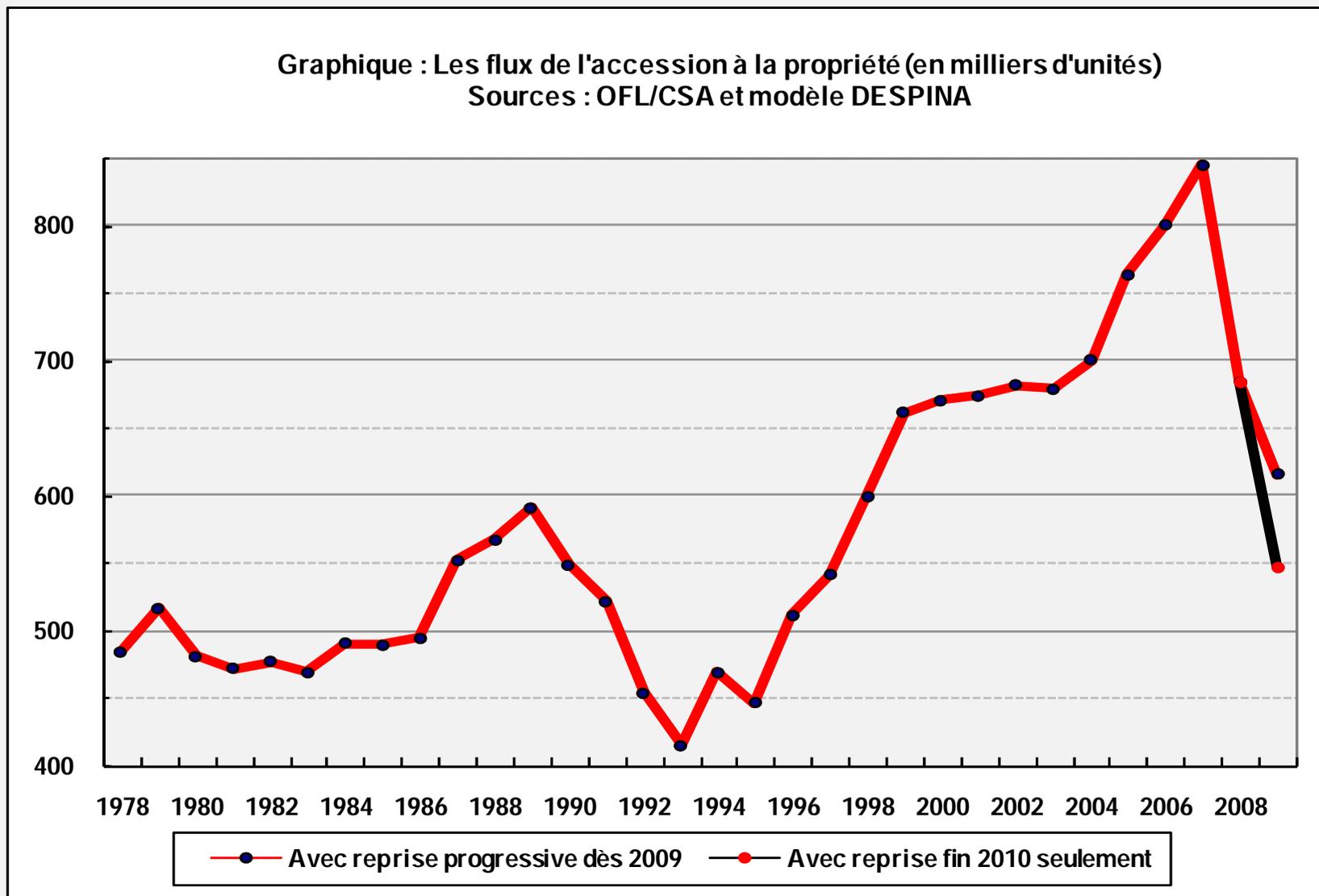


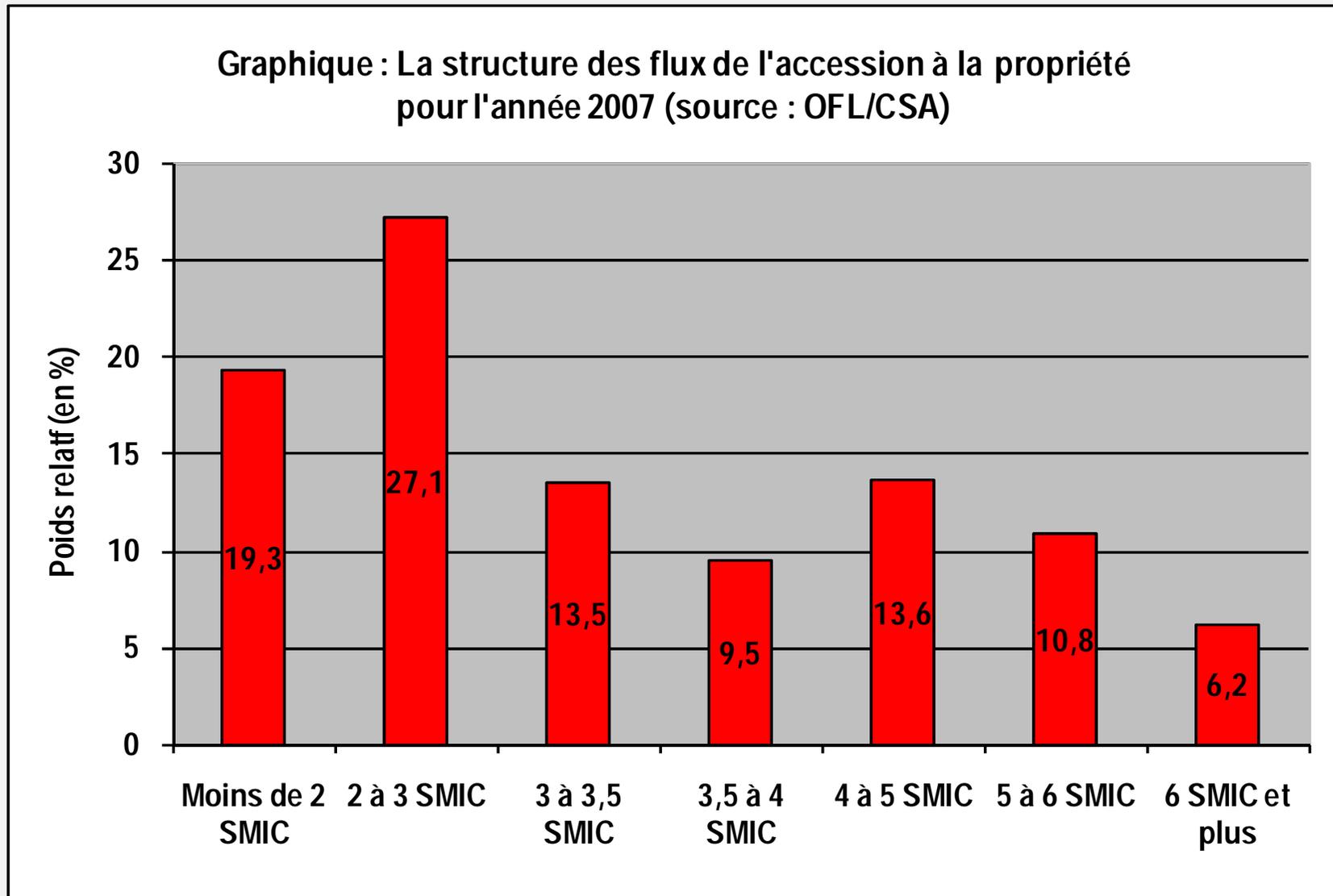
# **L'accession à la propriété aujourd'hui**

**Michel MOUILLART**  
**Université de Paris X Nanterre**

**Après 15 années d'expansion, le marché de l'accession s'est effondré à partir de 2008 : pour des raisons qui lui sont extérieures.**



**Même après les hausses de prix de la 1<sup>ère</sup> moitié des années 2000, près de 60 % des accédants étaient « modestes » en 2007.**



**Ainsi, en 2007 :**

**165 000 accédants avec moins de 2 SMIC  
contre 121 000 en 2000 et 64 000 en 1995**

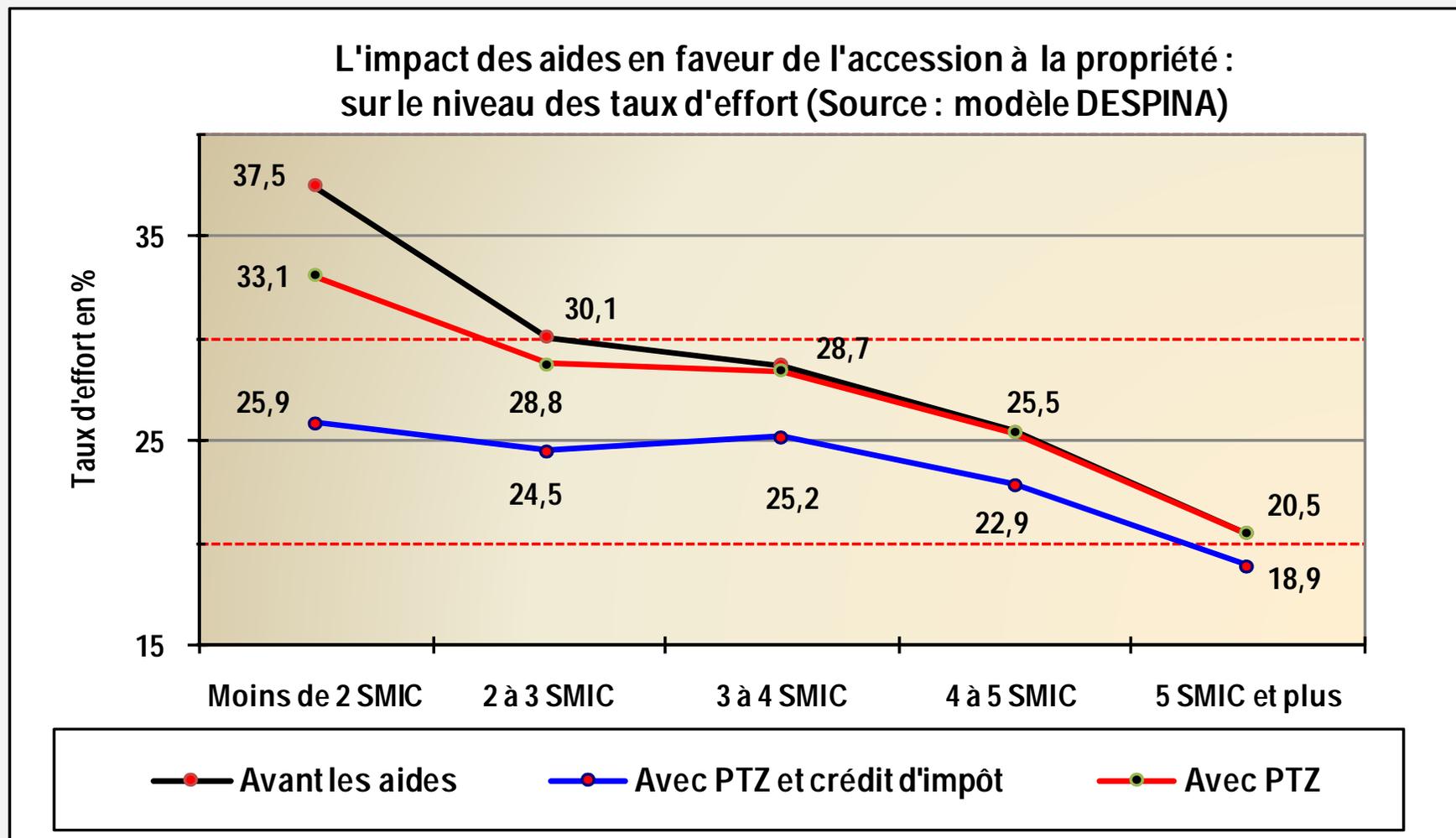
**230 000 accédants avec 2 à 3 SMIC  
contre 207 000 en 2000 et 156 000 en 1995**

**193 000 accédants avec 3 à 4 SMIC  
contre 143 000 en 2000 et 109 000 en 1995**

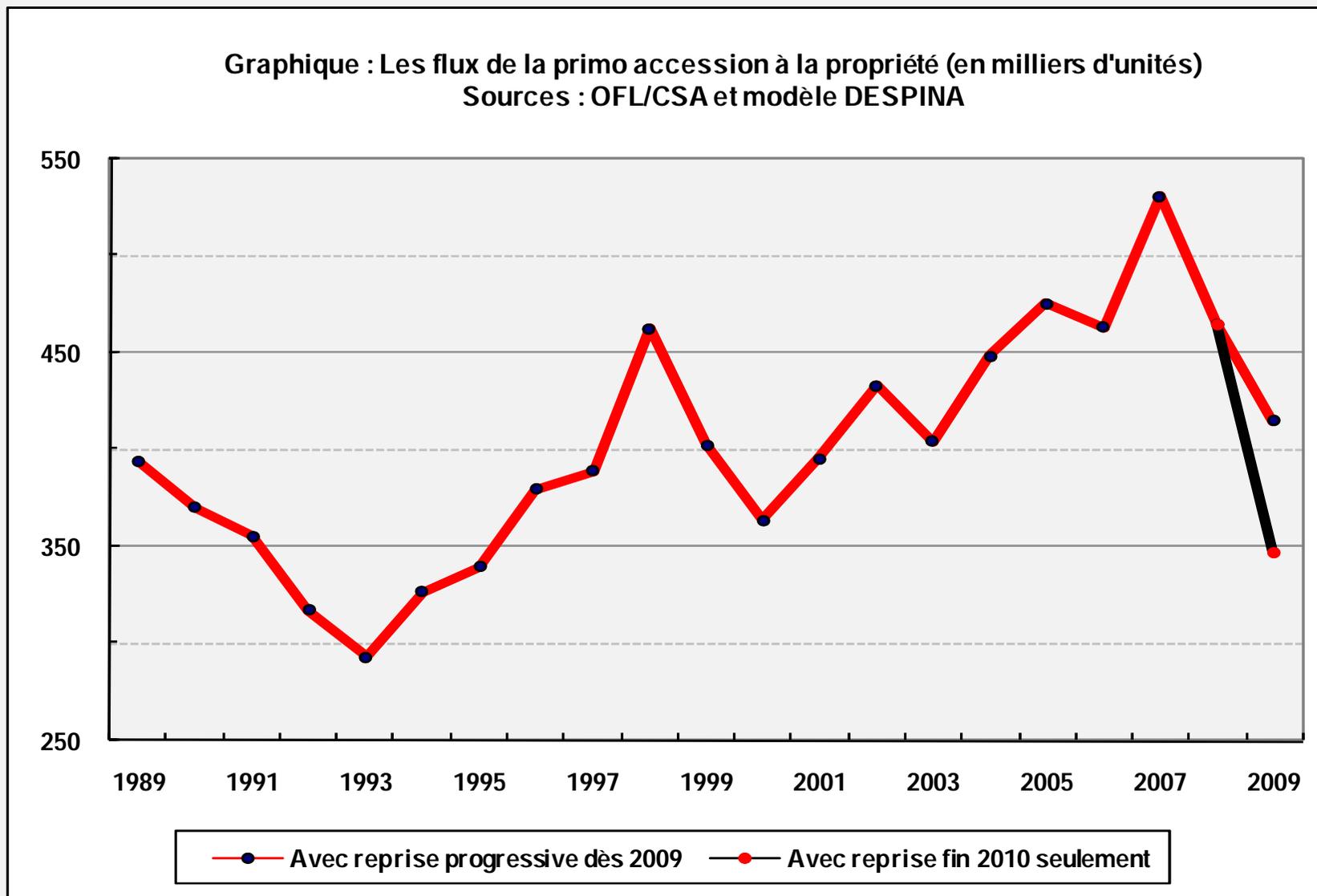
**Mais « au prix », bien sûr, d'un allongement de la durée des emprunts ...  
renouant avec la pratique des HLMA financés sur ressources de livret A.**

Ensemble des accédants des générations 2003 à 2008 (source : OFL/CSA)	Taux d'apport personnel				Ensemble des accédants
	Inférieur ou égal à 10%	Entre 10 et 20 %	Entre 20 et 30 %	Supérieur à 30%	
Durée du prêt principal					
Inférieur ou égal à 15 ans	0,7	0,2	0,2	5,1	6,2
Compris entre 15 et 20 ans	2,4	1,3	1,3	7,9	12,9
Compris entre 20 et 25 ans	7,2	4,4	3,5	10,6	25,7
Supérieur à 25 ans	27,2	12,0	6,6	9,5	55,3
Ensemble des accédants	37,4	17,9	11,6	33,1	100,0

Ils ont bénéficié pour cela de dispositifs publics puissants : exemple de l'année 2008, avant le doublement du PTZ dans le neuf.



**Les flux de la primo accession ont souffert au début des années 2000 de la reprise des marchés ... puis ont bénéficié à plein de l'amélioration des conditions de crédit, de l'élargissement du PTZ ...**



**Les conséquences de la crise actuelle ont opéré en deux temps : en 2008 sur la revente et en 2009 sur la primo accession.**

Sources : OFL/CSA et modèle DESPINA	Primo accession	<i>Part de la primo accession</i>	Accession avec revente	Ensemble de l'accession
En milliers d'unités				
2007	530,6	62,9	313,7	844,3
2008	464,8	68,0	218,8	683,6
	(- 12,4 %)		(- 30,3 %)	(- 19,0 %)
Avec reprise progressive dès 2009				
2009	415,3	67,5	199,9	615,2
	(- 10,6 %)		(- 8,6 %)	(- 10,0 %)
Avec reprise fin 2010 seulement				
2009	347,3	62,5	199,6	546,9
	(- 25,3 %)		(- 8,8 %)	(- 20,0 %)

(entre parenthèses : variation relative en % par rapport à l'année précédente)

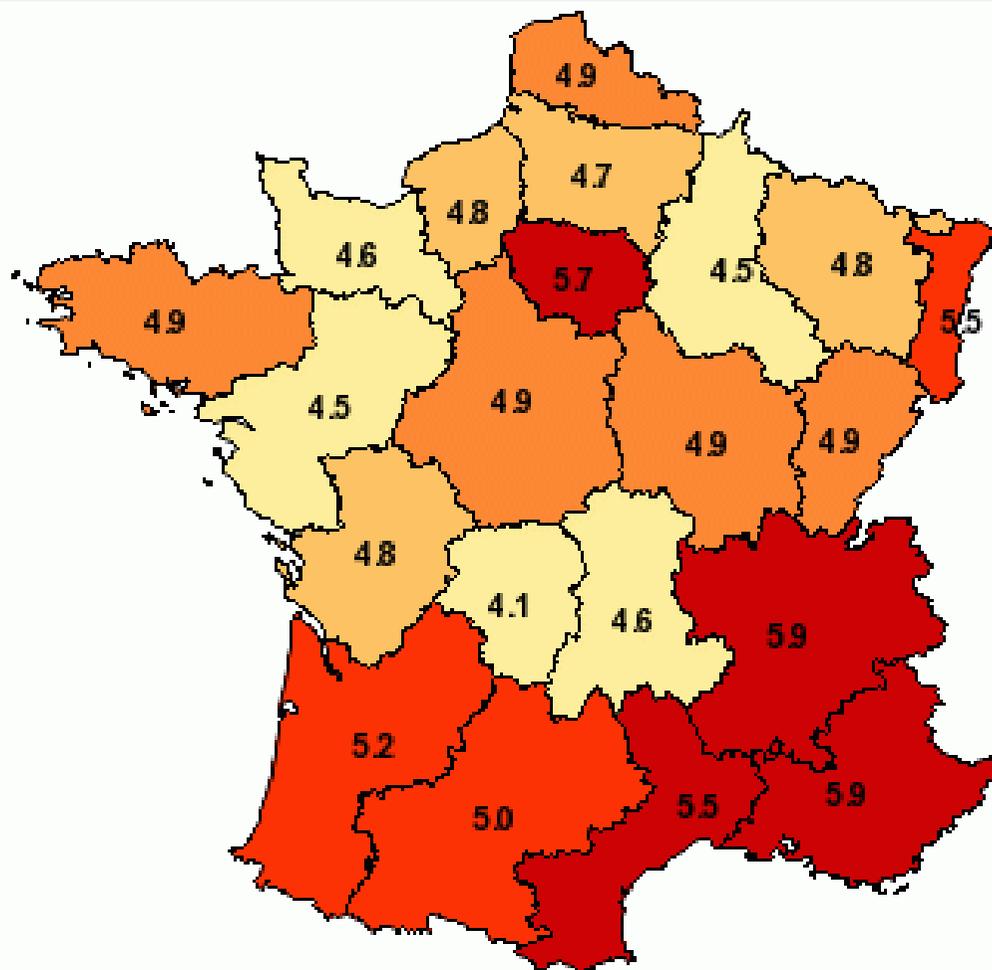


**Chaque année 47 000 ménages pauvres ou très modestes (et même 12 500 pauvres) accèdent dans le neuf :**

Effectifs  2007  (Source : Observatoire du Financement du Logement /CSA/)	Ensemble				
	sous le plafond PLUS (primo accédants)	entre PLUS et PTZ (primo accédants)	sous le plafond PTZ (non primo accédants)	au dessus du plafond PTZ	Ensemble
<b>Zone</b>					
<b>C</b>	54,0	10,8	25,5	78,4	168,8
<b>B2</b>	18,3	4,3	6,0	19,6	48,3
<b>B1</b>	10,1	2,9	4,5	13,4	31,0
<b>A</b>	2,3	0,7	0,9	3,4	7,4
<b>Ensemble</b>	84,8	18,8	37,0	114,8	255,4

# Le coût relatif moyen en 2007

Neuf et ancien, hors travaux seuls



Le coût relatif  
(en années de revenus)

[ 5.5 ; 5.9 ]

[ 5.0 ; 5.5 [

[ 4.9 ; 5.0 [

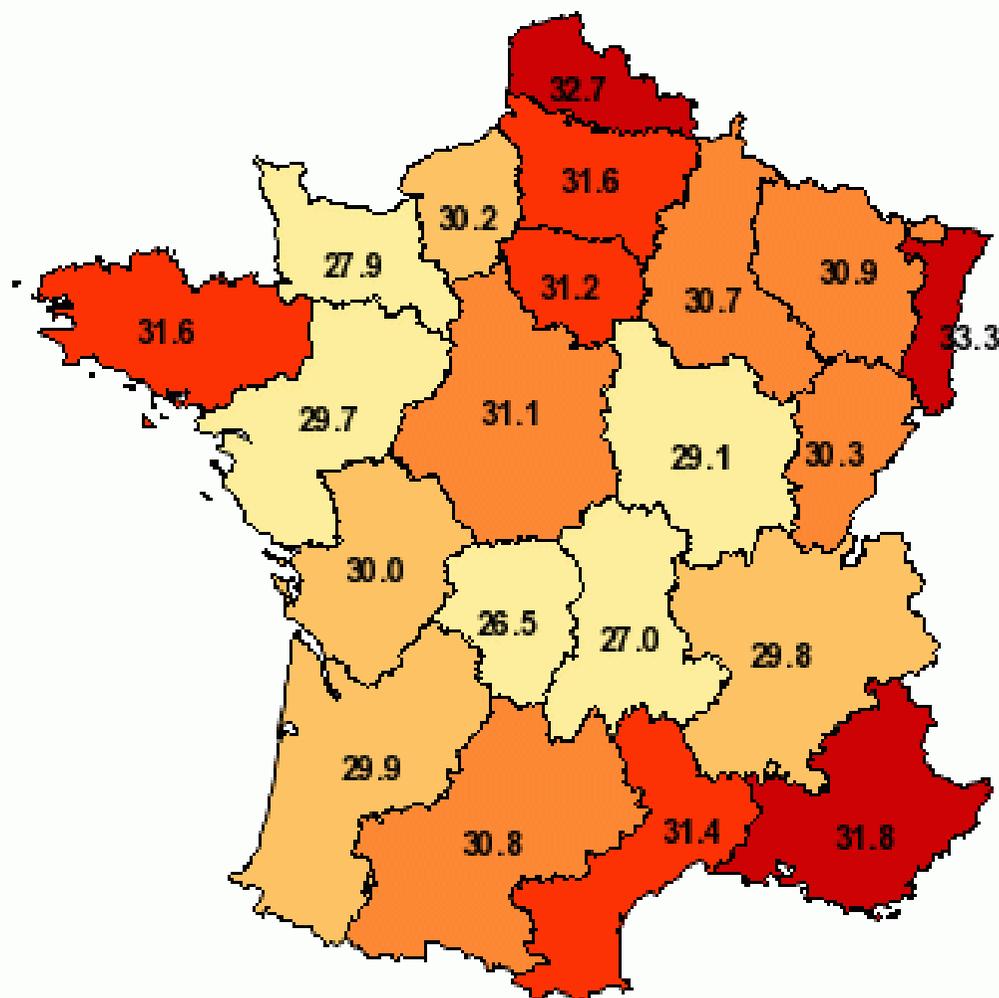
[ 4.7 ; 4.9 [

[ 4.1 ; 4.7 [

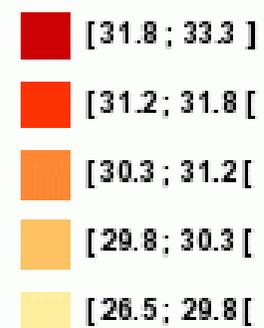
France entière : 5.2 années de revenus

# Le taux d'effort moyen en 2007

Neuf et ancien, hors travaux seuls



Le taux d'effort (en %)



France entière : 30.5 %