



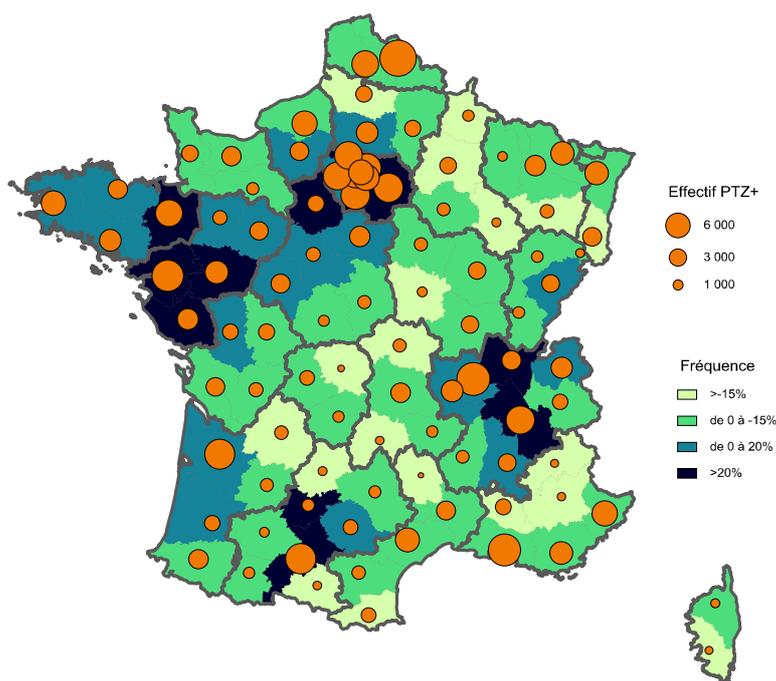
ADIL 26 / ACCESSION AIDÉE en Drôme Et en France en 2011 / Des effets de la réforme...

Objectif “solvabilisation du plus grand nombre” : record historique de primo-accédants depuis 2005, mais essentiellement dû à la suppression du plafond de ressources.

Pour ses promoteurs, le passage du PTZ au PTZ+ devait s'accompagner d'un accroissement du nombre d'accédants en raison de la mise en place d'un système d'aide jugé plus efficace. En termes d'effectifs bruts, la réussite est au RDV : avec 351.900 bénéficiaires en France métropolitaine et 3.154 en Drôme, la progression annuelle s'apprécie à +22,9% au niveau national et +23,7% pour le département. Cependant, à périmètre réglementaire constant, et donc sous plafonds de ressources du dispositif précédent, il faut bien constater une diminution des effectifs de primo-accédants (respectivement -5,6% et -2% pour la Drôme).

En 2011, la Drôme s'affiche 14^{ème} département de France quant-à la fréquence de mobilisation du Prêt à taux zéro.

Répartition départementale des PTZ+ émis en France en 2011



Source : SGFGAS-Traitements et cartographie : ADIL 49

La France de l'Ouest, Bretagne et surtout Pays de Loire, reste une terre d'accession aidée et continue d'afficher une fréquence de mobilisation du Prêt à Taux Zéro bien supérieure à la moyenne nationale.

Note de lecture : l'échelle de fréquence est construite à partir de la moyenne nationale d'émissions de PTZ+ pour 1.000 Résidences principales (qui est de 13,4 opérations/1.000 résidences principales). Ainsi, le département de la Drôme, avec un taux de primo-accédants de 15,7 opérations/1.000 Résidences principales, affiche une fréquence de mobilisation supérieure de près de 23% à la moyenne nationale.

Un effectif record de 3.154 opérations de primo-accession pour la Drôme en 2011, mais une diminution de l'accession sociale (sous plafond de ressources).

3.154 ménages ont mobilisé un PTZ+ pour réaliser leur opération de primo-accession à la propriété en 2011, soit 604 de plus que l'année précédente. Cependant, corrigé des effets de l'universalité du PTZ+, le volume d'accédants (2.499), est, à plafonds de ressources équivalents, en diminution par rapport à 2010 (-51 ménages).

Au niveau national, notre département se classe au 14^{ème} rang quant-au volume d'opération rapporté au nombre de résidences principales, et même au 11^{ème} s'agissant des ménages sous plafond de ressources NPTZ (soit 12,4 accessions/1.000 résidences principales).

Objectif “verdissement” : la part de logements énergétiquement performants (BBC) évolue sur un an de 10% à 24% du neuf.

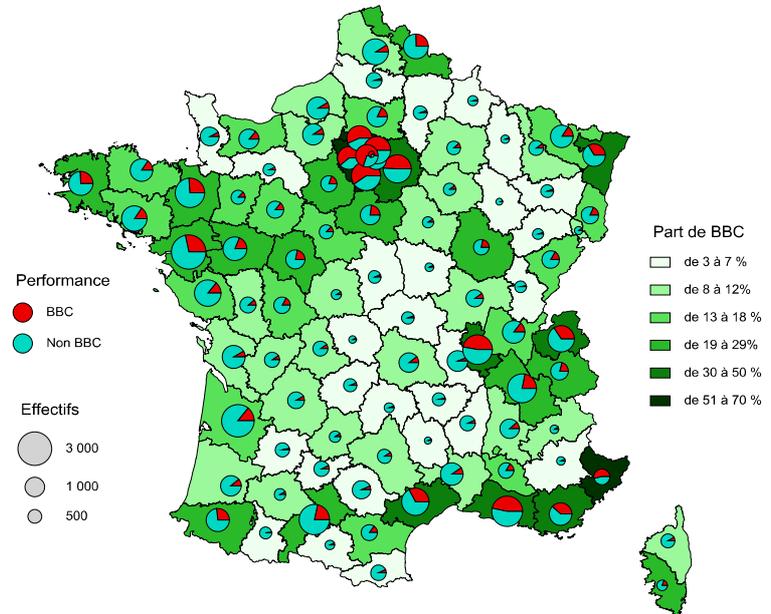
Le “cap qualitatif” du BBC : le surcoût est-il le seul frein à sa généralisation ?

Avec 11% de ses constructions neuves classées en BBC, la Drôme se situe au 47^{ème} rang des départements.

Emissions de PTZ+/Proportion de logements BBC en 2011

La filière de production a-t-elle eu le temps de se structurer en fonction des nouveaux barèmes ? toujours est-il qu'avec moins du quart des constructions BBC, certains parlent de désaffection en raison du surcoût (estimé autour de 15% en moyenne) et des réticences de la demande face à la difficulté d'usage des maisons BBC.

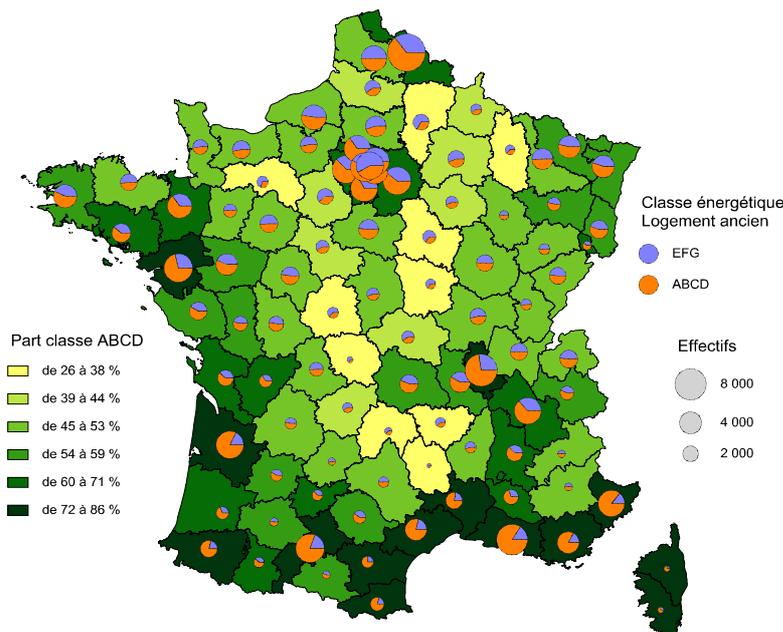
La fréquence du BBC, laquelle s'étage de 3% à 70% du neuf selon les départements, se renforce sur les marchés tendus (le collectif neuf affiche 60% de BBC) tels l'Île de France, les Alpes maritimes, le Rhône... et reste faible sur les régions de moindre dynamique de primo-accession comme l'Auvergne, le Limousin.... La fibre écologique des accédants de l'ouest ressort où la sensibilité des ménages à ces questions génère une offre en ce sens.



Source : SGFGAS-Traitements et cartographie : ADIL 49

Valeur verte en ancien : le PTZ+ n'a pas mis “hors marché” les logements énergivores.

Emissions de PTZ+/Part de logements en classe énergétique ABCD en 2011



Source : SGFGAS-Traitements et cartographie : ADIL 49

60% d'acquisitions de logements anciens classés ABCD en France (63% dans la Drôme, soit le 23^{ème} rang départemental).

La proportion de logements anciens peu énergivores (étiquettes ABCD du DPE), oscille entre 26% et 86% selon les départements. Moyennement corrélée à l'ancienneté du parc, cette part épouse pour partie la carte de la dynamique d'accession ainsi que celle des marchés tendus. Sans exclure l'indulgence éventuelle des diagnostiqueurs, la “prime à la montée en gamme énergétique” traduite par le barème du PTZ+ est en effet plus forte en zones A et B.

Cette incitation à acquérir des logements performants reste inopérante sur certaines zones très tendues où la localisation prime la qualité thermique.

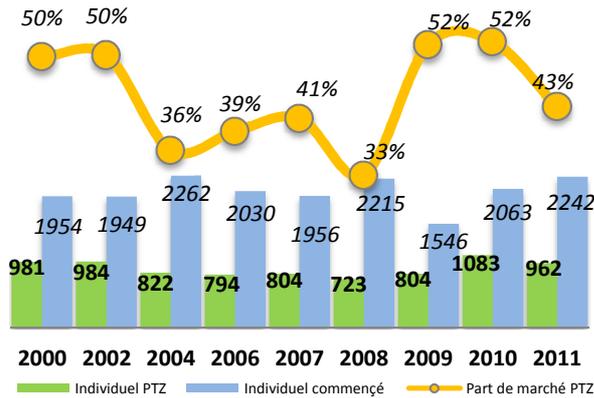
Ainsi, le cas de Paris où la part de logements énergivores classés EFG est majoritaire et leur coût moyen plus élevé que ceux des logements plus performants. (en zone B1, les coûts sont similaires).

Objectif "rééquilibrage en faveur de l'ancien" : la part relative d'accession en neuf chute de 10 points en France et 12 points dans la Drôme

Attractivité inédite de l'ancien en Drôme à 68% des types d'opération

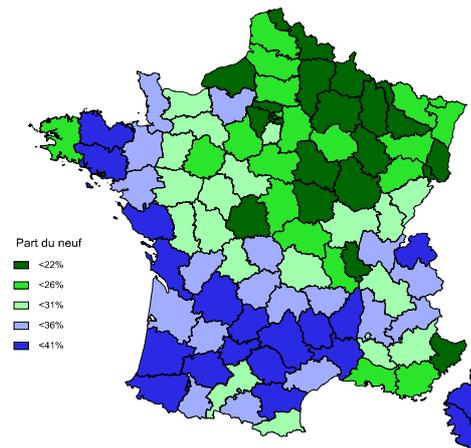
En 2009/10, le doublement du PTZ dans le neuf issu du plan de relance ajouté au dispositif Pass Foncier ont fortement surreprésenté les accédants aidés au sein de la construction neuve. Avec les nouveaux barèmes 2011 l'ancien devient plus attractif, en Drôme, il concentre 68% des opérations et 2.149 ménages.

Accession aidée dans la Drôme
Evolution de la part de marché
des primo accédants au sein de l'individuel neuf



Source : Sitedel 1 et 2/SGFGAS -Traitements : ADIL 26

PTZ+ émis en France en 2011-Part du logement neuf.

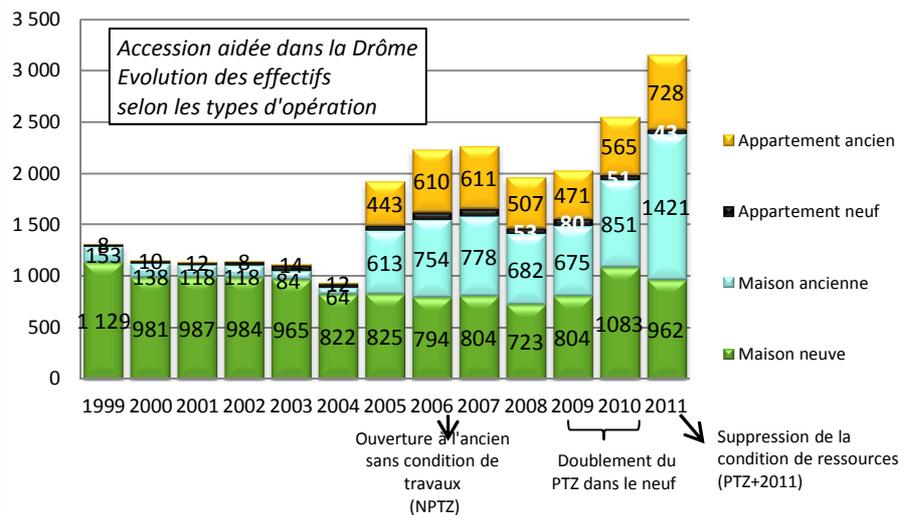


Source : SGFGAS- Traitements et cartographie : ADIL 49

En 2011, la part du neuf en primo-accession s'est établie à 26% en moyenne en France et 32% en Drôme qui occupe le 33^{ème} rang départemental sur ce critère.

L'augmentation corrélative de la part d'individuel ancien provient en premier lieu de "l'effet barème" en zone de marché détendu qui a supprimé l'avantage d'aide traditionnellement accordé à la construction neuve. **Face à des prix plus abordables en ancien (coûts d'opération en moyenne inférieurs de 10%) la clientèle modeste et moyenne, stimulée par cette nouvelle alternative s'est en partie déplacée sur ce segment de marché.**

En second lieu, l'arrivée des ménages plus aisés (hors plafonds NPTZ), accédants classiques en ancien sur les tissus urbains plus denses de la zone B2 (12 Communes dont Montélimar, Romans et Valence) ont ajouté leurs volumes d'achat de maisons existantes. Ces ménages des CSP supérieures, de niveau de revenu et d'apport personnel plus élevés disposent en général d'un budget adapté à la maison (ou appartement) de ville...



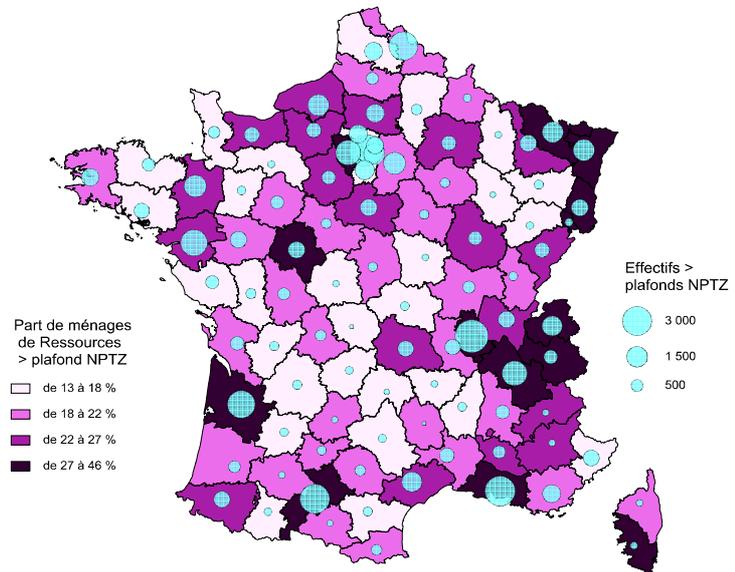
Types d'opérations		2000	2002	2004	2006	2008	2009	2010	2011
Maison neuve	Effectifs	981	984	822	794	723	804	1083	962
	%	85%	86%	88%	36%	37%	40%	42%	31%
Maison ancienne	Effectifs	138	118	64	754	682	675	851	1421
	%	12%	10%	7%	34%	35%	33%	33%	45%
Appartement neuf	Effectifs	25	34	37	75	53	80	51	43
	%	2%	3%	4%	3%	3%	4%	2%	1%
Appartement ancien	Effectifs	10	8	12	610	507	471	565	728
	%	1%	1%	1%	27%	26%	23%	22%	23%
Total		1154	1144	935	2233	1965	2030	2550	3154

Objectif "Universalité" : la suppression du plafond de ressources a bénéficié à 21% de ménages "aisés" en Drôme et 23% en France

En 2011, 77% des primo-accédants de métropole disposaient de revenus modestes à moyens

655 émissions de PTZ+ pour des ménages "aisés" en Drôme en 2011

Globalement, l'intensité de primo-accession selon les départements augmente à mesure que le revenu médian s'apprécie. Il en va de même pour la part de ménages au-dessus des anciens plafonds de ressources du prêt à taux zéro(*). Entre les extrêmes, (Paris et ses 46% de ménages aisés c/ la Seine St Denis avec 87% d'accédants sous les plafonds NPTZ), il y a un écart de 10.000 € de revenu médian par unité de consommation. **La carte du taux de ménages au dessus des plafonds met en évidence les départements où les revenus d'activité moyens sont plus élevés : Hauts de Seine, Gironde, Alsace, Moselle, Région Rhône-Alpes..**

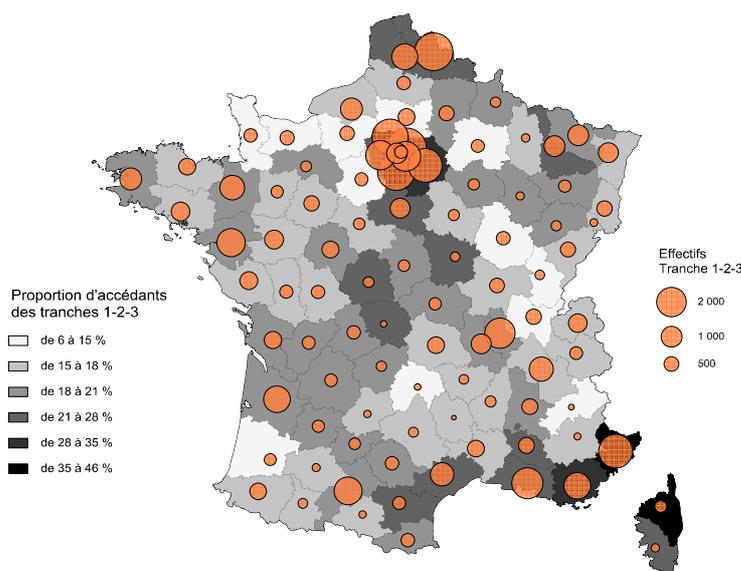


Source : SGFGAS-Traitements et cartographie : ADIL 49

Faut-il aider l'accès des ménages aisés ? Si la version 2012 du PTZ a tranché par la négative, le "financier" relativisera cependant très fortement l'avantage procuré. Ainsi, au niveau du plafond de revenu 2010, le bénéfice du PTZ+ valait 3.300 € d'équivalent subvention, soit 1.5% du coût d'opération (Achat neuf ; Zone C; 3 personnes).

**Depuis sa création en 1995 et jusqu'en 2010, puis de nouveau en 2012, l'aide à l'accès était réservée aux ménages dont les ressources étaient au maximum de l'ordre de 2.2 SMIC pour 1 personne et 3.8 SMIC pour 4 personnes (en zones B et C).*

Pour 20% des opérations, l'aide aura été déterminante



Source : SGFGAS-Traitements et cartographie : ADIL 49

(* Exemple de dimension territoriale du barème : un ménage de 4 personnes disposant de l'ordre de 4.000 € de revenu mensuel est distribué en tranche 3 sur la zone A et en tranche 9 pour la zone C (logement neuf).

Pour une approche de la dimension territoriale des barèmes : [Colloque ANIL/FFB du 25 octobre 2011 « Coûts de construction et réforme de l'accès à la propriété : la localisation des opérations » « Les termes du choix pour l'accédant »](#)

Objectif “privilégier les projets des familles” : la proportion des petits ménages reste largement majoritaire en 2011 (53% en Drôme et 58% en France).

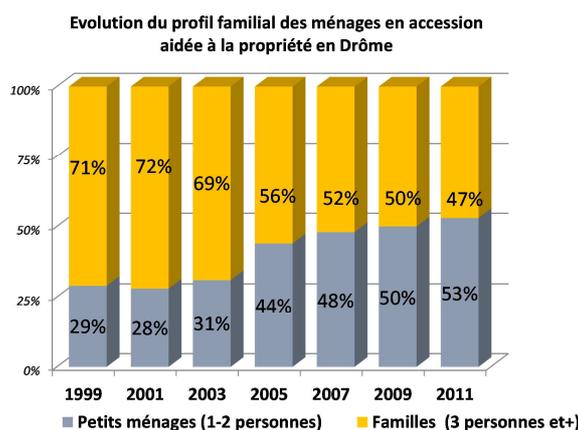
La particularité familiale de la Drôme s'affaiblit, y compris sur le terrain de la première accession à la propriété.

En Drôme, les familles continuent de perdre du terrain au profit des petits ménages. Depuis 1999, le poids relatif des petits ménages (1-2 personnes) a progressé de 24%.

Avec le PTZ+, les barèmes d'aide à l'accession se sont familialisés par l'introduction d'un quotient familial au niveau de la prise en compte des ressources. Cette solution, maintenue dans son principe en 2012, permet de normer par “unités de consommation” le revenu des ménages de composition différente et de ne pas désavantager les familles.

En l'espace de 13 ans la typologie des ménages primo accédant a fortement évolué vers l'éviction de l'accession familiale qui perd le quart de ses effectifs. Corrélativement, et pour la première fois en 2011, les familles (3 personnes et +) ne sont plus majoritaires au sein des bénéficiaires du PTZ en Drôme.

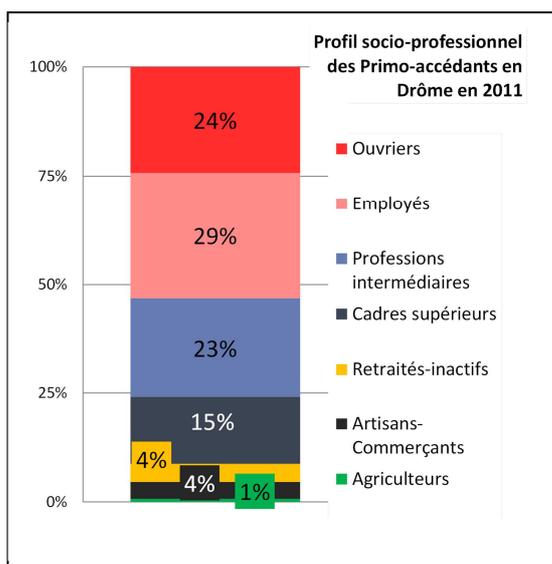
Même si la “prime” aux petits ménages est à mettre au crédit de l'ouverture à l'ancien sans travaux à partir de 2005, à champ réglementaire constant **les familles continuent de perdre du terrain**. En 2011, la suppression du plafond de ressources a vraisemblablement “profité” aux petits ménages aisés.



Source : SGFGAS – Déclarations d'offres acceptées sur l'année 2011- Traitement ADIL 26

Année 2011, la 1ère photographie “précise” du profil socioprofessionnel des primo-accédants

L'instauration des plafonds de ressources évinçait environ la moitié des cadres supérieurs du bénéfice du prêt à 0%



En 2011, le principe d'universalité de l'aide à l'accession en ouvre le bénéfice à l'ensemble des ménages primo-accédants sans aucune condition de ressources ni restrictions quant-au type d'opération, révélant la distribution exacte de la composition socioprofessionnelle de ces ménages.

Cette “ouverture” révèle qu'environ la moitié des CSP dont le chef de famille est cadre supérieur était évincé du dispositif en raison de revenus trop élevés. Ces cadres pèsent en réalité 15% des opérations totales et, pour le reste, la modification du champ réglementaire n'affecte que très peu la part des autres catégories.

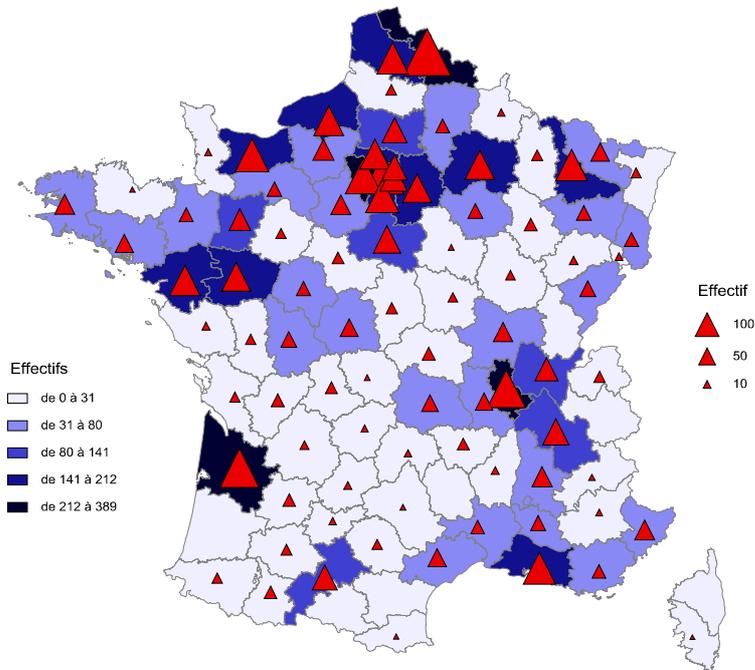
La Drôme se caractérise par une légère surreprésentation des ouvriers (de l'ordre de 3 points) au détriment des cadres supérieurs en comparaison des chiffres pour l'ensemble de la métropole.

Source : SGFGAS – Déclarations d'offres acceptées sur l'année 2011- Traitement ADIL 26

Objectif “favoriser la vente du parc social à ses occupants” par l’instauration du bonus HLM. : la vente du parc social s’affiche à 2,3% des émissions de PTZ+ en ancien pour la métropole et 3,3% pour la Drôme

Vente du parc social aux occupants : le bonus HLM a concerné 6.000 ménages en France en 2011; la Drôme a contribué à hauteur de 71 opérations

Emissions de PTZ+/Nombre de ventes HLM aux occupants en 2011



La vente aux occupants en 2011 représente 0,29 % du parc social en Drôme contre 0,14% en France

En 2011, une “majoration HLM” consistant en l’augmentation de 5 points de la quotité du PTZ+ en cas de vente du logement HLM à son occupant a été mise en place.

Ce “bonus HLM” n’a pas impacté de façon homogène l’ensemble des régions de France. Avec 71 ventes à l’occupant répertoriées en 2011 pour un poids de parc de l’ordre de 24.700 logements, **la Drôme se classe 8ème département de France sur le critère du ratio de ventes/ensemble des logements sociaux.**

Source : SGFGAS-Cartographie : ADIL 49



ADIL 26 - Mission Départementale d’Observation

44 rue Faventines BP 1022
26010 Valence Cedex

tel. 04 75 79 04 04
fax. 04 75 79 04 54
mail. adil26@dromenet.org

Nouveau site internet ! <http://adilobs.dromenet.org>

Jean- Luc Piolet - Directeur
Philippe Bouchardeau - Adjoint de direction
Jacques Ebel - Responsable d’études
Valérie Chanal - Chargée d’études
Charline Gérard - Chargée d’études