

## ADIL 81 / ACCESSION AIDÉE dans le Tarn et en France en 2011 / Des effets de la réforme...

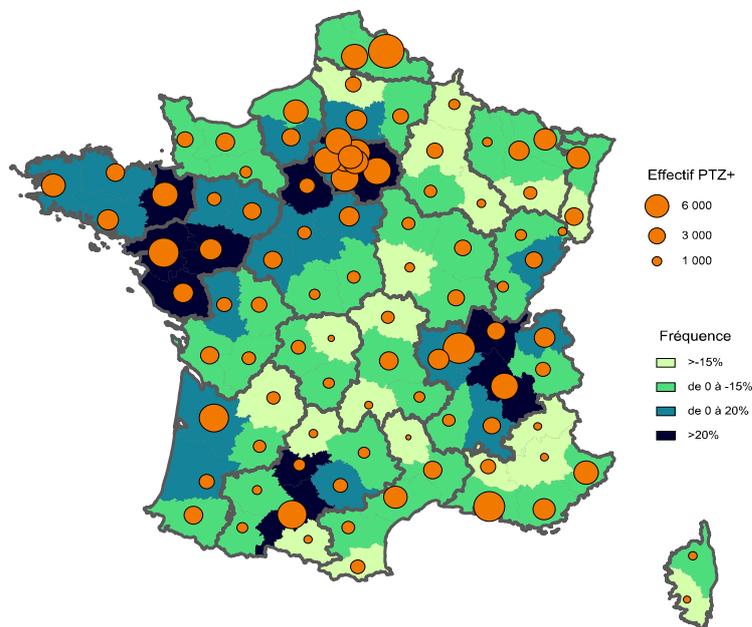
**Objectif “solvabilisation du plus grand nombre” : record historique de primo-accédants depuis 2005, mais essentiellement dû à la suppression du plafond de ressources.**

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 rendez-vous : avec 351 900 bénéficiaires en France métropolitaine et 2 238 dans le Tarn, la progression annuelle s'apprécie à + 22,9% au niveau national et + 9,8% 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 - 9,75% pour le Tarn).

**En 2011, le Tarn s'affiche 58<sup>ème</sup> département de France quant à la fréquence de mobilisation du prêt à taux zéro.**

Répartition départementale des PTZ+ émis en 2011



**Un effectif record de 2 238 opérations de primo-accession pour le Tarn en 2011, mais une diminution de l'accession sociale (sous plafond de ressources).**

2 238 ménages ont mobilisé un PTZ+ pour réaliser leur opération de primo-accession à la propriété en 2011, soit 241 de plus que l'année précédente. Cependant, corrigé des effets de l'universalité du PTZ+, le volume d'accédants (1 822), est, à plafonds de ressources équivalents, en diminution par rapport à 2010 (- 165 ménages).

Au niveau national, notre département se classe au 27<sup>ème</sup> rang quant au volume d'opération rapporté au nombre de résidences principales (nombre de résidences principales : 159 566 en 2007, soit 14 accessions/1 000 résidences principales).

Source : SGFGAS-Traitements et cartographie : ADIL 81

Midi-Pyrénées est une région mitigée en terme d'accession à la propriété, en effet la région affiche une fréquence de mobilisation du Prêt à taux zéro inférieure à la moyenne nationale. Seuls le Tarn, la Haute Garonne et le Tarn-et-Garonne sont au-dessus de 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 du Tarn, avec un taux de primo-accédants de 14 opérations/1 000 résidences principales, affiche une fréquence de mobilisation équivalente à la moyenne nationale.

## Objectif “verdissement” : la part de logements énergétiquement performants (BBC) évolue sur un an de 10% à 24% du neuf (7,25 % dans notre département).

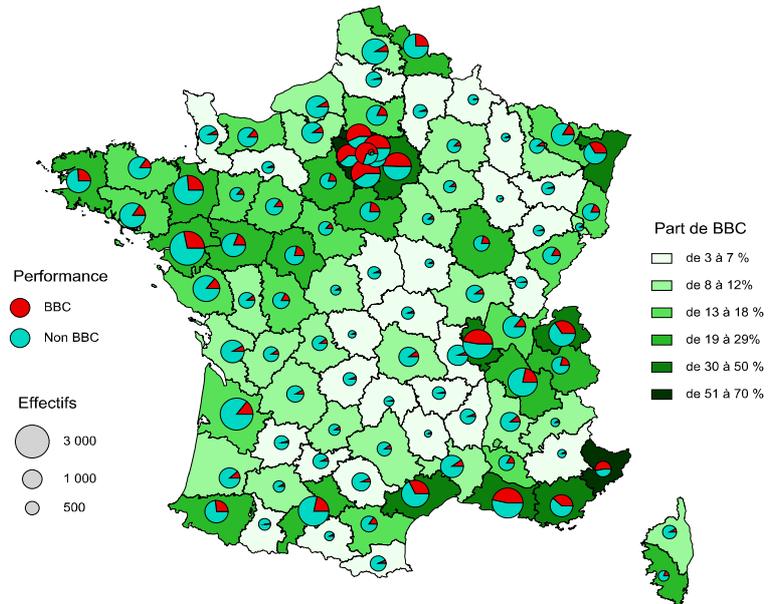
### Le “cap qualitatif” du BBC : le surcoût est-il le seul frein à sa généralisation ?

**Avec 7,25 % de ses constructions neuves classées en BBC, le Tarn se situe en fin du classement national.**

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.

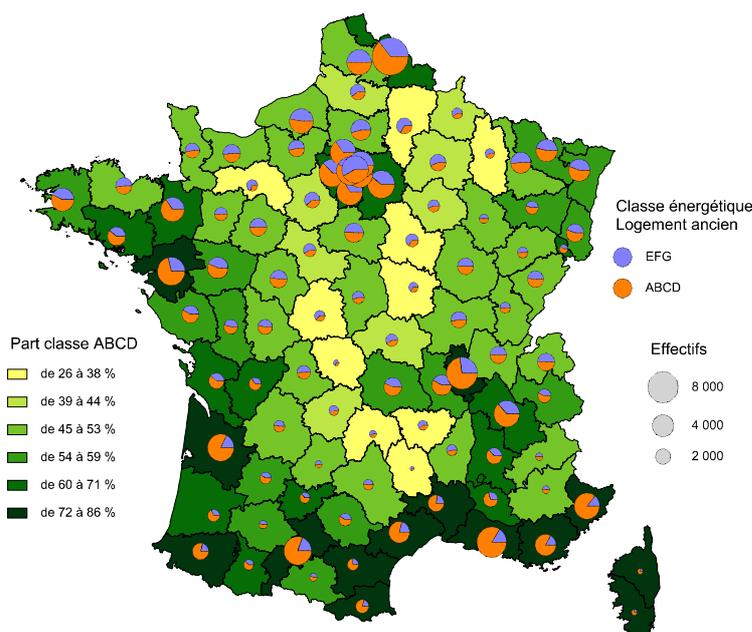
La fréquence du BBC, laquelle s'étage de 3% à 70% du neuf selon les départements, se renforce sur les marchés tendus (le collectif neuf affiche 60% de BBC) tels l'île de France, les Alpes maritimes, le Rhône... et reste faible sur les régions de moindre dynamique de primo-accession comme l'Auvergne, 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 81

### 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 81

**60% d'acquisitions de logements anciens classés ABCD en France (59% dans le Tarn, soit le 31<sup>ème</sup> 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 les 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 9 points dans le Tarn

### Attractivité inédite de la maison ancienne dans le département à 54 % des types d'opération

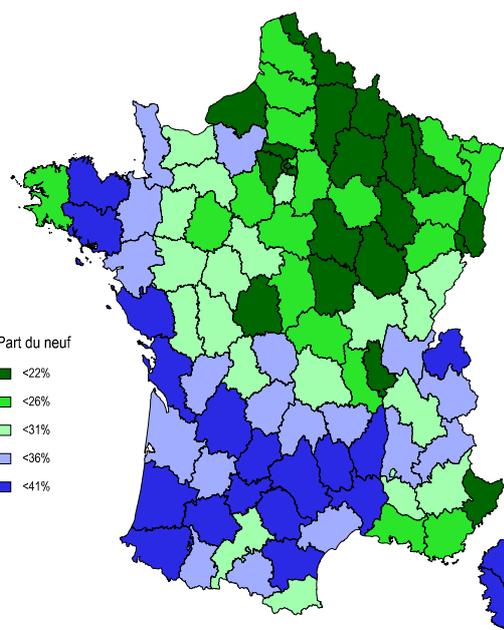
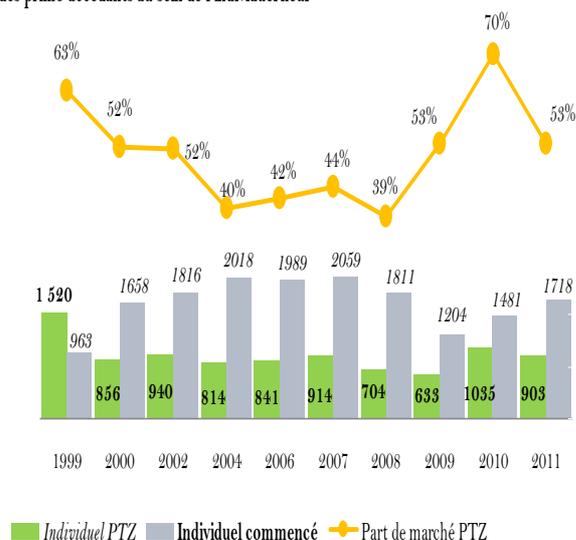
En 2009/2010, le doublement du PTZ dans le neuf issu du plan de relance ajouté au dispositif Pass Foncier ont fortement surreprésenté les accédants aidés au sein de la construction neuve. Avec les nouveaux barèmes 2011 l'ancien devient plus attractif dans le Tarn, il concentre 54 % des opérations et 1 194 ménages (+ 31%).

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

Accession aidée dans le Tarn

Evolution de la part de marché

des primo accédants au sein de l'individuel neuf



Source : Sitadel 1 et 2/SGFGAS -Traitements : ADIL 81

Source : SGFGAS- Traitements et cartographie : ADIL 81

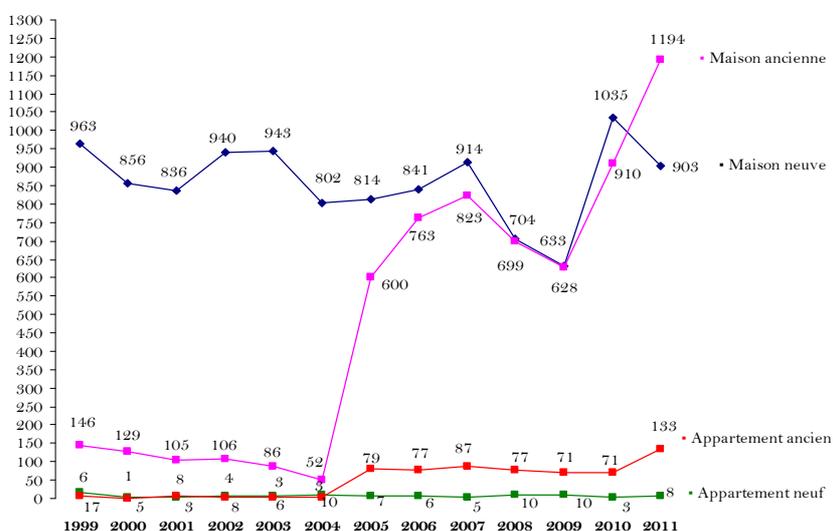
En 2011, la part du neuf en primo-accession s'établit à 26% en moyenne en France et 40 % dans le Tarn.

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.

Accession aidée dans le Tarn

Evolution des effectifs selon les types d'opération

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 B (Albi, Castres et 10 communes environnantes) ont ajouté leurs volumes d'achat de maisons existantes. Ces ménages des catégories socio-professionnelle 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...



Source : SGFGAS - Traitements : ADIL 81

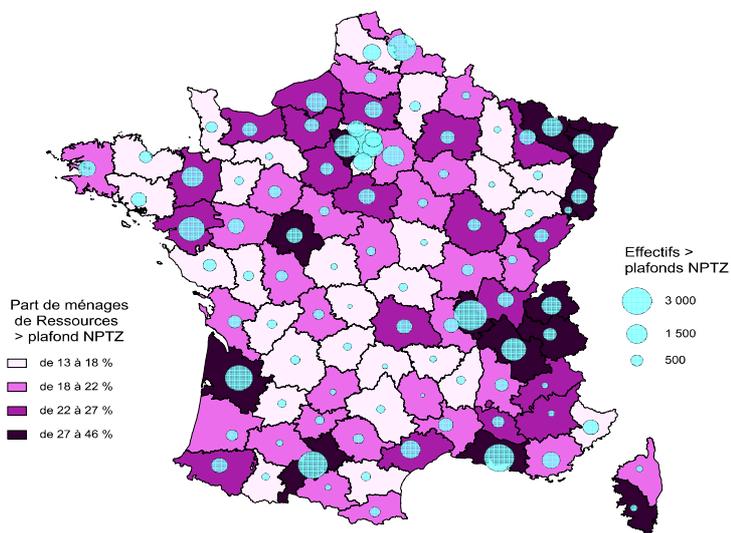
Types d'opérations		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Maison neuve	<i>Effectif</i>	963	856	836	940	943	802	814	841	914	704	633	1035	903
	%	86	86	88	88	91	92	54	49	49	47	47	51	4
Maison ancienne	<i>Effectif</i>	146	129	105	106	86	52	600	763	823	699	628	910	1194
	%	13	13	11	10	8	6	40	45	0.9	47	47	45	53
Appartement neuf	<i>Effectif</i>	17	5	8	8	6	10	7	6	5	10	10	3	8
	%	2	0.5	0.8	0.8	0.6	1.2	0.5	0.4	0.3	0.7	0.7	0.1	0.4
Appartement ancien	<i>Effectif</i>	6	1	3	4	3	3	79	77	87	77	71	71	133
	%	10	0.2	0.3	0.4	0.3	0.4	5	5	5	5	5	4	6
Total		1132	991	952	1058	1038	867	1500	1687	1829	1490	1342	2019	2238

## Objectif "Universalité" : la suppression du plafond de ressources a bénéficié à 18% de ménages "aisés" dans le Tarn et 23% en France

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

### 402 émissions de PTZ+ pour des ménages "aisés" dans le département 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 contre 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.**

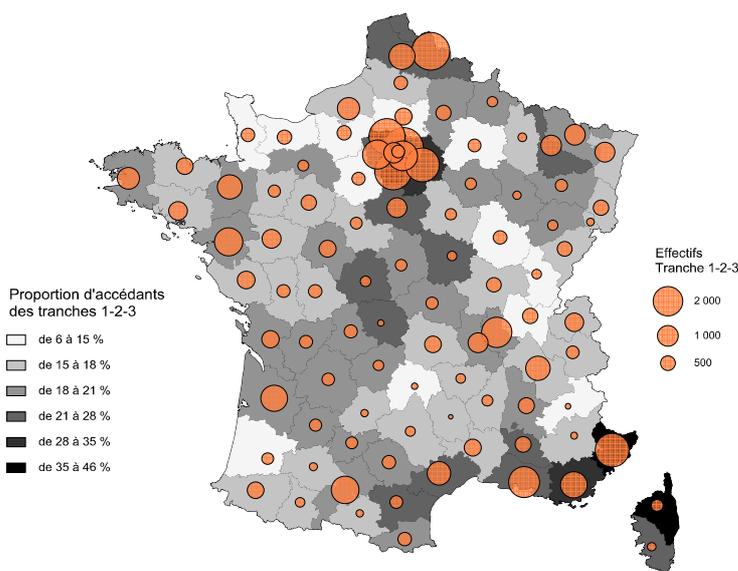


Source : SGFGAS-Traitements et cartographie : ADIL 81

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 81

### Les profils de remboursement les plus intéressants accordés à "seulement" 18,5% des ménages dans le Tarn !

Sur la Métropole, 21% des opérations ont bénéficié des modalités de remboursement du PTZ+ les plus avantageuses (soit les tranches 1-2 et 3 du barème comportant un différé de remboursement de 23 ans pour 20% à 45% du capital).

La géographie des bénéficiaires des tranches 1-2-3 montre des territoires de "vrai" accession sociale de ménages de revenus modestes ainsi que des départements qui bénéficient d'un "effet barème"(\*) lié à la territorialisation de l'aide (Essonne, Val d'Oise, Alpes Maritimes...).

(\*) 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 (58% en dans le Tarn et en France).

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

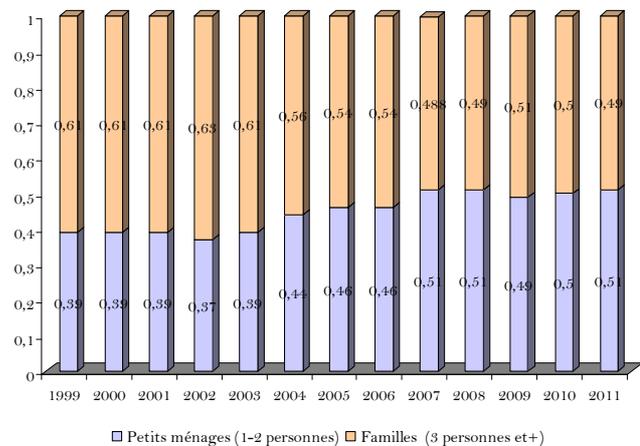
**Sur notre territoire, les familles continuent de perdre du terrain au profit des petits ménages. Depuis la mise en place du dispositif le poids relatif des petits ménages (1-2 personnes) a gagné 12 points**

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 15 ans la typologie des ménages primo accédant a fortement évolué vers l'éviction de l'accession familiale qui perd une partie de ses effectifs. Corrélativement, et pour la première fois en 2007, les familles (3 personnes et +) ne sont plus majoritaires au sein des bénéficiaires du PTZ dans le Tarn.

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.

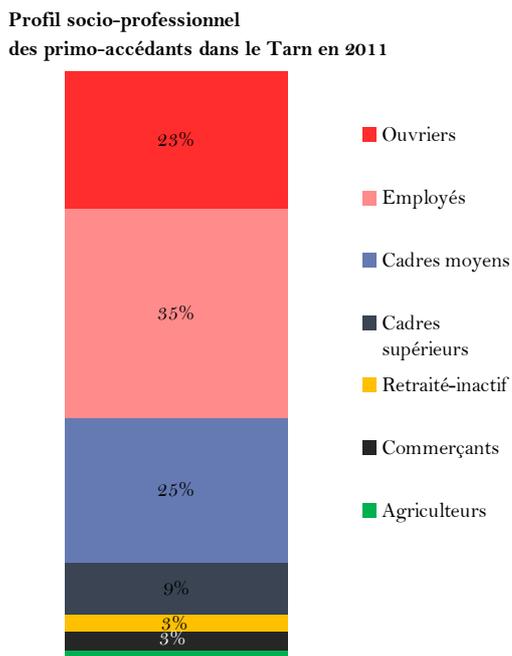
Evolution du profil familial des ménages en accession aidée à la propriété dans le Tarn



Source : SGFGAS – Déclarations d'offres acceptées sur l'année 2011- Traitement ADIL 81

## Année 2011, la 1<sup>ère</sup> photographie “précise” du profil socio-professionnel 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 socio-professionnelle de ces ménages.

Cette “ouverture” révèle qu'environ la moitié des catégories socio-professionnelle dont le chef de famille est cadre supérieur était évincé du dispositif en raison de revenus trop élevés. Ces cadres ne pèsent en réalité que 8% des opérations totales et, pour le reste, la modification du champ réglementaire n'affecte que très peu la part des autres catégories.

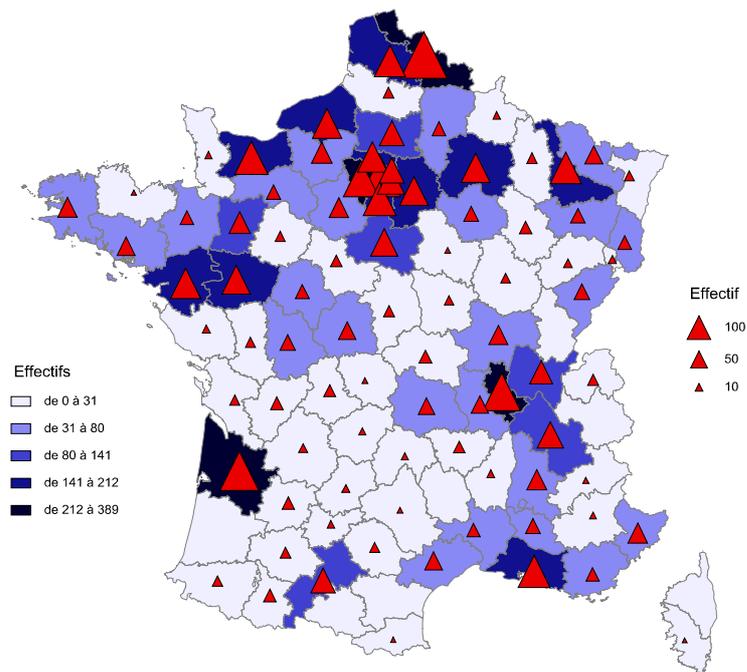
**La spécificité du selon le profil professionnel demeure, caractérisée par une surreprésentation des employés de l'ordre de 10 points au détriment des cadres et ouvriers (en comparaison des chiffres pour l'ensemble de la métropole).**

Source : SGFGAS – Déclarations d'offres acceptées sur l'année 2011- Traitement ADIL 81

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 peu d’opérations dans le Tarn

**Vente du parc social aux occupants : le bonus HLM a concerné 6 000 ménages en France en 2011; le Tarn a contribué à hauteur de 18 opérations**

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



Source : SGFGAS-Cartographie : ADIL 81

**La vente aux occupants en 2011 représente 0,08% du parc social dans le Tarn 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 18 ventes à l’occupant répertoriées en 2011 pour un poids de parc de l’ordre de 14 000 logements, **le Tarn n’est pas représentatif sur le critère du ratio de ventes/ensemble des logements sociaux.**

Même si le Tarn se distingue par une proportion peu élevée de son parc social (moins de 10% des résidences principales) et sa répartition assez équilibrée sur l’ensemble du territoire, cette donnée objective ne constitue pas le seul facteur explicatif. En effet, à l’instar de nombreux départements, la politique de vente du parc social est relativement peu active.

**ADIL 81**  
*Résidence Leclerc*  
*3 Boulevard Lacombe*  
*81000 ALBI*  
☎ **05.63.48.73.80**  
Fax : 05.63.48.73.81  
[adil81@wanadoo.fr](mailto:adil81@wanadoo.fr)  
web : adil81.org