

RÉSULTATS  
STATISTIQUES

# accession sociale en ANRU

Collection Cahiers - septembre 2015

## L'accession sociale sécurisée dans les quartiers en rénovation urbaine



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**  
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

## PRÉAMBULE

**D**epuis le lancement de la rénovation urbaine, la volonté de diversification des statuts et des produits a été un objectif central dans les projets. L'accèsion à la propriété et plus particulièrement l'accèsion sociale sécurisée est une des voies essentielles de ce développement. La contribution du réseau des acteurs Hlm à cette diversification représente plus de 5 000 logements d'accèsion sociale sécurisée ; à cela se rajoutent 1 250 logements produits par le réseau Procvivis. Quel bilan pouvons-nous en tirer aujourd'hui, à un moment où les organismes Hlm accélèrent cette production en fin de PNRU et vont la poursuivre dans le cadre du NPNRU ?

Cette note de synthèse s'appuie sur une enquête menée par l'Union sociale pour l'habitat auprès d'une centaine d'organismes Hlm impliqués dans l'accèsion sociale en zone ANRU.

### Présentation de l'enquête

93 opérateurs ont répondu aux questionnaires et ont renseigné un total de 221 opérations (4 916 logements) dont les ordres de service s'échelonnent de 2006 à 2018. Ces opérations sont réparties sur 21 régions métropolitaines, 51 départements, 118 communes et 115 PRU. Les organismes répondants ont renseigné la description de 2 604 ménages accédants sur ces opérations. À l'exception de la région PACA, toutes les régions métropolitaines sont représentées. Les données de l'Île-de-France sont extraites de l'enquête biannuelle de l'AORIF et celles des autres régions d'une enquête réalisée par l'Union au premier semestre 2014. L'ensemble de l'exploitation des données est réalisée par la Direction des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat.

## LES OPÉRATIONS ET LES LOGEMENTS PRODUITS

### L'accession sécurisée au cœur des quartiers

75% des logements produits en accession par les organismes Hlm en zone ANRU le sont sur le site du PRU, soit au cœur des quartiers en transformation, et 25% sont situés autour du site<sup>1</sup>. 88% des opérations sont réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes Hlm, 12% sont des opérations d'acquisition en VEFA en vue d'une revente en PSLA (entre bailleurs Hlm pour les 2/3, acquises à un promoteur privé pour le tiers restant).

La production de logements en accession participe activement à la dédensification en logement locatif Hlm des quartiers d'habitat social et à leur diversification urbaine.

L'offre en accession sociale réalisée par les organismes Hlm en zone ANRU est composée à 86% de logements en accession sociale classique et à 14% de logements PSLA.

Comme pour l'ensemble des opérations d'accession réalisées par les organismes Hlm, les opérations en zone ANRU sont destinées à permettre l'accession à la propriété de ménages qui n'ont pas ou difficilement accès au marché libre.

Cette intention fondatrice se retrouve dans les outils de sécurisation proposés aux futurs accédants en cas d'accident de la vie :

- ▶ la quasi-totalité des opérations prévoient pour les futurs accédants la garantie de rachat (98% des opérations) et la garantie de relogement (97%).
- ▶ 72% des opérations prévoient l'assurance revente.

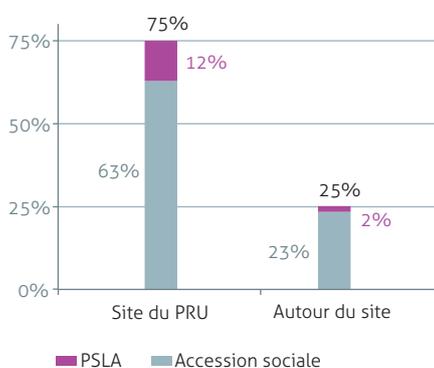
Définis avec les partenaires locaux et en cohérence avec l'esprit du PRU, les publics cibles des opérations d'accession sont dans la quasi-totalité des cas des primo accédants (93% des opérations), qu'ils habitent déjà le quartier (74%) ou dans les environs (76%).

En zone ANRU, les opérations d'accession sociale s'intègrent à la mise en œuvre du PRU et commencent en milieu, voire en fin de calendrier (délai nécessaire à la libération du foncier, au regain d'attractivité du quartier).

Les premières opérations de notre enquête ont été lancées (ordre de service) en 2006 et certaines le seront dans les années à venir. Ainsi, 91% des logements ont été produits entre 2009 et 2014.

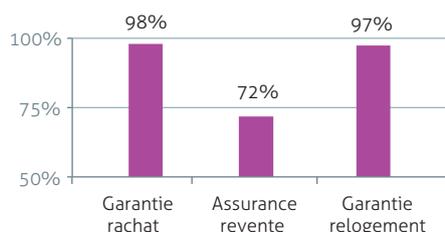
#### Répartition des logements selon la localisation

(Taux de renseignement : 90%, hors opérations mixtes)



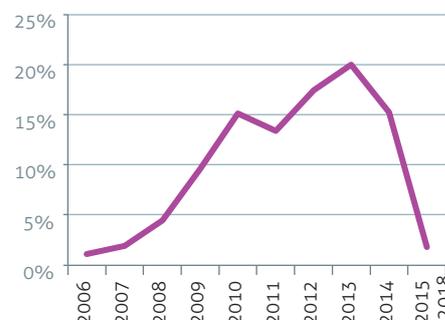
#### Présence des outils de la sécurisation

(Taux de renseignement : 85% des opérations)



#### Répartition des logements selon l'année d'OS

(Taux de renseignement : 81%)



1. Dans la zone des 500 mètres autour du site avant 2014, dans les 300 mètres depuis 2014.

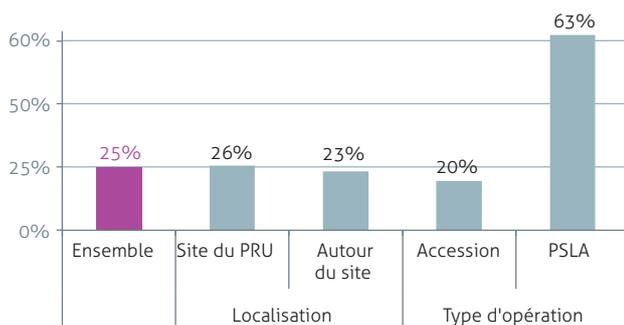
## La diversification de l'offre

Les logements produits par les organismes Hlm sont dans la quasi-totalité des cas proches des commerces (91%), des transports en commun (96%) et des écoles (96%). Ils respectent de plus les normes les plus récentes de performance énergétiques : 64% ont été produits selon les normes RT 2012 ou BBC.

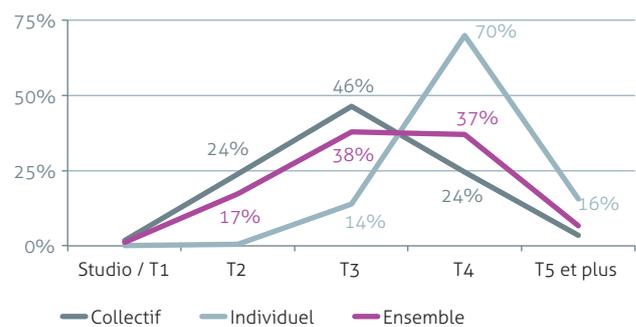
Les objectifs de diversification et de dédensification des quartiers d'habitat locatif se retrouvent dans le type de logements produits : 25% sont des logements individuels (26% des logements sur les sites des PRU, 23% des logements produits autour des sites).

La part de logements individuels monte à 63% pour la production en PSLA qui propose majoritairement de grands logements familiaux (86% de T4 et plus). En accession sécurisée classique, l'offre est plus diversifiée et s'étend du studio aux plus grands logements même si les T3 représentent près de la moitié de la production.

Part des logements individuels dans la production  
(Taux de renseignement : 97%)



Répartition des logements produits selon leur typologie et leur nature  
(Taux de renseignement : 75%)



## Une production de logements à prix modérés

Le prix de vente médian des logements est de 2 200 €/m<sup>2</sup> : 3 000 €/m<sup>2</sup> en Île-de-France, 2 000 €/m<sup>2</sup> hors Île-de-France.

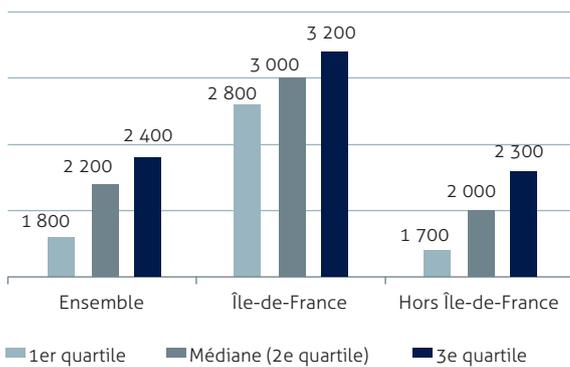
Il n'est pas possible de déterminer avec précision les écarts de prix par rapport au marché libre car les zones ANRU sont de petits territoires en grande transformation et aucune source ne donne de résultats à une échelle si fine.

La comparaison avec les prix des logements acquis par l'ensemble des primo accédants dans le neuf ces dernières années<sup>2</sup>, montre un écart d'environ 17%. Cette estimation devra toutefois être interprétée avec prudence.

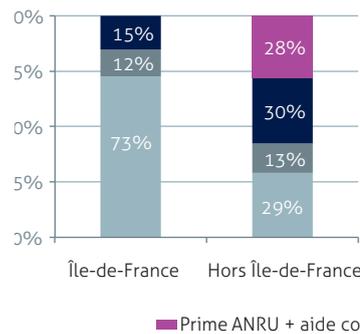
La TVA à taux réduit et les éventuelles aides des collectivités et / ou de l'ANRU participent à la production de logements à prix modérés et constituent des dispositifs incitatifs puissants pour les opérations localisées en cœur de quartier.

Les aides obtenues sur les opérations, et notamment la prime ANRU, ont un impact direct sur les prix de vente. Comme le prévoit le règlement général de l'ANRU, les opérations qui ont bénéficié de la prime (avec ou sans aide complémentaire de la collectivité locale) proposent un prix de vente inférieur en moyenne de 13% par rapport aux prix de vente des opérations qui n'en ont pas bénéficié.

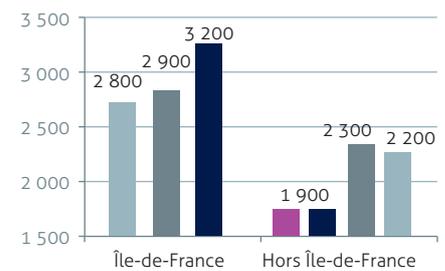
Distribution des prix de vente – €/m<sup>2</sup> TTC  
(Taux de renseignement : 75%)



Répartition des opérations selon les aides  
(Taux de renseignement : 86%)



Prix de vente médians selon aides - €/m<sup>2</sup>  
(Taux de renseignement : 86%)



2. Source OFL-CSA, exploitation l'Union sociale pour l'habitat : moyennes des primo accédants dans le neuf en 2011, 2012 et 2013

## LES MÉNAGES ACQUÉREURS

**Il n'y a pas de profil type de ménage acquéreur, ils sont d'anciens locataires du parc social ou du parc privé, de la commune du PRU ou non, d'âges et de compositions familiales diverses. Mais ces acquéreurs ont en commun d'accéder à la propriété pour la première fois et des revenus moyens voire modestes.**

### Des primo accédants d'origines diverses

92% des ménages ayant accédé à la propriété avec un opérateur Hlm en zone ANRU sont primo accédants, 8% étaient propriétaires de leur précédent logement.

#### Un parcours pour les ménages venant du parc social

Les ménages qui deviennent propriétaires pour la première fois étaient précédemment locataires du parc social (50%), du parc privé (40%) ou sont de « nouveaux ménages » qui vivaient précédemment chez leurs parents.

La part de ménages venant du parc Hlm est plus élevée en Île-de-France (58% contre 49% hors Île-de-France).

#### 45% d'acquéreurs extérieurs à la commune du PRU

Il y a quasiment autant d'acquéreurs qui habitaient déjà la commune du PRU (55%) que d'acquéreurs qui s'y installent pour la première fois (45%). A peine 12% des acquéreurs hors Île-de-France résidaient déjà le quartier. Les acquéreurs en PSLA sont plus nombreux parmi les originaires de la commune. En Île-de-France, 53% des acquéreurs viennent d'une autre commune, 43% hors Île-de-France.

### Une diversité de situations familiales et d'âges

Cette diversité se retrouve dans les caractéristiques des ménages en termes de composition familiale (autant de célibataires que de familles) et d'âge même si les 30 à 40 ans sont les plus présents.

À NOTER

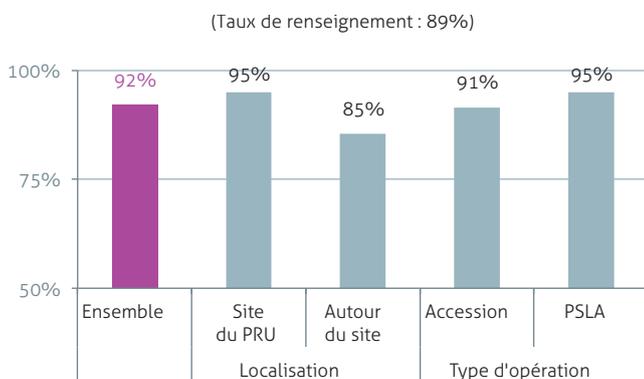
**La particularité des accédants avec un opérateur Hlm en zone ANRU par rapport au profil moyen des primo accédants dans le neuf des dernières années<sup>3</sup> est une présence plus marquée des familles en milieu de cycle de vie : moins de jeunes (23% de moins de 30 ans contre 38% en moyenne) et plus de ménages avec enfants (44% contre 33% en moyenne).**

### Une majorité d'employés parmi les acquéreurs

60% des acquéreurs sont employés et 22% appartiennent aux catégories intermédiaires ou cadres (29% en Île-de-France, 19% hors Île-de-France).

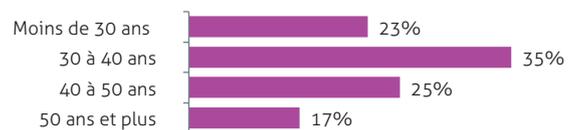
Taux de primo accédants

(Taux de renseignement : 89%)



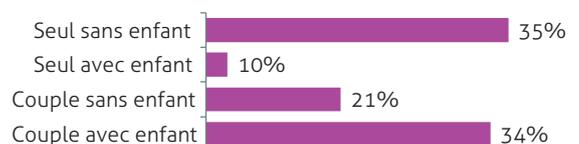
Répartition des accédants selon l'âge de l'acquéreur

(Taux de renseignement : 86%)



Répartition des accédants selon le type de ménage

(Taux de renseignement : 97%)



3. Source OFL-CSA, exploitation l'Union sociale pour l'habitat : moyennes des primo accédants dans le neuf en 2011, 2012 et 2013

L'échantillon de notre enquête est de

**2 604**  
ménages

ayant acquis en accession  
ou réservé un logement  
PSLA de 2007 à 2014.

## Une opportunité d'accéder à la propriété pour des ménages très modestes

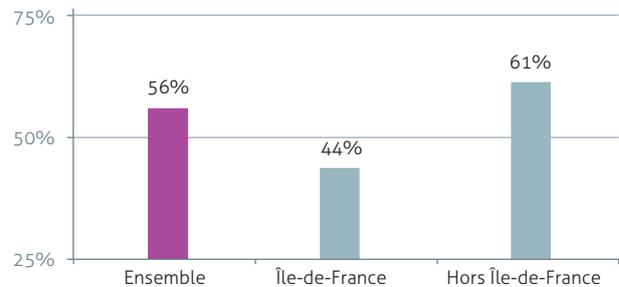
### Une part importante d'accédants aux revenus inférieurs à 2 SMIC

56% des ménages acquéreurs ont des revenus inférieurs à 2 Smic. La part de ménages modestes est particulièrement importante hors Île-de-France : 61% ont un revenu inférieur à 2 SMIC contre 44% en Île-de-France.

À NOTER

La part des ménages aux revenus inférieurs à 2 Smic est deux fois plus élevée qu'en moyenne<sup>4</sup> pour l'ensemble des primo accédants dans le neuf ces dernières années (56% contre 29%).

Part des acquéreurs dont le revenu est inférieur à 2 Smic  
(Taux de renseignement : 93% des acquéreurs)



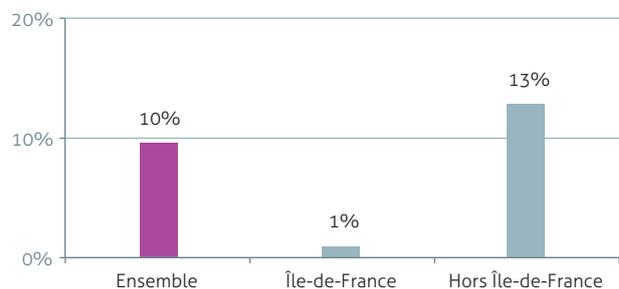
### 10% d'acquéreurs sans apport personnel

10% des ménages acquéreurs n'ont pas d'apport personnel dans le financement de leur achat : 1% en Île-de-France, 13% en dehors de l'Île-de-France.

À NOTER

La part des ménages sans apport personnel est identique à celle de la moyenne des primo accédants dans le neuf ces dernières années<sup>4</sup> (10%). Mais elle est inférieure en Île-de-France (1% contre 8%) et supérieure en dehors de l'Île-de-France (13% contre 11%).

Part des acquéreurs sans apport personnel  
(Taux de renseignement : 72% des acquéreurs)



4. Source OFL-CSA, exploitation l'Union sociale pour l'habitat : moyennes des primo accédants dans le neuf en 2011, 2012 et 2013

Document réalisé par la Direction des politiques urbaines et sociales, la Direction de la maîtrise d'ouvrage et du patrimoine, la Direction des études économiques et financières de l'Union sociale pour l'habitat et la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm.

Photo de couverture :  
©La Maison Familiale de Loire-Atlantique, Nantes.

**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08  
Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)



**L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**  
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble