

# PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / NOVEMBRE 2016

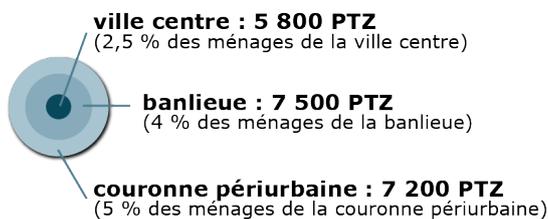
# VILLES

## Accessions aidée et sociale, des leviers pour une agglomération attractive

### CHIFFRES CLÉS

Aire urbaine de Toulouse, de 2010 à 2014 :

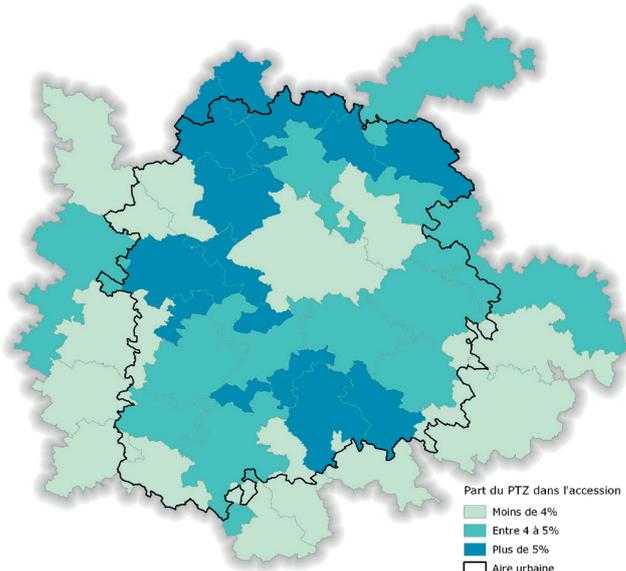
- + de 20 000 PTZ (État) attribués
- Localisation et part des ménages concernés :



Malgré une conjoncture immobilière plutôt favorable, liée à une tendance des prix globalement à la baisse au plan national depuis 2012 dans les marchés du neuf comme de l'ancien, et à celle, plus marquée, des taux d'intérêts de crédits, la part des propriétaires reste stable en France, à moins de 58 % des ménages ; dans le même temps, la part des primo-accédants dont le niveau de vie est le moins élevé (ménages du 1<sup>er</sup> quartile de revenus) se contracte, illustrant les difficultés à s'inscrire dans un processus d'accession pour les moins favorisés.

### Accession aidée financée en PTZ par intercommunalités de l'aire urbaine (2010 - 2014)

Source : SGFGAS - DREAL Occitanie



### Les nouvelles orientations du PTZ, facteur de relance de l'accession

Après plusieurs années de contraction, la réouverture du PTZ pour l'acquisition de logements anciens (sous condition de travaux), le relèvement des plafonds de ressources et de la quotité (jusqu'à 40 % du montant de l'achat), conjugués à des taux d'intérêts très bas, fournissent le support d'une reprise de la dynamique d'accession. Si l'année 2015 a connu une augmentation du nombre de PTZ distribués de 25 %, les orientations au 1<sup>er</sup> janvier 2016 se traduisent par un doublement de ce nombre (+ 98 % entre les premiers trimestres 2015 et 2016, + 94 % entre les deuxièmes trimestres de ces mêmes années) ; la dynamique

tend à s'amplifier, avec + 70 % de PTZ distribués entre le premier et le deuxième trimestre 2016.

L'ouverture du PTZ au marché de l'ancien, sous conditions de travaux mais sans restriction géographique, se traduit par une reprise de la primo-accession dans les centres-villes, y compris dans les marchés tendus : la part de l'ancien représente désormais 4 % de la primo-accession en zone A, et 14 % en zone B1. Si leur part totale diminue, les acquisitions dans le neuf en zones détendues augmentent en volume, témoignant de la poursuite de l'étalement urbain dans la périphérie des métropoles.

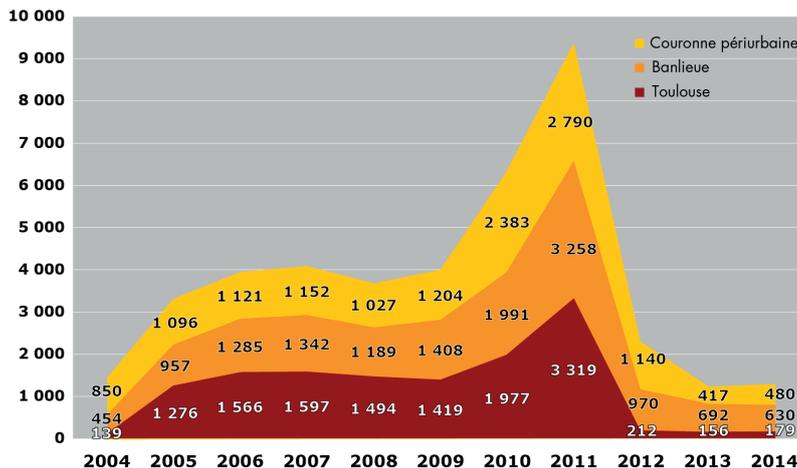
## Une reprise de l'accession aidée

A l'échelle de l'aire urbaine toulousaine, le nombre de PTZ distribués a connu une forte hausse en 2010 et plus encore en 2011, atteignant ainsi la valeur la plus élevée de la décennie : près de 9 400 PTZ émis. Si, en 2010, la croissance s'était surtout manifestée en couronne périurbaine, en 2011 la mise en œuvre du PTZ+ s'est traduite par

un fort recentrage sur la ville centre (+ 68 % par rapport à 2010) et la banlieue (+ 64 %), l'accession à la propriété en couronne périurbaine ne progressant que de 17 %. En 2012, la réforme du PTZ+, en favorisant principalement l'acquisition d'un logement neuf, a réorienté l'accession sociale à la propriété vers la couronne périurbaine (pour 49 % du total) et la

banlieue (près de 42 %), tandis que la réintroduction de conditions de ressources a fortement réduit le volume total d'opérations (2 300 en 2012). Cette contraction s'est poursuivie en 2013, avec l'abaissement des plafonds de ressources (1 250 PTZ émis), et s'est particulièrement exercée en couronne périurbaine (- 63 % par rapport à 2012), quand la ville centre et la banlieue connaissaient des baisses de volume plus modérées (respectivement - 26 et - 29 %). La légère reprise observée en 2014 (+ 2 % en volume d'opérations par rapport à 2013) reste nettement inférieure à celle constatée à l'échelle de la France (+ 11 %), mais s'affirme en 2015 (+ 28 % en volume d'opérations observé à l'échelle de la Haute-Garonne). Le 1<sup>er</sup> trimestre 2016 confirme la tendance, avec + 95 % de prêts accordés sur le département par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, au sein desquels la part des PTZ accordés dans l'ancien sous condition de travaux ne compte que pour moins de 7 % (contre 19 % au plan national).

Evolution des PTZ émis dans l'aire urbaine



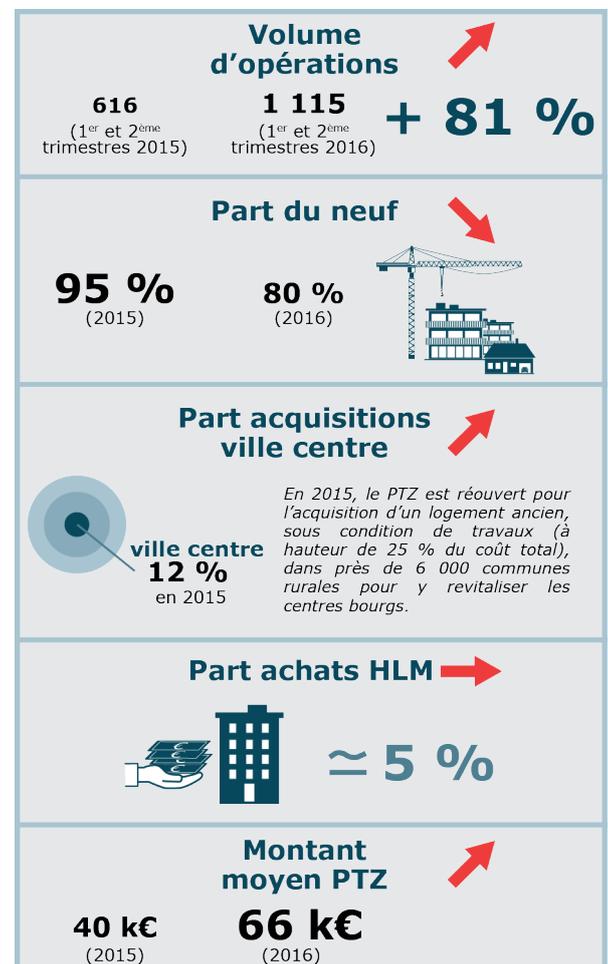
### Le PTZ, bref historique d'un dispositif d'aide à l'accession

Depuis sa création en 1995, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) a connu des évolutions importantes, en ce qui concerne les conditions de ressources, les types de biens acquis, la quotité du prêt accordé, la durée de remboursement ou encore le différé d'amortissement.

En 2010, le dispositif en vigueur était le Nouveau Prêt à Taux Zéro (NPTZ), ouvert dans le neuf et l'ancien, mais avec un doublement des montants pour l'achat d'un logement neuf depuis 2009, dans le cadre du Plan de relance. En 2011, le NPTZ devient PTZ+, qui remplace également les dispositifs de Pass-Foncier et de crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Les plafonds de ressources sont supprimés, mais un critère de performance énergétique du bien acquis est introduit. Le PTZ+ peut être mobilisé pour l'achat d'un logement social. En 2012, le PTZ+ est recentré sur les logements neufs, ou dans l'ancien mais sous condition de réalisation de travaux importants (remise à neuf). Surtout, des plafonds de ressources sont réintroduits – puis abaissés, comme les quotités, en 2013. Courant 2014, les plafonds de ressources sont relevés pour les zones les moins tendues (B2 et C), tendant à y favoriser l'accession. En 2015, le PTZ est réouvert pour l'acquisition d'un logement ancien, sous condition de travaux (à hauteur de 25 % du coût total), dans près de 6 000 communes rurales pour y revitaliser les centres bourgs. Enfin, ce critère géographique pour l'ancien disparaît en 2016, tandis que la condition de travaux est maintenue ; la quotité du coût total financée par le PTZ peut atteindre 40 %, les plafonds de revenus sont relevés, la durée des prêts et celle du différé de remboursement sont rallongées.

### Tendances de l'accession aidée à partir de 2015 sur le département de la Haute-Garonne

Source : SGFGAS



# Accession sociale vs accession libre ?

## Des dispositifs d'accession aidée davantage mobilisés par les familles

Si l'accession à la propriété est majoritairement le fait de ménages d'une et deux personnes, des variations sont notables entre accessions libre et aidée. L'accession aidée est plus fortement mobilisée par les ménages d'au moins trois personnes (42 %), quand ceux-ci ne représentent que 30 % de l'accession libre. Cela se vérifie en analysant la part des familles (entendues comme les ménages comptant au moins un parent et un ou plusieurs enfant(s) : elles représentent 52 %

des ménages accédants aidés, quand elles ne comptent que pour 33 % dans l'accession libre.

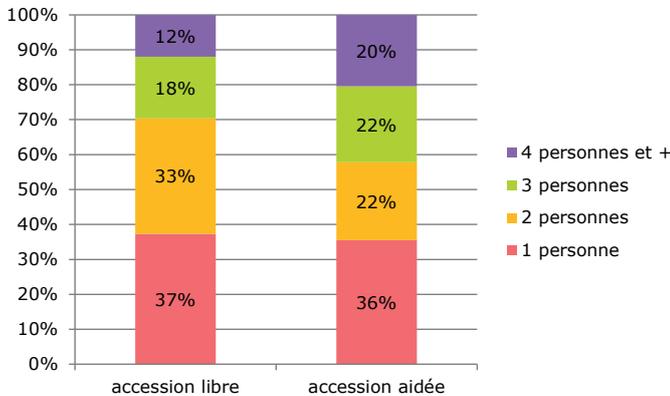
Plus de 40 % des primo-accédants sont des ménages trentenaires (34 ans d'âge moyen), mais les dispositifs d'accession aidée concernent également des ménages plus âgés. A l'inverse, l'accession libre concerne une part importante de ménages de moins de 30 ans.

## Une accession aidée majoritairement portée par des locataires du secteur privé

85 % des accédants étaient locataires de leur logement précédent, les autres étant hébergés à titre gratuit. La part des accédants précédemment locataires du parc HLM représente moins de 5 % du total ; l'augmentation de la part de ces ménages accédant à la propriété pourrait constituer un vecteur de fluidification d'un marché du logement social qui reste tendu par des demandes excédant les capacités d'attribution.

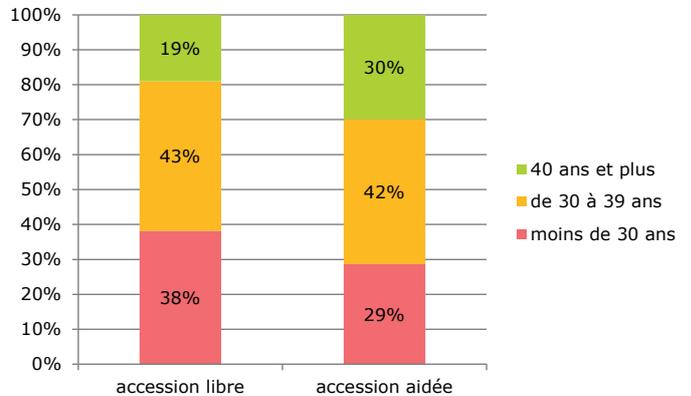
### Composition des ménages accédants

Source : Action Logement - fichier accédants



### Age des ménages accédants

Source : Action Logement - fichier accédants



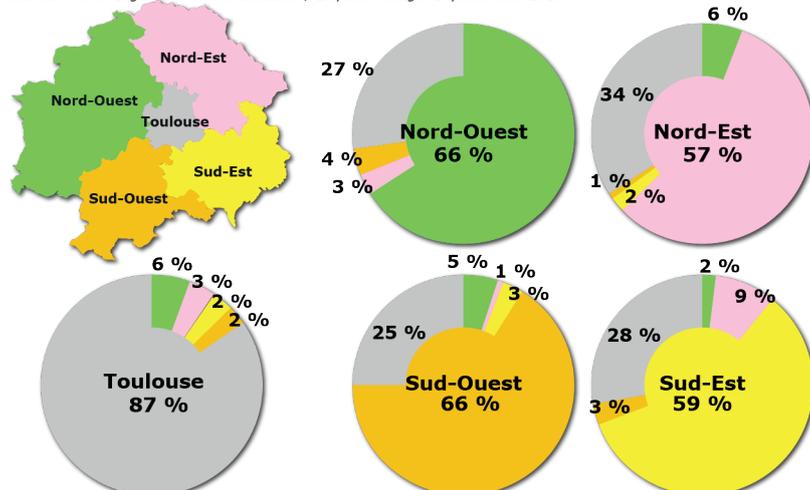
### Des produits et localisations différenciés selon les dispositifs d'accession (2010 - 2015)

Source : Action Logement - fichier accédants

	Accession libre				Accession aidée			
	Localisation du bien acquis		Ancienneté du bien acquis		Localisation du bien acquis		Ancienneté du bien acquis	
Localisation du bien acquis	Ville centre 38 % Banlieue 40 % Couronne Périurbaine 22 %		Ancien 74 % Neuf 26 %		Ville centre 25 % Banlieue 56 % Couronne Périurbaine 19 %		Ancien 40 % Neuf 60 %	
Ancienneté du bien acquis	Individuel 42 % Collectif 58 %		Individuel 69 % Collectif 31 %		Individuel 42 % Collectif 58 %		Individuel 82 % Collectif 18 %	
Type de bien	247 k€		227 k€		197 k€		169 k€	
Budget	161 k€		170 k€		136 k€		169 k€	

### Mobilités résidentielles : origines et destinations des accédants

Sources : Action Logement - fichier accédants / Enquête Ménages Déplacements 2013



Les communes de Toulouse et de Colomiers complètent les dispositifs étatiques (PTZ et PSLA) par des aides locales, sous conditions de ressources.

#### Lecture pour le bassin de mobilité nord-est :

57 % des primo-accessions sur le bassin de mobilité nord-est sont le fait de ménages qui y résidaient déjà. 34 % des acquéreurs proviennent de la commune de Toulouse, 6 % du Nord-Ouest, 2 % du Sud-Est et 1 % du Sud-Ouest.

La majorité des mobilités résidentielles constatées s'effectue au sein du bassin de mobilité (cf. lexique en p. 4) dans lequel les ménages résidaient avant leur acquisition ; plus de la moitié (51 %) des accessions se font dans la même commune de résidence. Les ménages privilégient donc des logiques d'ancrage sur le territoire qu'ils occupaient précédemment.

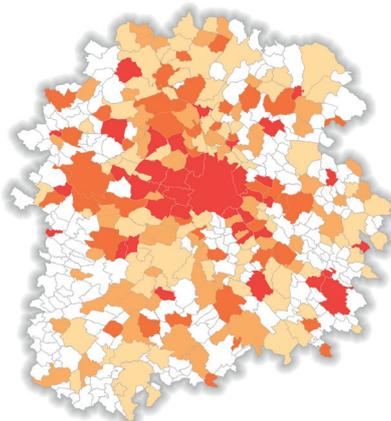
## La vente HLM et le dispositif PSLA, une alternative pour les ménages moins fortunés

Les dispositifs de vente HLM et PSLA permettent à des ménages d'accéder à la propriété de leur logement avec des revenus sensiblement plus faibles que dans le marché privé : ils sont en moyenne plus faibles de 900 € mensuels que ceux des ménages acquérant un bien dans l'ancien sur le marché privé, et plus faibles de 570 € mensuels que ceux des ménages qui achètent dans le neuf privé. Ainsi, 78 % des ménages acquéreurs d'un logement HLM et 67 % des ménages acquéreurs d'un bien neuf en PSLA font partie de la moitié la moins aisée (et 44 % du quart le moins aisé) de l'ensemble des acquéreurs.

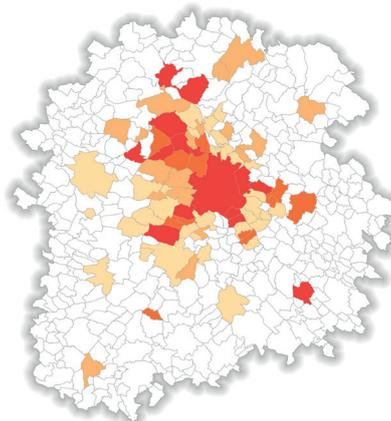
## Niveaux de revenus les plus représentés parmi les accédants à la propriété (2010 – 2015)

Source : Action Logement - fichier accédants

Logements individuels



Logements collectifs

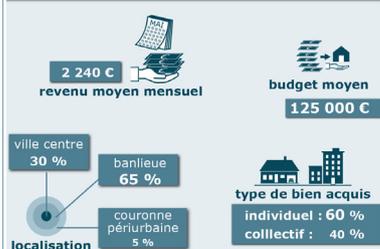


**Moins bien desservis, plus excentrés : des choix de localisation davantage contraints pour les ménages moins favorisés.**

### Budget des ménages et types de biens acquis en vente HLM et PSLA

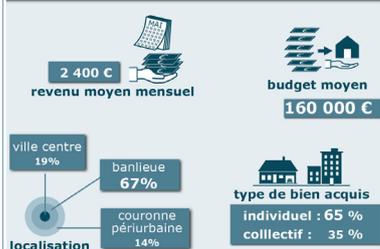
Source : Action Logement - fichier accédants

#### Vente HLM



La vente HLM porte sur des biens majoritairement situés en banlieue ; en collectif, leur prix moyen est de 1 650 € par m<sup>2</sup>, et de 2 300 € par m<sup>2</sup> dans l'individuel. L'écart de prix avec la ville centre s'élève à 100 € en collectif, mais atteint 400 € par m<sup>2</sup> dans l'individuel. Hors dispositifs aidés, le prix moyen au m<sup>2</sup> observé en banlieue est de 2 450 € en collectif, et de 2 560 € en individuel (et 300 € / m<sup>2</sup> de plus dans la ville centre).

#### PSLA



Les produits acquis en PSLA sont pour les deux-tiers des appartements, situés principalement en banlieue (moins de 30 % dans la ville centre). La banlieue concentre également deux-tiers des biens acquis dans l'individuel (30 % en couronne périurbaine).

### Retenir les familles, quels leviers ?

Le budget moyen pour une maison individuelle neuve dans le marché privé en banlieue est de 238 000 €, soit 13 % de plus qu'en couronne périurbaine, et de 254 000 € dans la ville centre, soit près de 7% de plus qu'en banlieue. Les écarts de prix observés selon la localisation des biens achetés, à surfaces égales, se traduisent par une plus grande part de ménages plus aisés dans les acquisitions réalisées sur la ville centre. Cela est d'autant plus sensible en ce qui concerne les familles, dont seule la moitié la plus aisée est en capacité d'acquérir majoritairement dans la ville centre. Les dispositifs d'accession sociale permettent d'offrir un parcours résidentiel à des ménages modestes, diversifiant l'offre de logements sur les territoires les plus chers. Les logements proposés en PSLA restent toutefois contraints en surface en banlieue, tandis qu'ils disposent souvent d'une pièce supplémentaire en couronne périurbaine : les familles modestes peuvent donc être tout de même amenées à s'éloigner du cœur de l'aire urbaine.

### Définitions

**Accession sociale ou accession aidée :** l'usage du terme « accession sociale » à propos d'une accession à la propriété bénéficiant d'une aide attribuée sous conditions de ressources recouvre des dispositifs différents, qui ne s'adressent pas à des publics en précarité sociale, mais bien à des ménages confrontés à la difficulté d'acheter leur résidence principale aux conditions du marché libre. On réservera « accession sociale » pour désigner les acquisitions réalisées grâce au dispositif dont les plafonds de ressources sont les plus bas, à savoir le Prêt Social Location Accession (PSLA), ou la vente HLM. On emploiera « accession aidée » à propos des acquisitions mobilisant un Prêt à Taux Zéro (PTZ) ou Prêt d'Accession Sociale (PAS), dont les plafonds de ressources, plus élevés que ceux du PSLA, sont désormais identiques.

**Bassins de mobilité :** les bassins de mobilité utilisés comme territoires de référence du focus sur la mobilité résidentielle à la faveur de l'accession à la propriété (page 3) sont issus de l'exploitation de l'Enquête Ménages Déplacements (SMTC – Tisséo) de 2013 : ils émergent de l'analyse de l'organisation des déplacements quotidiens des habitants, structurée par des pôles d'attraction et leurs zones d'influence. Le découpage du territoire de la ville centre est ici simplifié et résumé à un bassin propre.

### Sources et méthodologie

Les données exploitées proviennent, d'une part, des fichiers produits par la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) et la DREAL Occitanie (décrivant de façon exhaustive les 20 600 accessions *via* le recours au PTZ sur l'aire urbaine entre 2010 et 2014), et d'autre part des informations sur les accédants mises à disposition par Action Logement. Elles portent sur 2 550 ménages ayant réalisé une accession à la propriété sur l'aire urbaine entre 2010 et 2015. Elles permettent d'illustrer les stratégies adoptées par les ménages accédants

### Partenariat

Cette étude a été menée avec le concours d'Action Logement qui, outre son activité dans le financement et la construction de logements, fournit conseils et services pour leur mobilité résidentielle.

ActionLogement

**aua / T**

Agence d'urbanisme et d'aménagement Toulouse aire métropolitaine  
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tél. 05 62 26 86 26 - www.aul-toulouse.org