



Janvier 2021

Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ADIL en 2017, 2018 et 2019

Consultations des ADIL

Maxime CHODORGE

SOMMAIRE

Une forte capacité d'endettement malgré une prudence accrue des banques quant aux emprunts les plus longs	4
85 % des candidats à l'accession dans le neuf et 35 % dans l'ancien bénéficient d'un PTZ.....	5
Une population de primo-accédants généralement modestes	6
Des projets recentrés vers les agglomérations moyennes dans un contexte de verdissement des aides.....	7
ANNEXE : nombre de simulations selon les départements des projets étudiés en 2019	8

Dans le cadre de leurs missions, les ADIL apportent au public un conseil gratuit, neutre et personnalisé aux accédants à la propriété. Sur la période 2017-2019, cette activité a représenté plus de 8 % des 840 000 consultations individualisées annuelles du réseau. Afin de sécuriser le cadre décisionnel des ménages, certains entretiens associent une approche juridique et financière du projet du particulier et une simulation détaillée des modalités de son financement, incluant les éventuelles aides locales.

Cette étape du conseil permet à chaque ménage de mieux évaluer le budget mensuel disponible pour son projet, de mieux connaître les aides et types de produits bancaires dont il peut bénéficier, ou encore d'identifier les risques et évolutions possibles dans la réalisation de son opération d'accession. Selon l'état d'avancement du projet, le conseiller d'ADIL informe soit du coût maximal d'opération envisageable, soit du plan de financement optimal pour un projet donné. De par leur formation juridique, leurs contacts réguliers avec les professionnels du secteur bancaire et leurs partenariats avec les collectivités locales, les conseillers juristes d'ADIL apportent une information globale aux ménages et les réorientent, si besoin, vers des partenaires spécialisés.

En moyenne 9 200 projets d'accession ont fait l'objet d'une étude financière par des conseillers juristes du réseau par an sur la période étudiée. Dans un contexte de financement relativement favorable compte tenu du niveau des taux d'intérêt, l'action des ADIL dans la sécurisation des projets d'accession pour les plus fragiles reste indispensable.

* *
*

La consultation de l'ADIL intervient en général à un stade précoce : sur dix ménages, sept ont entrepris leurs démarches depuis moins d'un mois et, pour six d'entre eux, la visite à l'ADIL constitue le premier acte dans leur projet d'accession. La participation des ADIL à la campagne d'information sur les nouvelles caractéristiques du Prêt à taux zéro (PTZ) depuis fin 2015 a contribué à des consultations très en amont du projet. Cependant, depuis quelques années, la part de ménages venant consulter l'ADIL avec un projet réfléchi depuis plus de trois mois est en hausse (12 % en 2013, 18 % en 2017, 20% en 2019). Ainsi, les ménages viennent de plus en plus fréquemment pour réaliser un plan de financement avec un bien et un montant déjà identifié, et de moins en moins pour réaliser un diagnostic financier, dont l'objectif est de déterminer une capacité d'endettement. Ils étaient 34 % dans le premier cas en 2006, 55 % sur la période 2017-2019. Le fait que de plus en plus de collectivités proposent des aides à l'accession à la propriété sous forme de « passeport », en invitant à un passage en ADIL pour préparer le projet, pourrait expliquer pour partie cette évolution.

Les taux d'effort retranscrits par l'outil de simulation, une fois prises en compte les aides, sont proches de 30 %. Ainsi, 80 % des projets étudiés présentent des taux d'effort compris entre 25 et 35 %. Ces valeurs sont stables années après années depuis 15 ans et reflètent pour partie la stabilité des critères retenus pour réaliser les simulations financières dans les ADIL, à savoir la contribution maximale que les ménages peuvent et acceptent de payer sans déstabiliser leur budget mensuel. Ils s'inscrivent aussi en cohérence avec les pratiques des établissements financiers en termes de recevabilité des dossiers des demandes de prêt.

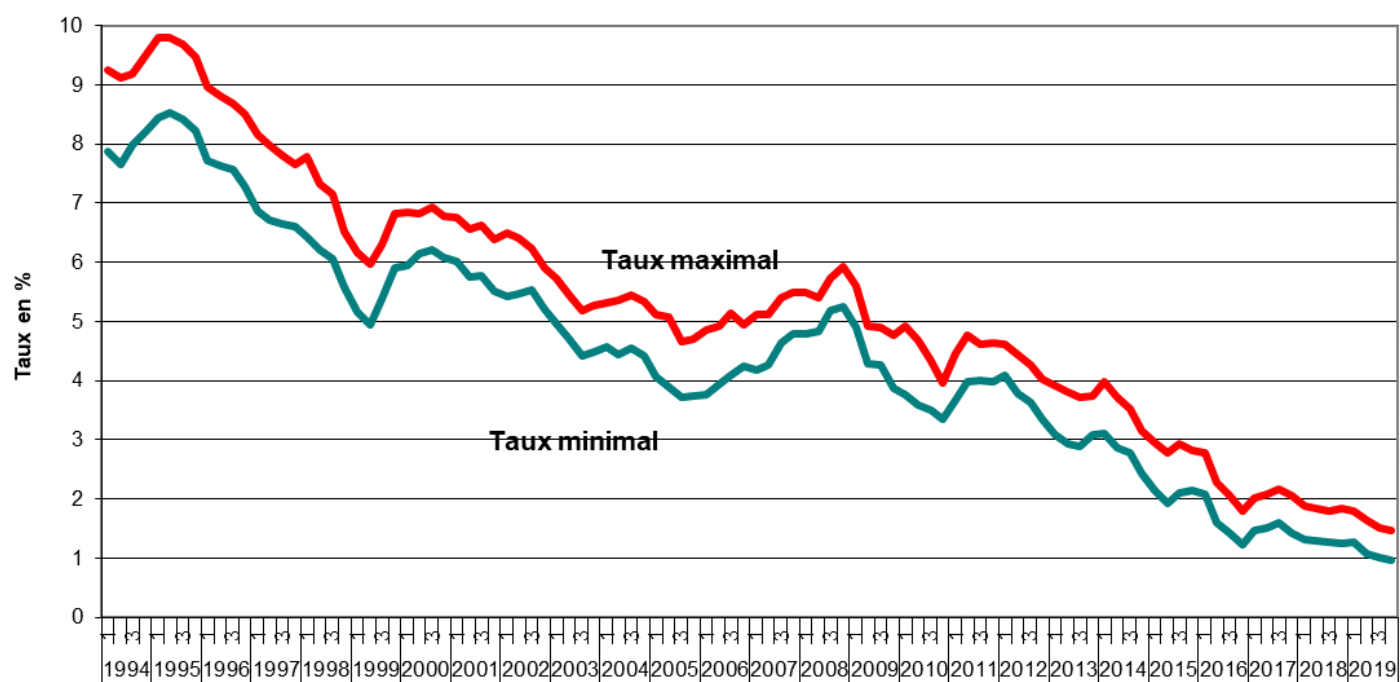
Une forte capacité d'endettement malgré une prudence accrue des banques quant aux emprunts les plus longs

Compte tenu de cette relative stabilité des taux d'effort dans les simulations financières réalisées en ADIL depuis la fin des années 90, la baisse des taux d'intérêt et l'allongement des durées de remboursement ont largement contribué à une augmentation de la capacité d'endettement de ces ménages.

Pour mémoire, les taux ont baissé de l'ordre de 8 points en 25 ans, et de plus de trois points entre fin 2011 et fin 2019 (cf. figure 1).

Figure 1 : évolution des taux d'intérêts des prêts bancaires

(moyenne des taux maximaux et minimaux des prêts sur 15 ans à taux fixe)



Source : indicateur des taux ANIL

Les durées d'endettement choisies dans les simulations se sont nettement allongées depuis 15 ans. En 1999, la moitié des simulations comportait un prêt principal de 11 à 15 ans et aucune un prêt de plus de 20 ans. En 2019, une sur deux est établie avec un prêt de 21 à 25 ans (cf. figure 2).

Il peut cependant être souligné une prudence des établissements de crédit vis-à-vis des endettements sur plus de 25 ans, ce qui se reflète dans les pratiques du conseil en ADIL. À la suite des répercussions de la crise financière et, en particulier depuis 2015, seulement 2 % à 3 % des simulations de financement comportaient un prêt de plus de 25 ans, alors qu'en 2007, ceci était le cas pour 15 % des simulations.

Du fait du barème de PTZ en vigueur depuis 2016, une proportion accrue d'opérations est financée par un prêt principal d'une durée de 11 à 15 ans. Le PTZ, qui peut financer jusqu'à 40 % d'une opération avec un différé jusqu'à 15 années, peut être l'unique prêt à rembourser à l'extinction du prêt principal. Ce phénomène est cependant amoindri.

Ainsi, alors que les prêts principaux d'une durée de plus de 20 ans représentaient entre 56 et 59 % sur les années 2007 à 2015, ils ne représentent plus que 51 % en 2016 et 55 % en 2019.

Figure 2 : répartition des prêts principaux selon leur durée*

Durée du prêt principal	1999	2004	2005	2007	2009	2011 ¹	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
10 ans ou moins	7 %	5 %	5 %	5 %	4 %	5 %	4 %	4 %	4 %	5 %	5%	5%	5%
11 à 15 ans	51 %	19 %	15 %	11 %	12 %	14 %	12 %	13 %	11 %	18 %	17%	16%	15%
16 à 20 ans	42 %	51 %	42 %	25 %	27 %	25 %	26 %	27 %	28 %	25 %	24%	24%	25%
21 à 25 ans	0 %	24 %	35 %	44 %	48 %	45 %	52 %	52 %	54 %	49 %	52%	53%	53%
26 ou plus	0 %	1 %	3 %	15 %	9 %	11 %	6 %	4 %	3 %	2 %	2%	2%	2%

Source : outil ANIL

Conséquence de ces évolutions de taux et de durée, l'endettement représente en moyenne 5,5 années de revenus en 2017, comme en 2018 et 2019, un niveau inégalé depuis 1999. Ces résultats sont cohérents avec ceux d'autres sources observant l'ensemble du marché du crédit immobilier résidentiel (Banque de France et Observatoires du financement du Logement-CSA).

Figure 3 : durée moyenne d'endettement en année de revenu*

1999	2005	2010	2016	2017	2018	2019
3,2	4,1	4,5	5,3	5,5	5,5	5,5

Source : outil ANIL

85 % des candidats à l'accession dans le neuf et 35 % dans l'ancien bénéficient d'un PTZ

Parmi les consultations financières, en 2017 comme en 2019, 85 % des projets d'accession dans le neuf, et 35 % des projets dans l'ancien, sont montés en ayant recours à un PTZ. Cette dernière proportion était marginale en 2014. Sa hausse correspond à l'éligibilité des opérations comptant plus de 25 % de travaux au PTZ, et a peu reflué avec la suppression du PTZ avec travaux en zone B1 et A et la baisse des quotités financées pour les opérations neuves en zone B2 et C, depuis 2018.

Dans les plans de financements étudiés par les ADIL, le Prêt d'accession sociale (PAS) est fréquemment préconisé pour les ménages qui peuvent y prétendre, en raison des avantages qu'il présente pour l'emprunteur (éligibilité à l'APL, sécurisation, frais de dossier réduits). Sur les trois années étudiées, 70 % des simulations préconisent un prêt classique pour l'emprunt principal, un PAS étant conseillé dans la plupart des autres cas.

¹ Les données de l'année 2012 ne sont pas exploitables du fait d'un changement d'outil informatique en cours d'année

* Les années retenues pour les tableaux sont les plus pertinentes pour juger de l'évolution

Figure 4 : répartition des opérations selon la nature du prêt principal préconisé*

Prêt majoritaire	1999	2002	2005	2007	2009	2011	2013	2015	2016	2017	2018	2019
PTZ	0,7 %	0,3 %	0,4 %	0,5 %	5,3 %	2,1%	0,7 %	1,2 %	6,0 %	5,4 %	3,9 %	4,4 %
Prêt d'épargne logement	1,0 %	1,8 %	0,3 %	0,3 %	0,4 %	0,1%	0,6 %	0,5 %	-	-	-	-
PAS	35,0 %	48,9 %	31,5 %	26,7 %	36,9 %	23,8 %	29,2 %	27,4 %	22,9 %	22,3 %	21,8 %	23,9 %
PC	14,8 %	10,0 %	11,6 %	7,1 %	1,6 %	3,7 %	2,6 %	0,8 %	0,3 %	0,2%	0,2 %	0,3 %
Prêt bancaire ordinaire	44,5 %	37,2 %	55,2 %	65,4 %	54,0 %	67,8 %	66,4 %	69,5 %	70,4 %	71,5%	73,8%	70,9 %
Autres prêts	4,1 %	1,8 %	1,1 %	1,7 %	1,8 %	2,5 %	0,6 %	0,6 %	0,3 %	0,4%	0,3%	0,4 %
Ensemble	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : outil ANIL

À l'échelle nationale, fin 2017, 388 000 ménages (parmi les 5 millions de propriétaires occupants remboursant un crédit, soit 8 %) bénéficient d'une aide au logement facilitant le remboursement de leur emprunt. Parmi les simulations financières réalisées en ADIL en 2017, 21 % des ménages sont susceptibles de bénéficier de l'APL ou de l'AL, proportion qui a fluctué entre 20 % et 30 % depuis 1999, en fonction du dynamisme de la construction neuve et des dispositifs d'aides à l'accession. Le montant moyen estimé de l'aide, 106 €/mois, est proche des niveaux antérieurement constatés. Pour les couples avec deux enfants et plus et les familles monoparentales, la fréquence des aides est sensiblement plus élevée : 26 % des couples avec deux enfants ou plus et 66 % des familles monoparentales pourraient bénéficier d'une aide d'un montant mensuel moyen de 128 € pour les premiers et 119 € pour les secondes. Ce type de ménages représente du reste les deux tiers des bénéficiaires potentiels.

La proportion de ménages éligibles a décliné avec la suppression progressive de ce type d'aides en 2018 et 2019.

Une population de primo-accédants généralement modestes

En 2017, comme en 2019, 95 % des ménages consultant une ADIL pour étudier un projet d'accession sont des primo-accédants. Parmi ces derniers, le poids des locataires du secteur privé est largement prédominant : ils représentent 54 % des entretiens en 2019. La part de ceux issus du parc locatif social atteint 25 %, les 16 % restants étant logés gratuitement ou vivant chez leurs parents.

La part relative des ménages avec enfants décroît pour retrouver le niveau de 2011, après avoir représenté 46 % des projets étudiés entre 2013 et 2016, et atteint 41 % en 2019. Avec 15 %, la part de familles monoparentales demeure faible. Celle des personnes seules augmente (34 % en 2019) après avoir reflué à 25 % en 2015 et après avoir atteint son niveau le plus élevé en 2011 (35 %), alors que le poids des couples sans enfant diminue (18 % en 2019, 24 % en 2015).

Il s'agit d'une population assez jeune. L'âge moyen du consultant, 38 ans en 2019, augmente cependant de deux ans par rapport à 2015. Les moins de 30 ans représentent 25 % des consultants, leur part étant particulièrement importante parmi les couples sans enfant (40 %) et les personnes seules (35 %). Elle est en revanche très faible (8 %) dans les familles monoparentales, qui ne représentent qu'une faible part des candidats à l'accession et sont en général relativement moins jeunes (59 % ont plus de 40 ans).

Le niveau de vie moyen des candidats à l'accession rencontrés par les ADIL, à savoir leur revenu corrigé du nombre et de l'âge des personnes du ménage, est de 1 540 € par mois ; il reflue après une décennie de forte progression et

demeure nettement inférieur à celui des ménages dans leur ensemble, dont la personne de référence a entre 25 et 45 ans (à savoir 1 800 €).

Au-delà de l'évolution de la structure du marché, ce mouvement peut s'expliquer pour partie par l'évolution des conditions de ressources pour bénéficier d'une aide à l'accession. En effet, entre 2007 et 2010, l'ensemble des ménages pouvaient bénéficier d'un crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt ; en 2011, le PTZ était accessible à l'ensemble des primo-accédants. Durant cette période, davantage de ménages relativement aisés ont pu être amenés à fréquenter une ADIL afin de se renseigner sur ces dispositifs. Depuis, des conditions de ressources ont été réintroduites et le PTZ pour les plus modestes a été renforcé.

Ce retournement tendanciel s'observe également sur le montant d'apport personnel. Il diminue sensiblement : sa valeur moyenne s'établit à 18 200 € en 2019, après avoir été de 20 900 € en 2016, de 23 700 € en 2014 et 27 700 € en 2011. L'apport médian diminue lui aussi (5 000 € en 2019 après avoir été de 10 000 € en 2015, et de 14 300 € en 2011). Malgré un léger reflux des montants moyens des opérations, le taux moyen d'apport personnel² diminue également. À 11 % en 2019, il est en diminution régulière depuis 1999, mis à part des rebonds en 2008, 2011 et plus légèrement en 2017.

Figure 5 : taux moyen d'apport personnel*

1999	2002	2005	2007	2009	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
21 %	20 %	18 %	17 %	16 %	18 %	15 %	15 %	13 %	11 %	12 %	11 %	11 %

Source : outil ANIL

Le taux d'apport médian, nettement plus faible, est de 5 %, en diminution lui aussi, loin de son niveau de 14 % en 2000. L'écart entre taux moyen et taux médian traduit l'asymétrie de la distribution, avec une concentration importante dans les taux d'apport faibles ou nuls et un étalement des valeurs élevées : le taux d'apport atteint ou dépasse 15 % pour moins d'un quart des projets et 33 % pour 9 % d'entre eux.

Dans près d'un cas sur deux, le ménage ne dispose d'aucun apport en 2019. La part des projets avec moins de 10 % d'apport est majoritaire (70 %), un niveau jamais atteint depuis 1999.

À titre accessoire, il est constaté que le taux d'apport moyen dépend peu du niveau de revenu : il n'est significativement supérieur que pour les ménages les plus aisés. L'écart est faible, en revanche, entre les ménages des trois premiers quartiles de revenu par unité de consommation.

2 % des ménages rencontrés en ADIL en 2019 disposent d'un apport immobilier (1 % d'un logement, et 1 % d'un terrain). Plus particulièrement, 2,5 % des ménages qui envisagent la construction ou l'acquisition d'une maison individuelle neuve sont propriétaires d'un terrain.

Des projets recentrés vers les agglomérations moyennes dans un contexte de verdissement des aides

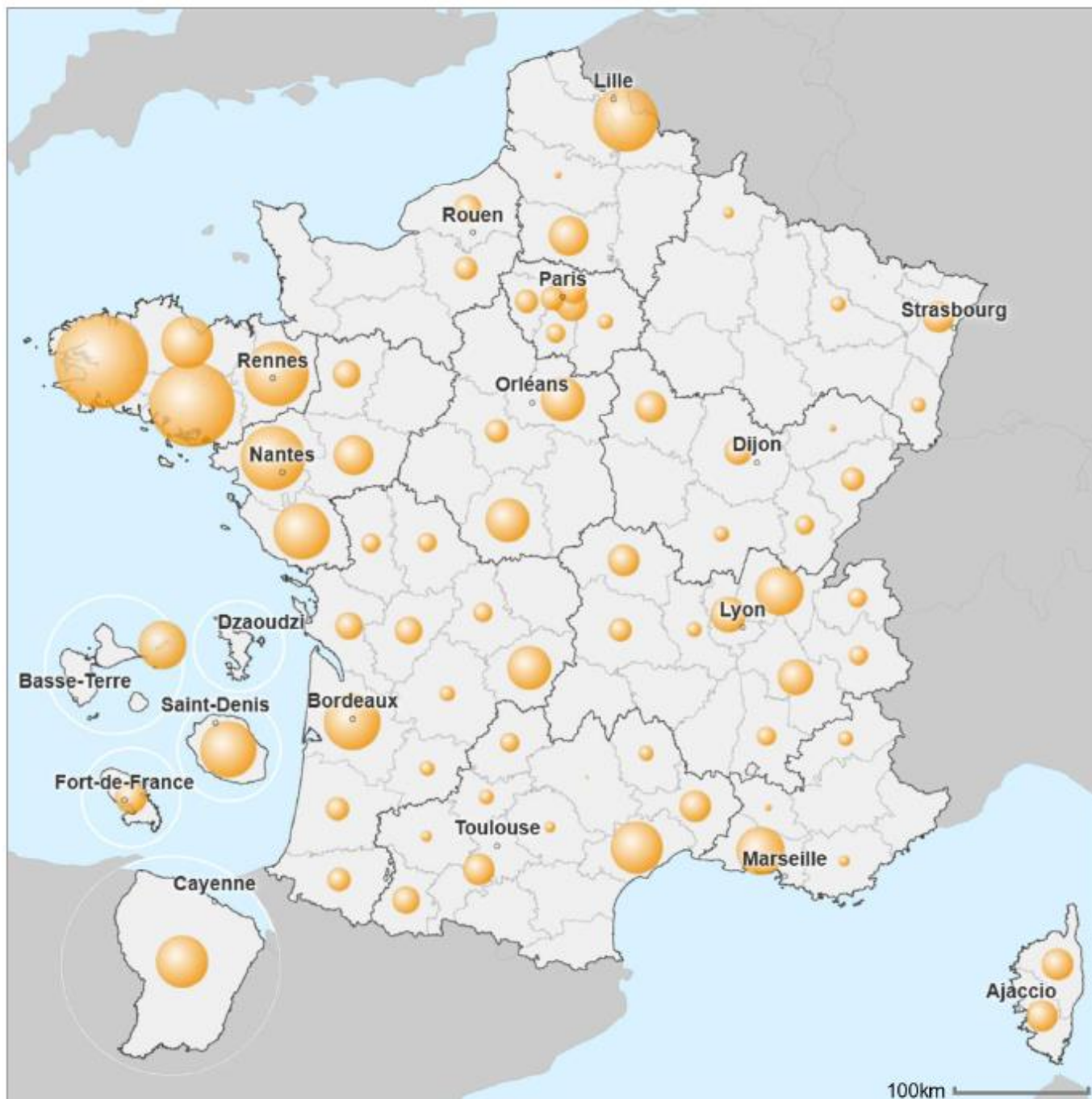
Le montant médian de l'opération envisagée reflue à 159 000€ en 2019 après avoir atteint 172 000 € en 2016, alors qu'il s'élevait à 150 000 € en 2013, et 99 000 € en 1999. Autour de cette médiane, les coûts s'étalent, pour huit projets sur dix, de 95 000 à 255 000 €, la moitié étant concentrés entre 125 000 et 203 000 €. Les projets les moins chers concernent, dans leur grande majorité, l'accession dans l'ancien avec ou sans travaux, ce qui explique en partie la proportion plus importante de personnes seules pour ce type de bien.

Depuis 2012, la part des ménages qui s'orientent vers le neuf est restée pratiquement stable, à hauteur de 41 % en 2019. Dans un contexte de taux d'intérêt bas, le PTZ procure un avantage qui peut apparaître modeste par rapport au différentiel entre le coût du neuf et celui de l'ancien.

² Rapport du montant de l'apport personnel au montant total de l'opération

L'ouverture du PTZ aux opérations avec 25 % de travaux³ a eu un effet sur les projets étudiés dans l'ancien. Entre 2006 et 2011, 60 % des projets dans l'ancien comportaient des travaux. Cette part est retombée à 20 % en 2013, proche du minimum observé avant l'ouverture du PTZ à l'ancien en 2005, puis est remontée à 42 % en 2016, avant de redescendre à 36 % en 2019 à la suite de la suppression du PTZ dans l'ancien avec travaux en zone A et B1.

ANNEXE : nombre de simulations selon les départements des projets étudiés en 2019



© ANCT 2020 - IGN Admin Express

³ Dans 6 000 communes à compter du 1^{er} janvier 2015 et annoncée en octobre 2014, puis à l'ensemble du territoire à compter du 1^{er} janvier 2016

HABITAT ACTUALITÉ



Ce bulletin bimestriel fait le point sur l'actualité du secteur du logement : études, propositions, projets et évolution de la réglementation, jurisprudence...

[Consulter tous les « Habitat Actualité »](#)

PUBLICATIONS

Analyses juridiques

Jurisprudence

Études & Éclairages

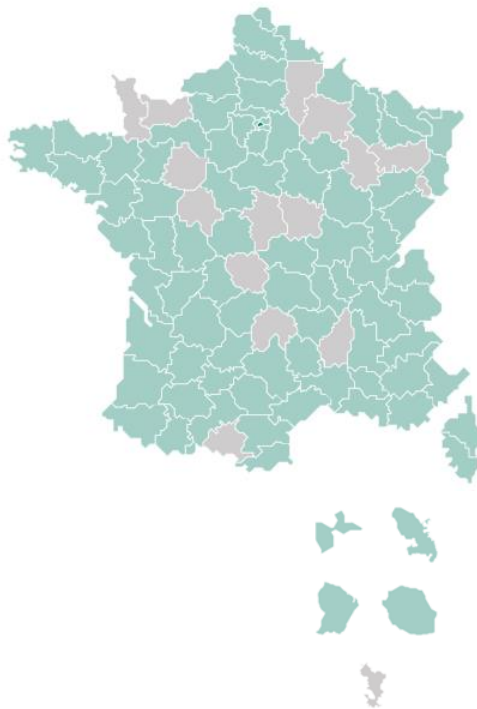
Indicateur des taux

Notre expertise à votre service

Le réseau des ADIL vous apporte une information complète, neutre et gratuite sur toutes les questions de logement !



Votre ADIL



Le réseau des observatoires locaux des loyers pour connaître les niveaux des loyers du parc privé.



OBSERVATOIRES
DES LOYERS.ORG



DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER



Guadeloupe



Martinique



Guyane



La Réunion



Mayotte