

BILAN STATISTIQUE DES PRETS A 0% EMIS EN 2004¹

SYNTHESE

L'année 2004 fut marquée par l'entrée en vigueur de la réforme, effective depuis novembre 2003, des nouvelles conditions d'octroi du Prêt à 0% quant à la substitution de l'année N-1 à l'année N-2 pour l'appréciation de la condition de ressources pour les offres de prêt émises à partir du mois de mars. Par ailleurs, la fin de l'été vit l'annonce de la suppression du Prêt à 0% subventionné pour aboutir finalement à la refonte complète du dispositif sous l'appellation de « Nouveau Prêt à 0% » entrant en vigueur à partir du 1^{er} février 2005. L'année 2004 est donc la dernière année de distribution du Prêt à 0% subventionné né en 1995.

Les effets de ces incertitudes et changements réglementaires intervenus successivement depuis novembre 2003 se sont fait sentir au niveau de la distribution globale de Prêts à 0% en 2004.

En effet, au 1^{er} avril 2005, seuls 79 311 Prêts à 0% ont été émis au cours de l'année 2004 en France métropolitaine (et 612 dans les Départements d'Outre-Mer) pour un montant prêté global de 1.3 milliards d'euros et un coût total d'opérations financées de 10.0 milliards d'euros. Ainsi l'année 2004 enregistre une chute de 20% en un an des opérations financées par un PTZ tant d'un point de vue des effectifs que des montants prêtés.

Une approche par type d'opération fait apparaître que cette forte baisse est plus importante dans le secteur de l'ancien (-30%) qui compte en 2004 7 800 PTZ avec une part de 10% dans l'ensemble. Le neuf chute quant à lui de 19% et comptabilise 71 500 prêts. Au regard du type d'immeuble, la baisse est plus sensible pour l'acquisition des appartements, que ce soit dans le neuf (-23%) comme dans l'ancien (-40%).

Parallèlement, les opérations réalisées avec un PTZ en 2004 ont financé dans 80% des cas l'achat ou la construction d'une maison individuelle neuve, soit 1 point de plus que l'année

¹ Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2005, les résultats affichés pour l'année 2003 peuvent différer de ceux qui ont été publiés en 2004 dans le cadre du Bilan statistique des PTZ émis en 2003, publié en juillet 2004.

précédente alors que la part de l'individuel ancien recule d'un point et celle des appartements anciens reste stable par rapport à 2003 avec toujours 1% de l'ensemble des opérations.

S'agissant de la *répartition en zones géographiques* selon leur caractère urbain ou rural, le glissement progressif des opérations financées par un PTZ des aires urbaines vers les zones à dominante rurale observé lors des précédentes années, se maintient en 2004 : la proportion de l'espace rural augmente de 4 points en 2004 par rapport à 2003 (7 points par rapport à 2001) au détriment des pôles urbains.

* * *

La *hausse du coût moyen d'opération* (+4% depuis 2003) qui atteint en 2004 125 600 € et la stagnation du montant moyen prêté ne pouvant pas évoluer au delà du plafond réglementaire à 16 200 € contribuent à diminuer la quotité du PTZ (12.9% en 2004 contre 13.4% en 2003, 14.1% en 2002 et 14.8% en 2001).

La *surface habitable moyenne*, tout comme le *nombre de pièces*, restent stables en 2004 à 106 m² pour 4 pièces. Toutefois, tout comme en 2003, il est observé une hausse de la surface habitable dans le secteur de l'ancien, plus particulièrement pour les appartements (+5 m² en un an). Dans ce dernier type d'opération, le nombre de pièce reste stable ce qui témoigne de l'agrandissement des pièces. Concernant le neuf, la taille des pièces reste inchangée.

* * *

Les caractéristiques les plus souvent observées (notamment en individuel neuf) *des ménages* accédant à la propriété avec un PTZ sont : une taille de famille d'au moins trois personnes, un revenu mensuel net en 2004 compris entre 2 et 3 SMIC et un apport personnel inférieur à 5%. L'emprunteur, anciennement locataire du secteur privé, a entre 25 et 35 ans, vit en couple et est ouvrier ou employé.

Toutefois, si les ménages de trois personnes et plus représentent 59% des accédants bénéficiaires d'un PTZ en 2004, cette part est en baisse depuis 1997 au profit des « ménages de petite taille » (1 ou 2 personnes) qui achètent relativement plus souvent des logements collectifs (21%) que les « familles » qui privilégient massivement les maisons neuves (87%).

En 2004, le secteur de l'individuel neuf voit sa part progresser avec le revenu, des catégories les plus modestes vers les catégories intermédiaires. Cette même part, décroît ensuite légèrement pour les revenus les plus aisés.

Sans pouvoir conclure à un rajeunissement global des emprunteurs ayant souscrit un PTZ en 2004, il apparaît que la catégorie d'âge 17-25 ans gagne légèrement en proportion au détriment des classes d'âge supérieures.

Même si le secteur du neuf demeure majoritaire quel que soit le revenu du ménage, les emprunteurs aux revenus les plus modestes se dirigent plus facilement vers le secteur de l'ancien alors que les ménages aux revenus les plus aisés préféreront investir dans le neuf.

La proportion de ménages ayant, en 2004, des revenus inférieurs à 3 SMIC augmente dans des proportions plus importantes que les années précédentes (+7 points entre 2003 et 2004 contre +4 points entre 2001 et 2003), avec une hausse plus nette des revenus inférieurs à 1.5 SMIC. La progression des revenus les plus faibles se fait au détriment des plus élevés, plus particulièrement des ménages ayant des revenus supérieurs à 4 SMIC. Cette hausse accélérée de la proportion des revenus les plus modestes est à mettre en relation avec la substitution de l'année N-1 à l'année N-2 à partir du mois de mars 2004 pour l'appréciation de la condition de ressources.

* * *

Dans un contexte de nouvelle baisse des taux nominaux des prêts principaux associés aux PTZ (en moyenne 4.17% contre 4.47% en 2003, 5.18% en 2002 et 5.56% en 2001) ainsi que de l'allongement de leurs durées (18 ans en moyenne en 2001 contre plus de 20 ans en 2004), le montant moyen du prêt principal a augmenté de 6% et la quotité du prêt principal aussi (+1 point en 2004) pour s'établir à 68%. De plus, le taux d'apport personnel moyen diminue (-1 point par rapport à 2003) pour atteindre 12% du plan de financement.

La nature du prêt principal accompagnant les opérations financées avec un PTZ est, en 2004, un prêt libre dans 44% des cas. Les PAS occupent la deuxième position avec une part de 31%, soit un recul de 4 points depuis 2003 et de 7 depuis 2002. Cette baisse profite aux prêts conventionnés ainsi qu'aux autres prêts éligibles au marché hypothécaire (chacun représentant 12% de l'ensemble en 2004). La proportion des PEL faiblit encore avec 0.3% en 2004 contre 0.5% en 2003.

BILAN STATISTIQUE DES PRETS A 0% EMIS EN 2004

1	ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE.....	7
1.1	Caractéristiques des logements	8
	Caractéristiques globales.....	8
	Caractéristiques par type de commune.....	10
1.2	Caractéristiques des ménages bénéficiaires	15
	Caractéristiques socio-démographiques	15
	Typologie des ménages	16
	Tranches du barème, revenu de l'année de référence	19
	Évolution du revenu mensuel des ménages entre l'année de référence et l'année N.....	20
	Revenu mensuel de l'année N	22
1.3	Parts de marché des établissements et plans de financement	25
	Plans de financement.....	27
	Allongement de la durée des prêts et lissage.....	29
1.4	Répartition géographique des émissions de PTZ	30
	Comparaison des émissions Île-de-France / Province.....	32
2	ÉMISSION DE PTZ DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER.....	35
2.1	Caractéristiques des logements	36
2.2	Caractéristiques des ménages bénéficiaires	37
3	ANNEXES.....	39

1 ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE

En 2004, le marché immobilier a bénéficié d'un environnement toujours aussi favorable avec des taux d'intérêt des prêts immobiliers qui continuent de diminuer et une demande des acheteurs encore soutenue.

Plus de 112 200 logements ont été vendus en 2004 (soit 9% de plus par rapport à l'année 2003) dont 95 700 appartements. En revanche, s'agissant de l'ancien et selon l'Observatoire FNAIM, le nombre de transactions réalisées en 2004 est de 606 000 (contre 618 700 en 2003 et 627 100 en 2002).

La hausse des prix se poursuit en 2004 : +15% selon l'indice notaire Insee après +11.5% en 2003. Dans l'ancien, les prix moyens ont progressé en 2004, selon l'indice FNAIM de 15.5% (après 14.3% en 2003).

Le nombre des prêts à 0% émis en 2004 atteint 79 311 en France métropolitaine pour un montant prêté global de 1.3 milliards d'euros et un coût total d'opérations financées de 10.0 milliards d'euros.

Les émissions de Prêts à 0% ont ainsi chuté durant l'année 2004, enregistrant une baisse de 20% tant en effectif qu'en montants prêtés. Ceci intervient après une phase de relative stabilisation du nombre de PTZ émis depuis l'année 2001 autour de 100 000 prêts par an.

Le montant global d'opérations financées a progressé de 4% en 2004 et atteint 125 600 € alors que le montant moyen du PTZ est resté stable à 16 200 €

La hausse de la part des opérations dans le neuf, constatée les années précédentes, se confirme à nouveau avec +1 point, plus particulièrement pour les maisons neuves qui représentent 80% de l'ensemble. A contrario, la proportion des opérations dans le secteur de l'ancien continue de baisser tout comme en 2002 et 2003 sans doute du fait d'une augmentation sensible des prix dans l'ancien, du maintien de la quotité de travaux à 35% en 2004 et d'un glissement vers les tranches supérieures du barème résultant de manière mécanique de la substitution de l'année N-1 à l'année N-2 pour l'appréciation de la condition de ressources des offres de prêt émises à partir du mois de mars (l'ancien représentait 11% de l'ensemble des opérations en janvier contre 7% en décembre). En effet, la proportion de ménages dont les revenus sont situés dans les trois premières tranches du barème a baissé au cours de l'année 2004 et il se

trouve que ce sont ces ménages qui ont toujours recouru majoritairement à la solution offerte par le logement ancien.

1.1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

CARACTERISTIQUES GLOBALES

La baisse importante du nombre de PTZ émis en 2004 (-20% par rapport à 2003) est générale quel que soit le type d'acquisition. Néanmoins, cette diminution reste hétérogène : plus forte dans l'ancien que dans le neuf d'une part (-30% contre -19.1%), et dans le collectif que dans l'individuel d'autre part (-24.3% contre -19.9%).

Evolution des types d'opération financées avec un PTZ

	2001		2002		2003		2004		02/01	03/02	04/03
Individuel Neuf	75 990	75%	76 702	77%	78 431	79%	63 818	80%	0.9%	2.3%	-18.6%
Collectif Neuf	10 415	10%	10 758	11%	10 043	10%	7 727	10%	3.3%	-6.6%	-23.1%
Individuel Ancien	13 790	14%	11 966	12%	10 297	10%	7 288	9%	-13.2%	-13.9%	-29.2%
Collectif Ancien	709	1%	692	1%	793	1%	478	1%	-2.4%	14.6%	-39.7%
Neuf	86 405	86%	87 460	87%	88 474	89%	71 545	90%	1.2%	1.2%	-19.1%
Ancien	14 499	14%	12 658	13%	11 090	11%	7 766	10%	-12.7%	-12.4%	-30.0%
Individuel	89 780	89%	88 668	89%	88 728	89%	71 106	90%	-1.2%	0.1%	-19.9%
Collectif	11 124	11%	11 450	11%	10 836	11%	8 205	10%	2.9%	-5.4%	-24.3%
Ensemble	100 904	100%	100 118	100%	99 564	100%	79 311	100%	-0.8%	-0.6%	-20.3%

La répartition selon le type d'acquisition reste globalement stable en 2004 par rapport à l'année précédente : l'individuel neuf demeure largement majoritaire avec 80% de l'ensemble des opérations alors que la part des financements d'appartements anciens ne représente toujours que 1% de l'ensemble des opérations. En effet, le renforcement du poids de l'individuel neuf se poursuit cette année encore avec un point de plus par rapport à 2003 au détriment de l'individuel ancien qui recule d'un point.

La surface habitable moyenne, tout comme le nombre de pièces, évolue peu depuis 2001 si l'on considère la moyenne sur l'ensemble des opérations. En revanche, en regroupant les données par type d'acquisition, la surface habitable moyenne augmente dans l'ancien et plus particulièrement pour les appartements anciens (+5 m² depuis 2003, +13 m² depuis 2001). Le nombre de pièces restant stable, ce dernier fait témoigne de l'agrandissement des pièces dans

l'ancien. En ce qui concerne le neuf, les caractéristiques physiques des opérations n'ont pas évolué depuis 2001.

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

	2001	2002	2003	2004
Individuel Neuf	109 m ² 5	110 m ² 5	110 m ² 5	110 m ² 5
Collectif Neuf	68 m ² 3	67 m ² 3	67 m ² 3	68 m ² 3
Individuel Ancien	110 m ² 4	110 m ² 4	112 m ² 4	113 m ² 4
Collectif Ancien	89 m ² 4	92 m ² 4	97 m ² 4	102 m ² 4
Ensemble	105 m ² 4	105 m ² 4	106 m ² 4	106 m ² 4

Les pièces des habitations anciennes sont plus spacieuses que celles des habitations neuves : 28 m² en moyenne dans l'ancien contre une moyenne de 22 m² dans le neuf.

Les maisons neuves sont plus spacieuses que les appartements neufs d'environ 42 m² pour 2 pièces supplémentaires alors qu'il n'y a en moyenne que 11 m² d'écart pour un même nombre de pièces entre les maisons et les appartements dans l'ancien. Par ailleurs, il est à noter une surface plus réduite des appartements neufs: ils sont en effet composés de 3 pièces en moyenne et d'une surface habitable moyenne de 68 m² (soit 1 pièce et 34 m² de moins que la moyenne observée pour les appartements anciens).

S'agissant du coût moyen d'opération, la hausse constatée depuis 2001 se poursuit en 2004 pour atteindre 125 600 € soit +4% depuis 2003 et +16% depuis 2001. En revanche, le montant moyen du PTZ limité par le plafonnement réglementaire reste stable autour de 16 100 € en moyenne depuis 2001. Ces deux faits joints contribuent à la diminution graduelle de la quotité du PTZ qui est de 13% en 2004 soit 2 points de moins qu'en 2001.

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

	2001			2002			2003			2004		
	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ
Individuel Neuf	112 800	15%	16 700	118 200	14%	16 700	124 200	13%	16 700	128 300	13%	16 600
Collectif Neuf	119 200	13%	15 700	125 300	12%	15 300	133 200	12%	15 400	138 700	11%	15 200
Sous-total Neuf	113 571	15%	16 579	119 073	14%	16 528	125 221	13%	16 552	129 423	13%	16 449
Individuel Ancien	75 400	17%	13 000	80 100	17%	13 400	86 200	16%	13 800	90 400	15%	13 900
Collectif Ancien	73 900	17%	12 400	77 100	16%	12 600	80 700	16%	12 800	85 800	15%	13 200
Sous-total Ancien	75 327	17%	12 971	79 936	17%	13 356	85 807	16%	13 728	90 117	15%	13 857
Ensemble	108 100	15%	16 000	114 100	14%	16 100	120 800	13%	16 200	125 600	13%	16 200

Les montants moyens d'opération et du PTZ restent supérieurs dans le neuf respectivement 40 000 € et 2 600 € de plus que dans l'ancien alors que la quotité moyenne du PTZ demeure plus importante dans l'ancien (15%) que dans le neuf (2 points de moins).

La hausse du coût moyen de l'opération est constatée quel que soit le type d'acquisition. La nuance porte sur le taux d'augmentation plus important dans l'ancien (+5% en un an) que dans le neuf (+3.5% en un an). A noter la croissance plus importante du montant moyen d'opération pour les appartements anciens (+6.3% depuis 2003).

Concernant le montant moyen du PTZ, stable depuis 2001, il est observé des disparités selon le type d'acquisition : le neuf voit ce montant diminuer légèrement (-1% depuis 2003) alors que dans l'ancien, il est en augmentation (+1% depuis 2003). Cette évolution dans un sens opposé entre le neuf et l'ancien s'inscrit dans une tendance longue observée depuis 2001 réduisant au fil des ans l'écart entre le montant moyen du PTZ dans le neuf et dans l'ancien (3 500 € en 2001 en faveur du neuf, il n'est plus que de 2 500 € en 2004).

En regroupant les données par type d'immeuble, le coût moyen d'opération augmente de 4% dans le collectif et de 5% dans l'individuel alors que le montant moyen du PTZ reste stable voir diminue légèrement (respectivement -0.8% et -0.2%). Ces faits joints entraînent une diminution plus forte de la quotité du PTZ dans le collectif que dans l'individuel, en 2004.

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 multipolarisées 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 multipolarisées** 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.

Le phénomène de glissement progressif des opérations financées avec un PTZ des zones les plus urbaines vers les zones à dominante rurale se confirme en 2004 avec une hausse de 4 points en proportion de l'espace rural au détriment des pôles urbains.

Évolution des émissions de PTZ par type de commune

	2001		2002		2003		2004		02/01	03/02	04/03
Pôle urbain	33 325	33%	31 897	32%	30 551	31%	21 828	28%	-4.3%	-4.2%	-28.6%
Couronne périurbaine	31 612	31%	31 013	31%	29 993	30%	23 483	30%	-1.9%	-3.3%	-21.7%
Commune multipolarisée	9 513	9%	9 460	9%	9 485	10%	7 803	10%	-0.6%	0.3%	-17.7%
Espace rural	26 269	26%	27 238	27%	29 013	29%	25 755	33%	3.7%	6.5%	-11.2%
Ensemble renseigné	100 719	100%	99 608	100%	99 042	100%	78 869	100%	-1.1%	-0.6%	-20.4%

La baisse importante du nombre de PTZ distribués en 2004 est générale quel que soit le type de commune (pour rappel -20.4% dans l'ensemble). Toutefois, la perte des effectifs se réduit au fur et à mesure qu'on s'éloigne des centres urbains. En effet, la baisse est relativement plus importante pour le pôle urbain (-28.6%) au profit de l'espace rural (-11.2%), ce qui confirme la tendance observée ces dernières années.

En ce qui concerne la répartition des acquisitions par type de communes, l'espace rural croît régulièrement et atteint un tiers des opérations en 2004 (+6.5 points par rapport à 2001). Les communes multipolarisées connaissent une hausse plus modérée de leur poids dans l'ensemble des émissions (+0.5 points par rapport à 2001) et atteignent les 10% en 2004. Ces

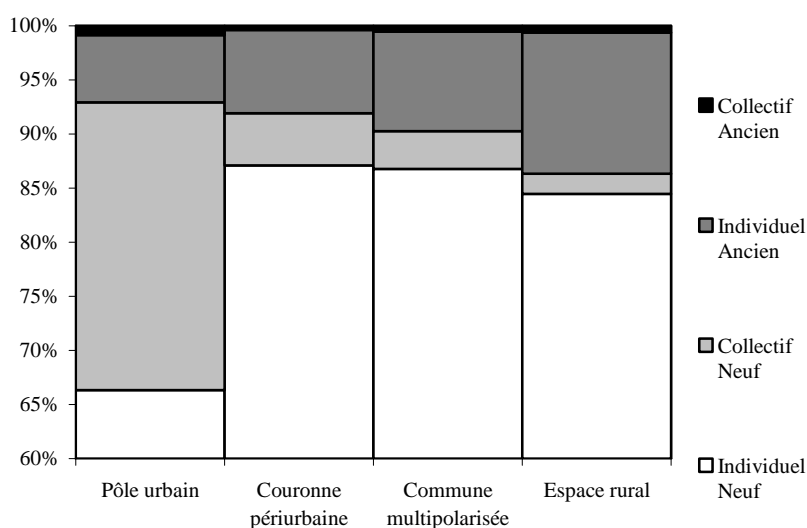
hausse se font au détriment des zones à dominante urbaine (près de 60% de l'ensemble des opérations) qui enregistrent une baisse progressive depuis 2001 (-5 points pour les pôles urbains et -2 points pour les couronnes périurbaines).

Le montant moyen du PTZ en 2004 augmente seulement pour l'espace rural (15 800 € soit 1% de plus qu'en 2003) (cf. annexe – 2). Les 3 autres types de communes, où le plafonnement du prêt est atteint, voient le montant moyen du PTZ se stabiliser voir diminuer.

Le croisement zone géographique / type d'opération faisant l'objet de l'annexe – 2, conduit aux observations suivantes : en 2004, les prix moyens des appartements, qu'ils soient neufs ou anciens, augmentent de manière plus importante dans les aires à dominante urbaine (la hausse s'étalant de +5 à +8%) que dans les communes relativement moins urbaines (la hausse variant de +1 à +5%). Cette hausse est plus marquée dans l'ancien (+7.5%) que dans le neuf (+5%). En ce qui concerne les prix moyens des maisons, ils augmentent relativement plus dans les zones à dominante rurale. Si les opérations dans l'ancien augmentent de manière homogène (+5%), dans le domaine du neuf, l'éloignement des zones urbaines est corrélé avec la croissance du prix de l'opération (+3.5% à +4.5%).

Le prêt moyen continue d'augmenter cette année encore dans l'espace rural, le plafonnement du prêt n'étant pas encore atteint dans cette zone, mis à part pour les maisons neuves. A noter, la hausse de ce même montant pour les logements anciens situés en zone urbaine et périurbaine.

Le montant du PTZ étant plafonné, ses variations entre 2003 et 2004 sont plus faibles que celles du coût moyen et ce, quel que soit le type de commune, la quotité du PTZ ne cesse donc de diminuer dans la totalité des cas.



La répartition des types d'opération par type de commune est relativement stable par rapport à l'année précédente (cf. annexe – 1). La proportion de maisons individuelles neuves continue d'augmenter et dépasse en 2004 les 80% (+5 points par rapport à 2001), au détriment de l'ensemble des autres types d'acquisition.

Tout comme en 2003, la part de l'individuel neuf progresse (+1 point) dans les pôles urbains alors que celle du collectif neuf se stabilise autour de 27%. Le poids du collectif neuf diminue quand le caractère urbain décroît. Inversement, plus le caractère rural s'accroît, plus l'individuel ancien est important passant de 6.2% des opérations en pôle urbain à 13% des opérations en espace rural.

En 2004, les caractéristiques marquantes des acquéreurs selon le type de commune sont les suivantes (cf. annexes – 3 à 5) :

- Dans les pôles urbains : les cadres sont sur-représentés (43% des cadres bénéficiaires d'un PTZ en 2004) bien qu'en baisse depuis 2001 (-6 points) ; même si les familles sont largement majoritaires tout comme dans les autres zones géographiques, le poids des personnes seules y est plus élevé qu'ailleurs (25%) ; les emprunteurs ayant un revenu mensuel N supérieur à 3 SMIC sont présents de manière plus significative que la proportion nationale (avec 16.1% contre 12.7%), bien qu'en forte baisse (-9 points en un an et -13 points depuis 2001).

- Les couronnes périurbaine et communes multipolarisées ne se distinguent pas par un profil particulier d'emprunteur mise à part une présence plus importante des revenus intermédiaires (entre 2 et 3 SMIC).
- Enfin, dans les espaces ruraux outre bien entendu les agriculteurs (64% de l'ensemble des acquéreurs de cette CSP ayant bénéficié de PTZ en 2004), les ouvriers sont sur-représentés (avec 38.4% de leurs effectifs) ; de même, les familles sont en forte proportion (34% de l'ensemble des familles bénéficiant de PTZ en 2004) ; les revenus les plus modestes (inférieurs à 2 SMIC), en hausse de 7.3 points en un an dans ce type de commune, représentent 46% de l'espace rural.

Concernant la répartition des PTZ selon le zonage de Robien, la zone A (comprenant les communes d'agglomération parisienne, Genevois français et une partie de la côte d'azur) est très minoritaire avec seulement 5% de l'ensemble des PTZ émis en 2004. La zone B (regroupant les agglomérations de plus de 50 000 habitants, les communes en bordure de l'agglomération parisienne, des départements d'outre mer et certaines communes littorales et frontalières) représente 21% et la zone C (englobant toutes les autres communes) est largement représentée avec 74% de l'ensemble des PTZ émis en 2004.

L'évolution de la répartition selon le zonage de Robien laisse apparaître une part grandissante de la région la plus rurale (zone C) depuis 2002 (68% en 2002 et 70% en 2003) au détriment des deux autres zones (7% en zone A et 25% en zone B en 2002, 6% et 24% en 2003).

En regroupant les données selon le type d'acquisition, plus on s'éloigne des zones urbaines, plus la part de l'ancien est importante : l'ancien représente 1% en zone A, 7% en zone B et 11% en zone C. A l'inverse, s'agissant du type d'immeuble, la proportion d'opérations finançant des logements collectifs, par opposition aux logements individuels, est plus importante en milieu urbain (59% en zone A, 21% en zone B et 4% en zone C).

Si le montant moyen du PTZ est identique en zone B et C (16 000 €), il est sensiblement supérieur en zone A avec 19 900 €. Parallèlement, le montant moyen d'opération est plus élevé en zone A (166 200 €) suivi par la zone B (137 400 €) et la zone C (119 500 €).

1.2 CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES

La description des accédants qui ont bénéficié d'un PTZ et des opérations réalisées en 2004 met en évidence un profil de ménage particulièrement fréquent :

- le revenu de référence pris en compte pour l'éligibilité est dans les premières tranches du barème ;
- dans la plupart des cas, la taille du ménage se situe entre 2 et 4 personnes ;
- le revenu mensuel de l'année N est compris entre 2 et 3 SMIC avec une augmentation de 8 points de la part des revenus les plus modestes (inférieurs à 2 SMIC) ;
- le taux d'apport est inférieur à 5% ;
- l'emprunteur a entre 25 et 35 ans, il est marié et il est ouvrier ou employé.

D'un point de vue purement socio-démographique, les ménages qui ont accédé à la propriété avec un PTZ sont peu différents d'une année sur l'autre et les particularités sont mises en évidence par l'étude de leurs revenus. Toutefois (cf. annexe – 6), le poids des emprunteurs de moins de 25 ans progresse depuis 2001 (en passant de 7.5% en 2001 à 11.1% en 2004) alors que le poids des emprunteurs ayant entre 25 et 45 ans diminue progressivement et perd 3 points en trois ans pour atteindre 82.8% en 2004. Parallèlement à ce rajeunissement des emprunteurs, une hausse régulière de la proportion des emprunteurs vivant maritalement est observée depuis 2001 (+7 points) au détriment des mariés (-9 points). Par ailleurs, la proportion de cadres a fortement diminué en 2004 (-2 points en un an) essentiellement au profit des ouvriers (+2.6 points).

CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Au vue de l'annexe – 6, l'âge des emprunteurs suit la même tendance que celle observée les années précédentes, c'est-à-dire une hausse de la proportion des emprunteurs âgés de 25 ans et moins qui atteint 11% de l'ensemble des emprunteurs (+1% par rapport à 2003) au détriment des emprunteurs âgés de 25 à 45 ans. La classe d'âge la plus représentée demeure les emprunteurs âgés de 26 à 35 ans avec deux tiers de l'ensemble des émissions.

En ce qui concerne le statut matrimonial de l'emprunteur, l'année 2004 confirme la tendance observée au cours des dernières années : les couples mariés, tout en restant majoritaires (45%

en 2004 sur l'ensemble des statuts maritaux), cèdent du terrain (en moyenne -3 points par an depuis 2001) aux couples vivant maritalement (en moyenne +2 points par an depuis 2001) ainsi qu'aux célibataires (+1 point).

S'agissant du statut d'occupation de l'emprunteur en 2004, la proportion des autres locataires (issus du secteur privé) continue sa hausse (+1 point par rapport à 2003) et atteint désormais 70% de l'ensemble des émissions. Les locataires du secteur HLM sont, en contrepartie, moins nombreux en proportion (-1 point en un an) et représentent 13% de PTZ émis en 2004.

S'agissant la taille du ménage (annexe – 4), tout comme les années précédentes, le poids des ménages de petites tailles (2 personnes ou moins) continue d'augmenter cette année encore (en moyenne + 1 point par an depuis 2001) et atteint 41% de l'ensemble des ménages au détriment du poids des familles qui est en baisse constante de -1 point depuis 2001.

Enfin, l'étude de la CSP de l'emprunteur révèle une continuation dans la baisse de la proportion des cadres qui perdent 2.2 points en 3 ans (dont 1.6 points sur la seule année 2004). Cette baisse se fait au profit des ouvriers (+3 points par rapport à 2003) qui retrouvent leur part de 2001 après avoir vu leur proportion diminuer sur la période de 2001 à 2003. Les ouvriers et employés restent majoritaires avec une part cumulée avoisinant les deux tiers de l'ensemble des CSP.

TYPLOGIE DES MENAGES

Comme les années précédentes, 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 par un PTZ. Les types de ménages sont définis selon les critères suivants :

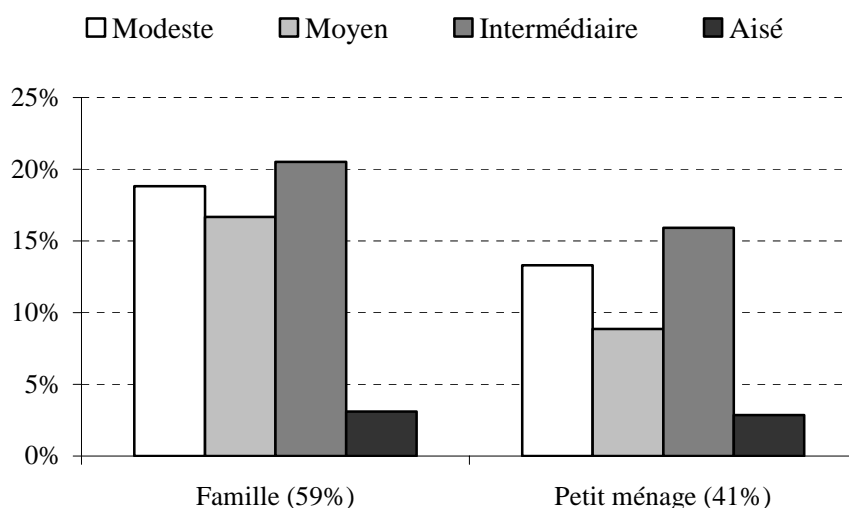
	Petit ménage <i>(1 ou 2 personnes)</i>	Famille <i>(au moins 3 personnes)</i>
Revenus modestes	moins de 1.5 SMIC (*)	moins de 2 SMIC
Revenus moyens	de 1.5 à 2 SMIC	de 2 à 2.5 SMIC
Revenus intermédiaires	de 2 à 3 SMIC	de 2.5 à 3.5 SMIC
Revenus aisés	plus de 3 SMIC	plus de 3.5 SMIC

(*) sur la base d'un SMIC à 889 euros nets en 2001, 910 euros en 2002, 953 euros en 2003 et 1003 euros en 2004.

D'après l'annexe –7, le poids des ménages à revenus modestes et moyens augmente de manière encore plus significative que l'année précédente. En effet, les revenus modestes

augmentent de 10 points depuis 2002 (dont 7 sur la seule année 2004) et les revenus moyens voient leur proportion croître de 3 points depuis 2002 (dont près de 2 en 2004). A contrario, la proportion des ménages à revenus aisés diminue de 9 points en 2 ans (dont 6 en 2004) et les revenus intermédiaires décroissent de 4 points depuis 2002 (dont 3 cette année).

Poids des catégories de ménages en 2004



Par ailleurs, il ressort des deux derniers tableaux de l'annexe— 7 permettant de croiser les catégories de ménages selon le revenu avec le type d'acquisition, que les familles investissent relativement plus dans l'individuel neuf (parmi les familles, 88% accèdent dans l'individuel neuf, cette part tombe à 70% pour les petits ménages, tous revenus confondus). Les petits ménages, quant à eux, opteront plus facilement pour l'achat d'un appartement neuf (la proportion de ce type d'acquisition atteint 17% pour les petits ménages contre 4% pour les familles, tous revenus confondus). A noter que les petits ménages à revenus plus faibles ont un taux d'acquisition dans les maisons anciennes plus important (19% des petits ménages à revenus modestes et 12% à revenus moyens).

Structure de répartition des opérations par type de ménage

	2001	2002	2003	2004		2001	2002	2003	2004
Petits ménages	38%	39%	40%	41%	Familles	62%	61%	60%	59%
<i>Revenus modestes</i>	21%	21%	24%	32%	<i>Revenus modestes</i>	24%	23%	25%	32%
Ancien	32%	29%	24%	20%	Ancien	17%	15%	13%	10%
Collectif Neuf	21%	21%	20%	19%	Collectif Neuf	3%	2%	2%	3%
Individuel Neuf	48%	51%	56%	60%	Individuel Neuf	80%	82%	85%	87%
<i>Revenus moyens</i>	20%	20%	21%	22%	<i>Revenus moyens</i>	25%	24%	26%	28%
Ancien	22%	18%	16%	12%	Ancien	12%	11%	9%	7%
Collectif Neuf	25%	27%	26%	22%	Collectif Neuf	3%	3%	3%	4%
Individuel Neuf	53%	55%	59%	65%	Individuel Neuf	85%	86%	88%	89%
<i>Revenus intermédiaireir</i>	41%	41%	41%	39%	<i>Revenus intermédiaireir</i>	38%	39%	39%	35%
Ancien	16%	13%	11%	9%	Ancien	9%	8%	7%	5%
Collectif Neuf	16%	17%	15%	13%	Collectif Neuf	5%	5%	5%	5%
Individuel Neuf	69%	70%	74%	78%	Individuel Neuf	86%	87%	88%	89%
<i>Revenus aisés</i>	18%	18%	14%	7%	<i>Revenus aisés</i>	14%	14%	10%	5%
Ancien	10%	8%	8%	7%	Ancien	8%	7%	5%	5%
Collectif Neuf	21%	22%	20%	19%	Collectif Neuf	9%	9%	9%	8%
Individuel Neuf	69%	70%	72%	74%	Individuel Neuf	83%	85%	86%	87%

Le tableau ci-dessus reprend des conclusions des pages précédentes : à savoir que les petits ménages gagnent en proportion au détriment des familles, la part des revenus des ménages les plus aisés diminue au cours du temps au profit des revenus les plus modestes (que ce soit pour les familles ou les petits ménages) et la proportion des opérations dans l'individuel neuf ne cesse de progresser depuis 2001 au détriment des autres types d'acquisition et représente 87% des opérations réalisées par les familles aux revenus modestes et 89% de celles réalisées par les familles aux revenus intermédiaires.

De plus, il est clair que, quel que soit le type de ménage, la proportion des opérations dans le neuf augmente avec le revenu alors que celle de l'ancien diminue. Pour les petits ménages, le basculement des opérations se fait de l'ancien vers l'individuel neuf uniquement ; alors que pour les familles, la diminution de la part de l'ancien se fait au profit de l'individuel mais aussi du collectif neuf.

TRANCHES DU BAREME, REVENU DE L'ANNEE DE REFERENCE

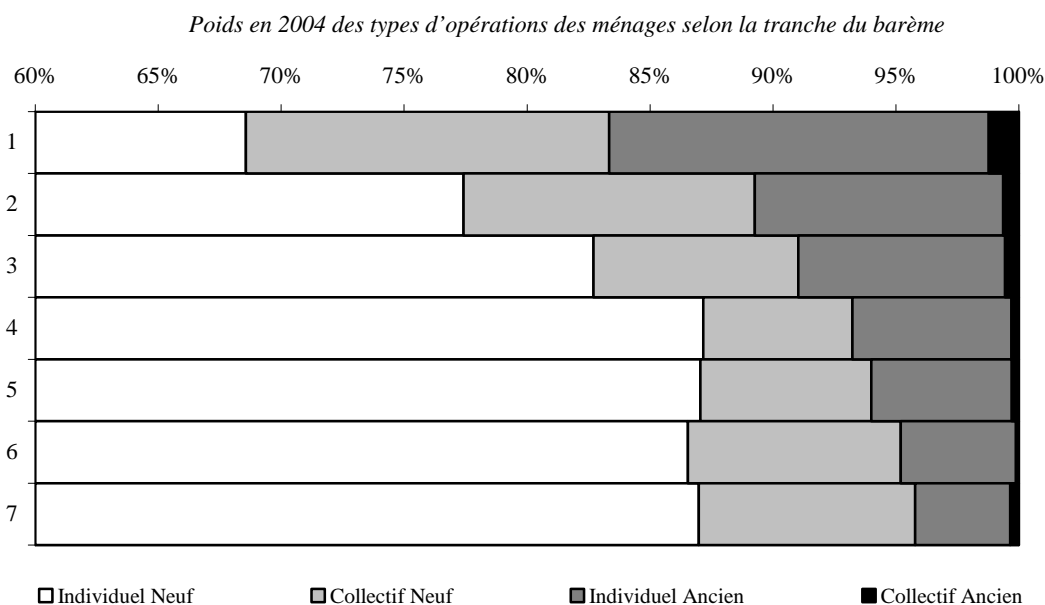
Le glissement lent mais régulier des deux premières tranches vers les tranches supérieures observé depuis 2001 se confirme en 2004 avec encore plus de force sans doute en raison de l'application de la réforme mise en place en novembre 2003 visant à modifier l'octroi des PTZ selon les revenus de l'année N-1. A partir de janvier 2004, les deux premiers mois de l'année, où le revenu de référence est celui de l'année N-2, sont à différencier des dix mois suivants ayant comme revenu de référence celui de l'année N-1.

Evolution de la répartition des ménages par tranche du barème

	2001	2002	2003	01-02 2004	03-12 2004
Tranche 1	34.3%	31.4%	26.5%	24.5%	21.1%
Tranche 2	21.0%	20.2%	18.9%	18.2%	16.3%
Tranche 3	19.4%	20.2%	21.2%	22.2%	22.0%
Tranche 4	12.4%	13.7%	16.1%	16.5%	18.6%
Tranche 5	7.9%	9.0%	10.8%	12.1%	13.9%
Tranche 6	3.5%	3.9%	4.6%	4.6%	5.8%
Tranche 7	1.5%	1.6%	1.9%	1.9%	2.2%
Ensemble	100%	100%	100%	100%	100%

En effet, ce glissement des deux premières tranches vers les tranches supérieures relativement lent au début de l'année (avec seulement 2.7 points en moins par rapport à 2003) est accentué durant la période de mars à décembre 2004 avec une nouvelle chute de 5.3 points. Au total, les 2 premières tranches cumulées ont perdu 8 points par rapport à 2003 (17 par rapport à 2001).

En prenant en compte les glissements opérés suite au contrôle de la déclaration de ressources ne se concluant pas par un avenant (reclassement dans une tranche supérieure), le phénomène constaté auparavant est très légèrement accentué : baisse cumulée de 0.3 point des 3 premières tranches au profit des tranches 4 à 7.



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

- les maisons neuves comprennent la large majorité des opérations quelle que soit la tranche de revenu (de 69% des opérations des ménages de la tranche 1 à 87% pour les tranches 4 à 7) ; la part du neuf (et notamment de l'individuel neuf) augmente avec le revenu au détriment de l'ancien.
- bien qu'en diminution en 2004, 37% des opérations dans l'ancien (contre 41% en 2003) sont réalisées par les seuls ménages de la première tranche de revenu.
- en 2004 tout comme en 2003, les appartements neufs voient la première tranche perdre 6.4 points (suite à une chute de 5 points en 2003) au profit de toutes les autres tranches.

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

La réforme du PTZ intervenue en novembre 2003 ayant un impact direct sur l'évolution du revenu entre l'année de référence prise en compte pour l'éligibilité et l'année N, l'année 2004 a été scindée en deux périodes dans le tableau qui suit car les mois de janvier et février référencent l'année N-2 et les autres mois l'année N-1.

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	6	7	Ensemble
2001	Revenu mensuel moyen N	1 710	2 070	2 320	2 620	2 940	3 270	3 710	2 200
	Evolution par rapport à N-2	64.4%	25.5%	15.4%	10.5%	7.7%	5.8%	5.1%	25.0%
2002	Revenu mensuel moyen N	1 740	2 090	2 330	2 640	2 950	3 290	3 670	2 250
	Evolution par rapport à N-2	67.3%	26.7%	15.9%	11.4%	8.1%	6.5%	4.0%	24.3%
2003	Revenu mensuel moyen N	1 690	2 050	2 280	2 570	2 880	3 210	3 610	2 260
	Evolution par rapport à N-2	59.4%	24.2%	13.4%	8.4%	5.5%	3.9%	2.6%	18.9%
01-02 2004	Revenu mensuel moyen N	1 626	1 998	2 236	2 540	2 842	3 180	3 470	2 230
	Evolution par rapport à N-2	51.8%	21.0%	10.9%	7.0%	4.1%	2.7%	-0.9%	14.9%
03-12 2004	Revenu mensuel moyen N	1 486	1 865	2 125	2 428	2 731	3 050	3 436	2 170
	Evolution par rapport à N-1	34.5%	12.7%	5.4%	2.4%	0.0%	-1.5%	-2.5%	6.9%

En effet, le revenu mensuel moyen N des ménages bénéficiaires d'un PTZ est de 2 230 € (nets) pour les deux premiers mois (supérieur de 14.9% à celui qu'ils percevaient en N-2) et de 2 170 € pour les dix derniers mois (soit seulement +6.9% par rapport à celui qu'ils percevaient en N-1 contre +18.9% en 2003 et +25% en 2002 et 2001).

Globalement, le revenu mensuel moyen N est en baisse de 4% en un an en moyenne et pour toutes les tranches (en comparant le niveau atteint au cours des dix derniers mois de l'ensemble de l'année 2004) alors qu'une légère hausse était observée les 2 années précédentes.

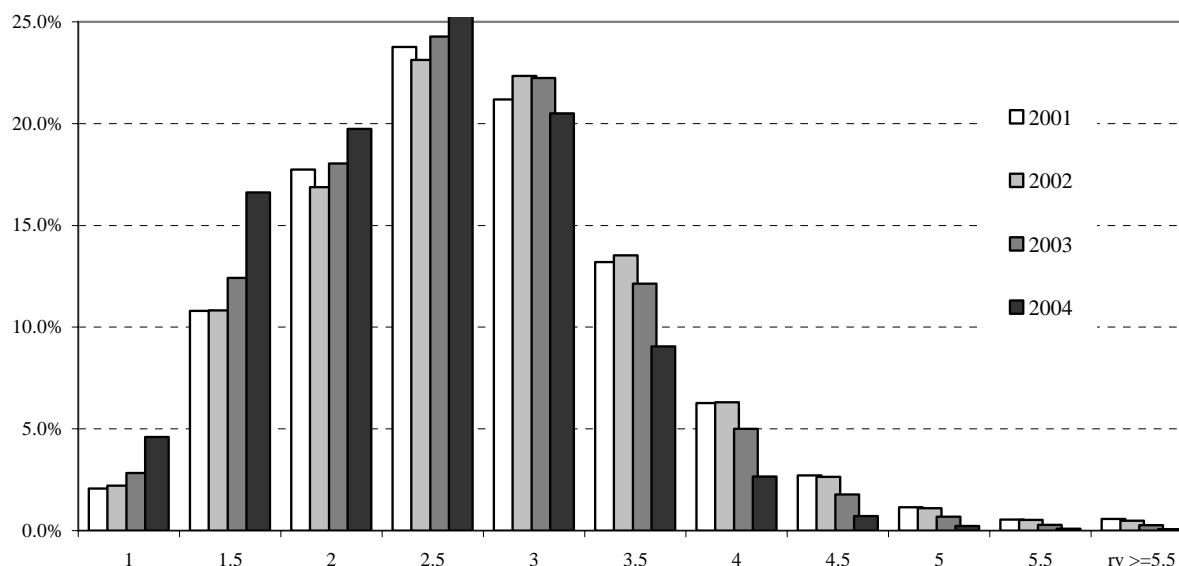
Selon la tranche du barème à laquelle appartiennent les ménages, l'écart entre le revenu mensuel moyen de l'année N et le revenu de l'année de référence diminue avec le déplacement vers le haut du barème : pour les dix derniers mois de l'année, avec une moyenne de 6.9% pour l'ensemble des tranches, cet écart est de 34.5% pour la 1^{ère} tranche et de -2.5% pour la 7^{ème} tranche. A noter que le revenu moyen de l'année de référence N-1 est même supérieur au revenu moyen N dans la seconde période de l'année 2004 pour les tranches de revenus 6 et 7. Par ailleurs, après un resserrement de 2.17 à 2.10 entre 2001 et 2002, l'écart relatif entre le revenu mensuel moyen de la 7^{ème} tranche et celui de la 1^{ère} tranche se desserre à 2.33 pour les dix derniers mois de l'année 2004.

REVENU MENSUEL DE L'ANNEE N

Afin de permettre la comparaison des revenus moyens mensuels N des ménages sur les années 2001 à 2004, ils ont été distribués selon leur niveau par rapport au SMIC net (889 € en 2001, 910 € en 2002, 953 € en 2003 et 1 003 € en 2004).

Évolution du poids des ménages selon leur revenu de l'année N comparé au SMIC

(En abscisse : revenu mensuel / SMIC mensuel de l'année considérée)

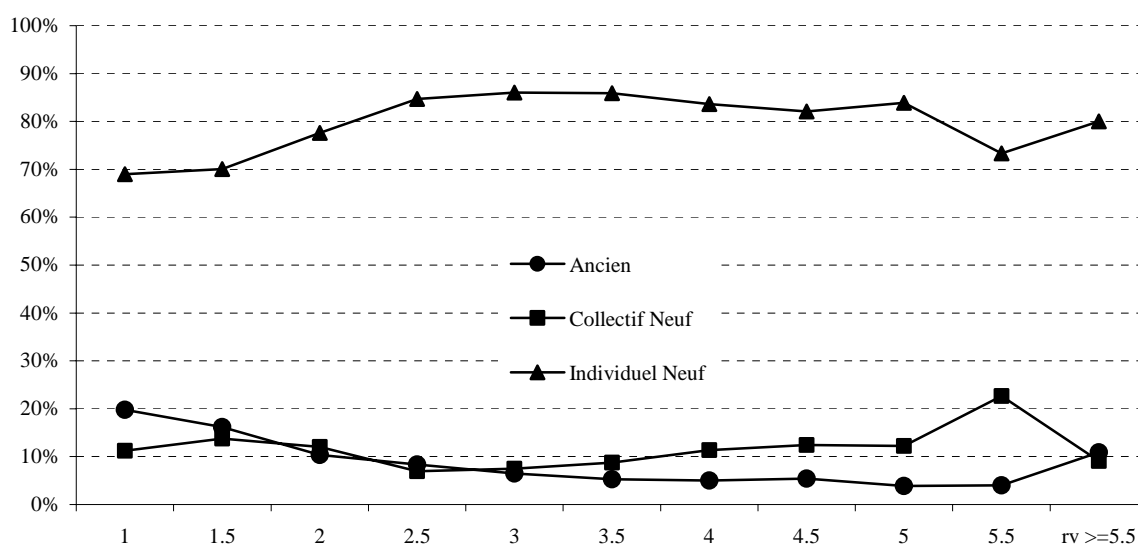


La distribution des émissions de PTZ selon le revenu N de l'emprunteur en 2004 accélère la déformation visible depuis 2002 : le tassement du poids des hauts revenus au profit des plus bas, le pic réunissant les ménages aux revenus compris entre 2 et 2.5 SMIC avec plus de 25% de l'ensemble des prêts émis en 2004.

Le poids des ménages dont le revenu est inférieur à 1.5 SMIC est en hausse de 6 points par rapport à l'année précédente et atteint une part cumulée de 21% de l'ensemble des opérations. La part des bénéficiaires dont le revenu est compris entre 1.5 et 3 SMIC augmente de 1.3 points et représente près de deux tiers de l'ensemble des revenus. A l'inverse, le poids des bénéficiaires dont le revenu est compris entre 3 et 4 SMIC diminue de 5.4 points et ne représente plus que 12% de l'ensemble des opérations, et celui des bénéficiaires dont le revenu de l'année N dépasse 4 SMIC chute de 1.9 points et représente seulement 1% de l'ensemble des revenus.

En 2004 comme les années précédentes, la part des opérations dans l'individuel neuf continue d'augmenter et dépasse désormais les 80%.

Part en 2004 des opérations réalisées par les ménages selon leur revenu



La tendance générale de ce graphique tend à montrer une corrélation positive entre les revenus et les achats dans le neuf, individuel ou collectif. A l'inverse, il existe une corrélation négative entre les revenus et les acquisitions dans l'ancien.

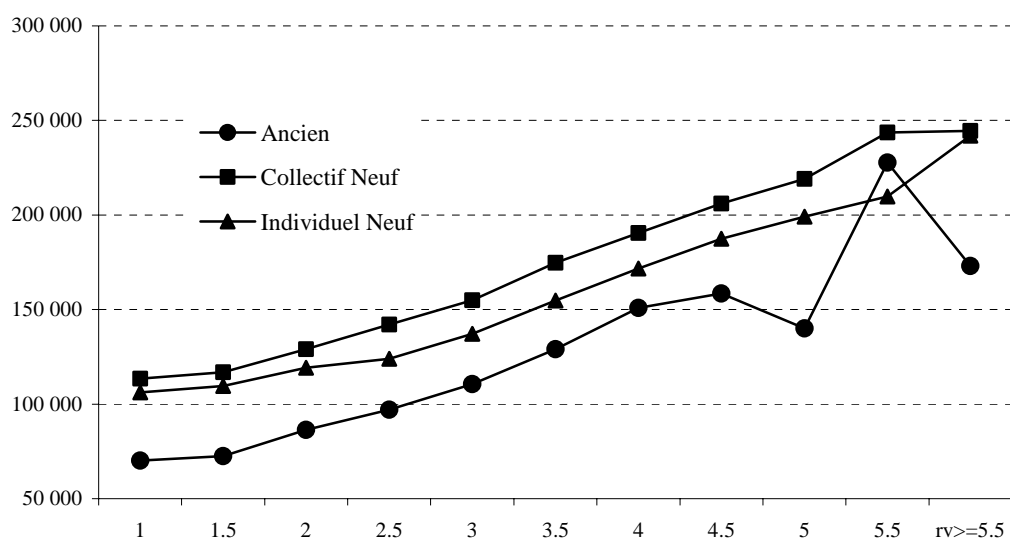
Au regard de l'annexe –11 qui retrace le choix des ménages en matière du type d'acquisition en fonction de leurs revenus de l'année N, en 2004, les opérations en individuel neuf représentent 69% des opérations des ménages les plus modestes (contre 65.9% en 2003), cette part augmente avec le revenu pour plafonner autour de 86% (de 2.5 à 3.5 SMIC) puis décroît jusqu'à 80% pour les ménages aux revenus supérieurs à 5.5 SMIC (contre 78.9% en 2003). Inversement, le poids de l'ancien et du collectif neuf sont minimes pour les ménages aux revenus intermédiaires.

Le montant moyen d'opération est plus important, quelle que soit la tranche de revenu, dans le neuf (collectif avec 138 700 € puis individuel avec 128 300 €) que dans l'ancien (90 100 €). L'exception de la tranche de revenus de 5 à 5.5 SMIC, où le montant moyen dans l'ancien dépasse celui de l'individuel neuf, est à relativiser compte tenu de la faiblesse des effectifs de cette tranche.

Le différentiel des montants d'opération entre le collectif et l'individuel neuf continue de s'accroître (10 400 € en 2004, 9 000 € en 2003, 7 100 € en 2002 et 6 400 € en 2001), tout comme entre le collectif neuf et l'ancien (le différentiel augmente de 5 000 € de 2001 à 2004).

Le montant d'opération est fonction croissante du revenu quel que soit le type d'opération.

Montant moyen d'opération selon le revenu mensuel N en 2004



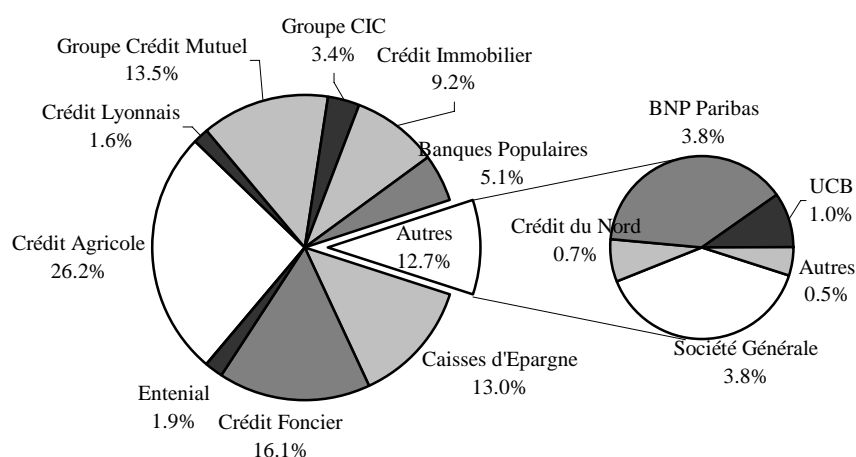
La hausse générale des montants moyen d'opération est plus sensible dans le secteur de l'ancien (+5%) que dans le neuf (+4.1% pour le collectif et +3.3% pour l'individuel).

La quotité d'opération décroît lorsque le revenu augmente. L'importance du montant d'opération et le plafonnement du PTZ entraînent une quotité moyenne du PTZ plus importante dans l'ancien suivi de l'individuel neuf puis du collectif neuf.

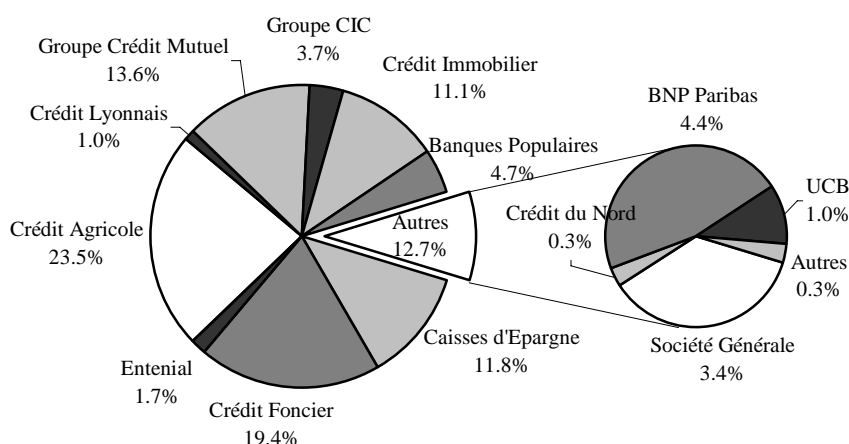
1.3 PARTS DE MARCHÉ DES ÉTABLISSEMENTS ET PLANS DE FINANCEMENT

Le groupe constitué par les Caisses d'Épargne, le Crédit Foncier et Entenial détient toujours un tiers de l'ensemble du marché en montants prêtés en 2004 (dont 19.4% pour le Crédit Foncier en hausse de plus de 3 points par rapport à 2003, deuxième réseau distributeur en 2004). Ce groupe est suivi par l'ensemble composé du Crédit Agricole et du Crédit Lyonnais qui atteint 24.5% de part de marché (dont 23.5% pour le seul Crédit Agricole en baisse de 3 points depuis 2003 mais qui reste le premier réseau distributeur).

Prêts à 0% en 2003



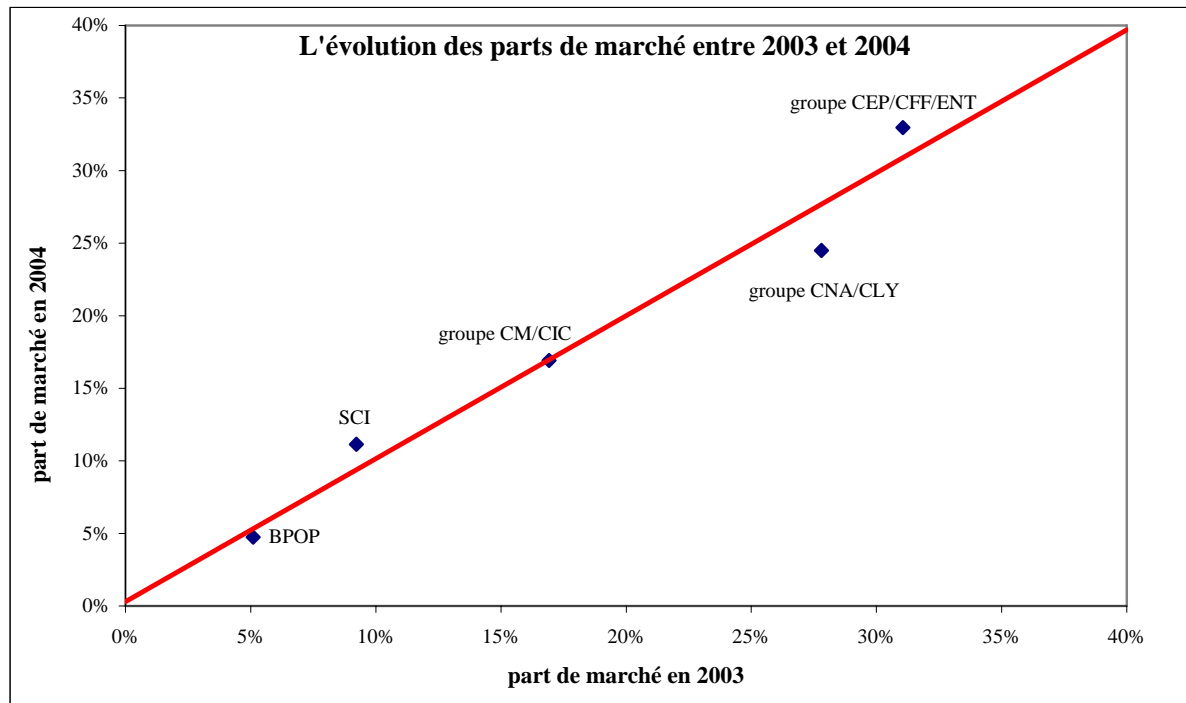
Prêts à 0% en 2004



Le troisième groupe formé par le Crédit Mutuel et le CIC atteint en 2004 une part de marché de 17.3% (dont 13.6% pour le Crédit Mutuel qui demeure le troisième réseau distributeur). Ces trois groupes représentent les trois quarts de la production. Les réseaux suivants dans l'ordre décroissant de la part de marché sont le Crédit Immobilier avec 11.1% (+2 points en un an) et les Banques Populaires avec une part relativement stable par rapport à 2003 (4.7%) tandis que les autres groupes ou réseaux ont une part de marché cumulée de 9.4%.

Le graphique suivant illustre l'évolution des parts de marché des groupes ou réseaux ayant une part de marché supérieure ou égale à 5%, entre 2003 et 2004. Les points, représentant les groupes financiers situés sur la ligne rouge (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 2004, un point positionné en-dessous révèle une diminution de part de marché du groupe ou réseau qu'il représente.

Ainsi, les groupes en hausse de part de marché en 2004 sont les CEP/CFF/ENT et SCI, le groupe en baisse est le CNA/CLY, les deux autres groupes (CM/CIC et BPOP) voient leur part de marché se stabiliser.



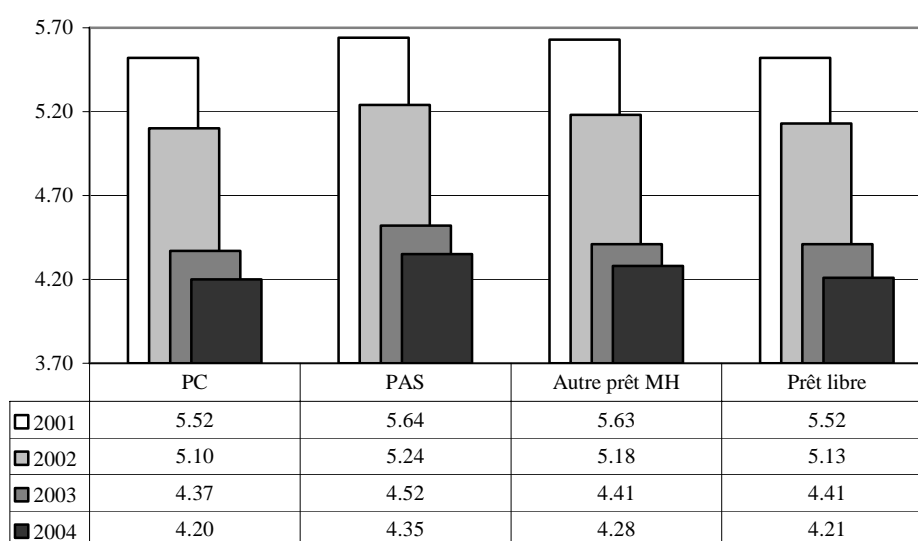
avec les abréviations suivantes : CA pour le Crédit Agricole, CM pour le Crédit Mutuel, CEP pour les Caisses d'Épargne, CFF pour le Crédit Foncier, ENT pour Entenial, CLY pour le Crédit Lyonnais, SCI pour le Crédit Immobilier et BPOP pour les Banques Populaires.

PLANS DE FINANCEMENT

Le taux d'apport personnel est en baisse de 1 point par rapport à 2003 et atteint en 2004 11.8%, soit 14 820 € en moyenne. De plus, le tableau de l'annexe – 13 révèle un accroissement régulier de la part des emprunteurs ayant moins de 5% d'apport personnel depuis 2001 (+3 points de 2003 à 2004 et +8 points depuis 2001) qui dépassent en 2004 la moitié des opérations. Cette part, augmentant quel que soit le type d'acquisition, atteint 68.1% (contre 66.4% en 2003 et 62.7% en 2001) et tombe à 29.4% pour les ménages finançant un appartement neuf (contre 28.6% en 2003).

D'après le graphique ci-dessous, la diminution des taux nominaux des prêts principaux se poursuit en 2004 avec un taux moyen du prêt principal de 4.20% pour les PC à 4.35% pour les PAS. Les taux nominaux demeurent plus faibles pour les prêts principaux associés aux opérations dans le neuf que dans l'ancien.

Taux nominal fixe moyen du prêt principal



D'après le tableau de l'annexe – 14, la durée moyenne des prêts principaux associés aux PTZ poursuit son rallongement et dépasse désormais 18 années dans l'ancien et 20 dans le neuf (contre respectivement 16 et 18 années en 2001), compensant ainsi, conjointement à la baisse des taux d'intérêt, l'augmentation des montants d'opération.

S'agissant de la quotité moyenne des prêts principaux, son évolution est variable selon le type d'acquisition : en baisse dans l'ancien pour la première fois depuis 3 ans (particulièrement pour les prêts principaux PC avec –2 points), elle continue sa hausse dans le neuf.

Une analyse croisée entre le type du prêt principal et le type d'acquisition montre que :

- dans le neuf, seules les opérations ayant un PEL ou prêt 1% en prêt principal voient le montant du prêt principal diminuer entre 2003 et 2004 ce qui est sans doute lié à une durée de prêt qui reste stable pour ces deux types mais qui s'allonge pour tous les autres cas ;
- dans l'ancien, seules les opérations avec un PEL en prêt principal voient le montant du prêt principal diminuer avec une durée de prêt qui reste stable (11 ans) alors que tous les autres types de prêt principal se caractérisent par un allongement de la durée du prêt et l'augmentation du montant prêté ;
- d'une manière générale, pour qu'il y ait compensation de l'accroissement du coût d'opération et donc augmentation de la quotité moyenne du prêt principal entre 2003 et 2004, il a fallu un allongement du prêt principal d'au moins 1.2 ans en moyenne, que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien.

Le tableau suivant présente les différents plans de financement des bénéficiaires d'un PTZ en 2004.

<i>Plans de financement accompagnant le PTZ en 2004</i>						
Prêt Principal ...	PAS	PC	MH (*)	Prêt Libre	PEL(**)	
<i>Seul</i>	22.2%	7.4%	9.3%	31.3%	0.2%	
... + Prêt 1%	4.4%	2.0%	1.0%	3.9%	0.0%	
... + Autre prêt social	1.3%	0.5%	0.7%	1.0%	0.0%	
... + Prêt 1% + autre prêt social	0.4%	0.2%	0.0%	0.2%	0.0%	
... + Prêt 1% + PEL	0.4%	0.3%	0.1%	1.2%		
... + PEL	2.6%	1.5%	0.9%	5.9%		
... + PEL + autre prêt social	0.1%	0.1%	0.0%	0.5%		
... + Autres combinaisons	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%		
<i>Ensemble</i>	31.4%	11.9%	12.0%	44.1%	0.3%	

(*) Autre prêt éligible au Marché Hypothécaire

(**) Prêt Epargne Logement

La répartition des plans de financement en 2004 offre quelques évolutions par rapport à celle de 2003. En effet, la part des PAS diminue plus fortement que l'année dernière avec 4 points

de moins qu'en 2003 et se maintient à 31% alors que celles des PC augmentent de 3 points pour atteindre 12%. Les prêts libres demeurent en première position en tant que prêt principal avec une part de 44%, en stabilité par rapport à 2003.

En 2004, 70% des opérations sont financées avec un seul prêt complémentaire au PTZ (contre 72% l'année précédente et x% en 2001) et 26% avec deux prêts complémentaires.

En distinguant les différents prêts principaux selon le type d'acquisition (cf. annexe – 15 et 16), quelques nuances apparaissent: même si le prêt libre prédomine quel que soit le type de l'opération, cette prédominance est relativement plus prononcée dans l'ancien (plus de 60% en 2004 contre 51% pour le collectif neuf et 41% pour l'individuel neuf). En revanche, la part cumulée des PAS et PC dépasse 45% des opérations dans le neuf alors qu'elle tombe à seulement 20% dans l'ancien.

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 chute au cours du temps. Par exemple, pour la tranche 1, de 91.2% en 1996 à 40.3% en 2004. Cette chute est ralentie en 2004, sans doute dû à l'allongement de la période 1, en vigueur depuis novembre 2003.

La proportion des prêts principaux s'inscrivant dans la durée du différé du PTZ en 1996, 1998, 2002 et 2004

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	40.3%	26.5%	7.4%

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

la durée moyenne observée pour la tranche 1 en 2004 est de 200 mois seulement alors que la durée réglementaire de la période 1 a été portée à 216 mois. Le même phénomène est constaté pour les deux autres tranches.

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 encore. La conclusion est similaire à celle des années précédentes au cours de quelles 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 58% des cas en 2004 contre 60% 2003 et 62% en 2002. 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 PTZ

La répartition régionale des émissions de PTZ est globalement stable depuis 1997, les évolutions que l'on peut constater sont minimales et modifient peu le poids des régions cf. annexe – 17 à 19.

Alors que le nombre et le montant prêté de PTZ baissent de 20% sur l'année 2004, trois régions conservent toujours une part prépondérante dans l'ensemble de la production :

- Pays de la Loire : 10.5%, baisse du nombre de PTZ distribués similaire à celle enregistrée sur l'ensemble des régions,
- Rhône Alpes : 10.4%, baisse du nombre de PTZ distribués conforme à la moyenne nationale,
- Bretagne : 9.6%, baisse de 14% du nombre de PTZ distribués (soit 6 points de moins que la moyenne nationale) et hausse de 1 point en proportion par rapport à l'année 2003.

L'Île-de-France, quatrième région en proportion dans l'ensemble de la production, voit son poids continuer à diminuer sous le seuil des 100 millions d'euros prêtés (contre 152 millions d'euros en 2003) pour atteindre 7.7% (soit -2 points par rapport à 2003).

Les régions les moins présentes en 2004 sont la Corse (0.4%), le Limousin (1.6%) et la Champagne (1.9%). Ces dernières ont enregistré des baisses moins importantes qu'à l'échelon national (-10% pour le Limousin à -15% pour la Corse et la Champagne). Néanmoins, en raison de la faiblesse des effectifs, ces faibles diminutions ne sont pas significatives.

La région de PACA est en 2004, tout comme en 2003, la région ayant enregistré la plus forte baisse (-38%) et voit sa part diminuer d'1 point pour atteindre 3.4% de l'ensemble des émissions.

En regroupant les données par type d'acquisition, la part de l'individuel neuf augmente ou stagne dans toutes les régions, à l'exception de l'Alsace qui enregistre une légère baisse de 2 points en proportion. Les croissances les plus importantes sont de 5 points dans les régions Bourgogne, Picardie et Poitou-Charentes.

Cette hausse se fait au détriment de l'ancien, dont la proportion est en baisse dans l'ensemble des régions métropolitaines. Les diminutions les plus grandes de ce type d'acquisition sont à mettre à l'actif des 3 régions citées ci-dessus ainsi que du Nord.

La part du collectif neuf reste sensiblement identique en 2004.

Globalement, les principales évolutions en terme de types d'acquisitions selon les régions métropolitaines françaises de 2003 à 2004 sont les suivantes :

- La hausse (ou la stabilisation) de la part de l'individuel neuf est constatée dans 21 régions sur 22. Ce type d'acquisition demeure majoritaire dans la totalité des régions (de 51% en Île de France à 93% en Haute Normandie).
- La baisse du poids de l'ancien est valable pour l'ensemble des régions métropolitaines. Son poids varie de 19% en Auvergne à 1 % en Île de France.
- La part du collectif neuf reste stable dans l'ensemble et varie de 2% en Basse et Haute Normandie et Poitou-Charentes à 47% en Île de France.

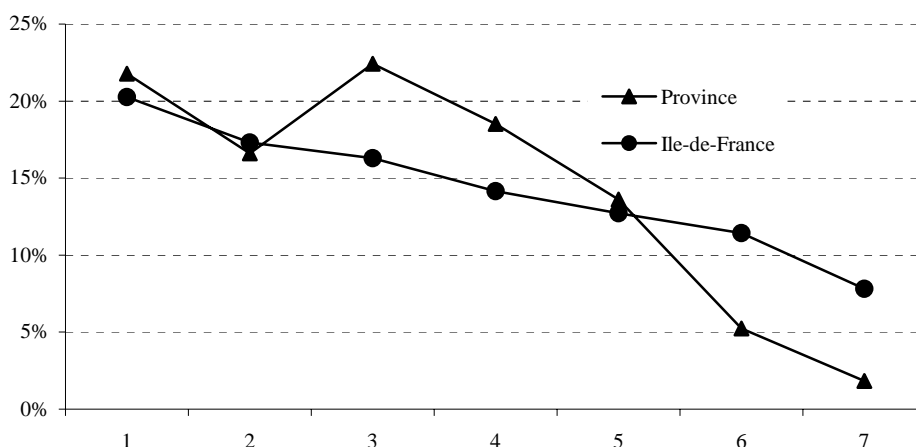
COMPARAISON DES EMISSIONS ÎLE-DE-FRANCE / PROVINCE

La baisse, constatée en 2003, de la part de la région Île de France en France métropolitaine se poursuit cette année : -1.5 point en effectif (5.9% en 2004) et -1.7 points en montants (7.7% en 2004) (cf. annexe – 20 et 21).

Alors que les montants moyens d'opération et du PTZ sont supérieurs d'un tiers en Île de France, la quotité d'opération moyenne est la même en Île de France et en province.

L'analyse par tranche de revenu, voir graphique ci-dessous, permet de constater que la région Île de France se différencie de la province par la proportion plus importante de hauts-revenus (46% de ménages appartiennent aux tranches les plus aisées contre seulement 39% en province).

Structure de répartition des ménages selon les tranches du barème en 2004



La comparaison des types d'opération entre Île de France et province est sensiblement différente. Les achats neufs ont des proportions plus importantes en Île de France (14% en individuel et 47% en collectif) qu'en province (respectivement 5% et 6% de l'ensemble des opérations). En revanche, s'agissant des constructions, elles représentent 38% des opérations en Île de France contre près de 79% en province.

La durée moyenne du PTZ en Île de France est plus courte qu'en province de 10 mois.

Si la catégorie d'âge la plus représentée en Île de France reste les 26 à 35 ans avec une part relativement plus faible qu'en province (52% contre 61% en province), les emprunteurs âgés de 36 à 65 ans sont relativement plus nombreux en Ile de France avec 35% de l'ensemble, soit 7 points de plus qu'en province. Globalement, la part des emprunteurs très jeunes ou très âgés

est donc relativement plus forte en Ile-de-France tandis que les emprunteurs d'âge intermédiaire sont relativement plus présents en province.

Presque un tiers des emprunteurs d'Île de France vivent seuls contre moitié moins en province. Ceci est contrebalancé par la proportion plus faible des ménages à 3 personnes (16% en Île de France, soit 12 points de moins qu'en province).

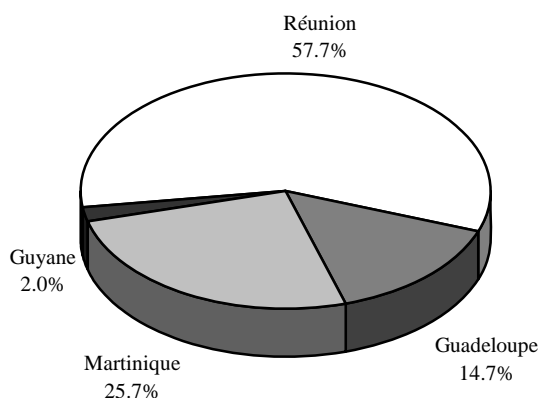
Enfin, s'agissant de la CSP, les cadres (15%) et employés (37%) sont relativement mieux représentés en Île de France avec respectivement 9 et 8 points de plus qu'en province au détriment des ouvriers (19% en Île de France soit 16 points de moins qu'en province).

2 ÉMISSION DE PTZ DANS LES DÉPARTEMENTS D'OUTRE-MER

Les déclarations auprès de la SGFGAS arrêtées le 1^{er} avril 2005 recensent 612 PTZ DOM émis en 2004 pour un montant global prêté de 11.5 millions d'euros. La baisse par rapport aux mêmes chiffres pour l'année 2003 est plus importante que celle en France métropolitaine (respectivement -25% et -27% contre -20% en France métropolitaine). Cf. annexe – 22 à 24

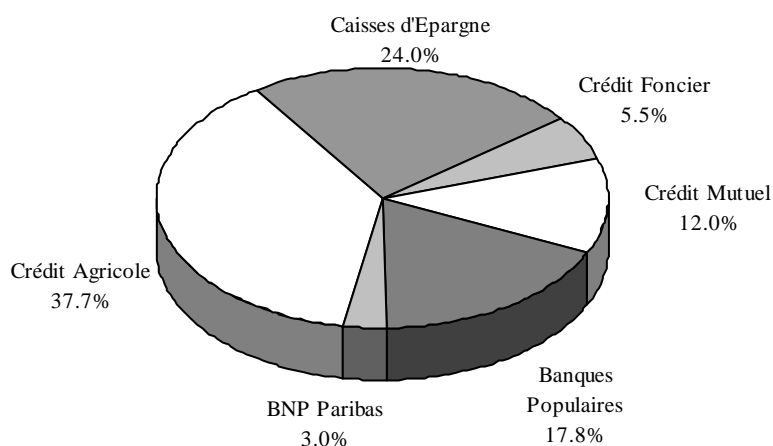
En différenciant ces chiffres par département, il s'avère que la Réunion, toujours majoritaire sur l'ensemble des PTZ DOM avec 58% des prêts, est en légère décroissance au profit des îles de la Martinique et de la Guadeloupe (+2.6 points chacune en 2004), la part de la Guyane demeurant encore plus faible avec une perte de 1.7 points en proportion par rapport à 2003.

Répartition départementale des PTZ DOM en 2004



Concernant les parts de marché des établissements de crédits, le réseau leader demeure le Crédit Agricole avec 38% de parts de marché (soit 3 points de plus par rapport à 2003). Le second groupe est celui composé des Caisses d'Epargne et du Crédit foncier (stable en 2004 avec 30%) suivi du groupe des Banques Populaires qui perd 3 points de parts de marché et atteint 18% en 2004. Ensuite, le Crédit Mutuel voit sa part de marché augmenter de 2.5 points à 12% et enfin BNP Paribas continue de baisser (-1.6 points en 2004) pour atteindre 3%.

Parts de marché des établissements émetteurs de PTZ DOM en 2004



2.1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Même si la part de l'individuel neuf diminue légèrement en 2004, ce type d'opération représente 92.5% de l'ensemble des émissions de PTZ DOM. A noter que le neuf représente la totalité des opérations en Guadeloupe et en Guyane.

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

	2002		2003		2004	
Individuel Neuf	886	88.8%	761	93.6%	566	92.5%
Collectif Neuf	97	9.7%	36	4.4%	27	4.4%
Individuel Ancien	13	1.3%	12	1.5%	17	2.8%
Collectif Ancien	2	0.2%	4	0.5%	2	0.3%
Ensemble	998	100%	813	100%	612	100%

Le coût moyen de l'opération en 2004 dans les DOM augmente de 4% par rapport à 2003 et se stabilise à près de 116 000 €. En différenciant selon le type de l'opération, il s'avère que cette hausse n'est pas vérifiée pour le secteur collectif (-7% et -38% pour le neuf et l'ancien). Ces chiffres sont à relativiser compte tenu de leur faible effectif.

Parallèlement, le montant moyen du PTZ DOM baisse de nouveau (-4% en 2004 après -1% en 2003) entraînant une diminution de la quotité du PTZ de 1 point qui atteint en 2004 16.2%.

La surface moyenne des logements acquis à l'aide d'un PTZ DOM est de 97 m² pour 4 pièces en 2004 soit une baisse de 2 m² en un an. Cette baisse de la surface habitable se vérifie pour

tous les types d'opération hormis le collectif neuf. Encore une fois, le faible effectif de cette catégorie entraîne une prudence dans son interprétation.

2.2 CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES

En 2004, concernant la répartition des PTZ DOM par tranche de revenus (annexe – 22), le changement essentiel provient de la baisse importante de la seconde tranche de 8% qui atteint 17%. Cette diminution est compensée sur l'ensemble des autres tranches qui voient leur proportion augmenter jusqu'à 3.5 points.

Les catégories d'âge de 25-35 ans et 35-45 ans occupent, chacune, plus de 40% de l'ensemble, la proportion de la première catégorie diminuant au profit de la deuxième de 2003 à 2004. Les moins de 25 ans gagnent 2 points mais ne représentent que 5%. Les 10% restant sont à mettre à l'actif des plus de 45 ans, qui diminue de 2 points.

Le nombre de petits ménages (1 à 2 personnes) est en croissance de 5 points par rapport à 2003, s'établissant à 30% de l'ensemble. Les ménages composés de plus de 3 personnes conservent tout de même une large majorité avec un taux de 70%.

S'agissant des CSP des emprunteurs dans les DOM, la principale différence constatée par rapport à 2003 est la diminution de la part des employés de 4 points, ce qui les place en-dessous de la majorité pour la première fois depuis 2 ans soit 48% de l'ensemble. La quasi-totalité des autres CSP voient leur part augmenter de 1 à 2 points (à l'exception des ouvriers qui perdent 1 point).

En regroupant les données selon la situation matrimoniale de l'emprunteur, il apparaît nettement une diminution des couples (-3 points pour les mariés ainsi que pour les concubins) au profit des personnes seules (+5 points pour les célibataires et +1 point pour les divorcés ou séparés).

Plus de la moitié des emprunteurs sont anciens locataires du secteur privé et un tiers vivaient chez leurs parents.

En comparaison avec la métropole, les emprunteurs issus des DOM :

- sont plus représentés dans les tranches de revenus les plus faibles (75.5% pour les trois premières tranches du barème contre 60.4% en Métropole) ;
- sont plus présents dans les catégories d'âges les plus élevées (52.3% des emprunteurs âgés de plus de 35 ans contre 28.5% en France métropolitaine) ;
- sont relativement plus souvent regroupés en familles (70.3% des 3 personnes et plus contre 60% en Métropole) ;
- sont relativement plus souvent employés (48% contre 30% en métropole) et relativement moins souvent ouvriers (14% contre 34% en métropole) ;
- sont relativement plus souvent célibataires (28% contre seulement 22% en France métropolitaine) avec une part relativement plus importante des couples mariés par rapport au concubinage (l'écart entre ces deux statuts étant de 36.9 points contre seulement 16.5 en France métropolitaine) ;
- vivaient plus, en proportion, chez leurs parents (32% contre seulement 12% en France métropolitaine).

3 ANNEXES

Page 1 :	Répartition des émissions de PTZ par type d'opération et catégorie de commune
Page 2 :	Coût moyen d'opération et montant moyen du PTZ par type d'opération
Page 3 :	Répartition des CSP selon le type de commune
Page 4 :	Répartition des emprunteurs selon leur situation familiale et le type de commune
Page 5 :	Répartition des emprunteurs selon leur revenu mensuel N et le type de commune
Page 6 :	Répartition des émissions selon les caractéristiques socio-démographiques des emprunteurs
Page 7 :	Répartition des émissions par catégorie de ménage et type d'opération
Page 8 :	Répartition des émissions de PTZ par tranches du barème et type d'opération
Page 9 :	Revenu mensuel moyen de l'année N selon la tranche de revenu de l'année de référence
Page 10 :	Évolution des revenus mensuels de l'année N des ménages bénéficiaires d'un PTZ
Page 11 :	Revenu mensuel de l'année N des ménages bénéficiaires d'un PTZ en 2004
Page 12 :	Parts de marché des établissements
Page 13 :	Répartition des émissions par taux d'apport personnel des ménages et type d'opération
Page 14 :	Caractéristiques des prêts principaux
Page 15 :	Composition des plans de financement accompagnant un PTZ en 2004
Page 16 :	Composition des plans de financement accompagnant un PTZ en 2003
Pages 17 - 19 :	Répartition géographique des PTZ émis en 2004 par type d'opération
Page 20 :	PTZ émis en 2004, finançant un logement situé en Île-de-France
Page 21 :	PTZ émis en 2004, finançant un logement situé en province
Pages 22 - 24 :	Caractéristiques des PTZ DOM