

BILAN STATISTIQUE DES NOUVEAUX PRETS A 0% EMIS EN 2007¹

SYNTHESE

Analyse des Nouveaux Prêts à 0% émis en 2007²

Au 31 mars 2008, 245 238 Nouveaux Prêts à 0% (NPTZ) ont été déclarés émis en France métropolitaine en 2007 pour un montant prêté global de 3,679 milliards d'euros, soit une augmentation de 3.4% en effectif par rapport à l'année précédente. Cette augmentation, qui n'a pas l'ampleur de la précédente, a profité aux marchés de l'ancien au détriment du neuf (respectivement +6.8% et -3.1%) : l'augmentation des taux nominaux des prêts principaux, quel que soit le type du prêt, accompagnée de la poursuite de la hausse continue des montants d'opérations, reflétant elle-même la hausse des prix de l'immobilier, a vraisemblablement contribué au ralentissement du rythme de croissance assez fort observé au cours de l'année 2006. En effet, en 2007, le taux moyen du prêt principal³ est compris dans la fourchette de 4.21% pour les PC à 4.33% pour les PAS (contre une fourchette de 3.75% à 3.86% en 2006). Par ailleurs, alors que le montant moyen prêté stagne entre 2006 et 2007 autour de 15 400 €, le coût moyen d'opération progresse de 6 100 € et s'élève à 147 000 € ce qui conduit à la quotité moyenne de financement⁴ de 10.5% (contre 11% en 2006 et 12% en 2005).

¹ Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2008, les résultats affichés pour les années précédentes peuvent différer de ceux qui ont été publiés en 2007 dans le cadre du Bilan statistique des PTZ émis en 2006.

² Le bilan des nouveautés d'ordre réglementaire de l'exercice 2007 est encore plus modeste que celui des innovations introduites en 2006 : en 2006, on avait observé environ 4 605 nouveaux « entrants » du fait du relèvement de plafonds de ressources des ménages accédant en zone A (urbaine), soit 13% des NPTZ octroyés en zone A, tandis qu'en 2007, ce sont seulement 737 opérations sur 245 874 opérations (DOM compris) qui ont pu être rendues éligibles à la majoration dans le neuf au titre de la loi ENL. A noter un autre changement réglementaire intervenu en 2007 qui concerne l'outre mer et consiste en un doublement de la quotité d'opération du NPTZ-DOM réservé aux ménages situés à moins de 60% des plafonds de ressources : ce dispositif, modeste quant aux effectifs absolus concernés (283 prêts), est de plus grande ampleur en proportion puisqu'il concerne 44.5% de la production ultramarine.

³ Le taux moyen étudié ici concerne les prêts à taux fixes d'une durée de 20 ans.

⁴ Elle exprime le rapport entre le montant du NPTZ et le coût de l'opération financée par ce prêt

Le présent bilan est l'occasion de donner un aperçu des principales caractéristiques de 736 NPTZ majorés, déclarés en Métropole en 2007, au titre de loi portant Engagement National pour le Logement (ENL), il s'agit principalement des ménages modestes, majoritairement concentrés dans la première tranche du barème ([cf. pages 40 et suivantes pour plus de détail](#)).

Au regard du **type d'acquisition financée** avec un NPTZ, le secteur de l'ancien représente plus des deux tiers des opérations : l'ancien, qu'il soit sans ou avec travaux, continue à gagner du terrain avec 1.2 point de plus par rapport à 2006 pour atteindre désormais 68% (et respectivement 49.6%, et 18.4%). Le neuf continue sa baisse pour atteindre désormais 32% de l'ensemble (contre 34% en 2006 et 37% en 2005). La quotité moyenne de financement est toujours supérieure dans le neuf à ce qu'elle est dans l'ancien (11.3% contre 10%). S'agissant du type de logement, l'individuel représente toujours la grande majorité des opérations avec toutefois 1 point de moins par rapport à l'année précédente (67% des opérations contre 68% en 2006).

S'agissant de la **répartition géographique par type de commune** selon la nomenclature spatiale définie par l'INSEE déclinant le territoire métropolitain en 4 catégories selon le caractère plus ou moins urbain des communes, les NPTZ sont majoritairement concentrés dans les zones les plus urbaines (53.2% en pôle urbain, 18.9% dans la couronne périurbaine) plutôt que dans les zones les plus rurales (6.6% dans les communes multi-polarisées et 21.3% en espace rural).

Au regard de la répartition en trois **zones géographiques**, la zone C concentre 48.4% des prêts (soit un recul de 1.6 points par rapport à 2006) suivie de la zone B avec une part de 34.6%, tandis que la part de la zone A gagne 1.3 points et atteint désormais 17% des opérations financées. Le coût moyen de l'opération s'élève à 185 100 € dans la zone A contre 142 000 € en zone B et 137 200 € dans la zone C.

Par ailleurs, le nombre d'opérations dans les **zones à réglementation particulière** continue à augmenter de façon significative : alors qu'en 2004 seulement 104 PTZ concouraient au financement des acquisitions dans les Zones Franches Urbaines et Zones Urbaines Sensibles, leur nombre s'est monté à 469 en 2005 (dont 357 en ZFU), à 849 en 2006 (dont 694 en ZFU) et à 1592 en 2007 (dont 1187 en ZFU). En ce qui concerne les prêts majorés grâce à l'intervention d'une collectivité locale (cf. supra, loi ENL), on observe une surreprésentation des ZUS/ZFU avec 8.0% de l'effectif des prêts majorés alors que la moyenne nationale n'est que de 0.7%

Concernant les **caractéristiques des ménages bénéficiaires** du NPTZ, les emprunteurs sont, dans près de 56.3% des cas, âgés de 25 à 35 ans. Ils vivent le plus souvent en couple (57%), qu'ils soient mariés ou non, sinon ils sont célibataires ou séparés. Près de 69.9% des emprunteurs étaient locataires du parc privé avant l'accession à la propriété avec un NPTZ. La majorité des ménages accédants sont composés d'au plus 2 personnes (57%). En 2007, la part des familles (ménage avec plus de deux personnes) diminue d'un point (43% des opérations) après avoir perdu 4 points en 2006 et 11 points en 2005. En revanche, la part des ménages composés d'une personne au plus, après avoir gagné 11 points en 2005, un point en 2006 continue d'augmenter en 2007 (+1 point). Toutefois le nombre moyen des personnes composant le ménage a peu évolué par rapport 2006 et demeure à 2.5 en moyenne et 2 en médiane. De façon générale, on constate depuis 2003 que seule la proportion des ménages composés des personnes seules ou de deux personnes augmente. Enfin, les emprunteurs sont pour la majorité d'entre eux employés ou ouvriers (59% au total) ; en ajoutant les professions intermédiaires, ces 3 CSP cumulent 80% des NPTZ émis en 2007.

Si on s'intéresse au niveau de vie des emprunteurs en tenant compte de la taille du ménage (i. e. revenu de l'année N **par unité de consommation**), il apparaît que les bénéficiaires de NPTZ ont un revenu disponible par unité de consommation qui s'accroît, et ce même pour les ménages dont le revenu par unité est inférieur ou égal à 1.5 SMIC, lequel a augmenté de 1.6 point par rapport à l'année dernière, pour retrouver son niveau de 2005.

En revanche, s'agissant des revenus renseignés de l'année N, sans tenir compte de la taille du ménage, 34.8% des ménages ont des revenus inférieurs à 2 SMIC.

La hiérarchie des **parts de marché** du NPTZ par établissement de crédit a peu évolué depuis 2005, le Crédit Agricole (dont LCL) arrivant toujours en tête avec 24.9%, suivi de près des groupes Crédit Mutuel/CIC devançant désormais celui des Caisses d'Epargne/Crédit Foncier avec des parts de marché respectives de 24.7% et 24.5%, sachant que la part de marché de ce dernier groupe a progressé de 1.3 point par rapport à 2006. Le groupe Banques Populaires arrive en 4^{ème} position avec 7.9%, alors que la Société Générale occupe une part de marché d'environ 6.6%, devant le Crédit Immobilier de France avec seulement 6.2% du marché (soit -1.6 point par rapport à 2006), et enfin le groupe BNP Paribas avec 3.6%.

La nature du **prêt principal** accompagnant les opérations financées avec un NPTZ est plus que jamais un prêt libre dans les deux-tiers des cas (66.2% contre 64.6% en 2006 et 61.8% en 2005). La part des prêts NPTZ accompagnés d'un PAS continue à reculer en 2007 et descend à seulement 9.6% (contre 12.0% en 2006 et 14.4% en 2005). Ce sont les NPTZ accompagnés

d'un autre prêt éligible au marché hypothécaire qui bénéficient essentiellement de ce recul et occupent désormais la deuxième position avec une part de 18.7%, suivis par les prêts conventionnés (hors PAS) qui représentent 5.1%. La proportion des prêts NPTZ avec un PEL est encore quasi nulle avec 0.3%.

Dans un contexte qui reste marqué par l'allongement régulier des durées de prêt (1 an de plus en 2007, soit 23.4 ans en moyenne contre 22.4 ans en 2006, et 20.9 ans en 2005), le montant moyen du prêt principal associé atteint 102 440 € et sa quotité s'établit à 70.0% du coût de l'opération. S'agissant du taux d'apport personnel moyen, il représente 13.5% du plan de financement. Enfin, la quotité moyenne des montants de l'ensemble des prêts complémentaires qui accompagnent un NPTZ associé au prêt principal s'élève à 6.0%, étant rappelé que la quotité du NPTZ est de 10.5%.

<p>Note bene : afin de raisonner sur une base calendaire, les données de l'année 2005 cumulent l'ensemble des prêts à 0% (ancien et nouveau dispositifs confondus).</p>
--

BILAN STATISTIQUE DES NOUVEAUX PRETS A 0% EMIS EN 2007⁵

1	ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE.....	7
1.1	Caractéristiques des logements.....	9
	Caractéristiques globales.....	9
	Caractéristiques par zones géographiques.....	13
	Caractéristiques par type de commune.....	14
1.2	Caractéristiques des ménages bénéficiaires.....	17
	Caractéristiques sociodémographiques	18
	Typologie des ménages	19
	Tranches du barème, revenu de l'année de référence	21
	Évolution du revenu mensuel des ménages entre l'année de référence et l'année N.....	22
1.3	Parts de marché des établissements et plans de financement	28
	Plans de financement.....	30
	Allongement de la durée des prêts et lissage.....	33
1.4	Répartition géographique des émissions de NPTZ	36
	Comparaison des émissions Île-de-France / Province.....	37
	Comparaison des émissions PTZ / NPTZ	38
1.5	Prêts A Taux 0% Majorés	40
2	ÉMISSION DE NOUVEAUX PTZ DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER.....	43
2.1	Caractéristiques des logements.....	45
2.2	Caractéristiques des ménages bénéficiaires.....	46
2.3	Nouveau dispositif spécifique aux DOM	46

⁵ Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2008, les résultats affichés pour les années précédentes 2006 peuvent différer de ceux qui ont été publiés en 2007 dans le cadre du Bilan statistique des PTZ émis en 2006.

2.4	Comparaison entre les emprunteurs dans les DOM et en métropole.....	47
3	Annexes	49

1 ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE

En 2007, le marché immobilier est resté aussi fort qu'en 2006, et ce malgré la croissance des *spreads*⁶ au cours du 2^{ème} trimestre 2007 qui s'est traduite par une augmentation générale des taux d'intérêt des prêts immobiliers, aggravée par les répercussions de la crise du *subprime* aux Etats Unis.

En effet, les ventes et les mises en vente ont atteint un niveau record en 2007. Il y a eu 127 400 ventes de logements neufs, volume jamais observé depuis 1985. L'augmentation est de 0.9 % par rapport à 2006 (après une progression de +3.9% en 2006 et +8.3% en 2005). Les mises en vente quant à elles ont été de 148 300, soit 1.5% de moins qu'en 2006 (150 500). En 2007, les mises en vente sur le marché d'appartements ont baissé de 1.7 % par rapport à l'année 2006. Le recul concerne tous les types d'appartements à l'exception des studios (+13.3%)⁷.

Au niveau de la construction, 548 000 logements ont été autorisés en 2007, c'est 4.7% de moins qu'en 2006. Il reste cependant supérieur à celui observé en 2005. Cette baisse n'a pas affecté le logement collectif, qui continue à progresser avec une hausse de 3.1% par rapport à l'année 2006, à l'inverse l'habitat individuel régresse de 2.2.% en 2007. Quant aux mises en chantier, elles atteignent 435 000 logements, soit une hausse de 0.3% par rapport à l'année précédente.⁸

Cette année l'évolution des prix connaît un relatif ralentissement: les prix progressent de 6.8% pour les appartements neufs (contre 7.8% en 2006, +11% en 2005 et +8.6% en 2004) et de seulement 1.1% pour les maisons neuves (contre 11% en 2006, +9% en 2005 et +6.5% en 2004). Dans l'ancien, un ralentissement est aussi visible puisque les prix moyens ont progressé, selon l'indice FNAIM, de 3.8% (après 7.1% en 2006, 10.4% en 2005 et 15.4% en 2004⁹).

⁶ *Ecart entre le taux d'intérêt payé par la banque et le taux d'intérêt des emprunts d'état.*

⁷ *Source : SESP Infos rapides, n°420 – Janvier 2008, Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables*

⁸ *Source : SESP Infos rapides, n°412 – Janvier 2008, Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables*

⁹ *FNAIM - L'observatoire des marchés de l'ancien – Lettre de conjoncture N°51)*

Dans ce contexte particulier du marché de l'immobilier, le prêt à 0% joue un rôle bénéfique en améliorant la solvabilité des ménages qui ne pouvaient plus supporter les taux d'effort imposés par les niveaux des prix immobiliers atteints et qui étaient peu à peu évincés des espaces urbains les plus convoités.

Après les très bonnes années 2005 et 2006, le dispositif de prêts à 0% connaît une bonne année encore continuant à bénéficier de l'effet positif de l'ouverture à l'ancien sans travaux à partir du février 2005.

En effet, le nombre de nouveaux prêts à 0% émis en 2007 atteint 245 238 en France métropolitaine pour un montant prêté global de 3.7 milliards d'euros et un coût total d'opérations financées de 36 milliards d'euros.

On rappelle que les émissions de Prêts à 0% avaient augmenté de façon spectaculaire durant l'année 2005 sous l'impulsion de l'ouverture du Prêt à 0% à l'ancien sans quotité de travaux. Cette augmentation s'est poursuivie en 2006 et en 2007, avec toutefois un rythme moins soutenu en 2007, soit +3.4% contre 18% en 2006.

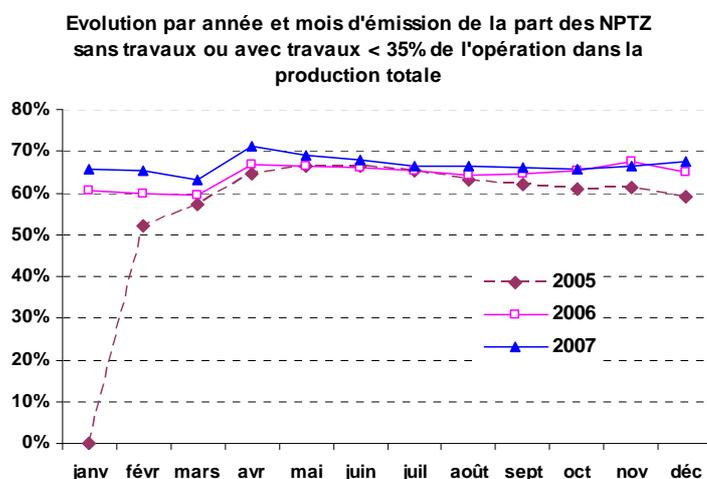
Le montant moyen de l'opération financée a progressé de 4.3% contre 8.4% entre 2005 et 2006 et atteint 147 000 € alors que le montant moyen du PTZ reste stable à 15 400 €. La quotité du PTZ poursuit ainsi sa baisse à 10.5%.

La forte diminution de la part du neuf observée en 2006 (90% en 2004 à 34% en 2006) se poursuit en 2007, avec 32%. Ceci profite à l'acquisition seule qui comptabilise 49.6% de l'ensemble des opérations.

1.1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

CARACTERISTIQUES GLOBALES

La hausse du nombre de NPTZ émis en 2007 (3.4 % dans l'ensemble) se retrouve dans l'acquisition seule (+5.9% contre +27.4% en 2006) et dans l'acquisition avec montant de travaux ne dépassant pas 35% du montant de l'opération (+11.6%), alors que dans le neuf on constate une baisse de 3 points (-3.1% contre +8.4% en 2006). Cette augmentation très modérée dans l'acquisition seule ainsi que dans l'acquisition avec travaux dont le montant est inférieur à 35% de l'opération montre le caractère désormais stabilisé du nouveau dispositif. En effet, l'année 2005 a été l'année de lancement du nouveau dispositif ce qui implique les délais de diffusion du dispositif ainsi que les délais d'adaptation des chaînes de production de prêts au sein des établissements distributeurs ; de plus, le nouveau dispositif est entré en vigueur seulement à partir du mois de février. Ces deux facteurs joints font de l'année 2005 une année incomplète, le nouveau dispositif ayant atteint son rythme de croisière seulement en 2006, expliquant ainsi en grande partie la forte augmentation de la production entre les deux années et puis une stabilisation en 2007. Le graphique suivant trace par mois d'émission la part des prêts qui n'aurait pas été éligibles à l'ancien dispositif, c'est-à-dire les acquisitions seules et les acquisitions avec travaux dont le montant ne dépasse pas 35% de l'opération, dans la production totale mensuelle :



Ce graphique permet de constater qu'en 2007, la part du nouveau dispositif dans la production totale reste, presque toujours, systématiquement au dessus de celles constatées de 2005 à 2006, la moyenne sur toute l'année étant de 67% en 2007, contre 64% pour 2006 et 60% en 2005.

Evolution des types d'opérations financées avec un PTZ

	2004		2005		2006		2007		04/05	05/06	06/07
Individuel Neuf	62 626	81.5%	66 877	33.3%	70 384	29.7%	66 408	27.1%	6.8%	5.2%	-5.6%
Collectif Neuf	6 570	8.5%	7 870	3.9%	10 669	4.5%	12 136	4.9%	19.8%	35.6%	13.8%
Individuel Acquisition amélioration	7 196	9.4%	28 318	14.1%	31 458	13.3%	33 996	13.9%	293.5%	11.1%	8.1%
Collectif Acquisition amélioration	478	0.6%	7 644	3.8%	9 709	4.1%	11 030	4.5%	1499.2%	27.0%	13.6%
Individuel Acquisition seule			49 752	24.8%	60 414	25.5%	63 720	26.0%	-	21.4%	5.5%
Collectif Acquisition seule			40 436	20.1%	54 472	23.0%	57 948	23.6%	-	34.7%	6.4%
Neuf	69 196	90.0%	74 747	37.2%	81 053	34.2%	78 544	32.0%	8.0%	8.4%	-3.1%
Acquisition amélioration, donc :	7 674	10.0%	35 962	17.9%	41 167	17.4%	45 026	18.4%	368.6%	14.5%	9.4%
- quotité travaux < 35%			30 522	15.2%	36 826	15.5%	41 088	16.8%	NS	2.2%	11.6%
- quotité travaux >= 35%	7674	10.0%	5 440	2.7%	4 341	1.8%	3 938	1.6%	-29.1%	-20.2%	-9.3%
Acquisition seule			90 188	44.9%	114 886	48.5%	121 668	49.6%	-	27.4%	5.9%
Individuel	69 822	90.8%	144 947	72.1%	162 256	68.4%	164 124	66.9%	107.6%	11.9%	1.2%
Collectif	7 048	9.2%	55 950	27.9%	74 850	31.6%	81 114	33.1%	693.8%	33.8%	8.4%
Ensemble	76 870	100%	200 897	100%	237 106	100%	245 238	100%	161.3%	18.0%	3.4%

Par ailleurs, l'augmentation globale par rapport à 2006 affecte relativement plus les opérations dans le collectif (+8.4%) que dans l'individuel (+1.2%).

La part des maisons continue sa diminution mais prévaut toujours sur les appartements (67% contre 68% en 2006) confirmant le retour des accédants dans le centre ville, comportant une proportion plus importante d'appartements. L'individuel neuf demeure le premier type d'acquisition avec 27% de l'ensemble des opérations malgré la poursuite de sa baisse (-3 points par rapport à 2006). Cette baisse profite au collectif dans l'acquisition seule qui représente 24% (+1 point) et à l'individuel dans l'acquisition seule et dans l'acquisition amélioration avec respectivement 26% et 14% (soit + 1 point par rapport à 2006).

La surface habitable moyenne poursuit la baisse déjà observée en 2006 (-2 m²), et est de 87m². Cette baisse, observée dans presque tous les types d'acquisition dans le neuf et dans l'acquisition amélioration (-1 m²). Par ailleurs, cette diminution est légèrement plus marquée dans l'individuel que dans le collectif, le collectif neuf étant même stable. Le nombre moyen de pièces en 2007 reste stable à 4 pièces.

Evolution de la surface moyenne et du nombre de pièces des logements financés avec un PTZ

	2004	2005	2006	2007
Individuel Neuf	110 m ² 5	110 m ² 5	110 m ² 5	109 m ² 4
Collectif Neuf	64 m ² 3	63 m ² 3	61 m ² 3	61 m ² 3
Individuel Acquisition amélioration	113 m ² 4	100 m ² 4	97 m ² 4	96 m ² 4
Collectif Acquisition amélioration	102 m ² 4	71 m ² 3	67 m ² 3	66 m ² 3
Individuel Acquisition seule		96 m ² 4	94 m ² 4	92 m ² 4
Collectif Acquisition seule		64 m ² 3	61 m ² 3	60 m ² 3
Ensemble	106 m ² 4	92 m ² 4	89 m ² 4	87 m ² 4

Les pièces des habitations neuves sont les plus spacieuses : 24 m² alors que celles des autres habitations (anciennes avec amélioration ou acquisition sans amélioration) sont de 22.8 m² en moyenne. En 2007, la surface moyenne du neuf est restée stable par rapport à 2006, quel que soit le type d'opération. Par ailleurs, l'individuel offre des logements plus spacieux et avec un plus grand nombre de pièces que le collectif, ceci quelque soit le type d'acquisition.

Coût moyen de l'opération par m²

	2004	2005	2006	2007
Neuf	1 323 €	1 456 €	1 596 €	1 717 €
Acquisition amélioration	877 €	1 328 €	1 505 €	1 618 €
Acquisition seule		1 810 €	2 090 €	2 231 €
Ensemble	1 279 €	1 592 €	1 819 €	1 954 €

Le coût moyen par m² de surface habitable demeure sensiblement plus élevé dans l'acquisition seule (2 231 € contre 1 618 € pour les opérations dans l'ancien avec travaux et 1 717 € dans le neuf) en raison d'une concentration plus forte de ce type d'opérations dans les zones où le prix immobilier est le plus élevé : en effet, 79.5 % des opérations de la zone A sont effectuées dans l'ancien sans travaux, 58.7% pour la zone B et seulement 32.5% pour la zone C. La hausse de cet indicateur se poursuit en 2007 de manière importante (+7.4% en un an et +27.2% en deux ans) sous l'effet cumulé de la hausse générale des prix immobiliers, du retour des prêts à 0% dans les zones à plus forte composante urbaine (plus chères) et enfin de la diminution de la surface habitable (à corrélérer avec des modifications quant à la taille des ménages). Cette hausse s'établit, dans le neuf à +7.6% en un an (contre +9.6% en 2006), et dans les mêmes proportions dans l'ancien avec respectivement +7.5% et +6.8% dans l'acquisition avec et sans amélioration.

S'agissant du coût moyen d'opération, la hausse régulière annuelle se poursuit en 2007 pour atteindre 147 000 € soit +4.3% depuis 2006 (+13% depuis 2005). En revanche, le montant moyen du NPTZ reste stable à 15 400 € en 2007 (100 euros de plus qu'en 2005). La conjonction de deux faits contribue à la poursuite de la diminution graduelle de la quotité du NPTZ qui est de 10% en 2007 soit 1 point de moins qu'en 2006 et 2 points de moins qu'en 2005.

Coût moyen d'opération et montant moyen du PTZ par type d'opération

	2004			2005			2006			2007		
	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ
Individuel Neuf	128 000	13%	16 500	138 300	13%	18 300	147 100	13%	18 400	153 100	12.1%	18 500
Collectif Neuf	139 900	11%	15 100	151 900	10%	15 900	163 400	10%	16 000	168 900	9.8%	16 600
Individuel Acquisition amélioration	90 400	15%	13 900	110 900	12%	13 300	119 600	11%	13 300	125 400	10.7%	13 400
Collectif Acquisition amélioration	85 400	15%	13 200	107 700	12%	12 600	118 700	11%	13 000	126 400	10.4%	13 200
Individuel Acquisition seule	-	-	-	135 000	10%	13 900	146 600	10%	14 100	152 000	9.3%	14 100
Collectif Acquisition seule	-	-	-	123 800	11%	13 700	138 500	10%	14 300	146 400	10.0%	14 600
Ensemble	125 300	13%	16 100	130 100	12%	15 300	140 900	11%	15 400	147 000	10.5%	15 400

Le montant moyen d'opération reste supérieur dans le neuf, particulièrement pour les logements collectifs. L'écart avec l'ancien continue à se réduire, notamment du fait des coûts plus importants dans l'acquisition seule (notamment dans l'individuel dont le montant moyen d'opération est du même ordre que l'individuel neuf).

Le plafonnement réglementaire est responsable des niveaux où se stabilise le montant moyen de NPTZ qui de ce fait est seulement fonction du type d'opération neuf ou ancien, compte tenu de la stabilité par ailleurs du nombre moyen de personnes composant le ménage entre 2006 et 2007.

La quotité du NPTZ, plus importante dans l'ancien sous le PTZ ancien dispositif, est dorénavant plus forte dans le neuf. La baisse de 2005 à 2007 de la quotité dans l'ancien et sa stabilisation dans le neuf (13% en 2005 et 2006 et 12% en 2007) accentue cette tendance. Cette diminution dans l'ancien s'explique simplement par une hausse plus importante du coût moyen d'opération. La quotité du NPTZ dans l'individuel acquisition seule est plutôt faible (9%), compte tenu là aussi du montant moyen d'opération particulièrement élevé.

CARACTERISTIQUES PAR ZONES GEOGRAPHIQUES¹⁰

Le découpage en zones géographiques, au sens du zonage Robien, comprend 3 zones :

1. Zone A : agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la côte d'azur,
2. Zone B : agglomérations de plus de 50 000 habitants, les communes chères situées aux franges de l'agglomération parisienne, les communes des DOM ainsi que dans les zones littorales et frontalières,
3. Zone C : les autres communes.

Caractéristiques des opérations par zone géographique

	2007		
	Effectifs	Montant moyen opération	Montant moyen NPTZ
Zone A	41 683	185 100 €	19 200 €
Zone B	84 777	142 000 €	13 700 €
Zone C	118 778	137 200 €	15 200 €
Ensemble	245 238	147 000 €	15 400 €

Au regard de la répartition en trois nouvelles zones géographiques, la zone C, favorisée par le faible prix du foncier, propice aux constructions neuves, concentre 48.4% (contre 50% en 2006) des prêts suivie de la zone B avec une part de 34.6% (relativement stable), tandis que la part de la zone A progresse et atteint 17 % des opérations financées (contre 15.7% en 2006). Au niveau des prix, le poids prédominant de la zone C, qui est la moins urbaine des trois zones et où le prix moyen d'acquisition est le plus bas, tire l'ensemble à la baisse. En effet, le coût de l'opération s'élève à 185 100 € dans la zone A contre seulement 137 200 € dans la zone C et 142 000 € en zone B, pour un coût moyen d'opération toutes zones confondues de 147 000 €. Le coût moyen d'opération augmente plus sensiblement en zone A (+5.4%) qu'en zones B et C avec respectivement +3.1% et +3.7%.

S'agissant du montant moyen du NPTZ, il est plus élevé en zone A avec 19 200 € (+24.7% par rapport au montant moyen toutes zones confondues), puis en zone C avec 15 200 € et enfin en zone B avec 13 700 €

¹⁰ Au sens zonage Robien

CARACTERISTIQUES PAR TYPE DE COMMUNE

Pour étudier la localisation des opérations financées par un PTZ, est utilisée la notion de zonage en aires urbaines élaborée par l'INSEE. Cette nomenclature spatiale décline le territoire métropolitain en 4 catégories : les pôles urbains, les couronnes périurbaines, les communes multi polarisées et les espaces à dominante rurale.

Une aire urbaine est constituée :

- d'un **pôle urbain** représentant une unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus, et assurant une continuité du bâti.
- d'une **couronne périurbaine** regroupant l'ensemble des communes de l'aire urbaine à l'exclusion de son pôle urbain.

Par ailleurs, les communes attirées par plusieurs aires urbaines, sans être sous l'influence majeure d'aucune d'entre elles, sont considérées comme périurbaines. Ce sont les **communes dites multi polarisées** que l'INSEE définit comme communes rurales et unités urbaines situées hors des aires urbaines, dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines.

L'**espace à dominante rurale** est l'ensemble des communes rurales ou unités urbaines n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine.

Dans le cadre du bilan relatif à la production des nouveaux prêts à 0% en 2005, il a été noté que le phénomène de glissement progressif des opérations financées avec un PTZ des zones les plus urbaines vers les zones à dominante rurale observé sous l'ancien dispositif s'est inversé en 2005. Ce renversement se confirme en 2006 et en 2007. En effet, le pôle urbain représente désormais 53% des opérations (+1 point par rapport à 2006 et +5 points par rapport à 2005) et tout comme en 2005 et en 2006 cette hausse se fait au détriment de l'ensemble des autres catégories de communes.

Évolution des émissions de PTZ par type de commune

	2004		2005		2006		2007		04/05	05/06	06/07
Pôle urbain	21 050	27%	96 953	48%	122 611	52%	130 583	53%	360.6%	26.5%	6.5%
Couronne périurbaine	22 686	30%	42 522	21%	46 820	20%	46 254	19%	87.4%	10.1%	-1.2%
Commune multipolarisée	7 540	10%	14 471	7%	16 202	7%	16 110	7%	91.9%	12.0%	-0.6%
Espace rural	25 594	33%	46 951	23%	51 473	22%	52 291	21%	83.4%	9.6%	1.6%
Ensemble	76 870	100%	200 897	100%	237 106	100%	245 238	100%	161.3%	18.0%	3.4%

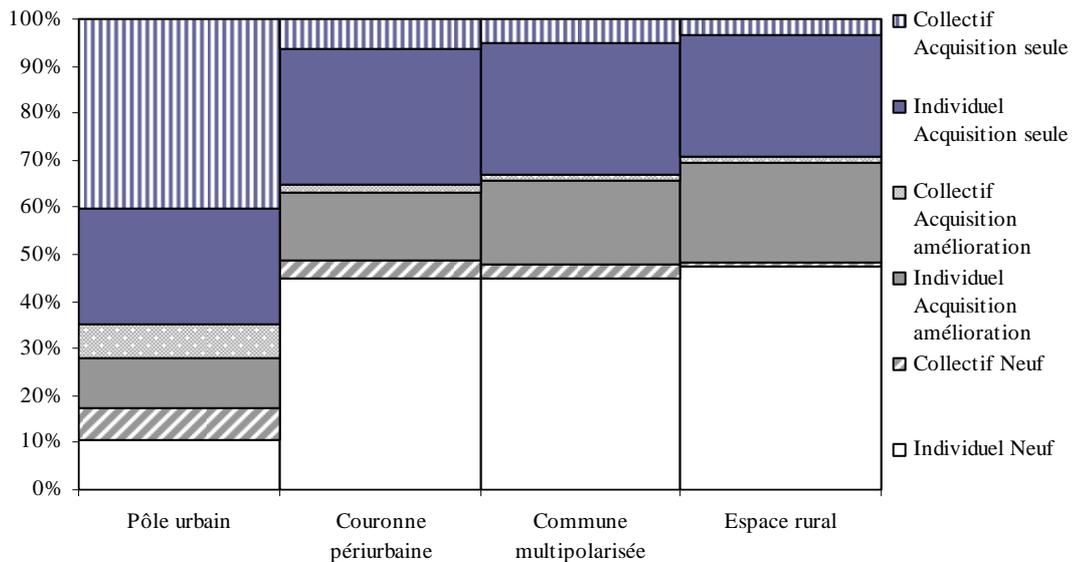
La hausse de 3.4 % du nombre de NPTZ distribués en 2007 est loin d'être générale quel que soit le type de commune, elle est plus marquée dans les pôles urbains. En effet, ces derniers concentrent plus de la moitié des opérations, l'espace rural et les couronnes périurbaines environ un cinquième et les communes multi polarisées 7%.

Le montant moyen d'opération en 2007, en hausse globale de 4.3%, est en augmentation dans l'ensemble des catégories de commune (de +3.8% en espace rural à +4.5% en pôles urbains).

En 2007, le montant moyen du NPTZ, reste stable dans l'ensemble, mais avec une légère hausse dans les pôles urbains et une légère baisse dans les autres catégories.

La quotité du NPTZ est en baisse uniforme quelle que soit la catégorie de commune. Plus on se dirige vers une zone urbaine, plus la quotité du NPTZ y est faible (de 11.8% à 10.1% en 2007).

Répartition des émissions de PTZ par type d'opération et de commune en 2007



Au regard du graphique ci-dessus, la proportion de maisons neuves est majoritaire sauf dans les seuls pôles urbains, puisque largement devancée par toutes les formes d'acquisition seule (individuel et collectif). Dans les autres types de commune, l'individuel neuf concerne presque la moitié des opérations, l'individuel acquisition seule le quart et l'individuel acquisition amélioration environ un cinquième dans l'espace rural et les communes multipolarisées.

Tout comme les années passées, le poids du collectif (dans l'ancien comme dans le neuf) diminue quand le caractère urbain décroît et inversement, plus le caractère rural s'accroît, plus la part de l'individuel (dans l'ancien comme dans le neuf) est importante.

Une étude a été réalisée en 2006, permettant de croiser la catégorie de commune de l'ancien logement et celle du nouveau (cf. annexe 7). En 2007, il ressort de cette analyse que les flux d'une catégorie à l'autre varient selon la commune d'origine. Les plus stables sont les ménages issus du pôle urbain qui restent à 81.0% dans la même catégorie, alors que 10.9% des accédants de cette catégorie emménagent vers la couronne périurbaine. Les originaires des couronnes périurbaines et communes multi-polarisées restent à 40.1% en moyenne dans la même catégorie, et s'en éloignent pour aller à 37.7% vers les pôles urbains et 13.8% vers l'espace rural. Enfin, s'agissant des ménages issus de l'espace rural, ils restent stables à 64.8%, sinon migrent vers les pôles urbains (19.3%) et les couronnes périurbaines (11.2%).

En termes d'évolution par rapport aux années précédentes, l'année 2007 est très similaire aux années 2006 et 2005. Par rapport à 2004, les changements significatifs concernent les flux vers le pôle urbain qui étaient nettement moins forts du temps de l'ancien dispositif, et des migrations à l'inverse plus importantes vers les espaces ruraux.

En 2007, les caractéristiques marquantes des acquéreurs selon le type de commune sont les suivantes (cf. annexes – 4 à 6) :

- Dans les pôles urbains : sont présents en proportions plus importantes les cadres (73.8% des cadres bénéficiaires d'un NPTZ sont dans cette catégorie de commune), mais aussi les professions intermédiaires et les employés ; les personnes seules sont majoritairement représentées (70.7% des personnes seules investissent en pôle urbain) ; les emprunteurs ayant un revenu mensuel N supérieur ou égal à 4 SMIC sont présents en proportion significative, à l'inverse des 2 et 3 SMIC qui sont proportionnellement moins présents.
- Dans les couronnes périurbaines et communes multi-polarisées, les emprunteurs sont relativement plus homogènes, certaines particularités se détachant tout de même : on note une présence plus importante des ouvriers et des ménages de plus de deux personnes ainsi qu'une sous représentation des ménages à revenus supérieurs à 4 SMIC.
- Enfin, dans les espaces ruraux outre bien entendu les agriculteurs (60.2% des agriculteurs bénéficiaires d'un NPTZ sont dans cette catégorie mais seulement 2.3% de toutes les opérations financées par un NPTZ en 2007 dans les espaces ruraux concernent les agriculteurs), les ouvriers sont aussi surreprésentés (38.5% des accessions avec un NPTZ

dans les zones rurales sont octroyés aux ouvriers contre seulement 18.6% dans les pôles urbains); les familles sont proportionnellement plus représentées, au détriment des personnes seules et les emprunteurs avec les revenus inférieurs ou égaux 3 fois le SMIC sont présents en proportion plus importante.

1.2 CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES

La description des accédants qui ont bénéficié d'un NPTZ en 2007 met en évidence un profil de ménage particulièrement fréquent (identique à celui de l'année 2006), bien que le nombre de ménages étudié ait sensiblement diminué par rapport aux années précédentes. Cette baisse d'effectif est due essentiellement, au fait que le revenu (net perçu) de l'année N est mal renseigné¹¹ par des établissements dont les parts de marché cumulées sont importantes (32.8% au total).

Les caractéristiques des ménages sont les suivantes :

- le revenu de référence pris en compte pour l'éligibilité est compris dans les deux premières tranches du barème pour 42% de l'ensemble des prêts et 88.8% en incluant les tranches 3 et 4;
- dans la plupart des cas, le ménage est composé d'au plus deux personnes soit 57% de l'ensemble, alors que les ménages de trois personnes et moins représentent 78%;
- le revenu mensuel de l'année N est inférieur strictement à 3 SMIC à hauteur de 76.9% de la population traitée;
- le taux d'apport est inférieur à 5% dans 57.2% des cas, alors qu'il est inférieur à 15% dans 71.8% des cas;
- l'emprunteur a entre 26 et 35 ans (56.3% et 72.6% pour les 35 ans et moins); il vit en couple (57%) et il est employé (32.2% et 80.4% en incluant les ouvriers et professions intermédiaires).

¹¹ L'anomalie la plus courante consiste à déclarer comme revenu de l'année N celui de référence (RFR de l'année N-1 ou N-2)

CARACTERISTIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES

Au vu de l'annexe – 8, l'âge des emprunteurs ayant souscrit un NPTZ en 2007 suit la tendance observée les années précédentes, c'est-à-dire une hausse de la proportion des emprunteurs âgés de 25 ans et moins qui dépasse 16% de l'ensemble des emprunteurs (+1 point par rapport à 2006) au détriment des emprunteurs âgés de 25 à 35 ans. La classe d'âge la plus représentée demeure les emprunteurs âgés de 26 à 35 ans avec 56.3% (-1 point) de l'ensemble des émissions.

En ce qui concerne le statut matrimonial de l'emprunteur, la croissance des personnes seules (seules par opposition aux couples mariés ou pas) constatée en 2006 se poursuit à un rythme plus modéré (+1 point) ; les célibataires restent toujours les plus représentés avec 37.7%. L'année 2007 confirme la tendance observée au cours des dernières années : les couples mariés (27.7% en 2006, -3 points) cèdent du terrain aux couples vivant maritalement (29.3% en 2007, +2 points). Les veufs d'une part et divorcés ou séparés d'autre part, conservent leur part (respectivement 0.4% et 4.9%). A noter que la proportion des locataires HLM était de 12.9% en 2004 à la veille de la création du NPTZ après avoir été de 20% entre 1999 et 2000.

S'agissant du statut d'occupation de l'emprunteur en 2007, on remarque une stabilité par rapport aux mouvements observés en 2006 : la proportion des autres locataires (issus du secteur privé) reste à 69.9% de l'ensemble des émissions. Les personnes vivant chez leurs parents représentent 13.3% et les locataires du secteur HLM et ceux issus d'autres statuts conservent leur proportion respective de 6.9% et 9.9%.

S'agissant de la taille du ménage (annexe – 9), le poids des ménages de petite taille continue de gagner en proportion. En effet, les ménages composés de 1 et 2 personnes dépassent largement la majorité avec 56.8% des prêts (dont plus que la moitié pour les personnes seules) contre 55.3% en 2006 et seulement 52% en 2005 et 40.6% en 2004. Les ménages de 3 personnes et plus, appelés familles, perdent donc de nouveau du terrain (-1.5 point par rapport à 2006) et ne représentent plus que 43.2% de l'ensemble.

Enfin, l'étude de la CSP de l'emprunteur (annexe – 8) permet de confirmer la hausse progressive de la proportion des cadres qui représentent 13.1% (+0.8 points en un an). Cette légère hausse se fait essentiellement au détriment des professions intermédiaires qui perdent du terrain et ne représentent plus que 21.8% de l'ensemble (contre 23.2% en 2006). La classe modale demeure depuis 2005 les employés (32.2%), suivent les ouvriers (26.3%) et les

professions intermédiaires (21.8%) qui à eux trois, regroupent 80.4% de l'ensemble des opérations avec NPTZ en 2007.

TYPLOGIE DES MENAGES

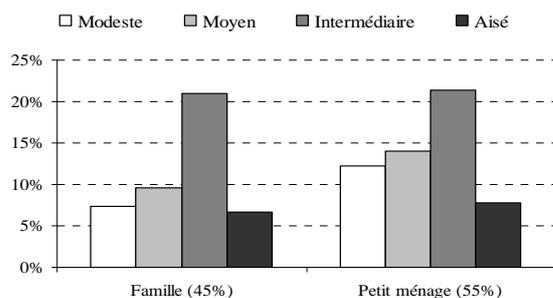
Comme pour l'ancien dispositif, la typologie des ménages établie selon le nombre de personnes composant le ménage et le revenu mensuel de l'année N donne une vision globale des accédants aidés. Les types de ménages sont définis selon les critères suivants :

	Petit ménage (1 ou 2 personnes)	Famille (au moins 3 personnes)
Revenus modestes	moins de 1.5 SMIC (1)	moins de 2 SMIC
Revenus moyens	de 1.5 à 2 SMIC	de 2 à 2.5 SMIC
Revenus intermédiaires	de 2 à 3 SMIC	de 2.5 à 3.5 SMIC
Revenus aisés	plus de 3 SMIC	plus de 3.5 SMIC

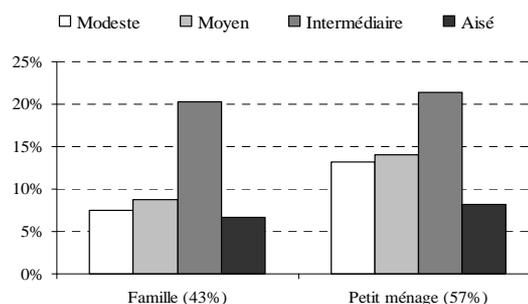
(1) Sur la base d'un SMIC mensuel net pour 151.67h de travail à 899.71€ en 2004, 957.74€ en 2005, 984.61€ en 2006, 1005.37€ en 2007

D'après l'annexe – 9, en 2007, le poids des ménages varie selon leur catégorie de revenus. En effet, les revenus modestes représentent 20.7% de l'ensemble (contre 19.6% en 2006, soit une hausse de 1.1 points) et les revenus moyens 22.8% (contre 23.6% en 2006, soit une baisse d'environ 0.8 point). La proportion des ménages à revenus intermédiaires atteint cette année 41.6% contre 42.4% en 2006, alors que la part des ménages aux revenus aisés continue de progresser pour atteindre 14.9% (contre 14.3% en 2006 et 12.6% en 2005). Le graphique ci-après relatif au croisement des catégories de revenus avec les catégories de ménages, permet d'observer, de 2006 à 2007, pour les petits ménages, une légère augmentation de la part des revenus les plus modestes et les plus aisés. Les familles ne représentent que 43.2 % des bénéficiaires (contre 44.7% en 2006), les revenus moyens et intermédiaires perdant chacun 0.8%.

Poids des catégories de ménages en 2006



Poids des catégories de ménages en 2007



Par ailleurs, il ressort des deux derniers tableaux de l'annexe- 9 permettant de croiser les catégories de ménages selon le revenu avec le type d'acquisition, que les familles investissent plus dans l'individuel (80.8% des familles accèdent dans l'individuel contre 64.7% pour l'ensemble). A l'inverse, les petits ménages opteront plus facilement pour un achat dans le collectif (47.5% des petits ménages investissent dans le collectif contre 35.3% dans l'ensemble). Par ailleurs les investissements des familles sont proportionnellement plus présents dans le neuf (39.2% contre 30.8% pour l'ensemble) et ceux des petits ménages dans l'ancien (75.5% contre 69.2% pour l'ensemble).

Structure de répartition des opérations par type de ménage

	2004	2005	2006	2007		2004	2005	2006	2007
Petits ménages	40.6%	52.0%	55.3%	56.8%	Familles	59.4%	48.0%	44.7%	43.2%
<i>Revenus modestes</i>	20.4%	25.1%	22.1%	23.3%	<i>Revenus modestes</i>	19.0%	18.9%	16.5%	17.4%
Acquisition amélioration	21.6%	22.1%	22.1%	22.4%	Acquisition amélioration	9.7%	22.0%	23.5%	23.0%
Acquisition seule	0.0%	55.0%	56.0%	56.9%	Acquisition seule	0.0%	34.6%	36.5%	39.0%
Neuf	78.4%	22.9%	21.8%	20.7%	Neuf	90.3%	43.4%	39.9%	38.0%
<i>Revenus moyens</i>	20.4%	25.9%	25.3%	24.7%	<i>Revenus moyens</i>	20.6%	21.7%	21.5%	20.3%
Acquisition amélioration	15.3%	18.3%	18.0%	18.7%	Acquisition amélioration	8.7%	18.9%	18.9%	20.7%
Acquisition seule	0.0%	58.7%	60.5%	60.3%	Acquisition seule	0.0%	32.5%	36.4%	38.1%
Neuf	84.7%	23.1%	21.5%	21.0%	Neuf	91.3%	48.6%	44.7%	41.2%
<i>Revenus intermédiaires</i>	40.9%	37.1%	38.6%	37.6%	<i>Revenus intermédiaires</i>	46.4%	46.0%	47.1%	46.8%
Acquisition amélioration	10.3%	17.6%	17.4%	18.6%	Acquisition amélioration	6.3%	15.6%	15.2%	16.7%
Acquisition seule	0.0%	48.4%	52.0%	52.4%	Acquisition seule	0.0%	36.9%	40.4%	41.8%
Neuf	89.7%	34.0%	30.6%	29.0%	Neuf	93.7%	47.5%	44.4%	41.5%
<i>Revenus aisés</i>	18.3%	11.8%	14.0%	14.4%	<i>Revenus aisés</i>	14.0%	13.4%	14.9%	15.5%
Acquisition amélioration	7.6%	15.0%	13.2%	13.5%	Acquisition amélioration	4.6%	13.4%	12.0%	13.0%
Acquisition seule	0.0%	51.1%	59.8%	61.9%	Acquisition seule	0.0%	46.0%	53.8%	56.5%
Neuf	92.4%	33.9%	27.0%	24.6%	Neuf	95.4%	40.7%	34.2%	30.5%

Le tableau ci-dessus reprend les conclusions des pages précédentes : à savoir que les petits ménages gagnent en proportion devenant à partir de 2005 majoritaires (52.0% en 2005, 55.3% en 2006 et 56.8% en 2007), au détriment des familles. En 2007, la part des revenus modestes regagne légèrement du terrain par rapport à l'année précédente que ce soit pour les familles (+0.9 points) ou pour les petits ménages (+1.2 points), au détriment des revenus intermédiaires et des revenus moyens. Toutefois, la part des revenus des ménages les plus aisés reste relativement stable (+0.4 point pour les petits ménages et + 0.6 point pour les familles, par rapport à 2006). La proportion des opérations dans le neuf continue de diminuer en 2007 (après la chute brutale en 2005), tant pour les familles que pour les petits ménages, quelques que soit les revenus.

TRANCHES DU BAREME, REVENU DE L'ANNEE DE REFERENCE

Le nouveau dispositif de prêts à 0% a permis de stopper le glissement lent mais régulier des deux premières tranches vers les tranches supérieures observé dans le cadre de l'ancien dispositif. En 2007, la part de deux premières tranches reste stable par rapport à l'année précédente avec 42% de l'ensemble, (44.2% pour les mois de janvier à mars 2007 correspondants à l'année de référence N-2 et 41.1% d'avril à décembre, l'année N-1 se substituant à N-2).

Evolution de la répartition des ménages par tranche du barème¹²

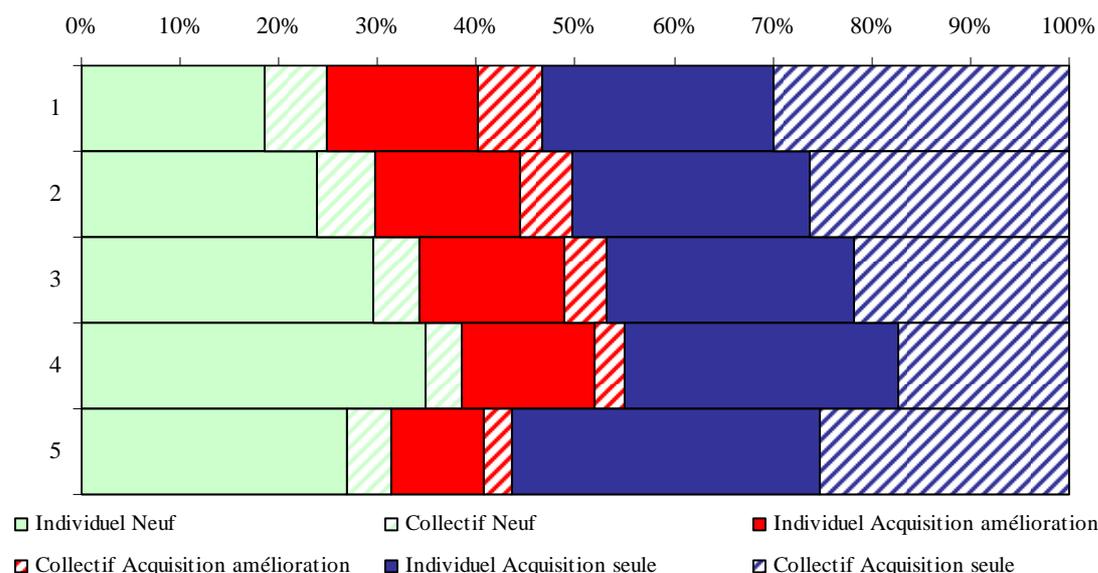
	2004	2005	2006	2007
Tranche 1	21.6%	24.9%	24.8%	24.9%
Tranche 2	16.6%	17.7%	17.2%	17.1%
Tranche 3	22.1%	19.9%	18.7%	17.9%
Tranche 4	31.9%	28.7%	28.9%	28.9%
Tranche 5	7.8%	8.9%	10.4%	11.2%
Ensemble	100%	100%	100%	100%

En 2007, le changement d'année de revenu de référence au 1^{er} avril 2006, entraîne une diminution de plus de 3.1 points de la proportion des trois premières tranches (dont 3.2 points pour la première) vers les deux tranches supérieures.

En 2007, les emprunteurs appartenant à la tranche 4 sont les plus représentés avec près de 29% des opérations devançant la tranche 1 avec un quart des opérations.

¹² Dans le présent barème, on adopte la répartition en cinq profils d'amortissements bien distincts (et cinq niveaux d'aides publiques bien distincts également). Dans cette répartition, les anciennes tranches 4 et 5 constituent la nouvelle tranche 4, et les deux anciennes tranches 6 et 7 sont rassemblées dans la nouvelle tranche 5.

Poids en 2007 des types d'opérations des ménages selon la tranche du barème



Au regard de la distribution des opérations selon la tranche de revenu de l'année de référence pris en compte pour l'éligibilité :

- L'individuel neuf est prépondérant dans les tranches 3 et 4, devancé par le collectif et l'individuel en acquisition seule pour la première tranche et égalé pour l'individuel acquisition seule pour la deuxième tranche.
- Il est constaté que, d'une manière générale, plus la tranche de revenu est élevée, plus les proportions de collectif neuf (à l'exception de la dernière tranche), d'acquisition amélioration (que ce soit dans l'individuel ou collectif), et de collectif acquisition seule (à l'exception de la dernière tranche) sont faibles. A l'inverse, l'individuel neuf (à l'exception de la dernière tranche) et l'individuel acquisition seule voient la proportion d'acquéreurs grandir avec le revenu par tranche du barème.

ÉVOLUTION DU REVENU MENSUEL DES MENAGES ENTRE L'ANNEE DE REFERENCE ET L'ANNEE N

Dans ce qui suit, les revenus insuffisamment renseignés et ceux où le revenu de l'année N est égal au revenu de l'année de référence N-1 ou N-2 ont été écartés. La suppression des revenus non exploitables a contribué à une hausse de 9.5% du revenu moyen sur toute l'année N. Ces revenus ont été également ventilés par tranches de SMIC net calculé sur 151,67 heures travaillées dans l'année (soit 35h/semaine, 854.96 € en 2003, 899.71 € en 2004, 957.74 € en 2005, 984.61 € en 2006 et 1005.37 € en 2007).

Le revenu annuel de l'année N a été également corrigé afin de prendre en compte le nombre de personnes composant le ménage en s'appuyant sur l'échelle d'Oxford. Celle-ci attribue 1 unité de consommation pour la première personne, 0,7 pour la seconde (en supposant qu'il s'agisse du conjoint) et 0,5 pour chacune des suivantes (en supposant qu'il s'agisse d'enfants de moins de 15 ans). Le calcul de l'unité de consommation globale du ménage se fait en fonction du nombre de personnes sous réserve des éventuelles erreurs portant d'une part, sur les familles monoparentales (coefficient de 1.5 au lieu de 1.7) et d'autre part, les familles avec des enfants âgés de plus de 15 ans (les enfants âgés de plus de 15 ans coûtant 0.7 unités de consommation et non plus 0.5).

Pour la même raison que précédemment, c'est-à-dire le changement de l'année de revenu de référence pour l'éligibilité au NPTZ, les mois de janvier à mars 2007 d'une part et d'avril à décembre 2007 d'autre part seront présentés séparément sur le tableau ci-après.

Revenu mensuel moyen de l'année N selon la tranche de revenu de l'année de référence prise en compte pour l'éligibilité

Tranche du barème en N-2/N-1		1	2	3	4	5	Ensemble
2004	Revenu mensuel moyen N	1 600	1 970	2 220	2 630	3 220	2 260
	<i>Evolution par rapport à N-2/N-1</i>	45.5%	19.4%	9.9%	4.0%	0.3%	11.9%
2005	Revenu mensuel moyen N	1 580	1 960	2 270	2 690	3 300	2 260
	<i>Evolution par rapport à N-2/N-1</i>	45.0%	18.8%	12.9%	6.3%	1.5%	13.6%
2006	Revenu mensuel moyen N	1 670	2 010	2 350	2 780	3 500	2 380
	<i>Evolution par rapport à N-2/N-1</i>	53.2%	21.8%	16.9%	9.4%	3.9%	17.2%
01-03	Revenu mensuel moyen N	1 790	2 140	2 460	2 880	3 620	2 470
	<i>Evolution par rapport à N-2</i>	70.0%	29.8%	22.1%	13.3%	7.0%	24.1%
04-12	Revenu mensuel moyen N	1 690	2 000	2 340	2 780	3 510	2 400
	<i>Evolution par rapport à N-1</i>	55.2%	21.4%	16.1%	9.1%	3.2%	15.9%
2007	Revenu mensuel moyen N	1 720	2 050	2 370	2 810	3 540	2 420
	<i>Evolution par rapport à N-1</i>	59.3%	24.2%	17.9%	10.2%	4.1%	18.6%

Globalement sur 2007, le revenu mensuel moyen de l'année N remonte à 2 420 € en moyenne sur l'ensemble de l'année 2007, soit une hausse d'environ 1.6 % par rapport à 2006 (ce qui correspond à 40 euros supplémentaires par mois). L'évolution¹³ du revenu de l'année d'émission du PTZ par rapport au revenu de référence est en très légère hausse, en 2007, et atteint 18.6% en moyenne (contre 17.2% en 2006).

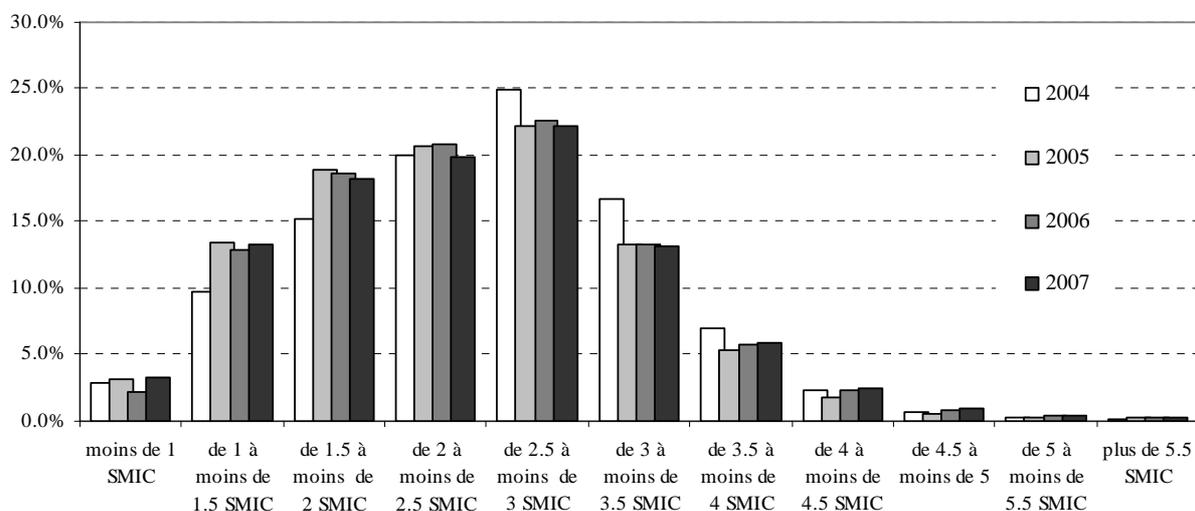
¹³ Pour calculer cette évolution, on convertit au préalable le revenu de référence en son équivalent avant les abattements forfaitaires du régime salarié (20 et 10 % avant le 1^{er} avril 2007 et 10% seulement au delà)

Le revenu mensuel moyen N des ménages bénéficiaires d'un NPTZ pour les trois premiers mois de l'année 2007 est supérieur à celui des neuf mois suivants (à savoir respectivement 2 470 € et 2 400 € en moyenne), le ratio d'évolution des revenus par rapport à l'année de référence est de 24.1% pour les mois de janvier à mars alors qu'il est de 15.9% pour les mois où l'année de référence est N-1, le revenu de référence se rapprochant de l'année courante.

L'écart entre le revenu mensuel moyen de l'année N et le revenu de l'année de référence diminue: s'agissant de l'année de référence N-2, il est compris entre 70% pour la première tranche à 7% pour la cinquième, cet écart s'étend de 55.2% pour la première tranche à 3.2% pour la cinquième tranche pour les mois avec revenu de référence de l'année N-1.

Par ailleurs, l'écart relatif entre le revenu mensuel moyen le plus élevé (5^{ème} tranche) et celui le plus faible (1^{ère} tranche) se stabilise en 2007 avec un coefficient de 2.07 (soit à-peu-près la même valeur qu'en 2006). Autrement dit le revenu moyen de l'année N des emprunteurs de la dernière tranche est, en moyenne, 2.07 fois plus important que celui des emprunteurs de la première tranche.

*Évolution du poids des ménages selon leur revenu par unité de consommation de l'année N comparé au SMIC
(En abscisse : revenu mensuel par unité de consommation / SMIC mensuel de l'année considérée)*



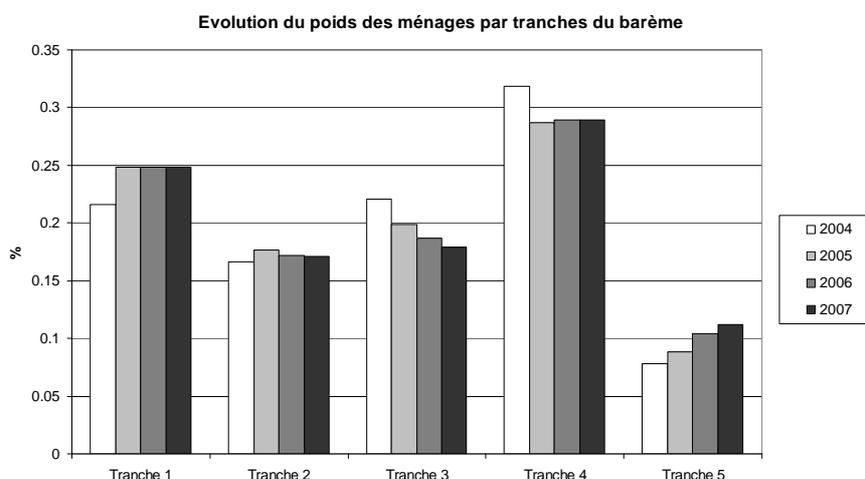
De 2005 à 2007, la part des ménages ayant le revenu mensuel par unité de consommation compris entre 1 et 2 le SMIC est plus importante que celle en 2004, cette tendance s'inverse pour les tranches de ménages ayant un revenu par unité compris entre 2.5 et 3.5 le SMIC.

En 2007, la proportion des revenus par unité de consommation inférieurs au SMIC augmente de 1.1% par rapport à 2006, pour dépasser les niveaux de 2004 et 2005, alors que les revenus

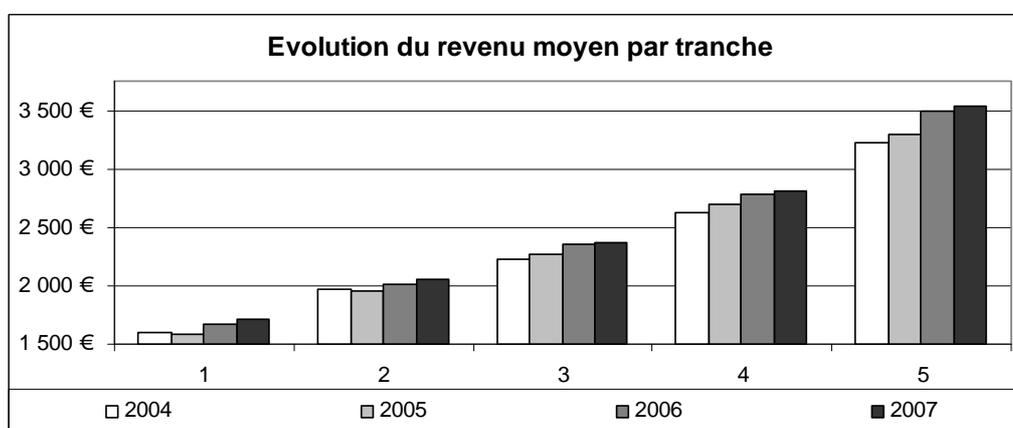
par unité compris entre 2 et 2.5 le SMIC baissent de 1 point par rapport à l'année précédente et retrouve le niveau de 2004.

L'effet de l'inflation des prix immobiliers des dernières années est sans doute plus important, sur les familles nombreuses, ce qui explique l'affaissement de leurs poids dans la distribution des émissions de NPTZ.

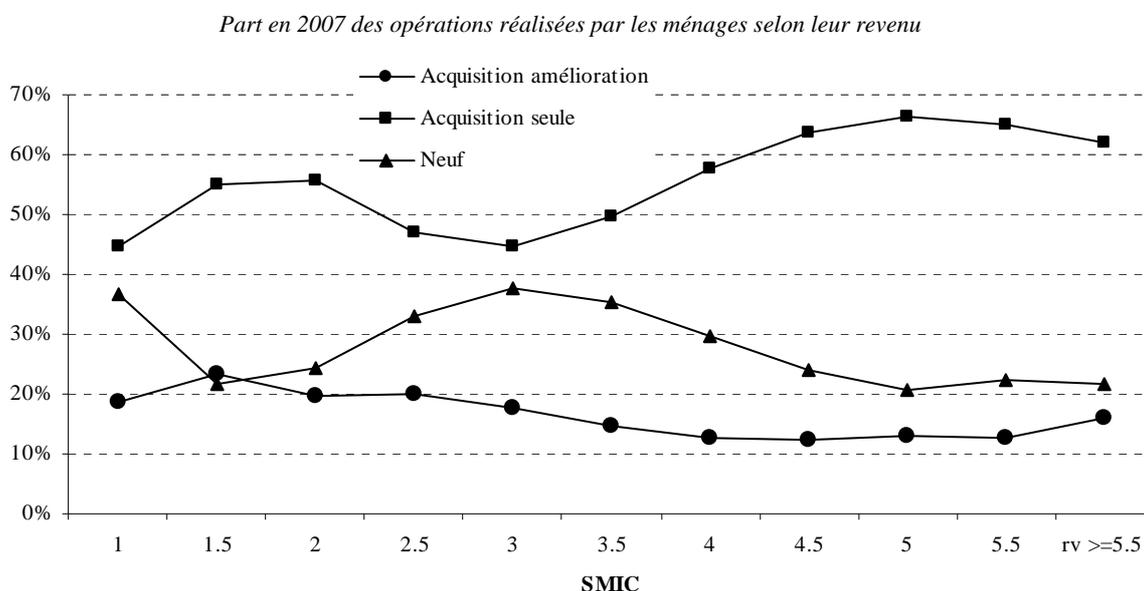
Afin d'ôter l'éventuel biais engendré par la hausse plus importante du montant du SMIC par rapport aux revenus hors SMIC, le graphique suivant permet de retracer l'évolution de la répartition par tranche du barème :



Tout comme dans l'approche précédente, l'année 2007 ne présente pas de différences significatives par rapport à 2006. Par rapport à 2004, le fort glissement des emprunteurs vers les tranches de revenu les plus modestes, est atténué. De la même manière que précédemment, la taille des ménages n'étant pas stable au cours du temps, l'évolution des revenus doit être relativisée.



Au regard du graphique ci-dessus, il ressort que, le revenu moyen a augmenté entre 2006 et 2007 après une légère baisse en 2005 par rapport à 2004, pour les deux premières tranches. Alors que pour les tranches de revenus les plus aisées (les trois dernières), on observe une hausse constante du revenu moyen entre 2004 et 2007.



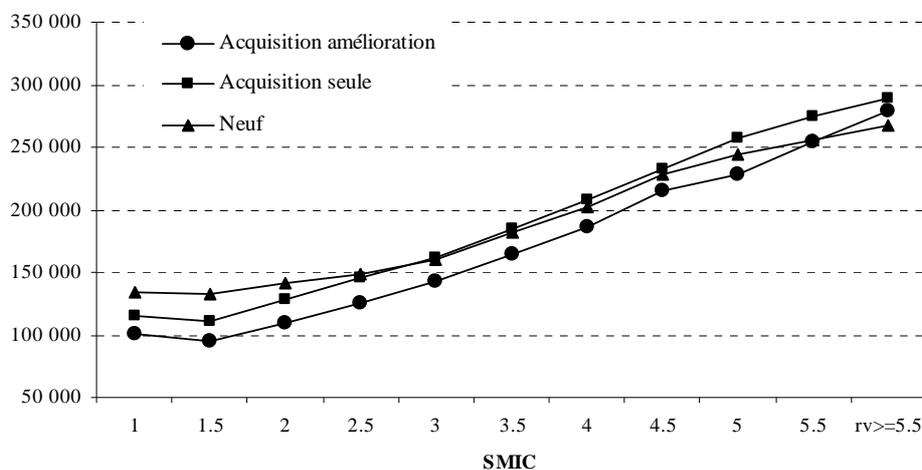
Le graphique ci-dessus tend à établir une corrélation entre les revenus et le type d'acquisition. Les classes extrêmes ont des comportements d'achats similaires et se distinguent des classes centrales : les classes extrêmes, dont les revenus sont ou inférieurs à 2 SMIC ou supérieurs à 4 SMIC, comprennent proportionnellement plus d'acquisition avec ou sans amélioration (à l'exception de la tranche [1SMIC ; 1.5SMIC] où la part du neuf est légèrement au-dessus du neuf), alors que les classes centrales, dont les revenus sont compris entre 2 et 4 SMIC, se dirigent proportionnellement plus vers les opérations dans le neuf.

Au regard du tableau du bas de l'annexe – 13, le montant d'opération est une fonction croissante du revenu quel que soit le type d'opération à l'exception des revenus inférieurs à 1 SMIC, alors que la quotité a une tendance à la décroissance. Le coût de l'opération le plus faible est pour la tranche [1 SMIC ; 1.5 SMIC]. Pour les tranches de revenu inférieures à 2.5 SMIC, c'est dans le neuf que le coût d'opération est le plus important mais à partir 2.5 SMIC c'est l'acquisition seule qui est la plus coûteuse, l'acquisition amélioration restant l'opération avec le coût le plus faible, en dehors des deux dernières tranches où le coût dépasse celui du neuf.

Le différentiel des montants d'opération entre la tranche de revenu la plus faible et la plus importante est de 2.39, c'est-à-dire que le montant moyen d'opération est 2.39 fois plus

important pour les emprunteurs ayant plus de 5.5 SMIC que ceux ayant moins d'1 SMIC. Cet écart s'agrandit dans l'acquisition amélioration (2.58) et diminue dans le neuf (1.93).

Montant moyen d'opération selon le revenu mensuel N en 2007



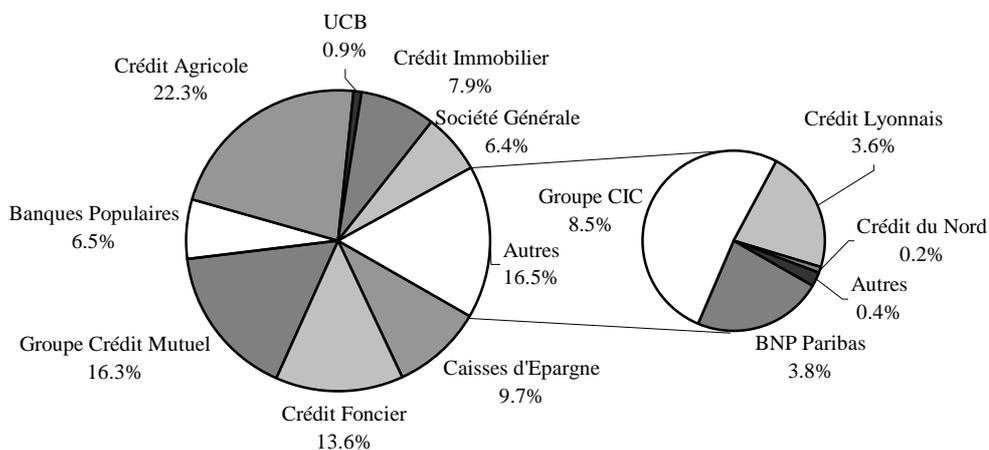
La hausse générale des montants moyens d'opération est plus sensible, et ce quel que soit le type de revenu, dans le secteur de l'acquisition amélioration que dans le neuf. Ce graphique fait ressortir certains des constats précédents, comme le fait que le montant moyen d'opération dans le neuf augmente certes, avec le déplacement vers le haut sur l'échelle de revenus, mais de façon moins significative (i.e. courbe plus plate) à l'inverse de l'acquisition seule. Enfin, le montant moyen d'opération dans l'acquisition amélioration reste le plus faible sur toutes les classes de revenus sauf pour les deux dernières tranches.

1.3 PARTS DE MARCHÉ DES ÉTABLISSEMENTS ET PLANS DE FINANCEMENT

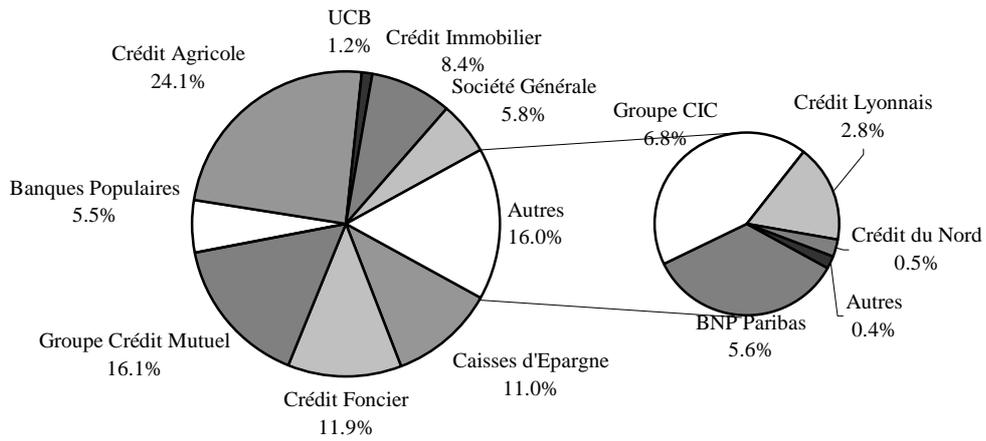
En 2004, du temps de l'ancien dispositif, le groupe constitué par les Caisses d'Épargne et le Crédit Foncier arrivait en tête des réseaux distributeurs de PTZ et détenait un tiers du marché en montants prêtés. Ce groupe était suivi par l'ensemble composé du Crédit Agricole et du Crédit Lyonnais qui atteignait 25.9% de part de marché. Le troisième groupe était formé du Crédit Mutuel et du CIC avec une part de marché de 24.8%.

La nouvelle hiérarchie des parts de marché du nouveau dispositif de NPTZ en 2005 bouleverse cette répartition et voit le groupe du Crédit Agricole (dont Le Crédit Lyonnais) arriver en tête avec 27% suivi des groupes Caisses d'Épargne/Crédit Foncier et Crédit Mutuel/CIC ex aequo avec une part de marché d'environ 23% chacun. Cette répartition des parts de marché a peu bougé entre 2005 et 2007. En effet, en 2007, le groupe du Crédit Agricole distribue toujours le plus de PTZ (25% contre 26% l'année précédente), suivi de près par le Crédit Mutuel/CIC avec 24.7% et des groupes Caisse d'Épargne/Crédit Foncier avec 24.5% tandis que le groupe BNP Paribas se situe à 3.6%.

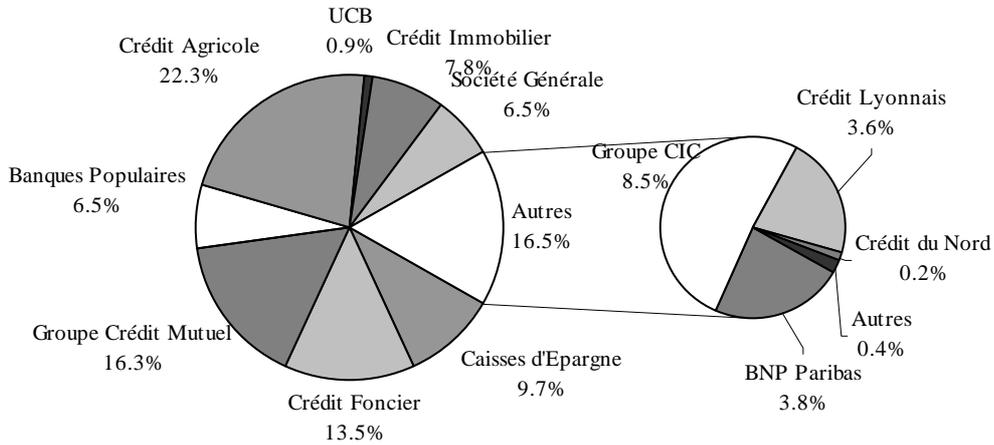
Prêts à 0% en 2004



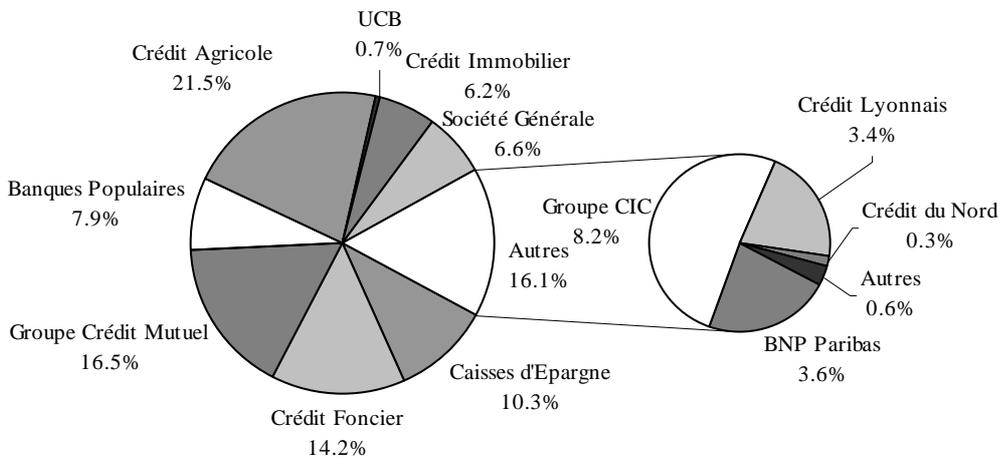
Prêts à 0% en 2005



Prêts à 0% en 2006

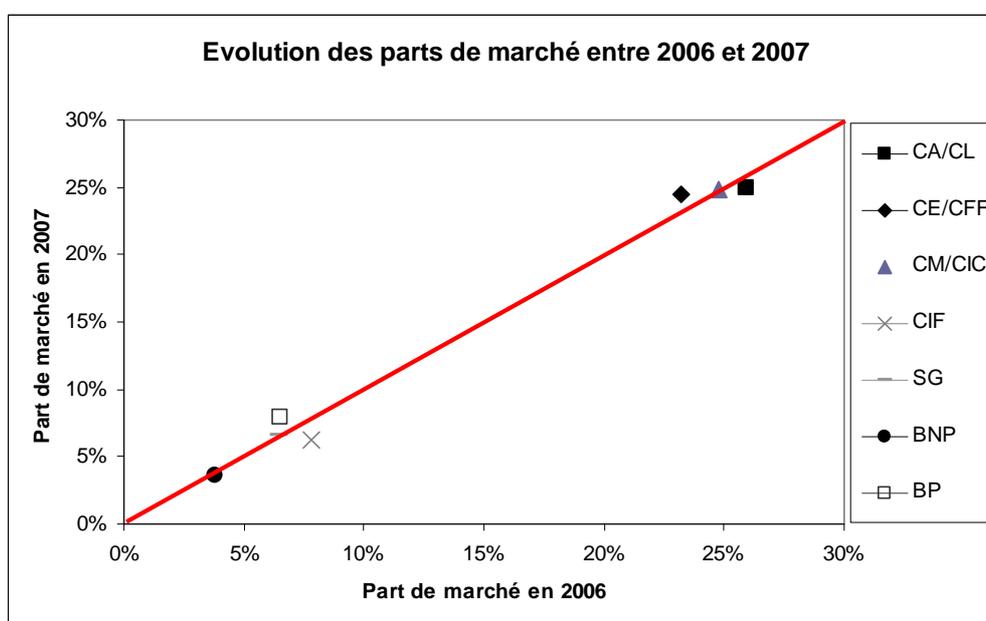


Prêts à 0% en 2007



Le graphique suivant illustre l'évolution des parts de marché entre 2006 et 2007 pour les groupes ou réseaux ayant une part de marché supérieure ou égale à 3.6% entre 2006 et 2007. Les points, représentant les groupes financiers situés sur la diagonale (droite d'équation $Y=X$), conservent une part de marché identique. En revanche, un point positionné au-dessus de cette droite signifie que le groupe ou réseau correspondant a enregistré une hausse de part de marché en 2007, un point positionné en-dessous révèle une diminution de part de marché du groupe ou réseau qu'il représente.

Ainsi, le groupe du Crédit Agricole et le Crédit Immobilier se situent en dessous de la droite, passant respectivement de 25.9% et 7.8% de part de marché en 2006 à 24.9 et 6.2 % en 2007. A l'opposé, la Caisse d'Epargne (CE/CFF) et le groupe des Banques Populaires gagnent un peu plus d'un point. Les autres groupes voient leur part de marché rester stables.



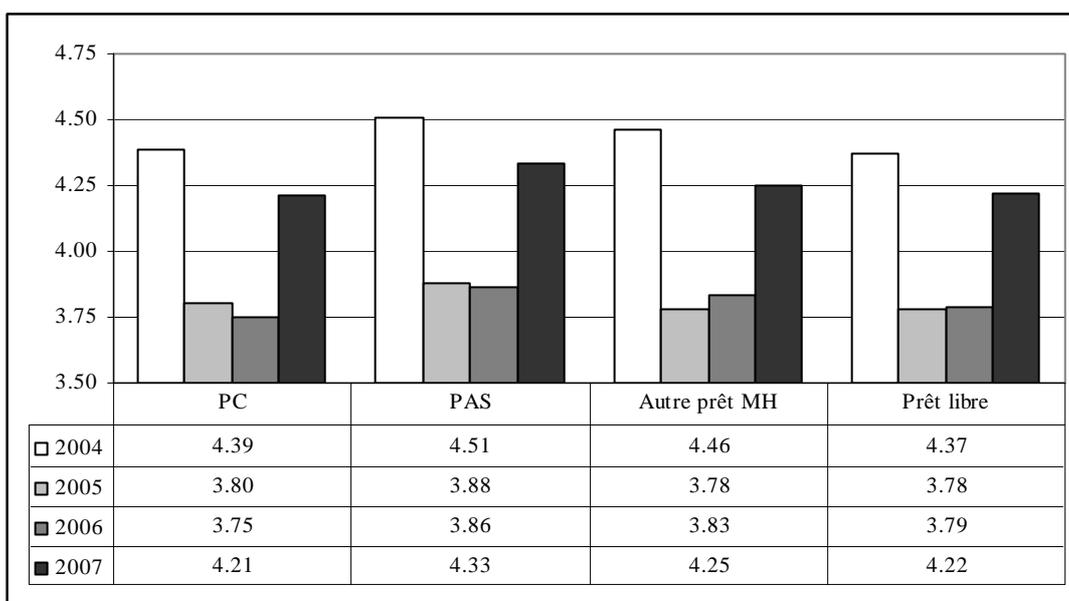
Avec les abréviations suivantes : CA pour le Crédit Agricole, CM pour le Crédit Mutuel, CE pour les Caisses d'Epargne, CFF pour le Crédit Foncier, CL pour le Crédit Lyonnais, CIF pour le Crédit Immobilier, CIC pour le groupe CIC et BP pour les Banques Populaires.

PLANS DE FINANCEMENT

Le taux d'apport personnel s'est redressé en 2007 avec +0.5 point supplémentaire depuis 2006 pour aboutir à 13.5%. De plus, le tableau de l'annexe – 15 révèle que la part des emprunteurs ayant moins de 5% d'apport personnel de l'ensemble des opérations se stabilise autour de 57.2% en 2007, après un accroissement régulier et continue du nouveau NPTZ observé jusqu'à 2006 et sous l'ancien dispositif, soit 2 points de plus qu'en 2005 et 10 points de plus

qu'en 2003. Cette part, reste quasiment la même dans l'acquisition seule avec 53.1%, alors que les secteurs de l'acquisition amélioration et le neuf enregistrent une baisse d'environ 1 point par rapport à l'année précédente. D'après le graphique ci-dessous, les taux nominaux des prêts principaux ont augmenté en 2007, quel que soit le type de prêt, avec un taux moyen du prêt principal¹⁴ compris dans la fourchette de 4.21% pour les PC à 4.33% pour les PAS.

Taux nominal fixe moyen du prêt principal



D'après le tableau de l'annexe – 16, la durée moyenne des prêts principaux associés aux NPTZ poursuit son rallongement, qui est en moyenne de presque un an de plus chaque année. A l'exception des PC dans l'ancien, la durée est supérieure à 23 ans et frôle les 25 ans pour les PAS en neuf, pour tenter de compenser ainsi les effets de l'augmentation des montants d'opération et taux d'intérêt.

Au regard du type de garantie du prêt principal associé au PTZ, le nouveau dispositif a fortement accéléré la hausse de la garantie par un organisme de cautionnement au détriment de l'hypothèque, hausse observée au cours des dernières années de l'ancien dispositif, avec une part de 43% en 2007 (soit +5 points par rapport à 2006, +9 par rapport à 2005 et +23 par rapport à 2004). L'hypothèque conserve à peine la majorité de la garantie attachée aux prêts principaux associés aux NPTZ avec 49% (contre 53% en 2006) de l'ensemble.

¹⁴ Le taux moyen étudié ici concerne les prêts à taux fixes d'une durée de 20 ans.

Type de garantie du prêt principal	2004	%	2005	%	2006	%	2007	%
Hypothèque	54 913	71%	112 543	56%	126 558	53%	119 176	49%
dont PAS	23 234	30%	33 869	17%	33 431	14%	28 137	11%
Cautionnement (organisme)	15 675	20%	68 376	34%	91 202	38%	105 047	43%
Caution personnelle	1 523	2%	4 527	2%	4 842	2%	3 203	1%
Autre garantie	2 435	3%	8 474	4%	6 691	3%	6 822	3%
Pas de garantie	2 324	3%	6 977	3%	7 813	3%	10 990	4%
Ensemble	76 870	100%	200 897	100%	237 106	100%	245 238	100%

Cette baisse de l'hypothèque s'explique en grande partie par le recul, en proportion, des NPTZ associés aux PAS (11 points), dont la garantie par une hypothèque est obligatoire. S'agissant de la quotité moyenne des prêts principaux, elle baisse dans l'ancien de 1.3 points et dans le neuf de 0.6 point.

Le tableau suivant présente les différents plans de financement des opérations avec un NPTZ en 2007.

Plans de financement accompagnant le NPTZ en 2007

Prêt Principal ...	PAS	PC	MH (2)	Prêt Libre	PEL(3)
<i>Seul</i>	7,6%	3,5%	15,2%	55,0%	0,2%
... + Prêt 1%	1,0%	0,6%	1,4%	4,7%	0,0%
... + Autre prêt social	0,3%	0,2%	0,7%	1,9%	0,0%
... + Prêt 1% + autre prêt social	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%
... + Prêt 1% + PEL	0,0%	0,1%	0,0%	0,4%	
... + PEL	0,6%	0,6%	1,4%	3,8%	
... + PEL + autre prêt social	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	
... + Autres combinaisons	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
<i>Ensemble (1)</i>	9,6%	5,1%	18,7%	66,2%	0,3%

(1) Le nombre de PAS et PC déclarés s'élève à 44 961 (soit 29 355 PAS et 15 606 PC), l'écart correspond aux valeurs jugées aberrantes car combinant PC-PAS et Prêt libre, ce qui n'est pas autorisé par la réglementation

(2) Autre prêt éligible au Marché Hypothécaire.

(3) Prêt Epargne Logement.

Les évolutions des répartitions des plans de financement observées en 2005 et en 2006 par rapport à l'ancien dispositif, se sont poursuivies dans le même sens, mais dans de moindres proportions en 2007. En effet, la part des prêts accompagnés d'un PAS diminue encore cette année d'environ 2.4 points par rapport à 2006 et ne représente plus que 9.6% de l'ensemble. Celle des prêts accompagnés d'un PC suit la même tendance, mais moins soulignée, avec une

baisse de 1.7 points pour descendre à 5.1%. Les NPTZ associés à un prêt libre sont plus que jamais en première position puisque majoritaires avec 66.2% des opérations, soit une hausse de 1.6 points par rapport à 2006. Les autres prêts accompagnés d'un prêt éligible au marché hypothécaire augmentent également de 2.4 points par rapport à 2006.

Le nouveau dispositif a aussi conduit à une diminution du nombre total de prêts concourant au financement des opérations avec NPTZ. En effet, les prêts principaux seuls représentaient 70.1% des opérations en 2004 contre 79.0% en 2005 et 82.2% en 2006 et 81.4% en 2007. Les NPTZ associés à deux prêts complémentaires remontent à 17.3% en 2007 après une baisse continue depuis 2004 (à titre indicatif : 16.6% en 2006, 18.9% en 2005 et 25.8% en 2004). Cette augmentation profite aux PEL (6.4% en 2007 contre 5.2% en 2006). Le nombre de NPTZ associés à au moins 3 autres prêts ne représente que 1%.

En distinguant les différents prêts principaux selon le type d'acquisition (cf. annexe – 17 et 18), il s'avère que désormais le prêt libre intervient dans la majorité des opérations : 70.3% dans l'ancien et 57.1% dans le neuf, au détriment des prêts conventionnés mais surtout des PAS. En 2007, 23.3% des opérations dans le neuf sont accompagnés par un PAS ou un PC (contre 29.8% en 2006, 35.7% en 2005 et 40.4% en 2004) mais seulement dans 10.9% des acquisitions dans l'ancien (13.6% en 2006 et 17.0% en 2005).

ALLONGEMENT DE LA DUREE DES PRETS ET LISSAGE

Parallèlement à l'allongement de la durée du prêt principal, il a été constaté au fil des ans que de moins en moins de prêts principaux s'inscrivaient dans la durée du différé du PTZ contrairement au schéma idéal d'origine qui supposait que la durée du prêt principal soit égale à celle du différé. Il convient de rappeler que le problème ne se pose que pour les trois premières tranches du barème, dans la mesure où le remboursement du PTZ s'effectue sans aucun différé à partir de la tranche 4 (pour ces dernières, il y a d'emblée superposition).

D'après le tableau ci-dessous, la proportion des prêts principaux s'inscrivant dans la durée du différé du PTZ ancien dispositif (i.e. jusqu'en 2004) chute au cours du temps, chute ralentie en 2004, sans doute dû à l'allongement de la période 1, en vigueur depuis novembre 2003, mais qui a repris pour l'année 2005. En 2007, la part des emprunteurs s'inscrivant dans la durée du différé du NPTZ continuent à diminuer : -6 points pour la tranche 1, -5 points pour ceux appartenant à la tranche 2 et -2 points pour la tranche 3.

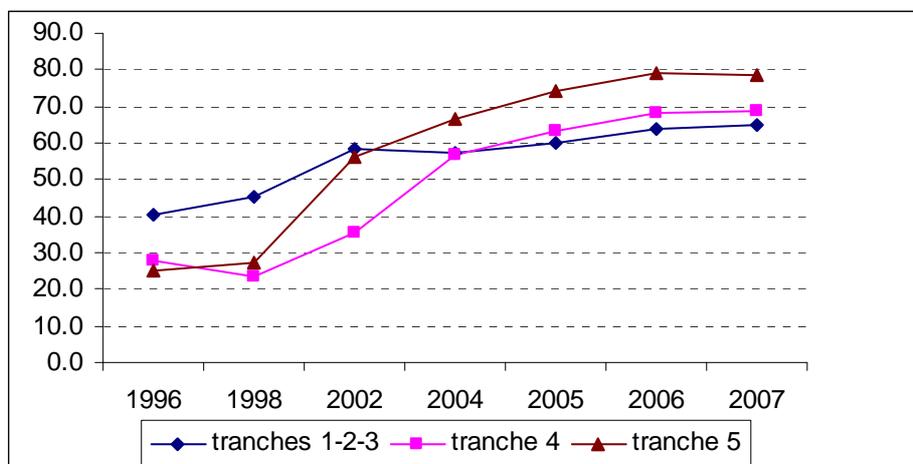
année d'émission	tranche 1	tranche 2	tranche 3
1996	91.2%	86.8%	85.5%
1998	77.3%	72.1%	69.4%
2002	44.1%	35.3%	12.9%
2004	40.7%	26.8%	7.6%
2005	35.6%	29.7%	17.5%
2006	25.2%	20.7%	12.2%
2007	19.1%	15.8%	10.0%

Ce constat est d'autant plus fort que, dans l'ensemble, l'allongement réglementaire de la période de différé n'a pas été pleinement exploité par les établissements distributeurs puisque, par exemple, la durée moyenne observée pour la tranche 1 en 2007 est de 206 mois (204 mois en 2006, 201 mois en 2005 et 200 mois en 2004) alors que la durée réglementaire de la période 1 pour ces années a été portée à 216 mois. Le même phénomène est constaté pour les autres tranches suivantes, c'est-à-dire que l'écart pour les tranches 2 et 3 entre la durée effective de la période 1 et sa durée plafond se resserre aussi de manière significative entre 2006 et 2007.

Par ailleurs, l'étude sur l'éventuelle présence des prêts « lissés », dont les mensualités seraient révisées à la baisse lorsque le PTZ entre en période d'amortissement maximum par le souci d'éviter les brusques augmentations du taux d'effort par empilement de mensualités, a été reconduite cette année, avec l'arrivée du nouveau dispositif. Les résultats obtenus à partir des émissions de NPTZ en 2007 sont similaires à ceux des années précédentes au cours desquelles cette étude a été menée : la présomption de lissage conduit à une meilleure reconstitution par le calcul de la 1^{ère} mensualité déclarée par les établissements, que l'hypothèse d'une addition pure et simple des mensualités du prêt principal et du PTZ, dans 68% des cas en 2007, contre 67% en 2006, 62% en 2005, 58% 2004 et 52% en 2003. Dans ce cadre, on constate d'après le tableau ci-dessous que la proportion des prêts lissés suit une tendance croissante depuis 1996 dans l'ensemble des tranches 1, 2 et 3 pour atteindre 65.1% des prêts en 2007. On enregistre la même tendance pour les tranches 4 et 5 atteignant respectivement en 2007 68.7% et 78.6%.

année d'émission	tranches 1-2-3	tranche 4	tranche 5
1996	40.3	27.8	24.9
1998	45.3	23.6	27.1
2002	58.3	35.6	56.1
2004	57.3	56.6	66.7
2005	59.8	63.5	73.9
2006	63.6	67.9	79.2
2007	65.1	68.7	78.6

L'évolution des proportions des prêts lissés par tranche est illustrée dans le graphique ci-après :



Nous renvoyons le lecteur vers les pages 22 à 24 du bilan des PTZ émis en 2002, publié en juillet 2003, pour plus de précisions méthodologiques au sujet de cette étude.

1.4 REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES EMISSIONS DE NPTZ

L'augmentation en nombre (+3.4%) de NPTZ distribués en 2007 est loin d'être une caractéristique pour toutes les régions, bien que la répartition régionale demeure à peu près similaire à celle observée en 2006. Les régions ayant une hausse considérable sont l'Île de France et la Provence Alpes Côte d'Azur avec +10%, ce sont d'ailleurs des régions à dominante urbaine. A l'inverse, les baisses constatées sont attribuées aux régions du Centre avec (-5%), de Limousin (-4%), de la Corse (-3%), de l'Auvergne (-2%), de Bretagne (-1%) et de la Bourgogne (-0.2%). Les quatre régions qui pèsent le plus dans la répartition sont l'Île de France (19.8.1% contre 18.4% en 2006), la région de Rhône-Alpes avec 9.6%, le Pays de la Loire avec 8.0%, et enfin la Bretagne avec 6.5% (inchangé par rapport à 2006).

En regroupant les données par type d'acquisition, les principales évolutions selon les régions métropolitaines françaises de 2006 à 2007 sont les suivantes :

- Le nombre des opérations dans l'acquisition amélioration augmente de 9.4 % entre 2006 et 2007, et dans l'ensemble, la part des acquisitions avec amélioration gagne un point. Ce type d'acquisition représente une hausse remarquable dans certaines régions 20.8% dans l'Île de France, de 21.4% dans la Provence Alpes Côte d'Azur de 21.3% dans Alsace et de 17.8% en Hante Normandie. Dans les régions de Picardie et d'Auvergne on observe une baisse de 8.6% et de 3.4% conformément pour ce type d'opération.
- L'acquisition seule, représentant 50% des opérations (+1 point par rapport à 2006) sur l'ensemble des régions, n'est prédominante que dans 7 régions sur 22. Son poids varie de 32.2% dans le Poitou Charentes à 78% en Île de France.
- Le nombre des opérations dans le neuf est en baisse de 3.1 points par rapport à l'année précédente contre une augmentation de 3.4% dans l'ensemble, cette baisse du neuf est constatée dans la plupart des régions, on enregistre la plus importante baisse dans le Limousin avec -14.7% et la plus petite baisse de -1.8% en Bourgogne.

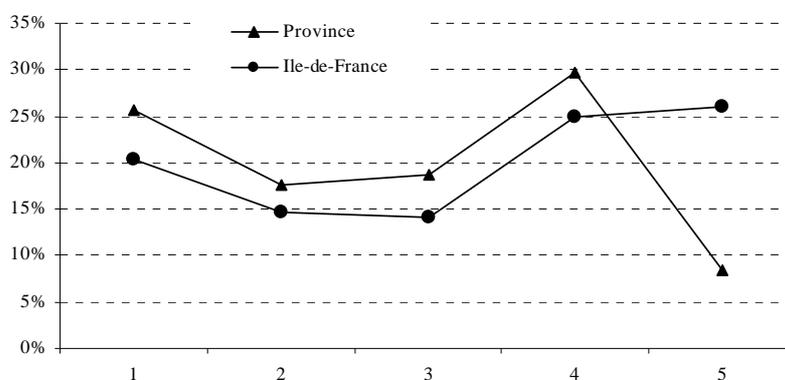
COMPARAISON DES EMISSIONS ÎLE-DE-FRANCE / PROVINCE

La baisse de la part de la région Île de France en France métropolitaine, constatée dans les dernières années de l'ancien dispositif, est interrompue dès 2005. En effet, si l'Île de France ne représentait plus que 6% en 2004, sa part double en 2005 (12.3%) et atteint 15.2% en 2006, puis 16.2% en 2007 (cf. annexe – 22 et 23).

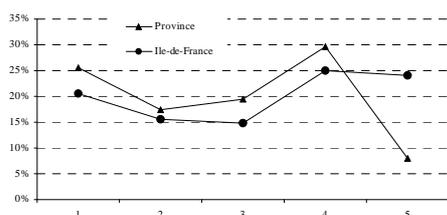
Les montants moyens d'opération sont supérieurs de 33% et ceux du NPTZ de 27.8% en Île de France qu'en province, alors la quotité de financement moyenne est respectivement de 10% et 11%.

Le graphique ci-dessous permet de constater la répartition des ménages par tranche de revenus en province, la première tranche concentrant 26% des emprunteurs, la dernière seulement 8% ; les 3 premières tranches concernant 62% des ménages. La courbe d'Île de France se situe légèrement en dessous de celle de la province pour les 3 premières tranches (49%), mais largement au dessus pour la dernière tranche (51%).

Structure de répartition des ménages selon les tranches du barème en 2007¹⁵



¹⁵ Pour mémoire en 2006 le barème contenait sept tranches. En comparant par rapport à l'année précédente, les courbes caractérisant l'Île de France et la province ont résolument la même allure.



La comparaison entre Île de France et province montre une répartition par type d'opération sensiblement différente. Le neuf, qu'il s'agisse d'achats ou de constructions, est désormais minoritaire en Île de France (seulement 15% des opérations sont réalisées dans le neuf contre 32% en province), alors qu'il était plus présent en Île de France dans le cadre de l'ancien dispositif. Très logiquement, le collectif est plus présent en Ile de France qu'en province (respectivement 72% contre 25%). Les franciliens ont contracté relativement plus souvent des NPTZ finançant l'achat des appartements dans l'ancien sans travaux (58% contre 17% en province). L'acquisition amélioration dans l'individuel est aussi très faible en Île de France avec seulement 3% contre 16% en province.

La durée moyenne du NPTZ en Île de France est plus courte qu'en province de 22 mois, cet écart était de 10 mois en 2004.

Les différences par catégorie d'âge des emprunteurs entre l'Île de France et la province sont très minimes. Globalement, la part des emprunteurs jeunes légèrement plus forte en Ile-de-France (74% des 35 ans et moins contre 72% en province) tandis que les emprunteurs des tranches d'âges les plus élevées sont relativement plus présents en province (28% des plus de 35 ans contre 25% en Île de France). La catégorie d'âge la plus représentée demeure celle des 26-35 ans avec un taux de représentativité de 60% en Île de France et 55% en province.

S'agissant de la taille des ménages, le nouveau dispositif s'adresse davantage que son prédécesseur à des personnes seules. Ce fait est encore plus vrai pour la région d'Île de France qui compte 39% des personnes seules bénéficiant du nouveau dispositif de PTZ en 2007 (contre 27% en province). Ceci se fait au détriment des familles, et plus particulièrement celles composés de 3 et 4 personnes (26% en Île de France contre 38% en province). La classe dominante étant les personnes seules en Île de France (avec 39%), alors qu'il s'agit des ménages de 2 personnes en province (28%).

Enfin, s'agissant de la CSP, les cadres (29%) et les employés (34%) sont mieux représentés en Île de France contre respectivement 10% et 32% en province au détriment des ouvriers (12% en Île de France soit 17 points de moins qu'en province).

COMPARAISON DES EMISSIONS PTZ / NPTZ

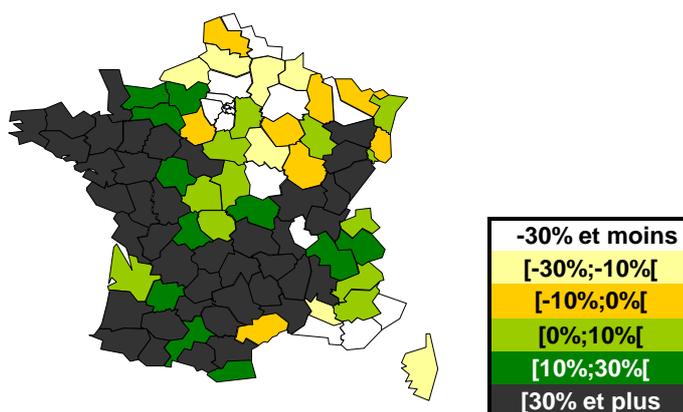
Au regard des distributions des NPTZ en 2005 et en 2007 sur les deux dernières cartes de France ci-dessous, il apparaît clairement que l'Ouest de la France se caractérise par une plus grande fréquence des NPTZ (en nombre de prêts par 10 000 habitants) à l'opposé des autres zones géographiques, alors que cette caractéristique concerne presque la moitié des régions

sous l'ancien dispositif. En effet, l'ensemble des départements, dont la moyenne de nombres de prêts PTZ par 10 000 habitants est 1.3 supérieure à la moyenne nationale, est plus dense sous l'ancien dispositif.

En 2007, la fréquence des NPTZ en Ile de France converge vers la moyenne nationale de 40 prêts par 10000 habitants. A noter que la Charente Maritime, la Moselle, les Pyrénées Atlantiques ont les caractéristiques de la moyenne nationale.

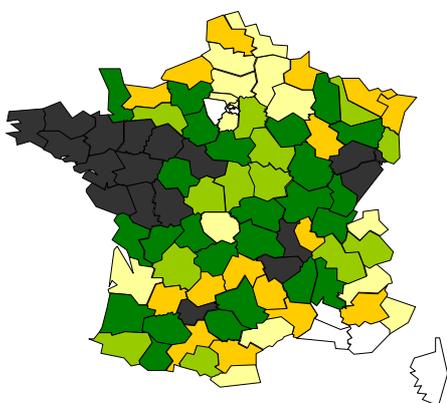
Prêts à 0% émis en 2003 en Métropole

(La moyenne nationale est d'environ 16 prêts pour 10 000 habitants)



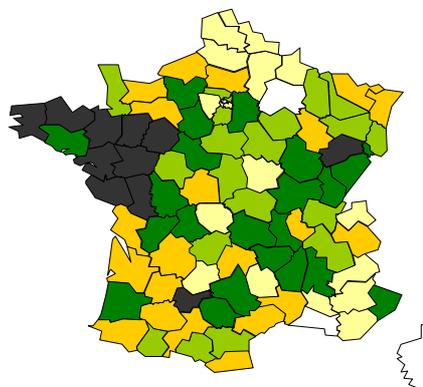
Nouveaux prêts à 0% émis en 2005 en Métropole

(La moyenne nationale est d'environ 32 prêts pour 10 000 habitants)



Nouveaux prêts à 0% émis en 2007 en Métropole

(La moyenne nationale est d'environ 40 prêts pour 10 000 habitants)



L'échelle est construite par rapport à la moyenne nationale de nombre de prêts par 10000 habitants¹⁶ selon la génération.

	2003	2005	2007
Moyenne Nationale du nombre (N)PTZ par 10000 habitants	16	32	40
-30% et moins	moins de 11	moins de 21	moins de 27
[-30%;-10%[	de 11 à moins de 14	de 22 à moins de 29	de 28 à moins de 36
[-10%;0%[	de 14 à moins de 16	de 29 à moins de 32	de 36 à moins de 40
[0%;10%[	de 16 à moins de 17	de 32 à moins de 35	de 40 à moins de 44
[10%;30%[	de 17 à moins de 21	de 35 à moins de 42	de 44 à moins de 52
[30% et plus	21 et plus	42 et plus	52 et plus

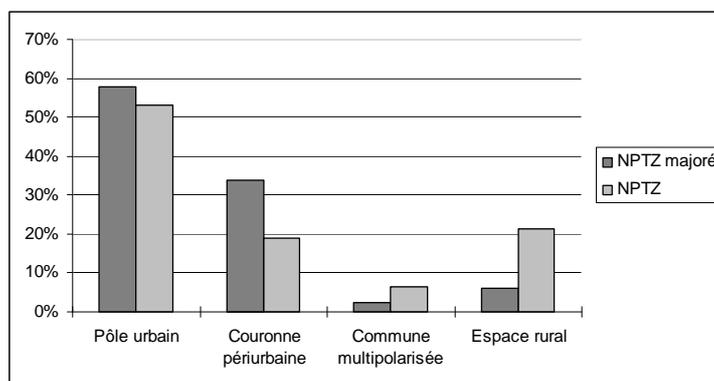
¹⁶ Source: INSEE, enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005.

1.5 PRETS A TAUX 0% MAJORES

S'agissant des prêts à 0 % majorés, en 2007, on totalise 736 prêts en métropole dont 60 prêts au profit des zones ZUS/ZFU, soit 8.2% des prêts à 0% majorés contre 0.7% dans l'ensemble des prêts NPTZ.

Les NPTZ majorés sont concentrés dans un pôle urbain avec 425 prêts (soit 58%), la localisation couronne préurbaine arrive en 2^{ème} position avec 250 prêts (soit 34%) alors que l'espace rural ne représente que 6% des prêts devant les communes multi polarisés avec seulement 23%.

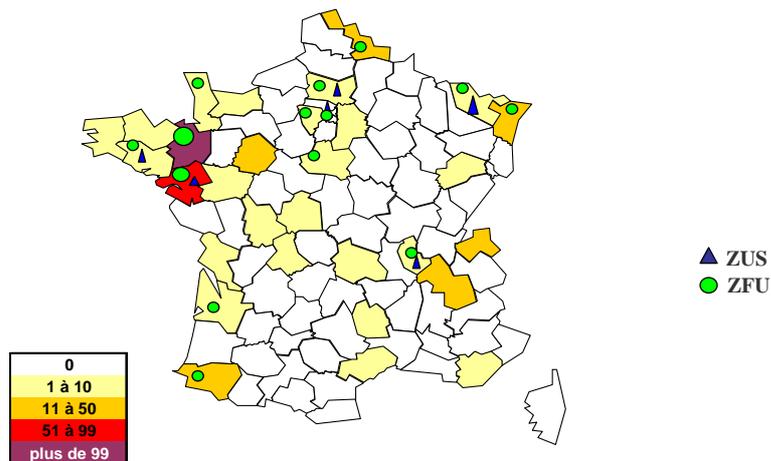
Répartition des émissions des NPTZ et NPTZ majoré par type de commune en 2007



Au regard de la répartition dans les trois zones géographiques A, B et C, la zone B, concentre 71.2% des prêts NPTZ majorés (contre 34.6% dans l'ensemble) suivie de la zone B avec une part de 21.6%, tandis que la part de la zone A arrive en dernière position avec seulement 7.2%

La répartition départementale des prêts à 0 % majorés est donnée sur la carte ci-après, on enregistre des prêts à 0% majorés dans seulement 32 départements. Le plus grand nombre de prêts majorés est constaté en Ile et Vilaine avec 367 prêts suivi de la Loire Atlantique avec 92 prêts. Les départements du Nord, de la Sarthe, de l'Insère, de la Hauts-de-Seine, des Pyrénées Atlantiques, de la Haute Savoie et du Bas-Rhin se situent dans la tranche de 11 à 50 du graphique ci-après.

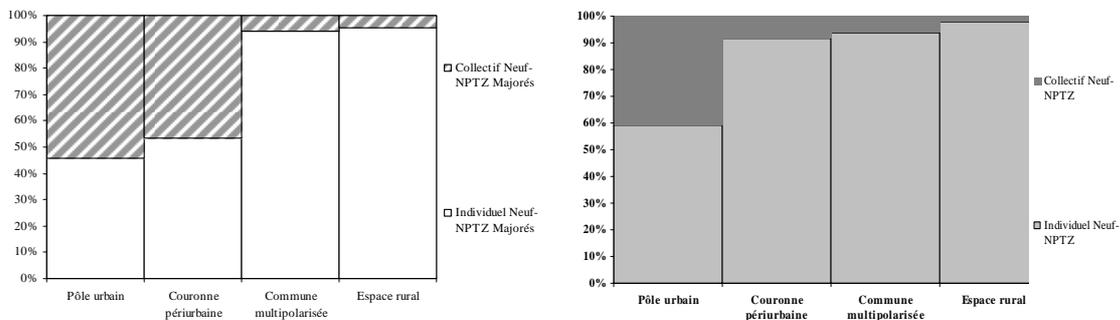
Nouveaux prêts à 0% majorés émis en 2007 en Métropole



Le nombre de ménages de petite taille (isolé ou 2 personnes) est majoritaire et s'établit à 54% de l'ensemble. Les ménages composés de plus de 3 personnes sont très représentatifs tout de même avec un taux de 46%.

Au regard du graphique ci-dessous, la proportion des appartements est majoritaire dans toutes les communes, que ce soit pour des NPTZ majorés ou non dans le neuf, à l'exception des pôles urbains où la part des maisons bénéficiant d'un NPTZ majoré représente un peu plus que la moitié des prêts.

Répartition des émissions des NPTZ dans le neuf et les NPTZ majorés par type d'opération et de commune en 2007



En regroupant les données selon la situation matrimoniale de l'emprunteur, il apparaît que le nombre de célibataires dépasse celui des couples mariés avec respectivement 298 et 195 prêts. Par ailleurs la part des mariés est au même niveau que les «vivant maritalement» avec respectivement 195 et 194 prêts; l'ensemble des deux catégories est majoritaire avec 52.9% au profit essentiellement des divorcés et séparés.

Les CSP des emprunteurs se répartissent comme suit, 39% des NPTZ majorés sont pour les employés. La part des professions intermédiaires se situe à 24%, soit au même niveau que la

part des ouvriers. Les trois catégories ouvriers, employés et professions intermédiaires totalisent 88% contre 80% dans l'ensemble des NPTZ.

La catégorie d'âge de 25-35 ans est la classe modale avec 50 % de l'ensemble, les 35 ans et moins dépassent les 35 ans et plus avec respectivement 481 et 255 prêts.

64.8% des emprunteurs sont anciens locataires du secteur privé (contre 69.9% dans l'ensemble) alors que ceux vivant chez leurs parents ne représente que 12.4%

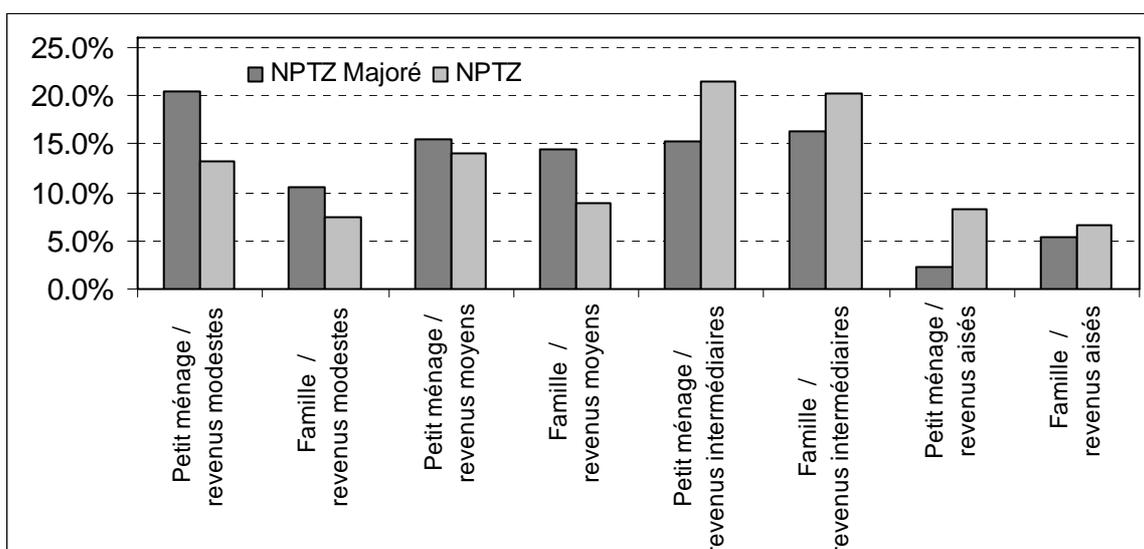
Par ailleurs, des opérations dans l'individuel (52.4%) est plus importante que dans le collectif (47.6%).

La surface moyenne des logements acquis à l'aide d'un NPTZ majoré est de 82 m² pour 4 pièces, contre 87 m² dans l'ensemble. Les appartements ne comportent que 3 pièces en moyenne pour une superficie de 70 m². En individuel, la surface moyenne est de 92 m².

Le montant moyen d'opération NPTZ majoré en 2007, s'établit à 153 300 € contre 155 563 € dans l'ensemble dans le neuf en général et 147 000 € dans l'ensemble des prêts à 0%, alors que le montant moyen du NPTZ majoré, est autour de 28 400 € contre 15 400 € dans l'ensemble.

Les revenus modestes représentent 30.9 % (contre 20.7% dans l'ensemble) et les revenus moyens 29.9% (contre 22.8% dans l'ensemble) La proportion des ménages à revenus intermédiaires ne représente que 31.5% (contre 41.6% dans l'ensemble) devant les revenus aisés avec 7.7.% des prêts (contre 14.9% dans l'ensemble).

Répartition des émissions des NPTZ et NPTZ majoré par type de ménage et revenu en 2007



2 ÉMISSION DE NOUVEAUX PTZ DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER

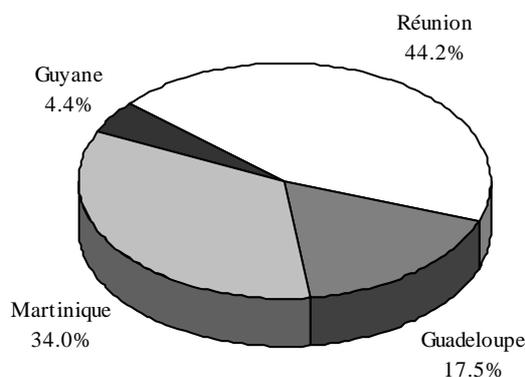
L'année 2007 est marquée par le nouveau dispositif spécifique aux DOM introduit par le décret du 23/12/06 concernant les ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds du prêt à taux zéro. La proportion des ménages dont le plafond de ressources donnant lieu à une majoration du prêt et de la durée de remboursement, est de 44.5% de l'ensemble des prêts DOM.

Les déclarations auprès de la SGFGAS arrêtées le 31 mars 2008 recensent 636 NPTZ DOM émis en 2007 pour un montant global prêté de 13 millions d'euros. Si le nouveau dispositif avait eu pour effet en 2005 de faire plus que doubler la production de NPTZ en métropole, le phénomène n'avait pas été observé pour les DOM, puisqu'on y constatait une diminution de 12% du nombre de prêts. On retrouve en 2007 un niveau similaire à celui de 2006 et de 2004. Cf. annexe – 24 à 26

En différenciant ces chiffres par département, il s'avère que la Martinique a moins de prêts que l'année précédente (-42 prêts), soit une baisse de 16%, représente dorénavant 34% de la production).

La Réunion est majoritaire sur l'ensemble des NPTZ DOM avec 44.2% des prêts, la part de la Guyane demeurant cette année encore la plus faible avec 28 prêts. La Guadeloupe enregistre une augmentation du nombre de prêts moins importante que l'année précédente, avec 111 NPTZ, contre 105 en 2006 et 47 en 2005, la part des PTZ guadeloupéens atteindre désormais 17.5% de la production domienne

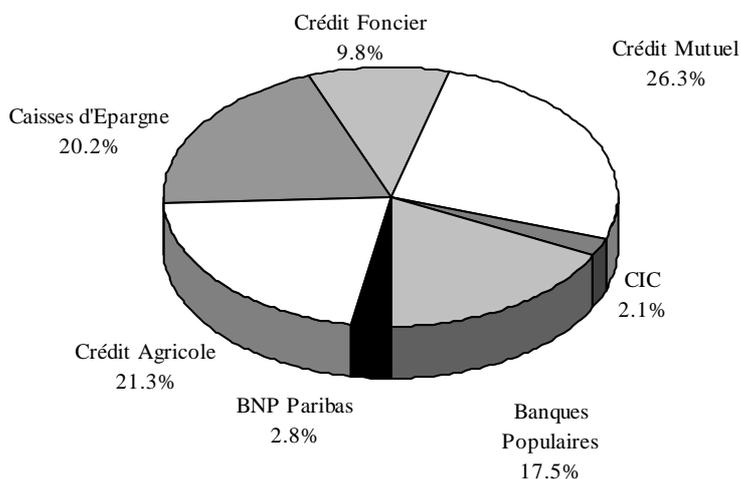
Répartition départementale des PTZ DOM en 2007



Parallèlement, le montant moyen du NPTZ DOM, après une baisse constatée dans le cadre de l'ancien dispositif (-16% en 2005, -4% en 2004), se situe autour de 20 600 € en 2007 contre 15 800 € en 2006 (soit une hausse de 30% par rapport à l'année précédente). La hausse du montant moyen d'opération et l'importante hausse du montant moyen du PTZ fait monter la quotité à 15.3% en 2007 (contre 12.8% en 2006, 13.5% en 2005 et 16.3% en 2004)

Tout comme pour leurs homologues de la métropole, le nouveau dispositif de PTZ avait bouleversé, lors de son introduction introduit à partir en février 2005, la hiérarchie traditionnelle des parts de marché des distributeurs bancaires, cette nouvelle distribution n'avait ensuite pas ou peu évolué en 2007. Le réseau leader demeure celui composé des Caisses d'Epargne et du Crédit Foncier avec 30% malgré une baisse de 4 points par rapport à 2006, le réseau suivant est le Crédit Mutuel avec 26.3%, le Crédit Agricole est en 3^{ème} position avec 21.3% de parts de marché, le groupe des Banques Populaires voit sa part de marché augmenter pour atteindre 17.5%. Enfin, BNP Paribas, après une hausse de 4 points de sa part de marché en 2005, redescend en 2006 et 2007 pour retrouver son niveau de 2004 avec 2.8% de la production distribuée dans les DOM.

Parts de marché des établissements émetteurs de PTZ DOM en 2007



2.1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

La part de l'individuel a diminué d'un point en 2007 et reste largement majoritaire avec 82.2% des opérations, 59.6% des NPTZ dans les DOM concernent l'individuel neuf. La possibilité d'acquisition seule augmente de 2.5 points pour atteindre 31.6% des opérations.

Structure de répartition des émissions de PTZ DOM par type d'opération

	2005		2006		2007	
Individuel Neuf	326	62.6%	363	59.3%	379	59.6%
Collectif Neuf	16	3.1%	28	4.6%	19	3.0%
Individuel Acquisition amélioration	23	4.4%	30	4.9%	27	4.2%
Collectif Acquisition amélioration	7	1.3%	13	2.1%	10	1.6%
Individuel Acquisition seule	79	15.2%	116	19.0%	117	18.4%
Collectif Acquisition seule	70	13.4%	62	10.1%	84	13.2%
Ensemble	521	100%	612	100%	636	100%

Le coût moyen de l'opération en 2007 dans les DOM atteint 134 500 €, soit une augmentation de 8.6% par rapport à 2006. En différenciant selon le type de l'opération, il s'avère que cette hausse concerne tous les types d'opérations: 6.7% pour l'individuel neuf, 12.6% pour l'individuel ancien, 8.4% dans le collectif neuf et 19.4% dans le collectif ancien. L'achat en collectif neuf reste l'opération la plus coûteuse, toutefois on constate une diminution de la différence du coût avec l'ancien pour atteindre seulement 200€ Le coût moyen de l'opération dans l'individuel neuf est dépassé de 6% par celui du collectif neuf.

La surface moyenne des logements acquis à l'aide d'un NPTZ DOM en 2007 est de 94 m² pour 4 pièces soit une baisse d'un m² pour un même nombre de pièces. Les appartements ne comportent que 3 pièces en moyenne pour une superficie de 78 m² dans le neuf (pour un coût d'opération plus élevé) et 62 m² dans l'ancien. En individuel, la surface moyenne est de 104 m² dans le neuf et 93 m² dans l'ancien.

2.2 CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES

En 2007, la baisse de la part cumulée des quatre premières tranches se poursuit au profit de la dernière pour atteindre 86.3%, contre une part cumulée 88.4% en 2006 et de 90 % en 2005.

En 2007, la catégorie d'âge de 25-35 ans est la plus représentée avec 47.2 % de l'ensemble. On assiste cette année à un léger rajeunissement des emprunteurs, puisque les 35 ans et moins dépassent à nouveau les 35 ans et plus avec respectivement 333 et 303 prêts NPTZ.

Le nombre de ménages de petite taille continue à augmenter en 2007 pour s'établir à 45.1% de l'ensemble NPTZ aux DOM. Les ménages composés de plus de 3 personnes conservent tout de même la majorité avec un taux de 54.9%.

S'agissant des CSP des emprunteurs dans les DOM, 42.8% des NPTZ sont pour les employés. La part des professions intermédiaires se situe à 29.4%, alors que la part cumulée des ouvriers, employés et professions intermédiaires atteint 87.1%.

En regroupant les données selon la situation matrimoniale de l'emprunteur, il apparaît que le nombre de célibataires dépasse celui des couples mariés. Par ailleurs la part des mariés diminue au profit des couples vivant maritalement ; l'ensemble des deux catégories reste majoritaire avec 50.2% soit la même proportion qu'en 2006, mais en diminution par rapport à 2005 (53.6%) au profit essentiellement des divorcés et séparés.

60.2% des emprunteurs sont anciens locataires du secteur privé (soit 1.2 points de moins par rapport à 2006) et plus d'un quart vivaient chez leurs parents.

2.3 NOUVEAU DISPOSITIF SPECIFIQUE AUX DOM

S'agissant du nouveau dispositif profitant aux ménages dont les ressources sont inférieures à 60% des plafonds, 283 prêts ont été accordés avec cette mesure 44.5% de l'ensemble des prêts DOM, à l'image de l'ensemble des NPTZ aux DOM, la Réunion est majoritaire avec 142 prêts, soit une part de 50.2%. La part de la Guyane est la plus faible avec 7 prêts (soit 2.5% contre 4.4 % dans l'ensemble). On enregistre 87 prêts pour la Martinique (soit 30.7% contre 34% dans l'ensemble), alors que pour la Guadeloupe, on comptabilise 47 prêts soit 16.6% contre 17.5% dans l'ensemble.

La surface moyenne des logements à l'aide du nouveau dispositif NPTZ aux DOM, est de 94 m² pour 4 pièces, soit la même que dans l'ensemble. Dans le collectif, les appartements comportent 3 pièces en moyenne pour une superficie de 67 m² dans le neuf (contre 78 m² dans l'ensemble) et 70 m² dans l'ancien (contre 62 m² dans l'ensemble). En individuel, les surfaces sont de plus de 93 m², soit les mêmes ordres de grandeurs que dans l'ensemble.

Concernant les CSP des emprunteurs, 43.1% des NPTZ du nouveau dispositif profitent aux employés (contre 42.8% dans l'ensemble des prêts aux DOM), la part des professions intermédiaires est de 27.9% (contre 29.4%), alors que la part cumulée des ouvriers, employés et professions intermédiaires est pratiquement la même que dans l'ensemble des NPTZ en Outre Mer, elle s'établit à 87.3%.

Les trois premières tranches du barème rassemblent 94.3% des prêts spécifiques, dont 47.3% pour la seule première tranche.

Mise à part une interversion de la troisième et la quatrième place il n'y a pas de bouleversement dans la répartition des parts de marchés de la distribution de ces prêts spécifiques. Le réseau leader reste celui composé des Caisses d'Epargne et du Crédit Foncier avec 29.3% (contre 30% dans l'ensemble des prêts DOM), le réseau suivant est le Crédit Mutuel avec 23.7% (contre 26.3% dans l'ensemble des prêts DOM), le groupe des Banques populaires passe en 3^{ème} position avec 23% de parts de marché (contre 17.5% dans l'ensemble des prêts DOM), Le Crédit Agricole rétrograde en 4^{ème} position avec 19.2% (contre 21.3% dans l'ensemble de prêts DOM), enfin, BNP Paribas avec 3% soit à peu près la même proportion que dans l'ensemble des prêts DOM..

2.4 COMPARAISON ENTRE LES EMPRUNTEURS DANS LES DOM ET EN METROPOLE

En comparaison avec la métropole, les emprunteurs dans les DOM :

- sont plus représentés dans les tranches de revenus les plus faibles (64.3% pour les trois premières tranches du barème contre 59.9% en Métropole). Le fait que cette proportion ait été de 64.4% en 2006 tendrait à montrer qu'il n'y a pas eu de « nouveaux entrants » du fait du dispositif spécifique mais seulement amélioration des avantages conférés par le NPTZ aux bénéficiaires;

- sont plus présents dans les catégories d'âges plus élevées (47.6% des emprunteurs âgés de plus de 35 ans contre 27.4% en France métropolitaine) ;
- sont relativement plus souvent regroupés en familles (54.9% des 3 personnes et plus contre 42.9% en Métropole) ;
- sont relativement plus souvent employés (42.8% contre 32.2% en métropole) et relativement moins souvent ouvriers (14.9% contre 26.3% en métropole) ;
- sont relativement plus souvent célibataires (42.1% contre seulement 37.7% en France métropolitaine) avec une part relativement plus importante des couples mariés par rapport au concubinage (l'écart entre ces deux statuts étant de 17.1 points contre seulement 1.6 en France métropolitaine) ;
- vivaient plus, en proportion, chez leurs parents (26.9% contre seulement 13.3% en France métropolitaine).

3 ANNEXES

Annexe 1 : Répartition en 2007 des NPTZ par type d'opération et zone géographique (au sens de Robien)

Annexe 2 : Répartition des émissions de PTZ par type d'opération et catégorie de commune

Annexe 3 : Coût moyen d'opération et montant moyen du PTZ par type d'opération

Annexe 4 : Répartition des CSP selon le type de commune

Annexe 5 : Répartition des emprunteurs selon leur situation familiale et le type de commune

Annexe 6 : Répartition des emprunteurs selon leur revenu mensuel N et le type de commune

Annexe 7 : Comparaison des émissions de PTZ par catégorie de commune de l'ancien et du futur logement

Annexe 8 : Répartition des émissions selon les caractéristiques socio-démographiques des emprunteurs

Annexe 9 : Répartition des émissions par catégorie de ménage et type d'opération

Annexe 10 : Répartition des émissions de PTZ par tranches du barème et type d'opération

Annexe 11 : Revenu mensuel moyen de l'année N selon la tranche de revenu de l'année de référence

Annexe 12 : Evolution des revenus mensuels de l'année N des ménages bénéficiaires d'un PTZ

Annexe 13 : Revenu mensuel de l'année N des ménages bénéficiaires d'un NPTZ en 2007

Annexe 14 : Parts de marché des établissements

Annexe 15 : Répartition des émissions par taux d'apport personnel des ménages et type d'opération

Annexe 16 : Caractéristiques des prêts principaux

Annexe 17 : Composition des plans de financement accompagnant un NPTZ en 2007

Annexe 18 : Composition des plans de financement accompagnant un PTZ en 2006

Annexe 19 : Répartition géographique des NPTZ émis en 2007 par type d'opération

Annexe 20 : Répartition géographique des NPTZ émis en 2007 par type d'opération (suite)

Annexe 21 : Répartition géographique des NPTZ émis en 2007 par type d'opération (suite)

Annexe 22 : NPTZ émis en 2007, finançant un logement situé en Province

Annexe 23 : NPTZ émis en 2007, finançant un logement situé en Ile de France

Annexe 24 : Principales caractéristiques des PTZ émis dans les DOM

Annexe 25 : Principales caractéristiques des PTZ émis dans les DOM (suite)

Annexe 26 : Principales caractéristiques des PTZ émis dans les DOM (suite)

