

Une accession sociale sous perfusion ?

Début 2011, l'accession sociale a fait l'objet de nouvelles orientations avec le Prêt à Taux Zéro+ (PTZ+), et ce dispositif devrait à nouveau être modifié en 2012. Alors que sur le pôle urbain l'offre de logements en accession à la propriété reste hors de portée pour de nombreux ménages, quelles alternatives mettre en place pour répondre aux besoins ? Quelle place pour les politiques publiques locales ?

Des besoins avérés mais un système d'aides instable

Dans un contexte de hausse des loyers, d'incertitudes sur l'avenir professionnel et des retraites, accéder à la propriété reste un projet de vie pour une majorité de ménages. Pour autant, l'augmentation des prix de l'immobilier entrave les dynamiques d'achat des ménages. Dès lors, un grand nombre d'entre eux ne peut pas accéder à la propriété sur le marché libre et les dispositifs d'accession sociale à la propriété sont souvent les seules alternatives pour devenir propriétaire.

Avec 286 256 PTZ accordés en 2010 sur le territoire national, ce prêt constitue le moteur de l'accession sociale.

Parallèlement, d'autres dispositifs, cumulables avec un PTZ, existent. Ainsi, en 2010, 7 000 logements sociaux ont été vendus à des particuliers et près de 3 000 Prêts Sociaux en Location-Accession (PSLA) ont été livrés en France. De plus, l'année 2010 a bénéficié de mesures favorisant la primo-accession des ménages aux revenus : le doublement du PTZ dans le neuf et le Pass-Foncier.

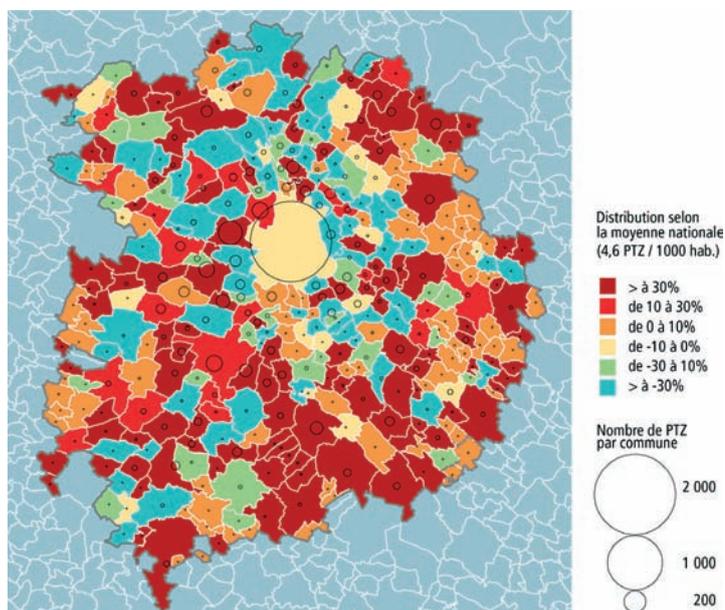
Lancé début 2011, le PTZ+, nouvelle version du PTZ réservé aux primo-accédants sans condition de revenus, favorise l'acquisition de logements énergétiquement performants dans le neuf comme dans l'ancien. Toutefois, le projet de loi de finances pour 2012 remanie ce dispositif, et les derniers arbitrages sont en cours d'élaboration.

Le PTZ est toujours le moteur de l'accession sociale dans l'aire urbaine de Toulouse

En 2010, plus de 6 000 ménages modestes ont accédé à la propriété sur l'aire urbaine toulousaine par le biais d'un dispositif d'accession sociale. Avec 5 800 ménages bénéficiaires, le PTZ constitue l'un des principaux mécanismes d'aide à l'accession sociale, les autres dispositifs restant marginaux (PSLA, vente HLM...). Le nombre de ménages accédant avec un PTZ est en forte hausse en 2010 pour atteindre un niveau supérieur à la moyenne nationale : 5,2 PTZ pour 1 000 habitants pour 4,6 sur la France entière.

Alors que l'ouverture du PTZ dans l'ancien avait favorisé un recentrage de l'accession sociale dans le pôle urbain, le doublement du PTZ dans le neuf, initié en 2009 et poursuivi en 2010, a inversé la tendance: depuis deux ans le périurbain est à nouveau sollicité.

les PTZ dans l'aire urbaine de Toulouse en 2010



Sources : statistiques sur le prêt à taux zéro, SGFGAS - DREAL 2010 - INSEE RP 2008

Chiffres clés en 2010 sur l'aire urbaine

5 803 PTZ distribués
+ 44% par rapport à 2009

PTZ ancien : 61%, soit 3 526 prêts
PTZ neuf : 39%, soit 2 277 prêts

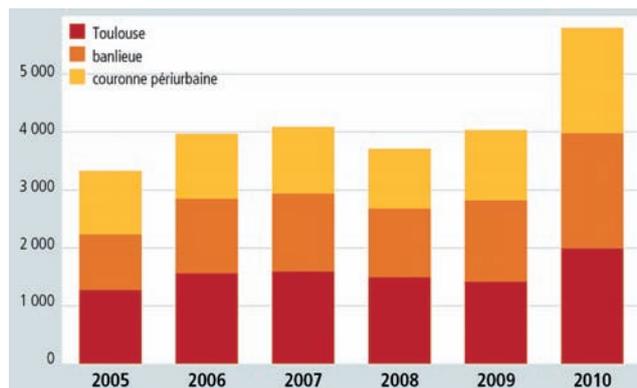
5,2 PTZ pour 1 000 habitants pour
4,6 au niveau national

253 PSLA financés en 2010
(300 PSLA en moyenne annuelle 2005-2010)
615 Pass-Foncier en 2010
134 ventes HLM aux particuliers en moyenne
annuelle 2005-2010

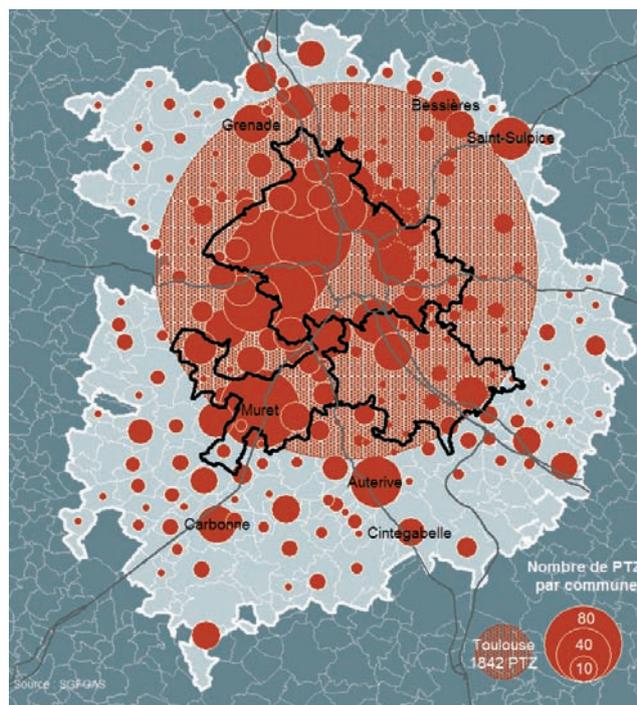
Renforcement des prêts à taux zéro, notamment dans le neuf...

Evolution des PTZ

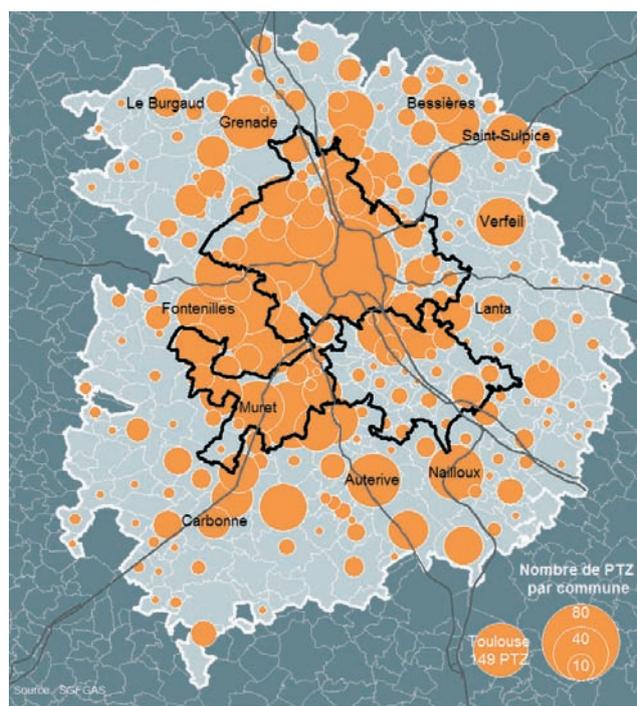
Près de 6 000 PTZ en 2010, niveau le plus élevé depuis 2005



Les PTZ dans l'ancien



les PTZ dans le neuf



Une forte demande d'accession sociale sur l'ensemble des territoires

Dans l'aire urbaine toulousaine, le nombre de ménages bénéficiant d'un PTZ est en forte hausse, pour atteindre le niveau le plus soutenu de la décennie : 5 800 bénéficiaires en 2010.

Si les opérations financées avec un PTZ se sont accrues sur tous les territoires, c'est en couronne périurbaine que la progression est la plus soutenue en 2010 : +51% par rapport à 2009. Ainsi, un bénéficiaire d'un PTZ sur trois est devenu propriétaire dans le périurbain. En banlieue la dynamique d'accession sociale se poursuit (+41% par rapport à 2009) et rassemble un tiers des PTZ délivrés sur l'aire urbaine. Sur la ville-centre les opérations acquises avec PTZ progressent à nouveau (+40%) alors qu'elles étaient en léger recul en 2009.

Une progression des PTZ dans le neuf, principalement en couronne périurbaine

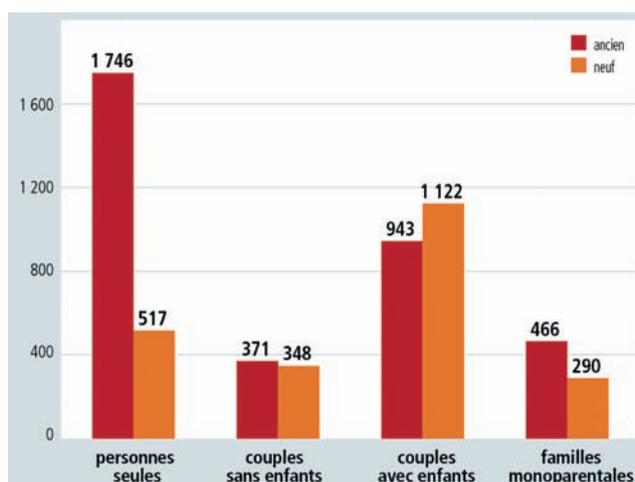
Si en 2010, les deux tiers des ménages ont acquis un logement dans le parc ancien, la progression des PTZ accordés dans le neuf est plus soutenue (+59% pour 36% dans l'ancien). Cette dynamique, amorcée en 2009, se poursuit grâce à la prolongation du doublement du PTZ dans le neuf. Ainsi, la part de ménages bénéficiaires d'un PTZ pour l'acquisition d'un logement neuf atteint son plus haut niveau depuis 2005 (40%). Plus largement, la part de marché du PTZ au sein de la construction neuve atteint 44% des logements autorisés sur l'année 2010, alors qu'auparavant elle ne représentait qu'environ 25%. C'est en couronne périurbaine où la croissance est la plus soutenue : elle regroupe plus de la moitié des PTZ émis dans le parc neuf.

... et pourtant, un parc ancien plus adapté pour une accession sociale

L'accession aidée dans l'ancien : une alternative pour les plus jeunes

Près d'un ménage sur deux accédant dans l'ancien a moins de 30 ans, pour un sur trois dans le neuf. Les prix élevés pratiqués dans le neuf expliquent le poids prédominant des jeunes ménages primo-accédants dans le parc ancien.

Conséquence directe de la répartition par âge, dans l'ancien la moitié des accédants sont des personnes seules, alors que dans le neuf la moitié sont des couples avec enfant(s).



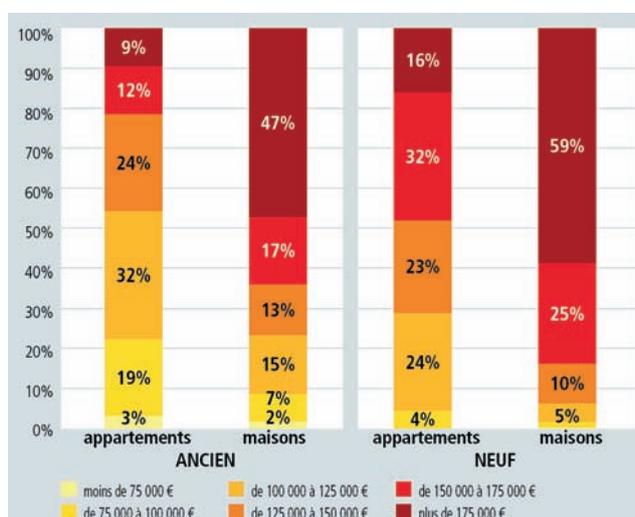
Les bénéficiaires d'un PTZ sur l'aire urbaine en 2010

Les bénéficiaires du PTZ : 39 % de personnes seules, 36 % de couples avec enfant(s)

Un parc ancien plus accessible mais une aide limitée

En 2010, le coût moyen d'une opération financée à l'aide d'un PTZ s'établit à 147 000 € pour une acquisition dans l'ancien et à 178 000 € dans le neuf. Parmi les ménages ayant acheté un appartement ancien, la moitié l'ont payé moins de 125 000 €. Alors que près des deux tiers des ménages ayant accédé à une maison neuve l'ont payé plus de 175 000 €.

Les PTZ financent en moyenne 8% du montant de l'opération dans l'ancien, pour 20% dans le neuf. Ainsi, le doublement du PTZ a bien eu un effet déclencheur pour l'achat d'un logement neuf, notamment en périurbain. Cette aide demeure toutefois limitée dans l'ancien, d'autant que les achats s'effectuent dans un contexte de hausse des prix plus marquée.



Les opérations acquises avec un PTZ par tranche de prix sur l'aire urbaine en 2010

Une accession sociale dans l'ancien plus adaptée aux revenus des ménages

Une accession sociale différente selon les territoires

	GRAND TOULOUSE	SICOVAL	MURETAIN
Volume de PTZ en 2010	3 118 PTZ	287 PTZ	414 PTZ
Type de logement	82 % ancien / 18 % neuf	36 % ancien / 64 % neuf	44 % ancien / 56 % ancien
Coût moyen appartement ancien	127 150 €	151 800 €	110 000 €
Coût moyen maison ancienne	170 120 €	193 260 €	181 600 €
Coût moyen appartement neuf	154 000 €	149 120 €	131 770 €
Coût moyen maison neuve	197 200 €	194 960 €	181 300 €
Age des accédants	des accédants jeunes : 46% ont moins de 30 ans	43 % ont entre 30 et 39 ans, 21 % ont plus de 40 ans.	des accédants plus âgés : 38 % ont entre 30 et 39 ans

Quelles perspectives pour l'accession sociale ?

Davantage de PTZ délivrés dans l'ancien...

Selon les premières analyses menées par l'ADIL 31, entre début janvier et fin juin 2011, 4 092 PTZ+ ont été délivrés en Haute-Garonne dont la majorité dans l'aire urbaine toulousaine. Plus des deux tiers des ménages ont acquis un logement dans le parc ancien. Si l'un des objectifs du PTZ+ était de promouvoir les économies d'énergie, notamment dans le parc neuf où les montants des prêts y sont plus importants que dans l'ancien, seulement 16% des PTZ+ ont financé des logements neufs aux normes Bâtiment Basse Consommation (BBC). En revanche, dans l'ancien le PTZ+ a davantage privilégié l'achat de logements énergétiquement performants puisque 80% des prêts concernent des logements de classe A, B, C ou D. Si l'un des objectifs du PTZ+ était de promouvoir une accession familiale, force est de constater que, seul un tiers des accédants sont des ménages composés de plus de trois personnes. Par ailleurs, plus d'un tiers des

PTZ+ ont été délivrés à des ménages dont les revenus sont supérieurs aux plafonds de ressources du PTZ ancienne formule et près de 40% ont un coefficient familial supérieur à 26 000€.

Les tendances observées localement se confirment au niveau national. Ainsi, les objectifs sociaux et environnementaux du PTZ+ pourraient ne pas être atteints sur 2011.

...et pourtant, un PTZ recentré sur le neuf en 2012 ?

Entre janvier et novembre 2011, 300 000 ménages ont bénéficié d'un PTZ+ en France, dont plus des deux-tiers pour l'acquisition d'un logement ancien. A ce jour, le projet de loi de finances de 2012 prévoit un recentrage du dispositif vers les ménages les plus modestes et les logements neufs. Or, avec des prix de vente déjà élevés pour une part croissante des ménages, éventuellement conjugués aux coûts des travaux, quelle va être la solvabilité des ménages primo-accédants sous plafonds de ressources ?

Dans ce contexte, les éventuelles modifications du PTZ+ dans l'ancien risquent de rendre difficile la réalisation des projets des primo-accédants modestes sur le pôle urbain où l'accès au logement est déjà sélectif. Par ailleurs, la disparition du dispositif Scellier, fin 2012, pourrait réduire l'offre locative nouvelle. Dès lors, les ménages devront accroître leur effort financier pour se loger dans le pôle urbain, soit parce qu'ils seront moins aidés, soit parce que la raréfaction de l'offre contribuera à une hausse des prix et des loyers, en l'absence d'une intervention publique.

L'évolution de la politique nationale du logement va ainsi lourdement impacter l'évolution des territoires locaux, ainsi que la fluidité des trajectoires résidentielles des ménages.

Les collectivités locales auront-elles les moyens de mener une politique adaptée pour accompagner l'accession sociale, notamment dans le parc ancien, dans un contexte de sollicitation croissante sur le financement du logement social ?

Définitions

Prêt à Taux Zéro : Créé en 1995 et réformé en 2005 avec l'ouverture dans l'ancien, le PTZ est un prêt immobilier réglementé sans intérêt, sous condition de ressources, destiné à aider les ménages primo accédants, à devenir propriétaires de leur résidence principale.

Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) : depuis le 1^{er} janvier 2011, le PTZ+, sans condition de ressources, favorise l'accession sociale dans les zones à marché tendu. Dans le neuf, le montant de prêt est plus élevé pour les logements BBC (Bâtiment Basse Consommation) et que pour les autres ; dans l'ancien, c'est le diagnostic de performance énergétique qui fixe les montants de prêt : les acquéreurs des logements étiquetés A, B, C et D bénéficient d'un montant de prêt doublé par rapport à ceux évalués en E, F ou G.

PSLA : créé en 2004, le Prêt Social Location-Accession est accordé, sous conditions de ressources, aux ménages qui achètent un logement neuf dans le cadre d'une opération agréée par l'Etat. Il comprend une phase locative et une phase d'accession à la propriété.

Vente HLM : logement locatif social vendu à un particulier, ne sont pas comptabilisés les transferts de patrimoine entre bailleurs sociaux et les ventes à des sociétés privées.

Pass-Foncier : mis en place en 2007, ce dispositif est un outil d'accompagnement des politiques locales de l'habitat menées par les collectivités

locales. Sous conditions de ressources et à TVA réduite, il reposait sur le portage foncier pour l'acquisition ou la construction d'une maison neuve. La loi MOLLE de 2009 l'a étendu au collectif et prend la forme d'un prêt à remboursement différé consenti par un CIL/CCL. Le dispositif s'est terminé le 31 décembre 2010.

Sources

DREAL : statistiques sur le prêt à taux zéro et le prêt à taux zéro + d'après le fichier du SGFGAS (Société de Gestion des Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété).

Limites : les analyses fines sont limitées par le secret statistique qui s'applique dès lors que le nombre de PTZ est inférieur à 11.

Pour en savoir plus

- www.sgfgas.fr
- <http://www.ptz-plus.com>
et <http://www.developpement-durable.gouv.fr>
- <http://www.anil.org>
- <http://www.adil31.org>
- <http://www.toulouse.fr>