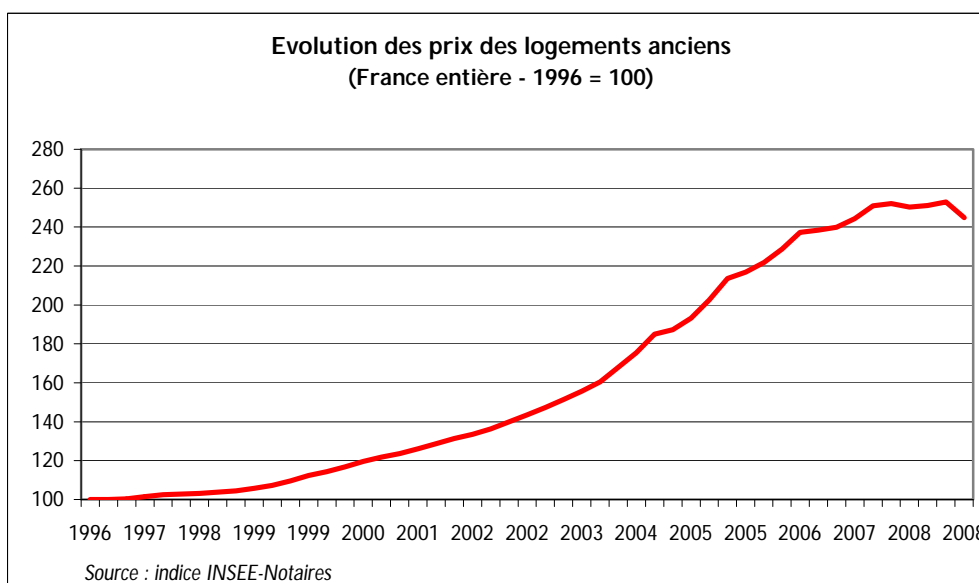


# ANIL HABITAT ACTUALITE



## LES PROJETS D'ACCESSION A LA PROPRIETE ETUDIES DANS LES ADIL EN 2008

Près de 12 000 projets d'accession ont été étudiés en 2008 dans les ADIL, soit 2 000 de moins qu'en 2007. Cette baisse est logique, dans un contexte de fort ralentissement du marché immobilier dont atteste notamment le recul de la production de crédits nouveaux à l'habitat. Malgré l'amorce d'une diminution, les prix des logements restent élevés et les taux d'intérêt ont continué à augmenter pendant la majeure partie de 2008. Ce n'est qu'en fin d'année que l'accroissement de la baisse des prix, conjuguée à une amorce de diminution des taux, a permis une amélioration de la solvabilité des ménages, amélioration qui ne s'est toutefois pas traduite par un raffermissement de la demande : face à la dégradation de la situation économique et à la montée du chômage, nombre de candidats potentiels à l'accession préfèrent manifestement remettre leurs projets à des jours meilleurs, surtout s'ils anticipent une poursuite de la baisse des prix.



La baisse du nombre de consultations est particulièrement sensible pour les ménages qui relèvent de l'accession sociale, c'est-à-dire ceux dont le niveau de vie est inférieur au niveau de vie médian national. La diminution de la part des ménages modestes parmi les consultants explique que le montant moyen des opérations étudiées ait continué à augmenter. Pour le reste, on constate un retournement des tendances observées depuis la fin des années 1990 :

- le montant et le taux d'apport personnel remontent. La part des projets à apport très faible ou nul reste élevée, mais elle a diminué en 2008 ;
- la part des ménages avec enfants, en baisse continue depuis de longues années, remonte également ;
- la durée des prêts cesse de s'allonger. La part des prêts sur 25 ans ou plus s'est stabilisée à 55 % ;
- le montant de l'endettement, exprimé en années de revenu, diminue après plusieurs années de progression.

Toutefois, les politiques locales d'aides à l'accession stimulent la demande de consultations. Ce phénomène n'est encore perceptible que dans les rares départements, tous situés dans l'ouest de la France, où un nombre significatif de collectivités territoriales a mis en place de telles aides. Il devrait s'étendre en 2009 avec l'ouverture au collectif du PASS-FONCIER® du 1 % logement, par ailleurs plus simple à mettre en œuvre grâce à la formule de prêt à amortissement différé introduite par la loi MLE.

La consultation de l'ADIL intervient toujours à un stade précoce, comme l'indique la prédominance des diagnostics financiers (62 %), dont l'objectif est de déterminer la capacité d'investissement du ménage. Cette prédominance s'explique également par la part importante des projets de construction de maisons individuelles, pour lesquels les consultants cherchent en général, avant d'engager le projet, à évaluer une enveloppe maximale. De fait, plus de trois consultants sur quatre ont entrepris leurs démarches depuis moins d'un mois, et pour les deux tiers d'entre eux, la visite à l'ADIL constitue le premier acte dans leur tentative. Cette proportion, respectivement de 74 % pour les diagnostics et de 54 % pour les plans de financement, est la plus élevée depuis dix ans.

Le pourcentage de projets jugés non viables par les ADIL est en légère baisse. Il est, fort logiquement, plus élevé pour les diagnostics (22 %) que pour les plans de financement (12 %) qui interviennent, la plupart du temps, à un stade plus avancé de la définition des projets.

## **| Une majorité de primo-accédants de condition plutôt modeste**

93 % des ménages sont des primo-accédants - proportion stable par rapport aux années précédentes. Parmi ces derniers, le poids des locataires du secteur privé est largement prédominant, puisqu'il représente 65 % des primo-accédants. 23 % sont issus du parc locatif social, les 12 % restants étant logés gratuitement ou vivant chez leurs parents.

Après avoir régressé de façon continue depuis la fin des années 1990, la part relative de l'accession « familiale » se redresse légèrement. Elle reste toutefois largement minoritaire dans l'ensemble des projets étudiés, puisque seuls 41 % des ménages sont des couples avec enfants, contre 56 % en 1999. A l'inverse, la part des personnes seules (26 %) et des couples sans enfants (22 %) est en légère régression (- 1 %), alors que le poids des familles monoparentales reste stable.

Il s'agit d'une population jeune. L'âge moyen du consultant, 36 ans, est stable. Les moins de 30 ans représentent 26 % des consultants, leur part étant particulièrement importante parmi les



couples sans enfant (46 %) et les personnes seules (34 %). Elle est en revanche très faible (5 %) dans les familles monoparentales, qui représentent, il est vrai, à peine plus de 10 % des candidats à l'accession et sont en général relativement âgées (60 % ont au moins 40 ans).

La part de l'accession sociale est de plus en plus faible.

Le calcul approché du revenu par unité de consommation<sup>1</sup> (u.c.) de chaque ménage permet, en quelque sorte, de normer le revenu brut, ce qui autorise des comparaisons entre des ménages de composition différente.

Selon le montant de leur revenu par u.c., on peut donc répartir les candidats à l'accession en quatre catégories : « très modestes » (moins de 671 euros/mois), « modestes » (de 671 à 1 007 euros/mois), « aisés » (1 007 à 1 442 euros/mois), « très aisés » (1 442 euros/mois ou plus). Les valeurs retenues pour délimiter chacun des groupes correspondent approximativement aux quartiles de revenu par u.c. de l'ensemble des ménages français.

La part des deux tranches les plus basses de revenus, qui avait régressé de façon spectaculaire dans la première moitié de la décennie, passant de 53 % en 1999 à 31 % en 2006, s'est stabilisée en 2007. Elle baisse de nouveau en 2008. La part de l'accession que l'on peut qualifier de très modeste est de 7 % et celle de l'accession modeste de 20 %.

## **| Augmentation de l'apport personnel**

Après une augmentation sensible en 2005-2006, consécutivement à l'ouverture du prêt à 0 % à l'acquisition de logements existants sans obligation de travaux, la part de ceux qui s'orientent vers l'ancien est pratiquement stable. Elle est de 60 %.

Le montant moyen de l'opération envisagée est de 144 000 euros : il continue à augmenter (+ 3,1 % en un an), mais à un rythme nettement ralenti par rapport aux années 1999-2006. Depuis 1999, la hausse est de 60 %. Autour de cette moyenne, les coûts s'étaient, pour l'essentiel, de 80 000 à 210 000 euros, la moitié sont concentrés entre 108 000 et 172 000 euros. La part des projets dépassant 150 000 euros atteint 39 % de l'ensemble, elle n'était que de 11 % en 2002. Les projets les moins chers concernent dans leur grande majorité l'accession dans l'ancien avec ou sans travaux : c'est le cas pour 74 % des opérations de moins de 100 000 euros.

Le montant de l'apport personnel a augmenté : sa valeur moyenne s'établit à 25 500 euros, contre 23 800 euros en 2007. La part des projets sans apport, qui avait presque doublé entre 2000 et 2007, a diminué : elle n'est plus que de 21 % (24 % en 2007). L'apport médian est de l'ordre de 12 000 euros.

Les montants moyens des opérations ayant eux aussi augmenté, le taux d'apport personnel<sup>2</sup> moyen ne progresse que modérément. Avec 16 %, il se situe dans la moyenne des cinq années précédentes et reste inférieur de trois points à son niveau de 2000. Le taux d'apport médian, nettement plus faible, est de 9,5 %, alors qu'il était proche de 14 % en 2000. L'écart entre taux moyen et taux médian traduit l'asymétrie de la distribution, avec une concentration importante dans les taux d'apport faibles ou nuls et un étalement des valeurs élevées : le taux d'apport est supérieur à 24 % pour un quart des projets et à 40 % pour 10 % d'entre eux.

<sup>1</sup> Selon la définition de l'INSEE (échelle d'Oxford), on compte une unité de consommation (u.c.) pour le premier adulte du ménage, 0,7 pour chacune des autres personnes de plus de 14 ans et 0,5 pour chaque enfant de moins de 14 ans. Faute de connaître l'âge des enfants, nous avons comptabilisé 0,5 u.c. pour chacun d'entre eux.

<sup>2</sup> Rapport du montant de l'apport personnel au montant de l'opération.



Le taux d'apport moyen n'est pas très sensible au niveau de revenu : il n'est significativement supérieur que pour les ménages les plus aisés. L'écart est faible, en revanche, entre les ménages des trois premiers quartiles de revenu par unité de consommation.

5 % des ménages disposent d'un apport immobilier – 2 % d'un logement, et 3 % d'un terrain. Plus particulièrement, 7 % des ménages qui envisagent la construction ou l'acquisition d'une maison individuelle neuve sont propriétaires d'un terrain.

En ce qui concerne le poids de l'endettement, l'année 2008 marque un retournement. En effet, pour la première fois depuis 2000 le ratio endettement / revenu annuel régresse. Les emprunts ne représentent plus en moyenne que 4,2 années de revenu, contre 4,4 en 2007. L'endettement est d'autant plus lourd que le revenu du ménage est plus faible. L'écart est important entre les ménages « très modestes », pour lesquels l'endettement représente 5,2 années de revenu, et les « très aisés » (3,9 années). L'écart s'est d'ailleurs accru, puisque ce sont surtout les ménages aisés qui bénéficient de ce relatif allègement.

27 % des ménages sont susceptibles de bénéficier de l'APL ou de l'AL. Ce pourcentage remonte quelque peu après plusieurs années de baisse, en raison de l'augmentation de la part des ménages avec enfants. Le montant moyen estimé de l'aide, 119 euros / mois, augmente légèrement, suivant l'actualisation des barèmes. Pour les couples avec deux enfants et plus et les familles monoparentales, la fréquence des aides est sensiblement plus élevée, bien qu'en baisse régulière : 39 % des couples avec deux enfants ou plus et 62 % des familles monoparentales pourraient bénéficier d'une aide d'un montant mensuel moyen de 149 euros pour les premiers et 135 euros pour les seconds. Ce type de ménages représente du reste 62 % des bénéficiaires potentiels.

## **| Arrêt de l'allongement des prêts**

L'augmentation de l'endettement observée depuis la fin du siècle dernier n'a été possible que grâce à l'allongement des durées de remboursement. En effet, le montant maximum de la mensualité ne peut dépasser un certain pourcentage des revenus du ménage (de l'ordre de 30 % pour la plupart des établissements prêteurs) : la durée du prêt a donc joué le rôle de variable d'ajustement pour la plupart des ménages à revenu modeste.

L'allongement des prêts a été favorisé par la baisse des taux d'intérêt : il est en effet d'autant plus efficace que le taux est plus bas. Ainsi, lorsque la durée passe de 15 à 20 ans, pour une même mensualité on peut emprunter 11 % de plus, si le taux est de 10 %, et 20 % de plus, s'il est de 5 %. La baisse des taux a donc un double impact : un effet direct sur la capacité d'emprunt et un effet indirect par le biais de l'allongement des durées de remboursement.

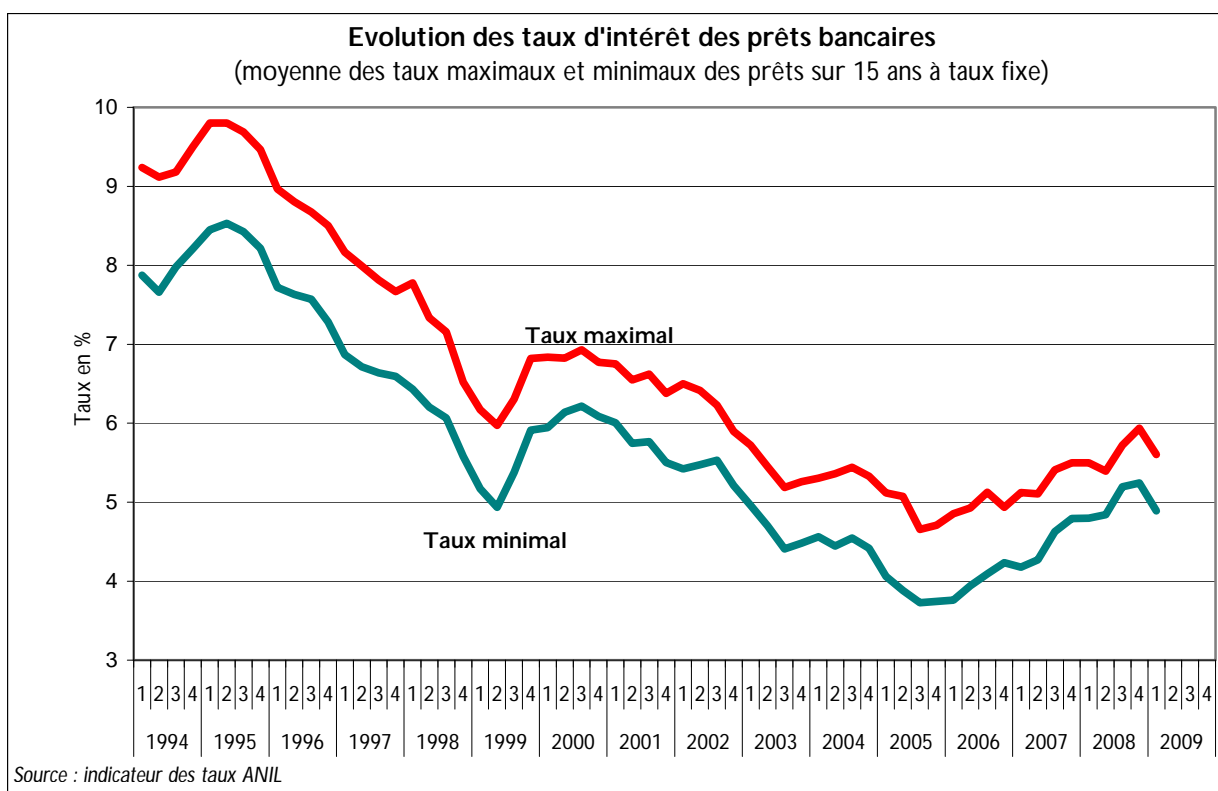
L'année 2008 marque un arrêt de cette évolution. Plusieurs causes se sont vraisemblablement conjuguées pour expliquer cette stabilisation : l'augmentation des taux d'intérêt, l'inversion de la courbe des taux qui a entraîné la chute de la production de prêts à taux variables, dont la part était très importante dans les prêts les plus longs, enfin les inquiétudes des ménages devant la dégradation de la situation économique qui a pu conduire certains d'entre eux à renoncer à un engagement de très longue durée.



### Répartition des prêts principaux selon leur durée

Financement	durée du prêt principal	1999	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Avec prêt à 0 %</b>	moins de 15 ans	9%	5%	6%	5%	5%	5%
	15 ans	46%	12%	10%	8%	7%	8%
	16 à 19 ans	27%	9%	7%	5%	4%	4%
	20 à 24 ans	18%	49%	36%	25%	20%	19%
	25 ans ou plus	0%	25%	42%	55%	64%	64%
<b>Sans prêt à 0 %</b>	moins de 15 ans	15%	10%	14%	13%	12%	14%
	15 ans	45%	19%	19%	17%	16%	15%
	16 à 19 ans	8%	4%	3%	4%	3%	3%
	20 à 24 ans	31%	46%	37%	32%	26%	26%
	25 ans ou plus	0%	21%	26%	34%	43%	42%
<b>Ensemble</b>	moins de 15 ans	12%	8%	8%	7%	7%	7%
	15 ans	46%	16%	13%	10%	9%	10%
	16 à 19 ans	18%	6%	6%	5%	4%	4%
	20 à 24 ans	24%	47%	40%	32%	25%	24%
	25 ans ou plus	0%	23%	34%	46%	55%	55%

Ce dernier élément, sans doute prépondérant, le restera très vraisemblablement en 2009, et il est donc peu probable que l'on assiste dans les mois à venir, malgré le reflux des taux d'intérêt et la baisse des prix immobiliers, à une reprise de l'allongement des durées d'endettement.



## 25 % des candidats pourraient prétendre à un PAS

Dans les plans de financements étudiés par les ADIL, le PAS est normalement préconisé pour les ménages qui peuvent y prétendre, en raison des avantages qu'il présente pour l'emprunteur (éligibilité à l'APL et sécurisation). Une forte augmentation de la part des PAS préconisés avait été observée en 2002, conséquence de la réforme des plafonds de ressources intervenue en octobre 2001, qui avait eu pour effet d'augmenter significativement le pourcentage de ménages éligibles. Depuis lors, on enregistre au contraire un recul continu et le PAS est retombé très en deçà de son niveau de 2001 : la diminution de la part relative de l'accession sociale, donc du pourcentage de consultants éligibles au PAS, explique sans doute pour l'essentiel cette baisse.

Corrélativement, la part des prêts bancaires libres continue à augmenter : ils sont présents dans près de deux plans de financement sur trois.

### Répartition des opérations selon la nature du prêt principal préconisé

Prêt majoritaire	1999	2002	2005	2006	2007	2008
Prêt à 0 %	0,6%	0,3%	0,4%	0,2%	0,5%	0,3%
Prêt d'épargne logement	1,0%	1,7%	0,3%	0,2%	0,3%	1,1%
PAS	35,2%	49,3%	31,9%	27,6%	26,7%	25,2%
PC	14,9%	10,1%	11,7%	8,2%	7,1%	7,6%
Prêt bancaire	44,4%	37,3%	55,7%	63,8%	65,4%	63,7%
Autre	3,9%	1,4%	0,7%	1,1%	1,7%	2,2%
Ensemble	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Bien que le nombre de PAS distribués ait augmenté en 2008, du fait probablement de l'augmentation des plafonds de ressources à compter du 1er novembre, force est de constater que, dans les montages financiers effectifs, l'occurrence du PAS est bien moins grande que dans les simulations des ADIL : en d'autres termes, nombre d'accédants éligibles au PAS financent leur opération avec un prêt bancaire non réglementé. La complexité, réelle ou supposée, de la réglementation du PAS conduit de fait souvent les établissements prêteurs à adopter une tarification qui incite les emprunteurs à s'en détourner, et à ne proposer un PAS qu'aux emprunteurs éligibles à l'APL. Le PAS est particulièrement sous-utilisé dans les opérations d'acquisition de logements anciens, probablement en raison de la contrainte que représente l'exigence d'un état des lieux.

Date de publication : 24 avril 2009  
N° ISSN : 09996-4304  
Directeur de la publication : Bernard Vorms  
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,  
Marie Armenak, Jean Bosvieux, Lilas Bousseksou,  
Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,  
Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib

