

# Dossier

## Accession sociale à la propriété

### Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) : un produit très dispersé sur le territoire de Rhône-Alpes et dont le nombre a doublé en 5 ans.

#### EN RÉSUMÉ

Dans le neuf comme dans l'ancien, de très nombreuses communes accueillent des PTZ mais dans la majeure partie des cas, en très petit nombre.

- En terme de montant d'opération, le collectif ancien est le moins cher dans tous les départements, et l'individuel neuf est partout le produit le plus cher.
- En terme de prix/m<sup>2</sup>, le collectif neuf a partout des prix très élevés tandis que l'individuel neuf est quasiment partout le moins cher (ou très proche de l'ancien).
- Dans l'ancien, l'effort des ménages par rapport à leurs revenus est moindre que dans le neuf.
- En collectif, les ménages sont plus jeunes, acquièrent des surfaces plus petites et ont moins de revenus que les ménages investissant dans de l'individuel.

	Ancien		Neuf	
	individuel	collectif	individuel	collectif
<b>Répartition des prêts</b>	29%	38%	23%	9%
<b>Montant TTC moyen des opérations<sup>1</sup></b>	158 000	132 000	168 000	166 000
<b>Surface moyenne</b>	94 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>
<b>Prix au m<sup>2</sup> moyen</b>	1 690	2 020	1 520	2 680
<b>Revenu moyen</b>	27 400	22 500	26 400	23 200
<b>Nombre d'années de revenus consacrées à l'opération<sup>2</sup></b>	5,8	5,9	6,4	7,1

Cette analyse a été réalisée en novembre 2009 par le CETE de Lyon à partir des données 2005-2008 du SGFGAS<sup>3</sup>. Elle s'inscrit dans la continuité d'un travail similaire concernant les données 1999/2005.

**IMPORTANT : Le doublement du PTZ est intervenu en 2009. Les éléments suivants qui s'appuient sur les chiffres de 2008 n'en tiennent donc pas compte.**

<sup>1</sup> Le prix moyen des opérations en neuf collectif peut paraître du même ordre que le neuf individuel. En fait ce sont les opérations très chères de la Haute Savoie, proportionnellement nombreuses, qui tirent le prix moyen régional vers le haut. Dans chaque département le montant moyen de l'individuel neuf est sensiblement supérieur à celui du collectif neuf.

<sup>2</sup> Revenu à l'année N-1 divisé par le montant TTC de l'opération.

<sup>3</sup> Société de Gestion du Fonds de Garantie Sociale.

Le profil des acquéreurs potentiels connaît quelques inflexions depuis la crise financière et immobilière de 2007 : on note une diminution des personnes seules au profit de projets d'acquisitions familiales, avec une nette progression des couples avec enfants. De manière générale, la prudence est de rigueur compte tenu de la conjoncture : les ménages s'engageant dans des opérations d'acquisition disposent de réserves complémentaires plus conséquentes, ils souscrivent davantage aux assurances « perte d'emploi » et présentent des dossiers plus solides répondant aux exigences des banques. Les taux d'intérêt ayant diminué en 2009, les accédants allongent à nouveau la durée de leurs prêts.

En 2009, les dispositifs mis en place pour accéder à la propriété (nouveau prêt à taux zéro, PASS-FONCIER®, PSLA...) ont permis d'améliorer la solvabilité des ménages et de faciliter la primo-accession.

## Un nombre de PTZ multiplié par plus de 2 entre 2004 et 2008

Globalement, le nombre de PTZ est passé de moins de 10 000 en 2004 à plus de 20 000 en 2008, le point culminant ayant été atteint en 2007 avec près de 25 000 PTZ. Cette forte augmentation est bien sûr liée à l'ouverture du prêt aux opérations dans l'ancien sans travaux.

Sur la période 2005/2008 le nombre de prêts est très légèrement en hausse (+1%) malgré la conjoncture difficile de l'année 2008 qui a entraîné une forte baisse du nombre de prêts par rapport à 2007 (rappelons qu'entre 2007 et 2008 la vente des logements neufs a chuté de 33%<sup>4</sup> en Rhône Alpes et le nombre de transactions dans l'ancien en France métropolitaine de 17%<sup>5</sup>).

Le montant moyen du prêt n'a que peu évolué entre 2004 et 2008, restant aux alentours de 14 600 €.

La carte ci-contre montre qu'en 2008, 60% des communes de la région ont enregistré au moins un PTZ. Sur la période 2005/2008, près de 90% des communes de la région sont concernées.

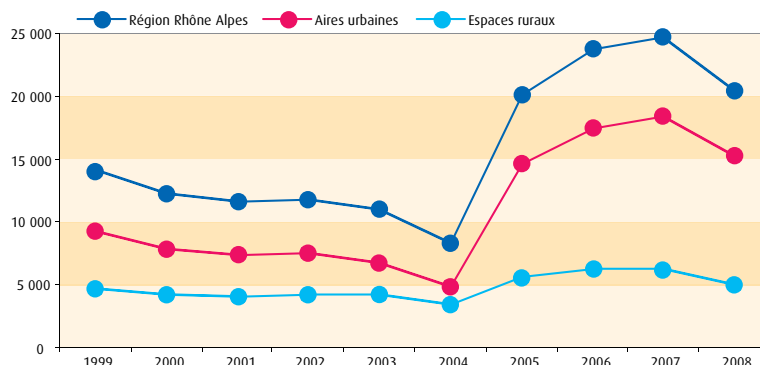
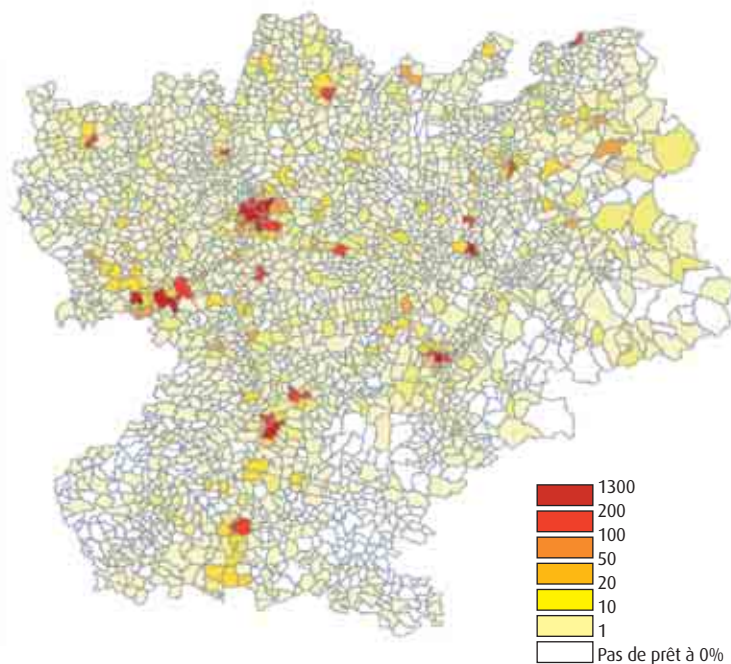
À l'échelle de la région, il y a d'une part une grande dispersion du PTZ sur de très nombreuses communes, la plupart n'ayant qu'un petit nombre d'opérations et d'autre part une concentration d'un nombre élevé de prêts sur quelques grosses communes. Ainsi, près d'un tiers des prêts ont été distribués sur les 1 850 communes ayant accueilli moins de 10 prêts et plus d'un cinquième sur les 8 communes<sup>6</sup> ayant accueilli plus de 200 prêts.

L'ouverture du PTZ dans l'ancien participe à la forte augmentation du nombre de prêts à partir de 2005, avec un recentrage sur les zones urbaines. Plus de 40% des prêts se situaient en 2004 sur les espaces ruraux et cette part n'est plus que de 25% en 2008.

## Le profil des acquéreurs : de plus en plus de jeunes ménages et de moins en moins d'acquéreurs sont issus du parc locatif public

La primo-accession soutenue par le PTZ est bien le fait de ménages jeunes : en 2005, sur l'ensemble des ménages ayant accès au PTZ, ils étaient 39% à avoir moins de 30 ans ; en 2008, ce chiffre est passé à 44%. Par contre, sur la même période, on compte une baisse de 5 points de la part des ménages accédant au PTZ issus d'un logement locatif social<sup>7</sup> (ils étaient 7% en 2005, ils ne sont plus que 2% en 2008).

### Nombre total de PTZ en 2008 Philcarto - <http://philcarto.free.fr>



<sup>4</sup> Source ECLN

<sup>5</sup> Source CGEDD d'après DGFIIP - MEDOC - et bases notariales

<sup>6</sup> Par ordre décroissant : Lyon, Saint-Étienne, Grenoble, Villeurbanne, Vaulx-en-Velin, Valence, Chambéry et Vénissieux

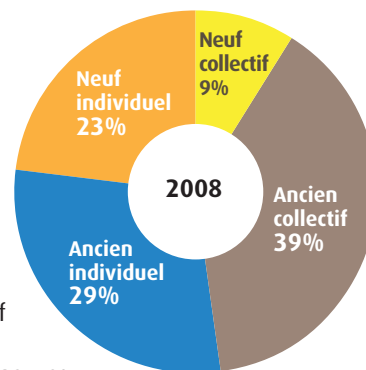
<sup>7</sup> D'après les déclarations des ménages accédant au dispositif PTZ

## De moins en moins d'opérations dans le neuf

Le nombre d'opérations réalisées dans le neuf a diminué de près de 50% depuis 1999, passant de plus de 12 000 à un peu plus de 6 000 prêts.

Ces opérations sont réalisées à 57% dans les espaces ruraux<sup>8</sup> du territoire régional et concernent à 70% des maisons individuelles. Ce dernier chiffre est cependant très variable d'un département à l'autre (plus de 95% en Ardèche, à peine plus de 40% dans le Rhône). Quel que soit le département, le collectif est moins coûteux que l'individuel mais les surfaces du collectif étant plus petites, le prix au m<sup>2</sup> du collectif est toujours nettement plus élevé que celui de l'individuel<sup>9</sup>.

Par ailleurs, le graphique ci-contre montre que le PTZ ne concerne que peu d'opérations neuves en collectif (9%). En effet, les taux d'effort nécessaires sont très élevés : l'effort financier consenti par les ménages de l'Isère, du Rhône et de la Savoie pour les opérations en neuf collectif se situe entre 7,2 et 7,4 années de revenus<sup>10</sup> alors que la moyenne régionale tous types de prêts confondus est de 6,1 années.

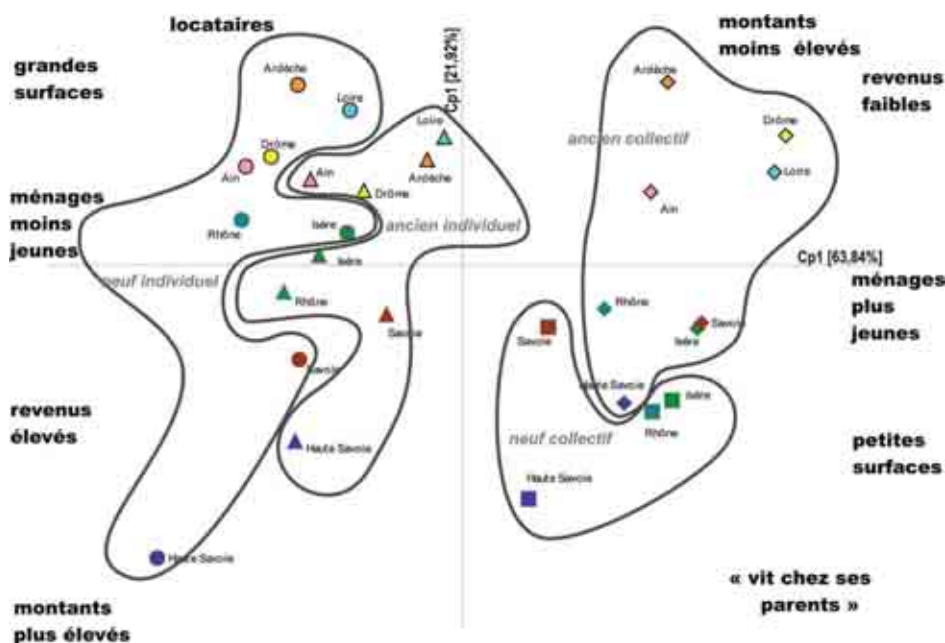


## Les opérations dans l'ancien sont en majorité réalisées dans le collectif

Entre 2005 et 2008, 87% des communes ont été concernées par au moins un PTZ dans l'ancien ; cela montre que ce produit ne concerne pas uniquement les zones urbaines de la région. Les opérations dans l'ancien sont réalisées à 56% en collectif mais cette part varie évidemment beaucoup d'un département à l'autre (30% en Ardèche environ mais plus de 75% dans le Rhône). Par ailleurs, comme ce qui a déjà été constaté pour le PTZ neuf, dans 6 départements sur 8, le collectif est plus cher au m<sup>2</sup> que l'individuel : la moyenne régionale en 2008 est de 2000€/m<sup>2</sup> pour le collectif et d'environ 1600€/m<sup>2</sup> pour l'individuel.

## Quatre types de produits relativement différenciés

Le schéma ci-dessous<sup>11</sup> montre que le collectif se différencie nettement de l'individuel, et que le neuf et l'ancien sont souvent plus proches, en particulier sur l'individuel : la distinction individuel/collectif est bien souvent plus pertinente que la distinction neuf/ancien. Le schéma montre également les points suivants :



- > Le collectif accueille les ménages plus jeunes.
- > Le collectif dans l'ancien concerne les opérations les moins chères et les ménages les plus modestes : ces ménages ont-ils bien anticipé les travaux éventuels et les frais de copropriété ?
- > Le collectif neuf conjugue surface petite, revenu faible et prix élevé.
- > L'individuel neuf se caractérise par de grandes surfaces, des ménages plus souvent locataires et moins jeunes... et les prix au m<sup>2</sup> les plus faibles.
- > L'individuel dans l'ancien se caractérise par des surfaces plus petites que l'individuel neuf et des taux d'effort moindres.
- > Le département de la Haute Savoie présente toujours les prix les plus élevés.

Rédaction :

Soizic Cézilly DREAL - LCV : [soizic.cezilly@developpement-durable.gouv.fr](mailto:soizic.cezilly@developpement-durable.gouv.fr)  
Sabine Mathonnet - CETE de Lyon : [sabine.mathonnet@developpement-durable.gouv.fr](mailto:sabine.mathonnet@developpement-durable.gouv.fr)

> Vous pouvez consulter l'ensemble des données de cette analyse en consultant le site internet de l'ORHL à l'adresse suivante : <http://www.orhl.org/-Accession-a-la-propriete,67-.html>

<sup>8</sup> Hors aires urbaines

<sup>9</sup> En 2008, la moyenne régionale pour l'individuel neuf est d'un peu plus de 1500€/m<sup>2</sup> et d'environ 2600€/m<sup>2</sup> pour du collectif

<sup>10</sup> Montants TTC des opérations divisés par les ressources annuelles des ménages

<sup>11</sup> Données utilisées pour l'analyse : part des ménages de moins de 30 ans, part des ménages locataires, montant TTC moyen des opérations, revenu annuel net moyen (à l'année n-1), surface moyenne en m<sup>2</sup>, pour chacun des 4 produits sur chacun des 8 départements, à l'exception cependant des opérations en collectif neuf dans les départements de l'Ain, l'Ardèche, la Drôme et la Loire pas suffisamment nombreuses pour que leurs moyennes soient significatives.