sont incomplètes pour analyser notamment les parcours résidentiels des accédants sur Caen la mer.

En effet, aucune donnée concernant la provenance géographique ou encore le statut d'occupation antérieur du ménage n'est disponible à ce jour dans cette base de suivi.

Parmi les données absentes, figurent également l'âge et la catégorie socioprofessionnelle du ménage.