

REGARDS SUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ EN LONGUE PÉRIODE

Par Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris Ouest et conseiller scientifique de CSA, et Véronique Vaillant, directrice d'études à CSA.



Après avoir pratiquement stagné durant dix années, entre 1990 et 1998, le taux de propriétaires s'est redressé dès le début des années 2000, pour s'engager dans une nouvelle phase de croissance, ralentie à partir de 2012.

En effet, comme cela est fréquent dans le domaine de la démographie, la diffusion de la propriété occupante en longue période épouse un profil d'évolution voisin de celui d'un modèle logistique: la variation relative du nombre de propriétaires et de ménages en cours d'accession ralentit, au fur et à mesure de la diffusion de la propriété parmi les ménages.

Pour illustrer cela, revenons au lendemain de la Libération. En 1946, la part des propriétaires n'était en effet que de 29,3% (source Insee). Mais à la fin des Trente glorieuses, en 1975, le taux de propriétaires s'élevait à 46,6%. Durant

ces années, lorsque le taux de propriétaires progressait vite, leur nombre augmentait de près de 160 000 chaque année, en moyenne.

En revanche, alors que le nombre de propriétaires progressait d'un nombre comparable entre 1990 et 1999, près de 165 000 en moyenne chaque année, le taux de propriétaires est resté pratiquement inchangé. De même, et cela a souvent été cité pour évoquer la panne de l'accession à la propriété, à partir de 2001, le taux de propriétaires ne s'élève plus que lentement. Ainsi, alors qu'on comptait 55,7% de propriétaires en 2001, cette proportion n'était que de 57,9% en 2009. Et pourtant, de 2000 à 2010, le nombre de propriétaires et de ménages en cours d'accession a progressé de 247 500 chaque année, en moyenne: soit à l'un des rythmes les plus rapides constatés depuis la Libération.

Tableau 1. Variation annuelle moyenne du parc des propriétaires et accédants (en milliers)
(Source: Insee.)

Période	Variation
1947-1968	149,3
1969-1978	183,2
1979-1989	248,5
1990-1999	164,9
2000-2010	247,5
2011-2013	151,7
1947-2013	189,2

Tableau 2. Part des propriétaires et accédants parmi les ménages (en %)
(Source: Insee.)

Année	Part
RP 1946	29,3
RP 1954	35,5
RP 1962	41,3
RP 1968	43,9
RP 1975	46,6
ENL 1978	47,2
RP 1982	50,5
ENL 1984	50,7
ENL 1988	53,6
RP 1990	54,2
ENL 1992	53,8
ENL 1996	54,3
RP 1998	54,3
ENL 2001	55,7
ENL 2006	57,2
RP rénové 2009	57,9
RP rénové 2012	58,2

RP: recensement de la population.
ENL: enquête nationale sur le logement.

(1) En réalité, la complexité de la dynamique du parc est plus grande que ce que suggère cette approximation.
(2) PAP: prêt aidé pour l'accession à la propriété; PC: prêt conventionné.

Ainsi, de 2000 à 2010, le nombre de propriétaires s'est accru de près de 2,3 millions (soit 5,5 fois plus vite que le parc locatif social) et il a contribué pour plus des trois quarts à l'accroissement du parc de résidences principales. Si cela a été possible, c'est notamment⁽¹⁾ parce que, durant ces années, l'accession à la propriété s'est établie à un niveau particulièrement élevé. Il est vrai qu'en dépit de la parenthèse ouverte durant les deux années de la Grande Récession, les flux de l'accession à la propriété ont été vigoureux durant une grande partie des années 2000.

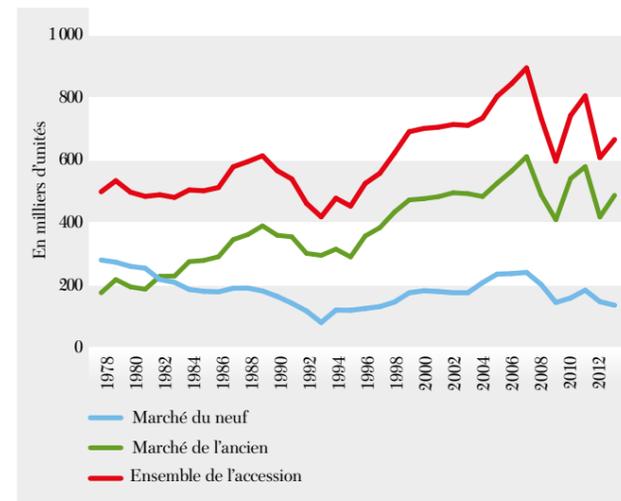
L'analyse détaillée des flux de l'accession à la propriété que propose l'Observatoire du financement du logement (encadré 1) aide à mieux comprendre les évolutions survenues depuis la fin des années 1970.

6.1 / DE LA RÉFORME À LA CRISE

Avec la réforme du 3 janvier 1977, l'accession à la propriété aurait dû connaître un nouvel élan, la mise en place des PAP et des PC⁽²⁾ devant permettre aux ménages de réaliser plus facilement leurs projets. Il est vrai que toutes les conditions semblaient réunies, les revenus des ménages augmentant chaque année de plus de 4,5% au-delà de l'inflation, dans un contexte d'élargissement de l'accès au crédit bancaire.

Pourtant, l'accession à la propriété va connaître plusieurs années d'hésitations: le second choc pétrolier déclenche une crise économique et financière internationale et une montée des taux d'intérêt qui vont, en France, peser sur la construction et freiner l'essor du marché de l'ancien. Avec des taux bancaires classiques qui atteignent des sommets (17,6% en 1981, par exemple), un pouvoir d'achat qui freine

Figure 1. Les flux de l'accession à la propriété
(Sources : OFL/CSA et modèle DESPINA.)



brutalement (+ 1% par an, en moyenne, durant la première moitié des années 1980) et un taux de chômage qui s'installe durablement au-dessus des 10%, les ménages réduisent leur appel au crédit immobilier et les flux de l'accession vont stagner jusqu'en 1986.

Mais, durant près de dix années, la structure des flux de l'accession s'est profondément transformée: en 1978, près de 60% de l'accession se réalisaient dans le neuf. Après dix années de recul ininterrompu de la construction, en 1986, le neuf ne représentait plus que 40% de la totalité des flux de l'accession.

Cependant, la crise économique et financière se termine et, à partir de 1985, les taux d'intérêt vont commencer à reculer. En outre, la loi bancaire de 1984 a mis fin à la spécialisation des banques: désormais, les banques ont directement accès au marché monétaire, dans le cadre de la création du «marché unique des capitaux». C'est dans ce cadre nouveau que s'inscrivent, dès 1985, la réduction progressive de la part des prêts à taux bonifié dans le financement du secteur du logement puis, dès 1986, un premier mouvement de privatisation bancaire (Banque du bâtiment et des travaux publics, CCF,

Paribas, Société Générale, Suez, etc.) et, enfin, en 1987, la levée de l'encadrement du crédit. À la fin des années 1980, les taux bancaires sont redescendus à 10,5%.

L'expansion de l'accession dans l'ancien est alors spectaculaire: en dix ans, le nombre de logements anciens achetés par les ménages pour accéder à la propriété a doublé. Et, bien que le niveau de la construction se soit un peu redressé, près de 66% des accessions se réalisent maintenant dans l'ancien.

Plus de 590 000 ménages ont accédé à la propriété, en 1989, soit 100 000 de plus qu'en 1978. Encore une fois, une crise va mettre fin à cette expansion. Mais, cette fois, la crise est brutale et de grande ampleur. Dès le début des années 1990, l'économie française, à l'instar des économies européennes, ralentit brutalement et entre en récession: le taux de chômage va bientôt dépasser les 12% et le pouvoir d'achat est en panne. Les établissements de crédit, qui se sont engagés allègrement dans la voie ouverte par le désencadrement du crédit, commencent à déchanter, découvrant une montée des risques/sinistres à laquelle ils n'étaient pas forcément préparés; d'autant que, suivant l'exemple d'un État qui a engagé les ménages modestes à accéder à la propriété avec des PAP et des PC assortis de progressivités de remboursement «insoutenables», les banques apprennent à leurs dépens que l'innovation financière peut coûter cher. La production de crédits chute de plus de 20%, entraînant avec elle les flux de l'accession, qui vont perdre près de 180 000 unités (donc près de 30%) entre 1989 et 1993.

6.2 / LA DYNAMIQUE DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le dynamisme des flux de l'accession dépend largement de l'efficacité des dispositifs publics d'aide. Les interventions publiques déterminent aussi fortement la structure de ces flux et, notamment, le poids relatif des accédants modestes (les ménages disposant de revenus mensuels inférieurs à trois Smic).

On observe, par exemple, que de 1990 à 1995, la remise en cause des aides et des incitations à l'accession a provoqué une déformation rapide de la structure de l'accession: les moins de trois Smic représentaient, alors, 42,0% de l'ensemble, contre 50,6% de 1984 à 1989. La remise en cause des PAP (des effec-

tifs en chute de 50% entre 1988 et 1992) et des PC (en recul de 40% durant ces années) se trouve à l'origine d'une telle évolution⁽³⁾: le recul du nombre des opérations réalisées par les moins de trois Smic porte alors, à lui seul, la chute de l'accession à la propriété constatée durant ces années.

Tableau 3. Les flux de l'accession à la propriété selon le niveau de revenus des ménages: effectifs annuels moyens (en milliers de logements)
(Sources : OFL et DESPINA.)

Période	Moins de 3 Smic	De 3 à 4 Smic	De 4 à 5 Smic	5 Smic et plus	Effectif moyen ⁽⁴⁾
1978-1983	161	116	89	120	486
1984-1989	271	100	75	89	535
1990-1995	200	120	59	98	477
1996-2000	296	133	63	104	596
2001-2004	269	161	104	149	683
2005-2007	363	191	114	135	803
2008-2009	313	129	89	106	637
2010-2011	391	141	94	110	736
2012-2013	310	114	95	94	613

Tableau 4. Les flux de l'accession à la propriété selon le niveau de revenus des ménages: structure annuelle (en %)
(Sources : OFL et DESPINA.)

Période	Moins de 3 Smic	De 3 à 4 Smic	De 4 à 5 Smic	5 Smic et plus	Structure des flux
1978-1983	33,1	23,9	18,3	24,7	100,0
1984-1989	50,6	18,7	14,0	16,7	100,0
1990-1995	42,0	25,2	12,3	20,5	100,0
1996-2000	49,6	22,4	10,5	17,5	100,0
2001-2004	39,3	23,6	15,3	21,8	100,0
2005-2007	45,2	23,8	14,2	16,8	100,0
2008-2009	49,1	20,2	14,0	16,7	100,0
2010-2011	53,2	19,2	12,7	14,9	100,0
2012-2013	50,6	18,6	15,5	15,3	100,0

(3) Déclenchant la récession des marchés du neuf et de l'ancien, qui ne prit alors fin qu'avec la relance des PAP « imposée » par le nouveau ministre du Logement, Hervé de Charette, au cours de l'été 1993.

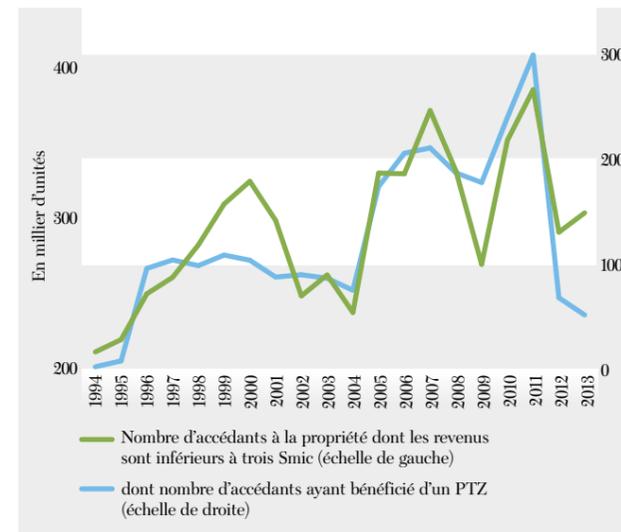
(4) Niveaux annuels moyens durant la période considérée (en milliers d'unités).

Si on se limite aux évolutions survenues au cours des quinze dernières années, les flux de l'accession des ménages modestes ont aussi été largement influencés par le prêt à taux zéro (PTZ). Entre 1996 et 2004, le nombre de PTZ se réduit de plus de 50% : autant en raison de l'abandon, dès 1997, de l'ouverture de ce prêt à l'ancien avec quotité de travaux minorée, que du fait de l'absence d'actualisation des barèmes et plafonds de ressources du PTZ et du prêt à l'accession sociale (PAS). Dans un premier temps, de 1996 à 2000, le nombre des accédants modestes ne semble pas affecté par cela : l'amélioration des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt, allongement des durées) vient, en effet, en appui de la demande. Mais, dès 2001, la hausse des prix des logements bouleverse cette dynamique : en l'absence d'une aide suffisamment puissante, le nombre d'accédants avec moins de trois Smic recule rapidement (de 341 000, en 2000, à 254 000, en 2002, puis à 241 000, en 2004). Pourtant, durant ces années, les flux de l'accession ont connu une progression rapide... si on limite l'observation aux tranches de revenus élevés (quatre Smic et plus, notamment).

Durant ces années, on a donc constaté une progression sensible de la part des catégories professionnelles les plus qualifiées : cadres supérieurs et professions libérales, professions intermédiaires. Le marché de l'accession devenant plus sélectif, les clientèles réputées les plus « fragiles » ont vu leur part chuter : c'est le cas, notamment, des primoaccédants. Le marché de l'accession est alors devenu un marché de revente, la concrétisation du nouveau projet dépendant de la manière dont l'ancien a bien pu être réalisé... et ne laissant aux nouveaux entrants qu'une place étroite.

Aussi, la structure des flux de l'accession se déforme à un point tel que la part des accédants modestes recule brutalement : 39,3% de 2001 à 2006, perdant plus de 10 points par rapport à la période précédente.

Figure 2. L'accession à la propriété et le PTZ
(Sources : OFL/CSA et modèle DESPINA.)



6.3 / VERS UN RENOUVEAU DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

À partir de 2005, les évolutions précédentes vont s'inverser : le nombre des accédants modestes se redresse, sous l'effet de la réforme du PTZ de 2005 (l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux) et de l'actualisation des plafonds de ressources du PAS. Et, comme les dispositions du plan de relance prises durant les deux années de la Grande Récession étaient ciblées en direction des primoaccédants (l'extension du Pass Foncier®, le doublement du PTZ dans le neuf), les flux de l'accession vont résister à la crise : ainsi, au plus profond de la crise, durant les années 2008 et 2009, le nombre des accédants modestes est resté supérieur au niveau moyen observé de 2001 à 2004... et même à ce qui avait été constaté, en moyenne, entre 1996 et 2000 !

Et la part de ces accédants modestes s'est établie à 49,1% en 2008-2009 : c'est une des proportions les plus importantes constatées⁽⁵⁾ depuis le début des années 1980, à l'exception des 50,6% mesurés entre 1984 et 1989... mais pour un nombre d'accédants qui était alors de 16% inférieur à celui observé en 2008 et 2009.

Les conditions de crédit qui prévalent depuis le début des années 2000, ainsi que la puissance du PTZ et, au-delà, l'ensemble des dispositifs d'aide à l'accession en vigueur durant ces années expliquent cela :

- l'amélioration des conditions de crédit a largement porté la reprise et le dynamisme de l'accession. La baisse des taux des crédits immobiliers a en effet été remarquable, en réponse à la volonté des établissements de crédit de redynamiser un marché essentiel pour leur activité ;
- le PTZ a alors permis à des ménages faiblement dotés en apport personnel (une partie des primoaccédants⁽⁶⁾, notamment) de réaliser leur projet et d'accéder à des espaces urbains qui leur auraient, sinon, été fermés (avec l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux lors de la réforme du 1^{er} janvier 2005).

Dès 2010, les dispositions publiques du plan de relance et du plan de soutien au secteur bancaire et financier ont largement profité à l'accession à la propriété. Sous l'effet du doublement du PTZ, de l'élargissement du Pass Foncier®... les flux de l'accession ont pu se redresser dans le neuf (+21% entre 2009 et 2011). Les flux de l'accession dans l'ancien ont, eux aussi, pu redémarrer rapidement : ils ont largement bénéficié de conditions de crédit exceptionnelles et du relèvement rapide de la production de crédits immobiliers, mais aussi d'une augmentation sensible du nombre des

PTZ accordés : la remontée a même été spectaculaire (près de 38% de progression entre 2009 et 2011), en comparaison du redressement observé dans le neuf.

Ainsi, dès 2011, les flux de l'accession avaient pratiquement retrouvé leur niveau de l'année 2005. Et la part des accédants modestes, en s'établissant à 53,2%, était parvenue à son zénith. Après deux années d'une crise exceptionnelle, la primoaccession (cœur de cible des dispositions du plan en faveur de l'accession) n'avait pas été en reste : à son niveau le plus élevé depuis le début des années 1990, elle représentait, alors, environ 73% de l'ensemble des accédants à la propriété.



(5) Le constat serait identique si on raisonnait sur la primoaccession, qui ne s'est jamais aussi bien portée que durant ces années. Il en est de même de l'accession des jeunes : par exemple, les moins de 30 ans représentent environ 25% des accédants depuis la réforme du PTZ de 2005, contre à peu près 18% dans la première moitié des années 2000.

(6) Primoaccession n'est pas toujours synonyme d'absence d'apport personnel, en effet. Une partie des primoaccédants à la propriété détenaient d'autres logements, résidences secondaires ou logements locatifs privés et, de ce fait, disposaient d'un apport personnel conséquent. C'est, d'ailleurs, l'une des évolutions notables dans le profil des jeunes primoaccédants (les moins de 30 ans dont le poids parmi l'ensemble des accédants n'avait cessé de s'accroître jusqu'en 2011). Primoaccession ne signifie donc pas revente préalable d'un bien immobilier pour constituer l'apport personnel, alors que, en revanche, secundoaccession rime toujours avec revente préalable d'au moins un logement en propriété occupante !

La réforme des aides à l'accession et la mise en place du PTZ+ s'est, en effet, traduite, en 2011, par un renforcement de la production de prêts aidés, dans l'ancien, principalement : puisque les transformations du PTZ survenues dans le neuf ont dégradé la puissance du produit en zone C et en zone B2, pourtant fortement consommatrices de cette aide, par le passé. Cela a amplifié la dynamique des flux de l'accession, en dépit de la détérioration des conditions de crédit constatée depuis la fin de l'année 2010.

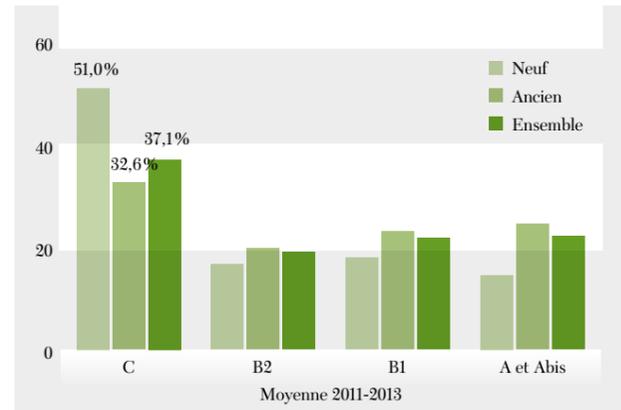
Mais, dès 2012, la suppression du PTZ+ dans l'ancien et son recalibrage dans le neuf (notamment au détriment des accédants les plus modestes) ont provoqué une chute brutale du nombre des aides accordées, un repli marqué des flux de l'accession à la propriété et une nouvelle progression des taux d'effort des accédants modestes. C'est le marché de l'ancien, qui a été le plus touché par ces évolutions : la récession du marché de l'ancien qui a été provoquée par cette remise en cause de l'aide à l'accession a alors été sévère.

La relance de l'accession aidée qui a été annoncée par le ministre du Logement, avec effet au 1^{er} octobre 2014, devrait stopper la chute des flux de l'accession dès 2015, dans le neuf. Elle ne sera, cependant, pas suffisante pour déclencher une remontée rapide et significative des flux correspondants. Il faudra sans aucun doute attendre que les conditions économiques s'améliorent (recul du chômage, progression du pouvoir d'achat). Alors que, dans l'ancien, les mesures prises ne sont à effet qu'à compter du 1^{er} janvier 2015.

LA RELANCE DE L'ACCESSION AIDÉE ANNONCÉE, EFFECTIVE AU 1^{ER} OCTOBRE 2014, DEVRAIT STOPPER LA CHUTE DES FLUX DE L'ACCESSION DÈS 2015, DANS LE NEUF.

Figure 3. Répartition des flux de l'accession à la propriété (en %)

(Source : OFL/CSA.)



6.4 / DES TAUX D'EFFORT MAINTENANT EN REcul

Alors qu'ils avaient jusqu'à présent pleinement bénéficié de l'amélioration générale des conditions de crédit (baisse des taux d'intérêt et allongement des durées, notamment), à partir du début des années 2000, les taux d'effort des accédants ont amorcé leur remontée sous l'effet de la hausse des prix de l'immobilier et de la transformation des compositions familiales. La baisse des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts accordés ont fortement contribué à l'expansion des marchés durant dix années, entre 1994 et 2004.

Et la hausse des prix relatifs des opérations réalisées (c'est-à-dire exprimés en années de revenus) qui se constate dès la fin des années 1990 (encadré 2) a pu être, en partie, absorbée par le maintien des taux d'apport personnel à des niveaux élevés. La déformation de la structure des clientèles au bénéfice des catégories sociales plus aisées, donc mieux dotées en apport personnel et revendant de plus en plus souvent un bien immobilier pour financer une partie de leurs nouveaux achats, a rendu cela possible.

Mais, compte tenu de la rapidité de la hausse des prix, cela n'a pas été suffisant (il aurait fallu une augmentation des niveaux d'apport, incompatible avec la réalité des marchés et la situation des accédants) : la remontée des taux d'effort était donc inévitable, les ménages élevant fortement leur recours au crédit.

Aussi constate-t-on une remontée générale des taux d'effort entre 1998 et 2004. Mais il est clair que ce sont les ménages les plus modestes (moins de trois Smic), qui ont le plus souffert de ces évolutions. La montée des prix de l'immobilier (neuf et ancien) s'est, en effet, traduite par une fermeture progressive des marchés de l'accession aux ménages les plus modestes : c'est la « fameuse » diminution de la part de la primoaccession (75 % des accédants jusqu'en 1998, de l'ordre de 60 % au milieu des années

2000), résumé rapide d'une transformation complexe des clientèles. La part des ménages les plus aisés parmi les accédants s'accroît, en effet, dès le début des années 2000 : ce sont désormais ces ménages, qui « font » le marché, revendant au préalable un bien afin de réaliser une meilleure opération immobilière (mieux située, plus spacieuse, de plus grand confort, etc.). Ils sont donc prêts à surenchérir pour acquérir les biens qu'ils convoitent, au-delà d'un prix qui aurait pu paraître déraisonnable en d'autres circonstances ! Il faut donc qu'ils puissent « bien » revendre, c'est-à-dire cher. Et, aussi bien pour eux que pour ceux qui achètent, le crédit va, par ses conditions exceptionnelles, faciliter la réalisation des projets, huiler les mécanismes d'une machine dont beaucoup vont durant de nombreuses années, pronostiquer le « blocage imminent ».

Figure 4. Les taux d'effort (nets de toute aide) des accédants à la propriété

(Sources : OFL/CSA et modèle DESPINA.)

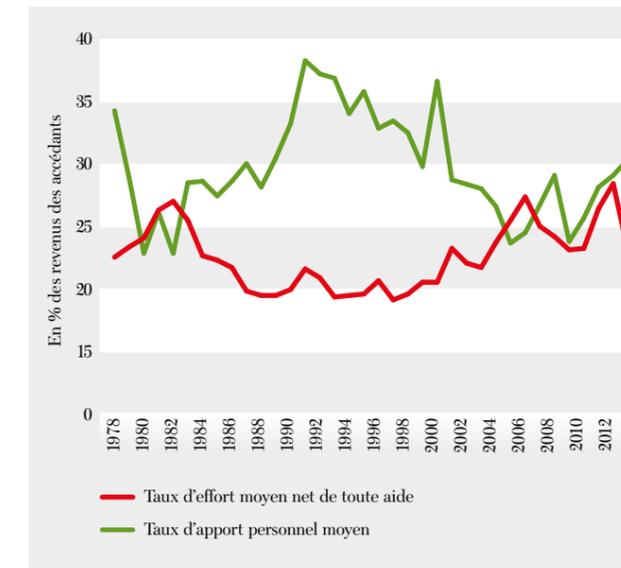
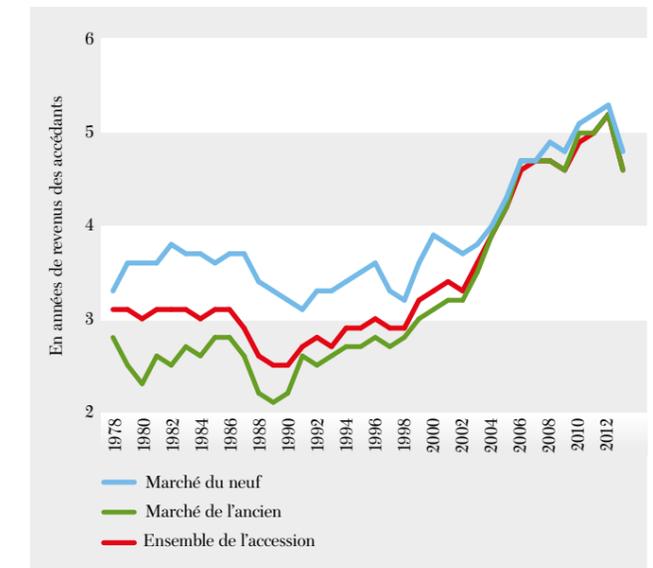


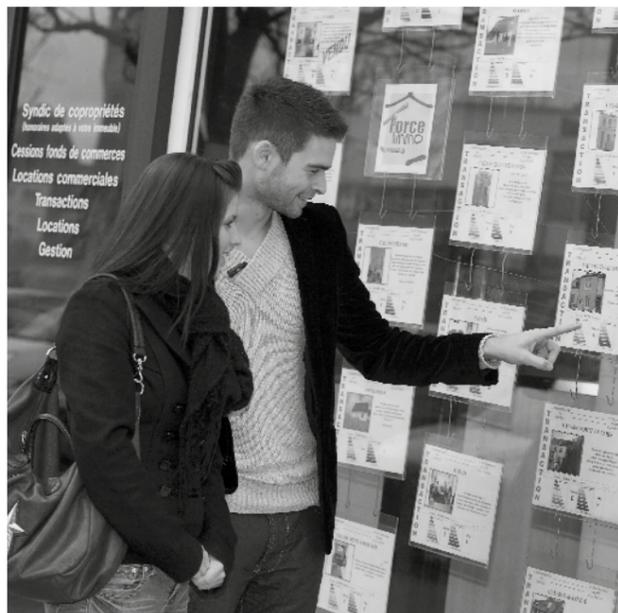
Figure 5. Les prix relatifs des opérations d'accession à la propriété

(Sources : OFL/CSA et modèle DESPINA.)



C'est ainsi que, paradoxalement, l'activité n'a pas fléchi, loin s'en faut. Il est vrai que « l'effet revenu », qui se trouve derrière la transformation de la structure des clientèles (les nouveaux accédants plus aisés sont naturellement plus riches que les plus modestes, qu'ils « remplacent » sur le marché), et l'amélioration des conditions de crédit absorbent à eux seuls les trois quarts des conséquences de la montée des prix sur l'équilibre des opérations immobilières financées.

Et, d'ailleurs, entre 2004 et 2007, l'expansion du marché de l'accession s'est poursuivie... D'autant que, dès 2005, le mouvement de remontée des taux d'effort a semblé céder la place à un rétablissement de la solvabilité des accédants. La réforme du PTZ n'est pas étrangère à cela et la mise en place du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt est venue amplifier cette tendance. Le déclenchement de la crise financière internationale et, dans son sillage, la crise des marchés immobiliers, n'ont pas remis en cause cette évolution : les mesures du plan de relance (doublement du PTZ, élargissement du Pass Foncier[®]) ayant permis de relever de façon substantielle la solvabilité des accédants



modestes... sans oublier une amélioration spectaculaire des conditions de crédit, qui est équivalente, du point de vue de la solvabilité de la demande, à une baisse des prix de l'ordre de 15% !

Même si elle n'a pas pénalisé l'activité des marchés de l'accession, la réforme des aides à l'accession s'est traduite par une remontée des taux d'effort, dès 2011, la suppression du crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunt n'étant pas compensée par la mise en place du PTZ+. Ce sont, alors, les taux d'effort des accédants les plus modestes (moins de trois Smic), qui se sont relevés les plus fortement : tandis que, pour l'ensemble des accédants, cette remontée a été de l'ordre de 3 points en 2011, elle a été de plus de 6 points pour les moins de deux Smic et de l'ordre de 4 points pour les deux à trois Smic. Dans le même temps, la hausse des taux d'effort a été au plus de 2 points pour les trois à quatre Smic, alors que les taux d'effort n'ont pratiquement pas bougé pour les quatre Smic et plus.

La suppression du PTZ+ dans l'ancien, qui est survenue en 2012, est venue aggraver les évolutions précédentes pour les accédants modestes (moins de trois Smic) : pour tous ces ménages, les taux d'effort supportés en 2012 ont retrouvé leur niveau le plus élevé de ces trente dernières années. Alors qu'ici encore, pour les plus de trois Smic, les évolutions observées ne révèlent pas d'aggravation de leurs taux d'effort.

Pourtant, une fois les effets de la transformation des clientèles absorbés (moins de ménages jeunes et/ou modestes, faiblement dotés en apport personnel et recentrage du marché sur les ménages aux revenus moyens ou élevés, plus avancés dans le cycle de vie et bien dotés en apport personnel), le mouvement de décrue des taux d'effort a repris dès 2013. Les taux d'effort ont, alors, reculé et retrouvé leurs niveaux du milieu des années 2000, juste avant la réforme du PTZ du 1^{er} janvier 2005 : donc, lorsque les flux de l'accession étaient majoritairement composés de ménages aux revenus moyens ou aisés.

6.5 / EN CONCLUSION

La « relance » de l'accession à la propriété constitue l'une des priorités inscrites dans le plan voulu par le Premier ministre et la ministre du Logement. L'ensemble des mesures qui ont été présentées, pour cela, va faciliter l'interruption de la chute de la primoaccession et, dès 2015, entraîner un relèvement des flux de l'accession à la propriété.

Les leviers d'action qui pouvaient être manœuvrés pour relever le niveau de l'accession étaient, en fait, peu nombreux, au nombre de trois : la politique budgétaire publique ; la conjoncture économique générale (situation du marché

de l'emploi et pouvoir d'achat), qui ne se rétablira probablement que (très) lentement ; et l'offre de crédits, tant par son volume que par les conditions qui peuvent être faites (taux, durées, niveau des apports personnels).

Deux conditions importantes sont maintenant réunies : une volonté publique et des moyens budgétaires supplémentaires pour redynamiser le PTZ ; des taux d'intérêt particulièrement bas et une offre de crédits dont le dynamisme ne se dément pas.

Un écueil important a, en outre, été évité : celui qui aurait consisté à attendre que les prix baissent pour que, naturellement, la demande se redresse d'elle-même. La relance était donc devenue nécessaire.

ENCADRÉ N° 1

L'OBSERVATOIRE DU FINANCEMENT DU LOGEMENT (CSA)

Chaque année, depuis 1978, l'Observatoire du financement du logement de CSA réalise une enquête nationale sur le financement par emprunt des opérations immobilières effectuées par les ménages. Cette enquête⁽⁷⁾, qui est conduite auprès de l'ensemble des établissements distributeurs de crédits, recense les dossiers de prêts ayant financé l'acquisition d'un logement principal, d'une résidence secondaire ou d'un bien en immobilier de rapport, ou la réalisation de travaux.

Les résultats repris dans cet article ne concernent que les

seules opérations d'accession à la propriété réalisées dans le neuf et dans l'ancien. L'échantillon concerne, alors, près de 42 000 opérations réalisées en 2013 (près de 14 000 dans le neuf et de 28 000 dans l'ancien), dans la France entière, dont plus de 12 000 accessions en Île-de-France : dans le cadre de l'échantillonnage retenu, la couverture géographique concerne les trois quarts des communes d'Île-de-France et 35% des communes métropolitaines. Le taux de sondage associé à cet échantillon est donc de l'ordre de 6,7% pour la France entière et de 9,3% pour l'Île-de-France.

(7) Cette enquête bénéficie du soutien d'établissements de crédit (Banque Populaire, Banque Postale, BNP Paribas, CFF, CNCE, Crédit Agricole, Crédit Lyonnais, Crédit Mutuel), ainsi que de la SGFGAS, dans le cadre des suréchantillonnages PAS et PTZ, mais aussi de Crédit Logement et de la FFB.

ENCADRÉ N° 2

PRIX DES LOGEMENTS ET CONDITIONS DE CRÉDIT

Jusqu'à la fin des années 1990, les prix relatifs des logements n'avaient guère affiché de tendance haussière. Dans le neuf, le prix relatif fluctuait, bon an mal an, autour de 3,5 années de revenus et, dans l'ancien, autour de 2,6 années de revenus.

Ainsi, au-delà des fluctuations qui pouvaient se constater d'une année sur l'autre, le prix relatif des logements en accession était de l'ordre de 3,0 années de revenus, marchés du neuf et de l'ancien confondus. Cela renvoyait à cette fameuse « règle d'or »⁽⁸⁾, qui semblait, alors, définitivement gravée dans le marbre.

Puis l'activité des marchés immobiliers de l'accession s'est fortement redressée : entre le milieu des années 1990 et les années 2006-2007, juste avant le déclenchement de la crise des subprimes, les flux de l'accession ont crû de l'ordre de 400 000 unités, doublant pratiquement en une dizaine d'années.

Cette expansion a été rendue possible par une amélioration des conditions de crédit, sans précédent, jusqu'alors, et un développement très rapide de l'offre de crédits.

Comme, dans le même temps, la structure des marchés s'est transformée, dans un contexte d'amélioration prononcée de la qualité des biens échangés⁽⁹⁾, les conséquences de ces évolutions se sont ressenties sur le prix des logements.

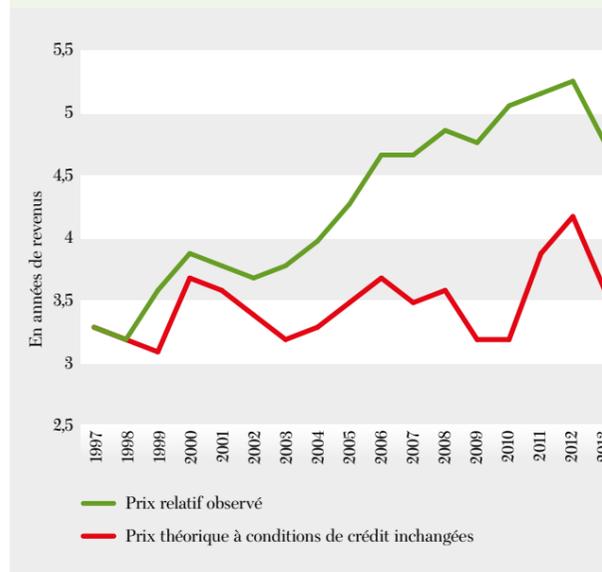
On assiste, alors, à une augmentation à peu près régulière du niveau des prix relatifs : celle-ci ne s'étant finalement interrompue qu'à partir de 2013, tandis que l'effondrement de la primoaccession des ménages modestes avait provoqué une restructuration profonde de la composition socio-démographique des flux de l'accession.

En 2012, donc, le prix d'un logement neuf était de 5,3 années de revenus et le prix d'un logement ancien, de 5,2 années de revenus.

Mais, durant ces années, l'amélioration des conditions de crédit a permis aux ménages de supporter une large partie des conséquences de la hausse des prix. Par exemple, si les conditions de crédit ne s'étaient pas améliorées (restant au niveau de celles constatées en 1997-1998), il aurait fallu que, « *ceteris paribus* », les prix soient plus bas : la contrainte étant alors de conserver les mêmes effectifs d'accédants, ceux-ci disposant des mêmes niveaux de revenus que ceux observés, supportant les mêmes taux d'effort... Dans le neuf, les prix n'auraient pas dû s'écarter de 3,5 années de revenus, sauf durant les années 2011 et 2012, durant lesquelles la remise en cause du PTZ a commencé à faire sortir les plus modestes... les restants pouvant supporter des prix relatifs plus élevés (de l'ordre de 4 années de revenus).

Figure 6. Les prix relatifs supportés dans le neuf et les prix théoriques en l'absence d'amélioration des conditions de crédit

(Source : DESPINA.)

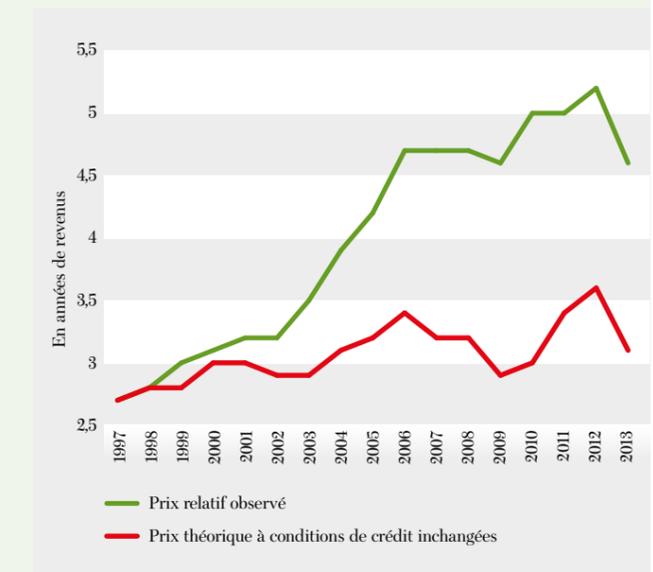


Dans l'ancien, les prix auraient dû se stabiliser à 3,1 années de revenus, en moyenne.

L'effet de l'amélioration des conditions de crédit aura donc été essentiel, durant ces années, aidant les ménages à réaliser, beaucoup plus largement que par le passé, leurs

Figure 7. Les prix relatifs supportés dans l'ancien et les prix théoriques en l'absence d'amélioration des conditions de crédit

(Source : DESPINA.)



projets d'accession à la propriété. Et il semble, de ce fait, indispensable de ne pas oublier de prendre en compte cette évolution, surtout au regard de la baisse des taux des crédits immobiliers constatée depuis le début de l'année 2014.

(8) Voir sur ce point : Michel Mouillart, « Marché du logement et comportement des ménages : règles d'or et tendances récentes », *L'Observateur de l'Immobilier*, n° 54, juillet 2002, pages 2 à 12.

(9) Par exemple, alors qu'en 1978 l'Enquête nationale sur le logement (Insee) comptait plus de 5 millions de logements très inconfortables (26,9 % des résidences principales), en 1988, il n'y avait plus « que » 2 millions de logements très inconfortables (9,6 % des résidences principales), moins d'un million en 1996 (4,0 % des résidences principales) et « seulement » 350 000 en 2006 (1,3 % des résidences principales).