

Septembre  
2010

**ANIL**  
**HABITAT**  
**ACTUALITE**



**L'accession sociale à la propriété dans le neuf :  
une approche géographique**

Jean Bosvieux

*Cette étude a été réalisée avec la collaboration des ADIL de l'Hérault, d'Ille-et-Vilaine et de Vendée*

2, boulevard  
St-Martin  
75010 PARIS  
Tél. : 01 42 02 05 50  
Fax : 01 42 41 15 10

Depuis l'ouverture du prêt à 0 % à l'acquisition de logements anciens sans obligation de travaux (2005), l'accession dans le neuf est largement minoritaire dans l'ensemble des opérations qui en bénéficient. Elle représente néanmoins en moyenne quelques 62 500 logements par an.

Ces opérations ne sont pas réparties de façon homogène sur le territoire national. Peu nombreuses dans les départements ruraux, dont la population n'augmente guère et où les besoins en logements sont réduits, elles se concentrent pour l'essentiel dans la périphérie - parfois lointaine - des grandes villes et dans les régions où le statut de propriétaire prédomine le plus largement.

La présente étude s'appuie sur les émissions d'offres de prêts à 0 % (PTZ) enregistrées par la SGFGAS au cours des cinq dernières années, 2005 à 2009, qui ont été regroupées pour éliminer les aléas statistiques qui pourraient affecter des effectifs trop faibles. Au cours de cette période, les conditions d'attribution du prêt à 0 % sont restées inchangées.

## Le neuf : familles et maisons individuelles

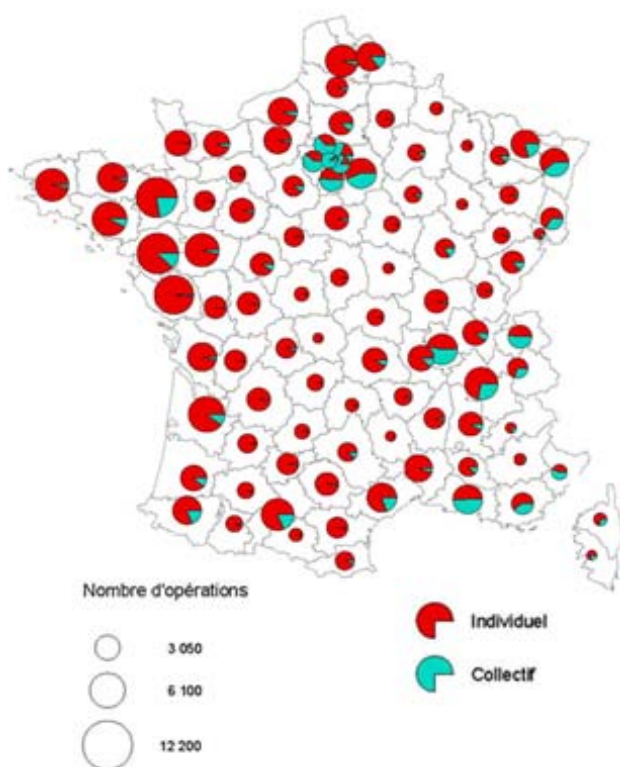
Alors que les PTZ finançant des acquisitions dans l'ancien sont, pour une large part, attribués à des ménages de petite taille et financent dans de nombreux cas des appartements, l'accession aidée dans le neuf est surtout le fait de familles avec enfants qui font construire ou - beaucoup moins souvent - achètent à un promoteur des maisons individuelles.

La prédominance du logement individuel est écrasante : il représente plus de 84 % de l'ensemble des opérations d'accession neuve financées à l'aide d'un prêt à 0 %. C'est dire qu'il intervient avant tout dans les zones peu denses, du rural profond aux communes périurbaines.

Dans l'ensemble du parc de logements, le collectif prédomine dans les zones les plus denses, et surtout les plus chères : agglomération parisienne, Côte d'Azur, agglomération lyonnaise et Genevois. C'est bien là en effet que l'on trouve parmi les PTZ une part significative, et dans quelques cas majoritaire, de collectif.

Mais ces marchés sont également ceux où la part du locatif est la plus forte, ce qui explique sans doute que ce n'est pas là que se situent les gros bataillons d'accédants en neuf ayant bénéficié d'un prêt à 0 %. D'une part, le niveau des prix y rend difficile l'accession à la propriété, surtout pour les ménages modestes, d'autre part la première acquisition s'y fait surtout dans l'ancien. Enfin, ces zones ne sont pas celles qui ont le plus fort dynamisme démographique.

Répartition par département des PTZ neufs de 2005 à 2008



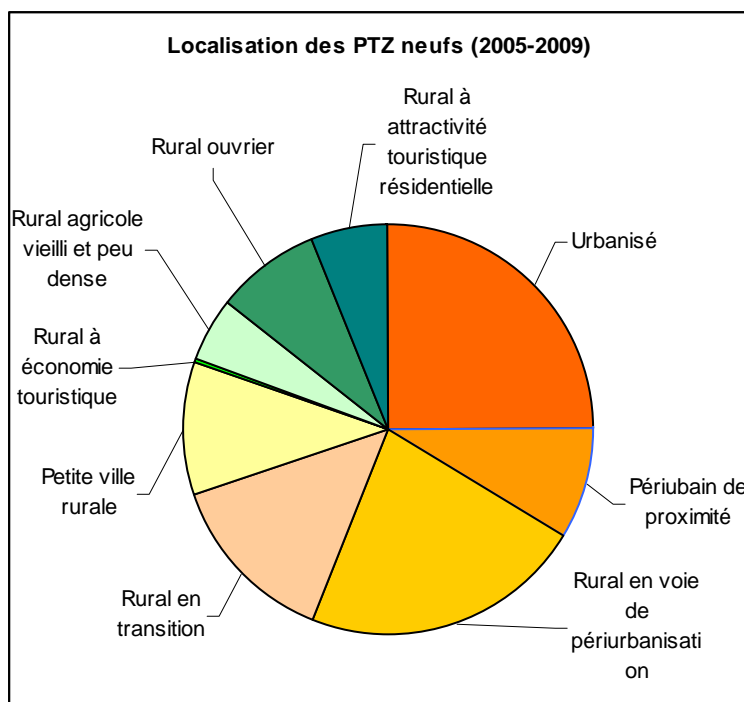
La carte ci-contre le montre clairement : c'est dans l'ouest de la France que se concentre une grande part des PTZ neufs. L'individuel y prédomine très largement, même dans les départements sièges d'une grande agglomération (Ille-et-Vilaine, Loire-Atlantique, Gironde), et constitue la quasi totalité des opérations dans de nombreux départements aux premiers rangs desquels on trouve notamment la Vendée et le Finistère. En comparaison, le volume d'accession aidée dans le neuf apparaît modeste dans la plupart des départements urbains, même lorsqu'ils bénéficient d'un dynamisme démographique exceptionnel, comme la Haute-Garonne et l'Hérault dont les villes principales, Toulouse et Montpellier, connaissent depuis des années une très forte croissance.

Au-delà des explications économiques ou démographiques de ce constat, peut-on penser qu'il existe un tropisme pour la maison individuelle en Bretagne et dans les Pays-de-la-Loire ? Il semble bien en effet que, dans ces régions particulièrement, l'accession à la propriété ne se conçoive

guère qu'en maison individuelle. De nombreux accédants n'hésitent pas à s'éloigner des centres urbains pour satisfaire leur désir d'accession à un coût compatible avec leurs moyens, quitte à imposer aux membres de la famille de longs trajets quotidiens pour atteindre leur lieu de travail ou leur établissement scolaire. Ce type de préférence n'est, certes, pas l'apanage des habitants de l'ouest, mais il semble y être plus marqué qu'ailleurs.

## Le PTZ et l'extension du périurbain

Si une part non négligeable des opérations, environ un quart, est localisée dans des zones urbanisées, l'essentiel se situe dans le rural. Il convient toutefois d'opérer une distinction, au sein de l'espace rural, en fonction de leur distance à un pôle urbain ainsi que des caractéristiques de leur peuplement et des activités économiques qui y prédominent.



C'est ce que permet de faire la typologie SEGESA<sup>1</sup>, qui distingue sept catégories au sein du rural et permet notamment d'identifier les territoires en voie de périurbanisation.

On voit dans le graphique ci-contre que les zones périurbaines accueillent près de la moitié des opérations, si l'on y inclut le rural en transition<sup>2</sup>.

Ce phénomène de dispersion de la construction neuve, non plus seulement aux abords des villes - le périurbain -, mais aussi et surtout dans des zones rurales plus éloignées des pôles urbains, apparaît encore plus clairement lorsque l'on circonscrit l'observation à un territoire moins étendu, par exemple un département. Ainsi, en Ile-et-Vilaine, on voit sur la carte ci-après que les opérations se diffusent largement au-delà de la pé-

riphérie de Rennes, dans les zones en voie de périurbanisation (en rose pâle) mais aussi dans le « rural en transition » (bleu clair), notamment vers l'ouest. Pour beaucoup de ménages, compte tenu des prix fonciers, l'accession à la propriété en individuel n'est en effet envisageable que dans des communes relativement éloignées de la grande ville. La qualité - et la gratuité - du réseau routier breton favorisent sans aucun doute cette large diffusion de la construction neuve. Rennes et sa périphérie concentrent en effet une large part de l'activité et, pour beaucoup d'accédants qui travaillent dans l'agglomération, le temps et le coût du transport domicile-travail sont des critères essentiels dans le choix de la localisation de leur habitation. L'action des collectivités locales en faveur de l'accession à la propriété est probablement aussi un facteur qu'il faut prendre en compte pour expliquer à la fois le dynamisme de l'accession dans le neuf et sa répartition géographique : en effet, loin de se limiter à la communauté d'agglomération rennaise, pionnière en la matière, elle est aussi le fait du département et de nombreux groupements de communes de plus petite taille, encouragés et/ou soutenus financièrement par ce dernier. A l'exception de Saint-Malo, la zone du littoral échappe toutefois à cette dispersion, sans doute en raison des restrictions imposées par les règles d'urbanisme et de l'éloignement des zones d'emploi.

Bien que les parts relatives de l'individuel et du collectif soient du même ordre qu'en Ile-et-Vilaine, la dispersion est moins marquée dans l'Hérault. Les opérations s'y localisent pour l'essentiel dans et autour

<sup>1</sup> Cf. DATAR, <http://www.datar.gouv.fr/IMG/Fichiers/Rural%20/Carte%20typologie%20des%20espaces%20ruraux.pdf>

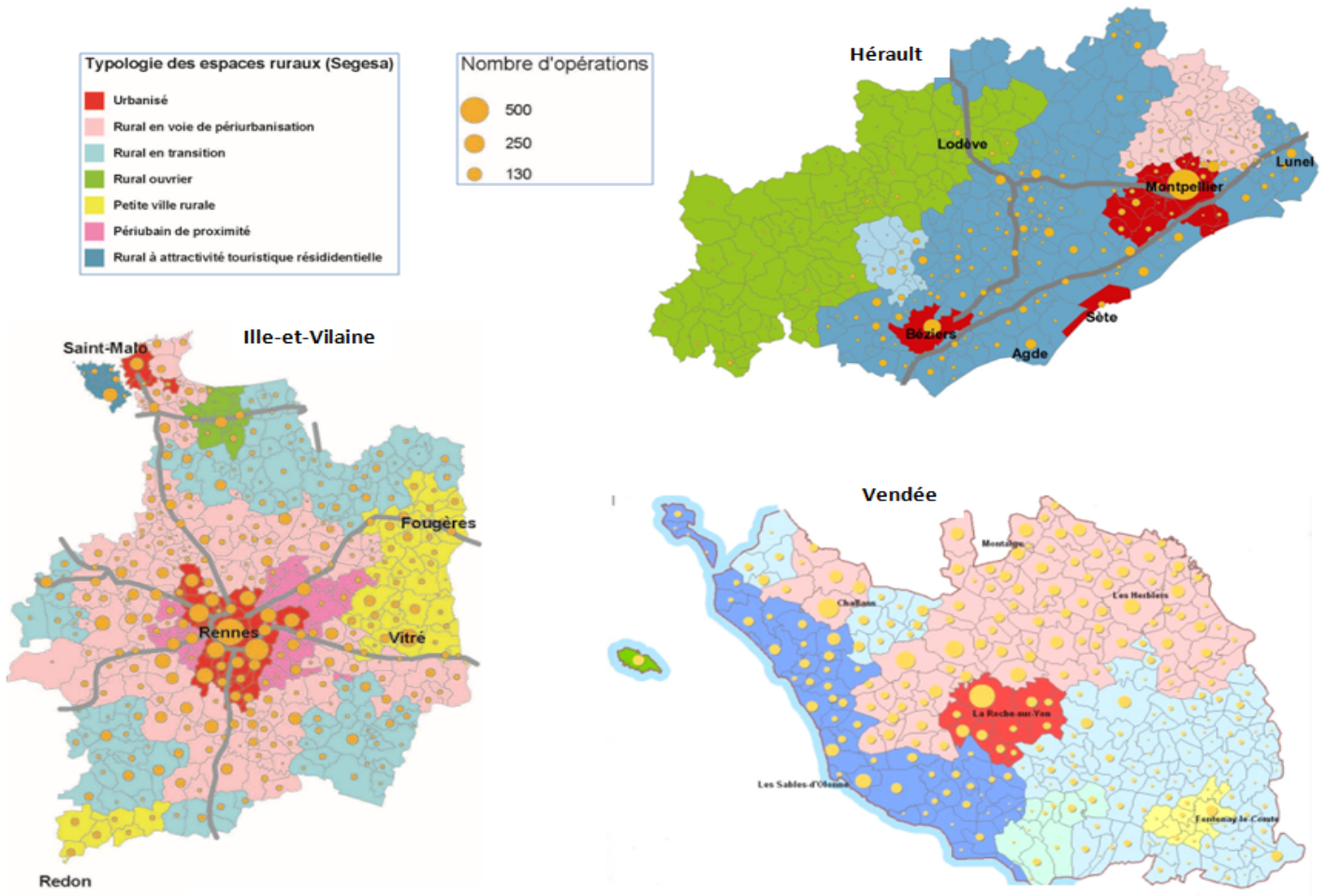
<sup>2</sup> Le rural en transition est défini comme d'anciens cantons agricoles affectés par l'exode qui se tournent vers une économie à la fois plus résidentielle et plus tertiaire, et qui correspondent le plus souvent aux troisièmes « ceintures » périurbaines de grandes ou petites villes ou en espace rétro-littoral.

des deux agglomérations principales, Montpellier et Béziers, qui concentrent la majorité des emplois, ainsi que le long des grandes voies de communication. Le centre de l'Hérault, notamment, bénéficie d'une liaison autoroutière avec ces deux villes. A l'opposé, des zones plus proches de Montpellier, mais non desservies par une voie rapide, n'accueillent que peu d'opérations. La quasi-absence de PTZ neufs dans le nord et l'ouest du département est logique puisque il s'agit d'une zone en déclin éloignée des centres urbains, la majeure partie de la population se concentrant dans la plaine languedocienne, notamment dans la région de Montpellier dont le dynamisme démographique est l'un des plus forts de France.

Encore différent est le cas de la Vendée, le département où le ratio PTZ neufs / nombre de résidences principales est de loin le plus élevé (40 pour mille) de tous les départements français et qui se caractérise par la présence de nombreuses petites villes et l'absence d'agglomérations de grande taille. Le dynamisme économique réel du département n'étant pas, comme dans l'Ille-et-Vilaine ou l'Hérault, tiré par le développement d'un grand pôle urbain, les emplois sont distribués sur l'ensemble du territoire, de sorte que la question du temps de transport domicile-travail ne s'y pose pas avec la même acuité. Logiquement, les opérations bénéficiant d'un prêt à 0%, pour leur quasi-totalité des maisons individuelles, y sont réparties de façon assez homogène sur l'ensemble du territoire, avec toutefois une prédominance de la moitié nord et du littoral.

Cette configuration est favorable à l'accession à la propriété puisqu'il n'existe guère dans le département de marchés tendus où s'exerce une forte pression foncière, à l'exception peut-être des communes à attractivité touristique du littoral atlantique. C'est sans doute l'une des raisons qui expliquent que la Vendée soit le département français qui compte le plus fort taux de propriétaires occupants. Rien d'étonnant, donc, à ce que le prêt à 0% y soit largement distribué. On retrouve là l'une des caractéristiques maintes fois soulignées du dispositif, qui connaît ses plus grands succès dans les zones les moins chères - un constat de même nature avait d'ailleurs été fait pour les PAP. La réforme à venir des aides à l'accession a précisément pour objectif de réorienter les financements vers des marchés plus tendus.

**Prêts à 0% émis de 2005 à 2009 pour la construction ou l'acquisition de logements neufs**



Source : statistiques sur le prêt à 0% - SGFGAS

## | Des explications multiples

Pour qualifier la situation qui vient d'être décrite, le terme un peu galvaudé d'étalement urbain est inadéquat. Il ne s'agit pas tant, en effet, d'une extension des périmètres urbains que d'une dispersion de la construction neuve dans de vastes zones, souvent éloignées des villes importantes, mais que les réseaux de communication permettent d'atteindre sinon rapidement, du moins en un laps de temps jugé acceptable par les accédants.

Des raisons diverses sont avancées pour expliquer ce phénomène, au premier rang desquelles l'attrait de la maison individuelle, attesté, certes, par toutes les enquêtes sur le sujet, mais sans que l'on sache vraiment ce qui le motive. L'attrait de la ruralité (« rurbanisation »), l'éviction par les prix du foncier des ménages modestes des centres urbains sont également cités.

Une étude récente<sup>3</sup> avance un autre élément d'explication : le coût des opérations, moins élevé en maison individuelle qu'en collectif en raison :

- des coûts de construction (« l'industrialisation rend l'individualisation plus performante »), se surcroît augmentés en collectif par les effets de la réglementation et la complexité technique ;
- des économies non monétaires possibles (réalisation par les accédants eux-mêmes de certains travaux) ;
- de la structure des entreprises ;
- et de la possibilité qu'offre l'individuel aux collectivités locales de limiter les dépenses induites en contrôlant le volume de la construction.

Cette argumentation semble autrement convaincante que les reproches faits au prêt à 0 % de favoriser l'étalement urbain, reproches auxquels un rapport du Conseil général des ponts et chaussées<sup>4</sup> a fait un sort. En la matière, les opérations financées grâce au prêt à 0 % ne se distinguent guère des autres : qu'ils en bénéficient ou non, les accédants, contraints financièrement pour la plupart, ne peuvent pas ne pas tenir compte des facteurs économiques.

—

Date de publication : 9 septembre 2010  
N° ISSN : 09996-4304  
Directeur de la publication : Bernard Vorms  
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,  
Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clech, Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine Zerbib

<sup>3</sup> *De l'étalement urbain à l'émiettement urbain*, Jean-Charles Castel, Les Annales de la recherche urbaine n° 102, 0180-930-X, 2007, p.89-96© MEDAD, PUCA.

<sup>4</sup> *Effets du prêt à taux zéro sur le développement des territoires urbains et ruraux*, François Wellhoff, CGPC, février 2004.