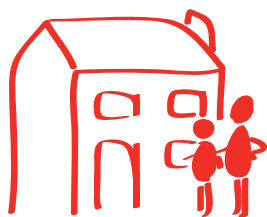


ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ DANS LE FINISTÈRE : QUELLES RÉPONSES POUR LES MÉNAGES À REVENUS MODESTES ?



70 %

des ménages finistériens
sont propriétaires
de leur logement



**2 200 à
3 400 €/mois**

c'est la fourchette de revenus
d'un couple à revenus modestes
avec enfants



30 %

La part des finistériens
considérés comme modestes
dans cette étude



Le Finistère, et plus globalement la France de l'ouest, se caractérise comme une terre d'accession. Le département affiche un taux de propriétaires de 70 % contre 58 % en France métropolitaine. Cette accession est accompagnée au niveau national par de nombreux dispositifs de type PTZ et PSLA complétés par des dispositifs locaux. Le soutien à l'accession sociale figure en effet explicitement dans les orientations et les programmes d'actions de nombreux PLH finistériens et dans le Plan Départemental de l'Habitat (PDH).

Les possibilités d'acquérir sont, semble-t-il, plus ouvertes dans le Finistère qu'ailleurs, compte-tenu des prix pratiqués. La baisse récente des prix et des taux d'intérêt a par ailleurs amélioré le pouvoir d'achat des ménages. Cette accession s'inscrit pour autant dans un contexte de crise économique qui fragilise les ménages et plus particulièrement ceux disposant des revenus les plus modestes. Les acteurs locaux évoquent par ailleurs régulièrement des situations d'accession problématiques émanant de ménages à revenus modestes. On peut dès lors s'interroger : à partir de quel seuil de revenus devient-il déraisonnable d'acquérir ? Comment les politiques publiques menées localement peuvent-elles sécuriser le parcours résidentiel des ménages à revenus modestes en s'assurant de ne pas favoriser l'accroissement de leurs difficultés ?

L'accession à la propriété : une aspiration forte des ménages

L'accession à la propriété : c'est quoi ?

Bernard Vorms, ancien directeur de l'ANIL, définit l'accession à la propriété comme « le processus qui permet d'acquérir progressivement la propriété de son logement en ayant recours à un crédit à long terme ». Le ménage ne devient donc pleinement propriétaire qu'une fois qu'il a remboursé son crédit.



Dans plus de 80 % des cas, les ménages qui achètent un logement empruntent sur plusieurs années, d'autant plus s'il s'agit d'un premier achat. Comme la population vieillit, la part des propriétaires « non-accédants » augmente : en 2014, sept propriétaires sur dix ont fini de payer leur logement principal (source : Ined).

Quels en sont les moteurs ?

Être propriétaire de son logement représente toujours un objectif pour une majorité de ménages.

Une étude a été menée récemment par le site de courtage en immobilier CAFPI et l'IFOP auprès d'un échantillon de personnes représentatif de la population française¹. À la question « quelles sont/seraient vos motivations principales pour devenir propriétaires », le fait de ne plus payer de loyer est le premier critère cité (48% des interviewés). Avoir le sentiment d'être chez soi et de pouvoir faire ce que l'on veut, disposer d'un bien à transmettre à ses enfants et préparer sa retraite prévalent également dans le choix de l'accession.

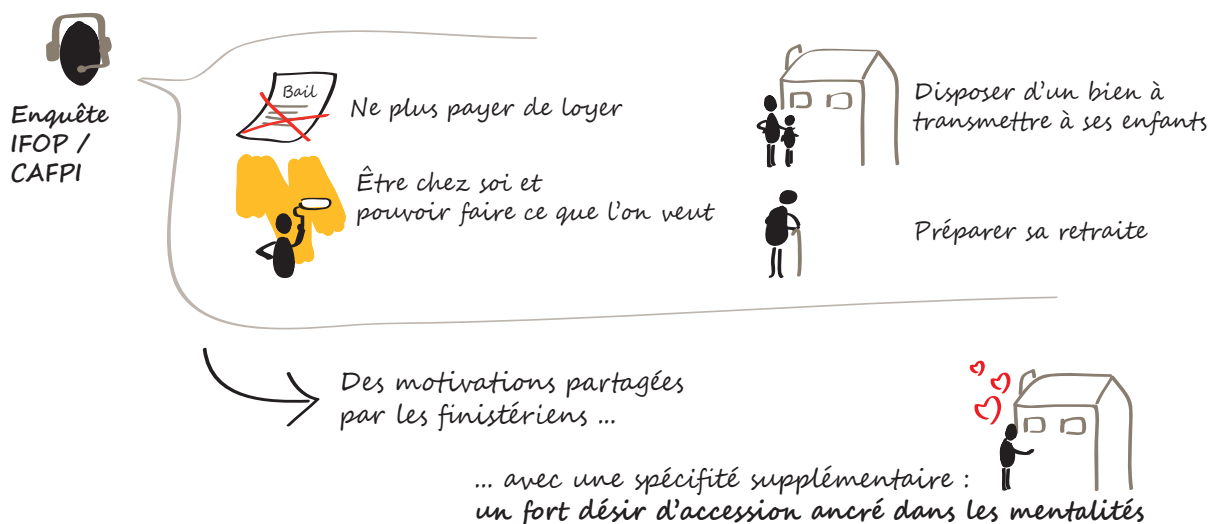
De l'avis unanime des acteurs locaux de l'habitat, interviewés dans le cadre de notre étude, ces motivations sont également celles qui conduisent les finistériens à accéder à la propriété, qu'ils soient modestes ou plus aisés. Les finistériens, quels que soient leurs revenus, présentent toutefois une particularité : leur aspiration semble plus forte qu'ailleurs. Les ménages achètent plus jeunes, souvent incités et parfois aidés financièrement par leurs

parents. Ils sont également de plus en plus nombreux à « brûler » les étapes du parcours résidentiel classique (locataires puis propriétaires) qui était celui de leurs aînés.

Ces éléments qualitatifs recueillis auprès des acteurs de l'habitat mériteraient d'être objectivés par une étude plus approfondie qui pourrait prendre la forme d'une enquête qualitative auprès des ménages.

Dans une société qui se caractérise par une plus grande mobilité et une précarité professionnelles, des recompositions familiales de plus en plus fréquentes et des modes de vie qui tendent à se fonder davantage sur l'usage et de moins en moins sur la possession, ce modèle sera-t-il toujours majoritairement partagé ?

¹ Devenir propriétaire en 2016 « rêve ou réalité ? » CAFPI/IFOP



Quelles difficultés peuvent rencontrer les ménages pour devenir propriétaires ?

La difficulté de trouver un financement auprès d'une banque est un frein souvent évoqué quand les revenus sont modestes et la situation à l'emploi précaire. Localement, les banques estiment ne pas avoir durci leurs conditions d'octroi de prêts habitat du fait de la crise. Elles travaillent leurs accords sur la base du revenu disponible (revenu(s) moins charges, impôts, prêts en cours, pensions alimentaires...). Le comportement bancaire du ménage a une grande importance dans la décision de financement. Le fait que le ménage ne dispose pas d'un apport financier ou qu'un des conjoints n'ait pas un emploi pérenne n'est pas rédhibitoire.

Lors de la demande de prêt, les banques veillent, au mieux, à anticiper « l'environnement du prêt ». Dans le cas de l'acquisition d'un bien ancien, elles essayent d'intégrer dans le plan de financement les travaux à réaliser. Pour cela, elles prennent en compte le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du logement, et vont parfois jusqu'à mandater un diagnostic technique.

En dehors des aspects financiers, les professionnels estiment qu'il n'existe pas de freins majeurs pour devenir propriétaires dans le Finistère. Le prix de l'immobilier, cité comme l'obstacle majeur au niveau national (étude CAFPI/IFOP 2016) ne se pose a priori pas avec autant d'acuité dans le département. Les possibilités pour les ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété sont, semble-t-il, plus ouvertes dans le Finistère qu'ailleurs compte-tenu des prix pratiqués, en particulier dans l'ancien.

Plusieurs autres facteurs ont permis de redonner du pouvoir d'achat immobilier aux ménages accédants :

- La baisse des prix immobiliers depuis 2007.
- Les taux d'intérêt historiquement et durablement bas. Les taux d'emprunt sont tombés en moyenne à 1,41 % en septembre 2016 (Les Echos, 5 octobre 2016). Grâce à la baisse des taux, les gains de pouvoirs d'achat permettent aux ménages d'acheter plus grand. Selon les banquiers, le ménage disposerait de 20 % de surfaces de logement supplémentaires par rapport à il y a 5 – 6 ans. Les réaménagements de prêts en cours ont également redonné du pouvoir d'achat aux ménages.

- Les dispositifs d'aides à l'accession nationaux et locaux, qui cumulés peuvent dans certains cas financer jusqu'à 80 % du projet.

Ces éléments pourraient être approfondis dans une enquête comme évoqué plus haut.

L'accession : un objectif soutenu par les pouvoirs publics

En France, l'État a toujours fait de l'accession à la propriété une priorité nationale et de nombreux dispositifs incitatifs ont été mis en place pour encourager les futurs propriétaires.

« Les enjeux sont multiples, qu'il s'agisse de :

- *cohésion sociale* : l'accession à la propriété est généralement perçue comme un moyen de favoriser l'harmonie sociale. La propriété permet de renforcer l'implication des habitants dans la vie de leur environnement et de leur quartier.

- *efficacité des aides* : dans leur démarche d'acquisition, les accédants consentent des efforts financiers plus importants que ceux qu'ils feraient dans un contexte de location ;

- *soutien de l'activité du bâtiment* » (Crédit Foncier, l'accession sociale à la propriété, mai 2014.)

Un soutien qui vise plus spécifiquement l'accession sociale à la propriété

L'« accession sociale à la propriété » est une expression souvent utilisée dès lors que l'on évoque à la fois l'accession et le revenu des ménages. Les politiques nationales mettent en place des dispositifs favorisant l'accession sociale. C'est également le cas des politiques locales qui, au travers de leur PLH ou du PDH, traitent quasi systématiquement de cette question. Pour autant, il n'en existe pas aujourd'hui de définition précise et officielle. Les échanges avec les acteurs locaux de l'habitat ont permis de dégager deux points de vue :

- Pour certains, il s'agit du passage à l'accession via un dispositif aidé et parfois sécurisé soumis à des plafonds de ressources (PTZ +, PSLA, PAS...), ou via un logement au prix encadré
- Pour d'autres, il s'agit tout simplement du passage des ménages à revenus modestes à l'accession à la propriété.

Les acteurs locaux se rejoignent par ailleurs pour dire que l'expression « accession sociale » est un terme consacré pour parler de l'offre d'accession portée par les organismes HLM (PSLA et vente de logements HLM).

Considérant que l'accession aidée ne représente qu'une part de l'accession des ménages modestes et que par ailleurs les dispositifs d'accession aidée de type PTZ ou PSLA visent une population relativement importante (environ 70 % des finistériens), l'ADEUPa a fait le choix d'étudier la question sous l'angle des revenus et non des dispositifs, ce que nous désignerons ici sous le vocable d'« accession des ménages modestes ».

Cette publication s'est enrichie des échanges de l'atelier « accession sociale » qui s'est tenu le 20 mai 2016 et de différents entretiens. Ont participé à ces échanges :

Emmanuelle BUORD, Brest métropole
Hervé CANEVET, Crédit Foncier
Yves CORVEST, Tréogat
Olivier COSSEC, Crédit Agricole du Finistère
Erika DAGORN, Concarneau
Cornouaille Agglomération
Gérard DÉNIEL, DDTM
Anna DUROZE, Meilleurs Taux
Nicolas DUVERGER, CAUE 29
Agnès FRAYSSE, ADOH29
Sébastien JEROME, SOLIHA Finistère
Philippe LE BERRE, Crédit Agricole du Finistère
Arnaud LE BOURGEOIS, SNAL
Guillaume BRILLANT, Conseil départemental du Finistère
Sylvain MANDRILLON, POLIMMO
Frédéric MARECHAL, Quimper Communauté
Arnaud MÉHEUT, Conseil départemental du Finistère
Pierre MOULART, Conseil départemental du Finistère
Thierry PROVOST, Brest Métropole Habitat
Philippe RANCHÈRE, ADIL 29
Véronique STÉPHAN-LE GUILLOU, Crédit Mutuel de Bretagne
Philippe VIOLLE, Ubatys
Marie-Julie YVON, Habitat 29

Les ménages à revenus modestes dans le Finistère

De la difficulté de définir les ménages à revenus modestes

Il n'existe pas de définition officielle des ménages à revenus modestes mais des éléments bibliographiques.

Le CREDOC² classe la population de la façon suivante : les 30 % les plus démunis composent les catégories « modestes », les 20 % les plus riches composent les catégories aisées. Les classes moyennes se situent entre ces deux catégories, elles correspondent à 50 % de la population.

Selon Louis Maurin, directeur de l'observatoire des inégalités, il convient cependant de distinguer les pauvres des couches modestes, au risque de mélanger des catégories beaucoup trop différentes.

Qu'entend-on par ménage à revenus modestes dans le Finistère ?

Partant de ces considérations et au regard de la problématique de l'accession à la propriété, l'ADEUPa propose de définir les ménages à revenus modestes comme étant des ménages qui ont la capacité

financière d'accéder à la propriété mais qui peuvent avoir besoin d'un accompagnement pour que leur projet d'accession se passe dans les meilleures conditions.

Dans cette acception, 30 % des ménages finistériens sont considérés comme disposant de revenus modestes. Ils ont, dans le cas d'une personne seule, des revenus compris entre 1 000 et 1 600 € par mois.

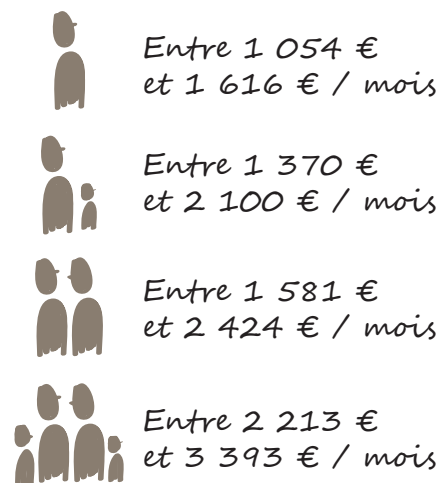
Outre les ménages à revenus modestes, on distingue trois autres catégories qui ne sont pas étudiées dans l'analyse :

- Les ménages à trop faibles revenus pour accéder à la propriété dans de bonnes conditions. Il s'agit des ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond d'accès au logement social à bas niveau de loyer (PLAI). Ils représentent 20 % des ménages finistériens.

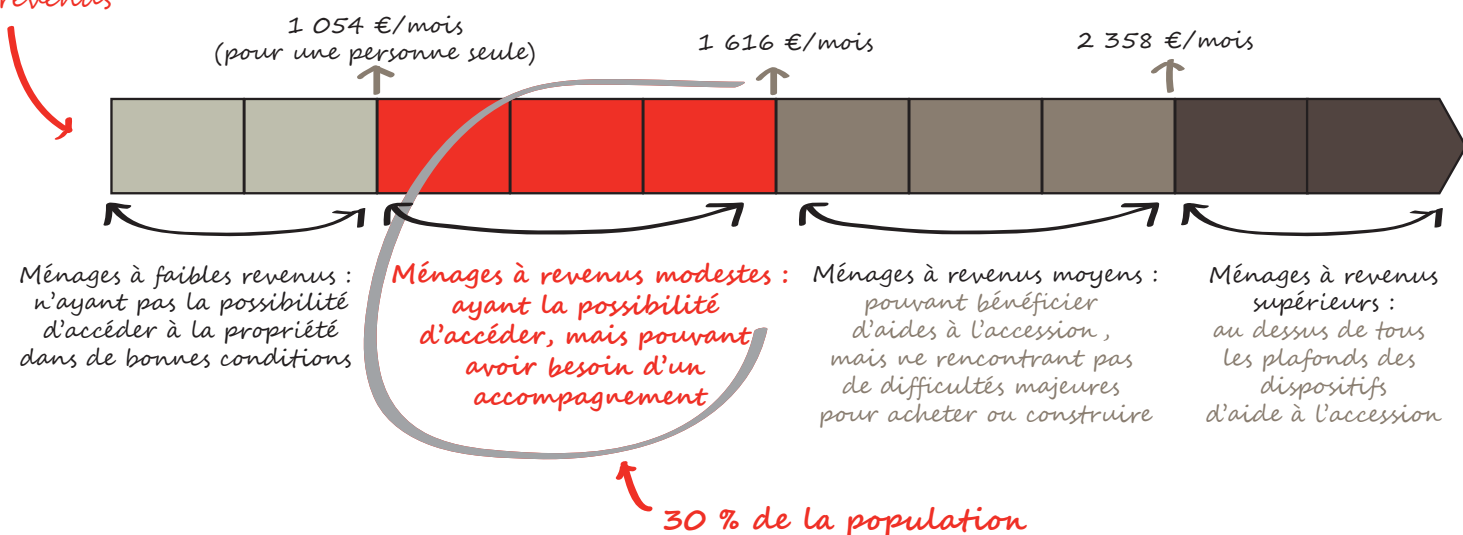
- Les ménages à revenus moyens qui entrent dans les plafonds des dispositifs d'aide à l'accession (PTZ, PSLA, PAS...) mais qui ne rencontrent pas a priori de difficultés majeures pour concrétiser un projet d'accession.

- Les ménages au-dessus de tous les plafonds des dispositifs d'aide à l'accession, pour qui l'accession ne pose pas de difficulté.

Fourchettes de revenus des ménages finistériens à revenus modestes en fonction de la composition familiale



Ménages du Finistère par déciles de revenus

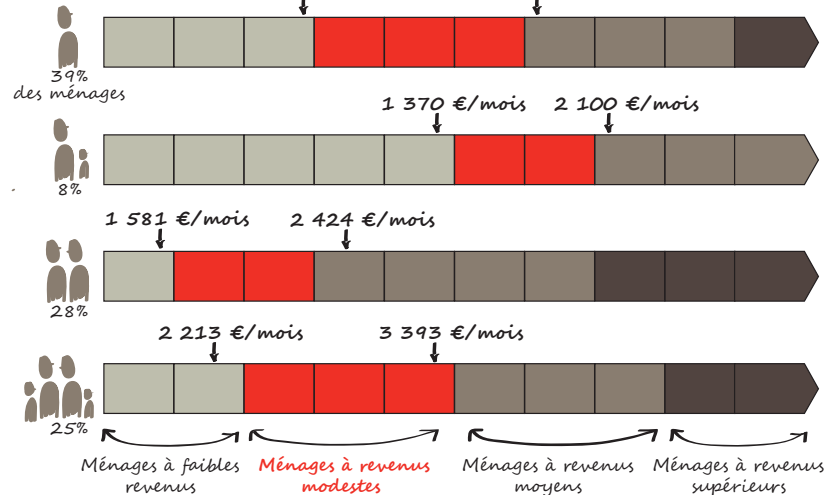


² Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de vie

La possibilité d'accéder à la propriété varie nettement selon la composition des ménages. Ainsi, seule la moitié des familles monoparentales, qui représentent 8 % des ménages finistériens, disposerait de revenus suffisants pour prétendre à une accession.

À l'inverse, les couples sans enfant (28 % des ménages finistériens) sont à 90 % en capacité d'accéder, majoritairement sans dispositif de sécurisation.

Part des ménages à revenus modestes finistériens selon la composition familiale



Quel budget ont-ils ? Que peuvent-ils acheter ?

Ce tableau permet d'estimer sur la base des ressources précédemment définies le montant maximum du bien qu'un ménage peut acquérir dans le Finistère. L'hypothèse se base sur un prêt sur 20 ans à 1,6 %, une assurance à 0,36 %, sans apport personnel. Le calcul tient compte d'un PTZ si les conditions de ressources du ménage et les caractéristiques du bien le permettent. Le taux d'endettement est de 33 % et le reste à vivre minimal est le RSA.

Ainsi, un couple sans enfant déclarant 1 580 € / mois (seuil d'entrée dans la catégorie « modeste » des couples sans enfant) peut rembourser jusqu'à 520 €/mois et ainsi acquérir un bien neuf (appartement ou maison + terrain) de 105 000 € maximum. Dans l'ancien, nécessitant des travaux, le montant maximum du bien pourra s'élever à 75 000 €. Le ménage réalisera par ailleurs 33 % de ce montant en travaux. Pour un bien ancien sans travaux provisionnés, le bien pourra atteindre 95 000 €. Pour la même famille déclarant 2 424 €/mois (seuil haut de notre catégorie « modeste »), ces montants sont respectivement de 160 000 €, 115 000 € et 145 000 €.

Montant maximum du bien accessible selon le type de ménage

	Revenus déclarés	Mensualités maximales	Bien neuf* (appartement ou maison + terrain)	Ancien* avec 33 % de travaux provisionnés	Ancien* sans travaux provisionnés
Ménage individuel	1 054 €/mois	< 350 € / mois	< 70 000 €	< 50 000 €	< 65 000 €
	1 616 €/mois	< 530 € / mois	< 105 000 €	< 75 000 €	< 95 000 €
Ménage à 2 personnes	1 370 €/mois	< 450 € / mois	< 90 000 €	< 65 000 €	< 80 000 €
	2 100 €/mois	< 700 € / mois	< 140 000 €	< 100 000 €	< 125 000 €
Ménage à 3 personnes	1 581 €/mois	< 520 € / mois	< 105 000 €	< 75 000 €	< 95 000 €
	2 424 €/mois	< 800 € / mois	< 160 000 €	< 115 000 €	< 145 000 €
Ménage à 4 personnes	2 213 €/mois	< 730 € / mois	< 145 000 €	< 105 000 €	< 130 000 €
	3 393 €/mois	< 1 120 € / mois	< 215 000 €**	< 160 000 €	< 200 000 €

Il apparaît en connaissance du marché et à la lecture de ce tableau que, sans apport, les personnes seules et les familles monoparentales sont quasiment exclues du marché du neuf. À l'inverse, des possibilités plus larges s'offrent aux familles avec enfants.

* L'écart observé entre les montants des biens neufs et ceux des biens anciens provient de la prise en compte des droits de mutations qui sont plus élevés dans le second cas.

**Avertissement

Ces calculs sont théoriques et ne tiennent pas compte des charges qui pèsent sur le ménage.

Ainsi, dans le cas de familles avec enfants, le montant de 215 000 € peut, au premier regard, paraître élevé. Toutefois, il s'agit d'un **montant maximum**, lié à des conditions favorables, notamment de prêts. A l'échelle finistérienne, il ne concernerait qu'une part très faible des ménages (moins de 4%).

Avant de regarder concrètement ce que peuvent acheter par EPCI les ménages modestes au regard de ces calculs théoriques, il convient de préciser les points suivants :

- Compte-tenu de leurs revenus, les personnes seules et les familles monoparentales ne peuvent construire une maison neuve sans apport, c'est pourquoi, sur les cartes qui les concernent ne figure pas le terrain à bâtir.

- Dans le cas des biens anciens, deux catégories ont été distinguées : avec ou sans travaux provisionnés. Dans le premier cas, le calcul tient compte d'un montant de travaux de 33 % du bien (conditions PTZ). Et dans le second cas, les travaux, qui peuvent s'avérer nécessaires, n'ont pas été prévus au budget. Aussi, en théorie, le marché offrira plus de possibilités pour un bien pour lequel les travaux sont non provisionnés avec les risques que cela comporte.

- Dans le cas d'une construction neuve, ont été considérés comme accessibles aux ménages à revenus modestes les terrains à moins de 40 000 €, pour un projet terrain plus maison supérieur à 140 000 €.

- Le calcul des parts de marché immobilier offertes aux ménages s'effectue sur l'année 2014, (2015 étant à ce jour incomplète et 2013 étant un peu ancienne).

Le marché finistérien permet aux ménages à revenus modestes, quelle que soit leur composition familiale, d'accéder théoriquement à la propriété. Toutefois, on observe des disparités territoriales. Le Centre Ouest Bretagne est le territoire le plus accessible. En individuel (neuf ou ancien), les ménages à revenus modestes ont accès à la majorité des biens. En revanche, ce territoire ne présente quasiment aucune offre en collectif.

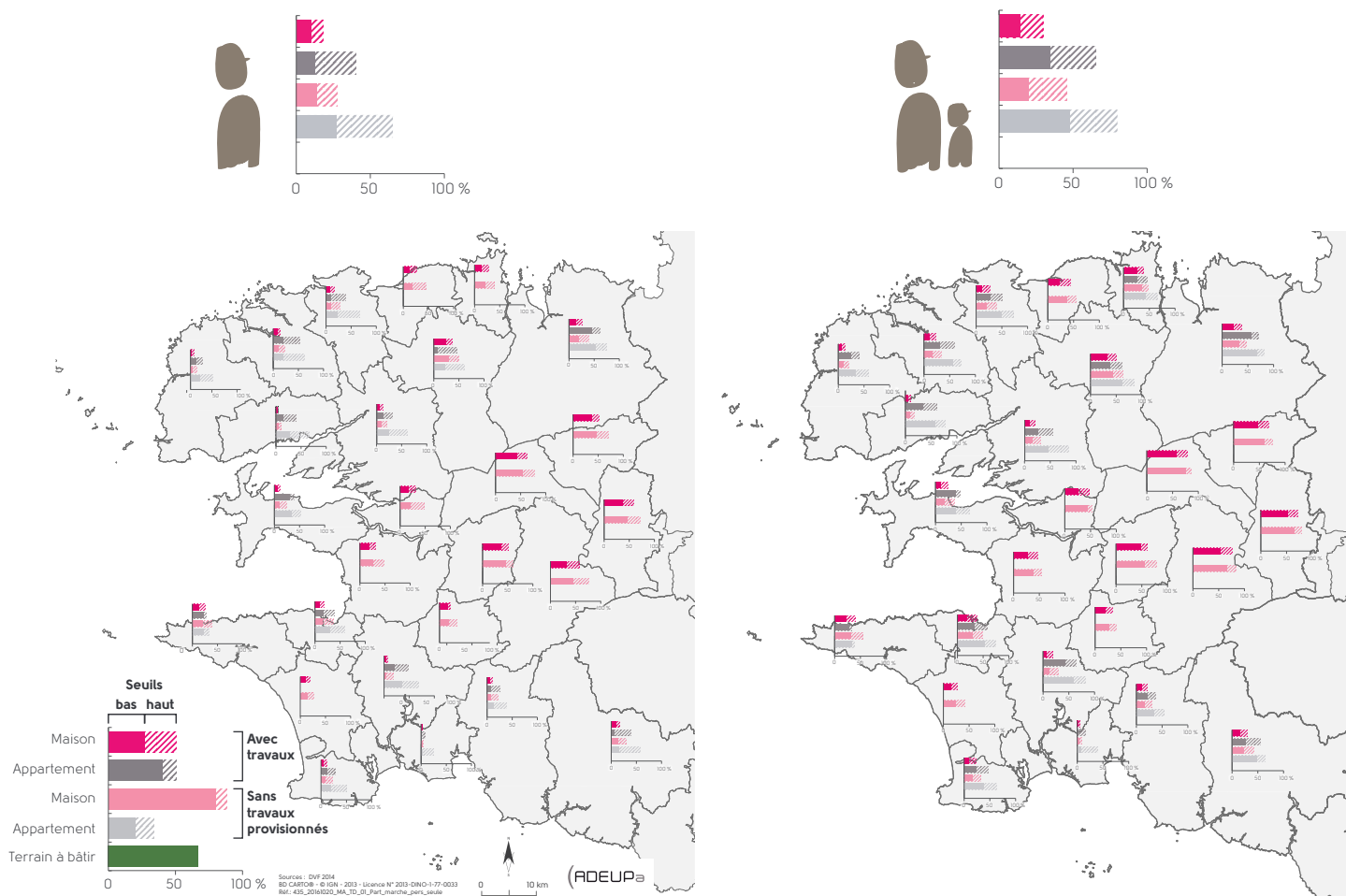
À l'inverse, quelques EPCI littoraux (Pays d'Iroise, Pays Bigouden Sud, Pays Fouesnantais, Concarneau Cornouaille Agglomération) se distinguent par un marché plus restreint.

Compte tenu des caractéristiques de leur parc, les pôles urbains offrent des possibilités d'accession plus grandes en collectif, en particulier en ancien.

La part de marché offerte aux personnes seules et familles monoparentales est sensiblement la même. Leur possibilité d'accession tend à diminuer en se rapprochant des pôles urbains et des zones littorales tendues. En revanche, une part de l'offre collective leur est ouverte dans les pôles urbains.

Les possibilités d'accession offertes aux couples avec ou sans enfants sont beaucoup plus larges que pour les ménages précédents. C'est surtout vrai dans l'ancien. Pour le neuf, certains territoires leur restent peu accessibles : les pôles urbains et les territoires littoraux tendus.

PART DU MARCHÉ IMMOBILIER OFFERTE SELON LA COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES MODESTES POUR LE FINISTÈRE ET PAR EPCI



Les accédants à la propriété dans le Finistère : quelle réalité ?

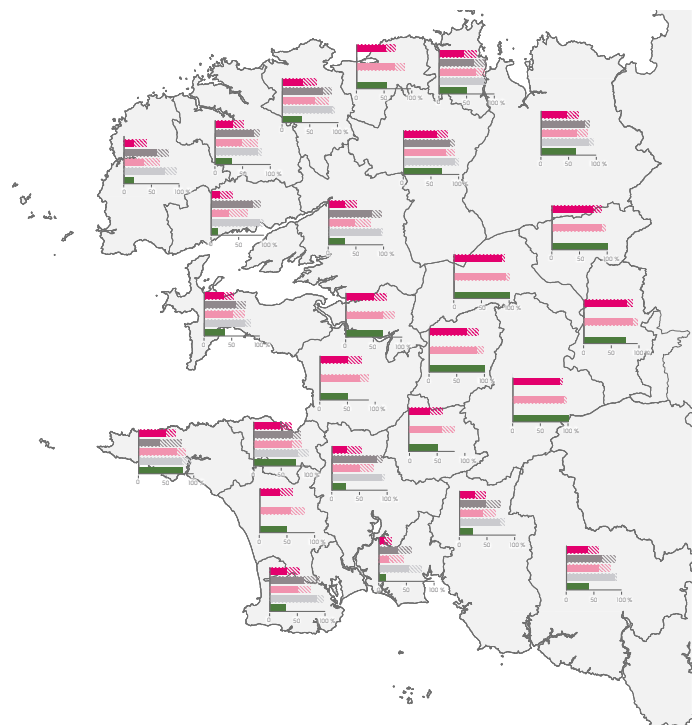
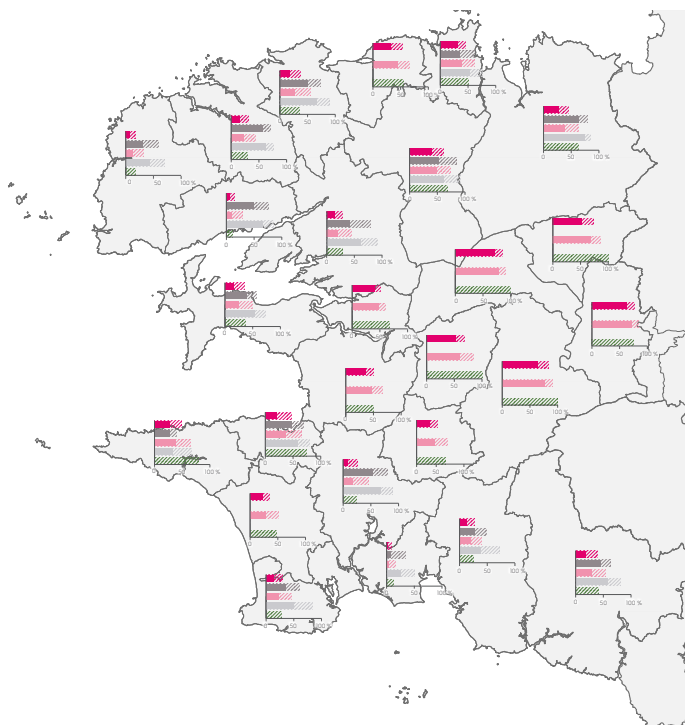
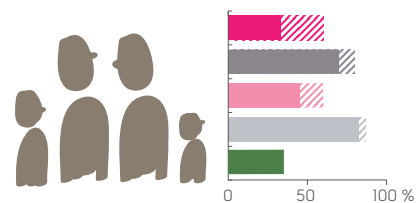
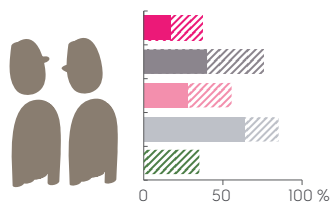
Entre 2010 et 2012, 49 000 ménages ont acheté un logement dans le Finistère pour y habiter. Un tiers d'entre eux peut être qualifié de ménages à faibles revenus ou de ménages à revenus modestes. Parmi eux, 15 % auraient pu prétendre à un logement social à bas niveau de loyer

(PLAI). Leurs revenus ne leur permettant pas théoriquement d'accéder à la propriété, il s'agit probablement de ménages qui disposaient d'un apport.

Les ménages à revenus faibles et modestes se distinguent de l'ensemble des ménages accédants par une légère sur-représentation :

- des acquisitions de logements anciens

- des acquisitions de maisons
- des personnes âgées, de plus de 75 ans en particulier : personnes caractérisées par leurs faibles niveaux de revenus
- des ménages unipersonnels et ménages de 4 personnes ou plus



Quels sont les risques spécifiques ?

En matière d'accession à la propriété, le Finistère se caractérise par une très faible sinistralité.

Les aléas de la vie

Les rares défaillances d'emprunteurs résultent généralement d'accidents ou d'aléas difficilement prévisibles : perte d'emploi, séparation/divorce, décès.

Les organismes bancaires observent que les situations de ce genre sont en hausse. Cette tendance peut conduire à anticiper une augmentation du nombre d'accédants en difficulté.

Un risque de revente à perte

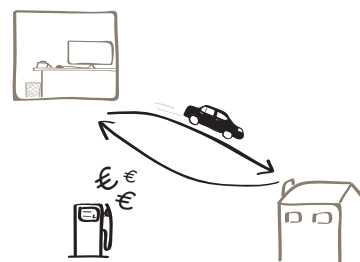
Les professionnels estiment que dans le contexte immobilier actuel, il est fort probable que le ménage qui revend son bien dans un délai de 5 ans ne rentre pas dans ses frais, compte tenu des dépenses liées à l'achat du bien (frais d'acquisition et d'agence) ainsi qu'aux charges de propriété (taxe foncière en particulier). Il y a encore quelques années, les ménages qui revendaient rapidement étaient dans la plupart des cas assurés de faire une plus-value, même en ayant réalisé peu de travaux.

Des risques liés au choix d'accession

Les acteurs de l'habitat (banquiers, notaires, opérateurs...) et les élus locaux évoquent régulièrement des situations d'accession problématiques qui peuvent conduire à une remise en cause de l'acquisition.

• Le ménage n'a pas mesuré les charges liées à ses déplacements :

Pour des raisons financières, le ménage a fait le choix de s'éloigner de son lieu de travail. L'éloignement génère des frais supplémentaires (changement et /ou acquisition d'un véhicule, frais de déplacements...) qu'il n'a pas anticipés.



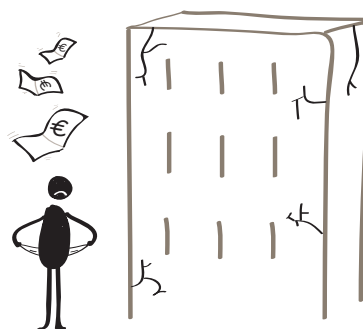
• Le ménage n'a pas pris la mesure des travaux.

Il a acheté une maison ancienne, à un prix attractif et a minimisé l'ampleur, le coût et la durée des travaux. Cette situation impacte la vie de famille (absence de confort, précarité énergétique, stress...).



• Le ménage a négligé les charges de copropriété.

Il a acheté un appartement dans une copropriété. Dans son plan de financement, il a budgété les travaux qu'il envisageait de réaliser dans son appartement mais a omis, volontairement ou faute d'information, d'intégrer les travaux liés à la copropriété (réfection des parties communes...).



Un enjeu : mieux accompagner ces ménages

👉 Au vu de l'analyse, les politiques locales de l'habitat doivent-elles favoriser l'acquisition pour les plus modestes?

👉 Pour les accédants, quels moyens faut-il mettre en œuvre pour que leur projet se fasse dans de bonnes conditions et durablement ? Quels dispositifs de sécurisation faut-il développer ou renforcer ?

👉 Cette réflexion interroge par ailleurs la production locative sociale (pour quels ménages? Quelle typologie?).

De premiers éléments de réponse ont été apportés lors de la table ronde qui s'est tenue le 8 novembre 2016 suite à la restitution des travaux de l'observatoire.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT EN FINISTÈRE

Directeur de la publication

Benjamin Grebot

Réalisation

Pascale Chodzko, Anne Férec, Nadège Lourdeau, Christelle Pouliquen-Calvez

Traitement statistique

Magali Abjean

Maquette et mise en page

Timothée Douy
Dominique Gaultier

Tirage

250 exemplaires - Cloître Imprimeur

Tél : 02 98 33 51 71

anne.ferec@adeupa-brest.fr

Dépôt légal : 4^e trimestre 2016

Réf : 16/141