

La maison individuelle reste très prisée

40 000 ménages sont en cours d'accèsion à la propriété à La Réunion en 2006. Majoritairement des couples avec enfant(s), ils acquièrent pour la plupart des maisons individuelles et privilégient les logements neufs. L'acquisition d'un logement requiert des revenus élevés, en rapport avec le prix du foncier. Au final, un cinquième du budget des ménages accédants est consacré au logement.

En 2006 à La Réunion, 146 000 ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit un peu plus de la moitié (55 %). Parmi eux, 40 000 sont en cours d'accèsion à la propriété, c'est-à-dire qu'ils remboursent encore un ou plusieurs prêts immobiliers contractés pour l'achat de leur résidence principale. L'accèsion à la propriété est conditionnée par des phénomènes sociaux, financiers et culturels. La constitution d'un patrimoine immobilier est souvent associée à un désir de stabilité géographique et familiale.

30-44 ans : l'âge propice pour effectuer un emprunt

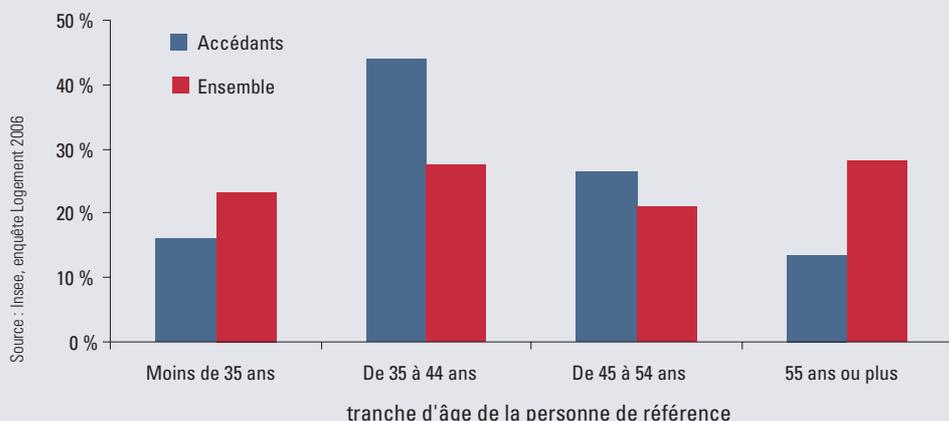
C'est entre 30 et 44 ans que 61 % des ménages accédants contractent leur prêt. C'est le moment de la vie qui semble le plus propice pour acquérir sa résidence principale. À cet âge, le ménage peut plus souvent disposer d'un revenu stable et durable grâce à un emploi qui lui permet un remboursement constant de son emprunt. L'espérance de vie est également suffisante pour pouvoir contracter un emprunt sur le long terme, et ainsi réduire la charge mensuelle de remboursement.

Les accédants sont majoritairement des couples avec enfant(s). Ils représentent 64 % d'entre eux, contre 40 % de l'ensemble des ménages. Ceci contribue à augmenter la taille des ménages accédants. En effet, leur taille moyenne est de 3,5 personnes, soit 0,5 personne de plus que dans l'ensemble de la population.

La maison individuelle en dur est le type d'habitat le plus prisé à La Réunion. Il représente 60 % du parc réunionnais et 83 % parmi les accèsions. Les accédants récents s'orientent toutefois un peu plus vers le collectif, même si la maison individuelle en dur reste très majoritaire (71 %). Le parc des biens achetés est également récent, puisque la moitié a moins de 7 ans (22 %



Répartition des ménages selon l'âge et la situation d'accèsion



Note de lecture :

- . 16 % des accédants à la propriété ont moins de 35 ans au moment de l'enquête
- . 23 % de l'ensemble des ménages ont moins de 35 ans.

dans l'ensemble du parc de résidences principales à La Réunion). De plus, 68 % des accédants ont fait construire ou acheté un logement neuf.

Des logements plus grands

La surreprésentation des couples avec enfant(s) parmi les accédants conduit à accroître la surface moyenne des biens acquis comparativement à l'ensemble des logements réunionnais. Le nombre moyen de pièces s'élève à 4,21 contre 3,72 pour l'ensemble des logements.

La grande majorité des accédants (77 %) sont propriétaires de leur résidence principale pour la première fois. Les enjeux liés à une première accession à la propriété sont importants, le passage du statut de locataire à celui de propriétaire impliquant des changements dans la vie d'un ménage : du point de vue financier, compte tenu de l'apport important qu'il nécessite, et du point de vue de la structure familiale, les engagements pour l'avenir s'effectuant en moyenne sur 15 ans.

L'accession à la propriété nécessite des revenus élevés

Les accédants à la propriété sont financièrement plus aisés que l'ensemble de la population. La moitié d'entre eux dispose d'un revenu minimum

mensuel de 2 700 € par ménage, ce qui les place dans le quart des ménages réunionnais ayant les revenus les plus élevés. Les banques acceptent de prêter à des personnes qui seront capables de rembourser sur une durée raisonnable sans que les mensualités ne dépassent un tiers de leur revenu. Le prix du foncier, qui a augmenté fortement ces dernières années, permet difficilement aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété.

Près d'un quart des propriétaires accédants bénéficie toutefois d'un prêt aidé qui leur permet d'acquérir leur bien dans de meilleures conditions d'emprunt. Ce type de prêt bénéficie le plus fréquemment aux ménages à bas revenus. Parallèlement, 37 % des ménages accédants bénéficient d'une aide au logement, versée par la Caisse d'allocations familiales, destinée à faciliter le remboursement d'emprunt, sous conditions de revenus. Enfin, 36,5 % des accédants déclarent avoir bénéficié de dispositifs d'encouragement fiscal pour l'achat de leur logement.

Plus du tiers (36 %) des accédants sont des accédants récents, c'est-à-dire qu'ils ont acquis leur logement depuis moins de quatre ans (2003). Pour la moitié d'entre eux, le coût du logement était supérieur à 137 000 €. Ce niveau médian, qui semble peu élevé, peut s'expliquer par l'achat de petits logements, en collectif, ou par l'accession sociale.

L'effort financier consenti par les ménages accédants récents est de 22,4 % de leur revenu. L'effort est moins important pour les accédants plus anciens, qui peuvent avoir terminé le remboursement de certains prêts. Il s'élève pour eux à 18 % du revenu. Tous types d'accédants confondus, les remboursements d'emprunt représentent 19,7 % des revenus en moyenne.

Caroline **REGNARD**
chargée d'études

Pour comprendre ces résultats

Les résultats sont issus de l'enquête logement, réalisée au quatrième trimestre 2006 auprès de 2 527 ménages. L'étude publiée ici ne concerne que les accédants à la propriété (15 % des ménages interrogés).

Un logement désigne une résidence principale et un ménage est constitué des occupants de ce logement. Un ménage est dit **accédant à la propriété** s'il est propriétaire de son logement et qu'il lui reste, à la date de l'enquête, des prêts immobiliers relatifs à sa résidence principale à rembourser. Les **accédants récents** sont les accédants ayant emménagé dans leur logement dans les quatre années civiles précédant l'enquête (pour l'enquête de 2006, il s'agit des accédants ayant emménagé leur logement de 2003 à 2006). Le **primo accédant** devient propriétaire de sa résidence principale pour la première fois.

Pour en savoir plus :

- "Le logement en 2006" - Insee, Économie de La Réunion - Hors-série n° 5, juin 2009.
- Insee, Économie et statistique n° 381-382, octobre 2005 - "Accession à la propriété : des acquéreurs plus nombreux mais prudents" - Jean Bosvieux.

Les aides financières à l'accession

Plusieurs mécanismes, dont certains spécifiques au département de La Réunion, interviennent pour favoriser l'accession à la propriété. Les aides à l'accession peuvent être classées en deux catégories, celles citées ici sont les plus utilisées à La Réunion :

☞ les **aides directes** qui ont pour but d'optimiser le budget du futur accédant :

- ♦ **Subvention à la construction (CAF)** : cette subvention, accordée en fonction des ressources de l'allocataire, d'un montant variable selon le quotient familial, est attribuée en complément d'un prêt à taux zéro.
- ♦ **PTZ (Prêt à taux zéro)** : c'est un prêt complémentaire attribué pour l'acquisition de la résidence principale sous conditions de revenu, variables selon la composition du ménage. Il ne s'applique que pour les ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale dans les deux années précédant l'investissement. Le montant du prêt est limité à 30 % du montant de l'acquisition dans le neuf (40 % en ZUS) dans la limite d'un plafond variable selon la composition du ménage. Le montant du PTZ est majoré dans les Dom pour les ménages se situant en dessous des plafonds de ressources du ce prêt.
- ♦ **PAS (Prêt d'accession sociale)** : il s'agit d'un prêt conventionné particulier, destiné aux acquéreurs d'une résidence principale, sous conditions de revenu ; le prêt conventionné classique n'est pas distribué à La Réunion. Le taux d'intérêt est variable selon les établissements de crédit, dans la limite d'un maximum inférieur de 0,60 % à celui du prêt conventionné. Des avantages sont attachés au PAS : l'obtention de l'APL, plus favorable que l'AL, est un mécanisme de sécurisation pour l'accédant. La non-distribution de l'APL à La Réunion et le taux du PAS en général plus élevé que celui d'un prêt bancaire classique expliquent la rareté des projets recourant à ce prêt.
- ♦ **Prêt épargne logement** : ce prêt est accordé à l'issue d'une phase d'épargne sur un plan épargne logement ou un compte épargne logement. Le taux d'intérêt est réglementé, le montant du prêt est variable en fonction des intérêts acquis pendant la période d'épargne et de la durée du prêt, dans la limite d'un plafond.
- ♦ **Prêt 1 % employeur** : l'emprunteur doit être salarié d'une entreprise privée employant au moins 10 salariés. Le montant du prêt est réglementé, variable selon les revenus. Le taux d'intérêt est de 1,5 %.
- ♦ **PASS foncier** : Pour l'acquisition d'un logement neuf, ce mécanisme bénéficie aux ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale dans les deux ans précédant l'investissement. Sous conditions de revenus, il est également nécessaire d'être bénéficiaire d'une aide à l'accession à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales - il n'en existe pas encore à La Réunion. Le Pass foncier permet de limiter dans un premier temps le remboursement d'emprunt à la construction, remettant à

plus tard l'acquisition du terrain pour les maisons individuelles. La Loi MOLLE vient d'élargir le dispositif aux logement collectifs en simplifiant les caractéristiques de ce mécanisme d'accession. L'accédant est dès le départ pleinement propriétaire du bien. Un prêt Pass foncier de 45 000 € permet de reporter une partie du coût de l'acquisition du foncier dans un premier temps, pendant lequel l'acquéreur ne rembourse que les intérêts d'emprunt (dispositif et prêt gérés par le 1 % Logement).

- ♦ **Dispositif LES (Logement évolutif social)** : Le dispositif LES (accession sociale dans les Dom) permet de financer à faible coût la construction d'une résidence principale par l'octroi d'une subvention LBU attribuée par l'État complétée par un prêt social à la construction. Les aménagements intérieurs et la finition seront réalisés par l'accédant lui-même. Pour bénéficier de ce dispositif, le ménage doit justifier de ressources inférieures à 50 % des plafonds du PTZ.

☞ les **aides indirectes** qui interviennent après la réalisation du projet. Elles permettent à l'accédant d'alléger ses charges de remboursement (AL) ou correspondent à des mécanismes incitatifs (avantages fiscaux).

- ♦ **Allocation logement (Caf)** : sous conditions de revenus, cette allocation est versée pour aider le remboursement d'un prêt immobilier.
- ♦ **Trois dispositifs de défiscalisation** se sont succédés favorisant l'accession dans les Dom. La loi Girardin (juillet 2003) se substitue à la loi Paul (décembre 2000) qui elle-même succédait à la loi Pons (juillet 1986). Le principe est de déduire des impôts une partie du prix d'achat d'un logement neuf, destiné à l'accession ou à la location. La somme défiscalisable est calculée en fonction de la surface du logement, du taux de défiscalisation et de l'étalement dans le temps de cette défiscalisation.

La **Loi de défiscalisation Girardin** : ce dispositif fiscal vient d'être une nouvelle fois modifié par la Lodeom pour les investissements pour lesquels un permis de construire a été délivré après mai 2009. Il bénéficie à l'acquéreur d'un logement neuf, sous réserve qu'il le destine à sa résidence principale pendant au minimum 5 ans. Depuis mai 2009, la réduction d'impôt ne s'applique que pour les ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale dans les deux ans précédant l'investissement. La réduction est calculée sur la base du prix de revient du logement (2 380 €/m² maximum en 2009) et d'une surface plafonnée en fonction de la taille du ménage. Le taux de défiscalisation est de 25 % et l'avantage fiscal est étalé sur 10 ans.

- ♦ **Crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt** : la base du crédit d'impôt est constituée des intérêts payés (frais d'emprunts et cotisations d'assurances ne sont pas pris en compte) pour l'acquisition d'une résidence principale dans le neuf ou l'ancien. Son montant correspond à 40 % des intérêts payés au titre de la première annuité et à 20 % pour les 4 autres annuités, et est plafonné selon la composition du ménage.

Pascal **FOUQUE** - Adil Réunion
Pour en savoir plus : www.adil974.com