

Les enjeux de la primo-accession dans les territoires stratégiques du Grand Paris

Analyse des prêts à taux zéro distribués dans le neuf entre 2005 et 2010
dans les territoires signataires d'un contrat de développement territorial

Octobre 2012



Sommaire

Introduction	Page 3
La primo-accession aidée : un enjeu du Grand Paris	Page 4
L'accession aidée dans le secteur du neuf : quelles dynamiques dans les territoires signataires d'un contrat de développement territorial ?	Page 8
CDT Est Seine-Saint-Denis	Page 11
CDT Boucles de la Marne	Page 12
CDT Grand Paris Seine Ouest	Page 13
CDT Paris Est entre Marne et bois	Page 14
CDT Cœur Descartes	Page 15
CDT Campus Santé – Vallée de la Bièvre	Page 16
CDT Cœur Economique Roissy Terres de France	Page 17
CDT Sud du Plateau	Page 18
CDT Boucle Seine Nord	Page 19
CDT La Défense Ouest	Page 20
CDT Descartes Nord	Page 21
CDT Confluence	Page 22
CDT Grand Orly	Page 23
CDT Val de France, Gonesse	Page 24
CDT Les Grandes Ardoines	Page 25
CDT Le Bourget	Page 26
CDT Plaine commune Saint-Ouen	Page 27
CDT Sénart	Page 28
Conclusion	Page 29
Annexes	Page 30

Introduction

Compte tenu de l'évolution des prix de l'immobilier dans la région Ile-de France, les ADIL constatent que nombre de ménages sont contraints d'abandonner ou de différer dans le temps leur projet d'accession à la propriété. Le marché immobilier francilien, très sélectif, les contraint à se tourner vers une acquisition dans l'ancien plutôt que dans le neuf ou à acquérir un bien dans une zone moins tendue, éloignée du cœur de la métropole, voire située hors de l'Ile-de-France.

Dans ce contexte, le projet du Grand Paris et la création du métro « Grand Paris Express » constituent une opportunité sans précédent pour penser et organiser le développement de l'offre de logements dans la métropole. Si l'enjeu est l'accroissement substantiel du parc de logements dans les prochaines années - un objectif de production annuel de 70 000 logements ayant été défini par la loi¹ - une question double en découle : quels types de logements produire ? Et à destination de quelles populations ?

L'accession aidée ou à coût maîtrisé (soutenue par des dispositifs nationaux ou locaux) occupe une place à part entière dans la chaîne résidentielle et participe à la fluidité du marché du logement. Elle joue un rôle indéniable dans certains secteurs en favorisant une mixité sociale et résidentielle.

Prenant appui sur leur expertise en la matière, les ADIL se sont intéressées à la question de l'accession aidée à la propriété dans les périmètres couverts par un Contrat de Développement Territorial (CDT).

Elles se sont interrogées sur les enjeux de l'accroissement de l'offre résidentielle en accession au sein des CDT en analysant les données chiffrées sur le Prêt à Taux Zéro (PTZ) dont elles disposent, via l'ANIL et la SGFGAS².

L'analyse des volumes de prêts à taux zéro délivrés, des profils des ménages primo-accédants et des types de logements acquis à l'aide d'un PTZ, participe au diagnostic du marché immobilier dans les territoires à enjeux du Grand Paris.

En effet, l'observation des dynamiques de la primo-accession au regard de la production nouvelle ces dernières années apparaît déterminante pour la compréhension des enjeux en matière de logement dans le Grand Paris de demain.

Cette thématique de la primo accession des ménages à revenus moyens fait d'ailleurs l'objet d'un renforcement des publications régionales³.

Les ADIL s'inscrivent dans cette démarche et souhaitent contribuer aux réflexions existantes dans le cadre de l'élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), des accords cadres et des contrats de développement territorial.

Dans une première partie, l'étude pose l'enjeu de la primo-accession dans les territoires du Grand Paris, et dans une deuxième partie, une série de dix-huit fiches territoriales présente l'analyse à l'échelle des contrats de développement territorial conclus ou au stade de l'accord cadre au 30 juin 2012⁴.

¹Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

²Agence Nationale d'Information sur le Logement, Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété.

³Etudes récentes de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris

⁴Fin juin 2012, les limites des CDT Paris Saclay dans les Yvelines, Seine Défense dans les Hauts-de-Seine et du Nord de la Seine et Marne n'avaient pas encore été actées.

La primo-accession aidée : un enjeu du Grand Paris

Conscients de l'importance que revêt l'accèsion à la propriété pour une grande partie des ménages et des difficultés que certains, notamment les plus modestes, rencontrent dans la réalisation de leurs projets, les pouvoirs publics ont mis en place depuis de nombreuses années des dispositifs de soutien : aides au logement (AL /APL), Prêt conventionné (PC), Prêt d'accèsion sociale (PAS), Prêt social de location-accession (PSLA), subvention en zone ANRU, TVA réduite, Pass-Foncier®...

Ces aides nationales sont complétées par des aides locales, celles proposées par les collectivités territoriales et les entreprises (Action Logement).

Le prêt à taux zéro (PTZ) s'inscrit dans la continuité de ces incitations publiques. Lors de sa création en 1995, il s'est substitué au Prêt aidé à l'accèsion (PAP), avec le même objectif de permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété en abaissant le coût du crédit. Il a connu plusieurs modifications¹ depuis sa mise en place et constitue, aujourd'hui, le principal outil d'aide financière à la primo-accession.

A l'origine, le PTZ était destiné à financer l'acquisition d'un logement neuf ou d'un logement ancien avec travaux (une

quotité minimale de 35% du coût total). Cette dernière condition a été supprimée en 2005, favorisant son développement. Il est attribué aux ménages primo-accèsants² selon leur composition familiale, leur niveau de revenus³. Son montant est plafonné pour en faire un prêt complémentaire aux autres prêts concourant au financement de l'opération.

L'objectif de redistribution sociale est indissociable du PTZ : prêt sans intérêt, les ménages les plus aisés ne peuvent pas en bénéficier (sauf en 2011 avec le PTZ+). Les conditions et la durée de remboursement (bénéfice d'un différé d'amortissement de 50% à 100%) dépendent des revenus de l'emprunteur, de la localisation du logement (zonage A, B, C), du caractère neuf ou ancien du logement, et tiennent compte des modalités de remboursement des autres prêts immobiliers contractés pour la même opération.

On observe toutefois que cette aide nationale ne produit pas les mêmes effets sur tout le territoire car la tension des marchés immobiliers influe sur son « effet levier ».

En Ile-de-France : une primo-accession aidée « singulière »

Le prêt à taux zéro dans l'ancien et le neuf	Ile-de-France	Province	France métropolitaine
Nombre de PTZ délivrés (2005-2010)	220 000	1 175 000	1 395 000
Montant moyen de l'opération (2010)	196 500 €	145 200 €	153 480 €
Montant moyen du PTZ (2010)	24 520 €	21 960 €	22 380 €
Part de cadres accèsants (2010)	26 %	9 %	12 %
Part d'ouvriers accèsants (2010)	14 %	29 %	26 %
Part de personnes seules accèsantes (2010)	38 %	28 %	30 %

Source : SGFGAS, Bilan statistique des nouveaux prêts à 0 % émis de 2005 à 2010

Comme le confirme la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS) dans son bilan annuel, la situation de l'accèsion aidée dans la région apparaît singulière au regard de la distribution des prêts à taux zéro à l'échelle nationale. Entre 2005 et 2010, près de 220 000 ménages franciliens ont bénéficié du prêt à taux zéro, soit 16 % des primo-accèsants aidés en France.

Ce prêt, pensé pour permettre aux ménages les plus modestes de pallier à une absence d'apport personnel, ne joue plus suffisamment ce rôle en Ile-de-France.

Compte tenu de l'évolution et du niveau élevé des prix immobiliers, pour devenir propriétaires, les ménages franciliens doivent disposer d'un apport personnel conséquent⁴. Alors qu'il bénéficie largement aux familles dans les secteurs peu tendus, on observe en Ile-de-France une surreprésentation des personnes seules, dont une part significative appartient à la catégorie socioprofessionnelle des cadres.

¹ Voir annexe 1

² Ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt (CCH : L.31-10-3)

³ Voir annexe 2

⁴ Le PTZ représente 12,5% du financement en Ile-de-France contre 15,1% en province - SGFGAS Bilan 2010

Sur les 245 800⁵ prêts accordés chaque année dans la région pour financer les opérations d'accession (neuf et ancien), on note que 36 300 ménages ont souscrit à un prêt à taux zéro, parmi lesquels seulement 6 000 ont été délivrés pour l'achat d'un logement neuf (17% des PTZ délivrés).

Cette faible part des PTZ distribués pour l'achat d'un

logement neuf vient illustrer une autre singularité de la région : le marché immobilier du neuf, que les prix élevés rendent difficilement accessible aux primo-accédants, est largement porté par les secundo-accédants⁶ et les investisseurs locatifs. Dans ce contexte de crise, la problématique du logement s'invite dans le Grand Paris et en devient l'un des thèmes central.

Le Grand Paris : un contexte inédit pour le développement métropolitain

La loi du 3 juin 2010 a instauré le cadre d'un grand projet urbain, social et économique pour l'Île-de-France : le Grand Paris. Ce projet prend appui sur la modernisation et le prolongement du réseau de transport public de

voyageurs. Un nouveau métro automatique appelé « Grand Paris Express » est programmé pour relier entre eux les territoires franciliens et améliorer la mobilité des habitants et des professionnels.



⁵ L'observation du financement des marchés résidentiels - Institut CSA—Crédit logement, bilan annuel, Juin 2012

⁶ Ménages propriétaires de leur résidence principale, revendant leur logement pour en acheter un nouveau

Des secteurs géographiques ont été identifiés comme stratégiques pour le développement de la métropole, un certain nombre d'entre eux seront traversés ou accueilleront les gares du réseau « Grand Paris Express ». Dès lors, ces territoires concernés par de forts enjeux d'aménagement font l'objet d'une planification concertée

Une métropole qui doit doubler sa production de logements

L'ensemble des acteurs de l'habitat s'accorde sur le nécessaire doublement de la production de l'offre annuelle pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs⁷ de la métropole francilienne : 70 000 logements devront être produits chaque année⁸, alors que le rythme actuel est d'environ 40 000 nouveaux logements par an.

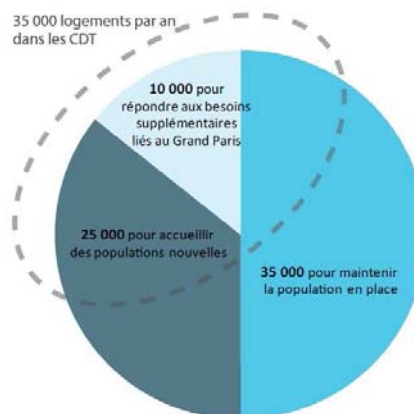
Les périmètres situés autour des futures gares deviennent les secteurs d'aménagement de demain et devront participer à la réalisation de 50 % des objectifs régionaux de construction neuve. La déclinaison par bassins de vie (et depuis, définis dans la majorité des CDT), appelée « Territorialisation de l'Offre de Logements » (TOL), a reçu un avis favorable du Comité Régional de l'Habitat (CRH) en juin 2011.

Ces territoires vont connaître - avec l'arrivée du métro automatique et la création de nouvelles lignes - un

entre l'Etat, les collectivités territoriales à travers la conclusion de Contrats de Développement Territorial (CDT). Ils devront contribuer à produire une offre nouvelle de logements, d'emplois, de services et d'infrastructures pour répondre aux besoins des franciliens.

développement qui aura des conséquences directes sur leur attractivité résidentielle et sur les prix du foncier, faisant craindre une sélectivité accrue des marchés immobiliers.

Evaluation annuelle des besoins de construction neuve



Sur un objectif de 70 000 nouveaux logements par an, la moitié, soit 35 000 logements par an, devront être produits dans les secteurs privilégiés de développement que constituent les contrats de développement territorial (CDT).

Quelle sera la place de l'accession aidée dans l'offre nouvelle dans les secteurs CDT ?

Entre 2005 et 2010, la construction dans les territoires CDT s'est élevée à 83 000 nouveaux logements, ce qui représente une moyenne annuelle de 14 000 logements. Considérant cela, l'effort de construction s'avérera conséquent en Ile-de-France⁹, et particulièrement dans les territoires signataires d'un CDT où la production devra être multipliée par plus de deux pour atteindre l'objectif annuel de la TOL, estimé à 35 000 nouveaux logements par an.

Les objectifs TOL seront déclinés par typologie de logements avec les acteurs locaux, qui définiront ainsi la structure de l'offre nouvelle.

Aujourd'hui, en matière d'accession sociale ou aidée, seuls les programmes locaux de l'habitat de certains territoires, sur lesquels s'appuient les diagnostics des contrats de développement territorial, fixent un volume d'opérations à atteindre.

Contrat de développement territorial	Nombre de logements construits par an	Objectifs TOL annuels
Le Bourget	570	1 360
Val de France Gonesse	370	715
Est Seine St Denis	584	1 500
Plaine commune St Ouen	1 780	4 200
Cœur économique Roissy	187	950
Les Grandes Ardoines	980	1500
La Défense Ouest	1 057	En cours
Sud du Plateau	290	1 200
Confluence	1 590	2 680
Cœur Descartes	336	900
Grand Orly	1 150	2 600
Campus santé Vallée de la Bièvre	606	1 700
Descartes Nord	346	489
Boucles de la Marne	397	655
Paris Est entre Marne et bois	621	1 370
Boucle Seine Nord	954	2 500
Sénart	1 534	1 050
Grand Paris Seine Ouest	1 085	2 000
Ensemble	14 437 ¹⁰	27 369

Sources : DRIEA, SIT@DEL2, logements ordinaires commencés entre 2005 et 2010, en date réelle, Institut d'Aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France, Accords cadre des contrats de développement territorial.

⁷ Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, Près d'un million de ménages franciliens en plus à l'horizon 2030, Février 2010.

⁸ Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Le projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) rendu public en octobre 2012, « Ile-de-France 2030 », indique également un objectif de production de 70 000 logements par an.

⁹ Voir annexe 3

¹⁰ La construction neuve de trois communes, signataires de deux CDT, est comptabilisée dans chacun des secteurs.

Bien que 80 % des prêts à taux zéro délivrés ces dernières années l'aient été pour l'acquisition d'un logement ancien, et compte tenu du recentrage du dispositif sur le secteur du neuf en 2012 , l'enjeu de l'accession dans le Grand Paris de demain est bien l'accession dans le neuf.

Pour mesurer cet enjeu, l'étude analyse les 15 000 prêts à taux zéro ayant permis à des primo-accédants d'acheter un logement neuf dans les territoires à enjeux entre 2005 et 2010.

Elle évalue dans quelles zones géographiques et pour quels types de biens les ménages ont pu accéder à la propriété en fonction de leurs profils.

Les ménages aux revenus moyens ou modestes peuvent-ils encore acquérir un logement neuf en Ile-de-France et à quelles conditions ? Quelles sont les différences observées entre les territoires ? L'accroissement de l'accession aidée est-elle possible sans intervention des collectivités pour accompagner la réalisation d'opérations à prix abordable ? Quelles sont les limites à l'accession avec un PTZ dans le neuf ?

L'accession aidée dans le secteur du neuf : quelles dynamiques dans les territoires signataires d'un Contrat de développement territorial ?

L'analyse du profil des 15 000 ménages primo-accédants aidés qui ont acheté un logement neuf entre 2005 et 2010 dans une des communes des dix-huit contrats de développement territorial (CDT)¹, a permis d'identifier des dynamiques de territoires.

Pour ce faire, une série d'indicateurs a été exploitée : nombre et part de PTZ neufs dans la distribution totale de prêts à taux zéro, part de cadres, d'employés et d'ouvriers parmi les primo-accédants aidés, montant moyen de l'apport personnel, montant des opérations d'achat d'un logement collectif, part des personnes seules et des locataires du parc social.

Les dix-huit CDT sont présentés sous forme de **fiches territoriales** et regroupés au regard de la part de prêts à taux zéro neufs (en %) comparée à la moyenne régionale qui s'élève à **17%**.

A partir de cette grille de lecture, il est possible d'identifier des territoires :

Que recouvrent les dix-huit CDT étudiés ?

15 000 primo-accédants d'un logement neuf avec PTZ entre 2005 et 2010 ;
 125 communes et 22 intercommunalités ;
 30% de la population francilienne (3,6 millions d'habitants) ;
 69 Zones Urbaines Sensibles réparties sur 49 communes ;
 42 communes ont un ou plusieurs programmes ANRU en cours sur leur territoire ;
 Ces 18 contrats se répartissent sur 7 départements (hors Paris).

- Dont le taux de PTZ neuf est inférieur à 10% et synonyme de marché atone,
- Dont le taux est faible car compris entre 10% et 17%, synonyme de marché peu dynamique,
- Dont le taux est relativement important, car supérieur à 17%, synonyme de marché dynamique.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010 (en €)	Apport personnel moyen (en €)	% cadres	% Ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Est Seine-Saint-Denis	228 436	3 505	336	6	56	54	167 281	27 866	12	64	33	11
Boucles de la Marne	135 804	2 380	205	7	34	54	214 918	48 616	19	51	30	14
Grand Paris Seine Ouest	289 820	6 514	288	7	48	90	316 500	112 531	58	23	52	5
Paris Est entre Marne et Bois	210 750	3 728	565	12	94	86	216 745	44 041	27	36	42	5
Cœur Descartes	87 676	2 016	293	12	49	88	190 799	35 556	23	51	41	6
Campus Santé - Vallée de la Bièvre	240 098	3 634	496	13	83	46	3 810	60 624	39	34	40	9
Cœur économique Roissy	108 490	1 124	327	14	55	51	168 114	22 810	8	66	32	17
Sud du plateau	105 367	1 747	253	14	42	43	4 253	59 757	36	25	38	6
Boucle Seine Nord	260 672	5 726	766	14	128	89	220 570	48 174	35	40	37	11
La Défense Ouest	242 175	6 343	647	19	108	93	239 281	58 493	37	38	33	17
Descartes Nord	64 683	2 079	369	21	62	72	198 049	31 971	19	56	38	8
Confluence	351 009	9 543	1 889	21	315	75	179 170	30 725	22	49	41	8
Grand Orly	250 280	6 908	1 403	22	234	79	195 562	35 826	20	49	39	7
Val de France Gonesse	166 331	2 228	785	22	131	62	155 258	22 793	7	69	27	11
Les Grandes Ardoines	169 058	5 871	901	24	150	89	215 436	45 756	26	46	44	7
Le Bourget	181 009	3 422	914	25	152	86	176 368	27 251	13	66	39	8
Plaine Commune - Saint-Ouen	400 500	10 681	2 374	31	396	84	200 320	33 027	20	59	35	11
Sénart	115 215	9 204	1 363	32	227	45	176 893	24 974	14	55	23	9

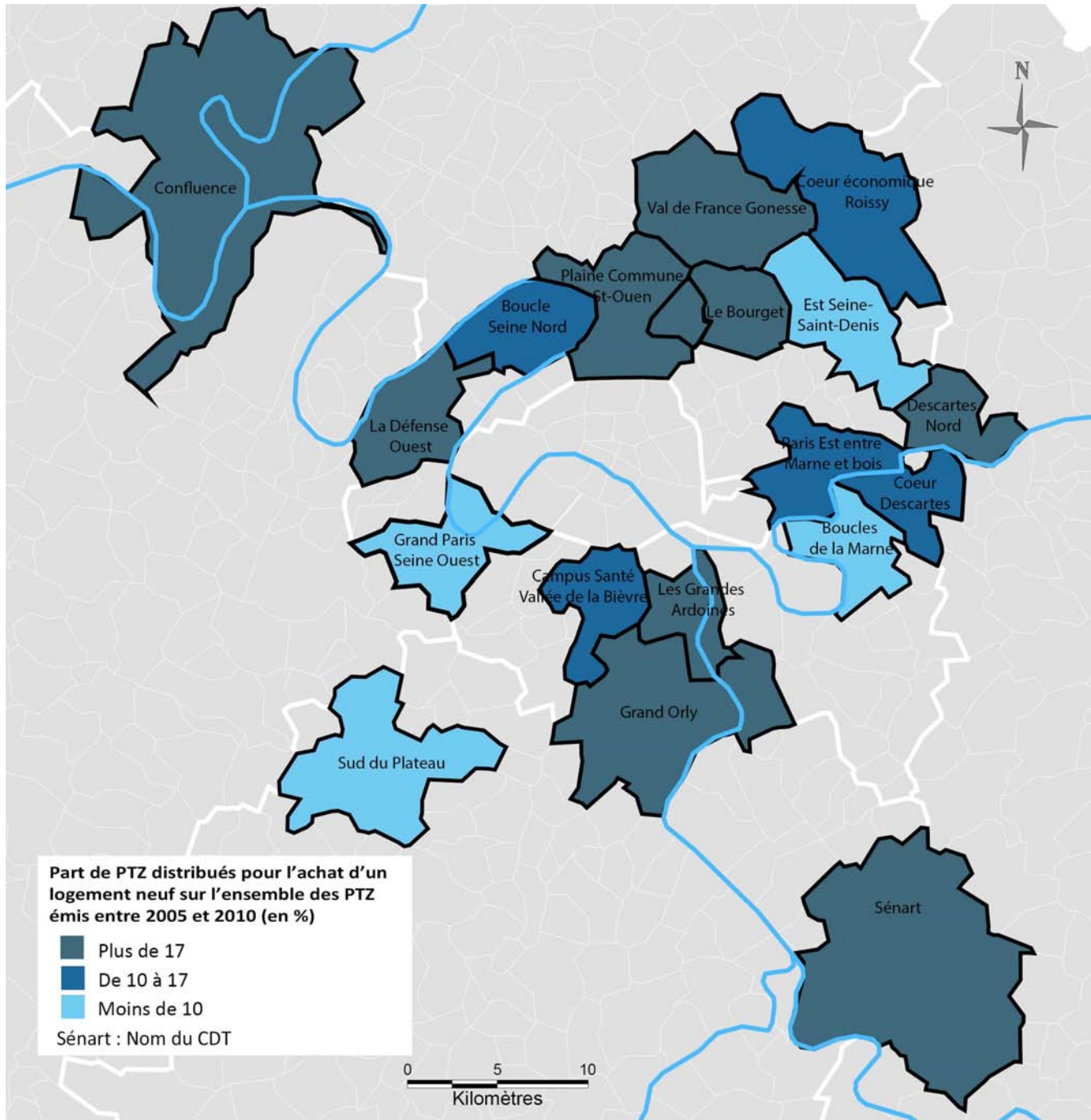
— 17%, la moyenne régionale des PTZ neufs distribués parmi l'ensemble des PTZ.

Sources tableau : 1. INSEE, Recensement de la population 2009, population municipale. 2. DRIEA, SIT@DEL, logements ordinaires commencés entre 2005 et 2010, en date réelle. 3. SGFGAS, Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété, volumes de PTZ neufs délivrés. 4. SGFGAS, part des PTZ neufs dans l'ensemble des PTZ délivrés entre 2005 et 2010. 5. SGFGAS, moyenne annuelle sur la période 2005 à 2010. 6. SGFGAS, part des logements collectifs dans l'ensemble des PTZ neufs délivrés entre 2005 et 2010. 7. SGFGAS. 8. SGFGAS, apport personnel moyen 2005-2010 des ménages bénéficiaires d'un PTZ neuf. 9 à 12. SGFGAS, pourcentages parmi les ménages ayant bénéficié d'un PTZ entre 2005 et 2010.

NS : Non significatif

¹ Dont les périmètres étaient arrêtés en Juin 2012.

Les PTZ émis dans les périmètres des CDT pour l'achat d'un logement neuf entre 2005 et 2010



Mode de lecture : Entre 2005 et 2010, moins de 10 % des PTZ émis dans le territoire du CDT Grand Paris Seine Ouest, l'ont été pour l'achat d'un logement neuf.

Des éléments dits « structurels » peuvent expliquer l'hétérogénéité des dynamiques d'accès aidé dans les territoires franciliens. Il s'agit par exemple de la proximité de Paris, de la qualité de la desserte en transports en commun, de l'attractivité économique du secteur, de l'histoire industrielle du territoire, de la présence d'une Zone Urbaine Sensible, ou encore de la part de logements sociaux ...

Les politiques publiques, que ce soit en matière de rénovation urbaine (les projets ANRU) ou d'accès à la propriété mises en place par certaines collectivités (programmes d'accès à coûts maîtrisés Pass-Foncier®, PSLA, prêts locaux et aides locales...) apparaissent déterminantes pour expliquer l'impact de la primo-accession aidée sur le secteur du logement neuf.

Une primo-accession aidée marginale, synonyme de marché atone

Moins de 10%

Au sein de trois des CDT étudiés, les prêts à taux zéro distribués pour l'achat d'un logement neuf représentent moins de 10 % de l'ensemble des PTZ délivrés sur le territoire. Le nombre de primo-accédants aidés est très faible et représente entre 30 et 50 ménages par an.

Deux sous-ensembles se démarquent dans cette catégorie.

Au sein des secteurs valorisés des Boucles de la Marne et du Grand Paris Seine-Ouest, les niveaux de prix très élevés des programmes neufs excluent de fait du marché immobilier de nombreux primo-accédants.

Dans le secteur Grand Paris Seine Ouest, l'accueil des primo-accédants s'est concentré sur de petits ménages, cadres aux revenus élevés et disposant d'apport personnel très important. Dans celui des Boucles de la Marne, l'apport personnel significatif de certains emprunteurs et les programmes développés en zone

ANRU ont permis à des ménages, pour moitié employés et ouvriers, de devenir propriétaires.

Certains territoires moins valorisés et/ou enclavés, dans lesquels la construction récente a été faible ou s'est appuyée en majorité - dans le cadre des reconstructions de l'ANRU - sur le parc locatif social, présentent peu d'accession dans le neuf avec PTZ.

Au sein du CDT Est Seine-Saint-Denis, certaines communes sont concernées par de forts enjeux d'attractivité. Le futur métro du Grand Paris et les projets urbains induits devraient permettre de développer l'offre en accession aidée. Celle-ci devra présenter des prix de sortie des programmes en adéquation avec les niveaux de revenus - modestes - des ménages locaux.

Voir fiches p 11 -12- 13

Une primo-accession aidée faible, synonyme de marché peu dynamique

De 10% à 17%

L'achat d'un logement neuf avec un prêt à taux zéro est limité dans ces territoires situés en cœur d'agglomération (excepté le CDT Cœur économique de Roissy). En effet, les prix élevés du marché immobilier expliquent le faible niveau d'accession aidée.

Dans une logique volontariste et pour pallier cette situation, certaines collectivités, en partenariat avec les promoteurs, développent des opérations d'accession à la propriété à coûts maîtrisés.

Toutefois, dans certains CDT, une commune avec un ou plusieurs secteurs conventionnés ANRU ou ayant mis en

place une politique forte d'aide à l'accession, impulse à elle seule la dynamique du territoire et accueille l'essentiel des emprunteurs PTZ qui achètent un logement neuf.

Dans ces communes, l'action publique a permis de modifier sensiblement le profil des ménages primo-accédants, ciblant des populations aux revenus plus faibles ou encore au profil plus familial.

Voir fiches p 14 -15-16-17-18-19

Une primo-accession aidée relativement importante, synonyme de marché dynamique

Plus de 17%

Huit des CDT étudiés présentent une part de prêts à taux zéro distribué pour l'achat d'un logement neuf supérieure à la moyenne régionale.

Ce sont d'une part les territoires où un projet de rénovation urbaine a été mis en œuvre dans des secteurs de ville en requalification. Une offre nouvelle à des prix minorés grâce à la TVA réduite est en partie à l'origine du développement de la primo-accession dans le neuf.

D'autre part, on retrouve les territoires de grande couronne située à la frange de la région parisienne, où les prix de l'immobilier sont plus accessibles, et permettent aux primo-accédants, principalement les familles, d'acheter une maison individuelle neuve.

L'action publique, de la stratégie territoriale à la mise en œuvre locale, a été déterminante pour favoriser la dynamique existante de l'accession aidée dans certaines communes.

Elle s'est illustrée par la mobilisation des dispositifs nationaux (les programmes ANRU, le Pass-Foncier®, le PSLA) ou par la mise en place d'une politique locale (prêt à taux zéro local, développement de programmes à coûts maîtrisés...).

Voir fiches p 20-21-22-23-24-25-26-27-28

CDT Est Seine-Saint-Denis

Le territoire

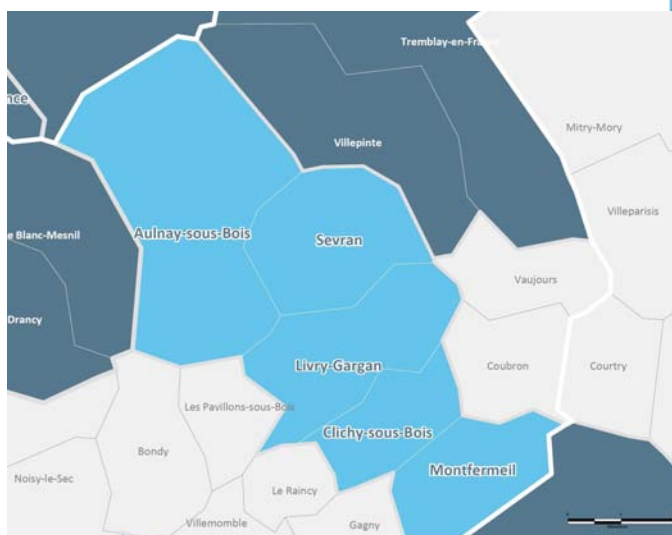
Le contrat de développement territorial Est Seine-Saint-Denis concerne un territoire très hétéroclite, constitué de cinq communes et structuré autour des deux communautés d'agglomération, Clichy-sous-bois-Montfermeil et Terre de France. Aulnay-sous-Bois et Livry-Gargan ne font pas partie d'une intercommunalité. Les projets du Grand Paris s'appuient sur une amélioration conséquente de la desserte en transport et la redynamisation de ce secteur, qui présente une situation urbaine d'enclavement.

56 PTZ distribués par an dans le neuf

5 273 prêts à taux zéro (ancien et neuf) ont été distribués pour l'achat d'un logement dans l'une de ces cinq communes. Sur ce total, 6 %, soit un volume de 336 PTZ sur toute la période, ont été délivrés pour l'accession de logements neufs. Ce taux est l'un des plus faibles parmi les secteurs à enjeux du Grand Paris. Seule la commune de Montfermeil, grâce à la volonté de diversifier son offre de logements, a développé une dynamique de primo-accession aidée dans le neuf (représentant 1/3 des primo-accédants dans le neuf du territoire). Les autres communes ont fait l'objet d'un développement de l'accession aidée que l'on pourrait qualifier de très faible. D'une part, les programmes ANRU conséquents ont, certes, dynamisé la construction, mais se sont appuyés essentiellement sur la production de logements locatifs sociaux, comme à Clichy-sous-Bois ou Aulnay-sous-Bois. D'autre part, malgré un volume conséquent de nouveaux programmes, les prix de vente élevés de certains logements neufs, comme à Livry-Gargan, semblent exclure une partie des primo-accédants locaux de l'accession.

Plus de 60 % des bénéficiaires d'un PTZ sont employés ou ouvriers

Présentant des caractéristiques semblables à celles des ménages du territoire, l'essentiel des primo-accédants sont des ouvriers ou employés (64 %), les cadres étant sous-représentés (12 %). L'apport personnel moyen de 27 886 euros est faible mais cache des différences territoriales très nettes. C'est à Clichy, Montfermeil et Sevran que ce niveau est inférieur à la moyenne, tandis qu'à Livry et Aulnay, il est supérieur à 40 000 euros en moyenne. 11 % des primo-accédants sont d'anciens locataires HLM. Cette proportion est faible au regard de la part de locataires du parc social très importante dans ce territoire.



Périmètre du CDT Est Seine-Saint-Denis, Juin 2012

Marché immobilier et politiques locales

Le montant moyen d'un appartement neuf s'élève à 167 000 euros en 2010 - il s'agit donc de l'un des territoires à enjeux étudiés les plus abordables - on remarque cependant qu'il est en inadéquation avec les ressources des ménages résidant sur le territoire¹.

La production moyenne annuelle ces dernières années s'élève à 580 logements, soit moins de la moitié de l'objectif fixé par la TOL, c'est-à-dire 1 500 nouveaux logements par an. Au regard des volumes de PTZ neufs distribués entre 2005 et 2010, la primo-accession aidée correspondrait à moins de 4 % des objectifs affichés par la TOL.

Dans un contexte territorial marqué par d'importants programmes de rénovation urbaine, les communes sont partagées entre la volonté de diversifier leur offre de logements pour attirer une nouvelle population, et répondre aux besoins des ménages locaux aux revenus très modestes.

¹ Programme local de l'habitat de Clichy-Montfermeil.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Montfermeil	24 722	609	118	24	20	70	161 873	17 866	11	65	43	7
Sevran	50 021	390	92	7	15	55	NS	25 374	11	65	30	11
Livry-Gargan	41 206	976	59	4	10	39	170 000	45 130	12	51	22	17
Aulnay-sous-Bois	82 525	764	45	3	8	31	225 500	44 851	18	64	29	7
Clichy-sous-Bois	29 962	766	22	3	4	41	178 000	10 886	9	82	23	27
Ensemble	228 436	3 505	336	6	56	54	167 281	27 866	12	64	33	11

CDT Boucles de la Marne

Le territoire

Le contrat de développement territorial des Boucles de la Marne a fait l'objet d'un accord-cadre signé entre l'Etat, le Conseil Général du Val-de-Marne et les collectivités locales concernées en mars 2012. Ce CDT fait partie du Cluster Ville Durable, pôle d'excellence scientifique et technique de l'est parisien. Un schéma de développement territorial (SDT) porte la dynamique métropolitaine du Cluster. Seule la commune de Chennevières-sur-Marne fait partie d'une intercommunalité, la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne.

Moins de 35 PTZ délivrés par an pour un achat dans le neuf

L'ensemble du CDT totalise 2 960 prêts à taux zéro délivrés entre 2005 et 2010 (ancien et neuf), dont 7 % seulement pour l'achat d'un logement neuf (205 PTZ neufs). Parmi les quatre communes de ce CDT, deux comptent plus de 10 % de PTZ délivrés dans le neuf, Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne.

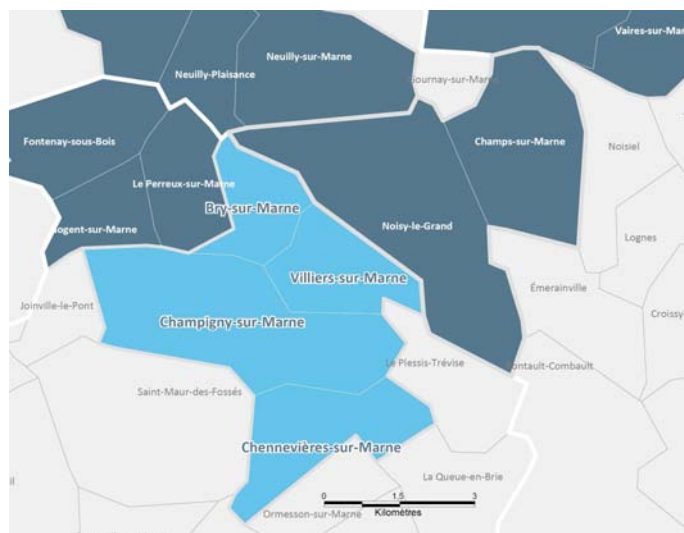
La moitié des primo-accédants sont des ouvriers ou employés

Les ouvriers ou employés représentent plus de la moitié des primo-accédants avec PTZ dans ce secteur, avec des disparités importantes entre les communes, de 38 % à Bry-sur-Marne à 63% à Champigny-sur-Marne. C'est également à Champigny-sur-Marne que les familles avec enfants sont les plus nombreuses en proportion, les personnes seules ne représentant que 11 % des ménages primo-accédants. Les locataires HLM y représentent 26 % des ménages accédants à la propriété avec PTZ, soit une proportion parmi les plus importantes de l'ensemble des communes faisant partie d'un CDT.

Marché immobilier et politiques locales

Le montant moyen des opérations s'élève à près de 215 000 euros sur le territoire, et atteint les niveaux les plus importants dans les communes de Bry-sur-Marne et Villiers-sur-Marne. La construction neuve s'élève à 2 380 logements commencés entre 2005 et 2010. Une part importante de cette production (40 %) se situe à Champigny-sur-Marne, où les PTZ dans le neuf ont principalement été délivrés pour l'achat de maisons individuelles (seulement 16 % de PTZ dans le collectif neuf).

Les PTZ neufs représentent près de 9 % de la construction neuve sur cette période (18 % en moyenne dans l'ensemble des CDT).



Périmètre du CDT Boucles de la Marne, Juin 2012

L'objectif de construction inscrit dans l'accord cadre de mars 2012 est fixé à 655 logements par an, soit 40 % de plus que la production actuelle (près de 400 logements par an).

Les logements acquis avec l'aide d'un PTZ neuf représenteraient seulement 2 % de la construction, dans l'hypothèse où le rythme de PTZ délivrés était maintenu.

Les communes de Villiers-sur-Marne et de Champigny-sur-Marne comptent des secteurs ANRU. Une quinzaine de maisons individuelles, financée en PSLA, a été livrée en 2008 à Champigny-sur-Marne ; Une trentaine de logements collectifs sera livrée en fin d'année 2012. Dans le secteur des Mordacs, près de 40 logements en location accession sont commercialisés depuis la fin du 1^{er} semestre 2012.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Bry-sur-Marne	15 309	503	32	12	5	75	281 000	70 612	38	38	41	0
Villiers-sur-Marne	27 322	654	54	10	9	94	224 175	44 427	15	43	52	6
Champigny-sur-Marne	75 090	994	91	6	15	16	189 094	47 250	13	63	11	26
Chennevières-sur-Marne	18 083	229	28	5	5	75	192 374	36784	25	43	36	7
Ensemble	135 804	2 380	205	7	34	54	214 918	48 616	19	51	30	14

CDT Grand Paris Seine Ouest

Le territoire

Ce contrat de développement territorial suit les limites de la nouvelle communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, née de la fusion de deux communautés d'agglomération, Val de Seine et Arc de Seine. Ce territoire très attractif, situé aux portes de Paris, dispose d'une très bonne accessibilité au réseau de transports, et accueille des emplois très qualifiés. Ces atouts en font un secteur valorisé et recherché par les franciliens, impactant fortement le marché immobilier.

Moins de 50 prêts à taux zéro neuf délivrés par an

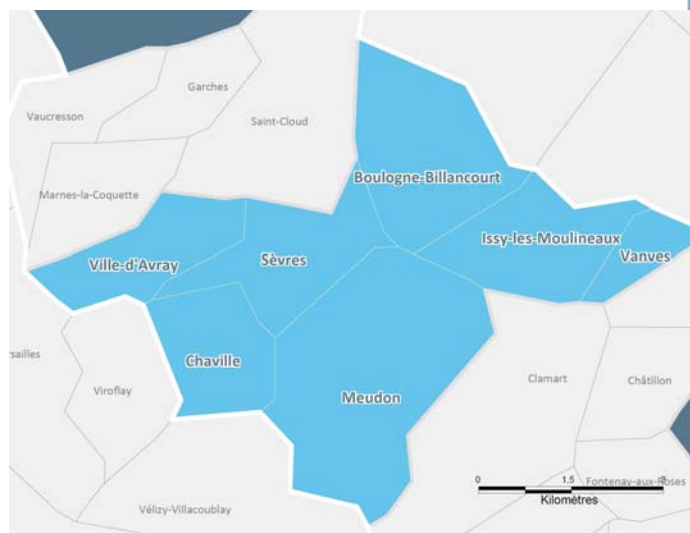
Plus de 4 000 prêts à taux zéro ont été distribués entre 2005 et 2010 (ancien et neuf), dont seulement 288 pour l'achat d'un logement neuf, soit 7 % de l'ensemble des PTZ. L'accèsion aidée dans ce territoire se concentre exclusivement à Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt. En effet, c'est dans ces deux communes que la construction a été particulièrement dynamique ces dernières années, représentant 80 % de la construction neuve de l'ensemble des communes de ce CDT.

Près de 60 % des bénéficiaires d'un PTZ sont des cadres

Avec un montant moyen d'opération s'élevant à 316 500 euros pour un appartement neuf, seuls les ménages les plus aisés sont en capacité d'accéder à la propriété. Ils sont, pour plus de la moitié, des ménages composés d'une personne seule, exerçant une profession de cadre, et disposent de revenus élevés ainsi que d'un apport personnel très conséquent (112 000 euros en moyenne).

Marché immobilier et politiques locales

Un faible rythme de construction observé sur la majeure partie du territoire, des prix de sortie des logements très élevés et le rôle important de l'investissement locatif, notamment à Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt, expliquent la faiblesse de la primo accession aidée dans ces secteurs. Dans ce contexte, l'accèsion à la propriété des locataires du parc social est très faible (5 % en moyenne sur le territoire).



Périmètre du CDT Grand Paris Seine Ouest, Juin 2012

L'objectif affiché de construction dans le cadre du Grand Paris (2 000 logements par an), va nécessiter de multiplier par deux les niveaux atteints ces dernières années (environ 1 000 logements par an construits entre 2005 et 2010) et pose la question de la place du segment de l'accèsion aidée dans ce territoire.

Conscientes de ces enjeux, les communes d'Issy-les-Moulineaux, Boulogne-Billancourt et Meudon recherchent à diversifier l'offre de logements et développent depuis quelques années, en partenariat avec les promoteurs, des programmes à prix maîtrisés destinés aux primo-accédants résidents de la commune.

Le Prêt logement Hauts-de-Seine, aide à l'accèsion mise en place par le Conseil Général des Hauts-de-Seine, vient compléter les mécanismes développés par les collectivités locales.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Issy-les-Moulineaux	64 027	1 669	134	15	22	89	304 596	104 091	51	30	53	7
Boulogne-Billancourt	113 085	3 521	119	9	20	92	349 866	117 579	69	17	54	2
Chaville	18 613	594	NS	4	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Meudon	44 717	260	15	2	3	87	290 000	80 437	33	27	33	13
Ville-d'Avray	10 717	143	NS	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Sèvres	22 873	122	NS	1	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Vanves	26 505	205	NS	1	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	289 820	6 514	288	7	48	90	316 500	112 531	58	23	52	5

CDT Paris Est entre Marne et Bois

Le territoire

Le contrat de développement territorial, secteur du Cluster de la Ville durable qui s'articule autour de la Cité Descartes, compte plus de 200 000 habitants. Les communes de Nogent-sur-Marne et du Perreux-sur-Marne font partie de la communauté d'agglomération Vallée de la Marne. Ce territoire s'étend sur deux départements, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne.

Moins de 100 prêts à taux zéro distribués par an dans le neuf

L'ensemble du CDT totalise plus de 4 900 PTZ délivrés entre 2005 et 2010 (ancien et neuf), dont seulement 12 % émis en vue de l'achat d'un logement neuf (soit 565 PTZ neufs). Dans le secteur, ce sont les communes de Neuilly-sur-Marne (23 %) et Rosny-sous-Bois (15 %) en Seine-Saint-Denis qui comptent le plus de primo-accédants. Neuilly-sur-Marne est également la seule commune avec secteur ANRU, favorisant ainsi l'accession dans le neuf. La construction neuve représente plus de 3 700 logements commencés entre 2005 et 2010, dont plus de la moitié à Neuilly-sur-Marne et Rosny-sous-Bois.

D'importantes disparités selon les communes

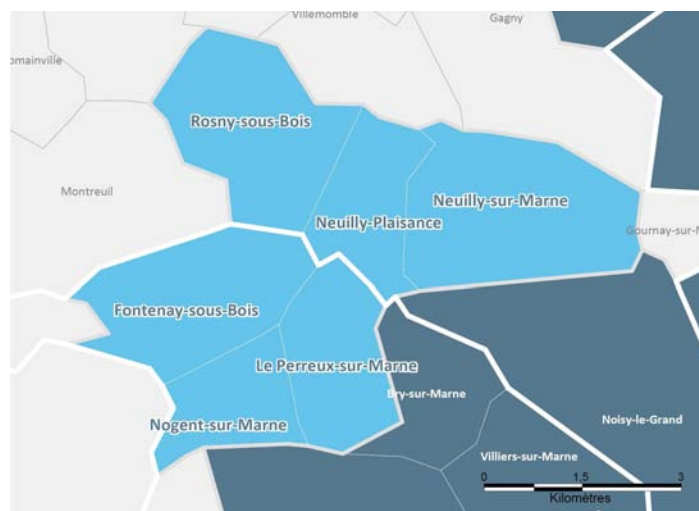
Dans les communes du Perreux-sur-Marne et de Nogent-sur-Marne, les primo-accédants avec PTZ apportent en moyenne un capital compris entre 75 000 de 100 000 euros pour financer leurs projets. Près de 50 % sont des cadres, et une part importante des ménages est composée d'une personne seule, notamment à Nogent-sur-Marne (75 %).

Les primo-accédants précédemment occupants du parc social sont très peu nombreux, voire inexistant dans certaines communes.

Marché immobilier et politiques locales

Le montant moyen d'opération s'élève à plus de 216 000 euros, avec d'importantes disparités entre les communes.

C'est à Neuilly-sur-Marne et Rosny-sous-Bois que les montants d'achat avec un PTZ sont les plus faibles (moins de 220 000 euros en moyenne pour un appartement neuf).



Périmètre du CDT Paris Est entre Marne et Bois, Juin 2012

Au Perreux-sur-Marne, le montant moyen d'opération s'élève à plus de 345 000 euros.

La production annuelle ces dernières années s'est élevée à 620 logements. Les PTZ neufs représentent 15 % de la construction neuve (18 % en moyenne dans l'ensemble des CDT).

L'objectif de construction neuve dans ce CDT s'élève à 1 370 logements par an, soit plus de la moitié de la production actuelle.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Neuilly-sur-Marne	33 157	1 131	265	23	44	88	200 045	32 130	23	38	43	6
Rosny-sous-Bois	40 867	901	170	15	28	84	210 718	38 979	22	42	38	5
Nogent-sur-Marne	30 956	602	41	7	7	93	280 520	96 484	49	22	75	0
Neuilly-Plaisance	20 318	212	30	6	5	73	233 000	60 647	43	30	47	0
Fontenay-sous-Bois	53 258	309	27	4	5	74	267 629	57 749	30	26	11	4
Le Perreux-sur-Marne	32 194	573	32	4	5	91	345 343	75 677	50	28	44	0
Ensemble	210 750	3 728	565	12	94	86	216 745	44 041	27	36	42	5

CDT Cœur Descartes

Le territoire

Le CDT Cœur Descartes constitue le cœur du Cluster de la Ville durable, pôle d'excellence scientifique et technique de Paris Est, sur les territoires de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne. Ce Cluster a pour vocation la création de liens entre les laboratoires de recherche, les universités et grandes écoles, les entreprises et les services publics dans les domaines de la construction, de la maintenance et des services de la ville durable.

293 prêts à taux zéro délivrés pour l'achat d'un logement neuf

L'ensemble du CDT totalise 2 490 prêts à taux zéro (ancien et neuf) délivrés entre 2005 et 2010, parmi lesquels 12 % ont été sollicités pour l'achat d'un logement neuf (soit 293 PTZ). La commune de Noisy-le-Grand totalise plus de 80 % des PTZ neufs délivrés sur la période, dont une très large majorité pour l'acquisition d'un logement collectif. La commune de Champs-sur-Marne a connu un développement pavillonnaire, mais qui reste modeste à l'échelle du CDT.

La construction neuve sur le territoire s'est élevée à 2 016 logements commencés entre 2005 et 2010, dont plus de 80 % dans la commune de Noisy-le-Grand (près de 1 700 logements en 5 ans).

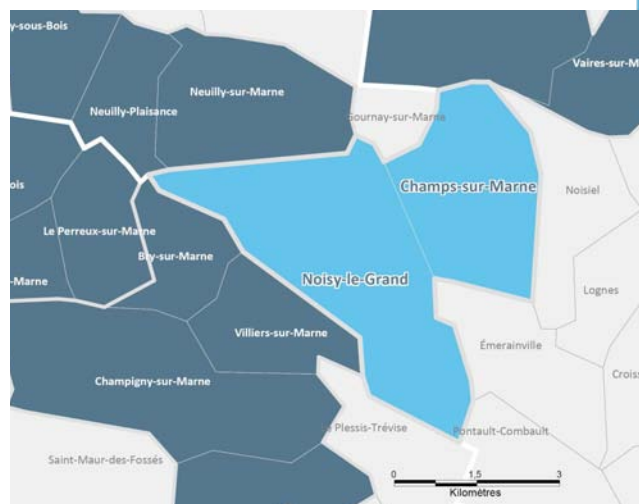
La moitié des primo-accédants sont des ouvriers ou des employés

Les acheteurs avec PTZ sont pour 41 % d'entre eux des personnes seules, pour moitié des employés ou ouvriers, et pour 23 % des cadres, avec un apport personnel moyen plus important à Noisy-le-Grand qu'à Champs-sur-Marne. En bordure de deuxième couronne, les montants des opérations sont sensiblement inférieurs à ceux pratiqués dans les autres secteurs du Cluster de la Ville durable, avec en moyenne 190 800 euros pour l'achat d'un logement collectif neuf. La part des locataires HLM est faible, soit 6 à 7 % des primo-accédants sur cette période.

Marché immobilier et politiques locales

Entre 2005 et 2010, les PTZ neufs représentent 15 % de la construction neuve (18 % en moyenne dans l'ensemble des CDT).

Un Schéma de Développement Territorial (SDT) est en cours d'élaboration pour assurer la cohérence entre les quatre CDT du Cluster Ville durable (Boucles de la Marne, Descartes Ouest,



Périmètre du CDT Cœur Descartes, Juin 2012

Descartes Nord et Cœur Descartes). D'après la territorialisation de l'offre de logements, les objectifs de construction atteignent 30 415 logements par an pour le Cluster Ville durable, dont 900 logements/an pour le CDT Cœur Descartes.

Les logements neufs acquis à l'aide d'un PTZ représenteraient alors 5 % des objectifs de construction neuve si l'accession avec PTZ se maintient au même rythme.

La seule commune de Noisy-le-Grand prévoit dans son PLH de mars 2012 la production de 600 logements par an à l'horizon 2017. La collectivité souhaite limiter les prix de sortie des logements neufs, avec la mise en place d'une charte de l'habitat pour formaliser la négociation avec les promoteurs.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Noisy-le-Grand	63 405	1 691	236	14	39	93	187 410	37 378	24	50	46	6
Champs-sur-Marne	24 271	325	57	10	10	65	217 494	27 147	18	53	21	7
Ensemble	87 676	2 016	293	12	49	88	190 799	35 556	23	51	41	6

CDT Campus Santé - Vallée de la Bièvre

Le territoire

Le CDT Campus Santé - Vallée de la Bièvre regroupe huit communes du Val-de-Marne et des Hauts-de-Seine. Il s'étend sur une partie du territoire de projet de la Vallée scientifique de la Bièvre, espace majeur en matière de recherche et de technologies de la santé. Ce territoire du Val-de-Marne est également couvert par la communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre.

Moins de 100 PTZ délivrés par an pour l'acquisition d'un logement neuf

L'ensemble du CDT compte plus de 3 700 PTZ délivrés entre 2005 et 2010 (ancien et neuf), dont 13 % en moyenne pour l'achat d'un logement neuf (soit 496 PTZ). Parmi ces communes, c'est à Bagneux et Arcueil que la primo-accession dans le neuf a été la plus importante en proportion, dépassant 25 % des PTZ émis.

En effet, ces deux communes ont développé des programmes d'accession aidée à la propriété (prix de sortie des logements inférieurs aux prix du marché).

40 % de cadres parmi les bénéficiaires d'un PTZ neuf

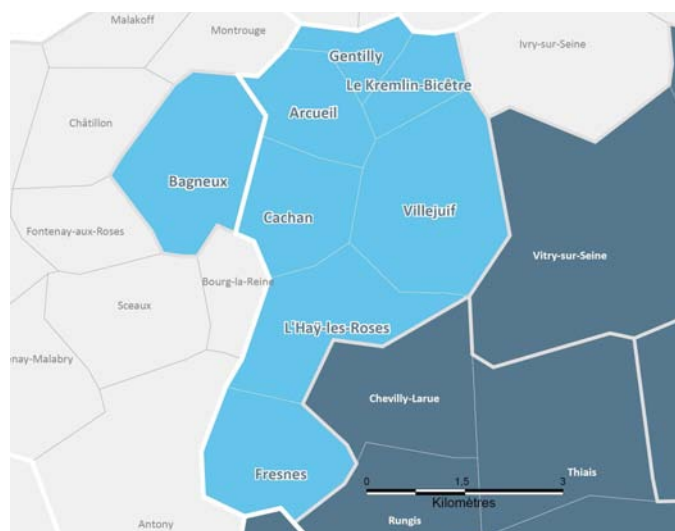
Les cadres représentent près de 40 % des ménages ayant accédé avec un PTZ, et 40 % sont des ménages composés d'une personne seule. La part des ménages locataires du parc HLM accédant à la propriété reste faible (9%).

On observe que 46 % des PTZ neufs ont permis l'achat d'un logement collectif, laissant une large place à l'accession en maison individuelle. L'apport moyen personnel est élevé (plus de 60 000 euros dans le CDT contre 24 000 euros en moyenne en Ile-de-France).

Marché immobilier et politiques locales

Les PTZ neufs représentent près de 14 % de la construction neuve sur la période récente (18 % en moyenne dans l'ensemble des CDT). L'objectif de construction est fixé à 1 700 logements par an entre 2013 et 2020 (près de 13 600 logements sur toute la période).

L'objectif à atteindre représente près de trois fois la production



Périmètre du CDT Campus Santé - Vallée de la Bièvre, Juin 2012

actuelle, qui s'élève à près de 600 logements par an sur le secteur. Les logements produits en PTZ neufs représenteraient alors 5 % des objectifs de construction neuve dans l'hypothèse où ce rythme se maintiendrait.

Consciente de l'enjeu de l'accession, la communauté d'agglomération a inscrit dans son PLH un objectif de production de 130 logements en accession sociale entre 2009 et 2014, notamment dans les communes d'Arcueil et de Gentilly.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Arcueil	19 548	562	85	31	14	45	231 730	56 109	46	27	42	8
Bagneux	38 495	539	126	25	21	44	239 282	59 041	40	31	30	10
L'Haÿ-les-Roses	29 785	505	65	13	11	47	260 812	58 487	34	31	48	5
Cachan	27 786	618	45	12	8	49	330 667	68 808	49	27	51	9
Fresnes	25 390	290	75	10	13	49	211 909	41 242	36	41	41	9
Villejuif	55 250	909	88	10	15	45	310 107	73 830	32	44	41	11
Le Kremlin-Bicêtre	26 368	105	NS	3	NS	50	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Gentilly	17 476	106	NS	2	NS	50	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	240 098	3634	496	13	83	46	237 816	60 624	39	34	40	9

CDT Cœur économique Roissy Terres de France

Le territoire

Le contrat de développement territorial du Cœur économique Roissy Terres de France, dans les départements du Val d'Oise et de la Seine-Saint-Denis, regroupe cinq communes totalisant 100 000 habitants. Hormis Goussainville, les communes de ce secteur sont structurées autour de la communauté d'agglomération Terres de France et de la communauté de communes Roissy Porte de France. Les projets du Grand Paris s'articulent autour de la plateforme aéroportuaire et intermodale de Roissy Charles-de-Gaulle.

327 prêts à taux zéro neufs distribués

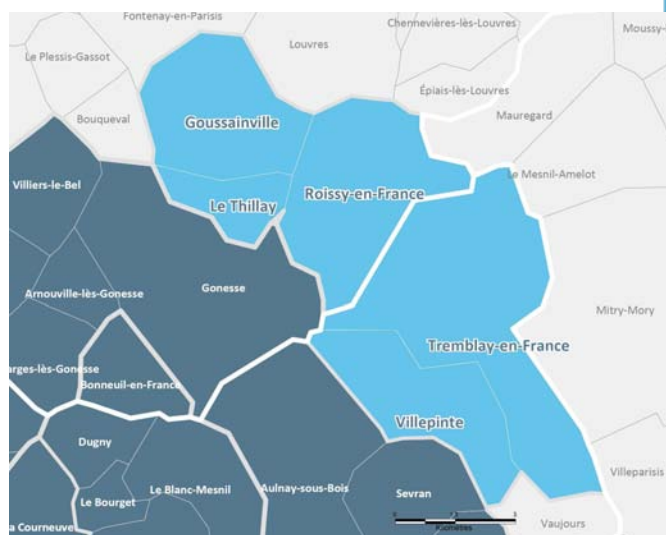
Entre 2005 et 2010, 2 400 des ménages sont devenus propriétaires à l'aide d'un prêt à taux zéro (ancien et neuf), dont 327 pour un logement neuf, représentant 14 % de l'accession aidée du territoire. La dynamique de l'accession aidée dans le neuf a été modérée. La moitié de ces ménages à la recherche de terrains à prix abordables ont fait construire leur maison sur ce territoire. Dans les communes de Goussainville (96 PTZ neufs) et Villepinte (117 PTZ neufs), avec tous deux des secteurs ANRU, ainsi que Tremblay-en-France (99 PTZ neufs), les primo-accédants aidés ont été les plus nombreux. La collectivité de Tremblay-en-France mène une politique de rénovation urbaine et de diversification de son parc de logements. En outre, Villepinte et Tremblay-en-France avaient mis en place le Pass-Foncier®.

66 % des primo-accédants sont des ouvriers ou employés

Les ménages primo-accédants sont en majorité des ouvriers ou employés (66 %), la plupart travaillant au sein du pôle d'emplois de l'aéroport de Roissy.

Une large majorité des accédants PTZ sont des familles, 32 % des ménages étant des personnes seules. L'apport personnel moyen est inférieur à la moyenne francilienne (22 800 €), pour un montant moyen d'achat de 168 000 euros pour un appartement et 245 000 euros pour une maison individuelle en 2010.

Les prix abordables et les dispositifs d'aide (Pass-Foncier®, PSLA ou TVA ANRU) ont permis à un certain nombre de locataires du



Périmètre du CDT Roissy Terres de France, Juin 2012

parc social (17 %) de devenir propriétaires.

Marché immobilier et politiques locales

La territorialisation des objectifs logement (TOL) a fixé un objectif de construction de 950 nouveaux logements par an¹. Entre 2005 et 2010, le niveau de construction s'élevait à 180 logements par an, soit cinq fois moins que l'objectif affiché. L'accession aidée actuelle représenterait dans cette hypothèse moins de 6 % des objectifs TOL.

Tremblay-en-France a déjà acté avec l'Etat un vaste programme de construction de logements et poursuit sa politique en faveur de l'accession aidée à la propriété par le développement de logements en PSLA. La collectivité de Villepinte souhaite de son côté, développer une offre de logements PSLA.

A noter que les collecteurs du 1 % sont très intéressés par ce territoire, du fait de la proximité avec la zone de Roissy et recherchent à produire du logement répondant aux attentes des salariés de ce pôle d'emplois.

¹ Le territoire est contraint par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy, empêchant la construction sur une partie du secteur.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Goussainville	30 990	209	96	19	16	60	157 000	24 255	4	73	41	20
Le Thillay	4 093	126	15	19	3	27	NS	16 142	7	67	20	7
Tremblay-en-France	35 036	360	99	13	17	26	182 811	24 443	7	71	14	14
Villepinte	35 740	372	117	12	20	69	152 315	21 588	11	57	42	16
Roissy-en-France	2 631	57	NS	7	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	108 490	1 124	327	14	55	51	168 114	22 810	8	66	32	17

CDT Sud du plateau¹

Le territoire

Le contrat de développement territorial Sud du plateau est constitué de sept communes de l'Essonne appartenant à l'Opération d'Intérêt National (OIN) du Plateau de Saclay². Six d'entre elles se sont regroupées dans la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay. Seule la commune des Ulis ne fait pas partie d'une intercommunalité. Le Plateau de Saclay, futur centre universitaire de rang mondial est un territoire à haute valeur ajoutée et l'un des projets phare du Grand Paris.

42 PTZ neufs délivrés en moyenne chaque année

A l'exception de la commune des Ulis qui connaît un processus de rénovation urbaine, la dynamique de l'accession aidée sur ce territoire a été très modérée. 1 820 primo-accédants ont souscrit un PTZ entre 2005 et 2010 (ancien et neuf), dont seulement 253 ménages pour l'achat d'un logement neuf, soit 42 logements par an. Cela représente 14 % des prêts à taux zéro délivrés sur le secteur.

Seulement 25 % d'employés et d'ouvriers parmi les primo-accédants

Une réelle dichotomie apparaît entre la commune des Ulis où 63 % des PTZ neufs du CDT ont été distribués et les six autres communes du territoire. Dans les communes périurbaines et valorisées, au marché immobilier plus cher, la primo-accession est portée par les cadres aux revenus élevés et disposant d'un apport personnel conséquent. L'accession par les locataires du parc social y apparaît très difficile, au contraire des Ulis, où 12 % des primo-accédants étaient des locataires HLM.

Marché immobilier et politiques locales

Le niveau de construction entre 2005 et 2010 s'est élevé à 1 747 logements, soit une moyenne annuelle de 291 logements. L'effort de construction pour atteindre les objectifs de la TOL, aujourd'hui de 1 200 logements par an dans le CDT, et de 8 000 logements neufs par an dans l'ensemble de l'OIN, va s'avérer conséquent. Le territoire sud du plateau de Saclay, moins sujet à la pression de Paris car moins bien relié à la capitale, va - par la création du métro automatique et par le développement du Plateau de Saclay - devoir faire face à de nouveaux enjeux.



Périmètre du CDT Sud du plateau, Juin 2012

La communauté d'agglomération, souhaitant favoriser la mixité sociale, a inscrit dans son PLH un objectif de production de logements en accession sociale destinés aux locataires du parc social.

¹Les limites du CDT n'ont pas encore été totalement définies, un autre CDT comprenant les communes yvelinoises doit être acté.

²L'OIN regroupe 49 communes du département des Yvelines et de l'Essonne.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Saclay	3 052	255	15	47	3	27	256 604	121 662	53	13	27	0
Gif-sur-Yvette	20 776	233	34	15	6	76	265 694	76 919	53	21	29	0
Palaiseau	30 311	583	59	9	10	56	216 148	54 563	29	24	42	3
Les Ulis	24 691	273	128	19	21	31	181 111	36 389	26	32	46	12
Bures-sur-Yvette	9 613	276	NS	8	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Orsay	16 238	50	NS	5	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Saint-Aubin	686	77	NS	50	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	105 367	1 747	253	14	42	43	215 087	59 757	36	25	38	6

CDT Boucle Seine Nord

Le territoire

Le contrat de développement territorial Boucle Seine Nord regroupe cinq communes du nord des Hauts-de-Seine, non structurées aujourd'hui en intercommunalité, de près de 260 000 habitants.

128 PTZ neufs distribués par an

5 344 ménages primo-accédants ont acheté un logement, ancien ou neuf, grâce à un prêt à taux zéro sur la période 2005-2010. ET 766 ménages sont devenus propriétaires d'un logement neuf, soit seulement 14 % des prêts à taux zéro distribués.

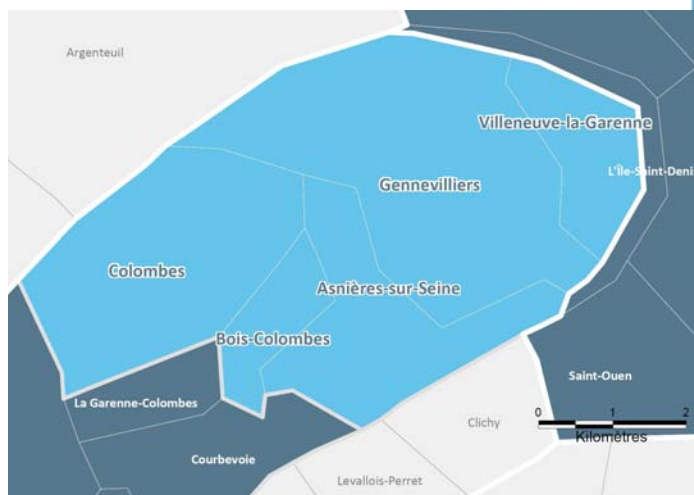
La primo-accession dans le neuf s'est concentrée principalement à Gennevilliers et à Colombes. Avec 58 % des PTZ délivrés, c'est à Gennevilliers que son impact a été le plus fort. Tout en dynamisant la construction à des prix accessibles, la politique d'aide à l'accession menée par la commune (Pass-Foncier®) et le projet de rénovation urbaine (TVA à 5,5 % ANRU), ont permis un développement de la primo-accession dans le neuf.

A Colombes, la collectivité a aussi travaillé avec les promoteurs afin de proposer des logements en accession à coûts maîtrisés aux habitants du territoire.

En instaurant un prêt à taux zéro¹ en 2005, le Conseil Général des Hauts-de-Seine a souhaité également favoriser l'accession à la propriété des ménages du parc social et des familles alto-séquanaises (sous plafonds de ressources).

35 % des primo-accédants sont des cadres

Dans les communes de Gennevilliers et de Villeneuve-la-Garenne, la primo-accession avec PTZ a pu être le fait de familles et d'une part conséquente de locataires du parc social (15 % et 20 %). Dans les autres communes du secteur, aux prix immobiliers plus élevés, une population majoritairement composée de cadres et de personnes seules disposant d'un apport personnel significatif (48 000 euros contre 24 000 euros en moyenne en Ile-de-France) a accédé à la propriété avec PTZ.



Périmètre du CDT Boucle Seine Nord, Juin 2012

Marché immobilier et politiques locales

Les trois communes, Asnières-sur-Seine (où les constructions nouvelles ont bénéficié à l'investissement locatif), Gennevilliers et Colombes, ont accueilli 91 % des 5 700 nouveaux logements construits entre 2005 et 2010 dans le territoire du CDT, soit environ 1 000 logements commencés par an.

L'objectif de production de logements prévu dans la TOL s'élève à 2 500 logements par an.

Les logements produits en PTZ neufs représenteraient 5 % de la construction prévue par la TOL dans l'hypothèse où le rythme de PTZ délivrés reste maintenu.

Le développement futur de l'accession à coût maîtrisé se pose au regard de l'objectif annuel de construction important, dans un territoire où la pression de la capitale fait croître fortement les prix de l'immobilier.

¹ Le « Prêt logement Hauts-de-Seine » du Conseil Général des Hauts-de-Seine peut concerner l'acquisition d'un bien neuf ou d'un logement social occupé par l'accédant.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Gennevilliers	41 400	1 441	397	58	66	90	208 680	44 270	29	46	29	15
Colombes	84 572	1 206	223	13	37	87	258 287	46 162	40	34	50	6
Villeneuve-la-Garenne	24 944	195	25	6	4	76	209 562	30 541	16	56	40	20
Asnières-sur-Seine	81 603	2582	89	5	15	91	256926	69689	48	33	36	4
Bois-Colombes	28 153	302	32	5	5	84	289 184	66 581	56	22	59	3
Ensemble	260 672	5 726	766	14	128	89	220 570	48 174	35	40	37	11

CDT La Défense Ouest

Le territoire

Le CDT Défense Ouest est un territoire clé du Grand Paris, véritable moteur de l'économie francilienne et nationale.

Le territoire de l'OIN La Défense Seine Arche est le premier pôle d'emplois de la région Ile-de-France. Suresnes, Nanterre et Rueil-Malmaison se sont regroupées au sein de la communauté d'agglomération du Mont Valérien. Ces communes se sont rassemblées dans le syndicat intercommunal d'études et de projet du territoire des Deux Seine, dans l'objectif d'élaborer un projet commun en amont du CDT.

108 PTZ neufs délivrés annuellement dans le CDT

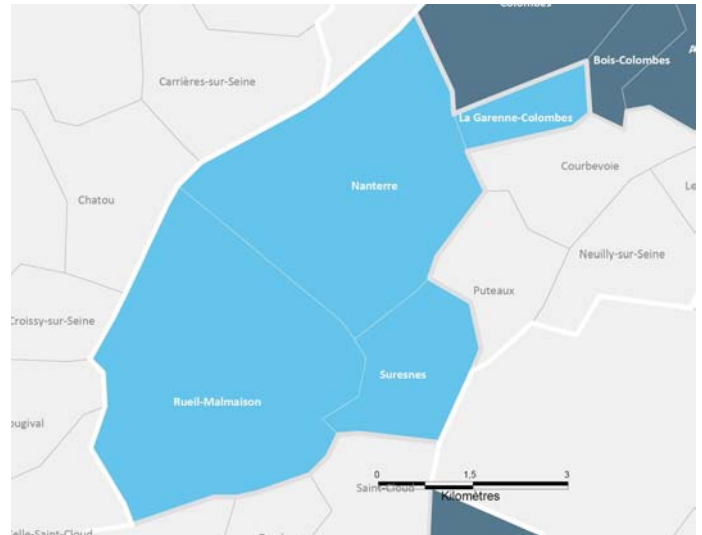
Plus de 3 300 prêts à taux zéro ont été distribués au sein du territoire (ancien et neuf), dont 19 % pour l'achat d'un logement neuf, soit 647 ménages bénéficiaires. Des disparités territoriales importantes apparaissent en matière d'accession. C'est à Nanterre et dans une moindre mesure à Suresnes - deux communes dans lesquelles une politique d'aide à l'accession a été mise en place (le dispositif du Pass-Foncier® par exemple) - que l'accession sociale dans le neuf a été significative.

37 % des bénéficiaires d'un PTZ neuf sont des cadres

A Nanterre, les programmes développés dans le cadre de l'ANRU et en accession maîtrisée ont permis à des familles au profil plus modeste, constituées à 40 % d'employés et d'ouvriers, et de locataires HLM (22 %), d'accéder à la propriété. Dans le reste du territoire, l'accession dans le neuf a bénéficié à une majorité de cadres, de personnes seules, ayant un apport personnel élevé (entre 70 000 euros et 80 000 euros). Sans une intervention forte de la commune, les prix de l'immobilier dans ce secteur permettent difficilement aux ménages modestes, parmi lesquels les locataires du parc social, de devenir propriétaires d'un logement neuf.

Marché immobilier et politiques locales

Aucun objectif de construction n'a à ce jour été assigné au territoire. Dans un contexte de tension du marché du logement, de rareté de foncier disponible et d'une très forte concurrence entre les locaux d'activités et l'habitat, 6 300 logements ont été construits sur la période 2005-2010, soit plus de 1 000 logements par an, où l'accession aidée a représenté un peu plus de 10 %.



Périmètre du CDT La Défense Ouest, Juin 2012

Ce secteur, déjà très attractif, dans lequel le réseau de transports en commun est très développé, va voir de nombreux projets structurants émerger ces prochaines années (prolongement à l'ouest d'EOLE, métro automatique du Grand Paris et TGV Paris-Normandie), faisant craindre une pression et une sélectivité toujours plus grandes du marché du logement.

Au regard des dynamiques d'accession, de l'existence du « prêt logement Hauts-de-Seine » et des programmes à coûts maîtrisés déjà développés à Nanterre, Suresnes et Rueil-Malmaison, la mise en œuvre d'une politique d'aide à l'accession apparaît pour les collectivités indispensable pour accompagner les logiques de marché et maintenir une mixité sociale sur leur territoire.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% Ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Nanterre	89 966	2 571	438	38	73	94	231 162	50 518	31	40	30	22
Suresnes	46 053	1 819	90	14	15	93	272 414	77 387	52	24	41	8
Rueil-Malmaison	79 065	1 304	91	9	15	85	272 465	73 208	47	35	30	9
La Garenne-Colombes	27 091	649	28	5	5	96	244 811	80 122	43	43	57	4
Ensemble	242 175	6 343	647	19	108	93	239 281	58 493	37	38	33	17

CDT Descartes Nord

Le territoire

Le contrat de développement territorial Descartes Nord regroupe les deux principales communes de la communauté d'agglomération Marne et Chanteraine dans le département de la Seine-et-Marne.

Ce territoire, limitrophe de la Seine-Saint-Denis, compte plus de 60 000 habitants.

369 prêts à taux zéro délivrés pour l'achat d'un logement neuf

L'ensemble du CDT totalise plus de 1 780 PTZ (ancien et neuf) délivrés entre 2005 et 2010, parmi lesquels en moyenne 21 % l'ont été en vue de l'achat d'un logement neuf (369 PTZ). C'est dans la commune de Chelles que la plupart des PTZ dans le neuf ont été délivrés pendant cette période (plus de 300).

La construction neuve globale sur le territoire s'élève à plus de 2 000 logements commencés entre 2005 et 2010, dont 80 % dans la commune de Chelles.

En effet, Chelles accueille plus de 70 % de la production neuve prévue sur le territoire de la communauté d'agglomération par le Programme local de l'habitat.

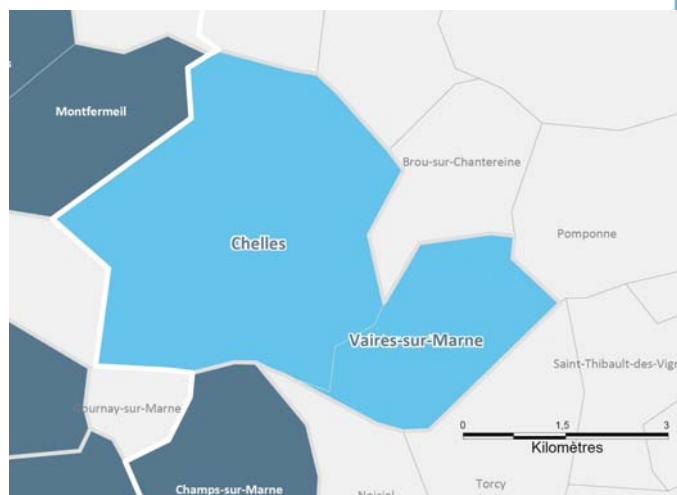
56 % d'employés et d'ouvriers parmi les primo-accédants

Les bénéficiaires d'un prêt à taux zéro sont pour plus de la moitié employés ou ouvriers (56 %), et 19 % sont cadres.

Les acquéreurs ayant eu recours au PTZ ont un profil plus familial à Chelles, tandis que la part de personnes seules s'élève à 56 % des ménages à Vaires-sur-Marne.

Les montants des opérations atteignent près de 200 000 euros en moyenne pour un appartement neuf, ils sont plus élevés à Vaires-sur-Marne, où les ménages primo-accédants ont un apport personnel moyen s'élevant à plus de 37 000 euros (31 000 euros à Chelles).

Les locataires du parc social représentent 9 % des primo-accédants avec PTZ à Chelles, et seulement 3 % à Vaires-sur-Marne.



Périmètre du CDT Descartes Nord, Juin 2012

Marché immobilier et politiques locales

Les PTZ neufs représentent près de 18 % de la construction neuve sur la période 2005-2010.

L'objectif de construction est de 489 logements par an pendant la durée du CDT, soit environ 150 de plus que la production annuelle moyenne actuelle. Les logements produits en PTZ neufs représenteraient 13 % de la construction dans l'hypothèse où le rythme de PTZ délivrés est maintenu.

Une opération de 15 maisons de ville a été livrée dans la commune de Vaires-sur-Marne en 2010 (PSLA).

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Chelles	52 636	1 708	303	20	51	70	187 717	30 759	20	56	35	9
Vaires-sur-Marne	12 047	371	66	26	11	77	214 286	37 538	15	59	56	3
Ensemble	64 683	2 079	369	21	62	72	198 049	31 971	19	56	38	8

CDT Confluence

Le territoire

Ce contrat de développement territorial de grande couronne compte un nombre de communes impliquées très important (21 communes). Deux communautés d'agglomération sont structurées, Cergy Pontoise et Deux rives de Seine, laquelle fait partie de l'OIN Seine Aval. Conscientes de l'enjeu du Grand Paris, ces deux intercommunalités et les communes de Poissy, Achères, Maurecourt et Conflans-Sainte-Honorine se sont constituées en association Confluence – Seine Oise.

1 889 ménages ont bénéficié d'un PTZ neuf

En souscrivant un prêt à taux zéro (ancien et neuf) entre 2005 et 2010, 9 005 ménages sont devenus propriétaires dans une des communes du territoire. Les ménages ayant acheté un logement neuf sont au nombre de 1 889, soit 21 % des PTZ distribués. C'est dans les communes où un programme de rénovation urbaine a été signé (Chanteloup-les-Vignes, Saint-Ouen-L'Aumône, Cergy), ainsi que dans celles où la construction neuve a été particulièrement élevée (Achères, Vauréal, Conflans-Sainte-Honorine), que la dynamique de l'accession aidée dans le neuf a été la plus forte. Dans les communes périurbaines ou plus valorisées du Vexin, l'accession dans le neuf a été plus modérée.

La moitié des primo-accédants sont employés ou ouvriers

Près de 50 % des primo-accédants sont des employés ou des ouvriers, plus de 40 % sont des personnes seules et 8 % occupaient précédemment un logement social.

L'apport personnel s'élève en moyenne à 30 000 euros.

C'est principalement dans les communes ANRU que les ménages ayant le moins d'apport personnel et occupant le parc social ont pu devenir propriétaires d'un logement neuf.

Marché immobilier et politiques locales

Près de 1 600 logements par an ont été construits entre 2005 et 2010, l'accession en PTZ représentant 20 % des logements commencés. Un objectif de 2 680 logements par an à construire



Périmètre du CDT Confluence, Juin 2012

a été assigné au CDT, soit une multiplication par 1,6 du niveau actuel. L'accession neuve avec PTZ, représenterait - au regard des chiffres actuels - près de 12 % des objectifs TOL.

Dans un contexte où débutent ou se poursuivent des projets susceptibles de renforcer l'attractivité du territoire (OIN Seine Aval), les collectivités territoriales (Cergy-Pontoise et Deux rives de Seine) ont intégré l'enjeu de l'accession aidée dans leur politique logement au travers des PLH.

Les communautés d'agglomération se sont ainsi appuyées sur le Pass-Foncier® pour développer des logements en accession sociale ou à prix maîtrisés. A ce titre, la ville de Conflans-Sainte-Honorine comme la communauté d'agglomération Deux rives de Seine (qui a signé un CDOR avec le Conseil Général des Yvelines¹) mènent une politique volontariste en faveur de l'accession aidée par le développement de programmes de logements neufs à des prix inférieurs aux prix du marché (à Verneuil-sur-Seine et dans la ZAC Centralité de Carrières-sous-Poissy).

¹Le Contrat de Développement de l'Offre résidentielle (CDOR), mis en place par le Conseil Général des Yvelines, apporte un soutien financier aux communes et intercommunalités pour la production de logements.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% Ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Chanteloup-les-Vignes	9 475	392	190	70	32	53	148 349	21 404	12	60	32	18
Achères	19 533	706	192	42	32	90	179 071	32 491	19	52	44	10
Boisemont	740	21	NS	36	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Vauréal	16 059	712	148	35	25	82	196 433	27 393	21	51	39	7
Carrières-sous-Poissy	15 004	399	130	31	22	82	192 000	36 916	35	42	43	7
Saint-Ouen-l'Aumône	23 459	915	219	27	37	76	182 181	26 525	16	54	43	10
Cergy	57 247	2 933	459	24	77	93	192 298	23 421	21	49	55	5
Osny	15 965	412	61	21	10	28	188 675	39 736	20	51	18	11
Conflans-Sainte-Honorine	35 335	781	166	20	28	57	NS	37 624	29	42	21	7
Maurecourt	4 307	230	15	19	3	7	NS	32 218	33	27	13	13
Poissy	37 816	965	127	16	21	83	NS	51 664	35	33	37	3
Éragny	16 729	207	43	11	7	65	156 505	40 230	12	58	42	9
Triel-sur-Seine	11 637	110	25	10	4	12	175 000	39 371	32	52	32	4
Pontoise	29 817	476	63	9	11	86	189 963	34 417	30	44	50	8
Neuville-sur-Oise	1 588	40	NS	8	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Courdimanche	6 543	63	11	7	2	36	232 500	31 829	27	18	18	18
Menucourt	5 210	61	NS	4	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Verneuil-sur-Seine	15 174	4	12	4	2	50	NS	52 834	25	33	33	0
Jouy-le-Moutier	16 656	67	11	3	2	9	NS	17 563	18	45	0	18
Andrésy	12 242	48	NS	2	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Puiseux-Pontoise	473	1	NS	0	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	351 009	9 543	1 889	21	315	75	179 170	30 725	22	49	41	8

CDT Grand Orly

Le territoire

Le contrat de développement territorial du Grand Orly compte 11 communes du Val-de-Marne et de l'Essonne, et accueille près de 250 000 habitants. Ce territoire à enjeux du Grand Paris recoupe ceux de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis Seine-Amont (ORSA), et des communautés d'agglomération des Portes de l'Essonne, des Hauts de Bièvre et Europ'Essonne.

1 403 PTZ neufs distribués

L'ensemble du CDT totalise plus de 6 200 PTZ (ancien et neuf) délivrés sur la période 2005-2010, parmi lesquels 1 403 PTZ ont été mobilisés pour l'achat d'un logement neuf. Cette proportion (22 %) reste importante en première couronne francilienne.

Choisy-le-Roi et Orly présentent en nombre absolu une quantité importante de PTZ neufs sur la période, soit entre 40 et 50 PTZ neufs par an. Dans la commune de Wissous, les 190 PTZ neufs distribués en 6 ans représentent 66 % de l'ensemble des PTZ distribués sur la commune. En effet, plus de 700 logements ont été inaugurés en 2007 dans le quartier Saint-Eloi de la commune.

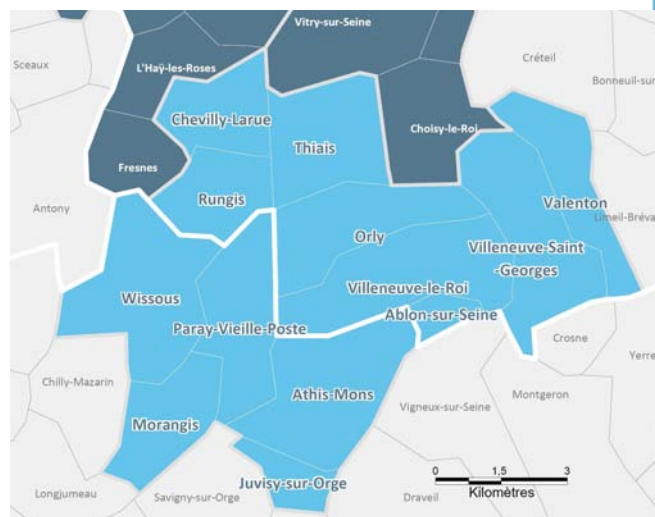
Un apport personnel relativement important

Les employés et ouvriers représentent en moyenne la moitié des primo-accédants et près de 40 % sont des personnes vivant seules. L'apport moyen en 2010 est assez élevé puisqu'il atteint plus de 35 000 euros (24 000 euros en moyenne en Ile-de-France).

Marché immobilier et politiques locales

L'acquisition d'une maison individuelle a été marginale dans ces territoires composés essentiellement de logements collectifs, hormis dans quelques communes : Villeneuve-Saint-Georges, Villeneuve-le-Roi, Athis-Mons et Choisy-le-Roi. Les prix des opérations neuves s'élèvent en moyenne à 195 500 euros sur le territoire, avec des disparités importantes entre les communes : 165 000 euros à Morangis et plus de 223 000 euros en moyenne à Villeneuve-le-Roi. Avec 21 %, la commune de Morangis est également celle qui compte la part de primo-accédants locataires du parc social la plus importante de ce territoire.

La construction neuve s'élève à plus de 6 900 logements entre 2005 et 2010, dont plus de 1 700 logements produits dans la



Périmètre du CDT Grand Orly, Juin 2012

commune de Choisy-le-Roi, et plus de 800 logements à Villeneuve-le-Roi, à Juvisy-sur-Orge et à Athis-Mons.

Les PTZ neufs représentent plus de 20 % du nombre de logements neufs construits sur la période (en moyenne 18 % dans l'ensemble des CDT). L'objectif de construction dans le CDT s'élève à 2 600 logements par an, soit près de 1 500 logements de plus par an par rapport au rythme de ces dernières années. L'accession aidée actuelle représenterait seulement 9 % des futurs objectifs TOL.

Villeneuve-le-Roi a bénéficié dans le quartier du Bord de l'eau d'un important programme ANRU, et participé au développement d'une zone pavillonnaire d'une quarantaine de logements individuels dans le secteur Parc en Seine, ancienne friche industrielle. A Choisy-le-Roi, une opération d'une dizaine de logements PSLA a été livrée en 2010. A Athis-Mons, près de 140 nouveaux logements en zone ANRU, dont la livraison est prévue fin 2013, seront vendus en accession sociale à la propriété à des primo-accédants habitants de la ville à des prix inférieurs de 20 % aux prix du marché.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Wissous	5 250	557	190	66	32	84	191 168	41 137	21	46	49	2
Orly	20 874	647	232	46	39	91	190 780	24 392	15	51	35	6
Villeneuve-le-Roi	18 495	826	141	30	24	77	223 861	36 957	16	60	40	5
Morangis	11 891	291	73	30	12	34	165 000	35 337	16	56	19	21
Valenton	12 215	40	50	28	8	68	179 790	21 930	8	62	36	6
Choisy-le-Roi	39 400	1 715	305	26	51	85	199 514	46 968	27	40	39	8
Athis-Mons	30 644	797	137	21	23	86	180 377	24 226	18	53	37	9
Juvisy-sur-Orge	14 347	802	82	19	14	79	222 720	37 519	32	44	43	5
Chevilly-Larue	18 707	192	63	16	11	81	198 874	33 705	22	44	33	8
Paray-Vieille-Poste	7 169	103	NS	10	NS	44	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Thiais	29 472	238	71	9	12	82	207 076	43 455	23	52	56	4
Rungis	5 642	169	NS	7	NS	50	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Villeneuve-Saint-Georges	31 013	515	40	5	7	30	NR	17 992	10	63	23	10
Ablon-sur-Seine	5 161	16	NS	2	NS	0	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	250 280	6 908	1 403	22	234	79	195 562	35 826	20	49	39	7

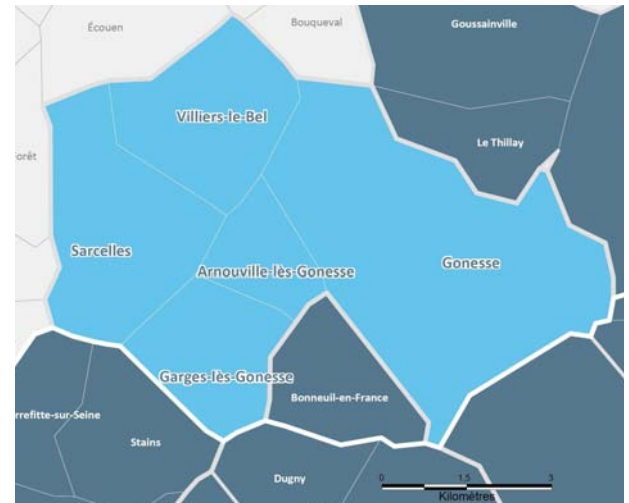
CDT Val de France Gonesse

Le territoire

Le contrat de développement territorial Val de France Gonesse, situé dans le Val d'Oise et limitrophe de la Seine-Saint-Denis, est constitué de six communes, dont quatre sont regroupées au sein de la communauté d'agglomération Val de France. Gonesse est aujourd'hui située hors intercommunalité.

Ces communes du nord de l'Ile-de-France détiennent un fort potentiel de développement de par leur localisation stratégique à proximité des aéroports internationaux Roissy-Charles de Gaulle et du Bourget.

Un objectif important en termes de créations d'emplois est avancé sur l'ensemble de ces secteurs. Ces projets économiques d'envergure nationale s'articuleront avec la réalisation et le renforcement du réseau de transports aujourd'hui saturé et insuffisant.



Périmètre du CDT Val de France Gonesse, Juin 2012

785 ménages ont bénéficié d'un PTZ neuf entre 2005 et 2010

3 612 prêts à taux zéro (ancien et neuf) ont été délivrés dans l'ensemble du CDT entre 2005 et 2010, dont 785 pour l'achat d'un logement neuf. Ce volume représente 22 % des prêts à taux zéro distribués sur le territoire, en faisant l'un des secteurs particulièrement dynamiques du Grand Paris.

Près de la moitié des PTZ ont été distribués pour l'achat d'un logement neuf à Garges-lès-Gonesse, qui a, dans le cadre de l'ANRU, insufflé une dynamique de constructions nouvelles et de requalification de la ville. La mise en place du Pass-Foncier® dès 2009 a ainsi permis à plusieurs dizaines de primo-accédants de devenir propriétaires d'un logement neuf. A Sarcelles, ce sont 224 ménages qui sont devenus propriétaires d'un logement neuf avec un prêt à taux zéro, soit 21 % de primo-accédants aidés.

Dans les autres communes, où la construction a été plus modeste, peu de prêts à taux zéro ont été souscrits pour un l'achat d'un logement neuf. A l'inverse, dans les communes où les volumes de logements construits ont été significatifs, les projets ANRU ont principalement dynamisé la production de logements locatifs sociaux (Villiers-le-Bel et Gonesse).

69 % des ménages acquéreurs sont employés ou ouvriers

Les primo-accédants ont un profil modeste, correspondant à la structure des ménages vivant sur le territoire : 69 % sont employés ou ouvriers, 7 % sont cadres; L'apport personnel moyen s'élevant à 22 000 euros (un des montants les plus faibles des secteurs CDT). C'est dans les secteurs les moins

chers que les familles ont été les plus nombreuses à acquérir un bien grâce à un prêt à taux zéro. Dans ce territoire, l'accession à la propriété des locataires du parc social a été possible (11 % des primo-accédants), grâce au dispositif Pass-Foncier® mis en place à Garges-lès-Gonesse qui ciblait les locataires du parc social, et à la TVA réduite dans les zones ANRU.

Marché immobilier et politiques locales

Le marché immobilier est l'un des plus accessibles de la région, le prix d'un appartement neuf acheté avec un prêt à taux zéro en 2010 est de 155 000 euros en moyenne.

Territoire fortement contraint par les zonages PEB¹ des aéroports de Roissy et du Bourget, seulement 715 nouveaux logements par an sont inscrits dans la TOL.

Entre 2005 et 2010, 2 230 logements ont été produits, soit 370 logements par an. L'accession aidée actuelle représente près de 20 % des futurs objectifs TOL.

La réflexion sur l'accession aidée et sociale, engagée par la commune de Garges-Lès-Gonesse dans le cadre du Pass-Foncier®, se poursuit aujourd'hui par le développement de logements en PSLA².

¹ Plan d'Exposition au Bruit.

² Dans la ZAC de la Muette, programme de 15 logements en collectif réalisés par Coopimmo.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Garges-lès-Gonesse	40 215	676	410	41	68	61	152 296	20 608	5	71	28	19
Sarcelles	59 421	731	224	21	37	49	163 616	24 265	13	57	27	16
Villiers-le-Bel	27 013	477	86	13	14	77	178 000	18 102	10	58	49	8
Gonesse	26 361	273	56	10	9	61	201 707	40 124	9	61	41	14
Arnouville-lès-Gonesse	13 321	71	NS	3	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	166 331	2 228	785	22	131	62	155 258	22 793	7	69	27	11

CDT Les Grandes Ardoines

Le territoire

Le contrat de développement territorial regroupe trois communes qui totalisent plus de 160 000 habitants. Seule la commune d'Alfortville appartient à une communauté d'agglomération (Plaine centrale). Ces trois communes s'inscrivent au cœur du large territoire de l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis Seine-Amont (ORSA), véritable moteur du développement urbain des vingt prochaines années. Celui-ci est structuré autour du développement de trois gares de liaison du Grand Paris Express. Le secteur des Ardoines à Vitry-sur-Seine, pôle urbain amené à devenir d'importance métropolitaine, prévoit le développement du tissu économique et la création de près de 2 800 logements dans les dix années à venir, dont une partie en accession à la propriété.

150 PTZ neufs délivrés par an

L'ensemble du CDT totalise plus de 3 800 prêts à taux zéro (ancien et neuf) délivrés entre 2005 et 2010, parmi lesquels en moyenne 24 % ont été mobilisés en vue de l'achat d'un logement neuf (soit 901 PTZ). Parmi les trois communes de ce secteur, deux comptent une part significative de PTZ neufs délivrés, 28 % à Vitry-sur-Seine et 26 % à Alfortville.

La construction neuve s'élève à 5 871 logements commencés entre 2005 et 2010. Plus de la moitié de la production a été réalisée à Vitry-sur-Seine.

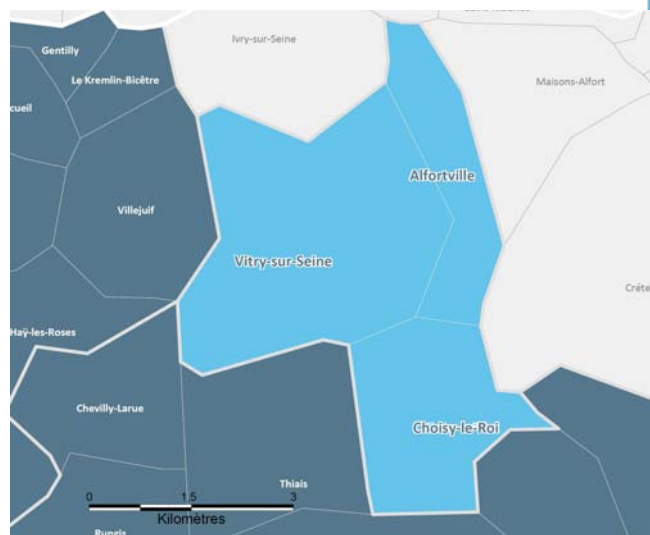
Moins de la moitié des primo-accédants sont des ouvriers ou employés

L'accession a été ces dernières années possible pour les classes moyennes voire modestes. Les ouvriers ou employés représentent 46 % des ménages ayant accédé avec un PTZ, soit une proportion significative, et notamment à Vitry-sur-Seine (52 %), qui compte également davantage de familles qu'à Alfortville. La part des locataires HLM accédants à la propriété est faible, dans un territoire qui compte entre 37 % et 42 % de logements sociaux.

Marché immobilier et politiques locales

Les niveaux de prix des opérations neuves sur ce territoire sont importants, avec en moyenne plus de 215 000 euros pour l'achat d'un logement neuf collectif.

Le prix moyen des opérations acquises avec PTZ est plus élevé à Vitry-sur-Seine que dans les autres communes. L'apport personnel moyen atteint près de 45 800 euros en 2010 (24 000 euros en moyenne en Ile-de-France en 2010), soit un montant important.



Périmètre du CDT Grandes Ardoines, Juin 2012

Les PTZ neufs représentent plus de 15 % de la construction neuve sur cette même période (18 % en moyenne dans l'ensemble des CDT). L'objectif de construction inscrit dans l'accord cadre de janvier 2012 atteint près de 1 500 logements par an sur la période 2007-2014, soit près de 12 000 logements sur toute la période. La production actuelle s'élevant en moyenne à près de 980 logements par an, un écart de plus de 500 logements est à noter.

Les logements produits en PTZ neuf représenteraient alors 10 % des objectifs de construction neuve inscrite dans la TOL.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Vitry-sur-Seine	85 380	3 176	469	28	78	91	234 618	43 648	23	52	44	7
Choisy-le-Roi	39 400	1 715	305	26	51	85	199 514	46 968	27	40	39	8
Alfortville	44 278	980	127	13	21	92	200 500	50 632	36	40	57	5
Ensemble	169 058	5 871	901	24	150	89	215 436	45 756	26	46	44	7

CDT Le Bourget

Le territoire

Le CDT du Pôle Métropolitain du Bourget regroupe six communes de Seine-Saint-Denis et du Val d'Oise, parmi lesquelles trois font partie de la communauté d'agglomération Aéroport du Bourget. Ce territoire s'inscrit autour de la plateforme aéroportuaire du Bourget, entre les pôles de la Plaine Saint-Denis et de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle. Deux communes ont des programmes ANRU en cours (Drancy et Le Blanc-Mesnil) et il existe cinq secteurs ZUS à Drancy, Dugny, la Courneuve et le Blanc-Mesnil.

Plus de 900 PTZ neufs délivrés entre 2005 et 2010

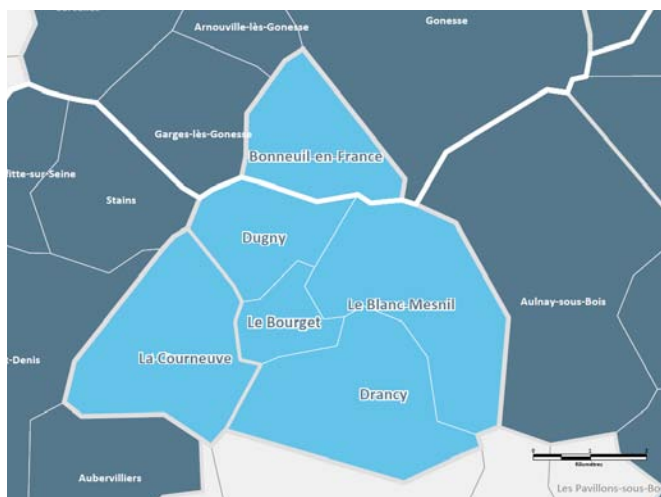
L'ensemble du CDT totalise plus de 3 600 PTZ (ancien et neuf) délivrés entre 2005 et 2010, parmi lesquels 25 % l'ont été pour l'achat d'un logement neuf (soit 914 PTZ neufs). Parmi les communes de ce CDT, c'est à Bonneuil-en-France que la part de PTZ neufs est la plus importante, soit plus de 70 % des PTZ émis sur la période, en raison d'un programme neuf d'une soixantaine de logements collectifs commercialisés en 2010.

La Courneuve, le Bourget et Drancy comptent plus de 20 % des PTZ émis dans le neuf. C'est à Drancy que le volume de PTZ neufs émis a été le plus important, avec plus de 350 prêts.

En effet, plus de la moitié de la construction neuve a été réalisée à la Courneuve et à Drancy, avec chacune plus de 900 logements commencés sur la période étudiée. La production neuve totale s'élève à plus de 3 400 logements commencés entre 2005 et 2010 sur l'ensemble du territoire.

66 % d'employés ou d'ouvriers bénéficiaires d'un PTZ neuf

Les ouvriers ou employés représentent en moyenne 66 % des primo-accédants avec PTZ dans ce CDT. Les niveaux de prix sont abordables, avec une moyenne de 176 000 euros, tirée par Le Bourget, où 20 % de cadres sont venus s'installer grâce au PTZ. L'apport personnel moyen (27 000 euros) est proche de celui observé en moyenne en Ile-de-France en 2010 (24 000 euros). Peu de locataires HLM ont accédé à la propriété dans ce CDT (8%).



Périmètre du CDT Le Bourget, Juin 2012

Marché immobilier et politiques locales

Les PTZ neufs représentent près de 27 % de la construction neuve entre 2005 et 2010, soit une proportion importante (18 % en moyenne dans l'ensemble des CDT).

L'objectif de construction inscrit dans l'accord cadre de mars 2012 atteint 1 360 logements par an (cet objectif n'inclut pas la ville de la Courneuve, déjà comptabilisée dans le CDT Plaine commune Saint-Ouen). La production actuelle s'élève en moyenne à 410 logements par an (sans La Courneuve). L'accession aidée actuelle représente près de 11 % des futurs objectifs TOL.

Une opération PSLA engagée avec Plaine Commune Habitat à la Courneuve, qui sera livrée en 2013, permet d'obtenir des prix de sortie s'élevant à 2 850 euros/m² sur une dizaine de logements commercialisés. Au Blanc-Mesnil, une opération de 46 logements en PSLA et TVA réduite est réservée aux habitants et salariés de la ville ainsi qu'aux locataires HLM.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Bonneuil-en-France	710	7	40	71	7	90	141 441	20 492	3	85	60	5
La Courneuve	37 700	934	207	32	35	87	184 117	27 337	7	78	26	8
Le Bourget	14 296	468	147	27	25	82	214 524	31 943	20	57	44	8
Drancy	66 670	943	358	24	60	87	181 312	26 430	14	63	42	8
Le Blanc-Mesnil	51 106	773	162	19	27	83	162 343	26 368	14	60	42	10
Dugny	10 527	297	NS	0	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	181 009	3 422	914	25	152	86	176 368	27 251	13	66	39	8

CDT Plaine Commune Saint-Ouen

Le territoire

Le contrat de développement territorial Plaine Commune Saint-Ouen, autrement appelé « territoire de la culture et de la création », est constitué de 9 communes, structurées autour de la communauté d'agglomération Plaine Commune.

Consciente que les enjeux du Grand Paris vont bien au-delà du territoire intercommunal, Plaine commune s'est associée avec les trois communautés d'agglomération du nord de la métropole¹ afin de mener une réflexion partagée quant au développement du territoire. Les projets du secteur vont s'articuler autour de la desserte en transports en commun² et du développement d'une industrie culturelle et de la création.

Une moyenne annuelle de près de 400 prêts à taux zéro neufs

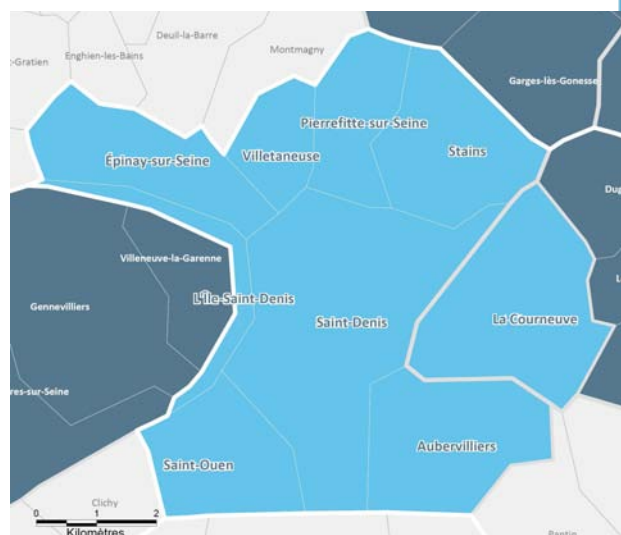
Sur ce territoire de près de 390 000 habitants, 7 800 prêts à taux zéro (ancien et neuf) ont été distribués entre 2005 et 2010 (ancien et neuf), ce qui en fait un des secteurs du Grand Paris les plus dynamiques en matière d'accession aidée. 31 % des PTZ ont été accordés pour l'achat d'un logement neuf, soit un volume de 2 374 logements. Le niveau élevé de la construction de ces dernières années, dynamisé à la fois par les programmes de rénovation urbaine, la proximité avec Paris et les politiques locales volontaristes d'aide à l'accession, ont conduit à développer une offre nouvelle de logements à des prix accessibles et bien inférieurs à ceux de la capitale.

60 % des primo-accédants sont employés ou ouvriers

Le profil socio-économique des ménages primo-accédants est proche de celui des habitants du territoire, près de 60 % sont des employés ou des ouvriers. Les cadres sont 20 % à être devenus propriétaires d'un logement neuf, leur part est plus importante dans les communes limitrophes de Paris, et 35 % sont des personnes seules. L'accession par des locataires HLM, faible au regard des taux de logements sociaux sur le territoire (11 % en moyenne des accédants avec PTZ) est localisée à Stains, Villetaneuse, Aubervilliers et Epinay-sur-Seine.

Marché immobilier et politiques locales

Le montant moyen d'un appartement neuf acheté avec PTZ atteignait 200 000 euros en 2010. C'est aux portes de Paris que les montants sont les plus élevés (Saint-Ouen, Aubervilliers et Saint-Denis). Toutefois, le marché immobilier parisien étant le



Périmètre du CDT Plaine commune St-Ouen, Juin 2012

plus souvent inaccessible aux classes moyennes et modestes, ce territoire devient un marché de report important pour les primo-accédants parisiens. Cet état de fait accroît la tension sur le marché local du logement. Les collectivités ont intégré cet enjeu et développent une politique en faveur de l'accession aidée, tout en cherchant à sécuriser l'accession des futurs propriétaires. Ainsi, les villes de l'intercommunalité s'appuient à la fois sur les dispositifs existants (le Pass-Foncier®, Maison à 100 000 euros, la TVA réduite ou encore le PSLA) et mettent en œuvre une politique d'encadrement des prix. C'est le cas de Saint-Ouen et de Saint-Denis qui ont élaboré des chartes³ contraignant les prix de sortie des promoteurs (3 500 euros/m² à Saint-Ouen et 3 200 euros/m² à Saint-Denis).

Dans le cadre de la TOL, 4 200 logements par an doivent être construits, ce qui nécessite de multiplier par plus de deux les niveaux de construction actuelle.

Au regard des chiffres PTZ actuels, la primo-accession aidée représenterait moins de 10 % des objectifs de construction inscrits dans la TOL.

¹ Les communautés d'agglomération Val-de-France, Vallée de Montmorency et Argenteuil-Bezons.

² Future gare de Pleyel.

³ « Charte promoteurs » à Saint-Ouen et « Charte qualité construction neuve » à Saint-Denis.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Villetaneuse	12 818	172	125	61	21	69	152 315	14 482	10	67	38	18
Stains	33 951	639	214	38	36	70	167 561	17 006	7	68	23	22
Saint-Denis	105 749	4 136	818	37	136	90	210 468	40 021	26	52	36	8
Saint-Ouen	46 510	2 497	269	33	45	89	208 967	46 888	35	40	48	7
La Courneuve	37 700	934	207	32	35	87	184 117	27 337	7	78	26	8
Aubervilliers	74 701	1 139	345	29	58	93	230 204	41 627	19	62	34	12
Epinay-sur-Seine	53 777	743	378	24	63	75	182 519	20 063	15	64	35	13
L'Île-Saint-Denis	7 017	6	18	15	3	94	213 777	41 113	28	61	56	0
Pierrefitte-sur-Seine	28 277	415	51	10	9	57	159 092	18 586	8	61	33	6
Ensemble	400 500	10 681	2 374	31	396	84	200 320	33 027	20	59	35	11

CDT Sénart

Le territoire

Le contrat de développement territorial regroupe 12 communes et près de 100 000 habitants, du SAN¹ Sénart en Essonne à l'ouest du secteur, et du SAN Sénart Ville Nouvelle à l'est (Seine-et-Marne). Ce CDT, pôle d'excellence pour la logistique et la distribution, a fait l'objet d'un accord-cadre en mars 2012.

Situé entre les pôles d'Evry et de Melun, Sénart s'inscrit dans une Opération d'Intérêt national, territoire stratégique du SDRIF voué à voir se développer un véritable pôle économique et urbain, autour de la future gare TGV et du centre commercial du Carré Sénart.

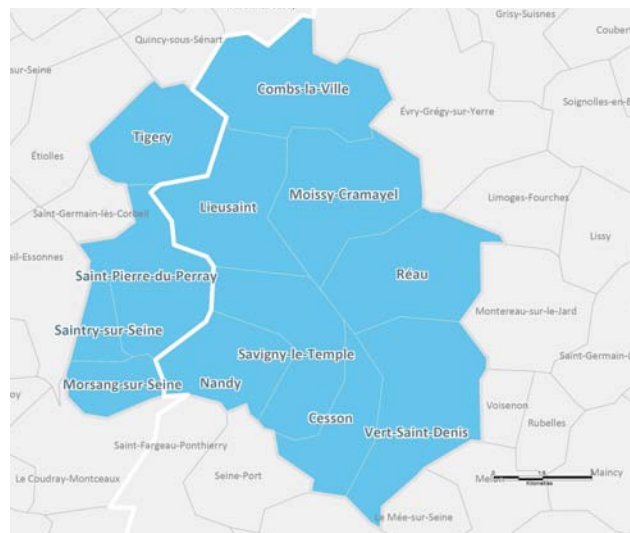
32 % de PTZ délivrés dans le neuf entre 2005 et 2010

L'ensemble du CDT totalise plus de 4 200 PTZ (ancien et neuf) délivrés entre 2005 et 2010, parmi lesquels 32 % concernent l'achat d'un logement neuf (soit 1 363 PTZ neufs). Dans les communes de Tigery et Saint-Pierre-du-Perray, plus de 70 % des PTZ ont été émis dans le neuf. Savigny-le-Temple, avec plus de 400 PTZ neufs délivrés, est aussi la commune qui compte le plus grand nombre d'habitants du secteur.

La construction neuve s'élève à près de 7 400 logements commencés entre 2005 et 2010, avec une part importante dans les communes de Savigny-le-Temple, Saint-Pierre-du-Perray, Lieusaint, Combs-la-Ville et Moissy-Cramayel.

50 % d'ouvriers ou d'employés parmi les primo-accédants

Plus de 50 % des primo-accédants avec PTZ sont ouvriers ou employés dans chacune des communes du CDT, soit une proportion importante. En effet, les biens immobiliers restent accessibles aux ménages les plus modestes dans ce secteur, avec en moyenne près de 177 000 euros par opération. Combs-la-Ville, avec près de 180 PTZ neufs délivrés, présente le montant moyen par opération le plus important. L'apport personnel reflète la moyenne observée en Ile-de-France en 2010, soit autour de 24 000 euros. La part de locataires HLM accédants à la propriété avec PTZ dans le neuf est moyenne dans les communes les plus importantes. Dans ce territoire, ce sont essentiellement les familles avec enfants qui sont devenus propriétaires grâce au PTZ, les personnes seules ne représentant que 23 % des ménages.



Périmètre du CDT Sénart, Juin 2012

Marché immobilier et politiques locales

Les PTZ neufs représentent 18,5 % de la construction neuve sur la même période (18 % en moyenne dans l'ensemble des CDT). L'objectif de construction inscrit dans l'accord-cadre atteint 1 050 logements par an, parmi lesquels 900 seront produits dans des ZAC initiées par l'Etablissement Public d'Aménagement Sénart. Cet objectif de production, conforme aux objectifs de la TOL, est sensiblement inférieur au rythme connu ces dernières années (1 220 logements/an). L'accession aidée actuelle représenterait près de 19 % des futurs objectifs TOL.

Le secteur de Sénart est passé, en 25 ans, de 10 000 à près de 31 000 maisons et petits immeubles, et sa vocation est de continuer à se développer.

¹ Les Syndicats d'Agglomération Nouvelle (SAN) sont des structures de coopération intercommunale créées pour organiser les villes nouvelles dès 1984.

	Population	Construction 2005-2010	PTZ neuf 2005-2010	% PTZ neufs	Moyenne annuelle de PTZ neufs distribués	% PTZ collectifs neufs	Montant moyen collectifs neufs 2010	Apport personnel moyen	% cadres	% ouvriers et employés	% personnes seules	% locataires HLM
Tigery	2 532	771	143	79	24	41	182 557	27 292	14	54	25	4
Saint-Pierre-du-Perray	8 083	1 069	223	70	37	42	195 706	30 095	17	54	21	9
Cesson	8 296	759	118	45	20	19	160 638	39 463	17	51	14	9
Saintry-sur-Seine	5 052	227	53	44	9	23	NS	16 009	17	51	13	9
Lieusaint	10 416	1 736	142	35	24	61	174 362	24 558	14	54	30	11
Savigny-le-Temple	28 113	2 335	413	33	69	49	154 397	18 668	11	59	23	10
Morsang-sur-Seine	500	35	NS	29	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Réau	1 061	52	NS	24	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Combs-la-Ville	21 427	1 071	179	22	30	64	213 548	27 279	16	56	28	8
Vert-Saint-Denis	6 951	99	23	14	4	0	NS	18 668	17	57	9	9
Moissy-Cramayel	17 010	1 013	52	10	9	44	NS	21 201	15	48	25	13
Nandy	5 774	37	NS	6	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS	NS
Ensemble	115 215	9 204	1 363	32	227	45	176 893	24 974	14	55	23	9

Conclusion

L'étude de la distribution des prêts à taux zéro pour l'achat d'un logement neuf dans les territoires stratégiques du Grand Paris illustre l'hétérogénéité de la primo-accession francilienne, tant du point de vue des profils des ménages primo-accédants, que de la typologie des biens immobiliers acquis.

La réalisation des projets d'accession, de plus en plus difficile pour les ménages les moins aisés, se concentre dans les territoires moins valorisés, dans ceux situés en deuxième couronne ou encore dans ceux proposant des dispositifs d'aides suffisamment puissants. Ainsi en témoigne la faible part des locataires HLM accédants à la propriété, laquelle ne reflète pas leur poids dans la structure d'occupation du parc francilien, et participe au blocage des parcours résidentiels.

Ces contraintes à l'accession pour les ménages aux revenus moyens voire modestes rendent de plus en plus prégnante la question de la mixité résidentielle dans le Grand Paris.

C'est dans un contexte de crise immobilière que l'annonce des projets du Grand Paris, structurant à la fois le développement économique, l'amélioration du réseau de transports et la construction de logements neufs, a été faite. Dans quelle mesure ces futurs projets vont-ils impacter ces territoires déjà tendus ? L'accroissement de l'offre de transports va contribuer à augmenter la pression immobilière existante, et le projet économique de création de 800 000 emplois supplémentaires dans ces territoires doit s'accompagner d'une offre de logements accessibles. L'accueil des salariés et la réponse apportée par les pouvoirs publics pour satisfaire leurs besoins en matière de logements locatifs ou en accession constituent des enjeux majeurs en matière de compétitivité territoriale¹.

L'objectif de production du Grand Paris s'accompagne de la volonté de diversification de l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels des franciliens. La connaissance fine des besoins par territoire doit être produite en concertation avec les collectivités locales et les différents acteurs locaux.

Lorsque les opérations de promotion neuve, du fait des prix pratiqués, ne permettent pas l'accession des habitants du territoire, l'action des pouvoirs publics est

déterminante. La loi de finances pour 2013 définira l'avenir du prêt à taux zéro et ses modalités d'octroi. En parallèle, la poursuite des politiques volontaristes des collectivités territoriales apparaît indispensable.

Avant même l'annonce du Grand Paris, de nombreuses collectivités territoriales avaient déjà intégré dans les PLH cette dimension en faveur de l'accession aidée, avec la mise en place d'actions visant à renforcer l'effet levier de l'aide publique pour permettre aux ménages de basculer dans un projet positif.

Elles se sont à la fois appuyées sur des dispositifs existants (Pass-Foncier®, PSLA, TVA réduite en zone ANRU), ou en ont créé de nouveaux (par exemple les prêts aidés du Conseil Général des Hauts-de-Seine et de Clichy-la-Garenne, subventions aux communes dans le cadre des CDOR² du Conseil Général des Yvelines).

Parfois, elles ont décidé d'agir directement en lien avec les promoteurs (à titre d'illustration, peuvent être cités, le développement de programmes à coûts maîtrisés dans l'agglomération des deux rives de la Seine, de Saint-Quentin-en-Yvelines, de Nanterre ou encore d'Arcueil) pour favoriser l'accession aidée à la propriété³.

Cependant, la communication sur ces dispositifs locaux mériterait d'être renforcée. Le recensement des aides et actions menées par les collectivités dans la région s'avère parfois difficile à opérer. Le réseau des ADIL participe à améliorer la connaissance des dispositifs locaux.

L'efficacité des politiques publiques d'accession aidée doit s'apprécier dans le marché immobilier dans son ensemble. La primo-accession aidée dans l'ancien, pose déjà des questions allant au-delà des seules dynamiques territoriales en matière d'accession : celles de l'avenir des copropriétés fragiles et de la prévention des ménages, l'anticipation de la question de la précarité énergétique et de l'augmentation des charges, ou encore des actions à mener dans les secteurs pavillonnaires.

¹Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, Des logements pour les salariés en Ile-de-France : Un impératif de compétitivité pour la métropole, novembre 2011.

²Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle

³Site internet de l'ANIL, les dispositifs d'aides locales à l'accession sont recensés.

Annexes

1 - Dates clés du prêt à taux zéro

1995 : Création

1996 : La quotité de travaux pour les opérations d'acquisition-amélioration est abaissée de 35% à 20% pendant un an.

1997 : Le dispositif est désormais réservé aux primo-accédants. La durée maximale de la période de différé dont bénéficient les ménages aux revenus les plus modestes est réduite une première fois.

2000 : La durée maximale de la période de différé dont bénéficient les ménages aux revenus les plus modestes est réduite une seconde fois.

2003 : La durée maximale de la période de différé est allongée pour les deux premières tranches du barème et réduite pour les tranches 4, 5 et 6.

2004 : Les revenus pris en compte pour l'octroi du PTZ sont les revenus de l'année précédente N-1, au lieu de ceux l'avant-dernière année N-2.

2005 : Création du nouveau NPTZ et ouverture à l'ancien sans travaux.

2009 : Majoration et doublement dans le neuf uniquement (plan de relance), et ce jusqu'au 30 juin 2010.

2011 : Le PTZ+ remplace le NPTZ. Il devient accessible sans plafonds de ressources.

2012 : Le PTZ+ est de nouveau soumis à plafonds de ressources et ouvert uniquement pour l'achat d'un logement neuf.

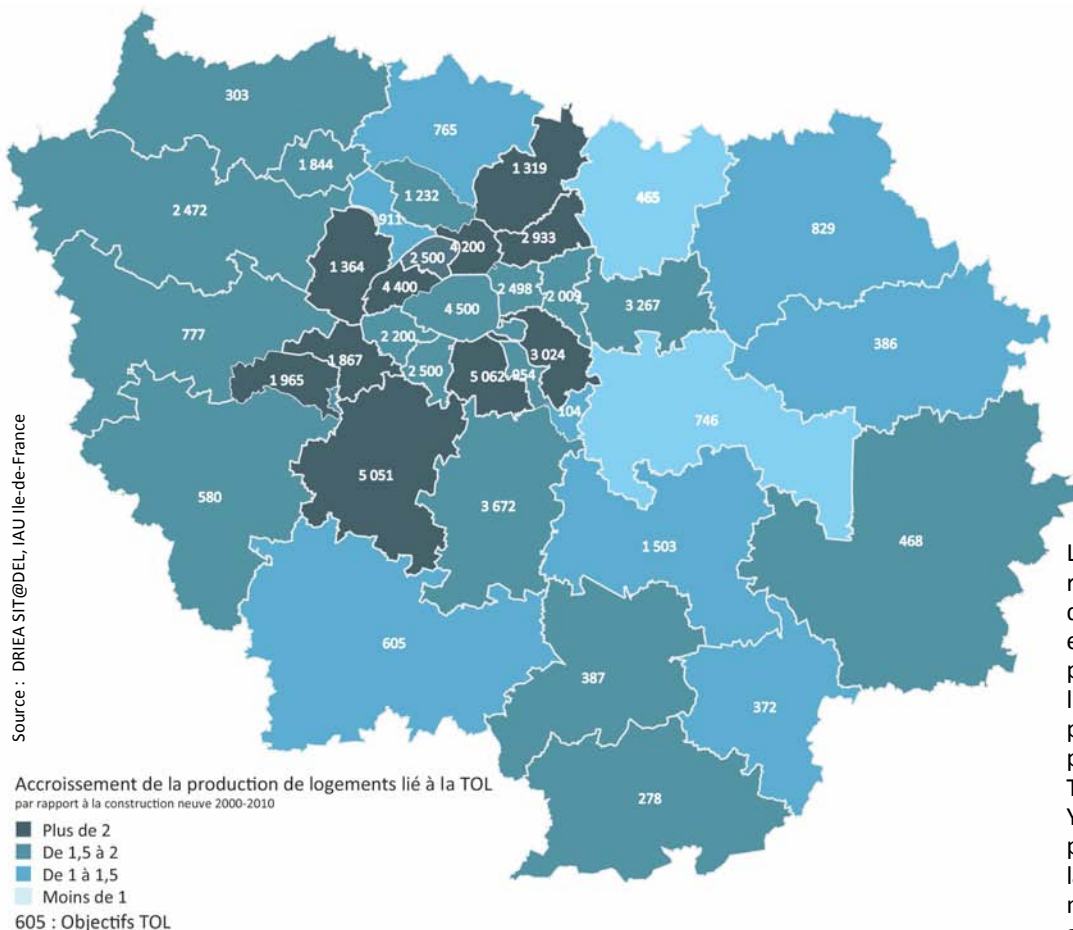
2 - Plafonds de ressources 2010 ouvrant droit au prêt à taux zéro

	Zone A ¹ (en euros)	Zone B ² (en euros)
1 personne	31 250	23 688
2 personnes	43 750	31 588
3 personnes	50 000	36 538
4 personnes	56 875	40 488
5 personnes et plus	64 875	44 425

¹ Limites de l'agglomération parisienne

² Agglomérations de plus de 50 000 habitants, communes en bordure de l'agglomération parisienne.

3 - Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL)



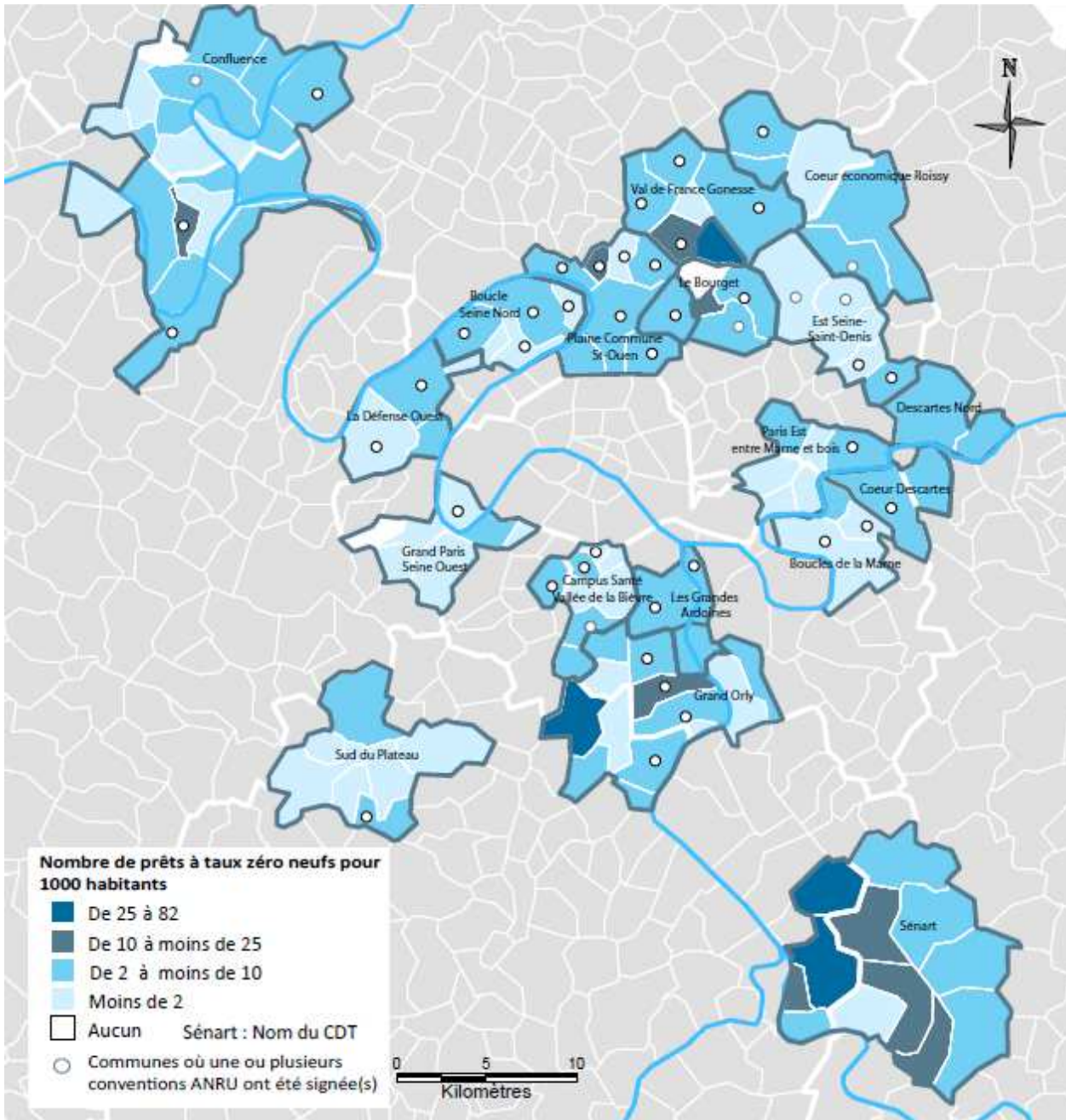
Les objectifs annuels TOL par département

Paris	4 500
Hauts-de-Seine	11 600
Seine-Saint-Denis	11 641
Val-de-Marne	9 144
Seine-et-Marne	8 701
Yvelines	9 024
Essonne	9 329
Val d'Oise	6 066

Source : Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, DRIEA Ile-de-France (Juin 2011).

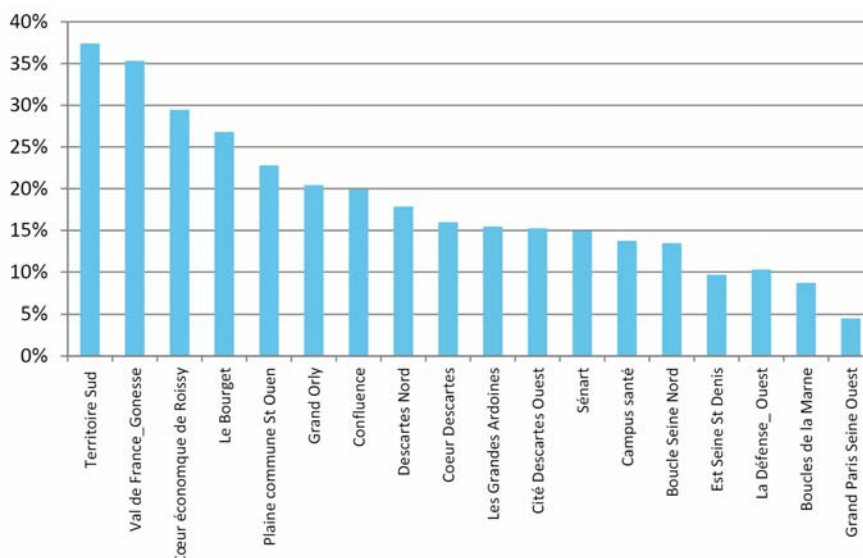
La TOL décline les objectifs régionaux à l'échelle des bassins de vie. Dans certains territoires et notamment ceux concernés par les CDT, au cœur de l'agglomération, l'effort de production devra être important pour atteindre les objectifs de la TOL. Par exemple, dans le sud Yvelines, au regard de la production entre 2000 et 2010, la construction future devra être multipliée par 1,5 à 2 pour atteindre les objectifs de la TOL (580 logements par an).

4- Nombre de prêts à taux zéro neufs distribués entre 2005 et 2010 pour 1000 habitants



Fonds de plan numérique : IGN BD Carto, source des données : SGFGAS—ANIL, date : Septembre 2012

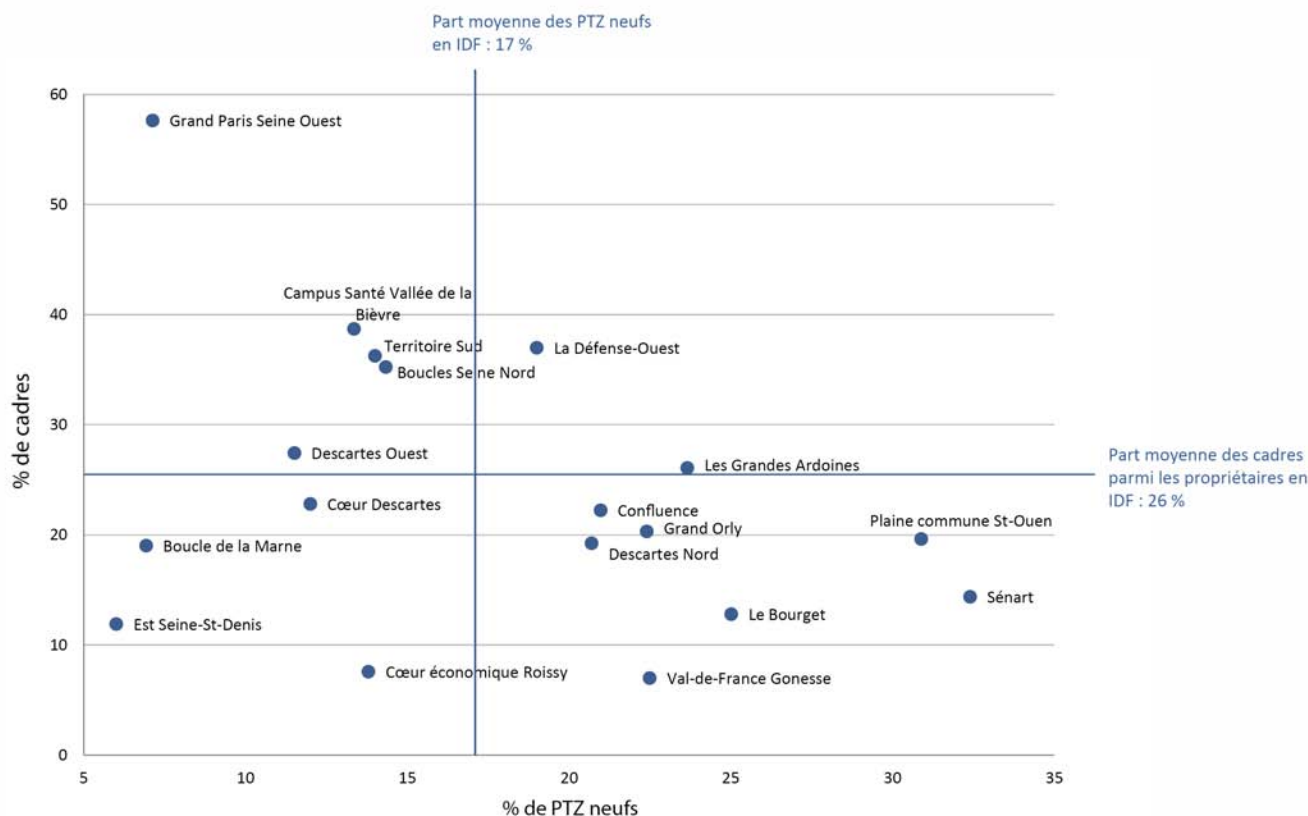
5 - Part de PTZ neuf dans la construction entre 2005 et 2010



Mode de lecture : Les prêts à taux zéro délivrés pour l'achat d'un logement neuf dans le CDT Territoire Sud (Sud du Plateau) représentait 37% de la construction entre 2005 et 2010.

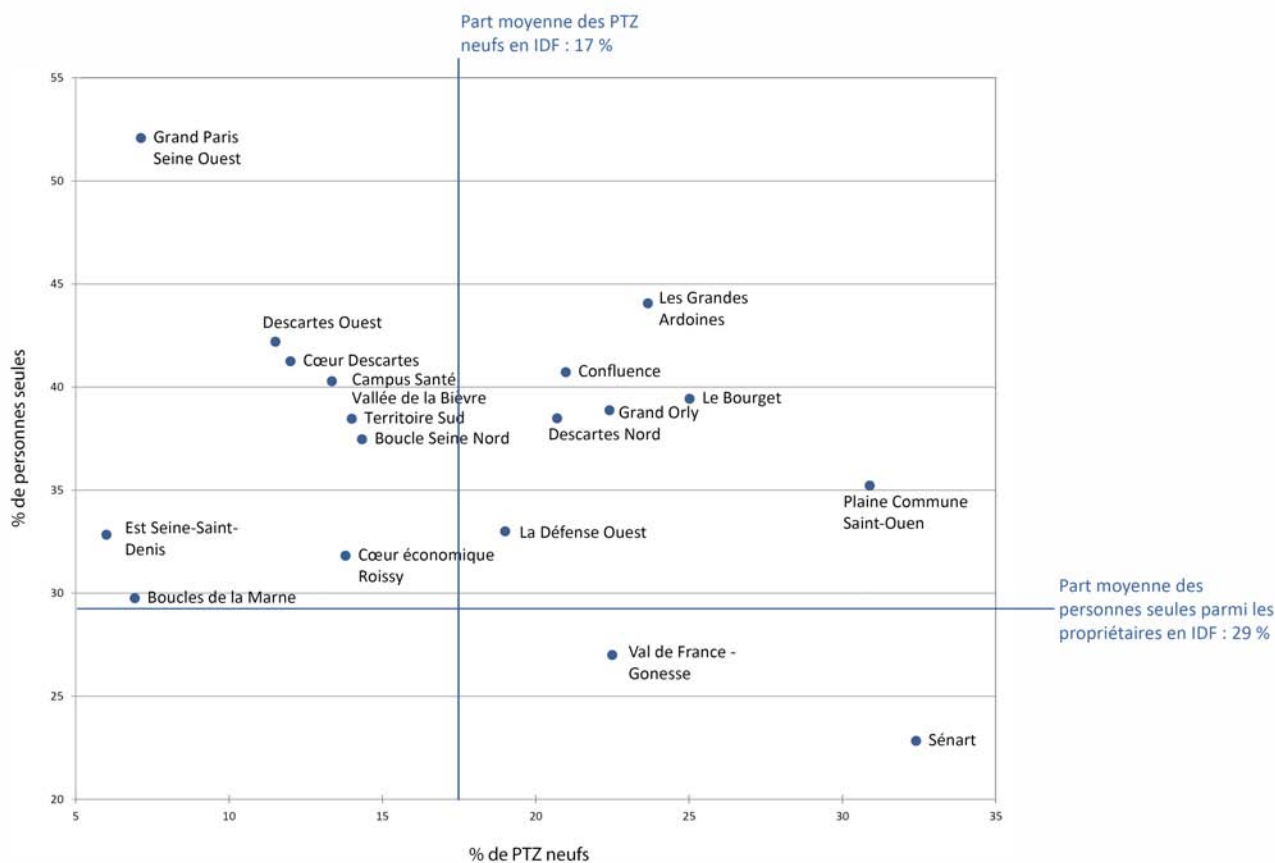
Source : Statistiques des prêts à taux zéro SGFGAS / ANIL , DRIEA, SIT@DEL2, logements ordinaires commencés entre 2005 et 2010, en date réelle.

6 - Part des cadres parmi les primo-accédants par CDT au regard de la part de PTZ neufs délivrés entre 2005 et 2010



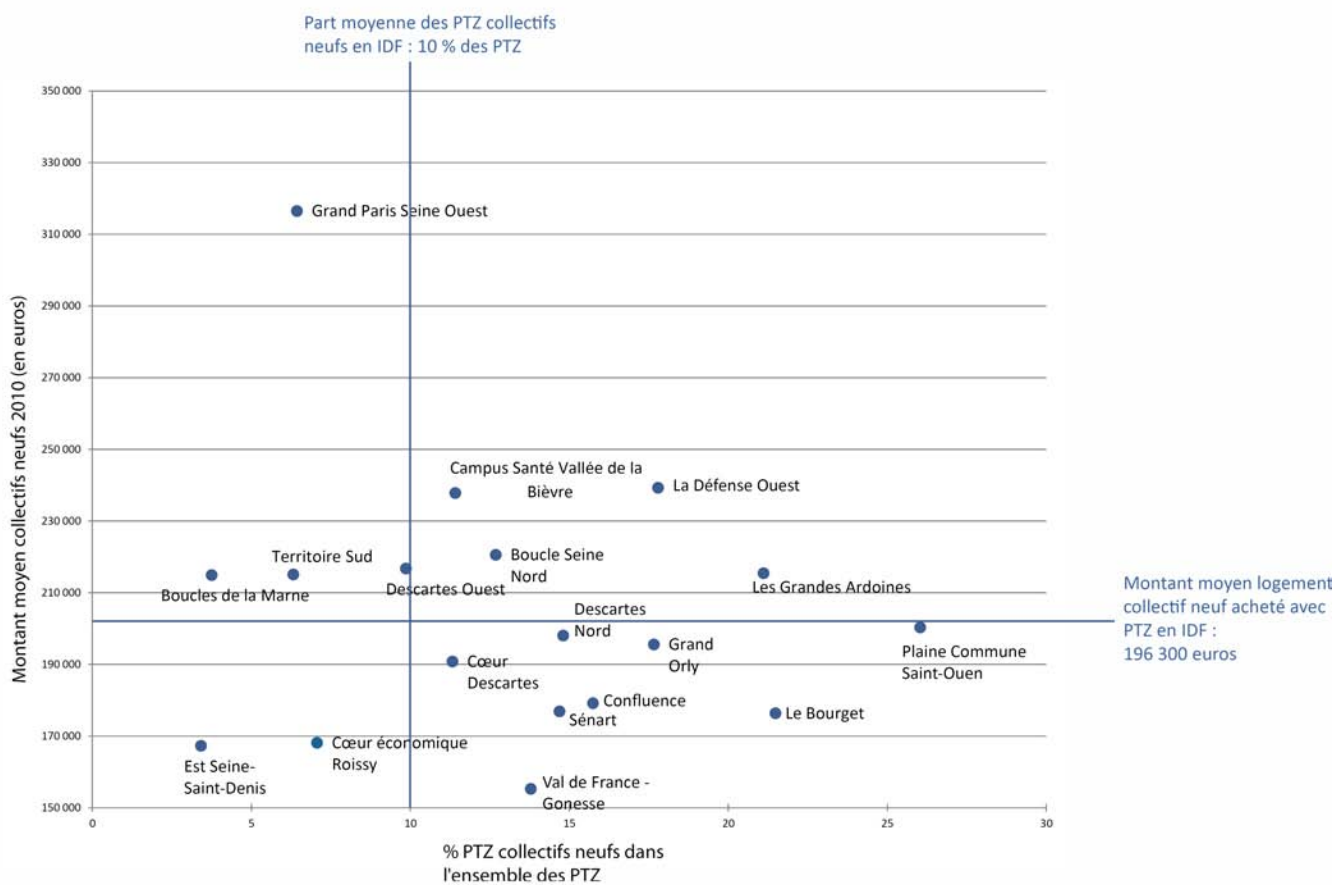
Mode de lecture : Dans le CDT Le Bourget, 25 % des PTZ délivrés entre 2005 et 2010 l'ont été pour l'achat d'un logement neuf. Dans le même territoire, 13 % des ménages ayant souscrits un PTZ neuf sur la même période sont des cadres.

7 - Part des personnes seules parmi les primo-accédants par CDT au regard de la part de PTZ neufs délivrés entre 2005 et 2010



Mode de lecture : Dans le CDT des Grandes Ardoines, 24 % des PTZ délivrés entre 2005 et 2010 l'ont été pour l'achat d'un logement neuf. Dans le même temps, 44 % des ménages primo-accédants PTZ neufs étaient des personnes seules.

8 - Montant moyen d'un appartement neuf au regard de la part de PTZ collectifs neufs délivrés entre 2005 et 2010 par CDT



Mode de lecture : Dans le CDT Sénart, le montant moyen d'achat d'un logement collectif neuf avec un prêt à taux zéro atteint 176 893 euros en 2010. Dans ce même territoire, 15 % des PTZ neufs délivrés entre 2005 et 2010 l'ont été pour l'achat d'un appartement.

Lexique

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le logement
ANIL : Agence Nationale d'Information sur le logement
ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine
CDT : Contrat de Développement Territorial
CDOR : Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle
HLM : Habitation à Loyer Modéré
OIN : Opération d'Intérêt National
PEB : Plan d'Exposition aux Bruits
PLH : Programme Local de l'Habitat
PSLA : Prêt Social Location Accession
PTZ : Prêt à Taux Zéro
SAN : Syndicat d'Agglomération Nouvelle
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SGFGAS : Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété
TOL : Territorialisation des Objectifs Logement
TVA : Taxe sur la Valeur ajoutée
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Source des données

SGFGAS, statistiques des prêts à taux zéro 2005-2010
DRIEA, SIT@DEL 2005-2010
Accords Cadre des contrats de Développement Territorial
Les Programmes Locaux de l'Habitat des communes et intercommunalités concernées
Les fiches CDT de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région d'Ile-de-France
ADIL d'Ile-de-France, ECLAIR -Base des programmes neufs

Bibliographie

ADIL 93 :

L'accession sociale à la propriété en Seine-Saint-Denis, Juin 2012

La primo-accession aidée en Seine-Saint-Denis, Bilan des prêts à taux zéro en 2010, à paraître

ADIL 94, Qu'entend-on par « accession sociale » dans le Val de Marne?, Avril 2009

ADIL 78 :

Qui sont ces ménages primo-accédants yvelinois aux portes de l'Ile-de-France?, Février 2012

Un semestre après l'arrivée du PTZ+ : Quels impacts dans les Yvelines?, Octobre 2011

L'accession aidée à la propriété dans les Yvelines en 2009, Avril 2011

Quelle accession sociale à la propriété dans le département des Yvelines entre 2005 et 2008 ?, Septembre 2009

ANIL :

Comment cibler les aides locales à l'accession à la propriété, Mars 2011

Clauses et dispositifs anti-spéculatifs dans l'accession aidée à la propriété, Mars 2011

Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris - CCIP, Des logements pour les salariés en Ile-de-France : un impératif de compétitivité pour la métropole, Novembre 2011

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France :

L'accession sociale sécurisée en Ile-de-France entre 2006 et 2011, Mars 2012,

Une dynamique d'accession à la propriété, la « TVA ANRU », Décembre 2011

Comment décliner les objectifs de construction à l'échelle locale ?, Octobre 2011

Logement : Quelle offre pour les locataires franciliens à revenus moyens ?, Décembre 2010

Le logement - Un champ d'étude et d'action pour Paris Métropole, Juin 2010

L'accession à la propriété en Ile-de-France, exploitation régionale de l'observatoire permanent du financement du logement de 1996 à 2005, Octobre 2007

L'accession à la propriété en Ile-de-France, panorama des principaux enjeux, dispositifs et résultats, Février 2007

L'intervention des ADIL en faveur de l'accèsion aidée à la propriété

Une des missions du réseau ANIL/ADIL est de favoriser le bon déroulement des projets d'accèsion à la propriété. Pour ce faire, les ADIL interviennent auprès des ménages, candidats à l'accèsion, sous la forme de conseils juridiques et financiers, qui consistent à évaluer leurs capacités à accéder à la propriété compte tenu des prêts et aides nationales ou locales et des dynamiques des marchés immobiliers.

En Ile-de-France, chaque année, les 8 ADIL délivrent plus de 15 000 consultations dans le domaine de l'accèsion. Cette mission de conseil est complétée par une observation des marchés du logement qui permet aux ADIL de renseigner sur les projets d'accèsion aidés développés dans les territoires. Elles sont ainsi en mesure d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de l'habitat et de contribuer à une meilleure compréhension par les élus et les professionnels des mécanismes complexes du logement.

Pour ce faire, les ADIL réalisent :

- des analyses à partir des consultations juridiques et financières qu'elles délivrent ;
- des études plus générales sur le segment de l'accèsion aidée et son rôle dans les parcours résidentiels des ménages ;
- des notes de conjoncture grâce à leur base de données qui présente l'offre régionale de logements neufs mise à jour mensuellement.

Les ADIL partenaires de l'étude

ADIL 77

52 rue de l'abreuvoir - 77100 Meaux
Tél : 0820 16 77 77 - www.adil77.org

ADIL 78

4 rue Saint Nicolas - 78000 Versailles
Tél : 0820 16 78 78 - www.adil78.org

ADIL 91

1 boulevard de l'Ecoute s'il pleut - 91000 Evry
Tél : 0820 16 91 91 - www.adil91.org

ADIL 92

10/12 rue des trois Fontanot - 92000 Nanterre
Tél : 0820 16 92 92 - www.adil92.org

ADIL 93

6/8 rue Gaston Lauriau - 93100 Montreuil
Tél : 0820 16 93 93 - www.adil93.org

ADIL94

48 avenue Pierre Brossolette - 94000 Créteil
Tél : 0820 16 94 94 - www.adil94.org

ADIL 95

13 boulevard de l'Hautil - 95000 Cergy
Tél : 0820 16 95 95 - www.adil95.org

Etude réalisée par les ADIL du Val-de-Marne et des Yvelines

Directeurs de publication : Caroline BAYIGA, Directrice de l'ADIL des Yvelines, Laurence SAUVAGE, Directrice de l'ADIL du Val-de-Marne

Conception - Rédaction : Julie GAUTIER, Chargée de mission habitat, ADIL des Yvelines et Mélanie RICHARD, Responsable de l'Observatoire du logement, ADIL du Val-de-Marne

Maquette réalisée par : Amandine MARTIN, ADIL des Yvelines

Avec la participation de l'ANIL - Béatrice HERBERT, Chargée de mission politiques locales de l'habitat

