



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

»»»»»»»»»» L'accession sociale à la propriété dans le Doubs

Contexte et objectifs

Alors que les outils publics d'aide à l'accession ont fait l'objet de nouvelles orientations fortes avec le prêt à taux zéro (PTZ+) depuis début 2011, il est apparu nécessaire aux collectivités actrices de l'habitat du Doubs (notamment les délégataires des compétences d'aide à la pierre) de faire un bilan des dispositifs précédents afin d'en tirer des conclusions visant à mieux orienter les nouvelles politiques publiques locales de l'habitat, dans un contexte national changeant. C'est donc un état des lieux des outils d'aides à l'accession sociale dans le Doubs qui est présenté ici. Le but n'est pas de faire une évaluation (notamment financière) des politiques publiques mais de constater les résultats de ces dispositifs.

1 Définitions et cadrage sur l'ensemble des outils existants

1.1. Il n'y a pas de définition officielle de l'accession sociale

Seule la vente HLM est réglementée

Il s'agit de la vente sociale par les organismes HLM d'une partie de leur parc auprès des locataires ou d'autres acheteurs. L'initiative en revient au bailleur ou au locataire.

Les objectifs sont de permettre l'accession à la propriété par des aides financières ; favoriser la mixité sociale des quartiers ; dégager des fonds propres pour les bailleurs.

Un accord national d'engagement entre les organismes HLM et l'État a été signé en 2007 (40 000 logements à vendre par an).

Ce fonctionnement apporte des avantages aux acheteurs comme aux vendeurs avec des prix intéressants par rapport au secteur libre pour les locataires en place (clause anti-spéculative avec des prix calés, notamment sur les valeurs fixées par les Domaines) et une sécurisation des accédants (rachat/relogement/revente). Certaines conditions sont requises afin de privilégier la démarche sociale dans cette action commerciale : l'acquéreur locataire du logement est prioritaire et le logement ne peut être vendu à autrui s'il est occupé et sans l'accord de l'occupant ; les logements vacants des bailleurs sont d'abord proposés aux locataires de ce bailleur ; le logement a été construit ou acquis depuis plus de 10 ans par l'organisme d'HLM.

L'accession sociale n'est pas que l'accession aidée

De nombreux dispositifs d'aides financières (PEL, crédits d'impôts, intérêts d'emprunt) sont mis en place par les pouvoirs publics pour maîtriser les coûts d'acquisition. Il s'agit donc d'accession à "coûts maîtrisés".



Nous considérerons ici l'accession à la propriété dite "sociale" dès lors qu'elle s'inscrit dans le parc HLM ou qu'elle est soumise à des conditions de ressources des ménages. L'objet est bien de maîtriser le coût d'acquisition par une aide financière, mais elle s'adresse uniquement aux populations dont les difficultés à accéder sont liées à des problèmes de ressources. Il s'agit bien ici de solvabiliser au mieux les ménages accédants et surtout de permettre l'accession aux ménages les plus modestes.

Dans le Doubs, ce sont en moyenne 43 % des ménages de 2 à 4 personnes qui peuvent accéder à une aide à l'accession au regard de leur revenus (source INSEE-DGFIP 2008).

1.2. Les dispositifs existants jusqu'en 2010

Depuis une quinzaine d'années, on note plusieurs grands dispositifs de financements favorisant l'accès social (le PTZ, le PSLA et plus ponctuellement le Pass Foncier) et le système de vente des logements sociaux publics aux particuliers. Parmi ces dispositifs d'aides, nous axerons principalement

l'analyse sur le Prêt à Taux Zéro (PTZ) qui est le principal outil utilisé avec plus de 21 000 ménages aidés en 15 ans alors que les autres outils concernent quelques centaines de ménages seulement dans le Doubs.

DISPOSITIFS D'AIDE	NATURE DE L'AIDE	CONDITIONS D'ACCESSION	CONDITIONS DE RESSOURCES	CONDITIONS TENANT AU LOGEMENT	MODS DE FINANCEMENT
Prêt à Taux Zéro (PTZ)	Vente de leur patrimoine immobilier par les organismes HLM à leurs locataires, à d'autres personnes physiques ou morales.	Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire. La vente d'un logement vacant est ouverte à toute personne physique ou morale.	Aucune condition de ressources	Le logement doit avoir été construit ou acquis par l'organisme HLM depuis plus de 10 ans	- prix inférieurs au secteur libre - possibilité de souscrire un Prêt Accession Sociale (Prêt Conventionné ouvrant droit à l'APL mais avec un taux plus faible)
Prêt conventionné (Prêt Accession Sociale)	- Prêt conventionné consenti à une personne morale vendeur après agrément et conventionnement - Acquisition progressive du logement occupé par le locataire	Prix de vente plafonné	Plafond de ressources*	- Résidence principale de l'emprunteur - Construction ou acquisition d'un logement neuf	- prêt conventionné - TVA à 5,5 % pour l'opérateur - exonération temporaire de la taxe foncière - redevance fixée dans le contrat de vente
Pass Foncier	- Étalement dans le temps de l'effort financier (bail à construction ou à remboursement (différé). - Assorti d'un dispositif de sécurisation pour l'accédant.	Être primo-accédant	Plafond de ressources*	- Résidence principale de l'emprunteur - Construction ou acquisition d'un logement neuf - Être dans une opération agréementée par une collectivité attribuant une aide à l'accès social à la propriété	- aide d'une ou plusieurs collectivités (souvent par subvention) - TVA à 5,5 % - portage du foncier décalé dans le temps - taux bonifié selon les options prises
Prêt aidé (Prêt à Taux Zéro)	Prêt aidé par l'Etat remboursable sans intérêt sur une durée plus ou moins longue suivant le niveau de revenus de l'emprunteur.	L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années, sauf cas particuliers.	Plafond de ressources*	- Résidence principale de l'emprunteur - Neuf : construction ou achat - Ancien : avec ou sans travaux, quel que soit l'âge du logement	- taux d'intérêts nuls - majoration et doublement du montant sous certaines conditions - possibilité de différer le remboursement

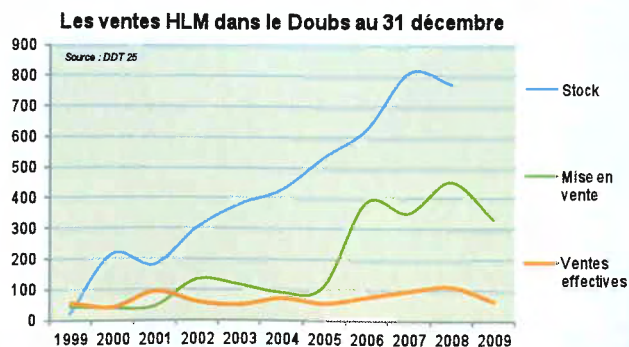
* Exemple : fin 2010, dans le Doubs (zones B et C), le plafond de ressources pour le PTZ, le PSLA et le Pass Foncier, pour un couple avec un enfant, est de 3 045 € par mois de revenu imposable.

* Voir le site du ministère : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/aides_financieres.pdf

1.3. Les ventes HLM

2 067 logements sociaux ont été mis en vente par les bailleurs dans le Doubs entre 1 999 et 2009, avec une forte accélération à partir de 2005. Les ventes ont assez peu varié dans le temps avec une moyenne annuelle de 70 acquisitions. Les stocks ont donc régulièrement augmenté (plus 19 % chaque année) pour atteindre un volume de 770 logements sur le marché début 2009.

Durant ces 10 ans, 766 logements ont été vendus, soit 37 % de l'ensemble des mises en vente de la période. Environ un tiers des logements sont vendus aux locataires qui les occupent. Les deux autres tiers des acquisitions sont faits par d'autres personnes, physiques ou morales, hors locataires occupants,



collectivités ou organismes HLM. Ces achats concernent donc des logements vacants. Les volumes importants de ces acquisitions dans l'ensemble des ventes depuis 2005 (+ 18 % par an) peuvent être mis en parallèle avec l'explosion des mises en vente par les SA HLM (multipliée par 6,6 entre 2005 et 2006), reflétant peut-être une nouvelle stratégie de cession de leur patrimoine (85 % des mises en vente sur la période avec 1 750 logements).

1.4. Le Prêt Social Locatif Accession

3 dossiers ont été agréés dans le Doubs depuis 2005, concernant 36 logements : tous chez Néolia, 12 logements à Besançon, 24 dans le Pays de Montbéliard (Bethoncourt et Grand-Charmont).

Les dossiers concernent principalement des maisons de type T4 ou T5, de 87 à 104 m² en moyenne. Les publics présents sont pour moitié des petits ménages (2 personnes), de 25 à 35 ans représentés surtout par des employés du tertiaire et des ou-

vrriers. Les ressources de ces ménages (23 400 € annuels déclarés) sont inférieures à celles de l'ensemble des ménages du Doubs (27 400 € dans l'ensemble en 2008 et 34 300 € en particulier pour les propriétaires). Les montants moyens des prêts en PSLA se portent à 38 700 € pour un prix moyen d'achat de 170 400 €, soit une prise en charge à hauteur de 23 % du coût global. Cela représente des redevances brutes (mensualités de remboursement) à hauteur de 820 € en moyenne (avant les aides à la personne).

1.5. Le PASS FONCIER

Entre 2009 et 2010, 39 opérations ont été agréées dans le Doubs, concernant 146 ménages au total.

	CAGB	PMA	Reste du Doubs (CG25)	Communes seules	Total Doubs
Nombre d'opérations	15	9	12	3	39
Répartition dans le département	38 %	23 %	31 %	8 %	100 %
Nombre de logements	48	66	26	6	146
Nombre de logements	33 %	45 %	18 %	4 %	100 %

Les logements sont quasi exclusivement des maisons : 71 % des maisons individuelles et 25 % de l'individuel groupé (au travers quelques grosses opérations sur PMA) ; le collectif ne concerne que 6 appartements à St-Vit.

Les surfaces moyennes des logements sont d'environ 92m², pour la plupart des T5 ou T6.

Les terrains rattachés aux logements ont en moyenne une surface de 400 m². Les opérations présentes hors des agglomérations (secteur CG 25) concernent davantage des parcelles de 600 à 800 m².

Le coût moyen des opérations est d'environ 180 000 €. Il est un peu supérieur (vers 186 000 €) sur le périmètre de la CAGB. Ces différences s'expliquent principalement par un foncier plus cher sur ce secteur et par des terrains un peu plus grands.

Ces opérations sont financées en moyenne à hauteur de 25 % par le Pass Foncier, soit un montant moyen de 35 500 €. Enfin, pour la moitié des logements, la subvention attribuée par la collectivité se porte à 3 000 €.

Les ménages qui ont souscrit un Pass Foncier sont composés d'au moins 3 personnes pour 60 % d'entre eux (45 % de 3 ou 4 personnes). L'âge moyen de la personne de référence est de 33 ans. Près de la moitié d'entre eux ont entre 30 et 39 ans et seulement 20 % plus de 40 ans.

Le coût des habitations pour ces ménages se situe entre 4 et 17 années de revenus selon les cas, avec une moyenne d'environ 7 ans pour l'ensemble du département.

Le revenu fiscal médian de référence des ménages est de 23 700 €/an, soit 87 % du niveau du revenu de l'ensemble des ménages doubiens. Ces revenus des ménages dans le dispositif Pass Foncier sont un peu plus élevés sur le secteur hors agglomérations (de 1 200 à 1 500 € de plus par an). Le dispositif a ainsi bénéficié davantage aux ménages plus modestes sur les secteurs urbains que sur les secteurs plus ruraux.

93 % des ménages ayant reçu un Pass Foncier vivaient auparavant dans le même secteur de délégation. Cette part est un peu moins élevée pour la partie hors agglomérations du département où près d'un quart des logements attribués le sont à des ménages provenant des deux principales agglomérations (notamment le Pays de Montbéliard).

Le dispositif a cependant permis une certaine mobilité résidentielle puisque seuls 22 % des ménages vivaient dans la même commune. Sur la CAGB, ce sont près de 60 % des ménages en Pass Foncier hors de la capitale régionale qui viennent de Besançon et sur PMA, 18 % des ménages viennent de Montbéliard et 12 % d'Audincourt.

2 Bilan du Prêt à Taux Zéro dans le Doubs

Au 1^{er} janvier 2009, le département du Doubs compte 135 000 logements occupés par leur propriétaire sur un parc total de 230 000 résidences principales, soit un taux de 58,6 % (un peu supérieur au taux national de 57,9 %). Ce nombre a augmenté de 19 % en 10 ans, soit 21 400 propriétaires supplémentaires. Sur la même période, 16 400 PTZ ont été émis dans le Doubs. Parmi les propriétaires doubiens en 2009, 4,2 % d'entre eux (soit 5 700 ménages) ont acquis leur logement dans l'année qui a précédé (alors que 4 700 PTZ ont été accordés en 2007 et 2008). 58 % l'ont fait dans l'habitat individuel. Ces maisons ont, pour 42 % d'entre elles, une surface en moyenne supérieure à 95 m² habitables. Les ménages concernés sont composés pour les deux-tiers de 1 ou 2 personnes. 59 % de ces nouveaux accédants ont plus de 40 ans. Et près des trois-quarts d'entre eux ont des ressources annuelles supérieures à 20 000 €.

2.1. Les biens financés en PTZ

21 600 PTZ ont été accordés entre 1995 et 2009 dans le Doubs, soit 44 % des 49 000 PTZ en Franche-Comté, avec un maximum de plus de 2 500 prêts en 2007. Le rythme des attributions s'est accéléré à partir de 2005 en passant de 1 200 prêts par an entre 1997 et 2004 à 2 300

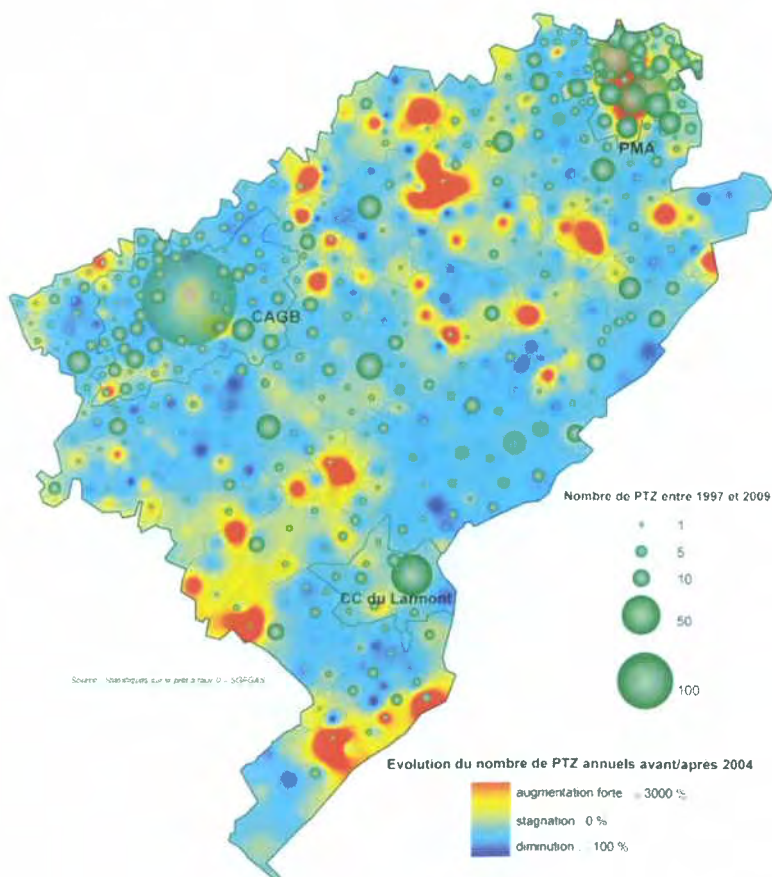
après 2004 (soit 55 % du total qui ont été attribués dans les 5 dernières années).

Le "nouveau PTZ" instauré en 2005 élargit son champ d'action et en facilite l'accès aux ménages : ouverture à l'ancien ; suppression des conditions de travaux ; hausse des plafonds de ressources ; allongement des durées de remboursement autorisées ...

Des localisations qui évoluent avec les dispositifs

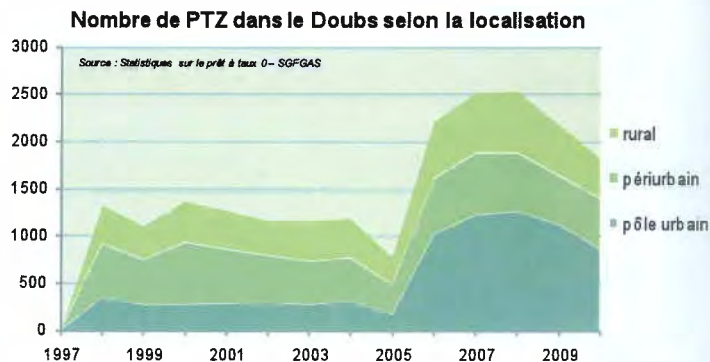
Les attributions se sont aussi déplacées dans l'espace avec un recentrage sur les pôles urbains et ruraux après 2004. Ceux-ci concernaient 1/4 des prêts entre 1997 et 2004 (soit 200) et presque la moitié ensuite (5 500).

La hausse à partir de 2005 a ainsi profité principalement aux ville-centres et leurs proches banlieues avec 3 300 PTZ de plus en 3 ans, alors qu'on en comptabilisait 1 300 de moins dans le reste du département (soit moins 20 %).



	Nombre de PTZ 1995-2009	Répartition des PTZ dans le département
Grand Besançon	5 791	27 %
Pays de Montbéliard	4 201	19 %
Reste du département	11 564	54 %
Total du Doubs	21 556	100 %

Source : statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS



Répartition des attributions de PTZ par communes du Doubs

Dans la période 1999-2004, les taux d'attribution (nombre de PTZ dans le neuf par rapport au parc de logements en 1999) étaient beaucoup plus forts sur le périurbain (5,6 % de nouveaux logements dans le parc en PTZ contre 0,1 % sur l'urbain). Après 2004, les PTZ étaient mieux répartis entre les territoires et concernaient 1,4 % de l'ensemble du parc du département et encore 2,6 % pour le périurbain.

Avec plus de 11 600 logements financés en PTZ entre 1997 et 2008, le dispositif représente près de 37 % des 31 000 logements neufs produits sur le département. Le rôle du prêt a surtout été important avant 2004, c'est-à-dire lorsque la production globale était en pleine croissance (43 % du total des logements produits l'était en PTZ). Le PTZ a davantage contribué à la production sur les secteurs périurbains (près de la moitié en 12 ans) que dans les pôles urbains (21 %).

D'abord des maisons mais un rôle plus important des appartements depuis 2005

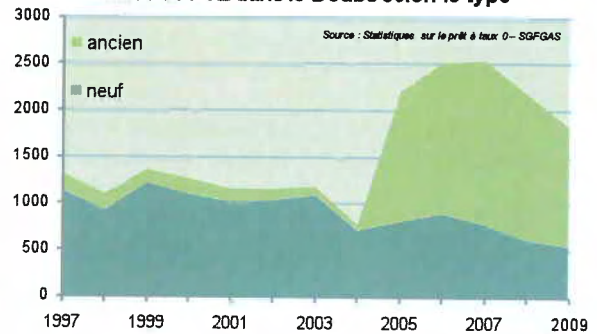
La répartition des attributions entre achat/construction et amélioration/acquisition se fait à l'avantage du neuf à 57 % sur les 12 ans observés. Les tendances ont été inversées en 2005, au moment de l'évolution du dispositif vers l'ancien (plus uniquement pour les logements de plus de 20 ans, plus de quotité de montant de travaux ...).

Alors que sur les 8 premières années, 88 % des prêts concernaient du neuf, leur nombre a été divisé par 2 ensuite. Pour les 4 dernières années, les opérations sur l'ancien représentent les deux-tiers des prêts avec un volume quasiment multiplié par 7 (7 600 logements réhabilités).

Dans l'ensemble, les biens concernés sont en majorité des maisons individuelles avec plus de 16 200 logements (79 %). Elles sont présentes surtout sur le périurbain et les espaces ruraux où elles représentent les trois-quarts des prêts.

Les appartements sont majoritaires (les deux-tiers des prêts) uniquement dans les villes centres de Besançon et Montbéliard qui concentrent la moitié des logements collectifs aidés. Le nombre d'appartements a notamment augmenté après 2004. Les attributions annuelles ont été multipliées par 6,7 et seulement par 1,4 pour les maisons.

Nombre de PTZ dans le Doubs selon le type



En conséquence, les logements aidés sont plutôt grands, d'une surface moyenne de 105 m², 114 m² pour les maisons et 73 m² pour les appartements.

Ceux-ci sont principalement composés de 3-4 pièces (pour les deux-tiers), et se retrouvent surtout dans les villes-centres (60 % de ces secteurs). C'est là qu'on y trouve aussi la moitié des 1 400 petits logements de 1-2 pièces.

Les maisons individuelles comptent, pour plus de la moitié, 5 pièces et plus. Et presque 80 % de ces grands logements (8 800 au total) sont situés en secteur périurbain et rural.

2.2. Les ménages ayant utilisé le PTZ

Sur les 21 600 ménages ayant bénéficié d'un PTZ, 85 % de ces ménages sont issus du parc locatif, et seulement 8,5 % du parc social.

Des disparités spatiales en termes de taille de ménages

À l'échelle de l'ensemble du département, 32 % des prêts sont accordés à des ménages de 4 personnes ou plus quand la part des prêts accordés aux autres catégories (1,2 ou 3 personnes) de ménages se situe entre 20 et 25 % chacune.

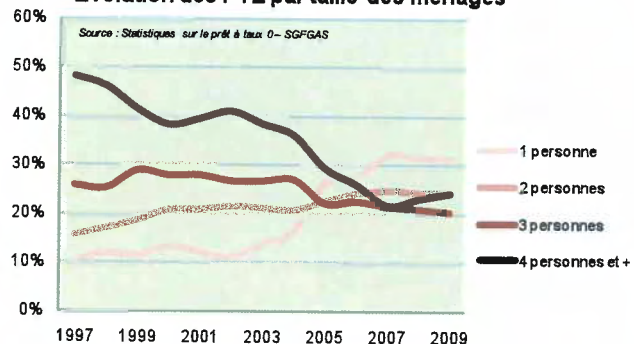
Sur l'agglomération de Besançon, une grande partie des ménages (42 %) souscrivant à un PTZ ne se composent que d'une seule personne, quant à Montbéliard, les ménages de 4 personnes ou plus représentent la part la plus importante des prêts accordés (31 %). A l'échelle des aires urbaines (Besançon, Montbéliard), les écarts se réduisent et les prêts accordés se répartissent de manière à peu près équitable entre les différentes catégories de ménages.

La taille des ménages soumis au PTZ varie également en fonction de la localisation des logements dans l'agglomération (par rapport à la ville centre). Au sein de la ville-centre, 47 % des ménages concernés se composent d'une personne (contre 21 % en dehors). A l'inverse, 34 % des ménages soumis au PTZ hors ville centre se composent de 4 personnes ou plus (contre 16 % dans la ville-centre). Il s'agit principalement de ménages

avec enfants acquérant une maison individuelle en milieu périurbain. Sur l'ensemble de la période et pour la totalité du département, on constate une évolution inverse dans l'obtention de PTZ entre les ménages de petite taille (1 personne) et ceux de 4 personnes ou plus. Quand la part des ménages de grande taille diminue, celle des ménages composés d'une seule personne augmente.

Ces différences peuvent être mises en relation avec la diminution globale de la taille des ménages sur l'ensemble de la population du département de 2,4 personnes en 1999 à 2,2 en 2007.

Evolution des PTZ par taille des ménages



petits que ceux qui investissent dans le reste du département (2,8 personnes). On peut de même opposer, à l'intérieur des agglomérations, les ménages acquérant dans la ville-centre et dans la périphérie. Hors de la ville-centre, les ménages sont en moyenne plus grands (2,7 personnes contre 2 pour la ville-centre). Ces oppositions spatiales témoignent de choix résidentiels différents relevant en partie de la taille des ménages.

À l'échelle du département, les ménages souscrivant à un PTZ sont en moyenne composés de 2,7 personnes. La comparaison des tailles moyennes des ménages entre les différents territoires, bien que masquant des disparités intérieures importantes, permet de mettre en avant de grandes oppositions spatiales dans la composition des ménages souscrivant à un PTZ.

Les ménages acquérant dans les agglomérations (2,1 personnes pour Besançon et 1,9 pour Montbéliard) sont en moyenne plus

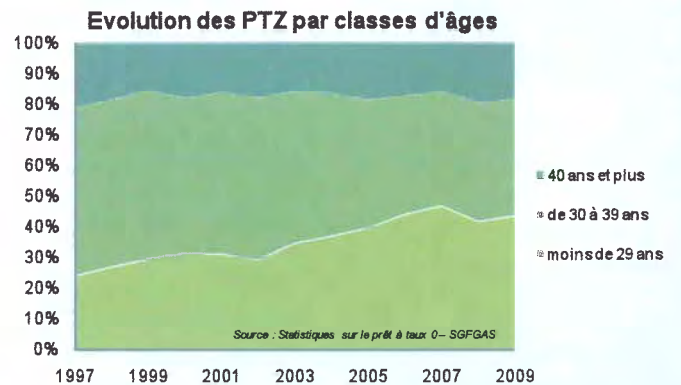
Un dispositif orienté vers de jeunes ménages

Sur l'ensemble du département, les ménages dont la personne de référence a entre 30 et 39 ans sont ceux qui ont le plus recours au dispositif (45 %). Les ménages, dont la personne de référence a plus de 40 ans, ne représentent que 18 % des dossiers accordés. Finalement, près de 80 % des prêts accordés le sont à des ménages dont la personne de référence a moins de 40 ans.

Les ménages les plus jeunes (moins de 29 ans), souscrivant à un PTZ, ont tendance à acheter plutôt dans la ville-centre (42 % contre 34 % en dehors), alors que pour les ménages plus âgés, le rapport a tendance à s'inverser (35 % dedans, 43 % hors pour les ménages entre 30 et 39 ans). La part des jeunes (moins de 29 ans) augmente de 5,2 % en moyenne par an contre une baisse de 3,7 % par an pour les ménages de 30 à 39 ans.

Cette évolution est à mettre en perspective avec l'évolution de la population du Doubs qui dans le même temps vieillit.

En effet, entre 1999 et 2007, la part des plus de 40 ans passe de 45 % à 52,5 % en 8 ans, selon les recensements de l'INSEE.



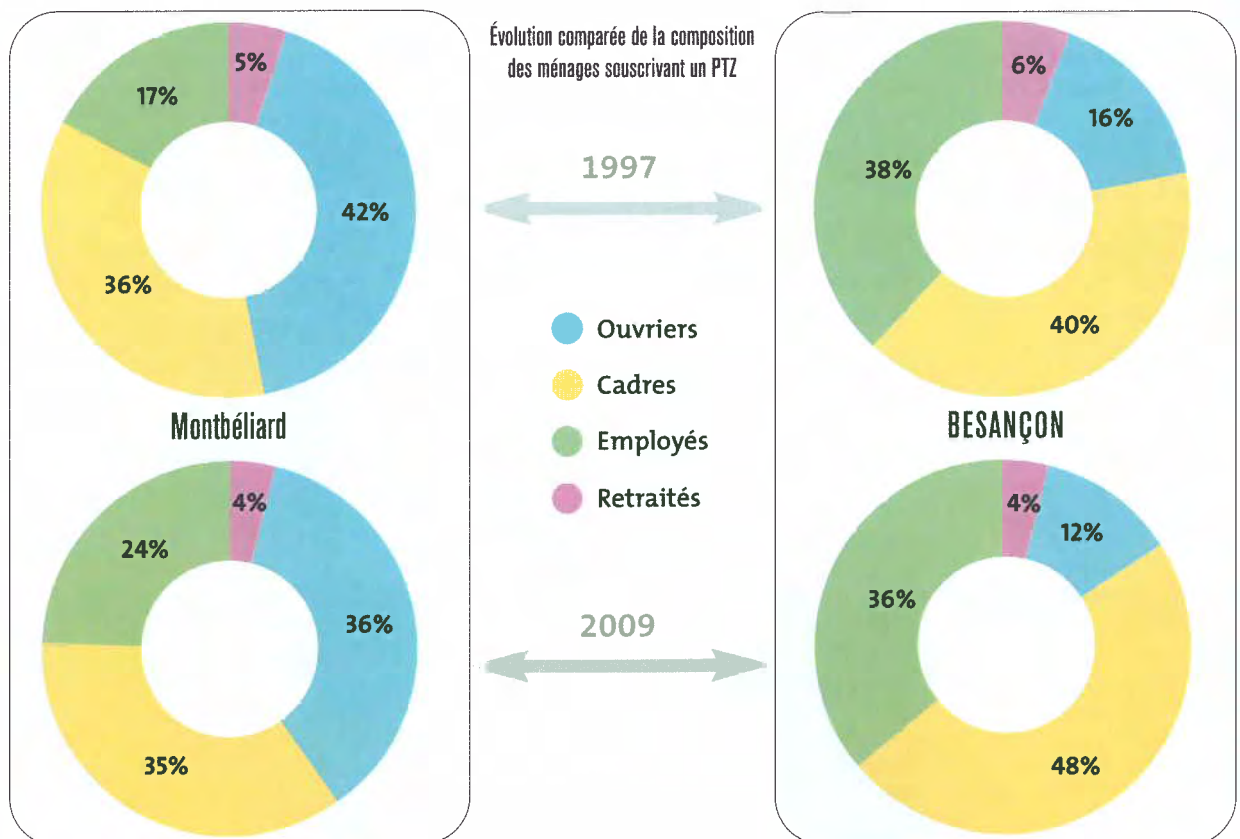
Une population bénéficiaire principalement ouvrière

Si l'on considère l'ensemble du département et de la période, c'est la catégorie « agriculteurs, exploitants et ouvriers » qui souscrit le plus de PTZ (38 %). Les évolutions récentes ont tendance à faire varier la composition sociale des ménages souscrivant un PTZ sur l'ensemble du département. En 2009, la part des cadres dépasse celle des ouvriers.

Alors qu'à Montbéliard, ce sont les ouvriers qui souscrivent le plus de prêts (41 %), à Besançon, ce sont les « artisans, commerçants, chefs d'entreprises, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires » qui représentent la part la plus importante (45 %). Cette distinction sociale reflète deux territoires différents, aussi bien en termes de composition sociale que de tissu économique.

En effet, les ouvriers représentent près de 26 % des ménages selon la catégorie professionnelle de la personne de référence en 2007 dans l'agglomération de Montbéliard, contre moins de 15 % dans l'agglomération de Besançon. 40 % des emplois de l'agglomération de Montbéliard sont industriels, contre 13 % dans l'agglomération de Besançon (source INSEE).

Si l'on considère le reste du territoire départemental en y excluant les agglomérations, les ménages ouvriers souscrivent près d'un PTZ sur deux, contre 1 sur 4 pour la catégorie des « cadres... ».



Revenus : une tendance à la précarisation ?

Le revenu net imposable médian des ménages disposant d'un PTZ depuis l'entrée en vigueur du dispositif et sur l'ensemble du département ne dépasse pas 18 000 € par an (médiane exacte à 17 129 €).

Globalement, sur la période, les revenus des ménages bisonnins sont légèrement supérieurs en valeur absolue que ceux des ménages de Montbéliard qui, pour rappel, sont dans l'ensemble plus petits.

Quand, entre 2000 et 2008, le revenu médian de l'ensemble des ménages du Doubs a augmenté en moyenne de 2,5 % par an, celui des ménages souscrivant à un PTZ a diminué de 0,1 % par an.

De manière générale, sur l'ensemble de la période, le revenu imposable des ménages souscrivant à un PTZ est inférieur de 7 800 € au revenu de l'ensemble des ménages du Doubs, soit entre 25 et 40 % de moins que ce dernier. L'écart se creuse entre l'ensemble des ménages et les bénéficiaires d'un PTZ au cours des années. Alors qu'en 2000 la différence s'élève à 6 272 €, correspondant à un revenu inférieur de 28 % pour les bénéficiaires du PTZ, cet écart se monte à 10 122 € en 2008, soit 37 % de moins.

Revenus moyens des ménages souscrivant au PTZ dans le Doubs entre 1995 et 2009

Nombre de personnes par ménage souscrivant au PTZ	Revenu net imposable médian des bénéficiaires du PTZ	Plafonds de ressources PTZ (zones B & C)
1	12 629 €	23 688 €
2	18 266 €	31 588 €
3	19 395 €	36 538 €
4 et +	17 140 €	4 : 40 488 €
		5 et + : 44 425 €

Source : statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS

2.3. Les financements dans les attributions de PTZ

Le Prêt à Taux Zéro ne peut être l'emprunt principal ou unique, car son objectif est de permettre de diminuer le montant des autres prêts immobiliers et le coût de l'opération.

Le calcul du prêt varie en fonction de plusieurs facteurs :

- du coût total de l'opération
- de l'ancienneté du logement
- des emprunts complémentaires
- de la localisation (zones A, B ou C, ZUS-ZFU)
- de la composition du ménage

Des opérations dont le coût moyen augmente...

Quel que soit le type de logements, les coûts augmentent. Sur le Doubs, les prix augmentent plus vite dans l'ancien (+ 5,9 % par an entre 1997 et 2009), croissent de 5 % par an dans le neuf et d'un peu plus de 4 % pour la construction.

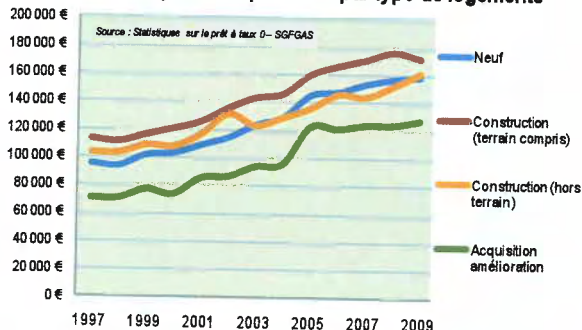
...et de plus en plus financées par l'emprunt.

Entre 1997 et 2009, la part du prêt principal dans les montages financiers a tendance à augmenter, passant de 51 % à 67 % du montant total de l'opération, quand l'apport personnel, lui, décline (de 23 % en 1997 à 13 % en 2009). La part du PTZ (qui est plafonnée) reste à peu près stable dans le temps et oscille entre 10 % et 16 % du montant total de l'opération.

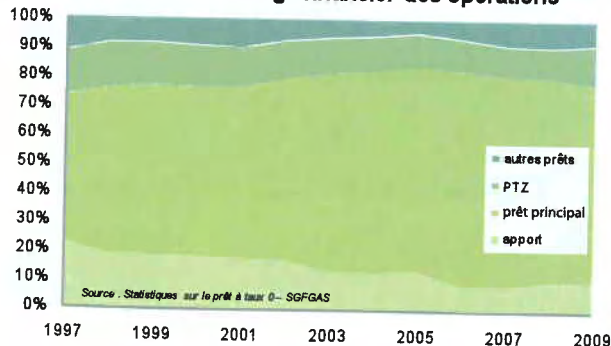
L'accroissement de la part du prêt principal dans le montage financier peut être rapporté au rajeunissement des ménages souscrivant à un PTZ pour qui l'apport initial est moins important et le montant, ainsi que la durée de remboursement du prêt, plus élevés.

Quand le financement des opérations des ménages de moins de 30 ans court en moyenne pendant 20 années, il ne s'étend que sur 18 années pour les ménages de plus de 40 ans.

Coût moyen des opérations par type de logements



Évolution du montage financier des opérations



Un taux d'effort d'autant plus important pour les ménages les plus modestes

Entre 1997 et 2009, pour l'ensemble des ménages du Doubs souscrivant à un PTZ, le montant total de l'opération correspond en moyenne à 7 années de revenu net imposable (sans les aides) au moment de la souscription du prêt.

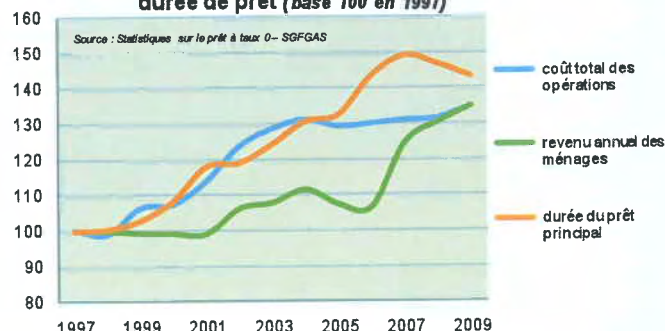
L'effort consenti par les ménages pour financer l'opération est d'autant plus important que ces ménages sont modestes.

Les ménages les plus pauvres (ceux déclarant un revenu annuel inférieur à 12 640 €) consentent, en nombre d'années de revenus pour financer l'opération, un effort 2 fois plus élevé que les ménages disposant des revenus les plus importants (supérieur à 28 420 €), soit 10 années contre 5 pour un revenu moyen 3 fois moins important.

Le taux d'effort annuel moyen, correspondant à la part que représente chaque année le montant de l'opération ramené au revenu annuel, a tendance à diminuer entre 1997 et 2009.

Bien que le coût de l'opération augmente plus vite que le revenu, le taux d'effort est abaissé par l'allongement de la durée du prêt principal qui permet un étalement dans le temps de l'effort financier à fournir par les ménages.

Evolution comparée des coûts, revenus et durée de prêt (base 100 en 1997)



Le PTZ a donc principalement concerné les territoires périurbains et ruraux (plus de 60 % des prêts en 13 ans) en contribuant fortement à la production globale de logements, notamment avec des maisons individuelles. Mais à partir de 2005, la répartition s'est davantage rééquilibrée vers les villes et la réhabilitation du parc existant, atténuant ainsi ses effets sur l'étalement urbain.

Les logements concernés sont donc plutôt grands ... à l'image des ménages qui vont les occuper. Ceux-ci sont assez représentatifs des catégories sociales moyennes et modestes des territoires, à savoir jeunes (moins de 40 ans) et surtout ouvrières.

Le PTZ s'est démocratisé et s'est ouvert au fil des ans vers des ménages aux revenus de plus en plus faibles allongeant ainsi les durées des prêts (les coûts augmentent en parallèle), faisant de plus en plus appel à l'emprunt et générant un taux d'effort important pour les plus modestes.

CONCLUSIONS

Depuis le 1^{er} janvier 2011, le PTZ, le Pass Foncier et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts n'existent plus et ont été remplacés par le PTZ+.

Les évolutions majeures par rapport au PTZ sont les suivantes :

- disparition des conditions de ressources pour l'aide à l'accession
- modification des zonages géographiques pour les calculs de quotité de prise en compte du prêt
- introduction de la notion de performance énergétique dans le calcul de quotité
- durées de remboursement rallongées
- bonus HLM pour les acquisitions de logements sociaux

Le nouveau dispositif s'adapte aux contraintes de la conjoncture en favorisant l'approche environnementale et en s'adaptant aux tensions des marchés locaux. Cette ouverture au plus grand nombre et la concentration des efforts sur les zones tendues, permettent à la fois de prioriser les secteurs d'intervention et d'élargir les publics d'accédants. Elle met cependant fin à une forme d'accession dite "sociale" (selon les définitions de cette étude) en orientant l'action publique vers les classes moyennes et plus seulement vers les populations les plus modestes.

Voir la documentation en ligne :

http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Plaqueette_PTZ_.pdf

MÉTHODOLOGIE

(sources de données utilisées)

Les bilans des dispositifs existants :

- ventes HLM : DDT 25
- PSLA : DDT 25
- PTZ : DREAL Franche-Comté, Statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS
- Pass Foncier : ADIL 25

Les éléments de contextualisation

- la construction neuve : bases Sitadel et Sit@del2 des permis de construire, DREAL Franche-Comté
- les propriétaires occupants : FILOCOM 1999 à 2009 (DREAL Franche-Comté, MEEDDTL d'après la DGI)
- les caractéristiques des ménages : INSEE (recensements de la population) 1999 et 2007
- les revenus des ménages : revenus fiscaux des ménages 2000 à 2008, INSEE (Insee-DGFip Revenus fiscaux localisés des ménages)