

# *Accession sociale à la propriété en région Nord Pas-de-Calais Bilan 2008 - 2010 du PTZ et impacts 2011 du PTZ+*





# Table des matières

<b>Introduction</b> .....	<b>4</b>
<i>Champ de l'étude</i> .....	4
<i>Éléments de cadrage national</i> .....	4
<i>Quelques repères</i> .....	5
<b>Effectifs des opérations PTZ en Nord Pas-de-Calais</b> .....	<b>6</b>
<i>Des fluctuations de volume liées aux évolutions du dispositif dans le temps</i> .....	6
<b>Les ménages primo-accédants aidés du Nord Pas de Calais</b> .....	<b>7</b>
<i>Une érosion des familles continue depuis la fin des années 90</i> .....	7
<i>Zoom sur la période de 2008 à 2010</i> .....	7
<b>L'offre : éléments de caractérisation des logements acquis avec un PTZ entre 2008 et 2010 en Nord Pas-de-Calais</b> .....	<b>9</b>
<i>Accession dans l'individuel ancien ne rime pas avec travaux</i> .....	9
<i>La localisation de l'accession aidée dans l'individuel neuf</i> .....	10
<i>La localisation de l'accession aidée dans l'individuel ancien</i> .....	11
<b>Les prix</b> .....	<b>12</b>
<i>Niveau régional 2010</i> .....	12
<i>Les prix dans l'individuel neuf de 15 grands EPCI de la région entre 2008 et 2010</i> ...	12
<i>Les prix dans l'individuel ancien de 15 grands EPCI de la région en 2010</i> .....	13
<b>Rencontre de l'offre et de la demande : caractérisation des opérations «PTZ»</b> .....	<b>14</b>
<i>Le financement des opérations</i> .....	14
<i>La solvabilisation des ménages primo-accédants aidés</i> .....	15

# Introduction

## Champ de l'étude

La présente étude a pour base de travail les données recueillies par la Société de gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS) à l'occasion de chaque offre de prêt à taux zéro déclarée par les établissements de crédit. Les traitements ont été effectués conjointement par l'ADIL du Nord et la DREAL Nord – Pas-de-Calais.

L'étude porte sur la totalité des opérations ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro, sur la période 2008 à 2010 soit 40 000 ménages dits « primo-accédants » qui ont accédé à la propriété sur une commune de la région au cours des années 2008-2010.

L'étude exploite aussi pour partie les données concernant l'année 2011 relatives au dispositif dit « PTZ+ ». Le choix de cette plage temporelle s'explique d'une part par les délais de mise à disposition des services de l'Etat des données dites 'détail' (c'est à dire des données non agrégées à une échelle géographique) et d'autre part par la cohérence du dispositif sur les années 2008 à 2010 durant lesquelles les conditions d'accès au dispositif n'ont pas évolué. Une mise à jour de ce bilan est donc envisagée dès la mise à disposition de données détails concernant les années 2012 et 2013.

Les cartographies présentes dans cette publication ont été réalisées selon un maillage d'étude où chaque entité élémentaire est le résultat d'une agrégation d'une ou plusieurs communes<sup>1</sup>.

## Éléments de cadrage national<sup>2</sup>

En 2011, 58,1 % de l'ensemble des ménages français sont propriétaires de leur résidence principale. Leur part progresse régulièrement, ils étaient 54,9 % vingt ans plus tôt. Les propriétaires qui ont terminé de rembourser le crédit contracté pour l'achat de leur logement (non-accédants) sont de plus en plus nombreux.

Ils représentent sept ménages propriétaires sur dix.

Les ménages propriétaires de leur résidence principale sont plus âgés que l'ensemble des ménages (59 ans en moyenne pour l'occupant principal contre 55 ans) et ont également des revenus plus élevés : le revenu imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants (43 500 euros) est de 23 % supérieur à celui de l'ensemble des ménages.

Les logements des propriétaires occupants sont par ailleurs de plus grande taille que la moyenne de l'ensemble du parc : 106 m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles (soit 4 m<sup>2</sup> de plus) et 72 m<sup>2</sup> pour les appartements (+ 11 m<sup>2</sup>).

### Au plan régional :

En région Nord Pas-de-Calais, le parc des propriétaires occupants est de 55,6%, constitué pour près de 94% de maisons (78 % en France métropolitaine).

Données FILOCOM* 2011	Part des Propriétaires Occupants	Individuel		Collectif		Total	Nombre de résidences principales
Nord	54,9%	534 775	92,2%	45 389	7,8%	580 164	1 056 802
Pas de Calais	56,9%	326 558	96,7%	11 279	3,3%	337 837	593 720
Nord Pas de Calais	55,6%	861 333	93,8%	56 668	6,2%	918 001	1 650 522
France métropolitaine	58,1%		77,3%		22,7%		

Tableau 1 : Part de logements en propriété occupante au sein du parc de résidences principales

\* Source Fichiers des Logements à la Commune 2011 (FILOCOM)

Le logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (maison).

Un logement collectif (appartement) est situé dans un immeuble collectif, c'est-à-dire dans une construction comprenant au moins deux logements.

<sup>1</sup> Pour plus d'information, se reporter à l'Atlas cartographique de l'Habitat en région Nord – Pas-de-Calais, DREAL NPDC, décembre 2012, disponible à : [www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/?Atlas-cartographique-de-l-habitat-en-Nord-Pas-de-Calais](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr/?Atlas-cartographique-de-l-habitat-en-Nord-Pas-de-Calais)

<sup>2</sup> Source METL/CGDD « L'état du logement en 2011 » de juin 2013, recueil synthétique d'indicateurs-clés sur le logement

## Quelques repères

**Créé en octobre 1995**, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est soumis à conditions de ressources afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes.

**Initialement, il est ouvert à des opérations neuves ou anciennes avec un minimum de 35% de quotité de travaux** (pourcentage calculé sur le coût total de l'opération). Son montant est plafonné en fonction du coût de l'opération, du nombre de personnes composant le ménage et de la zone géographique d'implantation du projet. De plus, la durée de son remboursement dépend du revenu et bénéficie d'un différé d'amortissement pour les ménages les plus modestes. L'avantage qu'il procure décroît à mesure que le revenu des ménages augmente, les ménages les plus aisés ne pouvant en bénéficier.

**En 2005, le PTZ est ouvert à l'ensemble du parc ancien**, sans obligation de travaux, contribuant à relancer le dispositif. La condition de travaux est supprimée pour l'obtention du prêt lors d'un achat dans le parc ancien.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, une majoration du PTZ de 15 000€ maximum dans le neuf est possible au cas où l'acquéreur bénéficie d'une aide d'une collectivité territoriale, en application de la loi ENL (Engagement National pour le Logement). En cas d'acquisition ou de construction d'un logement neuf bénéficiant d'un label BBC (Bâtiment Basse Consommation), le montant du prêt à 0 % est majoré à hauteur de 20 000 € au maximum. Les deux majorations peuvent se cumuler.

Face à la crise économique, dans le cadre du plan gouvernemental de relance de l'économie, **le PTZ est doublé pour les logements neufs à compter du 15 janvier 2009 et jusqu'au 30 juin 2010 puis, du 1<sup>er</sup> juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2010, le PTZ est majoré de 50%**.

Le PTZ est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes) sous plafonds de ressources.

Il peut financer :

- la construction d'un logement accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains, ainsi que l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;
- l'acquisition d'un logement en location-accession au moment de l'achat par le locataire-accédant.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant la durée du prêt. Enfin, le prêt à taux zéro n'est pas contingenté et ne fait pas l'objet de programmation géographique.

### **Le «PTZ+»**

Le « PTZ+ » est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Il résulte de la fusion de trois dispositifs : le NPTZ, le Pass-Foncier et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs à ceux accessibles précédemment. Il reste réservé aux primo-accédants, mais, et c'est là une différence importante, le PTZ + 2011 est accessible sans condition de ressources. Cela explique les résultats enregistrés au plan national (+ 66 000 prêts entre 2010 et 2011, =23%) et régional : 20 500 PTZ en région Nord Pas de Calais (+30%).

Le montant finançable a été fortement modifié, pour mieux tenir compte de la réalité des prix selon les différentes zones du territoire, notamment les zones dites tendues. Enfin, pour assurer la cohérence avec les objectifs d'amélioration de la performance énergétique des logements, un lien est établi entre celle-ci et le montant du prêt pouvant être accordé.

La loi de finances initiale pour 2012 a procédé à un recentrage du PTZ+, en vue de réduire son coût pour les finances publiques : **à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012, il est limité aux seules opérations dans le neuf** (et aux cessions de logements HLM) et est **de nouveau sous plafonds de ressources**. La chute des effectifs est alors particulièrement forte : seulement 3 100 PTZ distribués dans la région Nord Pas-de-Calais en 2012. Les montants d'opération restent inchangés.

En 2013, le dispositif PTZ + reste limité aux seules opérations dans le neuf (exception faite des cessions de logements HLM). Les plafonds de ressources sont toutefois abaissés par rapport à 2012 et par parallélisme aux normes de construction, il est réservé aux constructions performantes énergétiquement.

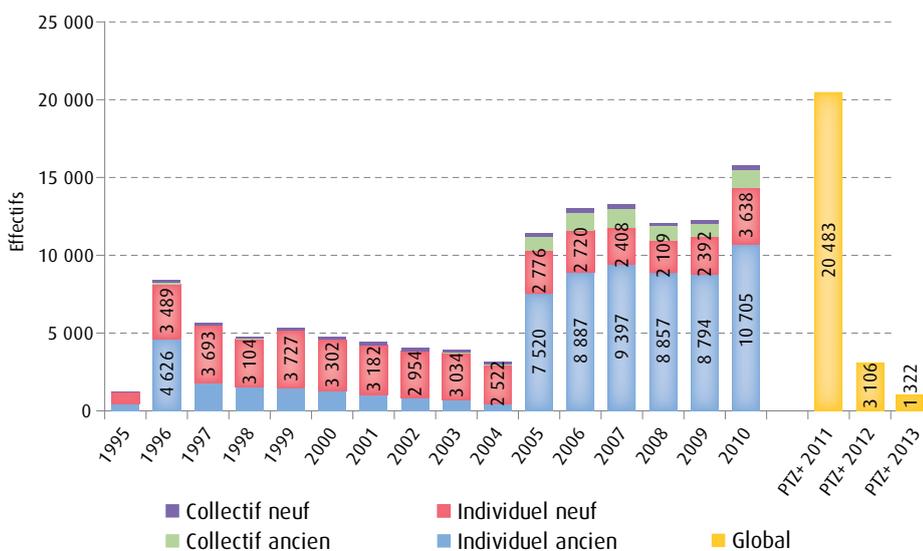
La troisième loi de finances rectificative pour 2012 (Loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012) a ainsi confirmé une disposition de la loi de finances initiale : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, **un PTZ+ ne peut être octroyé pour une opération dans le neuf que sous condition de performance énergétique** (respect de la réglementation thermique 2012).

# Effectifs des opérations PTZ en Nord Pas-de-Calais

**Des fluctuations de volume liées aux évolutions du dispositif dans le temps.**

**Avec 99 opérations pour 10.000 habitants, la région Nord Pas-de-Calais se classe au 18<sup>ème</sup> rang des régions françaises sur 22 dans le palmarès de l'accession aidée sur la période 2008-2010.**

Évolution des effectifs selon les types d'opération en Nord Pas de Calais

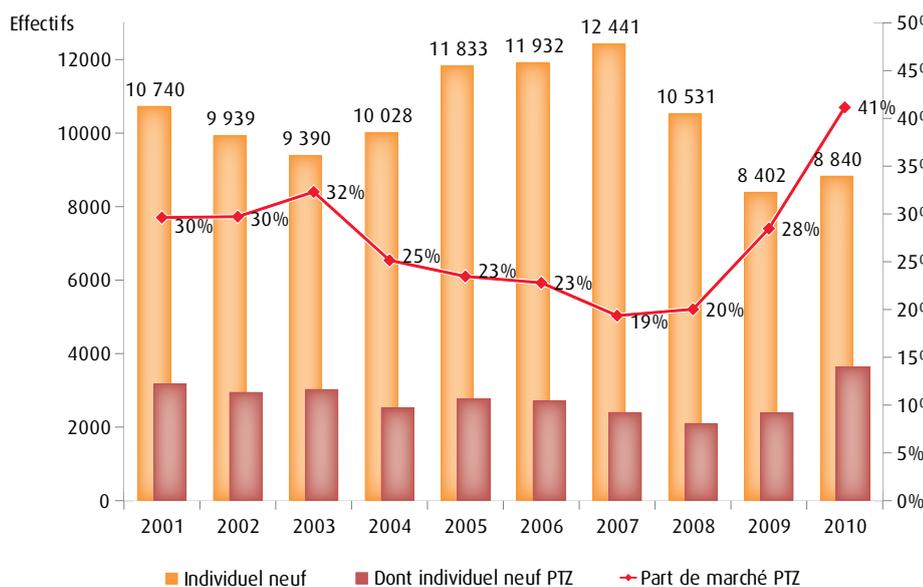


À l'échelle nationale, le Nord Pas-de-Calais n'est pas véritablement une terre d'accession aidée, à l'inverse de régions comme les Pays de la Loire et la Bretagne qui s'installent en tête des régions les plus impactées par l'accession aidée avec plus de 150 opérations /10 000 habitants sur la même période. Au regard de la distribution du NPTZ 2010, la région Nord Pas-de-Calais concentre 5,5% des émissions nationales et affiche un nombre moyen de 39 accédants pour 10 000 habitants (63,4 en Bretagne et en Pays de la Loire), 6,5 points en dessous de la moyenne de France métropolitaine.

## Les opérations financées par un PTZ sont en très grande majorité des maisons individuelles... et anciennes entre 2005 et 2011

Durant cette période, la part des opérations dans l'ancien est restée prépondérante dans la région. Le plan de relance et le doublement puis la majoration du PTZ dans le neuf (2009 et 2010), ont abouti à une plus grande représentation de la construction neuve au sein des effectifs du PTZ mais cet impact est resté limité. L'entrée en vigueur en 2011 de nouveaux barèmes a encore amplifié cette tendance en faveur de l'ancien puisque la part des opérations réalisées en ancien atteint à cette période 83 % du total des PTZ.

Le recentrage amorcé en 2012 sur les seules opérations neuves (et cessions de logements HLM) puis l'abaissement des conditions de ressource en 2013 ont conduit à une baisse brutale des effectifs lors de ces deux années avec respectivement 3 100 et 1300 prêts octroyés.



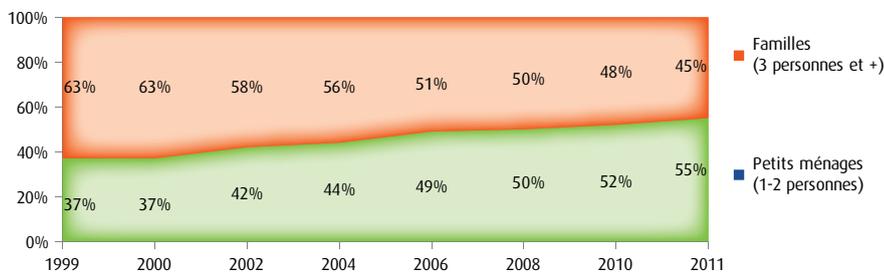
## Le poids significatif de la primo-accession aidée dans la construction neuve.

Ces résultats en volume montrent l'influence de la primo accession en maison neuve au sein du secteur de la construction individuelle. Sur une période longue (2001-2010), le taux de pénétration des "ménages ptz" sur le terrain de la construction amorce un rebond en 2009 et surtout 2010. Avec 20% de parts de marché, les années 2007 et 2008 présentent le score le plus faible de la dernière décennie.

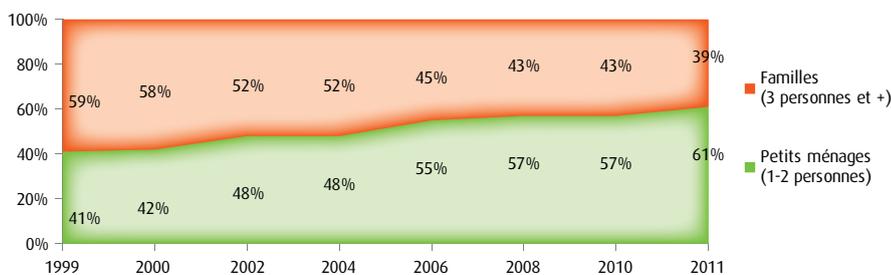
# Les ménages primo-accédants aidés du Nord Pas de Calais

## Une érosion des familles continue depuis la fin des années 90

Évolution du profil familial des ménages en accession aidée à la propriété dans le Pas-de-Calais



Évolution du profil familial des ménages en accession aidée à la propriété dans le Nord



Les familles ne sont pas majoritaires au sein des primo accédants aidés de la région.

En l'espace de 15 ans, le poids des petits ménages (personnes seules ou couples sans enfant) a fortement augmenté, passant de 39% en 1999 à 59% en 2011 au plan régional. Ce taux et cette évolution sont comparables à ceux observés en France, où les familles (3 personnes et plus) sont devenues minoritaires (42% de petits ménages en 2011).

Les deux départements, Nord et Pas-de-Calais suivent la même évolution mais de façon contrastée : le Pas-de-Calais connaît une accession familiale traditionnellement plus forte, et qui a moins évolué à la baisse que dans le département du Nord.

Cette évolution est plus marquée dans le Nord à compter de 2005/2006, sans doute du fait de l'ouverture du dispositif à l'ancien et de la progression des accessions en collectif ancien, choix plus présent chez les petits ménages.

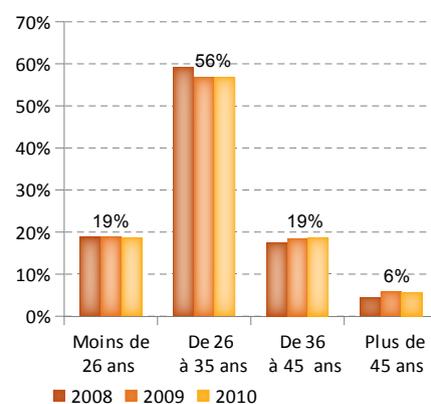
## Zoom sur la période de 2008 à 2010 :

### Une part importante de ménages jeunes

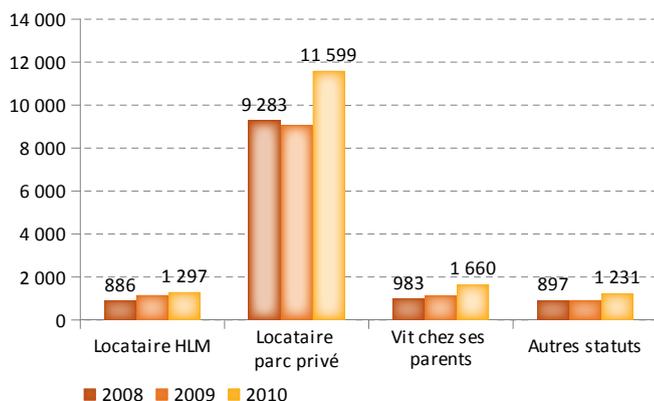
La classe d'âge la plus représentée est celle des emprunteurs âgés de 26 à 35 ans : 57% des prêts.

On notera la part relativement importante des emprunteurs jeunes (- de 26 ans).

Distribution des opérations selon l'âge du chef de ménage



Évolution des effectifs selon le statut d'occupation antérieur



L'âge moyen des accédants est de 31,5 ans.

Provenant majoritairement du parc locatif privé : les locataires HLM n'alimentent pas la hausse des volumes d'accédants.

L'exclusion des locataires HLM du champ de la primo accession pose question. Malgré une hausse de 28% des prêts émis entre 2009 et 2010, la part des anciens locataires HLM accédants baisse en 2010 : de 9,4% à 8,2%. À l'inverse, les locataires du parc privé ont profité à plein du nouveau prêt à taux zéro.

## La primo-accession aidée entre 2008 et 2010 à destination principale des ouvriers et employés

Ouvriers et employés représentent 64 % des ménages accédants et de manière équivalente sur les années 2008 à 2010.

## L'ouverture sans conditions de ressources en 2011 a favorisé les catégories socio-professionnelles supérieures :

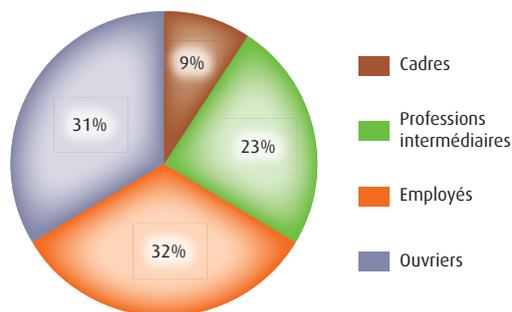
Avec la suppression des plafonds de ressources, l'année 2011 permet d'avoir une vision plus exhaustive des catégories socio professionnelles des primo accédants.

Même si les ouvriers et les employés restent fortement représentés en 2011 (respectivement 25% et 29%) l'ouverture du dispositif a largement profité aux catégories socio professionnelles supérieures : les effectifs des cadres ont progressé de 139% contre 29% pour les professions intermédiaires, 15% pour les employés et seulement 5% pour les ouvriers.

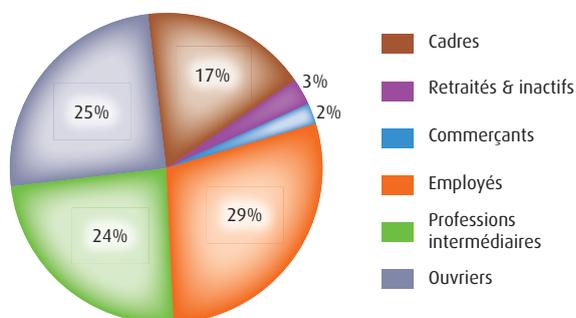
Par ailleurs, la comparaison du territoire régional à l'échelon national permet de constater une moindre représentation des cadres en Nord Pas-de-Calais (17% seulement contre 20% pour la France entière), et une plus grande part d'ouvriers (25% contre 21% au national).

Cette tendance reflète, d'un point de vue plus global, la structure de la population en Nord Pas-de-Calais.

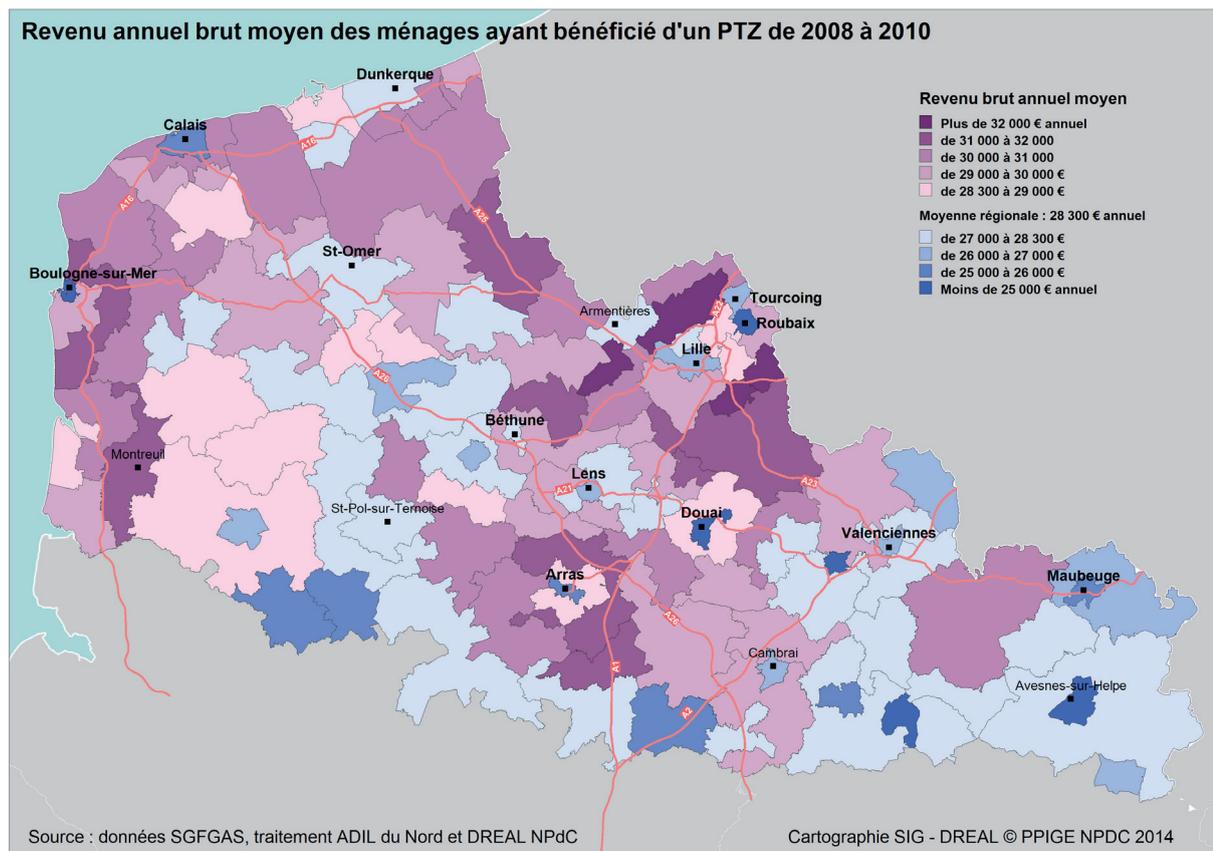
Profil socio-professionnel des primo-accédants en Nord Pas-de-Calais en 2008 et 2010



Profil socio-professionnel des primo-accédants en Nord Pas-de-Calais en 2011



## Les revenus des primo-accédants aidés

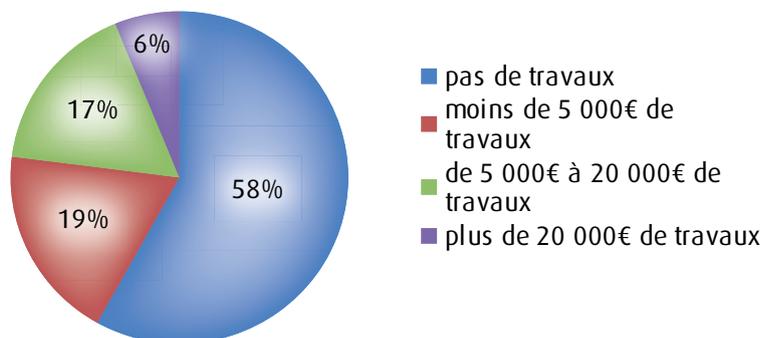


Entre 2008 et 2010, le revenu moyen des ménages primo-accédants s'établit à 28 300 euro par an ; il est plus élevé pour les primo-accédants dans l'individuel neuf (30 000 €/an) que dans l'individuel ancien (28 430 €/an).

# L'offre : éléments de caractérisation des logements acquis avec un PTZ entre 2008 et 2010 en Nord Pas-de-Calais

## Accession dans l'individuel ancien ne rime pas avec travaux

Accession en maison individuelle (hors neuf) période 2008-2010  
Distribution des opérations selon le montant des travaux



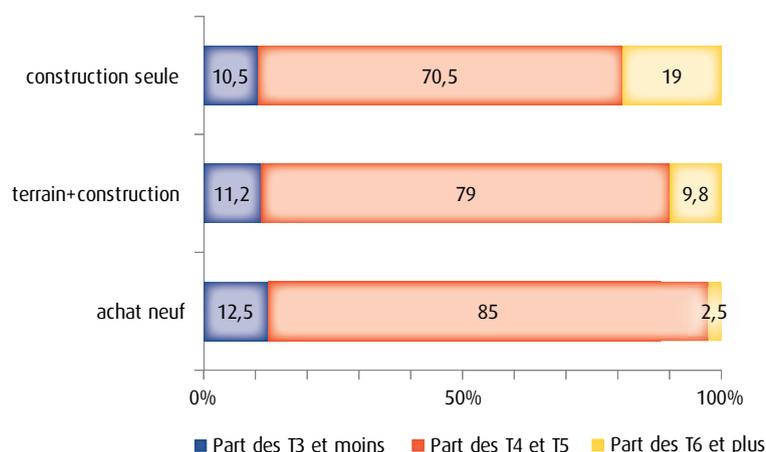
Sur la période 2008-2010, moins de 2% des opérations d'accession en maisons anciennes seraient éligibles à l'ancien dispositif PTZ antérieur à 2005 (35% de quotité de travaux exigé). Accession ancienne ne rime donc pas avec travaux puisque 77% des opérations en comportent moins de 5 000€.

Taux de travaux		2008	2009	2010
Pas de travaux	effectifs	5 259	4 668	6 552
	%	37.3%	34.7%	38.0%
Quotité de travaux : moins de 35%	effectifs	8 743	8 680	10 564
	%	61.9%	64.5%	61.2%
Quotité de travaux : plus de 35%	effectifs	114	114	141
	%	0.8%	0.8%	0.8%

## La maison individuelle neuve du primo-accédant évolue peu.

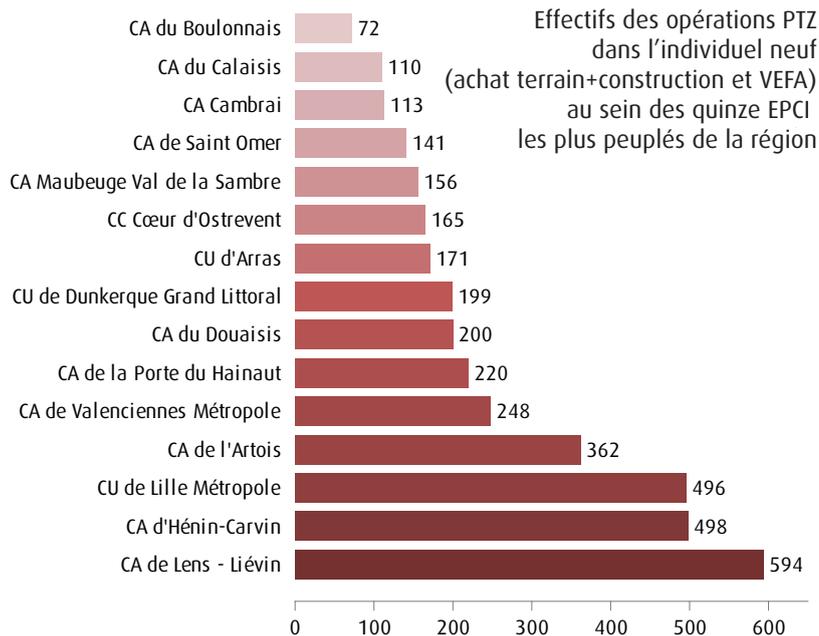
Type d'opérations		effectifs		2008	2009	2010
Maison neuve	achat neuf	1 563	surface moyenne	87	89	88
			nombre moyen de pièces	4,1	4,2	4,2
	terrain + construction	5 124	surface moyenne	105	102	103
			nombre moyen de pièces	4,5	4,5	4,6
	construction seule	1 452	surface moyenne	116,3	118,5	124,5
			nombre moyen de pièces	4,7	4,7	4,8

Caractéristiques physiques des logements acquis à l'aide d'un PTZ en région Nord Pas-de-Calais : évolution au cours des années 2008-2010 pour la maison neuve



La surface n'est pas une variable d'ajustement en accession aidée, en particulier pour les opérations d'achat en une étape, c'est à dire pour les catégories « achat neuf » ou « achat du terrain et construction », comme l'atteste la superficie moyenne quasi invariable de la maison neuve vissée respectivement autour des 88 m<sup>2</sup> et 102 m<sup>2</sup>. Sans surprise, dans le cas où le terrain a été acquis précédemment (par achat ou reçu en héritage) opération codifiée « construction seule », le ménage acquéreur, davantage solvabilisé, peut s'offrir une maison plus grande : 19% de T6 ou plus pour ce type d'opération.

## La localisation de l'accèsion aidée dans l'individuel neuf

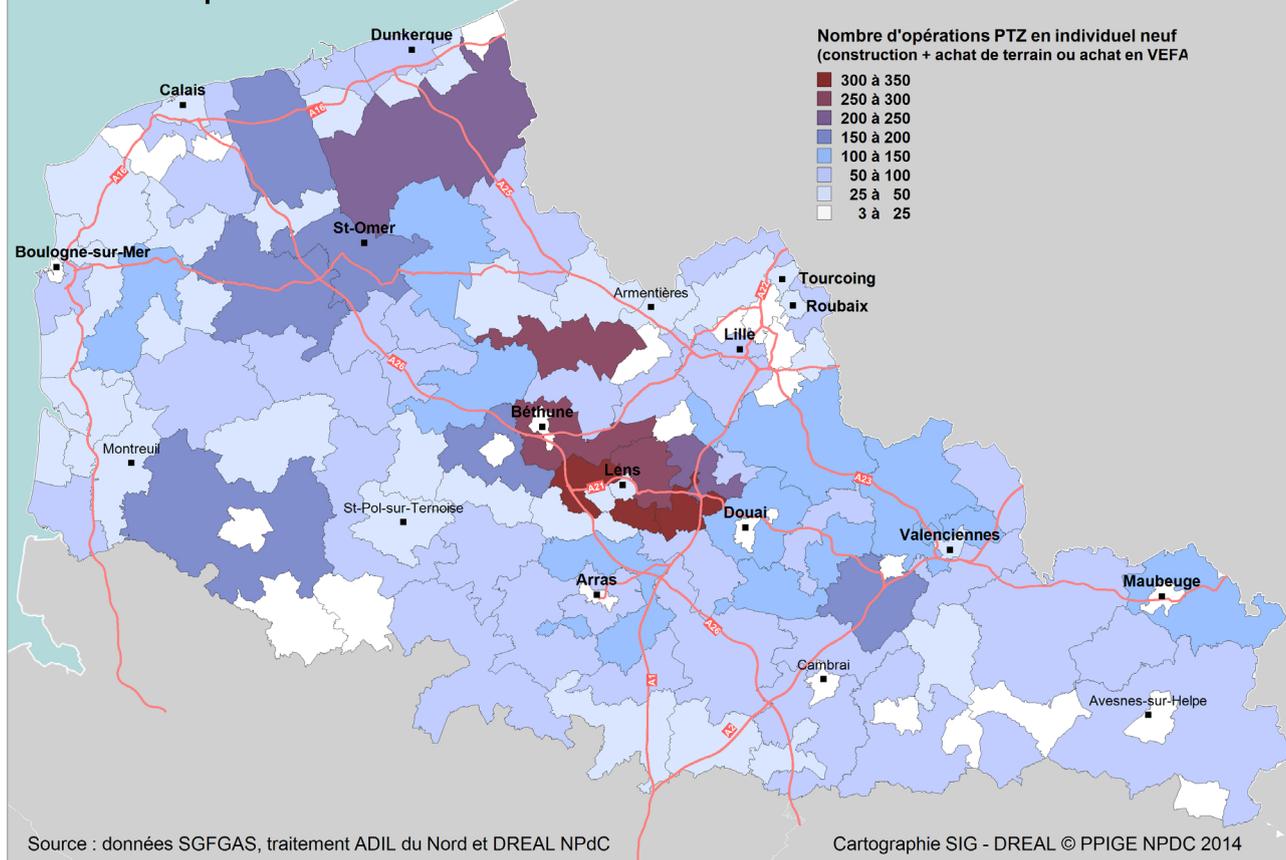


Le marché de l'accèsion sociale aidée dans l'individuel neuf, exception faite des opérations de construction 'seule' pour lesquelles les ménages possèdent déjà un terrain, concernent 8100 opérations sur la période 2008 à 2010.

La répartition spatiale des primo-accédants sur ce segment du marché met en évidence une concentration des opérations :

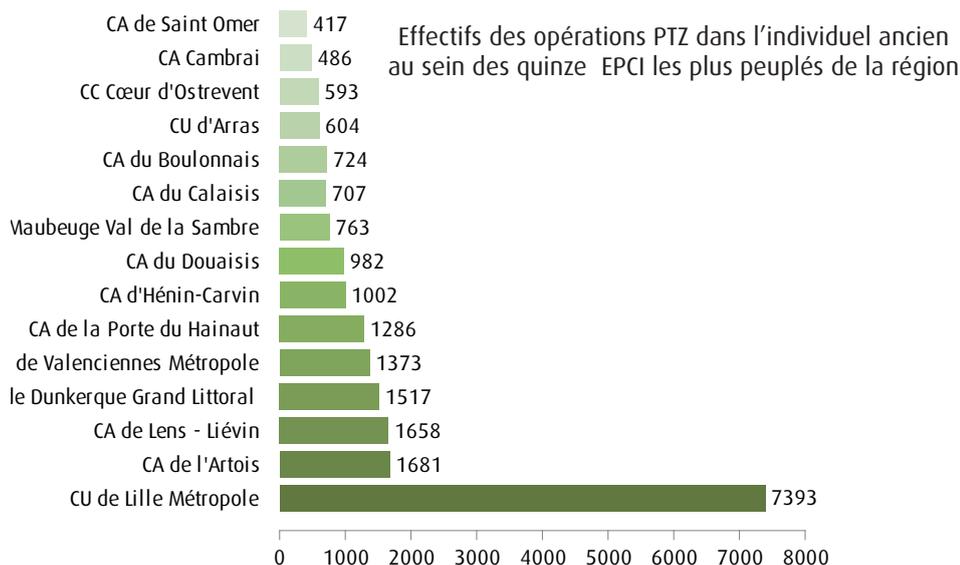
- Dans les secteurs nord des agglomérations du cœur de l'ancien bassin minier (Béthune-Bruay, Lens-Liévin et Hénin-Carvin) et dans les secteurs urbains de ces agglomérations, en dehors des villes centres ;
- Dans l'arrière pays littoral, en particulier dans le dunkerquois.

### Effectifs des opérations PTZ de 2008 à 2010 dans l'individuel neuf

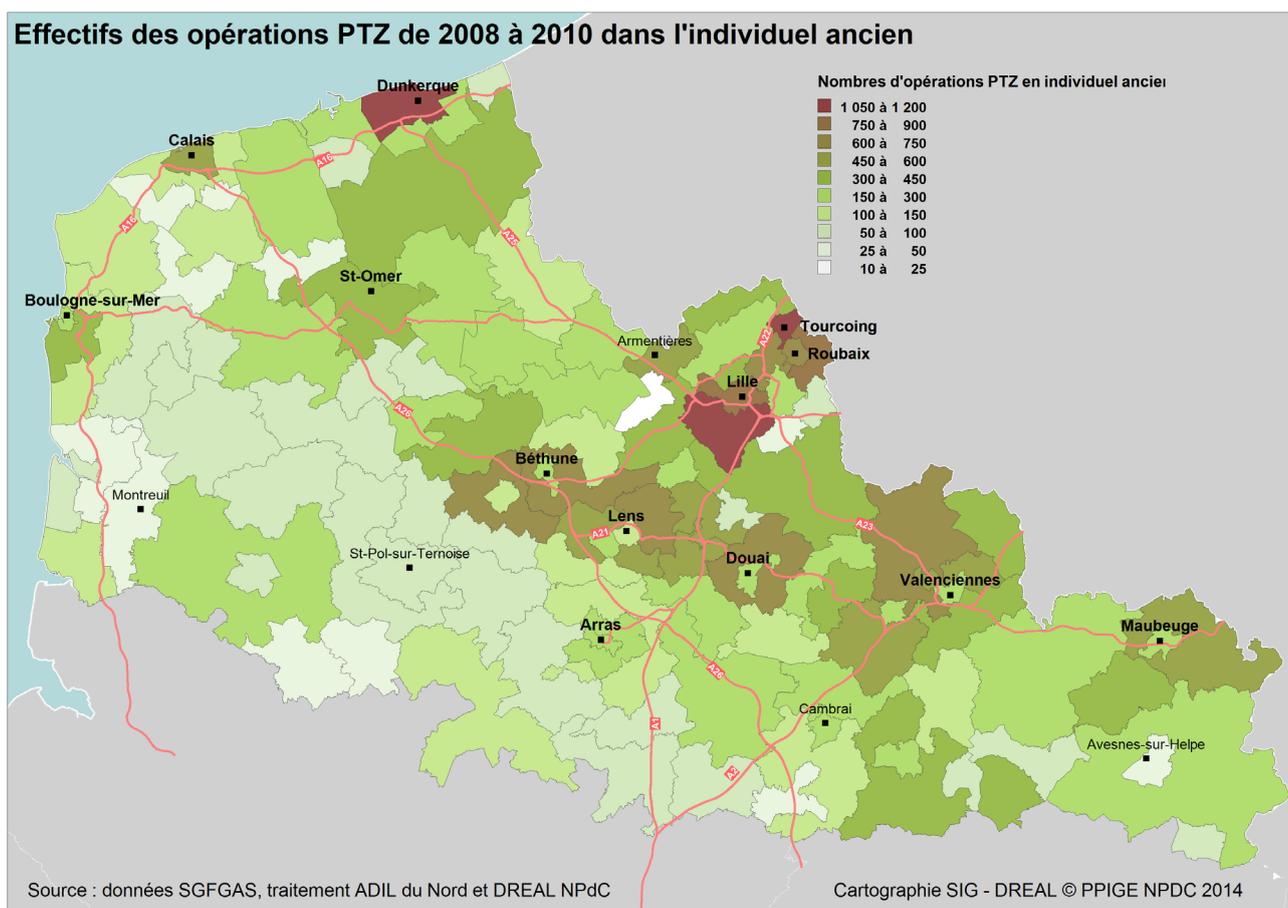


Tous les centres urbains sont toutefois exclus de ce marché et présentent un nombre d'opérations individuelles neuves très faible relativement à leur poids de population. C'est en particulier le cas pour tout l'arrondissement de Lille, exclu de ce segment du marché de l'accèsion aidée. On y observe 730 opérations entre 2008 et 2010 soit moins de 9 % du total régional pour un poids dans la population régionale de l'ordre de 30 %. Les niveaux de prix pratiqués semblent conduire les ménages susceptibles d'accéder à la propriété à opter pour des secteurs présentant des prix moins élevés.

## La localisation de l'accession aidée dans l'individuel ancien



La géographie de ce segment du marché de l'accession aidée diffère sensiblement de celui de l'individuel neuf : les centres urbains sont davantage concernés par cette offre. L'illustration la plus significative est observée sur le cœur de la métropole lilloise et la communauté urbaine de Lille dans son ensemble, qui enregistre un volume d'opérations très sensiblement supérieur aux autres EPCI de la région (entre 4 et 5 fois plus). Les villes centres des agglomérations du littoral présentent également des effectifs élevés, au premier rang desquelles la ville de Dunkerque.



# Les prix

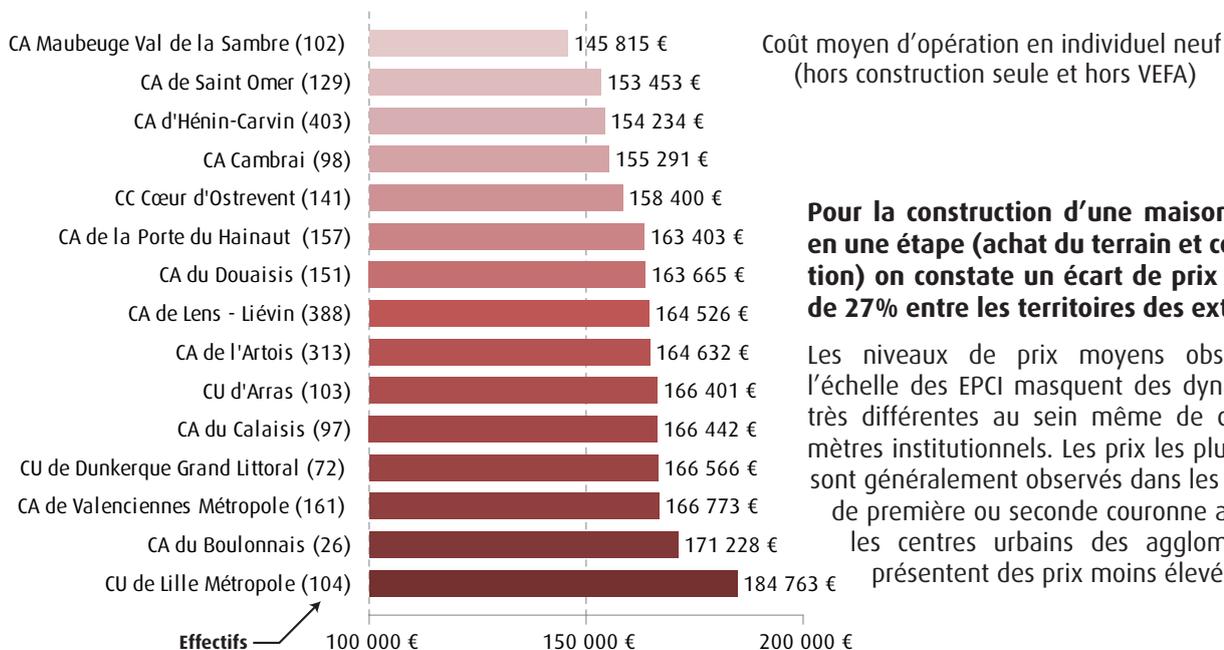
## Niveau régional 2010

RÉGION	Individuel				Collectif	
Tous achats : neuf et ancien	Achat neuf (VEFA)	Achat terrain + construction	Construction neuve seule	Achat ancien	Achat neuf (VEFA)	Achat ancien
Coût de l'opération	161 244 €	163 821 €	143 104 €	131 883 €	149 861 €	116 110 €
Effectif	844	2 307	487	10 705	313	1 127

### En 2010, le coût moyen d'opération approche les 138 000 €

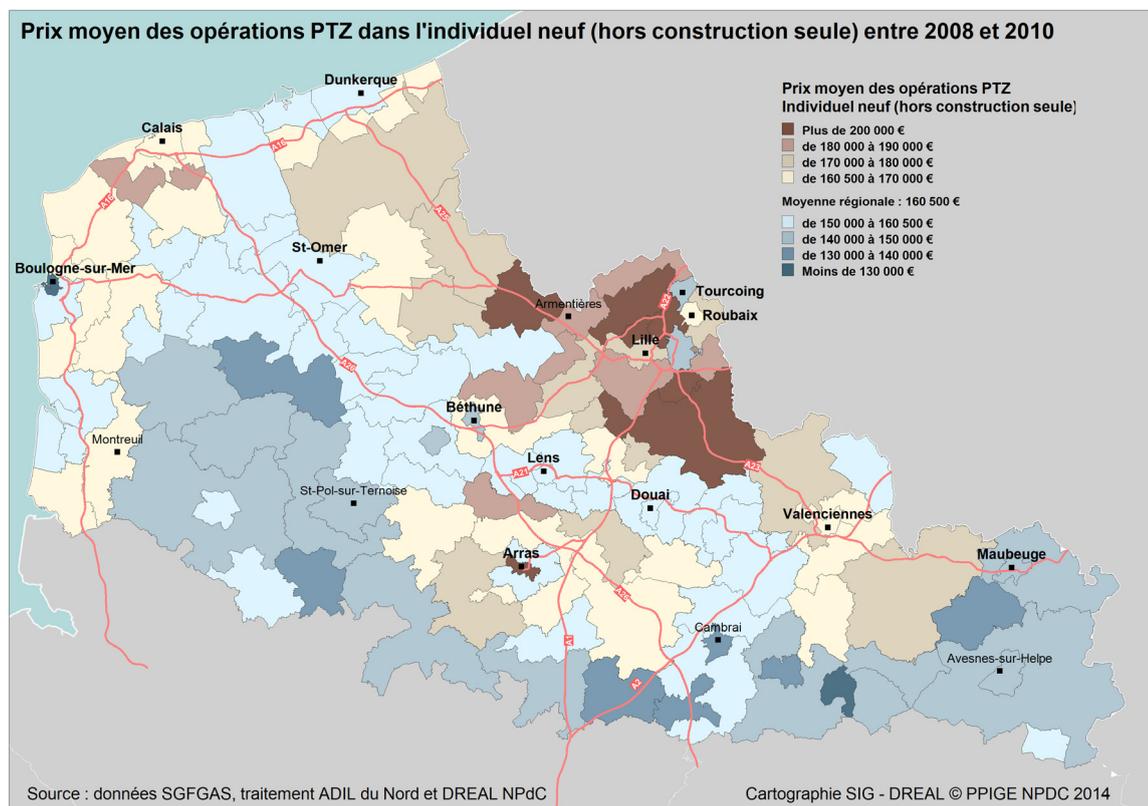
S'agissant du prix de la maison neuve, le ticket d'entrée à la première accession s'établit à plus de 160 000 € en 2010.

## Les prix dans l'individuel neuf de 15 grands EPCI de la région entre 2008 et 2010

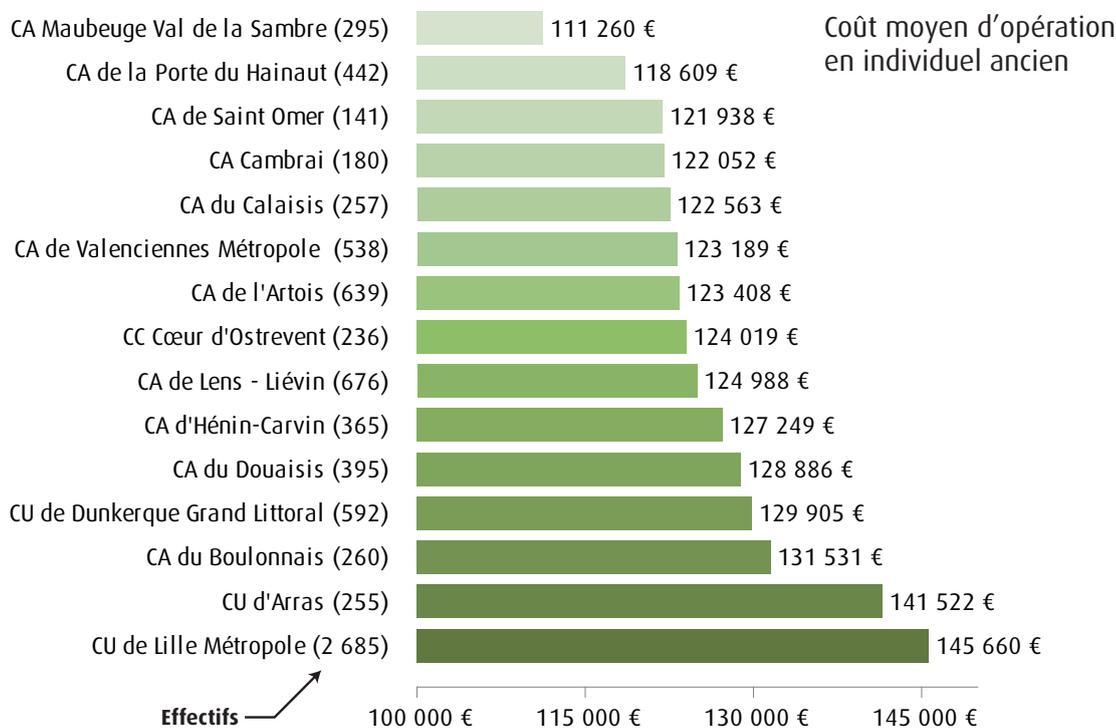


**Pour la construction d'une maison neuve en une étape (achat du terrain et construction) on constate un écart de prix de près de 27% entre les territoires des extrêmes.**

Les niveaux de prix moyens observés à l'échelle des EPCI masquent des dynamiques très différentes au sein même de ces périmètres institutionnels. Les prix les plus élevés sont généralement observés dans les secteurs de première ou seconde couronne alors que les centres urbains des agglomérations présentent des prix moins élevés.

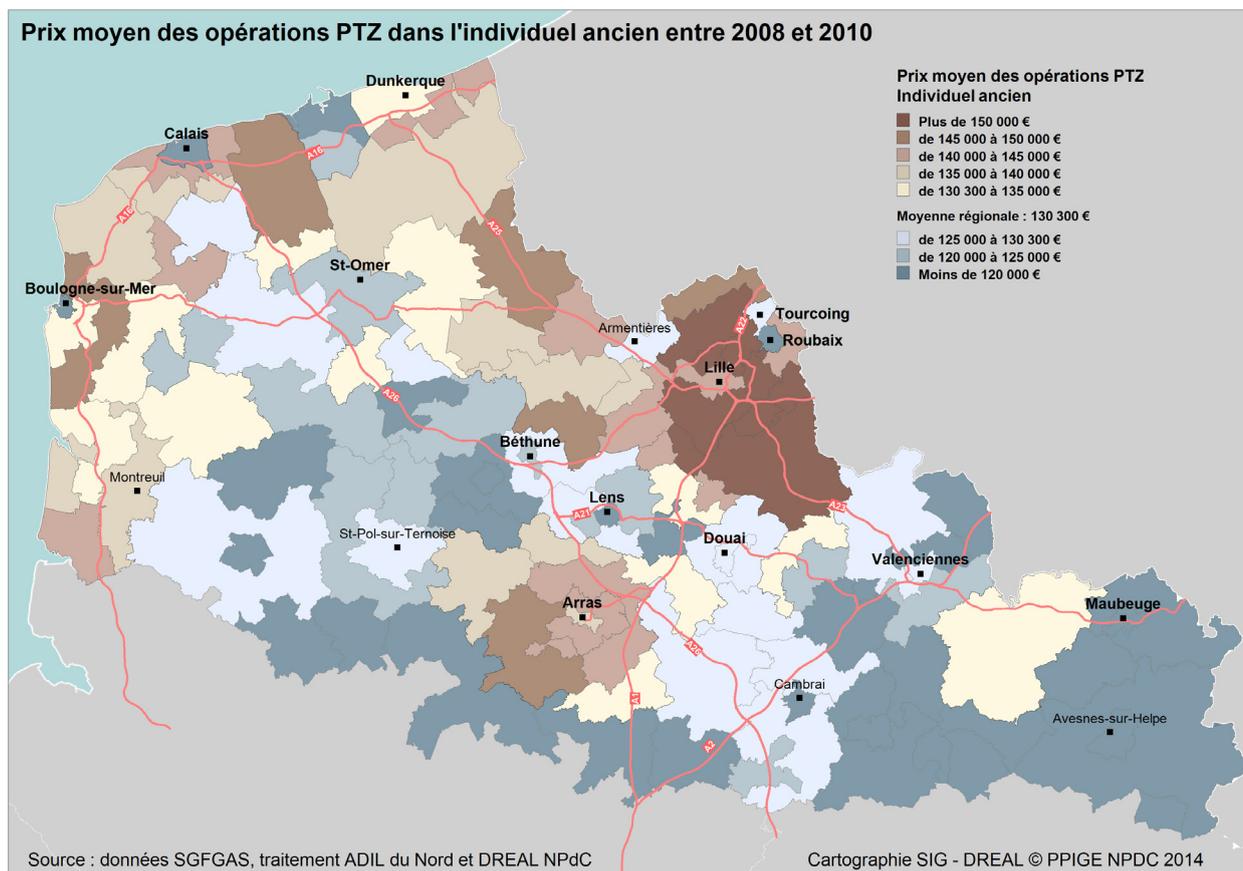


## Le prix dans l'individuel ancien de 15 grands EPCI de la région en 2010



En 2010, pour une acquisition dans l'ancien individuel, on constate un écart de prix de 30% entre les territoires des extrêmes.

Le prix moyen d'opération s'établit à 132 000 euros en région Nord Pas-de-Calais.



# Rencontre de l'offre et de la demande : caractérisation des opérations «PTZ»

## Le financement des opérations

RÉGION	Individuel			Individuel		
NEUF	Achat neuf (VEFA)			Achat terrain + construction		
Opérations 2008 à 2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Coût de l'opération	161 860 €	154 031 €	161 244 €	158 318 €	158 778 €	163 821 €
Coût global en années de revenu	5,9	5,3	5,8	5,7	5,6	5,8
Capital emprunté	133 197 €	135 620 €	144 430 €	144 988 €	146 955 €	153 366 €
Endettement global en années de revenu	4,8	4,6	5,1	5,2	5,2	5,4
Revenu mensuel	2 457 €	2 573 €	2 474 €	2 489 €	2 513 €	2 506 €
Apport	28 663 €	18 411 €	16 814 €	13 330 €	11 823 €	10 455 €
Taux d'apport (%)	16,5	11,6	10,1	7,5	6,6	5,6
Mensualité	802 €	800 €	871 €	861 €	844 €	793 €
Taux d'effort brut (%)	34,4	32,8	37,1	37,6	36,6	34,4
Effectif	247	472	844	1336	1481	2307

RÉGION	Individuel			Collectif		
NEUF	Construction neuve seule			Achat neuf		
Opérations 2008 à 2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Coût de l'opération	135 446 €	142 255 €	143 104 €	141 219 €	138 610 €	149 861 €
Coût global en années de revenu	5,1	4,8	4,9	6,6	6,4	6,4
Capital emprunté	111 413 €	119 262 €	126 521 €	106 068 €	107 819 €	132 211 €
Endettement global en années de revenu	4,1	4,0	4,3	4,8	4,9	5,5
Revenu mensuel	2 462 €	2 633 €	2 617 €	1 907 €	1 937 €	2 081 €
Apport	24 034 €	22 993 €	16 583 €	35 151 €	30 790 €	17 650 €
Taux d'apport (%)	15,6	14,3	10,6	23,2	20,7	11,5
Mensualité	715 €	707 €	681 €	642 €	771 €	756 €
Taux d'effort brut (%)	31,5	28,3	27,4	34,7	42,8	38,1
Effectif	526	439	487	154	232	313

### En première accession, « l'occasion » moins chère que le neuf

Globalement, s'agissant de produits "d'entrée de gamme", c'est-à-dire de biens standards, l'ancien est moins cher que le neuf : en 2010, l'existant vaut 77% du neuf en appartements et 80% en maisons.

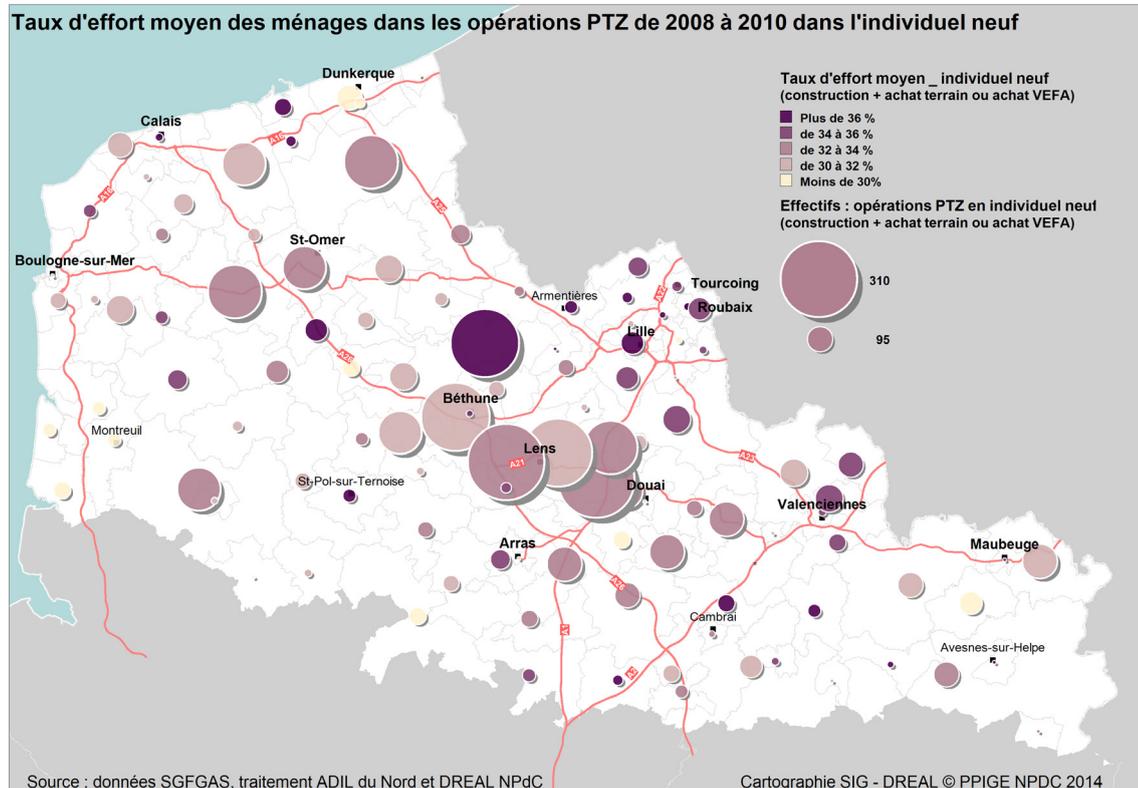
Cependant, seule une petite partie de primo accédants ont pu réaliser leur opération en collectif neuf, type d'opération qui affiche le plus fort endettement et nécessite un apport plus conséquent que pour un achat dans du collectif ancien.

De son côté, la stratégie d'achat en deux étapes (codée "construction seule") de ceux qui possèdent un terrain pour l'avoir acquis précédemment ou reçu en avance sur héritage permet toujours d'accéder dans de meilleures conditions de solvabilité.

RÉGION	Individuel			Collectif		
ANCIEN	Achat ancien			Achat ancien		
Opérations 2008 à 2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Coût de l'opération	130 238 €	128 422 €	131 883 €	111 628 €	111 981 €	116 110 €
Coût global en années de revenu	5,0	4,7	4,8	5,2	5,0	5,2
Capital emprunté	118 594 €	116 625 €	121 494 €	93 196 €	93 739 €	97 971 €
Endettement global en années de revenu	4,6	4,2	4,4	4,3	4,2	4,3
Revenu mensuel	2 307 €	2 397 €	2 412 €	1 899 €	1 939 €	1 943 €
Apport	11 645 €	11 797 €	10 389 €	18 432 €	18 242 €	18 140 €
Taux d'apport	7,6	7,9	6,7	14,4	14,7	13,8
Mensualité	743 €	719 €	686 €	606 €	583 €	558 €
Taux d'effort brut	34,9	31,9	30,2	33,8	31,1	29,8
Effectif	8 857	8 794	10 705	914	848	1 127

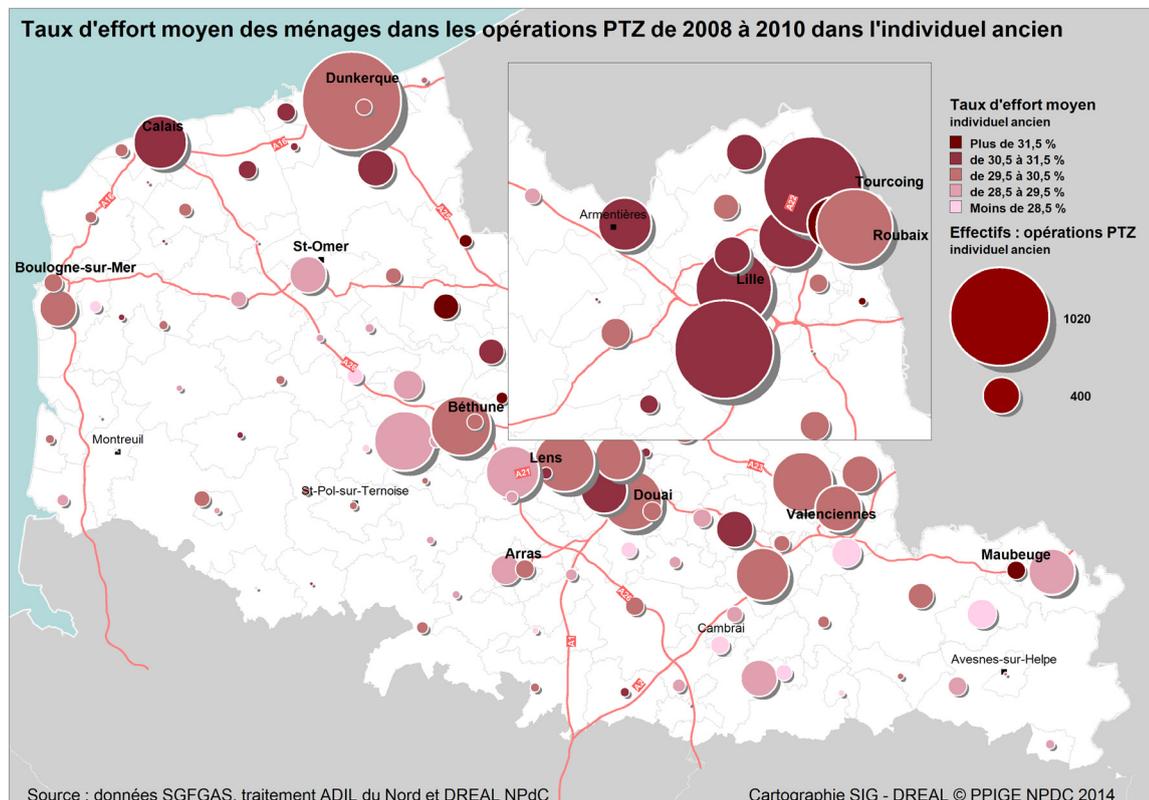
## La solvabilisation des ménages primo-accédants aidés

Les ratios financiers révèlent que le sommet de l'endettement global, supérieur à cinq années de revenu, concerne les opérations en neuf. Sans surprise, dans l'ancien, le coût de l'accession est plus supportable avec moins de 4,5 années de revenu.



De même, l'intensité de l'effort financier que traduit le taux d'effort dépasse allègrement les 30% en neuf, alors qu'il est contenu à 30% dans l'ancien.

Le taux d'effort brut moyen en région sur le segment de l'individuel neuf est de 33 % et il dépasse 30 % pour une large majorité de ces ménages. Le coût d'opération moyen associé représente environ 5,35 années de revenus annuels. Dans l'arrondissement de Lille, le taux d'effort moyen des primo-accédants est, sur ce segment, plus élevé que dans les secteurs nord des agglomérations de Béthune-Bruay et de Lens-Liévin



Le site de la DREAL [www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)  
c'est l'outil de diffusion de la connaissance au public et à tous les partenaires de la DREAL

**Développement de l'offre de  
logements locatifs sociaux**  
Principales caractéristiques  
de la production récente  
en région Nord Pas-de-Calais  
(2005-2010)



Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement Nord Pas-de-Calais



**L'Agence Départementale d'Information sur le logement a pour mission d'offrir au public un conseil personnalisé dans les domaines juridiques, financier ou fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat. Cette information, avant tout préventive, permet à l'usager de mieux connaître ses droits, ses obligations et les solutions adaptées à son cas. L'ADIL a également vocation à assurer des actions de conseil et d'expertise juridique ou économique et à entreprendre toutes études, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité.**

**Pour toute information : [www.adilnord.fr](http://www.adilnord.fr)**



**ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE  
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT**

**ADIL du Nord**  
7 bis rue Racine  
59000 Lille  
Tél : 03 59 61 15 00

Traitement des données :  
Adil du Nord  
Contact :  
M. Sant  
[msant@adilnord.fr](mailto:msant@adilnord.fr)  
&  
O. Peetermans  
[opeetermans@adilnord.fr](mailto:opeetermans@adilnord.fr)

Conception - réalisation :  
Service Énergie Climat Logement  
et Aménagement des territoires.  
Division Logement - Habitat  
et  
Service Connaissance  
Division Système d'Information Géographique

Contact : E. Kerhervé  
[emmanuel.kerherve@developpement-durable.gouv.fr](mailto:emmanuel.kerherve@developpement-durable.gouv.fr)  
03 20 40 53 36

Contact : O. Gauchet  
[olivier.gauchet@developpement-durable.gouv.fr](mailto:olivier.gauchet@developpement-durable.gouv.fr)  
03 20 40 53 35

Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement  
44, rue de Tournai - BP 259 - 59019 Lille cedex  
Tél. 03 20 13 48 48  
Fax. 03 20 13 48 78  
[www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr)