

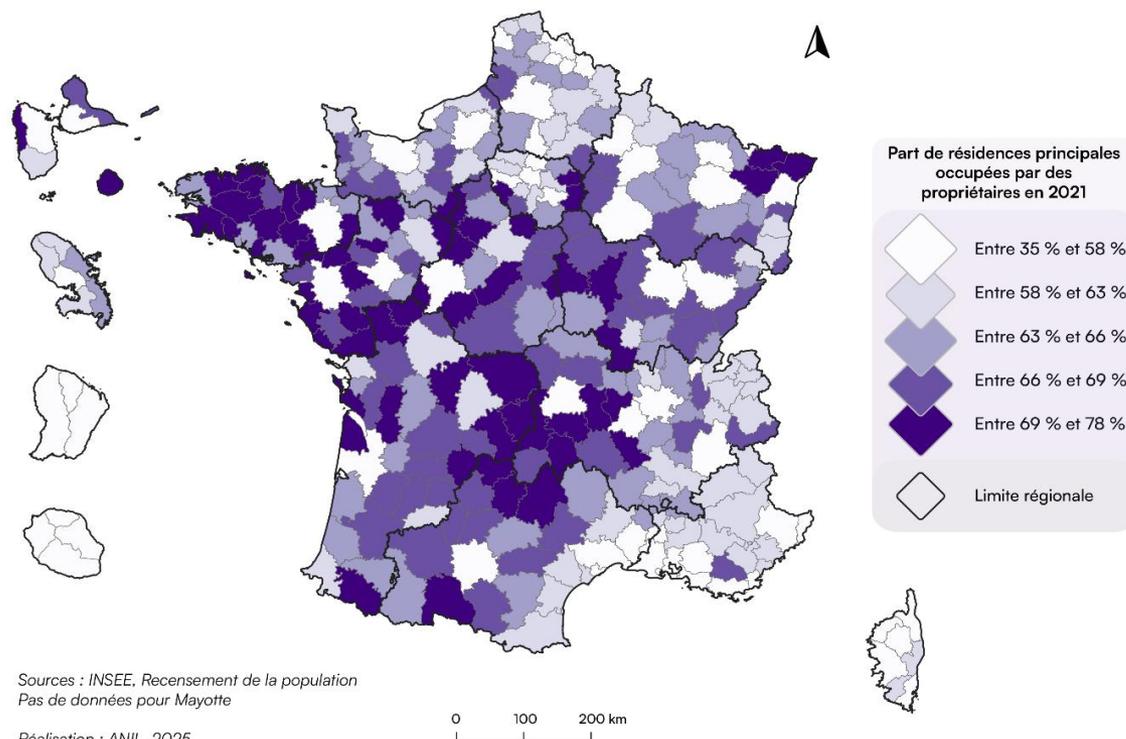


# Accession abordable et mobilisation du PTZ

À partir de l'étude de l'ANIL publiée en mars 2025

« Accéder à la propriété à l'heure de la crise du logement »

57 % de ménages propriétaires en 2024, un taux d'accédants stable, mais une accession en panne depuis près de 3 ans



## Une accession ralentie :

- Hausse rapide des taux d'intérêt qui accroît la décorrélation des prix immobiliers avec les revenus des ménages
- Affaissement de la construction neuve

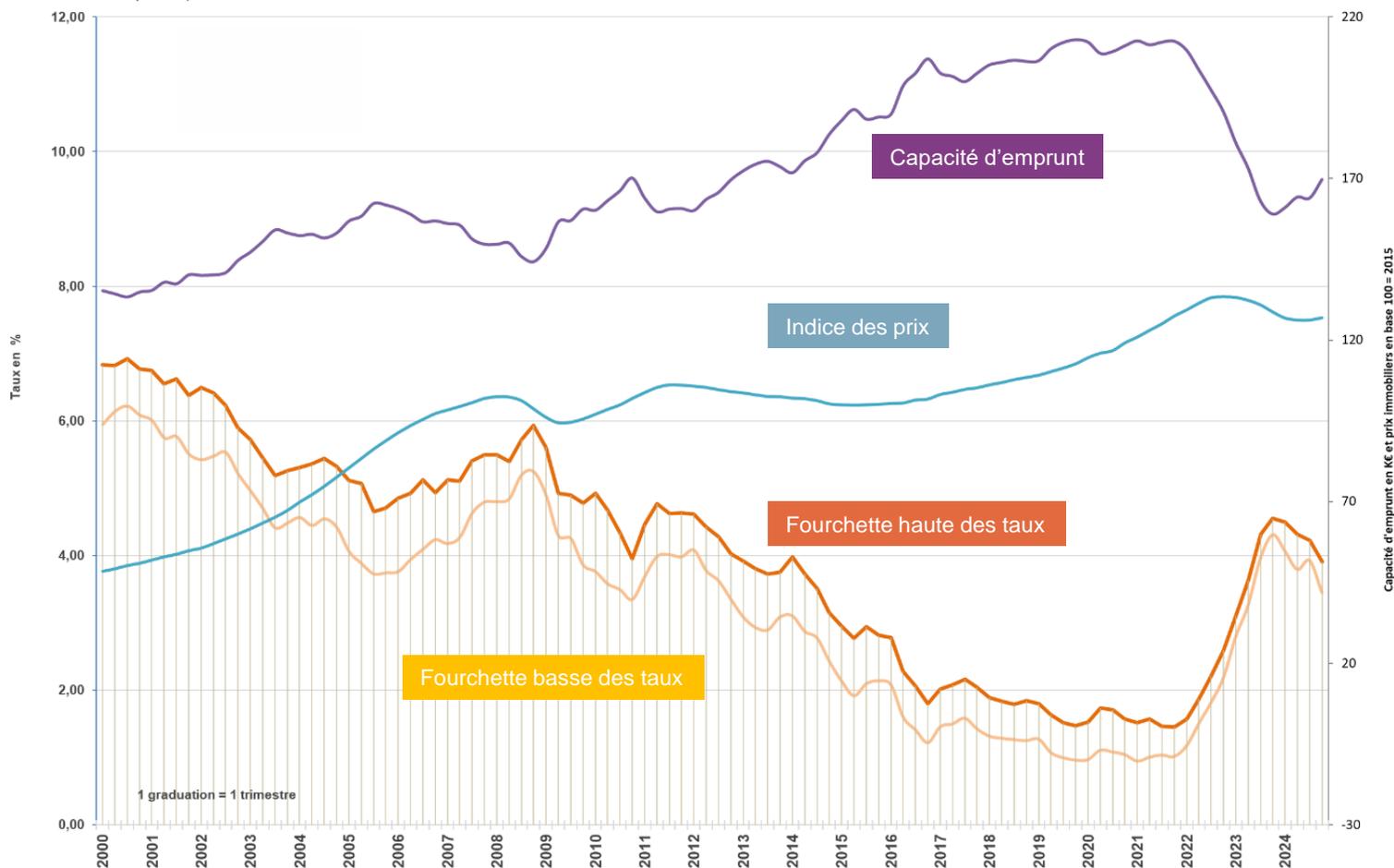
## Une crise de confiance ?

- Seul un tiers des Français considère que c'est un bon moment pour acheter (enquête Toluna Harris Interactive de 2024)

# L'effet désolvabilisateur de la hausse des taux face à des prix immobiliers historiquement hauts

Evolution de l'indice des prix des logements, des taux immobiliers et de la capacité d'emprunt des ménages depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2000

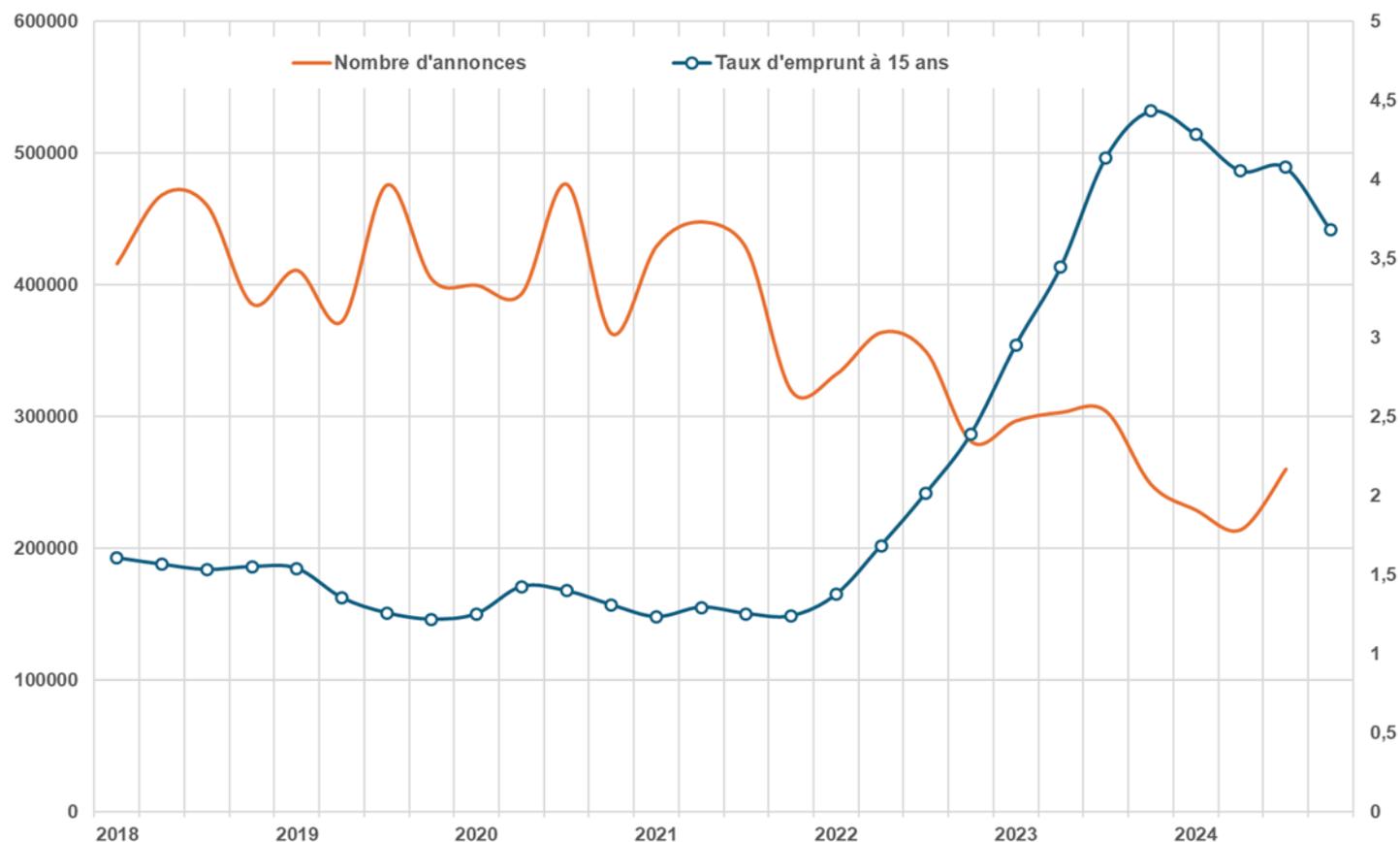
Sources : Insee, Notaires de France - Groupe ADSN, Notaires du Grand Paris – PNS, ANIL (indicateur des taux et capacité d'emprunt)



# Une exclusion des primo-accédants du marché de l'accession qui se traduit par blocage des parcours résidentiels

## Evolution des taux immobiliers et du nombre de logements proposés à la location

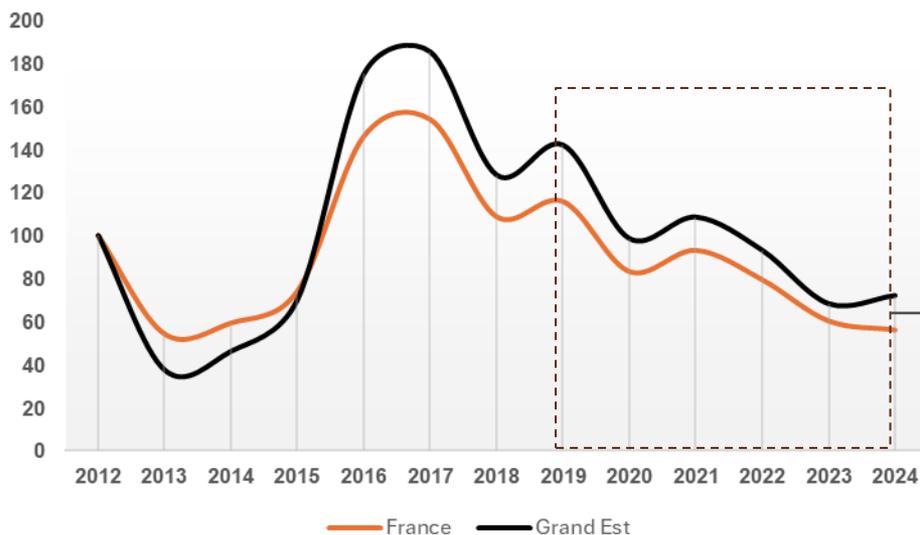
Sources : ANIL (indicateur des taux) et données d'annonces d'après la Carte des Loyers



# Alors que l'accès libre se restreint, la mobilisation du PTZ est en constante diminution depuis 2017 au plan national comme au plan régional

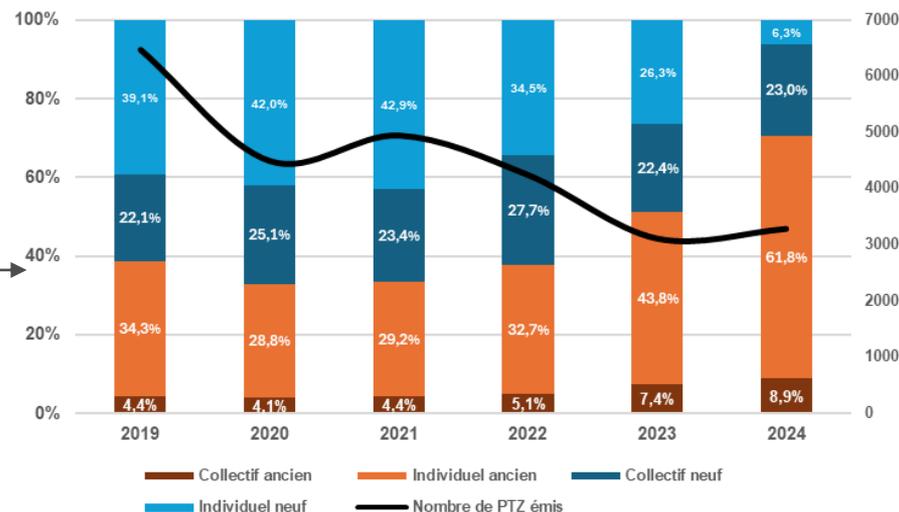
Evolution comparée des émissions PTZ France / Grand Est  
(base 100 = 2012)

Source : SGFGAS – 2012-2044 - Traitement : ANIL - 2025



Evolution des émissions du PTZ en volume et par nature d'opération dans le Grand Est

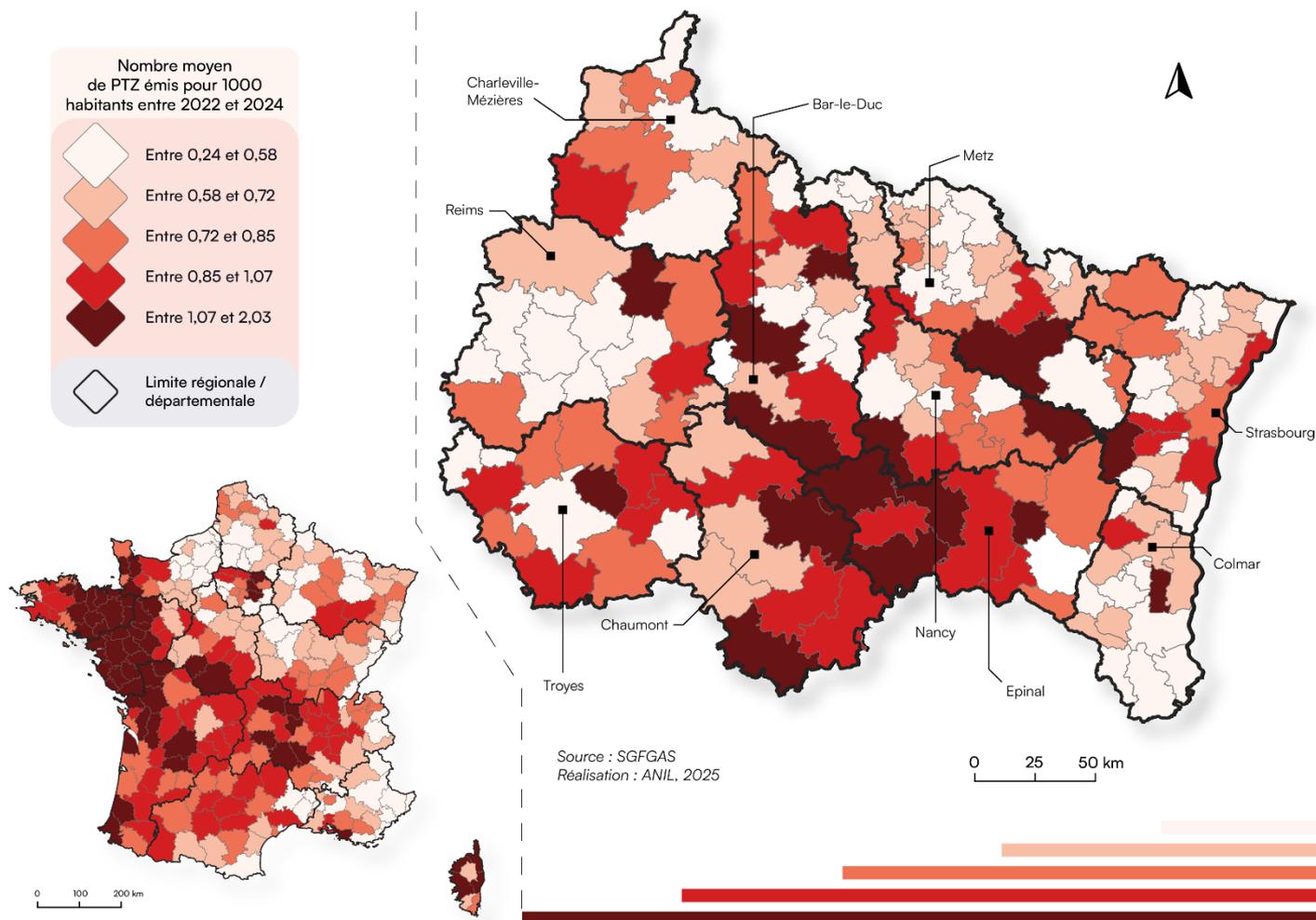
Source : SGFGAS – 2019-2024 - Traitement : ANIL - 2025



Au plan national, un recul du PTZ, moins de projets dans le neuf

Des évolutions comparables dans Grand Est, avec un niveau de sollicitation cependant plus marqué, y compris sur la période récente, avec un rebond en 2024

# Une plus forte sollicitation du PTZ dans le sud de la région et les zones rurales et périurbaines sous influence



# Des montants médians d'opération plus élevés en Grand-Est pour le logement individuel, neuf ou ancien

## Montants d'opération en 2024, comparaison France / Grand Est

Source : SGFGAS - 2024 - Traitement : ANIL - 2025

Niveau	Type d'opération	Type d'habitat	1er quartile	Médiane	3ème quartile	Nombre
Grand Est	Ancien	Collectif	101 246€	125 634€	155 000€	293
		Individuel	124 500€	164 400€	209 726€	2027
	Neuf	Collectif	192 112€	231 262€	275 722€	756
		Individuel	214 148€	241 855€	274 270€	207
France	Ancien	Collectif	110 214€	137 006€	172 625€	2900
		Individuel	126 616€	161 489€	207 241€	18845
	Neuf	Collectif	195 594€	241 980€	299 640€	18167
		Individuel	191 676€	229 687€	278 468€	4554

# Des revenus médians plus élevés en Grand-Est pour les accédants en logement individuel

## Revenus des ménages bénéficiaires du PTZ en 2024, comparaison France / Grand Est

Source : SGFGAS - 2024 - Traitement : ANIL - 2025

Niveau	Type d'opération	Type d'habitat	1er quartile	Médiane	3ème quartile	Nombre
Grand Est	Ancien	Collectif	22 226€	27 220€	36 338€	293
		Individuel	25 080€	36 600€	46 128€	2027
	Neuf	Collectif	27 561€	36 720€	49 610€	756
		Individuel	36 381€	46 068€	55 428€	207
France	Ancien	Collectif	22 440€	27 600€	38 278€	2900
		Individuel	23 688€	34 522€	43 894€	18845
	Neuf	Collectif	28 293€	37 572€	51 946€	18167
		Individuel	32 607€	42 948€	51 566€	4554

**Une augmentation de la part des cadres parmi les bénéficiaires**

3360 € /mois

4216 € /mois

# Des montants et taux d'apport personnel sensiblement inférieurs aux valeurs nationales

## Montants et taux d'apport des ménages bénéficiaires du PTZ en 2024, comparaison France / Grand Est

Source : SGFGAS - 2024 - Traitement : ANIL - 2025

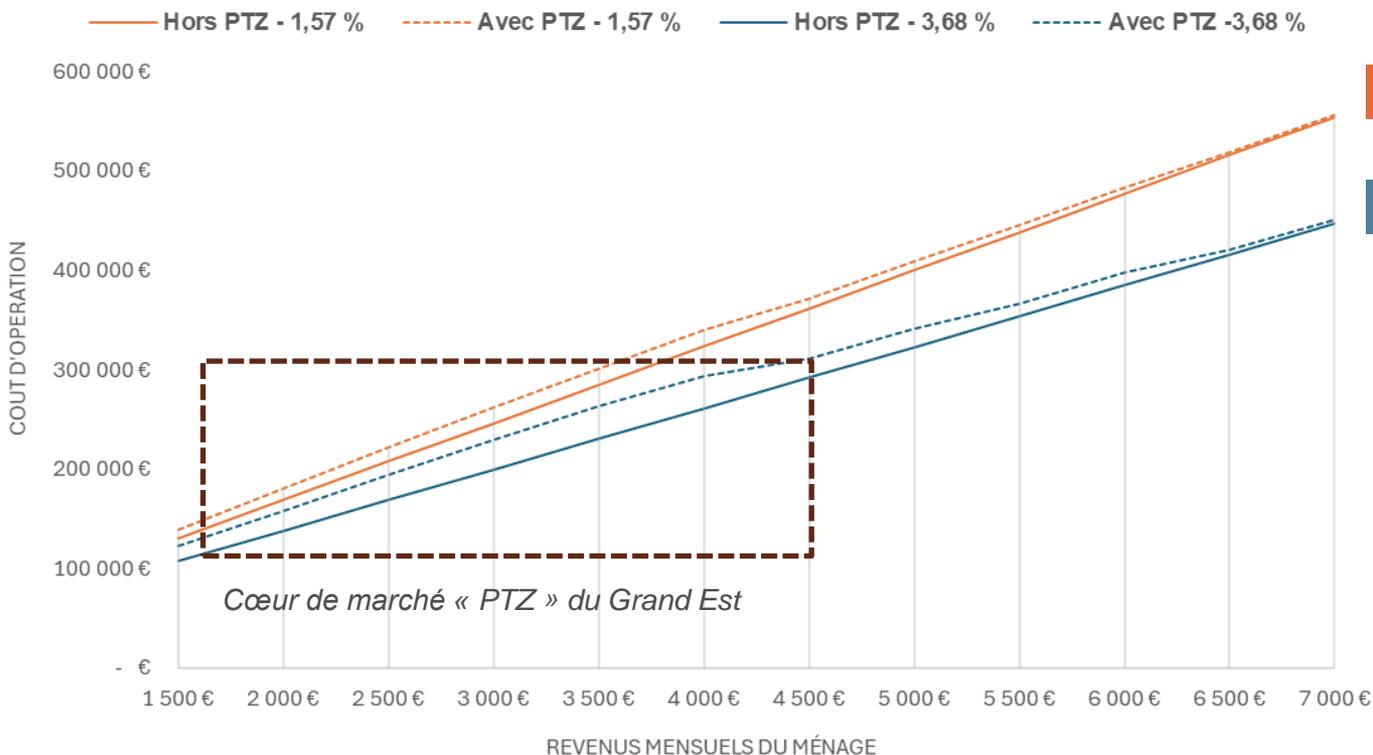
Niveau	Type d'opération	Type d'habitat	1er quartile	Médiane	3ème quartile	Taux d'apport médian	Nombre
Grand Est	Ancien	Collectif	5 000€	9 529€	18 528€	7.7 %	293
		Individuel	5 001€	10 001€	20 000€	6.4 %	2027
	Neuf	Collectif	12 000€	25 000€	53 796€	10.75 %	756
		Individuel	10 137€	23 000€	50 000€	9.7 %	207
France	Ancien	Collectif	7 131€	14 752€	30 102€	9.9 %	2900
		Individuel	6 582€	12 131€	25 000€	7.7 %	18845
	Neuf	Collectif	11 500€	27 000€	58 210€	11.2 %	18167
		Individuel	11 064€	25 000€	51 524€	10.6 %	4554

- Un taux d'apport médian qui augmente par rapport à 2020
  - Nécessité de renforcer son dossier pour obtenir un prêt bancaire en constituant un apport, qui compense la réduction des capacités d'emprunt ;

# La hausse de taux restaure l'effet solvabilisateur du PTZ, en particulier pour les classes moyennes

## Impact du PTZ pour un couple avec 1 enfant en zone B1 (selon conditions en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 2025)

Traitement ANIL, septembre 2025



Hypothèse taux à 1,57 %

Hypothèse taux à 3,68 %

### Hypothèse :

- Apport 15.000 €
- Durée d'emprunt : 25 ans
- Taux en vigueur aux T1 2022(1,57 %) et T4 2024 (3,68 %)
- Taux d'endettement : 33 %

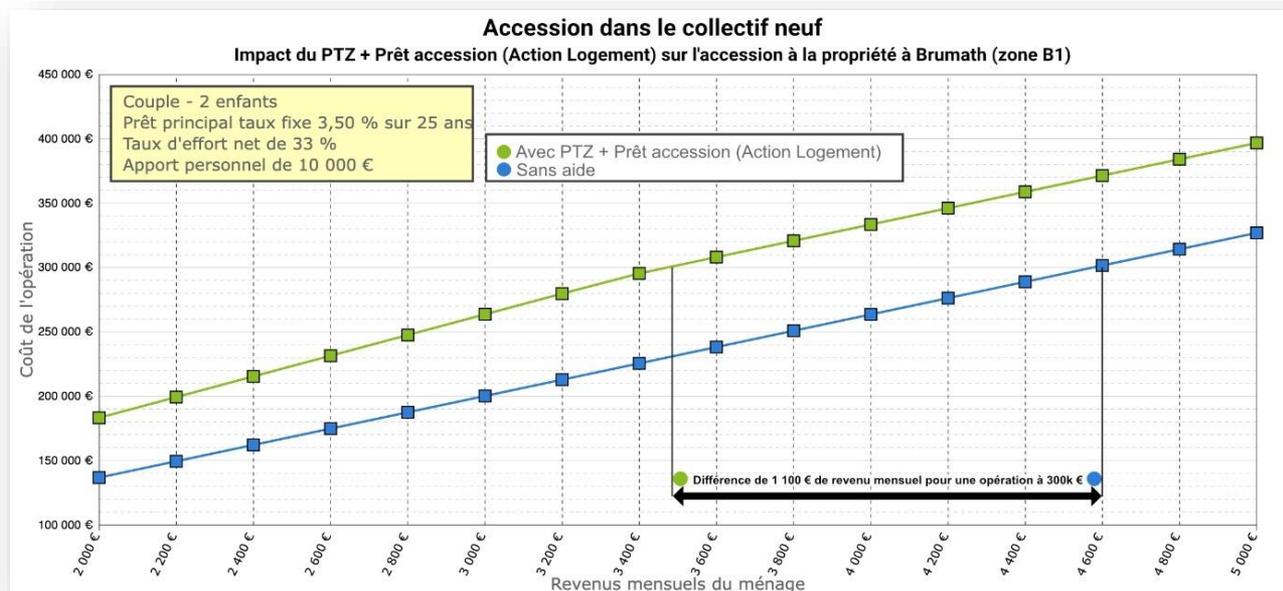
Intérêt du PTZ en présence de taux plus élevés ;

Effet solvabilisateur sur les catégories de revenus modestes et intermédiaires

# ADILPRIMO à votre disposition pour matérialiser la solvabilité des ménages de votre territoire

- 1) selon les coûts d'opération constatés sur le marché ;
- 2) selon l'existence d'un barème d'aides locales ;
- 3) selon les revenus constatés sur un territoire.

Il permet par exemple d'apprécier l'effet bonificateur d'une aide locale à la propriété cumulée à un PTZ ou encore d'estimer le taux d'exclusion du marché de l'achat-vente selon les coûts d'opération



## Une diminution du nombre des aides locales à l'accession en direction des ménages, avec une recrudescence des aides à l'acquisition avec travaux

- 156 aides locales en direction des ménages, un volume en diminution
- Près d'une aide sur deux accompagne un projet d'accession dans l'ancien (51 %), soit une progression de 21 points par rapport à 2018
- **Des aides d'abord en direction des primo-accédants et de ménages à ressources modestes**
  - 58% délivrées aux primo-accédants
  - 79% conditionnées à des plafonds de ressources, alignés aux plafonds nationaux
- Un recensement qui ne rend pas compte des aides indirectes, comme la minoration du foncier, qui peuvent être mises en oeuvre dans des agglomérations dont le foncier est sous tension

# Une crise du logement qui appelle à soutenir l'accession à la propriété pour la relance des parcours résidentiels

- **Des politiques locales de l'habitat plus prescriptives pour l'accession aidée ?**
  - Les aides locales à l'accession complémentaires au PTZ ont un réel effet déclencheur si bien calibrées
  - Le soutien à l'accession combiné avec les dispositifs et programmes de rénovation de l'habitat constitue un axe d'optimisation des politiques publiques
  - Une programmation renforcée de l'accession sociale à la propriété au sein des PLH (BRS, PSLA...)
- **Des solutions de financement du secteur bancaire pour optimiser les projets :**
  - Des possibilités d'optimisation des plans de financement à mieux faire valoir auprès des ménages qui demeurent frileux
- **Le rôle clé du réseau des ADIL**
  - Informer et accompagner les ménages en leur fournissant des conseils neutres et personnalisés pour faciliter leur projet d'achat.
  - Accompagner les collectivités locales dans la mise en place d'aides adaptées aux besoins des territoires.



# Le conseil en accession en ADIL

# Le conseil en accession en ADIL

## 2600 ménages accompagnés en 2024

La partie  
réglementaire/contrat  
d'accession (neuf,  
ancien, rénovation...)

Le financement :  
aides/subventions +  
crédit immobilier (  
PTZ, Action  
Logements, aides  
locales, frais  
annexes...)

L'après accession :  
vivre en copropriété,  
mise en jeu des  
garanties et  
assurances,  
accidents de la vie...

# Formulaire de demande pour un diagnostic de financement



**DIAGNOSTIC DE FINANCEMENT DANS LE CADRE DE L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ**



Un juriste analyse votre situation et vous conseille



Rubrique 1 sur 6

## Formulaire de demande pour un diagnostic de financement

Vous souhaitez construire ou acheter un logement ?

L'ADIL de la Moselle vous propose de réaliser un diagnostic financier qui vous permettra d'évaluer votre capacité d'achat.

En répondant à ce formulaire, notre juriste sera en mesure d'établir une analyse de votre situation et de vous délivrer un diagnostic financier en fonction de votre projet d'acquisition sous un délai de 7 jours.

Vous pouvez également nous contacter par téléphone au 03.87.50.02.60. ou par courriel à l'adresse [contact@adil57.fr](mailto:contact@adil57.fr)

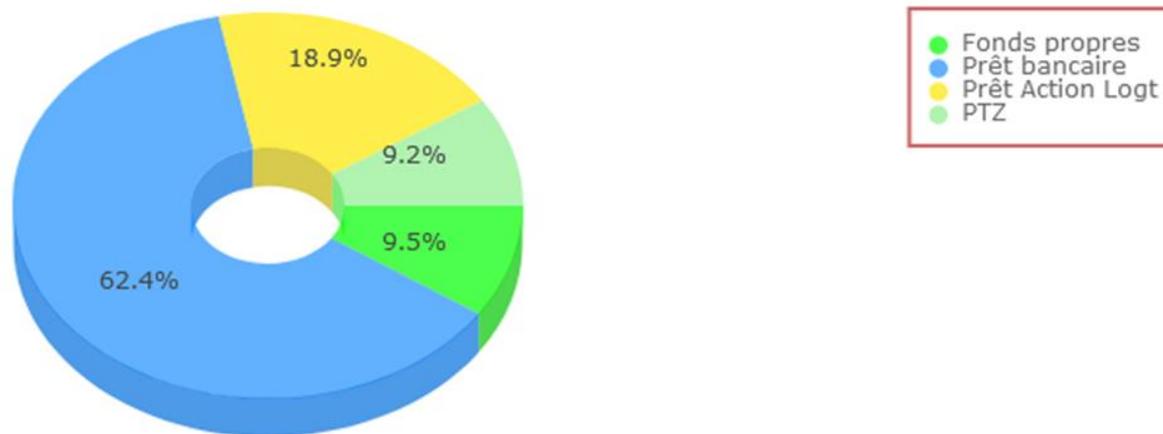
**IMPORTANT :** Afin de gagner du temps, munissez-vous de votre avis d'imposition et si vous avez contracté des prêts, veillez à disposer des informations concernant le(s) montant(s) des mensualités et des délais de remboursement restants.

**Recueil de données personnelles :**

L'ensemble des données personnelles recueillies par ce formulaire ont pour objet de réaliser un diagnostic financier personnalisé. Aucune donnée du formulaire ne sera conservée ou cédée à une tierce personne à l'issue de la restitution du diagnostic.

# Le logiciel de simulation financière

Plan de financement de l'opération



Coût des crédits	Prêt bancaire (prêt lissé)	Prêt Action Logt	PTZ	Ensemble des crédits
Intérêts	62 247,26 €	3 918,52 €	0,00 €	66 165,78 €
Assurances	7 412,25 €	2 250,00 €	1 087,50 €	10 749,75 €
<b>Total général</b>	<b>69 659,51 €</b>	<b>6 168,52 €</b>	<b>1 087,50 €</b>	<b>76 915,53 €</b>

# Exemples de partenariat en accession



**adil** Agence d'Information sur le Logement de Meurthe-et-Moselle

**arelor HLM**

**adil** Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Moselle

## Un projet d'accession à la propriété ?



Bénéficier d'un interlocuteur unique qui vous renseignera sur tous les aspects juridiques de votre projet d'accession, sur les différentes aides, et à qui vous pourrez poser toutes vos questions.

### Que fait l'ADIL ?

L'ADIL peut orienter sur les différentes aides et dispositifs existants sur le département.

L'ADIL renseigne sur tous les aspects juridiques de l'opération d'accession (contrats, compromis) et financiers (crédit, assurance emprunteur...).

L'ADIL réalise un diagnostic financier adapté à votre situation en incluant les différentes aides comme le Prêt à Taux Zéro (PTZ) et les différentes aides locales.

## AVANT DE VOUS DÉCIDER À ACHETER

### LES INFORMATIONS À DEMANDER :

- Après de la mairie :** les éventuelles contraintes d'urbanisme, la possibilité d'exercer un droit de préemption par la commune, la possibilité d'effectuer des travaux modifiant l'aspect extérieur du logement, les éventuels risques naturels (inondations notamment) et technologiques.
- Après du vendeur :** le dossier de diagnostic technique s'il a déjà été réalisé et l'attestation d'assurance dommages-ouvrage si le logement a été construit, ou a fait l'objet de travaux de rénovation lourds, depuis moins de 10 ans.
- Pour un logement en copropriété, l'ensemble des informations liées à sa gestion, aux charges et aux travaux.

### LA SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT :

- Faire une offre d'achat à un prix ferme et définitif sur le bien peut vous engager contractuellement. C'est pourquoi il est conseillé de rédiger un avant contrat dans lequel des conditions d'achat peuvent y être insérées.
- L'avant-contrat peut prendre plusieurs formes :** Une promesse unilatérale de vente ou d'achat (également appelée offre d'achat), pour plus d'informations sur ces deux formes d'avant-contrat, contactez l'ADIL 57. La forme la plus courante est le compromis de vente (ou promesse synallagmatique), qui vous engage au même titre que le vendeur, sous réserve toutefois de la réalisation des conditions suspensives.
- Lors de la signature, le vendeur doit vous informer par écrit des sinistres dont il a connaissance, qui ont affecté l'immeuble et donné lieu à une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique.
- En fonction du type d'opération envisagé (achat dans l'ancien, neuf VEFA, ect...) les démarches contractuelles peuvent varier, la signature en VEFA implique par exemple la signature d'un contrat de réservation.

## LES CONDITIONS SUSPENSIVES :

Il est conseillé d'inclure dans l'avant-contrat des conditions suspensives qui permettent d'annuler la vente sans conséquences pour vous.

Par exemple, si le certificat d'urbanisme « opérationnel » ne permet pas de réaliser les travaux projetés.

La condition suspensive d'obtention des prêts est obligatoire sauf renoncement exprès de votre part.

L'avant-contrat et l'ensemble des documents obligatoires doivent vous être notifiés par **lettre recommandée avec avis de réception** ou **par tout moyen présentant des garanties équivalentes**. Lorsque l'avant-contrat est conclu par l'intermédiaire d'un notaire, l'acte peut être remis directement à l'acquéreur.

Vous bénéficiez d'un **délai de 10 jours pour vous rétracter** selon les mêmes modalités de notification de l'avant-contrat.

En l'absence d'avant-contrat, un **délai de réflexion de 10 jours** s'applique avant la signature du contrat de vente.

En cas de rétractation, les sommes versées vous seront restituées dans un **délai de 21 jours**.

## LE FINANCEMENT DU PROJET D'ACHAT

- Pour déterminer votre capacité d'emprunt, vous pouvez faire appel à un conseiller de l'ADIL 57 pour réaliser gratuitement un diagnostic ou un plan de financement.
- Pour le financement d'un projet d'achat, selon votre situation, vous pouvez être éligibles à différents prêts réglementés (PTZ, PAS...).
- Il peut exister des aides pour des travaux de rénovation énergétique.
- Pour plus d'information, vous pouvez vous rendre sur le site : <https://france-renov.gouv.fr/> et contacter le conseiller France Rénov de votre secteur.
- La signature de l'acte authentique de vente nécessite le recours à un notaire. Celui à un devoir de conseil envers les parties.

**ATTENTION :**

Outre le prix d'achat, il ne faut pas négliger certaines dépenses supplémentaires telles que les frais de notaire, la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les charges de copropriété, etc.

## LE RÉGIME DE LA COPROPRÉTIÉ

Dans le cadre de l'achat d'un logement en copropriété, certains documents doivent être fournis par le vendeur :

- Le Règlement de copropriété (RC) et l'État descriptif de division (EDD) permettent de connaître les règles de fonctionnement de la copropriété, la répartition des charges, la définition des lots et les conditions d'utilisation des parties privatives et communes ;
- Les procès-verbaux des Assemblées Générales des 3 dernières années comportent les décisions votées par la copropriété (budget, travaux, procédures...);
- La fiche synthétique de la copropriété regroupant les informations financières et techniques de la copropriété dont la transmission est obligatoire.

### En copropriété, le vendeur doit fournir :

- Le montant des charges payées des 2 exercices comptables précédant la vente;
  - Les sommes susceptibles d'être dues à la copropriété par l'acquéreur;
  - L'état global des impayés de charges dans la copropriété et des dettes vis-à-vis des fournisseurs (gaz, électricité, fioul...);
  - Le montant de la cotisation au fonds de travaux ainsi que le dernier versement effectué par le vendeur;
  - La superficie exacte du lot (loi Carrez) doit figurer dans l'avant-contrat et dans l'acte de vente définitif. Le mesurage par un professionnel est recommandé pour éviter tout risque d'erreur.
  - Les diagnostics techniques (DPE, plomb, amiante...);
  - Les conclusions du Diagnostic technique global (DTG);
  - La notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires (sous réserve de la publication d'un arrêté).
- Ces documents doivent être remis au plus tard lors de la signature de la promesse ou du compromis de vente.

Ils sont joints au projet d'acte de vente lorsqu'il est directement signé devant notaire et non précédé d'une promesse ou d'un compromis de vente. Dans tous les cas ils sont joints à l'acte de vente.

**ATTENTION :**

La copropriété doit obligatoirement désigner un syndic, que celui-ci soit professionnel ou non professionnel. La copropriété doit également être immatriculée au registre des copropriétés : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

# Exemples de partenariat en accession



- Aide de l'Eurométropole de Metz
- Partenariat avec l'ARELOR
- CDC Habitat



- EPF pour le BRS
- Plateforme BoRIS (plateforme officielle du Bail Réel solidaire)
- Webinaire ADIL67/EmS de formation sur l'accession sociale à la propriété



- EPF pour le BRS
- Procvivis

**Merci de votre attention !**

**ADIL 08**

6 Rue Noël  
08000 Charleville-Mézières  
**03 24 58 28 92**  
adil@adil08.fr  
www.adil08.org

**ADIL 10**

17 rue Jean-Louis  
Delaporte  
10000 Troyes  
**03 25 73 42 05**  
contact@adil10.fr  
www.adil10.org

**ADIL 54 - 55**

48 esplanade Jacques  
Baudot  
54000 Nancy  
**03 83 27 62 72**  
contact@adil54-55.fr  
www.adil54-55.org

**ADIL 57**

8 rue Gambetta  
57000 METZ  
**03 87 50 02 60**  
contact@adil57.fr  
www.adil57.org

**ADIL 68**

Colmar : 03 89 21 75 35  
16a avenue de la Liberté  
Mulhouse :  
**03 89 46 79 50**  
83 rue du Koechlin  
contact@adil68.fr  
www.adil68.org

**ADIL 88**

5 avenue Gambetta  
88000 EPINAL  
**06 88 12 94 16**  
contact@adil88.org

**ADIL 67**

5 rue Hannong  
67000  
STRASBOURG  
03 88 21 07 06  
contact@adil67.fr  
www.adil67.org