

Le parc existant, nouvelle cible de l'**accession sociale** dans l'aire urbaine ?

Le nouveau Prêt à Taux Zéro a relancé l'accession sociale à la propriété dans l'aire urbaine de Toulouse : près de 4 000 PTZ accordés en 2006. L'augmentation est significative dans le cœur de l'agglomération où le PTZ facilite l'acquisition d'appartements dans le parc existant.

Progression des Prêts à Taux Zéro accordés en France

Suite à l'ouverture du dispositif à l'ancien sans travaux en 2005, l'essor des Prêts à Taux Zéro se poursuit avec plus de 236 000 prêts émis en 2006 (+ 20 %).

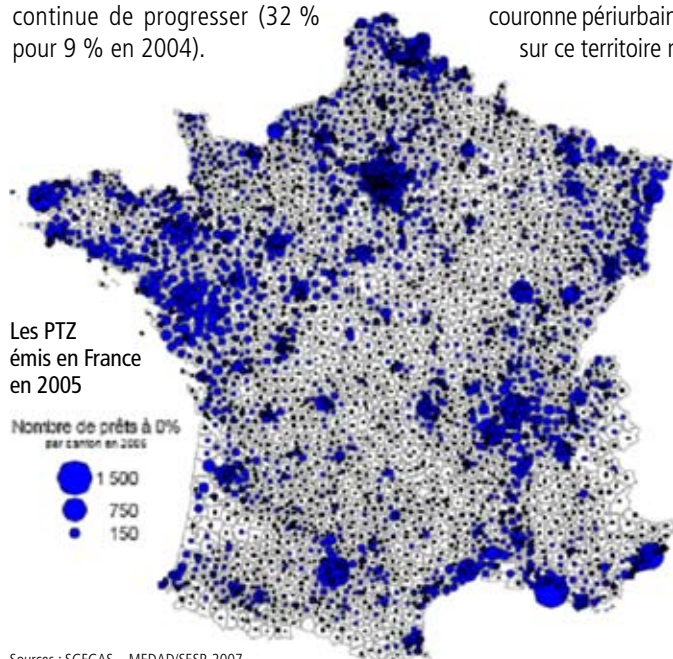
Si la croissance concerne essentiellement les grandes agglomérations françaises, les PTZ sont encore nombreux en zone rurale. Depuis 2005, le dispositif est axé sur les acquisitions dans l'ancien qui représentent près des deux tiers des opérations. Plus de la moitié des nouveaux PTZ sont situés dans des pôles urbains, 20 % en couronne périurbaine et 28 % en zone rurale. Si l'individuel représente toujours la majorité des opérations, la part du collectif continue de progresser (32 % pour 9 % en 2004).

Renforcement de l'accession sociale dans le pôle urbain de Toulouse

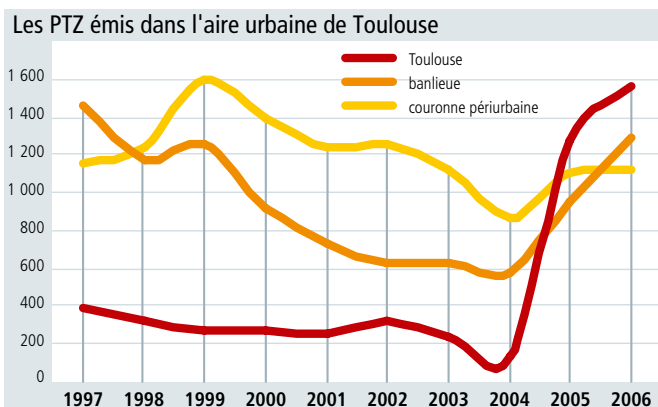
Sur l'aire urbaine de Toulouse, après un doublement du nombre de prêts émis en 2005, la relance des PTZ se poursuit en 2006 avec environ 4 000 prêts émis. Le dispositif continue à bénéficier de l'effet positif de l'ouverture à l'ancien sans travaux : la grande majorité des PTZ concerne des logements existants pour des opérations d'acquisition amélioration. L'extension du PTZ au parc ancien explique le renforcement de l'accession sociale dans le pôle urbain avec une hausse du nombre des prêts à taux zéro de 23 % à Toulouse et de 34 % dans la banlieue. Néanmoins, ce recentrage ne se fait pas au détriment de la couronne périurbaine, le nombre de PTZ émis sur ce territoire restant constant.

Les chiffres clés en 2006 sur l'aire urbaine

- **3 974 nouveaux PTZ émis**
 - + 19 % par rapport à 2005
 - 2 478 prêts dans l'ancien
 - 1 496 prêts en neuf (15 % des logements mis en chantier en 2006)
 - 36 % des opérations en collectif
- **montant moyen du prêt : 13 713 €**
- **coût moyen d'une opération :**
 - 153 125 € (+ 6,5 % sur un an)
 - 168 200 € en neuf (+ 8,7 % sur un an)
 - 144 000 € dans l'ancien (+ 6,7 % sur un an)



Sources : SGFGAS - MEDAD/SESP, 2007



Source : Statistiques sur le Prêt à Taux Zéro - SGFGAS

Les PTZ dans l'ancien en 2006 sur l'aire urbaine



Source : Statistiques sur le Prêt à Taux 0 – SGFGAS - DRE

Les PTZ dans le neuf en 2006 sur l'aire urbaine



Source : Statistiques sur le Prêt à Taux 0 – SGFGAS - DRE

Un renforcement de l'accession sociale sur le pôle urbain

Si, depuis la réforme de 2005, le secteur de l'ancien représente l'essentiel des opérations, les PTZ dans le neuf progressent tout de même de 25 % en 2006.

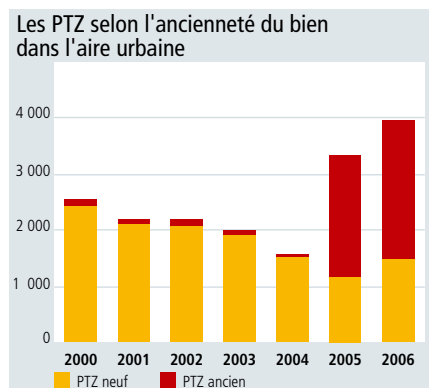
La ville-centre recueille 39 % des opérations financées en 2006 pour 9 % en 2004. Le poids des achats dans l'ancien y est beaucoup plus important qu'ailleurs. Depuis 2002, la ville de Toulouse renforce le prêt à 0% par une avance remboursable sans intérêt¹ : 986 dossiers ont été abordés par la ville en 2006. Ces dossiers concernent essentiellement des logements collectifs anciens.

La banlieue rassemble un tiers des prêts à taux zéro émis dans l'aire urbaine. Plus de la moitié des opérations sont des achats dans l'ancien, 27 % des achats en neuf et 21 % des constructions de maisons. L'accession sociale se renforce notamment dans les communes les plus urbaines dotées d'un parc collectif ancien : Colomiers, Blagnac, Muret, Cugnaux, Balma et Ramonville-Saint-Agne.

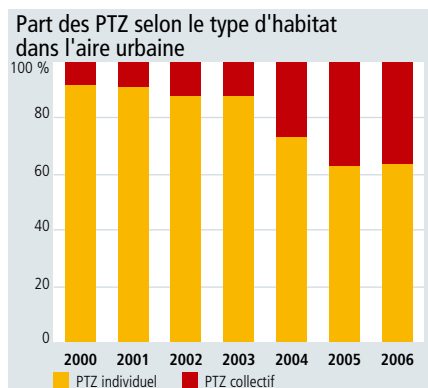
Un maintien de l'accession sociale en couronne périurbaine

En 2006, la couronne périurbaine ne capte plus que 28 % des PTZ accordés. Néanmoins, leur nombre reste élevé avec plus de 1 000 prêts (+ 2 %). Le PTZ y accompagne toujours la construction de maisons individuelles notamment à Saint-Sulpice, Auterive, Bérat, Fonsorbes, Grenade, Grisolles et Nailloux.

62 % des PTZ destinés à l'acquisition d'un logement ancien en 2006



Source : Statistiques sur le Prêt à Taux 0 – SGFGAS - DRE



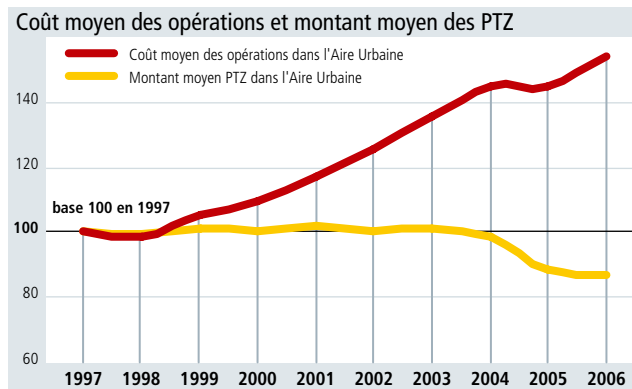
Source : Statistiques sur le Prêt à Taux 0 – SGFGAS - DRE

¹ : A noter que cette aide locale ne permet pas la majoration du PTZ Etat

Le PTZ, un effet déclencheur mais une aide limitée

Avec la hausse des prix de l'immobilier, le Prêt à Taux Zéro finance moins de 9 % du montant de l'opération en 2006 pour 13 % en 2004 et 17 % en 1997.

Dans l'aire urbaine, le montant moyen du PTZ diminue (15 750 € en 1997, 13 700 € en 2006) tandis que le coût moyen des opérations augmente sur cette période (de 99 300 € à 153 100 €).



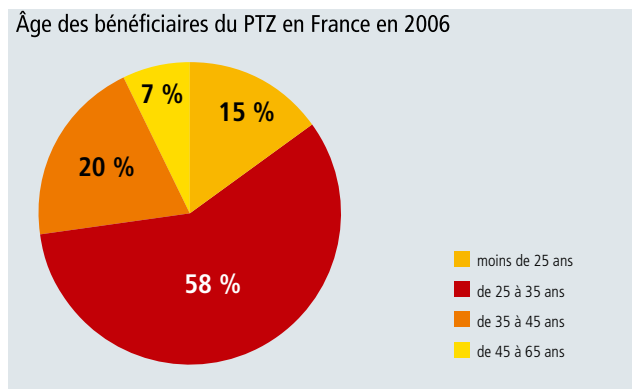
Source : Statistiques sur le Prêt à Taux 0 – SGFGAS

Baisse de la part des PTZ et hausse du coût des opérations

Des accédants jeunes, issus du parc locatif privé

Au plan national² en 2006, près des trois quart des bénéficiaires du nouveau PTZ ont moins de 35 ans et la part des plus jeunes progresse de deux points. 28 % des emprunteurs sont des personnes seules (en hausse dans le nouveau dispositif), 27 % des ménages de deux personnes et 45 % des familles.

La grande majorité des accédants aidés vient du parc locatif privé et 13 % étaient hébergés chez leurs parents. Par contre, la part des accédants issus du parc social se réduit (8 % pour 14 % en 2004), illustration du blocage des parcours résidentiels.



Source : Statistiques sur le Prêt à Taux 0 – SGFGAS

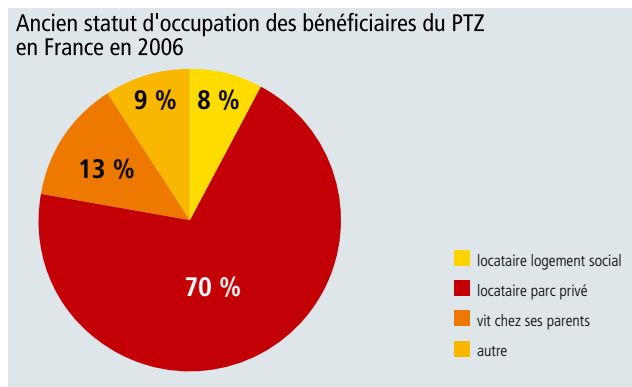
Une accession sociale pour des jeunes ménages

Le PTZ concerne de moins en moins les revenus les plus bas

Globalement, le revenu mensuel moyen des accédants PTZ est de 2 240 euros en 2006. Cependant, l'examen des revenus³ (sans tenir compte de la taille des ménages) montre que 27 % des bénéficiaires disposent de revenus modestes (moins de 1,5 SMIC) et 24 % des revenus moyens.

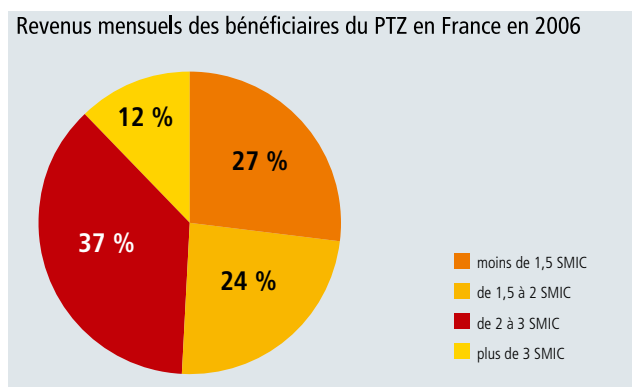
En revanche, en tenant compte de la taille des ménages, les bénéficiaires du nouveau dispositif ont un revenu disponible par unité de consommation qui s'accroît tendant à montrer que le nouveau PTZ est utilisé par des ménages plus aisés qu'auparavant.

Un tiers des bénéficiaires sont des employés, 26 % des ouvriers et 23 % des professions intermédiaires. Toutefois, la hausse progressive de la part des cadres se confirme (12 % pour 7 % en 2004).



Source : Statistiques sur le Prêt à Taux 0 – SGFGAS

Les locataires du parc privé constituent l'essentiel des bénéficiaires du PTZ



Source : Statistiques sur le Prêt à Taux 0 – SGFGAS

La moitié des bénéficiaires perçoivent moins de deux SMIC

2 : les statistiques 2006 sur le profil des emprunteurs au niveau local ne sont pas disponibles

3 : le SMIC mensuel net est égal à 985 euros en 2006

Une accession sociale : pour qui ?

Dans un contexte de forte hausse des prix de l'immobilier, l'accession sociale à la propriété en zone urbaine devient difficilement accessible aux ménages modestes, notamment les primo-accédants. D'après une étude de l'ANIL, malgré un allongement des durées d'endettement, ces ménages sont de plus en plus nombreux à renoncer à un projet d'accession. En 2006, l'effort financier pour accéder à la propriété est bien supérieur qu'il y a dix ans : le coût d'une accession représente en moyenne 5 à 6 années de revenus pour 3 à 3,5 en 1996. Néanmoins, près d'un tiers des locataires du parc privé ou social désirent devenir propriétaire d'ici deux ans selon une enquête réalisée pour Akerys en 2007.

Évolution du nombre de PTZ selon les territoires

	PTZ neufs					PTZ anciens					Total PTZ 2006
	2002	2003	2004	2005	2006	2002	2003	2004	2005	2006	
Ville de Toulouse	284	226	132	81	144	39	14	7	1 195	1 422	1 566
Banlieue	621	627	559	391	619	12	9	13	566	666	1 285
Couronne périurbaine	1 193	1 082	826	721	733	60	39	32	377	390	1 123
Aire urbaine	2 098	1 935	1 517	1 193	1 496	111	62	52	2 138	2 478	3 974
CA du Grand Toulouse	550	497	326	239	420	46	20	11	1 530	1 840	2 260
CA du Sicoval	124	55	83	60	114	*	*	*	57	71	185
CA du Muretain	132	152	36	69	112	*	*	*	95	103	215
CC la Save au Touch	28	15	27	65	91	*	*	*	45	38	129
CC Axe Sud	NR	NR	NR	48	65	NR	NR	NR	15	49	114

Source : Statistiques sur le Prêt à Taux 0 – SGFGAS - DRE

* moins de 11 prêts

Vers une implication croissante des collectivités locales

Comment faciliter l'accession sociale, notamment pour les primo-accédants ?

Plusieurs dispositifs spécifiques peuvent être mobilisés, parmi lesquels la location-accession (PSLA), le Pass-Foncier, la TVA réduite en zone ANRU...

Les collectivités locales se mobilisent au travers de leurs Programmes Locaux de l'Habitat comme dans le cadre des politiques communales ; des expérimentations de logements abordables sont lancées par les Communautés d'Agglomération du Grand Toulouse et du Sicoval, des opérations en location accession sont programmées par les délégataires des aides à la pierre.

Les abondements locaux au Prêt à Taux Zéro se développent : Conseil Général de la Haute-Garonne, Ville de Toulouse.

Des programmes de coopératives d'habitation à vocation sociale voient le jour dans l'agglomération permettant de devenir progressivement propriétaire d'un logement pour le prix d'un loyer aidé.

Malgré la diversité et la complémentarité de ces actions et afin de fluidifier les parcours résidentiels, il conviendrait également d'examiner les moyens d'actions sur le parc ancien, qui constitue un gisement important d'accession sociale, notamment dans les copropriétés des années 60.

Plafond de ressources pour l'octroi d'un PTZ (au 1^{er} janvier 2007)

Taille du ménage	PTZ (zone B et C)	PTZ majoré (province)
1 personne	18 950 €	16 052 €
2 personnes	25 270 €	21 435 €
3 personnes	29 230 €	25 778 €
4 personnes	32 390 €	31 119 €
5 personnes et +	35 540 €	36 608 €
6 personnes ou +		41 256 €
par pers suppl.		4 602 €

Source : logement.gouv.fr

Le Prêt à Taux Zéro :

Ce prêt immobilier facilite l'accession sociale à la propriété pour les primo-accédants.

En février 2005, ce prêt sans intérêt, a été étendu à l'acquisition de logements anciens, sans condition de travaux.

Pour bénéficier d'un PTZ, les ménages doivent disposer de ressources inférieures à un plafond qui varie selon le nombre de personnes du foyer et la localisation du logement. Le montant du prêt diffère selon qu'il s'agit de l'acquisition d'un logement neuf ou ancien. Il ne doit pas dépasser 20 % du montant de l'opération ni être supérieur à 50 % des autres prêts obtenus pour financer l'opération. La durée de remboursement peut varier de 6 à 22 ans. Le nouveau dispositif s'applique aux offres de prêt émises entre le 01/02/2005 et le 31/12/2009.

La majoration du Prêt à Taux Zéro

Depuis le 1^{er} janvier 2007, le montant du prêt peut être majoré d'un montant pouvant aller jusqu'à 15 000 euros.

Cette majoration concerne l'acquisition ou la construction d'un logement neuf donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales du lieu d'implantation du logement. L'aide locale doit être une aide directe à l'accédant, accordée sous la forme :

- d'une subvention,
- d'un prêt complémentaire au PTZ, sans intérêt ou à taux réduit,
- d'une mise à disposition du terrain sous forme de bail à construction, comportant un loyer n'excédant pas 15 euros par an.

Les ressources des bénéficiaires du « PTZ majoré » doivent être inférieures ou égales aux plafonds de ressources pour l'accès aux logements sociaux (PLUS).

Sources :

DRE : statistiques sur le prêt à taux 0 d'après le fichier SGFGAS (Société de Gestion des Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété).

Limites :

Les analyses fines sont considérablement limitées par le secret statistique qui s'applique dès lors que le nombre de PTZ est inférieur à onze.

Pour en savoir plus :

www.sgfgas.fr : rubrique statistiques

www.statistiques.equipement.gouv.fr

SESP en bref n°21 – octobre 2007

Le PTZ en Midi-Pyrénées 1997-2004 sur :

www.midi-pyrenees.equipement.gouv.fr

ANIL : Les aides locales à l'accession à la propriété – février 2006, L'accession à quel prix – avril 2007

ADIL : Les enjeux de l'habitat par l'ADIL 31 « Quel regard peut-on porter sur l'accession sociale dans notre département ? »