



L'ACCESSION SOCIALE EN BRETAGNE EN 1996

*Etude interne – Projets étudiés dans les ADIL
et projets effectivement financés avec un prêt à 0 %*

Afin de comparer la structure du public des ADIL de Bretagne et celle de la clientèle qui a effectivement bénéficié d'un prêt à 0 % en 1996, nous avons rapproché les deux fichiers suivants :

- celui des projets intégrant un prêt à 0 %, étudiés dans les quatre ADIL de Bretagne au cours de l'année 1996 ;
- celui des projets qui ont fait l'objet d'une offre de prêt à 0 % en 1996 en Bretagne.

Quatre principaux enseignements peuvent être retirés de cette analyse.

Une bonne couverture de la « filière accession » par les ADIL de Bretagne

Mise à part l'ADIL des Côtes d'Armor, dont l'activité accession progresse, mais était jusqu'alors moins développée, les ADIL de Bretagne assurent une bonne couverture de la filière dans la région. En effet...

- Elles ont réalisé 4.839 études de financement au cours de l'année parmi lesquelles 2.848 intégraient un prêt à taux 0 %, soit un projet avec un prêt à 0 % étudié dans les ADIL pour quatre effectivement financés (offres émises en 1996 pour des ménages résidant dans la région, recensées par la SGFGAS au 20 mars 1997) ; ce rapport est même de un à trois dans les principales villes de la région, voire de un à deux à Brest, Vannes, Lorient et dans la commune de Rennes.
- Le public des ADIL présente dans l'ensemble des caractéristiques très proches de la clientèle du prêt à 0 %. La coïncidence est par exemple remarquable en termes de niveau de revenu, d'apport personnel, de nature et de montant des opérations. La répartition générale entre clientèle « très sociale », « modeste », « moyenne » et « relativement aisée » est très semblable, les ménages modeste et les locataires primo-accédants étant toutefois un peu plus nombreux parmi la clientèle des ADIL.

Les projets étudiés dans les ADIL et intégrant un prêt à taux 0 % peuvent donc être considérés comme très représentatifs de la demande d'accession en Bretagne, et plus particulièrement de celle des primo-accédants, à quelques corrections près.

Quelques décalages liés à l'implantation et au fonctionnement des ADIL...

Certains décalages entre le public des ADIL et la clientèle du prêt à 0 % peuvent traduire des écarts entre demande potentielle d'accession et demande « satisfaite » ; nous y reviendrons.

D'autres paraissent en revanche imputables aux ADIL elles-mêmes.

Ainsi constate-t-on dans les ADIL :

- une sous-représentation de la clientèle des zones rurales et petites villes de la région par rapport aux huit principales agglomérations, dont sont issus 57 % des consultants, contre 43 % des bénéficiaires du prêt à 0 % ;
- une certaine sur-représentation de la clientèle familiale classique de l'accession, par rapport aux isolés avec ou sans enfants.

La sous-représentation des ménages déjà propriétaires de leur logement est également sensible (6 % du public ADIL contre 12 % des prêts à 0 %), mais semble parfaitement légitime. Il en est de même du profil social assez accusé des consultants de l'ADIL du Finistère à Brest et Quimper.

D'autres révèlent plutôt certaines lacunes du prêt à 0 %, notamment son impact plus limité vis-à-vis des familles modestes des principales agglomérations

L'exercice qui consiste à déceler la demande potentielle non satisfaisante, en rapprochant fichier des ADIL et fichier du FGAS, n'est pas chose aisée et nécessiterait en toute rigueur quelques redressements. L'idéal, à vrai dire, serait d'interroger au bout d'un an un échantillon de ménages consultants des ADIL, et de comparer les taux de réalisation des projets selon le profil du ménage. Quelques observations peuvent être néanmoins formulées.

Le prêt à 0 % a principalement bénéficié aux populations modestes des zones rurales, bourgs et petites villes de Bretagne. 57 % des ménages recensés par la SGFGAS en sont originaires. En revanche, les familles modestes (couples ou isolés avec enfants) des principales zones urbaines de la région, qui représentent une part non négligeable de la demande potentielle exprimée dans les ADIL, sont nettement moins nombreuses parmi les bénéficiaires du prêt à 0 %.

La meilleure illustration en est sans doute la faible proportion de locataires HLM parmi la clientèle du prêt à 0 % (11 %), tandis que ceux-ci représentent 17 % des candidats à l'accession dans les ADIL.

De vives inquiétudes quant au niveau de risque des projets financés

La répartition des ménages selon leur profil plus ou moins social est presque identique dans les ADIL et pour les projets effectivement financés. La part des accédants qualifiés de « très sociaux » - petits ménages gagnant moins de 7.500 F et familles dont les revenus sont inférieurs à 10.000 F – est dans un cas comme dans l'autre de l'ordre de 20 %. Parmi ces accédants, les deux tiers sont des familles avec enfants d'au moins trois personnes, un tiers des petits ménages (couples sans enfants, isolés, isolés avec un enfant).

Type d'accèsion¹	PTZ-ADIL	PTZ-SGFGAS
Très sociale (<7500/10000 F)	22 %	20 %
Modeste	25 %	23 %
Moyenne	39 %	37 %
Assez aisée	15 %	20 %

Bien que dans les ADIL, ces accédants « très sociaux » soient un peu plus urbains (48 % résident dans les huit principales agglomérations, contre 35 % des accédants recensés par la SGFGAS), cette similitude ne va pas sans susciter quelques interrogations.

42 % des projets « très sociaux » avec prêt à 0 % étudiés dans les ADIL sont jugés irréalisables dans l'immédiat par les conseillers d'ADIL, au terme d'entretiens approfondis avec les ménages². Cette proportion est la même pour les projets des habitants des principales agglomérations et ceux des ménages issus des plus petites villes et zones rurales. Si les établissements prêteurs analysaient le risque de la même façon que les ADIL, nous pourrions donc nous attendre à ce que ces projets représentent beaucoup moins qu'un cinquième des opérations financées avec un prêt à 0 % : elle devrait être au plus de l'ordre de 10 %. Ce n'est pas le cas : l'analyse des ADIL est-elle trop sévère, ou les prêteurs ont-ils pris des risques inconsidérés ?...

Un accroissement simple entre profil des ménages et niveau d'apport personnel confirme ces craintes. De l'ordre de 40 % des accédants très sociaux qui ont bénéficié d'un prêt à 0 % ont un apport inférieur à 25.000 F, ou 5 % du coût de l'opération. Un cinquième d'entre eux n'ont aucun apport. Certes, l'apport personnel mentionné dans le fichier de la SGFGAS est une variable reconstituée à partir du coût d'opération retenu pour le calcul du prêt à 0 % et de la somme des prêts. Il est sans doute sous-évalué et ne comprend pas, notamment, la part de l'apport destinée au paiement des frais de mutation, lorsque ceux-ci ne sont pas en fait financés par emprunt. Cette sous-évaluation de l'apport ne serait toutefois significative que pour les

¹ Cf. définitions en fin de ce document, annexe 2

² Le conseil donné aux ménages tient compte de l'ensemble des caractéristiques du ménage, de son projet et des conditions de financement envisageables lors de la consultation.

projets réalisés en ancien. On sait par ailleurs qu'au delà de l'apport investi dans l'opération, les marges de manœuvre dont disposent ces ménages sont très faibles et le plus souvent inexistantes³.

Certes, les niveaux de revenu et d'apport ne suffisent pas à apprécier le niveau de risque des projets d'accession ; il nous faudrait considérer le taux d'effort de ces ménages ou l'importance des aides personnelles (donnée non disponible au FGAS). Les projets risqués peuvent aussi être le fait, par exemple, de jeunes ménages disposant de revenus un peu plus élevés, qui se lancent dans une opération neuve trop ambitieuse.

La proportion de projets particulièrement fragiles peut être néanmoins estimée ; en se limitant aux ménages très modestes dont l'apport est le plus faible, elle serait en Bretagne de l'ordre de 8 à 10 % des opérations financées en prêt à taux zéro.

³ « La préparation des projets d'accession », ANIL, novembre 1996.

ANNEXE 1 : LOCALISATION ACTUELLE DU MENAGE

On relève une meilleure « couverture » de la filière d'accès sociale par les ADIL dans les principales zones urbaines de la région, mis à part dans la banlieue rennais.

Localisation actuelle	SGFGAS	% du total	ADIL	% du total	ADIL /SGFGAS
Saint-Brieuc (district)	519	5 %	39	1 %	8 %
Lannion	118	1 %	6	0 %	5 %
Autre 22	1319	12 %	93	3 %	7 %
Total 22	1956	18 %	138	5 %	7 %
Brest (CUB)	746	7 %	326	11 %	44 %
Quimper (CC)	360	3 %	134	5 %	37 %
Autres 29	1845	17 %	411	14 %	22 %
Total 29	2951	27 %	871	31 %	30 %
Rennes	907	8 %	441	15 %	49 %
Autres District Rennes	868	8 %	147	5 %	17 %
Saint-Malo	160	1 %	32	1 %	20 %
Autres 35	1591	15 %	290	10 %	18 %
Total 35	3526	32 %	910	32 %	26 %
Vannes	506	5 %	254	9 %	50 %
Lorient	522	5 %	256	9 %	49 %
Autres 56	1439	13 %	406	14 %	28 %
Total 56	2467	23 %	916	32 %	37 %
Hors Région		0 %	13	0 %	
Bretagne	10900	100 %	2848	100 %	26 %
dt 8 agglos	4706	43 %	1635	57 %	35 %
dt autres communes	6194	57 %	1200	42 %	19 %

Sources : ADIL / SGFGAS

ANNEXE 2 : PROFIL SOCIAL DES ACCEDANTS

Principales observations :

- ⇨ Une répartition générale très semblable entre « très sociaux », « modestes », « moyens », « assez aisés » ; toutefois un peu plus d'accédants très sociaux et « moyens » dans les ADIL, et moins de ménages relativement aisés (15 % contre 20 %).
- ⇨ Les accédants « très sociaux » du FGAS sont moins urbains que ceux des ADIL : 35 % résident dans les huit principales agglomérations contre 50 % des ménages très modestes recensés par les ADIL.

Définition des catégories

Petits ménages : isolés, couples sans enfants, isolés + un enfant

Familles : autres

TS Accession très sociale

Petits ménages, moins de 7500 F

Familles, moins de 10000 F

MOD Accession modeste

Petits ménages, 7500 à 10000 F

Familles, 10000 à 12500 F

MOY Accession moyenne

Isolés, de 10000 à 12500 F

Couples et isolés avec un enfant, de 10000 à 15000 F

Autres familles, de 12500 à 17500 F

AIS Accession relativement aisée

Isolé, plus de 12500 F

Couples et isolés avec un enfant, plus de 15000 F

Autres familles, plus de 17500 F

Tableau 1 : Candidats à l'accession avec prêt à 0 % dans les ADIL de Bretagne – 1996*Zone géographique d'origine * Profil social*

		TYPOMEN2				
ZONE	Données	TS	MOD	MOY	AIS	Total
22-autres	Effectif	31	21	33	6	91
	% en ligne	34 %	23 %	36 %	7 %	100 %
29-autres	Effectif	108	102	152	49	411
	% en ligne	26 %	25 %	37 %	12 %	100 %
35-autres	Effectif	62	75	115	37	289
	% en ligne	21 %	26 %	40 %	13 %	100 %
56-autres	Effectif	93	113	148	52	406
	% en ligne	23 %	28 %	36 %	13 %	100 %
Brest	Effectif	85	84	104	53	326
	% en ligne	26 %	26 %	32 %	16 %	100 %
D-Rennes	Effectif	22	34	66	25	147
	% en ligne	15 %	23 %	45 %	17 %	100 %
Lannion	Effectif	2	0	2	2	6
	% en ligne	33 %	0 %	33 %	33 %	100 %
Lorient	Effectif	52	71	94	39	256
	% en ligne	20 %	28 %	37 %	15 %	100 %
Quimper	Effectif	30	33	53	18	134
	% en ligne	22 %	25 %	40 %	13 %	100 %
Rennes	Effectif	62	89	203	83	437
	% en ligne	14 %	20 %	46 %	19 %	100 %
St-Brieuc	Effectif	15	9	8	5	37
	% en ligne	41 %	24 %	22 %	14 %	100 %
St-Malo	Effectif	2	11	13	6	32
	% en ligne	6 %	34 %	41 %	19 %	100 %
Vannes	Effectif	44	58	112	40	254
	% en ligne	17 %	23 %	44 %	16 %	100 %
Hors Région	Effectif	3	6	3	1	13
	% en ligne	23 %	46 %	23 %	8 %	100 %
Total Effectif		611	706	1106	416	2839
Total % en ligne		22 %	25 %	39 %	15 %	100 %

Source : ADIL

Tableau 2 : Bénéficiaire d'un prêt à 0 % en Bretagne – 1996*Zone géographique d'origine * Profil social*

ZONE	Données	TYPOMEN2				Total
		TS	MOD	MOY	AIS	
Brest	Effectif	98	146	274	228	746
	% en ligne	13 %	20 %	37 %	31 %	100 %
DRHR	Effectif	130	168	345	225	868
	% en ligne	15 %	19 %	40 %	26 %	100 %
Lannion	Effectif	24	25	38	31	118
	% en ligne	20 %	21 %	32 %	26 %	100 %
Lorient	Effectif	100	125	189	108	522
	% en ligne	19 %	24 %	36 %	21 %	100 %
Quimper	Effectif	56	73	151	80	360
	% en ligne	16 %	20 %	42 %	22 %	100 %
Rennes	Effectif	126	189	388	204	907
	% en ligne	14 %	21 %	43 %	22 %	100 %
Rest22	Effectif	287	331	477	224	1319
	% en ligne	22 %	25 %	36 %	17 %	100 %
Rest29	Effectif	348	405	684	408	1845
	% en ligne	19 %	22 %	37 %	22 %	100 %
Rest35	Effectif	348	399	572	272	1591
	% en ligne	22 %	25 %	36 %	17 %	100 %
Rest56	Effectif	464	331	461	183	1439
	% en ligne	32 %	23 %	32 %	13 %	100 %
St-Brieuc	Effectif	97	114	219	89	519
	% en ligne	19 %	22 %	42 %	17 %	100 %
St-Malo	Effectif	31	37	50	42	160
	% en ligne	19 %	23 %	31 %	26 %	100 %
Vannes	Effectif	102	115	189	100	506
	% en ligne	20 %	23 %	37 %	20 %	100 %
Total Effectif		2211	2458	4037	2194	10900
Total % en ligne		20 %	23 %	37 %	20 %	100 %

Source : SGFGAS

Tableau 3 : Bénéficiaires d'un prêt) 0 % en Bretagne – 1996

*Profil social * Apport personnel*

		TXAPPORT					
TYPE23	Données	< 5 %	5-10 %	10-20 %	20-40 %	> 40 %	Total
TS	Effectif	806	213	373	489	330	2211
	% en ligne	36 %	10 %	17 %	22 %	15 %	100 %
MOD	Effectif	871	284	445	553	305	2458
	% en ligne	35 %	12 %	18 %	22 %	12 %	100 %
MOY	Effectif	1262	497	816	953	509	4037
	% en ligne	31 %	12 %	20 %	24 %	13 %	100 %
AIS	Effectif	496	231	449	613	405	2194
	% en ligne	23 %	11 %	20 %	28 %	18 %	100 %
Total effectif		3435	1225	2083	2068	1549	10900
Total % en ligne		32 %	11 %	19 %	24 %	14 %	100 %

		T- APPORT							
TYPE23	Données	0	< 25	25-50	50-100	100-150	150-300	300 +	Total
TS	Effectif %	456	416	220	360	218	381	160	2211
	en ligne	21 %	19 %	10 %	16 %	10 %	17 %	7 %	100 %
MOD	Effectif %	468	437	268	398	280	415	192	2458
	en ligne	19 %	18 %	11 %	16 %	11 %	17 %	8 %	100 %
MOY	Effectif %	643	580	446	675	479	787	427	4037
	en ligne	16 %	14 %	11 %	17 %	12 %	19 %	11 %	100 %
AIS	Effectif %	245	205	158	328	26612 %	542	450	2194
	en ligne	11 %	9 %	7 %	15 %		25 %	21 %	100 %
Total effectif		1812	1638	1092	1761	1243	2125	1229	10900
Total % en ligne		17 %	15 %	10 %	16 %	11 %	19 %	11 %	100 %

Source : SGFGAS