


<b>OBJET :</b>  <b>Rencontre sur la relance du marché de l'accession.</b>  <b>Compte-rendu de la rencontre du 6 juin 2016</b>	<b>EMETTEUR</b>  Jacques EBEL		<b>2016</b>  N 1 5 3 5
	<b>DIFFUSION :</b> <input type="checkbox"/> Participants reunion <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <b>DATE : 27/06/2016</b>		

*Etaient présents :*

Philippe Bouchardeau, Jacques Ebel, Bernard Taddéi, Marie-Ange Boucher Adil 26, Christophe Massardier Entreprise habitat, Action logement, Frédéric Grillat, DDT 07, Yannis Legarf, Laurent Beaumont Crédit Foncier de France, Stéphane Bocchetti Société pour le Développement de l'habitat

## **1 Accueil et informations sur le PTZ**

Philippe Bouchardeau accueille les participants et leur présente la démarche d'évaluation lancée par l'Anil pour le compte du ministère du Logement pour la période 2016 2017. Concernant cette évaluation les territoires sont précisés (CF PPT joint). Il est expliqué que les aires urbaines s'étendent sur la Drôme sur l'Ardèche pour ce qui concerne celle de Valence et de Montélimar. Il est suggéré de travailler sur le Nord Ardèche.

Bernard Taddéi présente une note sur les principales dispositions financières concernant le prêt à taux zéro.

Jacques Ebel expose les données chiffrées sur la période 2007 2015 et les données sur le premier trimestre 2016. Ces données seront actualisées au fil des mois avec une série d'informations détaillées. À noter que pour de petites échelles et des durées courtes le secret statistique s'applique sur de faibles effectifs.

## **2 Discussions sur les facteurs favorables et défavorables au développement de l'accession avec PTZ**

À partir de questions sur les facteurs favorables ou défavorables au développement de l'accession avec le PTZ dans les territoires drômois et ardéchois la discussion s'engage avec les remarques des professionnels et des conseillers de l'Adil.



Thématique	Données locales et avis partenaires
<b>1 - Structure sociale et la conjoncture économique des territoires</b>	
<b>11 - Structures sociales et types de demandes</b>	<p>Pour le Crédit foncier le profil de la clientèle du PTZ à dominante ouvriers employés pour la primo accession a peu évolué ces derniers mois.</p> <p>Du côté de la SDH depuis plusieurs années, une évolution de la clientèle de l'accession sociale est nette avec désormais 50 % par des femmes seules ou avec enfants en situation de primo accédant. Cette situation est pour partie liée à la nature de l'offre de la SDH : part importante de logements collectifs, prix plafonds solvabilisant les acheteurs, etc.</p> <p>Malgré une conjoncture financière marquée par des taux durablement très faibles et le dispositif du prêt à taux zéro qui permet d'emprunter des montants importants, une partie des jeunes ménages, la génération « Y », n'a pas comme priorité d'acheter notamment en raison de la précarité de l'emploi, d'une entrée dans la vie active de consommateurs différée, de salaires relativement faibles. Pour ces ménages, c'est l'attentisme qui prime.</p> <p>L'intérêt et l'attractivité du nouveau prêt à taux zéro se heurte quand même à la capacité contributive des ménages en Drôme et en Ardèche.</p>
<b>12 - Conjoncture économique du territoire ayant des effets sur la demande</b>	<p>Plus que la conjoncture économique et de l'emploi, c'est la gestion budgétaire des ménages primo accédant qui occasionne de plus en plus de refus. Les campagnes de promotion du PTZ ont redonné « une envie d'accéder » mais la mauvaise gestion des comptes quel que soit le type de profil et de revenus avec présence de découverts réguliers sur des comptes différents occasionne un nombre croissant de refus. En revanche la fréquence des prêts à la consommation est moins importante. Réduire son train de vie et sa consommation pour épargner et rembourser d'importants emprunts d'accession est un choix de plus en plus difficile à faire chez les ménages. On relève aussi la fréquence de « fausses déclarations » en particulier avec des célibataires qui vivent en réalité en couple et la présentation des frais réels fictifs ouvrant à un abattement de 10 % et permettant de gonfler artificiellement les revenus. Il est connu par ailleurs que le Crédit Foncier de France prête à une clientèle sans apport personnel préalable, soit prescrite par des organismes partenaires (Banque populaire Caisse d'épargne) qui envoient la clientèle, soit par consultation directe de ménages qui ne sont pas toujours en bonne situation avec leur banque. Quand des apports sont disponibles ils sont notamment issus de donations plus que d'épargne propre du ménage.</p> <p>Il est probable que les meilleurs dossiers d'emprunteurs soient traités directement par les banques classiques (d'où l'enjeu à les mobiliser lors d'une prochaine rencontre)</p>



## 2 - les disponibilités foncières pour le neuf et d'offres dans l'ancien et leurs prix

### 21 - Comporte- ment du marché de l'ancien

Dans l'ensemble le marché immobilier reste cher, ce qui est un frein à l'accession et au fait d'intégrer des travaux d'amélioration dès le montage du projet, ce qui de fait exclue du bénéfice du dispositif du PTZ.

Il est difficile dans les opérations d'acquisition amélioration de susciter des travaux d'économie d'énergie la priorité des ménages étant donnée le plus souvent à d'autres équipements comme la cuisine intégrée, le dressing, etc.

Le Crédit Foncier de France fait réaliser des expertises des logements existants avant de prêter pour déterminer les travaux nécessaires souvent très importants. Contrairement au secondo-accédants, les ménages primo-accédants sont peu sensibles au coût de fonctionnement du logement ayant un parcours habitat passant par le domicile des parents, ou en locatif dans de petits logements, etc.

Un dispositif d'information renforcé pour prioriser les travaux d'économie d'énergie tel que celui proposé par l'Adil information énergie présente un intérêt mais se heurte à plusieurs difficultés :

- le manque « d'appétit » des ménages primo accédant, la volonté de prioriser d'autres travaux comme la cuisine, le dressing, etc. (environ 50% des dossiers PTZ sont en standby au Crédit foncier pour mauvaise évaluation du montant des travaux).
- le problème de l'avance des subventions pour travaux d'économie d'énergie ; un remboursement anticipé serait à faciliter au moment du règlement des aides de type certificats d'économie d'énergie, crédit d'impôt, subventions de l'Anah, etc. Une autre stratégie pourrait consister dans la réalisation d'opérations en deux étapes avec dans une première phase l'achat sans travaux ou avec un volume de travaux réduits puis dans une seconde phase la réalisation de travaux avec le dispositif des subventions sous réserve de pouvoir régler une partie du problème des avances.
- la complexité technique et financière de ces projets d'amélioration, la complexité du raisonnement économique validant le projet d'amélioration (anticipation sur les économies de charges et sur la valorisation du patrimoine à la revente) impliqueraient un accompagnement important des accédants.



<p><b>22 - Evolution des prix, des volumes et de la qualité de l'offre foncière</b></p>	<p>La reprise est ressentie avec une augmentation des dépôts de permis de construire dans la Drôme, cela reste à consolider. Il est difficile d'y voir l'impact du nouveau PTZ, la plupart des dossiers ayant été montés en 2015. Par ailleurs cela pose la question du critère de fixation de la date dans la statistique SGFGAS (date du dépôt du dossier, d'attribution du prêt ou de mise en force des fonds avec le premier déblocage). Le nouveau PTZ est ressenti, malgré toutes les difficultés évoquées, comme un levier important de la reprise de la construction.</p> <p>Les disponibilités foncières ne constituent pas un handicap majeur, par exemple pour la SDH même si certaines communes ont réduit les volumes disponibles dans le cadre de leur PLU.</p> <p>En revanche le volume des taxes s'est fortement accru et pèse lourdement sur les emprunteurs expliquant l'augmentation du prix des terrains par l'augmentation des frais afférents au foncier.</p> <p>L'ensemble des frais (frais de notaire, taxes diverses) peut représenter jusqu'à 25 000€ pour la construction d'une maison individuelle (entre 8 000 et 14 000€ de taxe d'aménagement selon les communes).</p> <p>L'augmentation des prix générale du foncier comme de la construction conduit le plus souvent à réduire la surface des terrains et des logements. La prise en charge des taxes par le PAS et le PTZ apparaissait indispensable. Le passage de la taxe locale d'équipement à la taxe d'aménagement a contribué à augmenter les frais d'acquisition. Constructeurs comme ménages se sont adaptés pour optimiser la surface des terrains et des logements (par exemple de l'ordre de 85 m<sup>2</sup> au lieu d'une centaine de mètres carrés).</p>
---	--

**3 - Le dispositif d'information des ménages Information amont des ménages**

<p><b>31 - Montage financier</b></p>	<p>En dehors des constructeurs et banques spécialisées les banques généralistes ne sont pas toujours au fait des spécificités des prêts à taux zéro dans le cadre d'opérations particulières éligibles. Certains bénéficiaires potentiels passent à côté du PTZ faute d'une information systématique et précise de leur banque d'autant que les prêts classiques sont attractifs avec des taux à un niveau très bas.</p>
--------------------------------------	--

<p><b>32 - Montage technique</b></p>	<p>Au moment de sa mise en application la RT 2005 a conduit à des augmentations de prix. La nouvelle RT 2012 ne semble pas poser de problème d'application mais les banquiers n'ont pas de vraie lisibilité de la performance effective des logements. Aucune vérification ne serait faite quant à la mise en œuvre effective des règlements thermiques dans la construction neuve. De même dans l'habitat ancien avec travaux, le diagnostic de performance énergétique n'apparaît pas un outil décisif dans le choix des ménages.</p>
--------------------------------------	---



<b>4 - Capacité et stratégie des entreprises de promotion et du bâtiment</b>	
<b>41 - Politiques d'implantation et de développement</b>	Il n'y a pas pour l'instant de problème d'offre par rapport à l'attractivité que représenterait le nouveau dispositif du PTZ. Les entreprises sont prêtes à répondre à la demande. Il est trop tôt pour mesurer des effets sur les prix. Il n'y a pas d'effet sur les prix médian, mais attention les projets en neuf proposent désormais des surfaces de terrains plus petites ainsi que des surfaces de logement moins généreuses pour le même prix.
<b>42 - Actions spécifiques en faveur des ménages</b>	Ces actions ne sont pas connues ou sont en cours définition, un inventaire serait à réaliser.
<b>5 - Stratégie et moyens des politiques publiques locales</b>	
<b>51 Soutien des pouvoirs publics locaux en faveur de l'accession (ménages)</b>	Comme d'autres collectivités, le Département de la Drôme s'interroge sur la mise en place d'une aide à l'accession avec deux pistes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en faveur des locataires achetant leur logement HLM (aide forfaitaire aux frais de notaire par exemple)</li> <li>- et pour les travaux d'économie d'énergie pour les accédants dans l'ancien.</li> </ul> Le dispositif des prêts Duo de Crédit Foncier de France est évoqué (bonification par une collectivité d'un prêt jusqu'à 30 000 € pour le ramener à un taux zéro).
<b>52 - Soutien des pouvoirs publics locaux en faveur de l'accession (aménageurs)</b>	
<b>Autres éléments</b>	

### 3) Suites à donner

Une prochaine réunion sera organisée à l'automne pour faire le point sur les crédits PTZ dans la Drôme ainsi que sur des sujets particuliers qui seront précisés.

