

Avril  
2011

# ANIL HABITAT ACTUALITE



## Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ADIL en 2010

*Les primo-accédants ont profité des mesures de relance*

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

*En matière d'accession à la propriété, les années 2009 et 2010 ont été marquées par les mesures conjoncturelles de soutien de l'activité : doublement du prêt à taux zéro et Pass-Foncier, ce dernier dispositif n'ayant été pleinement opérationnel qu'à partir du début de 2010, avec son extension au financement de logements collectifs.*

*Rien d'étonnant, donc, à ce que le nombre de consultations dispensées par les ADIL se soit maintenu à un niveau élevé en 2010 : plus de 16 000 projets d'accession ont été étudiés, soit un peu plus qu'en 2009 et surtout 3 000 de plus qu'en 2008, année de la crise immobilière. C'est le signe incontestable de l'efficacité des mesures précitées : les projets étudiés par les ADIL émanent, en effet, dans leur grande majorité, de ménages modestes dont la capacité de financement est fortement dépendante de la solvabilisation par les aides publiques.*

*Ce regain de l'accession sociale résulte également des aides à l'accession mises en place par un nombre croissant de collectivités locales, notamment les communautés urbaines et les communautés d'agglomération qui ont pu mettre à profit l'ouverture au collectif neuf du Pass-Foncier d'Action Logement. L'octroi d'une aide locale conditionnait, en effet, l'éligibilité au Pass-Foncier, dispositif puissamment solvabilisateur, puisqu'il permettait aux accédants de bénéficier, non seulement d'un prêt à faible taux et à amortissement différé, mais aussi et surtout de la TVA à taux réduit. Les ADIL des départements concernés ont de fait répondu à une forte demande de consultations financières.*

*Ce constat rappelle, s'il en était besoin, que l'attrait de l'accession à la propriété demeure puissant, puisque dès qu'ils en ont la capacité financière, nombre de ménages n'hésitent pas à entreprendre un projet qui, malgré les aides, leur imposera un effort important et de longue durée. Il n'y a pas pour eux d'effet d'aubaine, car la grande majorité ne pourrait entreprendre leur projet avec ses seules ressources.*

*La fin programmée des mesures de relance, notamment du Pass-Foncier, a sans doute incité de nombreux ménages à anticiper la réalisation de leur projet : c'est ce que suggèrent la très forte production de PTZ enregistrée par la SGFGAS au quatrième trimestre 2010 et la progression du volume de crédits nouveaux à l'habitat. Il faudra donc attendre plusieurs mois avant de juger de l'effet du PTZ+, entré en vigueur au début 2011.*

La consultation de l'ADIL intervient toujours à un stade précoce, comme l'indique la prédominance des diagnostics financiers (56 %), 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, près de trois consultants sur quatre ont entrepris leurs démarches depuis moins d'un mois, et pour 60 % d'entre eux, la visite à l'ADIL constitue le premier acte dans leur tentative. Cette proportion, respectivement de 70 % pour les diagnostics et de 51 % pour les plans de financement, ne varie que très peu d'une année à l'autre.

Le pourcentage de projets jugés non viables par les ADIL, en baisse sensible en 2009, a encore diminué en 2010 : il n'est plus que de 13 %, contre 18 % en 2008. C'est sans doute la conséquence d'une meilleure solvabilisation par les aides publiques et la baisse des prix, mais aussi l'indice du réalisme des candidats à l'accession. Il est, fort logiquement, plus élevé pour les diagnostics (17 %) que pour les plans de financement (8 %) 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.**

95 % des ménages sont des primo-accédants. Parmi ces derniers, le poids des locataires du secteur privé est largement prédominant, puisqu'il représente 65 % des primo-accédants. La part de ceux issus du locatif social atteint 23 %, soit 3 à 4 % de plus que dans la période 2003-2006, les 12 % restants étant logés gratuitement ou vivant chez leurs parents.

La part relative des ménages avec enfants reste minoritaire : elle représente 43 % des projets étudiés, parmi lesquels 7 % émanent de familles monoparentales. Celle des personnes seules, après avoir légèrement régressé en 2009, retrouve son niveau antérieur (31 %), alors que le poids des couples sans enfants reste stable (26 %).

Il s'agit d'une population assez jeune. L'âge moyen du consultant, 36 ans, est stable. Les moins de 30 ans représentent 28 % des consultants, leur part étant particulièrement importante parmi les couples sans enfants (47 %) et les personnes seules (32 %). Elle est, en revanche, très faible (5 %) dans les familles monoparentales, qui ne représentent, il est vrai, qu'une faible part des candidats à l'accession et sont en général relativement âgées (58 % ont au moins 40 ans).

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.

Le revenu par u.c. médian des candidats à l'accession est de 1 333 euros par mois, soit un niveau nettement inférieur à celui de l'ensemble des ménages métropolitains, qui dépassait 1 500 euros en 2007 (source INSEE).

Le montant médian de l'opération envisagée est de 154 000 euros : il augmente sensiblement (+ 4,7 % en un an), cette progression étant pour l'essentiel, comme en 2009 le fait du neuf. Depuis 2000, la hausse est de 68 %. Autour de cette médiane, les coûts s'étalent, pour huit projets sur dix, de 92 000 à 230 000 euros, la moitié sont concentrés entre 120 000 et 189 000 euros. Les projets les moins chers concernent, dans leur grande majorité, l'accession dans l'ancien avec ou sans travaux, ce qui s'explique par la part plus importante de personnes seules dans ce type de projet.

---

<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.

Le montant de l'apport personnel augmente légèrement : sa valeur moyenne s'établit à 25 900 euros, contre 24 600 euros en 2008. Dans 21 % des cas, le ménage ne dispose d'aucun apport. La part des projets avec moins de 10 % d'apport reste majoritaire (53,6 %, soit 13 % de plus qu'au début des années 2000). L'apport médian augmente lui aussi (13 000 euros contre 12 000 euros en 2009).

Les montants moyens des opérations ayant augmenté, le taux d'apport personnel<sup>2</sup> moyen reste cependant pratiquement stable. Avec 15 %, il est, comme en 2009, le plus faible des douze dernières années et inférieur de près de quatre points à son niveau de 2000. Le taux d'apport médian, nettement plus faible, est de 8,7 %, 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 23 % pour un quart des projets et à 42 % pour 10 % d'entre eux.

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.

Moins de 4 % des ménages disposent d'un apport immobilier – 1,7 % d'un logement, et 2,2 % d'un terrain. Plus particulièrement, 4,5 % des ménages qui envisagent la construction ou l'acquisition d'une maison individuelle neuve sont propriétaires d'un terrain.

Le poids de l'endettement, qui avait diminué en 2008, puis ré-augmenté en 2009, atteint en 2010 un niveau record. Les emprunts représentent en moyenne 4,5 années de revenu, contre 4,2 en 2008. L'endettement est d'autant plus lourd que le revenu du ménage est plus faible.

25 % des ménages sont susceptibles de bénéficier de l'APL ou de l'AL. Le montant moyen estimé de l'aide, 119 euros / mois, est stable depuis trois ans. Pour les couples avec deux enfants et plus et les familles monoparentales, la fréquence des aides est sensiblement plus élevée : 35 % des couples avec deux enfants ou plus et 59 % des familles monoparentales pourraient bénéficier d'une aide d'un montant mensuel moyen de 149 euros pour les premiers et 140 euros pour les secondes. Ce type de ménages représente, du reste, 63 % des bénéficiaires potentiels.

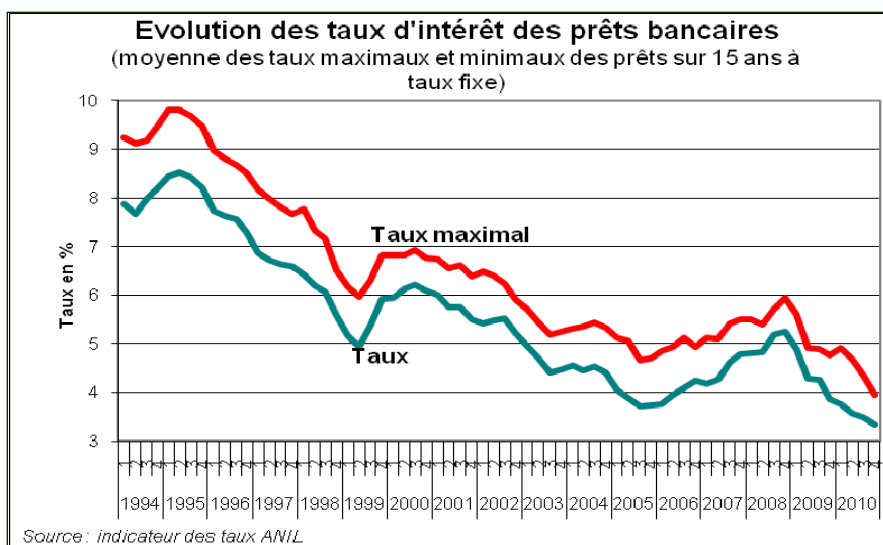
## **La durée des prêts n'augmente plus.**

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 eu 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.

---

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



L'année 2008 avait marqué l'arrêt de cette évolution, 2010 comme 2009 le confirme : la part des prêts de longue durée (25 ans ou plus) dans l'ensemble des prêts principaux diminue. Elle reste toutefois légèrement majoritaire et la part des prêts sur plus de 20 ans reste stable.

#### Répartition des prêts principaux selon leur durée

Financement	Durée du prêt principal	1999	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Avec prêt à 0 %	Moins de 15 ans	9 %	5 %	6 %	5 %	5 %	5 %	6 %	6 %
	15 à 19 ans	72 %	21 %	17 %	13 %	11 %	12 %	13 %	12 %
	20 à 24 ans	18 %	49 %	40 %	31 %	25 %	23 %	27 %	25 %
	25 ans ou plus	0 %	25 %	37 %	51 %	59 %	59 %	53 %	56 %
Sans prêt à 0 %	Moins de 15 ans	15 %	10 %	14 %	13 %	12 %	14 %	12 %	13 %
	15 à 19 ans	54 %	22 %	23 %	21 %	18 %	17 %	19 %	20 %
	20 à 24 ans	31 %	46 %	38 %	33 %	29 %	28 %	31 %	28 %
	25 ans ou plus	0 %	21 %	25 %	32 %	41 %	40 %	38 %	38 %
Ensemble	Moins de 15 ans	12 %	8 %	8 %	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %
	15 à 19 ans	63 %	22 %	19 %	15 %	13 %	13 %	14 %	14 %
	20 à 24 ans	24 %	47 %	40 %	32 %	26 %	24 %	28 %	26 %
	25 ans ou plus	0 %	23 %	34 %	46 %	55 %	55 %	51 %	53 %

## Près de 30 % des candidats pourraient prétendre à un PAS.

Dans les plans de financement étudiés par les ADIL, le PAS est systématiquement 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 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 a enregistré au contraire un recul continu et le PAS est retombé en 2008 très en deçà de son niveau de 2001. L'augmentation temporaire des plafonds ressources à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2008 a entraîné, comme en 2002, une remontée, suivie d'un nouveau recul en 2010.

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

Prêt majoritaire	1999	2002	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Prêt à 0 %	0,7 %	0,3 %	0,4 %	0,2 %	0,4 %	0,4 %	5,3 %	6,2 %
Prêt d'épargne logement	1,0 %	1,8 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	1,1 %	0,4 %	0,1 %
PAS	35,0 %	48,9 %	31,5 %	27,2 %	26,1 %	25,5 %	36,9 %	29,2 %
PC	14,8 %	10,0 %	11,6 %	8,1 %	7,0 %	7,3 %	1,6 %	3,6 %
Prêt bancaire	44,5 %	37,2 %	55,2 %	62,9 %	64,0 %	63,1 %	54,0 %	59,1 %
Autres prêts	4,1 %	1,8 %	1,1 %	1,4 %	2,1 %	2,7 %	1,8 %	1,8 %
Ensemble	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Au-delà de cet effet du barème, il faut voir aussi dans cette remontée la conséquence de l'embellie de l'accession sociale. C'est d'ailleurs ce que confirme sans ambiguïté l'augmentation de la part du prêt à 0 %, liée pour une part à l'augmentation des montants unitaires due au doublement, mais aussi à la progression du nombre de bénéficiaires potentiels pour des projets d'accession dans le neuf.

Force est cependant 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 : 21 avril 2011  
N° ISSN : 09996-4304  
Directeur de la publication : Bernard Vorms  
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,  
Emmanuelle Bily, Jean Bosvieux, Lucy Clec'h,  
Béatrice Herbert, Nicole Maury, Sylvie Merlin,  
Marie-Adeline Meunier, Antonin Ollivier, Sandrine  
Zerbib