



Romans-sur-Isère

# DEPUIS PLUS DE 15 ANS LE PRÊT À TAUX ZÉRO

## EDITO

### L'INFORMATION PRÉALABLE

*Accéder à la propriété demeure le rêve d'un grand nombre de ménages locataires ou encore hébergés chez leurs parents en particulier.*

*Depuis 1995, le dispositif d'aide à l'accession à la propriété a évolué. Dans un contexte incertain, l'achat de son logement mérite une attention particulière. Ainsi, plus que jamais une opération d'accession à la propriété passe par une bonne préparation et l'information préalable d'un conseiller de l'ADIL est essentielle pour sécuriser un projet qui engage un ménage bien souvent pour 30 ans.*

**Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26**  
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme,  
Logement, Personnes handicapées

### DOSSIER

Depuis plus de 15 ans le PTZ permet d'aider les ménages à accéder à la propriété. En 2011, plus de 3 000 ménages drômois ont bénéficié de ce prêt qui a connu plusieurs changements. Des évolutions sont à nouveau à attendre...

Vous pouvez télécharger une étude complète sur le PTZ sur le site de la mission départementale d'observation avec des chiffres drômois et nationaux.



suite de l'article en page 2

### SOMMAIRE

ÉDITO.....	P.1
<b>Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26 Vice-Présidente du Conseil Général de la Drôme, Logement, Personnes handicapées</b>	
DOSSIER.....	P.3
<b>Le PTZ+, plus de 3 000 drômois bénéficiaires en 2011</b>	
BRÈVES.....	P.2 P.4
AGENDA.....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS.....	P.4
QUESTION/RÉPONSE.....	P.4

## BRÈVES

### Fin du prélèvement sur les organismes HLM

Lors de l'assemblée générale des Entreprises sociales pour l'habitat, Cécile Duflot, la ministre de l'Égalité des Territoires et du Logement, a confirmé la suppression du prélèvement de 245 millions d'euros par an sur trois ans (puis de 175 millions d'euros par an au-delà) sur la trésorerie des organismes HLM. Le doublement du plafond des dépôts sur le livret A est également une autre mesure très appréciée par le Mouvement HLM.

Source : Actualités habitat - juin 2012 -

### L'activité du marché immobilier en baisse en 2012

L'ensemble des indicateurs disponibles sur les premiers mois de l'année montre une baisse sensible de l'activité du marché immobilier : baisse des ventes de logements, du nombre de permis de construire, du nombre de mises en chantier et des emprunts immobiliers contractés par les ménages. Les premiers signes apparus dès le deuxième semestre 2011 ne laissent aujourd'hui plus de doutes et les prévisionnistes du secteur s'accordent tous pour prédire une mauvaise année 2012.

Les taux d'intérêt du marché continuent à se situer à des niveaux historiquement faibles.

Approchée en termes de montants d'emprunts contractés, l'activité des organismes HLM reste stable en construction et acquisition et en augmentation pour l'amélioration.

Source : Actualités habitat - juin 2012 -

### La lente progression des PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) intercommunaux

195 Communautés de Communes parmi les 2 599 existantes sont, à ce jour, compétentes en matière de plan local d'urbanisme. Au 1er janvier 2006, elles étaient au nombre de 125.

Source : La Gazette - 9 juillet 2012 -

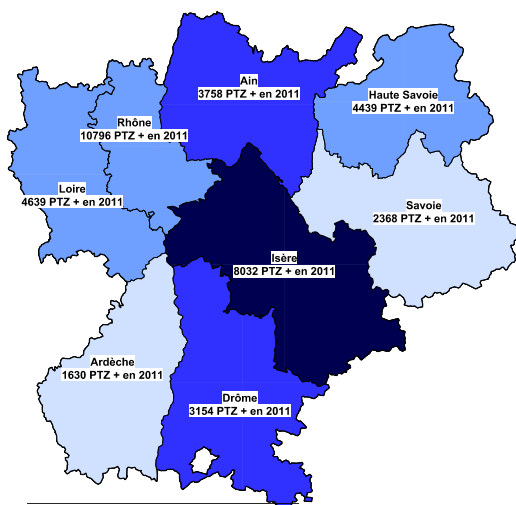
## PLUS DE 3 000 DRÔMOIS BÉNÉFICIAIRES EN 2011

Depuis 1995, le PTZ (Prêt à Taux Zéro) a connu un vif succès dans la Drôme qui compte parmi les départements forts consommateurs de ce dispositif. C'est un soutien important à l'accession sociale à la propriété, s'adressant principalement à des ménages d'ouvriers ou employés aux revenus modestes. L'avenir de ce dispositif est incertain, des réformes pouvant être envisagées.

Le prêt à taux zéro renforcé «PTZ+» est un prêt réservé aux personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale (c'est-à-dire une résidence dont la durée de séjour est supérieure à 8 mois par an) et en primo accession : autrement dit, l'acheteur ne peut avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années. Ses conditions d'accès ont évolué au fil des ans depuis sa mise en place en 1995. Il a d'abord concerné les logements neufs et les opérations d'acquisition avec d'importants travaux. A partir de 2005, il a également concerné les acquisitions sans ou avec peu de travaux.

### UN SOUTIEN AU MARCHÉ DU LOGEMENT

Avec 15,3 PTZ+ pour 1 000 ménages en 2011, la Drôme est un département dont les ménages recourent souvent à cet emprunt, la moyenne de Rhône-Alpes se situant à 14,8. A noter toutefois, que l'Ain (15,7) et surtout l'Isère (16,2) ont des taux encore plus élevés.



Nombre de PTZ+ pour 1 000 ménages dans les départements de Rhône-Alpes en 2011



Sources : SGFGAS/ANIL/Exploitation ADIL 26 et INSEE RGP 2009

Depuis 1995, ce prêt a contribué au maintien de la construction neuve dans la Drôme, même si à partir de 2005, il a également concerné le secteur du logement existant. Ainsi, en 1997, le PTZ représentait 48 % de la construction neuve drômoise, niveau record, mais en 2008 ce taux a baissé à 20 %, ce qui constitue l'étiage.



Maison en chantier

De nombreuses conditions ont été précisées par des textes officiels. Ainsi, il ne peut y avoir qu'une seule demande de PTZ+ par ménage et par opération. Principal avantage, le PTZ+ est remboursable sans intérêt d'emprunt et sans frais de dossier. La durée de remboursement du PTZ+ varie selon les ressources de l'emprunteur (entre 8 et 25 ans), la composition du foyer et la situation géographique du bien (zones B2 : 12 Communes dont Romans, Montélimar et Valence et zone C pour les reste du territoire). Le montant du PTZ+ dépend de la composition du foyer, de la performance énergétique du logement et de la situation géographique du bien.

### LE PTZ+ PLÉBISCITÉ DANS LE LOGEMENT EXISTANT

Depuis 2012, le PTZ sauf cas d'achat de logement vendu par un organisme d'HLM à son locataire n'est plus réservé qu'au logement neuf. Mais dans la Drôme, ces

## BRÈVES

### Les prévisions d'évolution du BTP en France selon le BIPE

Le BIPE, société d'études économiques et de conseil en stratégie, a présenté le 12 juin dernier ses analyses et prévisions à moyen terme du BTP pour les années 2013-2017. La plupart des segments du secteur de la construction vont souffrir au cours de ces prochaines années. En effet, après le rebond des marchés de la construction en 2011, grâce à l'effet retardé du plan de relance et à un hiver très doux, la crise des dettes souveraines a dégradé les perspectives de croissance de l'économie française et de la construction pour les cinq ans à venir, surtout en 2013 et 2014 s'agissant de la construction. En dépit d'une croissance démographique supérieure à la moyenne européenne, la construction de logements neufs souffrira en début de période de la réduction des aides publiques (défiscalisation de l'investissement locatif des ménages) et de l'attentisme engendré par la baisse probable des prix...

Source : Le Moniteur - 25/06/2012 -

### Bilan du nouveau régime de l'ANAH

Les résultats sont en demi-teinte en 2011 avec 12 000 dossiers engagés sur un objectif de 15 500. Cette baisse de régime peut s'expliquer par une conjonction de trois facteurs. D'une part, les nouvelles aides concernent davantage des situations de dégradation constatée, ce qui a pour effet de limiter mécaniquement la demande des bailleurs. D'autre part, au cours de l'année 2011, un temps d'adaptation a été nécessaire aux relais de l'ANAH sur les territoires pour tenir compte des nouvelles règles, sans oublier le lancement du programme Habiter Mieux. L'ajout de nouvelles règles locales - notamment sur l'écoconditionnalité - aux règles nationales a également complexifié le traitement des dossiers.

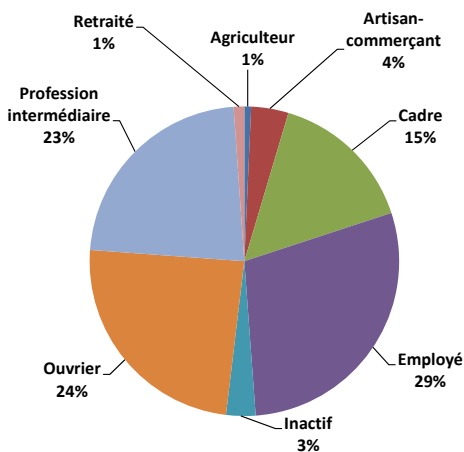
Source : Les cahiers de l'ANAH - juin 2012 -

dernières années, il a été particulièrement utilisé pour l'achat avec ou sans travaux de logements existants. En 2011, 68% des logements financés dans le cadre de ce dispositif l'étaient dans le secteur de l'ancien pour la Drôme et 71% en Rhône-Alpes.

## LE PORTRAIT-ROBOT DES BÉNÉFICIAIRES

Dans la Drôme, le portrait-robot du bénéficiaire est celui d'un employé ou ouvrier, assez jeune de 25 à 35 ans pour la moitié des cas appartenant à un ménage de 2 à 3 personnes pour plus de 55% des cas. S'agissant de primo-accédants, les bénéficiaires sont avant tout des locataires du parc privé (84,3% du parc privé et 2,2 % du parc HLM en 2011 dans la Drôme), mais 10% vivaient chez leurs parents. C'est le signe qu'une part non négligeable des parcours résidentiels de jeunes débute par l'accession à la propriété, en particulier dans le logement existant. Notons que 1% des bénéficiaires de PTZ sont retraités, mais près de 14 % ont entre 45 et 65 ans.

### Les ménages drômois bénéficiaires du PTZ+ en 2011



Sources : SGFGAS/ANIL/Exploitation ADIL 26

## UNE SOLVABILITÉ QUI S'ÉRODE

Prêt consenti sous conditions de ressources, le PTZ concerne dans la Drôme pour plus de 60% des ménages ayant des ressources inférieures à 20 000 euros par an (revenu fiscal de référence). Cette proportion est équivalente aux moyennes nationale et régionale, mais confirme que des ménages

aux revenus modestes peuvent accéder à la propriété dans un marché de la vente relativement accessible compte tenu de son coût. On note ainsi que le département de la Drôme présente des coûts d'opérations financées avec un PTZ + nettement plus faibles que la moyenne régionale : 160 700 euros pour 180 809 en Rhône Alpes où les prix sont tirés vers le haut par les départements urbains (Rhône) et les marchés tendus de Savoie et Haute-Savoie. Mais cette situation ne doit masquer les risques forts de désolvabilisation des candidats accédant dont les ressources évoluent peu et surtout moins vite que les prix. Le montant moyen d'opération est ainsi passé dans la Drôme de 141 700 à 160 700 euros soit + 13% entre 2009 et 2011 (contre + 19% en moyenne Rhône-Alpes).



La Coucourde

Les candidats accédant ont des ressources qui évoluent peu et surtout moins vite que les prix. Pour répondre à ce défi des prix qui augmentent dans une période de faible évolution des ressources des ménages, il faut alors établir des plans de financement plus tendus, aux taux de charges (rapport entre les mensualités et les revenus) plus élevés et aux durées plus longues (rarement moins de trente ans). Il faut aussi jouer avec des prêts complémentaires aux taux relativement sages en ce moment. Le PTZ+ se cumule avec d'autres prêts : prêt conventionné, prêt d'épargne logement (PEL), prêt bancaire... Il ouvre aussi droit à l'APL.

C'est dans un contexte financier difficile qu'après plus de 15 ans de bons et loyaux services le PTZ+ pourrait connaître de nouvelles évolutions dans les mois à venir pour continuer à répondre aux besoins des ménages.

**RENCONTRE «LOGER LES SALARIÉS»**

Loger les salariés : c'est un défi pour les entreprises et les territoires qu'il faut relever. Ce sera le thème de la rencontre annuelle de la mission départementale d'observation le 29 novembre prochain à partir de 8h30, salle Maurice Pic au Conseil Général de la Drôme. Avec Entreprise Habitat, collecteur du 1% et le Département de la Drôme, l'ADIL 26 a mené l'enquête auprès des entreprises. Au delà des données locales, le CREDOC apportera un point de vue national.

**GROUPE TECHNIQUE LOGEMENT**

Une prochaine rencontre du Groupe Technique Logement, sous l'égide du Conseil Général de la Drôme aura lieu le 5 octobre 2012 à 9h00. Le thème de cette réunion est la résorption de l'habitat insalubre et des actualités sur le logement viendront clôturer cette demi-journée.

**La Mission départementale d'observation de l'habitat**

Mise en place en 2003, la Mission départementale d'observation de l'ADIL 26 bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de structures intercommunales ainsi que de l'appui de la DDT de la Drôme adhérentes. Son organisation résulte d'une charte de partenariat signée entre le Président du Conseil Général, le Préfet de la Drôme et la Présidente de l'ADIL 26.

Contacts : Jacques EBEL  
Valérie CHANAL  
Charline GERARD

**Observation habitat**

La mission départementale d'observation de l'ADIL 26 capitalise un ensemble de données statistiques sur le logement, la démographie, etc. Elle réalise des analyses, publie des études et conduit des animations : réunions d'information, rencontres ... Elle bénéficie du concours financier du Département de la Drôme et de nombreux territoires et de l'appui de la DDT.

**SCOT ROVALTAIN DRÔME ARDÈCHE**

La mission départementale d'observation et l'ADIL Information Energie participent aux réflexions du SCOT Rovaltain Drôme Ardèche sur des scénarios d'évolutions à l'horizon 2040. Ces perspectives concernent la démographie, l'habitat, le climat et l'énergie.

**PLH DU PAYS DU ROYANS**

L'année 2012 est l'année du démarrage du Programme Local de l'Habitat du Pays du Royans et sera consacrée à l'établissement d'un point «zéro» sur la situation de la population et de l'habitat. Ce travail s'inscrit dans le cadre d'une convention entre la Communauté de communes du Pays du Royans et la mission départementale d'observation de l'ADIL 26.

**QUESTION / RÉPONSE****Quel est le calendrier pour l'achèvement de la carte intercommunale ?**

L'intercommunalité est au coeur de la réforme territoriale. Actuellement, on compte 2 599 Communautés de communes en France, concernant 95,5 % des communes du territoire français et 92,4 % de sa population. La date butoir pour l'achèvement de la carte intercommunale est le 1er juin 2013.

La loi prévoit une relance des SDCI (Schémas Départementaux de Coopération Intercommunale) avec une recomposition des CDCI (Commissions Départementales de Coopération Intercommunale) d'ici le 16 mars 2013. Il est prévu également un encadrement des pouvoirs renforcés du préfet à la majorité des deux tiers des membres de la CDCI.

**REGARDS D'EXPERTS SUR LA CONJONCTURE**

Afin de mieux qualifier les situations locales étudiées par la mission départementale d'observation, il a été proposé de mettre en oeuvre des approches qualitatives, dire d'experts et analyses d'exemples en complément des approches quantitatives. L'objectif est de mettre en place deux fois par an une note intitulée «Regards d'experts sur la conjoncture» d'une page recto/verso, complémentaire à la note de conjoncture. Des entretiens avec des professionnels permettront également de constituer et d'entretenir un réseau d'acteurs sur la question du logement.



44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 66  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. adil26@dromenet.org  
site <http://adil.dromenet.org>

MISSION DÉPARTEMENTALE  
D'OBSERVATION  
DE L'HABITAT DE LA DRÔME  
ADIL 26

La lettre de la Mission d'Observation de l'Habitat de l'ADIL, est éditée comme supplément à la lettre de l'ADIL 26  
Dépôt Légal n°1923 C/79 - ISSN 1952-8574  
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Valérie Chanal, Jacques Ebel, Odette Soulier  
Conception : Audrey Carreira-Xavier  
Imprimeur : Impressions modernes  
Crédit photos : ADIL 26, CALD, CAUE