



ATELIER « POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT »

**Les leviers déclencheurs de
l'accès sociale**

ORHL-ADIL Rhône-Alpes

6 novembre 2009





ADIL RHÔNE-ALPES

Le profil des acquéreurs

Les dispositifs sollicités

Objectif : comment favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes ?





PRESENTATION DES ADIL DE LA REGION RHÔNE-ALPES

6 agences départementales d'information
sur le logement

- Ain
- Drôme
- Isère
- Rhône
- Savoie
- Haute-Savoie



UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC

- **Les ADIL appartiennent à un réseau national (76 ADIL)**
- **Elles assurent une mission de service public destinée aux particuliers**
- **Leur caractère d'intérêt général est reconnu par la loi**





UNE INFORMATION NEUTRE, COMPLETE ET GRATUITE

- Une information neutre et objective
- Une information gratuite
- Une information personnalisée et préventive

- En 2008, 90 000 personnes ont sollicité les services des ADIL R-A
- 20% de l'activité porte sur le conseil à l'accession à la propriété
- 60% des conseils concernent les rapports locatifs



UN LIEU PRIVILEGIE D'OBSERVATION

- Un lieu d'observation des besoins et des attentes des ménages
- Un lieu d'observation des capacités financières des accédants
- Une contribution à l'élaboration des politiques locales





ANALYSE DES PROJETS D'ACCESSION ETUDIES DANS LES ADIL R-A EN 2008 ET 2009 (9 premiers mois)

- Le profil de l'accédant
- Le projet d'accession
- Le financement de l'opération





LE PROFIL DE L'ACCEDANT : une réorientation vers l'accession familiale, les couples avec enfants restent cependant minoritaires

- Diminution de la part des personnes seules (30% en 2008, 23% en 2009)
- Progression de la part des couples avec enfants (36% en 2008, 39% en 2009)
- Maintien de la part des couples sans enfant (24% en 2009) et des familles monoparentales (10% en 2009)





LE PROFIL DE L'ACCEDANT : une population jeune issue du parc privé

- Les moins de 30 ans représentent 23% des visiteurs (27% en 2008), les 30-34 ans 21%, les 35-39 ans 20% et les 40-49 ans 25%.
- Une majorité de primo-accédants (94%) issue du parc privé (55%) cependant un pourcentage croissant de locataires du parc social souhaitent accéder à la propriété (16% en 2008, 27% en 2009)





LE PROFIL DE L'ACCEDANT : un revenu mensuel moyen de 2580 € en 2009 (2484€ en 2008)

- Les revenus varient en fonction de la composition familiale : les couples avec ou sans enfant ont des revenus moyens supérieurs à 2900€ alors que les personnes seules ne disposent que de 1800€.
- Les revenus varient aussi selon le type d'occupation, les locataires du secteur social disposant de revenus plus faibles (2500€) que ceux du secteur privé (2700€), les propriétaires occupants ayant des revenus moyens de 2750€.
- 4% des consultants ont des revenus <à 1200€ et 13% des revenus compris entre 1200 et 1600€.





LE PROJET D'ACCESSION : un conseil préventif

- Une accession mieux préparée.
- Les diagnostics financiers dont l'objectif est de déterminer la capacité d'investissement du ménage prédominant (52% en 2008, 68% en 2009).
- Pour 7 consultants sur 10, la visite à l'ADIL constitue la première démarche.





LE PROJET D'ACCESSION : la maison individuelle est plébiscitée par les familles avec enfant(s)

- 59% des ménages souhaitent acquérir un habitat individuel, les personnes seules optent prioritairement pour du collectif (7 fois sur 10).
- La part du neuf facilitée par différentes aides progresse (31% en 2008, 42% en 2009) au détriment de l'ancien (37% en 2008, 27% en 2009). L'acquisition-amélioration se maintient au même niveau (27% en 2009).





LE FINANCEMENT DE L'OPERATION : le montant moyen de l'opération s'élève à 161 500€

- Le montant moyen de l'opération progresse de 5%, il passe de 153 800€ en 2008 à 161 500€ en 2009.
- Le montant moyen de l'opération est intrinsèquement lié au nombre de personnes devant occuper le logement (125 000€ pour une personne seule, 176 000€ pour un couple avec un enfant et 181 500€ pour un couple avec 2 enfants ou +).
- L'écart entre le neuf et l'ancien est important : 173 000€ dans le neuf, 154 000€ dans l'ancien et 157 000€ en acquisition-amélioration.





LE FINANCEMENT DE L'OPERATION : léger repli de l'apport personnel

- La valeur moyenne de l'apport personnel est en léger repli, 31 800€ en 2008, 30 800€ en 2009. Cependant certains consultants disposent de réserves non injectées dans l'opération.
- 24% des accédants ont un apport personnel < à 4 000€, 25% un apport compris entre 4 000 et 16 000€ et 24% un apport supérieur à 48 000€.
- Le taux d'apport personnel par rapport au montant moyen de l'opération régresse faiblement (20% en 2008, 19% en 2009).





LE FINANCEMENT DE L'OPERATION : l'endettement

- L'endettement nécessaire à la réalisation de l'opération représente 4,2 années de revenus en 2009 contre 4 années en 2008.
- Un ménage sur 5 peut bénéficier de l'aide au logement dont le montant moyen s'élève à 125€ par mois.





LE FINANCEMENT DE L'OPERATION : les prêts mobilisés

- Suite à l'augmentation des plafonds de ressources, 56% des candidats mobilisent un PAS en 2009 généralement assorti d'un PTZ, ils n'étaient que 34% en 2008.
- La part des prêts bancaires libres régresse, elle n'est que de 35% contre 52% en 2008.
- Les plans d'épargne logement sont rarement mobilisés (5% des cas).





LE FINANCEMENT DE L'OPERATION : les prêts mobilisés

- 3 ménages sur 4 intègrent un PTZ (71% en 2008, 75% en 2009).
- 22% bénéficient d'un différé total (35% en 2008)
- 44% n'ont pas de différé d'amortissement.





LES DISPOSITIFS SOLLICITES EN 2009

- Le PTZ
- Le PASS-Foncier
- Le PSLA
- Autres dispositifs

- Conclusion





LES DISPOSITIFS SOLLICITES EN 2009 : le PTZ

- Le PTZ : prêt complémentaire sans intérêt accordé à des ménages qui remplissent certaines conditions (primo-accession, conditions de ressources...).
- Montant du PTZ doublé pour l'acquisition d'un logement neuf et périodes de remboursement allongées (plan de relance)
- Majoration du PTZ quand aide de la collectivité locale (ENL), en ZUS, ou quand logement BBC.





LES DISPOSITIFS SOLLICITES EN 2009 : le PASS-Foncier

- Dispositif d'achat progressif reposant sur une aide accordée par le 1% logement, une TVA à taux réduit et une garantie de rachat et de relogement.
- Coexistence de deux modalités en 2009, le bail à réhabilitation et le prêt à remboursement différé.
- Elargissement aux logements collectifs
- Nécessité d'aide financière de la collectivité locale comprise entre 3000 et 5000€ : bonification de l'Etat en 2009 et 2010 qui ramène l'aide de la collectivité à 2000€.
- Montée en puissance du dispositif en Rhône-Alpes, implication d'agglomérations et de communautés de communes de taille importante.



LES PRETS AIDES SONT-ILS TROP NOMBREUX ?

- Autres dispositifs : Eco prêt à taux zéro, PTZ pour les enseignants, aides des collectivités locales, crédits d'impôts....
- Les prêts aidés sont-ils trop nombreux ?
 - ▶ difficultés de compréhension pour les accédants
 - ▶ complexité pour les établissements de crédit

