



**Les tendances récentes
de l'accession à la propriété en France
d'après l'Observatoire du Financement du Logement**

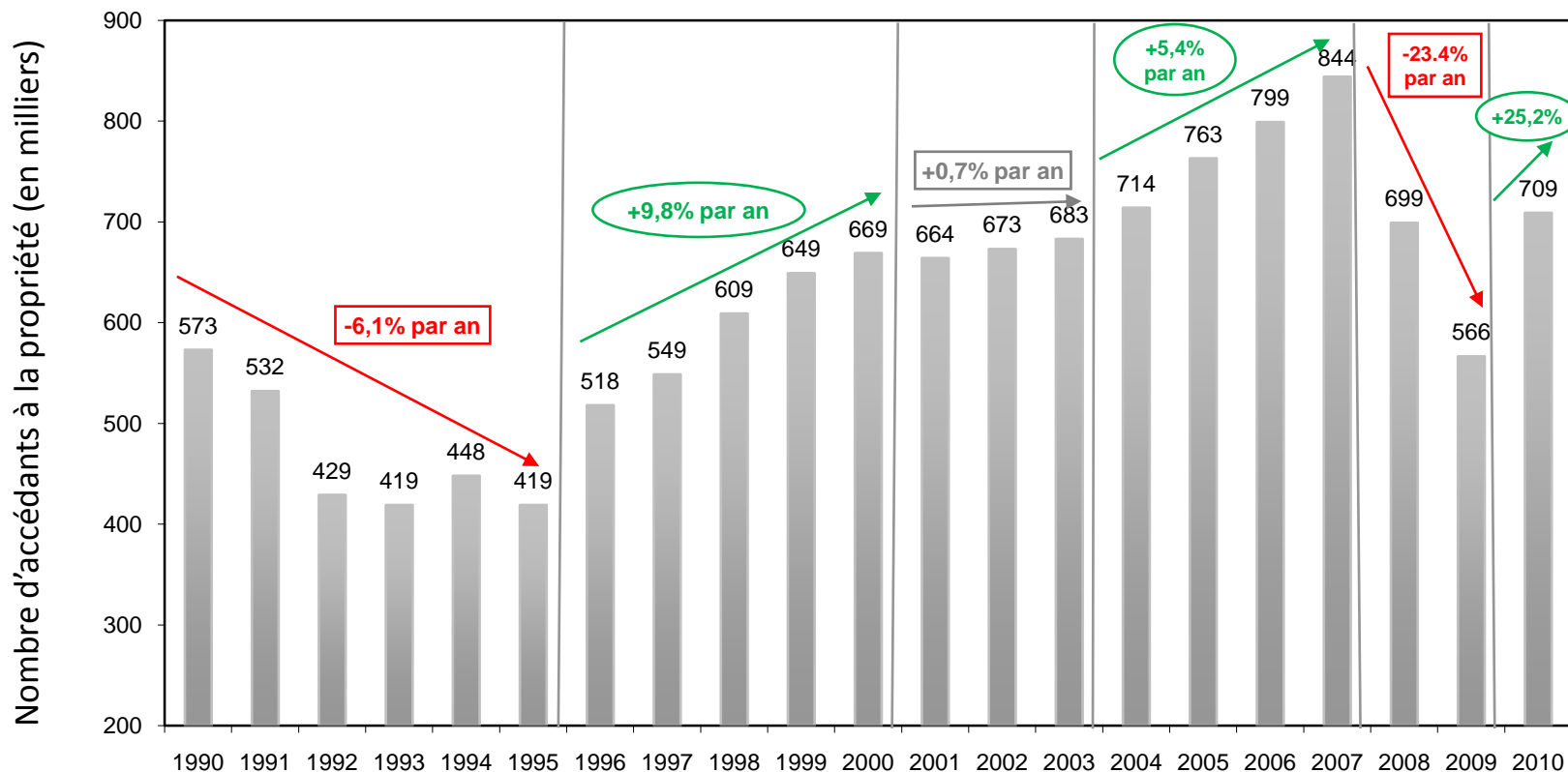
Mercredi 20 juillet 2011

L'Observatoire du Financement du Logement

Une étude de référence qui bénéficie d'une expérience de plus de 30 années...

- L'enquête est réalisée tous les ans depuis 1979.
- Elle permet de recueillir des dossiers de prêts ayant financé l'acquisition d'un logement principal ou d'une résidence secondaire, un investissement locatif ou encore la réalisation de travaux.
- L'échantillon est national et représentatif au niveau régional.
- **81 600 dossiers collectés en 2010** dont 46 200 dossiers d'accession.
- L'enquête est conduite auprès de la quasi-totalité des établissements distributeurs de crédit. Les établissements participants distribuent environ 90% des crédits immobiliers accordés aux particuliers.

Les flux de l'accession à la propriété depuis 1990

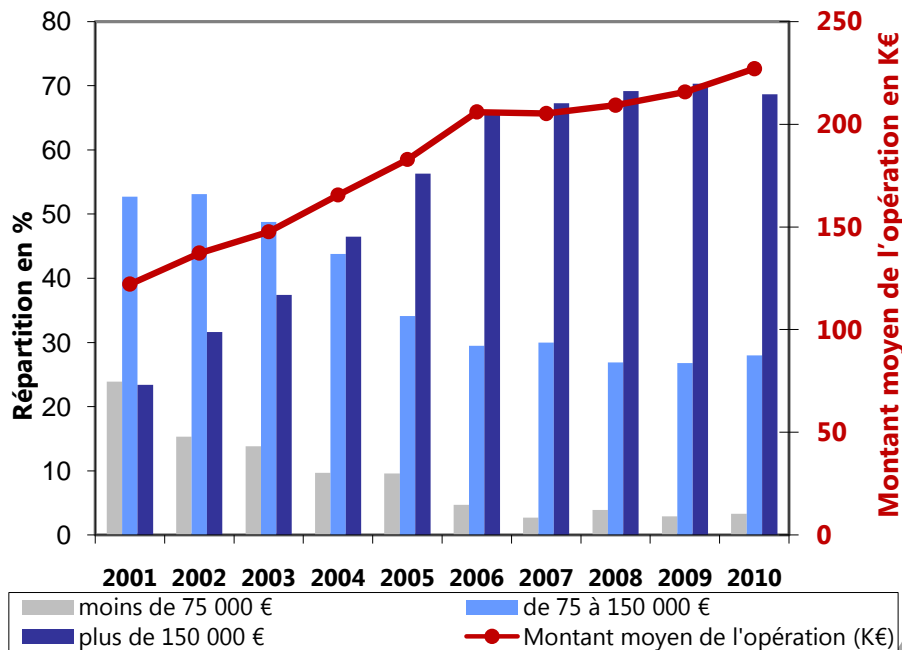


Depuis 1990, 6 grandes phases. Entre 1996 et 2007, le nombre d'opérations a augmenté de 63%. Sur la période récente, après la « grande dépression » intervenue en 2008, les flux de l'accession à la propriété sont repartis à la hausse : +25% en 2010

En 2010, 4 accédants à la propriété sur 5 ont réalisé une opération de plus de 150K€

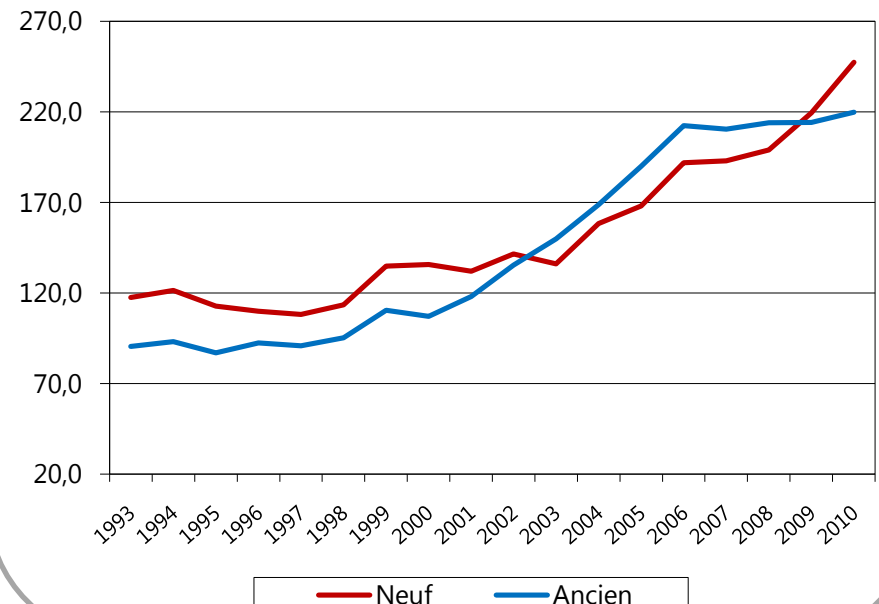


L'évolution et la répartition du montant moyen de l'opération (2001-2010)



Entre 2001 et 2010, le montant moyen des opérations a augmenté de 86% (61% en euros constants). La proportion des opérations de plus de 75K€ a fortement diminué au bénéfice des opérations de plus de 150K€.

Le montant moyen de l'opération (K€) selon l'ancienneté du logement (1993-2010)

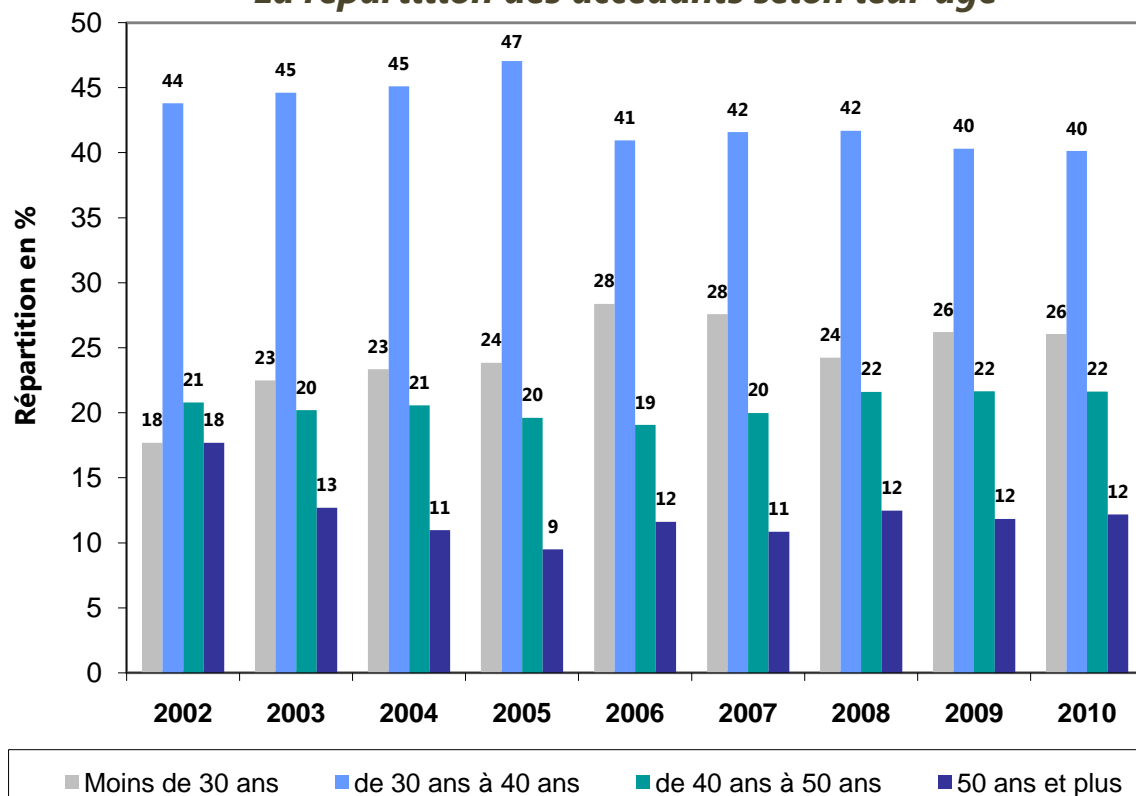


Cette hausse du montant moyen des opérations d'accèsion concerne aussi bien le marché du neuf que de l'ancien.

L'accession à la propriété : un projet inaccessible pour les jeunes ménages ?



La répartition des accédants selon leur âge

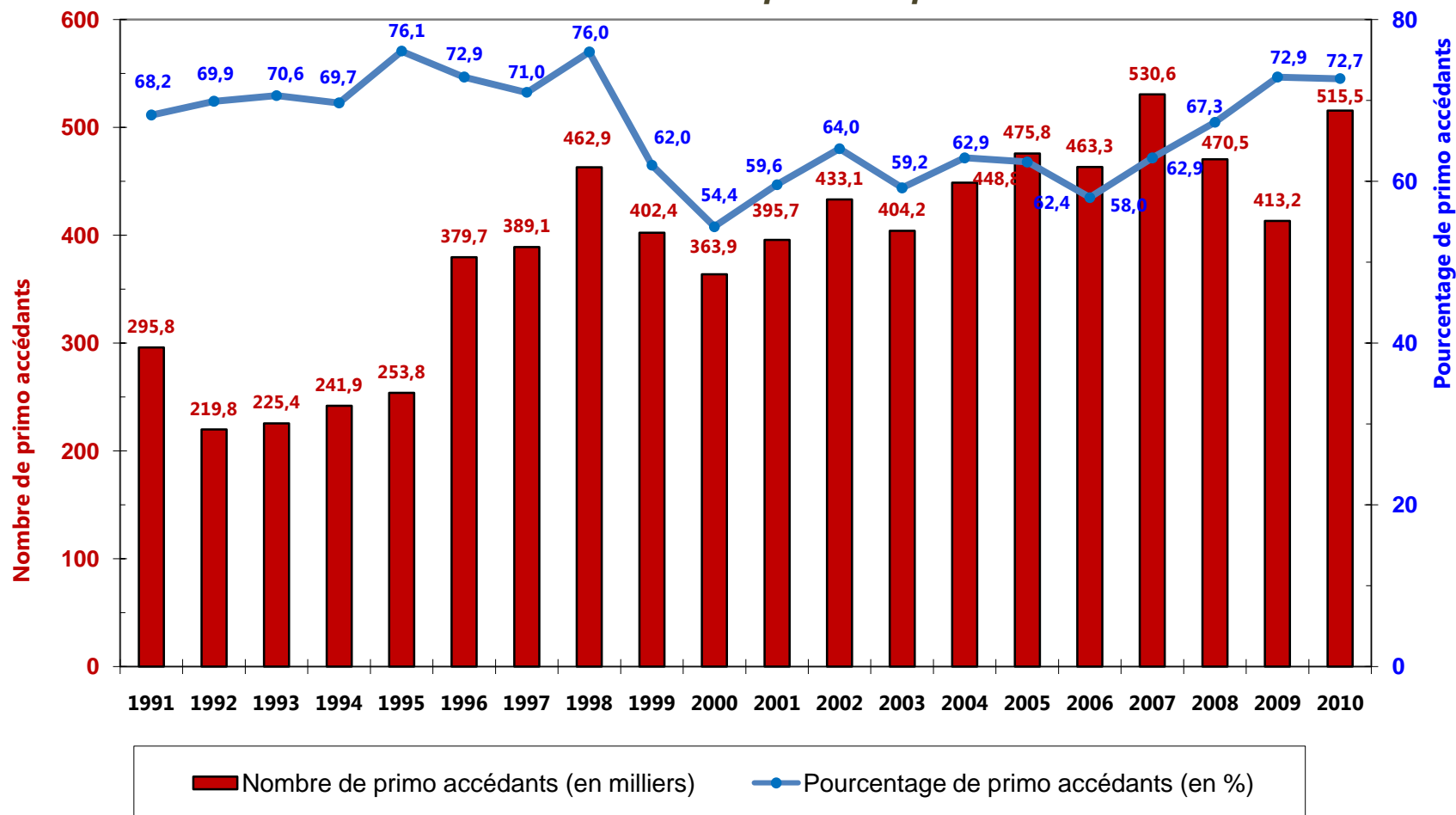


Année	Age moyen (en années)
2002	38,0
2003	37,0
2004	37,0
2005	36,1
2006	37,2
2007	36,4
2008	37,2
2009	36,8
2010	37,0

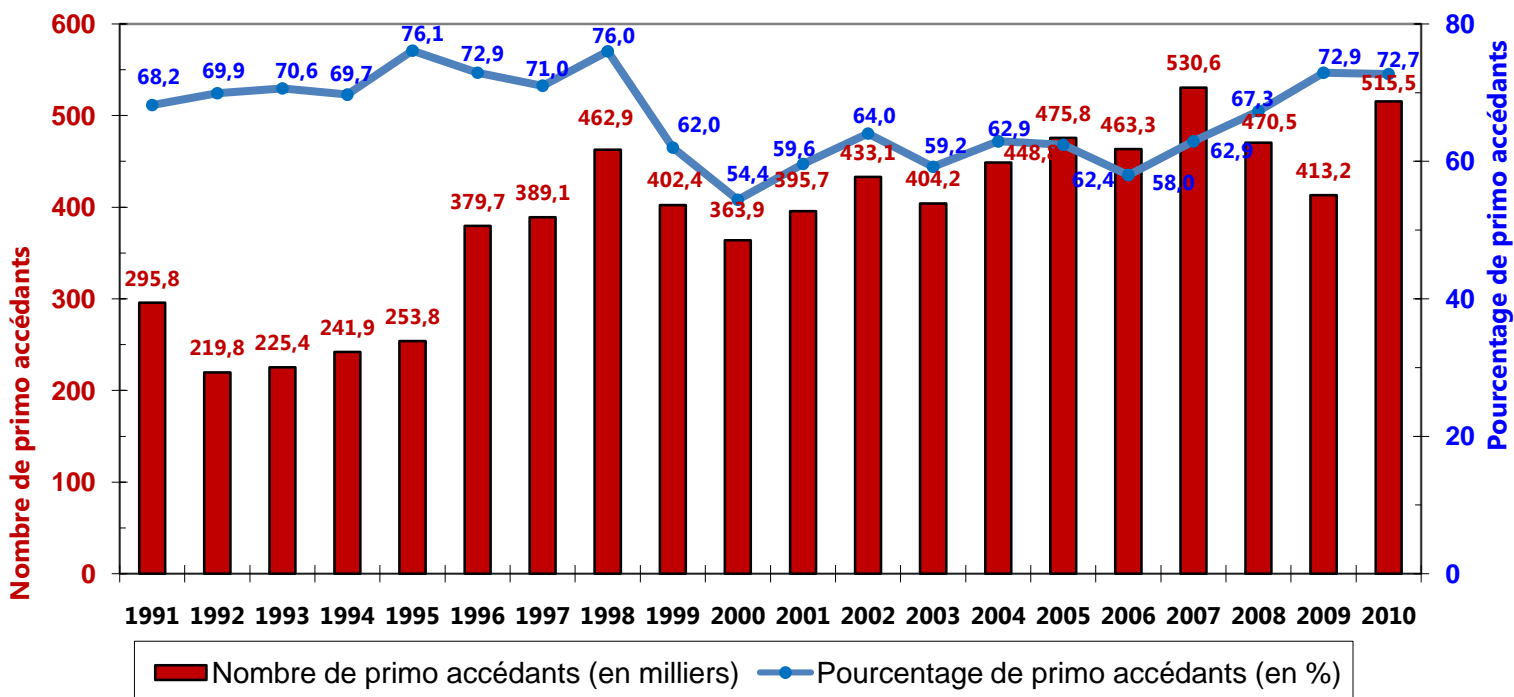
L'âge moyen des accédants n'a pas augmenté significativement : entre 2003 et 2010, il oscille entre 36 et 37 ans. De plus, la part des accédants de moins de 30 ans s'est consolidée sur la seconde moitié de la décennie.

Les primo accédants sont-ils évincés du marché de l'accession ?

L'évolution du nombre et du poids des primo accédants



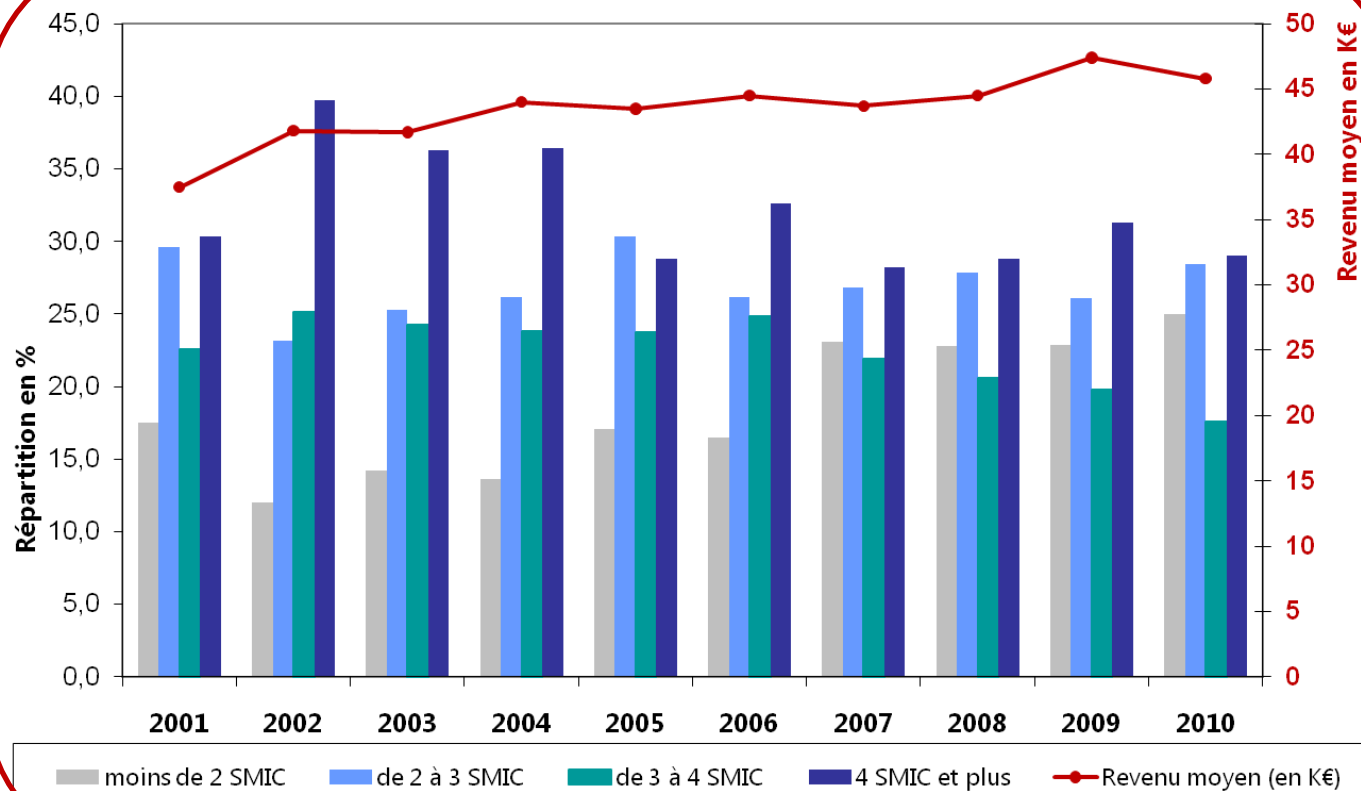
Entre 1999 et 2007, la proportion de primo accédants a descendu une marche et fluctue autour de 60%. Le nombre de primo accédants se maintient pourtant a un niveau annuel moyen de l'ordre de 440 000 unités. Si la proportion de primo accédants a baissé, ce n'est donc pas en raison d'un recul de la primo accession mais plutôt parce que l'ensemble des flux de l'accession s'est redressé de façon rigoureuse. En 2008 et 2009, on constate une hausse de la part des primo accédants car, même si le nombre de primo accédants a baissée, les flux de la primo accession sont ceux qui ont le mieux résisté à la crise déclenchée en 2008.



Le retour des catégories modestes sur le marché de l'accession



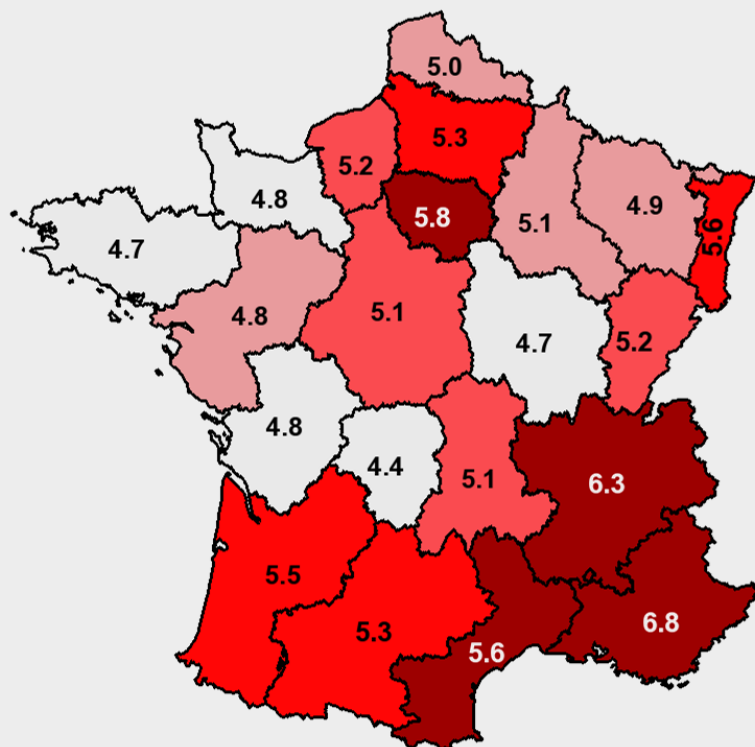
L'évolution et la répartition des revenus des accédants par tranche de SMIC



En 2010, le revenu moyen des ménages accédants était de 45,8 K€. Depuis 2001, la part des moins de 2 SMIC n'a jamais été aussi élevée (25% en 2010 versus 17,5% en 2001).

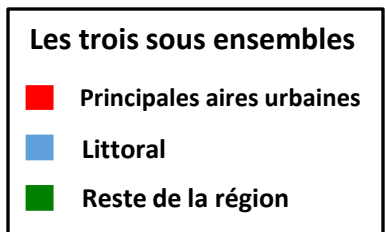
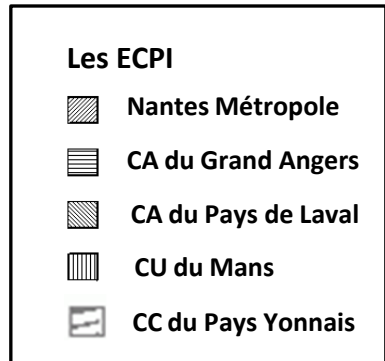
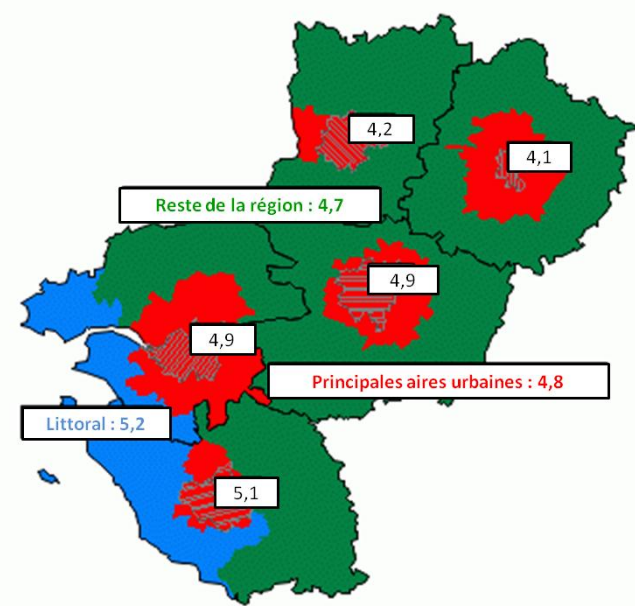
L'accession à la propriété : focus régional

Coût relatif moyen d'une opération d'accession en 2010

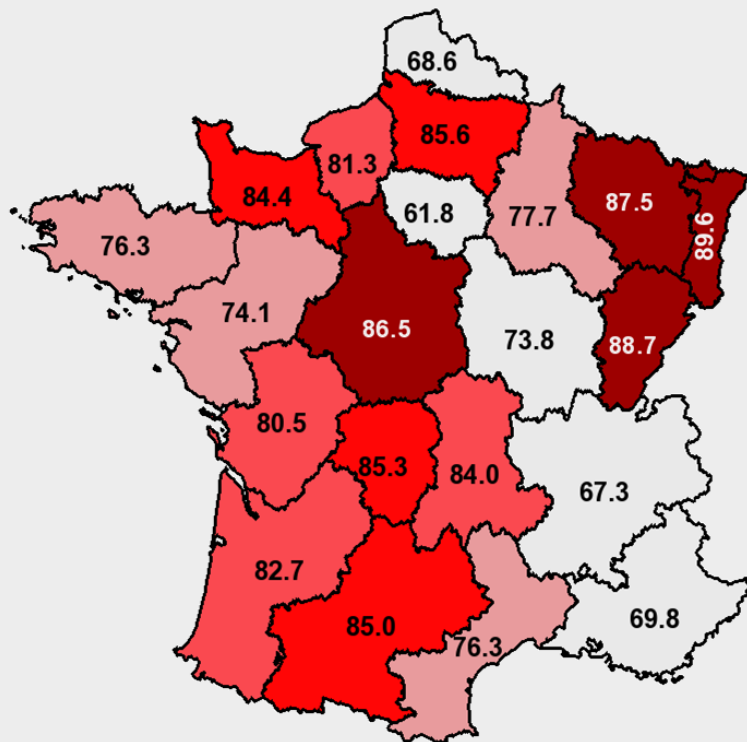


France entière :
5.5 années de revenus

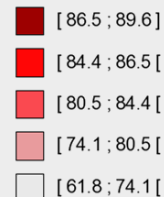
Un zoom sur la région Pays de la Loire



Taux de diffusion de la primo accession en 2010



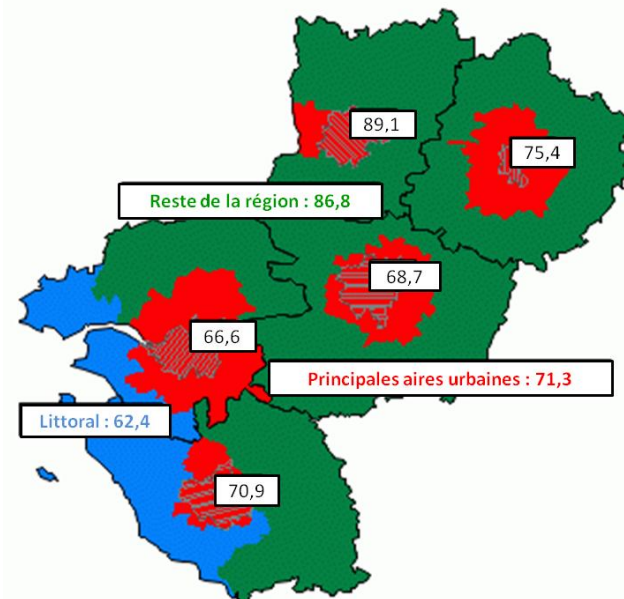
La part de la primo accession
(en %)



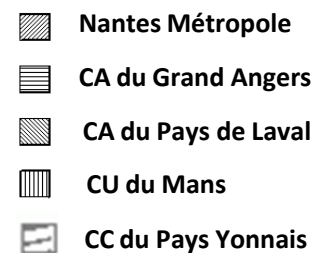
France entière : 72.7 %

Il y a 61,8% de primo accédants en IDF.

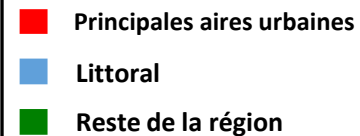
Un zoom sur la région Pays de la Loire :



Les ECPI



Les trois sous ensembles



Le coût relatif moyen France entière est de 5,5 années de revenus. L'IDF fait partie du trio de tête derrière les régions PACA et Rhône-Alpes: elle se classe seulement en 3^{ème} position. Une opération sur 4 a d'ailleurs été réalisée en IDF : 25,1% des opérations en 2010 (versus 20,5% en 2006).

Des disparités intra-région : l'exemple de la région des Pays de la Loire montre ainsi que les mécanismes de cherté des opérations se retrouve au sein d'une même région. La région affiche un coût relatif moyen de 4,8 années. Pourtant, il existe de grandes disparités au sein de la région. Le coût relatif du littoral, plus attractif, est de 5,2 années de revenus alors que celui de la communauté urbaine du Mans est de 4,1. Ces différences se retrouvent sur l'ensemble du territoire.

Le même constat s'impose pour le taux de diffusion de la primo accession. Plus l'on s'approche des zones attractives, plus le pourcentage de primo accédants diminue. Le pourcentage de primo accédants sur le littoral est de 62,4% alors qu'il est de 74,1% pour l'ensemble de la région.

NB : Coût relatif = montant de l'opération / revenu annuel net du ménage