

BILAN STATISTIQUE DES PTZ EMIS EN 2001¹

1. Émission de PTZ en métropole	1
1.1. Caractéristiques des logements	2
1.2. Caractéristiques des ménages bénéficiaires	6
1.3. Parts de marché des établissements et plans de financement	14
1.4. Répartition géographique des émissions de PTZ	17
2. Émission de PTZ dans les départements d'outre-mer	19
Annexes	21

1. ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE

Selon l'Observatoire National des Marchés Immobiliers, les logements commencés en 2001 sont 2.8% moins nombreux qu'en 2000 ; les ventes de logements collectifs neufs et anciens ont progressé.

Les logements financés par un PTZ ont suivi cette tendance avec un ralentissement des maisons neuves (71% de la production de PTZ en 2001) et une augmentation d'achat d'appartements neufs. Les opérations dans l'ancien par contre continuent de diminuer.

On compte 101 724 prêts à 0% émis en 2001 en France métropolitaine pour un montant prêté global de 1.6 milliards d'euros et un coût total d'opérations financées de 11 milliards d'euros.

Les émissions de PTZ en 2001 ont connu, comparées à l'année 2000, une diminution de 7.5% en effectif, de 6.8% en montant prêté mais de seulement 3% en montant global d'opérations financées ; les montants d'opérations ayant été particulièrement élevés en 2001 pour l'ensemble des opérations immobilières.

¹ Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2002, les résultats affichés pour l'année 2000 peuvent différer de ceux qui ont été publiés en 2001 dans le cadre du Bilan statistique des PTZ émis en 2000, publié en juillet 2001.

1.1. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

1.1.1 CARACTERISTIQUES GLOBALES

La baisse générale des émissions de PTZ entre 2000 et 2001 s'observe sur tous les types d'opération à l'exception du collectif neuf qui progresse de 6% ; l'ancien chute de 13%. Au regard des niveaux, le recul des acquisitions de maisons neuves explique 80% de la baisse des émissions entre 2000 et 2001.

Evolution des types d'opération financées avec un PTZ

	1998		1999		2000		2001		98/99	99/00	00/01
Individuel Neuf	82 208	74%	97 721	78%	83 094	76%	76 510	75%	18.9%	-15.0%	-7.9%
Collectif Neuf	9 647	9%	9 455	8%	10 106	9%	10 667	10%	-2.0%	6.9%	5.6%
Individuel Ancien	17 504	16%	17 544	14%	15 938	14%	13 824	14%	0.2%	-9.2%	-13.3%
Collectif Ancien	1 012	1%	958	1%	838	1%	723	1%	-5.3%	-12.5%	-13.7%
Neuf	91 855	83%	107 176	85%	93 200	85%	87 177	86%	16.7%	-13.0%	-6.5%
Ancien	18 516	17%	18 502	15%	16 776	15%	14 547	14%	-0.1%	-9.3%	-13.3%
Individuel	99 712	90%	115 265	92%	99 032	90%	90 334	89%	15.6%	-14.1%	-8.8%
Collectif	10 659	10%	10 413	8%	10 944	10%	11 390	11%	-2.3%	5.1%	4.1%
Ensemble	110 371	100%	125 678	100%	109 976	100%	101 724	100%	13.9%	-12.5%	-7.5%

La part de chaque type d'opération dans l'ensemble de la production reste relativement stable par rapport à l'année 2000 : les trois quarts des PTZ émis en 2001 financent des maisons neuves, l'ancien continue toutefois de reculer au profit du neuf sous l'influence de la progression du collectif neuf.

Les caractéristiques physiques des logements financés avec un PTZ n'évoluent quasiment pas sur les dernières années : la surface moyenne est de 105 m² pour 4 pièces.

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

	1998		1999		2000		2001	
Individuel Neuf	108 m ²	5	108 m ²	5	109 m ²	5	109 m ²	5
Collectif Neuf	67 m ²	3	69 m ²	3	69 m ²	3	68 m ²	3
Individuel Ancien	108 m ²	4	110 m ²	4	110 m ²	4	111 m ²	4
Collectif Ancien	86 m ²	4	88 m ²	4	89 m ²	4	89 m ²	4
Ensemble	104 m ²	4	105 m ²	4	105 m ²	4	105 m ²	4

Les maisons sont plus spacieuses que les appartements d'environ 40 m² pour 2 pièces supplémentaires ; les logements neufs sont plus petits que les logements anciens pour le même nombre de pièces.

Après une hausse de 3% du coût moyen d'opération entre 1999 et 2000 avec un PTZ moyen identique, on enregistre une hausse de 5% entre 2000 et 2001 avec un PTZ moyen en augmentation de 1.3% : entre 2000 et 2001, la quotité du PTZ perd un demi point.

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

	1998			1999			2000			2001		
	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ
Individuel Neuf	101 700	16.2%	16 500	105 000	15.8%	16 600	107 900	15.4%	16 600	112 900	14.8%	16 700
Collectif Neuf	104 300	15.0%	15 600	110 500	14.1%	15 600	115 600	13.6%	15 700	119 400	13.1%	15 700
Individuel Ancien	66 200	18.3%	12 100	70 500	17.9%	12 600	72 500	17.7%	12 800	75 600	17.2%	13 000
Collectif Ancien	67 800	17.6%	11 900	71 800	17.1%	12 300	71 700	17.2%	12 300	73 900	16.8%	12 400
Ensemble	96 000	16.4%	15 700	100 300	15.9%	15 900	103 200	15.4%	15 900	108 200	14.9%	16 100

Quel que soit le type d'opération, le coût du logement est en forte augmentation par rapport à l'année précédente, pour les maisons neuves, le phénomène est particulièrement marqué avec 5% d'augmentation du coût, 0.6% d'augmentation du PTZ et une baisse de 4% de sa quotité. Il semble que le seul type d'opération permettant encore une hausse du montant du PTZ soit l'individuel ancien alors qu'il atteint son plafond réglementaire pour les autres opérations. Les appartements neufs sont cette année encore les plus coûteux avec 119 400 euros en moyenne avec une part financée par le PTZ à 13%. L'individuel ancien reste l'opération présentant la plus importante quotité pour le PTZ avec 17%.

1.1.2 CARACTERISTIQUES PAR TYPE DE COMMUNE

Pour étudier la localisation des opérations financées par un PTZ, on utilise la notion de zonage en aires urbaines élaborée par l'INSEE.

Cette nomenclature spatiale distingue les pôles urbains, les couronnes périurbaines, les communes multipolarisées et les espaces ruraux.

Une aire urbaine est constituée :

- d'un pôle urbain représentant une unité urbaine offrant 5 000 emplois ou plus, assurant une continuité du bâti ;
- d'une couronne périurbaine regroupant des populations ne résidant pas en ville mais y travaillant.

Par ailleurs, il a également été considéré que les communes attirées par plusieurs aires urbaines, sans être sous l'influence majeure de l'une d'entre elles, pouvaient être considérées comme périurbaines. Ce sont les communes dites multipolarisées.

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

Évolution des émissions de PTZ par type de commune

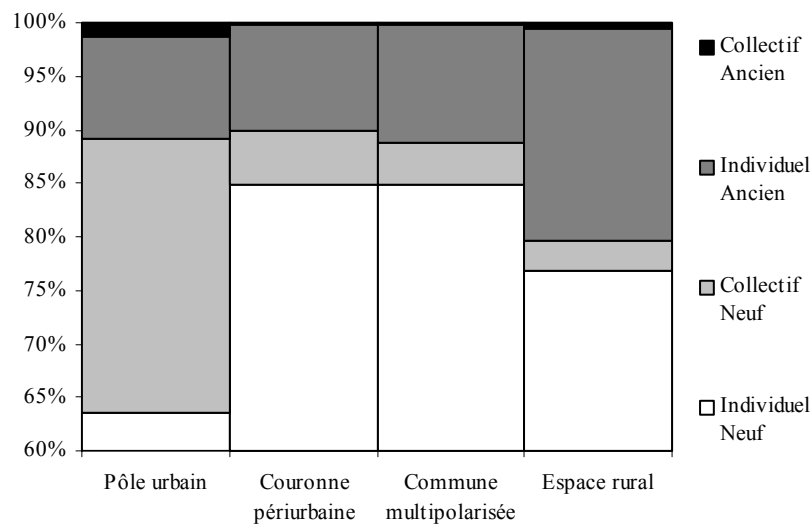
	1998		1999		2000		2001		98/99	99/00	00/01
Pôle urbain	37 411	34%	39 912	32%	33 786	31%	31 405	31%	6.7%	-15.3%	-7.0%
Couronne périurbaine	29 280	27%	33 392	27%	28 169	26%	25 377	25%	14.0%	-15.6%	-9.9%
Commune multipolarisée	6 964	6%	8 175	7%	7 323	7%	6 536	6%	17.4%	-10.4%	-10.7%
Espace rural	36 716	33%	44 199	35%	40 698	37%	38 406	38%	20.4%	-7.9%	-5.6%
Ensemble	110 371	100%	125 678	100%	109 976	100%	101 724	100%	13.9%	-12.5%	-7.5%

Le glissement des opérations financées avec un PTZ se poursuit des zones les plus urbaines vers les zones rurales. *La décroissance des émissions dans les pôles urbains et les couronnes périurbaines explique 63% de la décroissance globale de 7.5%, les montants d'opérations dans ces zones ne cessant d'augmenter.*

Entre 1998 et 2001, alors que le PTZ moyen n'augmente que de 100 euros, le coût moyen des maisons neuves en pôle urbain (de 23% à 19% de l'ensemble des émissions) augmente en moyenne de 14 000 euros (cf. Annexes). Sur la même période, leur poids dans les zones rurales augmente (de 24% à 29% de l'ensemble des émissions) ; elles coûtent en moyenne 20 000 euros de moins qu'en zone urbaine et la quotité du PTZ y est de 2 points supérieure.

La hausse des coûts d'opération est toutefois générale au fil des ans, quel que soit le croisement zone géographique / type d'opération. Le montant du PTZ étant plafonné, sa quotité ne cesse de diminuer.

Répartition des émissions de PTZ par type d'opération et de commune en 2001



La répartition des types d'opérations par type de commune est stable sur les dernières années observées.

En 2001, on note que si l'individuel neuf est majoritaire quelle que soit la zone, le collectif neuf représente 26% des opérations en pôle urbain et son poids diminue quand la zone géographique s'éloigne des villes. Inversement, plus on se rapproche des communes rurales, plus l'individuel ancien est important passant de 9% des opérations en pôle urbain à 20% des opérations en espace rural.

La composition du parc immobilier dépend directement de sa localisation tout comme les caractéristiques des ménages acquéreurs.

Ainsi on retiendra les caractéristiques marquantes des acquéreurs selon le type de commune :

- Dans les pôles urbains : les cadres, les professions intermédiaires et les employés sont sur-représentés ; les ménages sont plus qu'ailleurs des personnes seules dont les revenus sont parmi les plus élevés ;
- Dans les couronnes périurbaines et les communes multipolarisées les familles sont très présentes tout comme les revenus intermédiaires ;
- Enfin dans les espaces ruraux sont sur-représentés les agriculteurs et les ouvriers, les familles et les revenus inférieurs à 2.5 SMIC.

1.2. CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES

La description des accédants qui ont bénéficié d'un PTZ et des opérations réalisées met en évidence un profil de ménage particulièrement fréquent (notamment en individuel neuf) :

- le revenu (N-2) pris en compte pour l'éligibilité est dans les premières tranches du barème ;
- le ménage est composé de trois personnes et plus ;
- le revenu mensuel de l'année N est compris entre 2 et 3 SMIC ;
- le taux d'apport est inférieur à 5% ;
- l'emprunteur a entre 25 et 35 ans , il est ouvrier ou employé.

La baisse d'émission de PTZ est naturellement expliquée par les évolutions de ces caractéristiques les plus fréquentes : à elle seule, la baisse des accessions des ménages des trois premières tranches du barème en individuel neuf explique 54% de la diminution de PTZ entre 2000 et 2001.

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, le poids des emprunteurs de moins de 25 ans progresse en 2001 tout comme celui des emprunteurs vivant maritalement (tendance depuis 1998).*

CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Les poids des différents statuts d'occupation des ménages avant leur accession reste stable ; en 2001, les deux tiers des bénéficiaires d'un PTZ étaient précédemment locataires du secteur privé. Sur les dernières années observées, on constate toutefois un léger recul des locataires du secteur HLM au profit des personnes qui vivaient chez leurs parents (2 points).

Au regard de la distribution des ménages selon leur profession, on constate cette année encore la stabilité de la structure de répartition même si on constate que la diminution des émissions

touche principalement les employés et les ouvriers. En 2001, 35% des bénéficiaires d'un PTZ sont des ouvriers, 27% des employés et 20% des ménages aux professions intermédiaires.

En 2001, le statut marital des ménages acquéreurs confirme la tendance observée les années précédentes : les couples mariés perdent du terrain (-2 points par an, 54% en 2001) au profit des célibataires (+1 point par an, 20% en 2001) et des couples vivant maritalement (+2 points par an, 22% en 2001).

Enfin, en ce qui concerne l'âge des emprunteurs, on constate que les moins de 25 ans progressent en effectif (+8%) et en poids, et ce malgré la baisse générale. À l'opposé, les emprunteurs entre 26 et 35 ans reculent fortement (-9%) : leur diminution explique 75% de la décroissance globale même si ils restent les plus représentés avec 62% des PTZ émis en 2001.

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 :

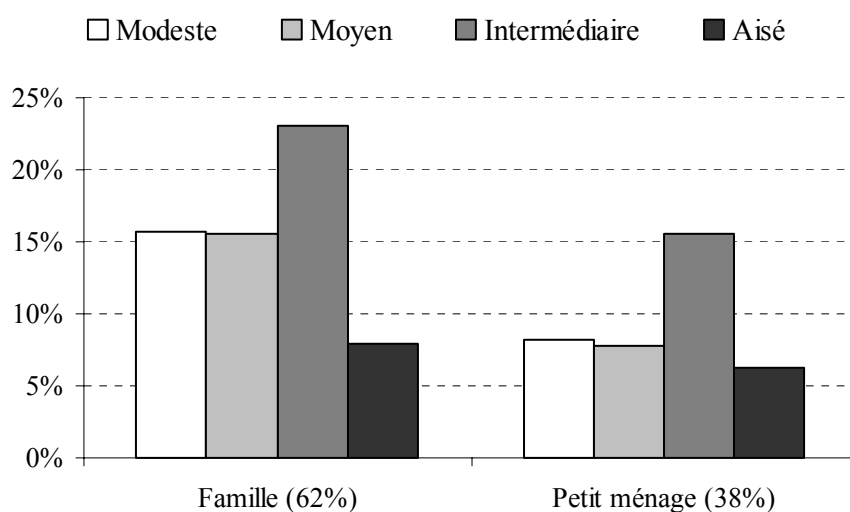
	Petit ménage (1 ou 2 personnes)	Famille (au moins 3 personnes)
Revenus modestes	moins de 1.5 SMIC (*)	moins de 2 SMIC
Revenus moyens	de 1.5 à 2 SMIC	de 2 à 2.5 SMIC
Revenus intermédiaires	de 2 à 3 SMIC	de 2.5 à 3.5 SMIC
Revenus aisés	plus de 3 SMIC	plus de 3.5 SMIC

(*) sur la base d'un SMIC à 810 euros nets en 1998, 820 euros en 1999, 855 euros en 2000 et 900 euros en 2001.

Chaque catégorie de ménages évolue peu sur les dernières années observées dans le sens où les poids des catégories conservent la même hiérarchie.

Toutefois, la structure continue de se déformer lentement mais de façon continue : les ménages aux revenus intermédiaires et aisés reculent au profit des revenus modestes ; les « petits ménages aux revenus modestes » sont le seul type de ménage à progresser entre 2000 et 2001 (+4% en effectif).

Poids des catégories de ménages en 2001



Avec 38% des émissions en 2001, le poids des « petits ménages » est en progression régulière (+4 points par rapport à 1998) ; la spécificité des émissions en 2001 qui voit la baisse de l'individuel neuf et de l'ancien face à une progression du collectif neuf est très nette pour les petits ménages.

Structure de répartition des opérations par type de ménage

	1998	1999	2000	2001		1998	1999	2000	2001
<u>Petits ménages</u>	34%	35%	37%	38%	<u>Familles</u>	66%	65%	63%	62%
<i>Revenus modestes</i>	19%	18%	20%	22%	<i>Revenus modestes</i>	23%	22%	24%	25%
Ancien	37%	34%	33%	31%	Ancien	22%	19%	19%	17%
Collectif Neuf	19%	15%	18%	21%	Collectif Neuf	2%	2%	2%	3%
Individuel Neuf	45%	51%	49%	48%	Individuel Neuf	76%	79%	79%	81%
<i>Revenus moyens</i>	22%	21%	21%	21%	<i>Revenus moyens</i>	22%	23%	24%	25%
Ancien	25%	23%	23%	21%	Ancien	15%	13%	13%	12%
Collectif Neuf	23%	20%	22%	25%	Collectif Neuf	3%	2%	3%	3%
Individuel Neuf	52%	57%	55%	54%	Individuel Neuf	82%	85%	84%	85%
<i>Revenus intermédiaires</i>	38%	40%	41%	41%	<i>Revenus intermédiaires</i>	37%	38%	37%	37%
Ancien	18%	16%	16%	15%	Ancien	11%	9%	10%	9%
Collectif Neuf	16%	13%	15%	16%	Collectif Neuf	4%	4%	5%	5%
Individuel Neuf	66%	71%	70%	69%	Individuel Neuf	85%	87%	85%	86%
<i>Revenus aisés</i>	20%	21%	19%	17%	<i>Revenus aisés</i>	18%	17%	15%	13%
Ancien	11%	10%	11%	9%	Ancien	9%	8%	8%	8%
Collectif Neuf	17%	15%	19%	22%	Collectif Neuf	7%	7%	9%	10%
Individuel Neuf	71%	74%	70%	68%	Individuel Neuf	83%	86%	83%	83%

Le choix du type d'opération est très sensible au niveau de revenu des « petits ménages » :

- les ménages d'au plus 2 personnes aux revenus les plus bas accèdent dans 31% des cas dans l'ancien (principalement en individuel) ; cette part diminue quand le revenu augmente au profit de l'individuel neuf ;
- le poids du collectif neuf semble plus indépendant (16% pour les revenus intermédiaires et 25% pour les revenus moyens) et poursuit sa progression ; la diminution de la part du collectif neuf en 1999 était due à la hausse des effectifs en individuel.

L'acquisition de la maison neuve représente 81% des opérations réalisées par les familles aux revenus modestes et 86% de celles réalisées par les familles aux revenus intermédiaires.

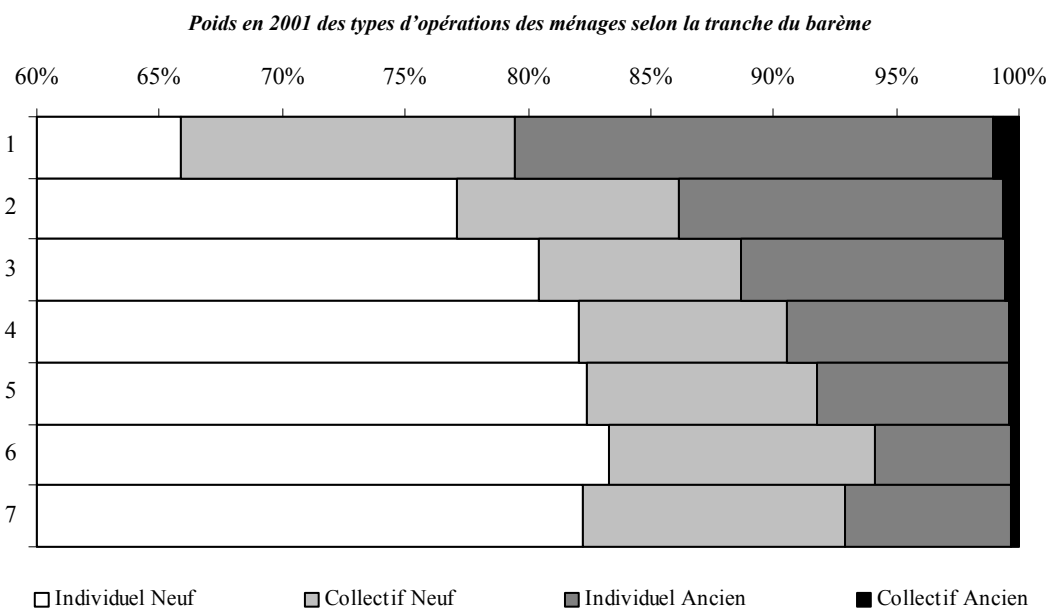
TRANCHES DU BAREME, REVENU (N-2)

Entre 2000 et 2001 toutes les tranches de revenu (N-2) baissent en effectif ; si la structure des poids des tranches du barème dans l'ensemble des émissions ne subit pas de déformation brutale, le glissement lent mais régulier des deux premières tranches vers les tranches intermédiaires constaté jusqu'en 2000 semble freiné en 2001.

Evolution de la répartition des ménages par tranche du barème

	1998	1999	2000	2001
Tranche 1	36.0%	34.9%	34.3%	34.4%
Tranche 2	21.5%	21.5%	21.1%	21.0%
Tranche 3	18.1%	18.5%	18.9%	19.4%
Tranche 4	11.7%	12.1%	12.4%	12.3%
Tranche 5	7.5%	7.7%	8.0%	7.9%
Tranche 6	3.7%	3.8%	3.7%	3.5%
Tranche 7	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Ensemble	100%	100%	100%	100%

Par rapport à 2000 les deux premières tranches baissent chacune de plus de 7% en effectif, ce qui explique 55% (33% pour la seule tranche 1) de la décroissance de l'ensemble des émissions ; la diminution des opérations de ces ménages en individuel neuf explique plus de 40% des -7.5% constatés entre 2000 et 2001.



Pour toutes les tranches l'individuel neuf garde la part la plus importante, de 66% des opérations des ménages de la tranche 1 à 83.3% pour la tranche 6.

Au regard de la distribution des opérations selon la tranche de revenu (N-2), on note :

- toutes les tranches voient la part de l'individuel (neuf et ancien) diminuer au profit du collectif neuf (notamment pour les tranches 1 et 7). Les ménages de la tranche 1 accèdent dans 14% des cas en collectif neuf (11% en 2000) ;
- la moitié des opérations dans l'ancien et 45% des opérations en collectif neuf sont réalisées par les seuls ménages de la tranche 1.

ÉVOLUTION DU REVENU MENSUEL DES MENAGES ENTRE N-2 ET N

Le revenu moyen des ménages bénéficiaires d'un PTZ en 2001 est de 2 200 euros (nets), il est supérieur de 25% à celui qu'ils percevaient en N-2.

Revenu mensuel moyen de l'année N selon la tranche de revenu en N-2

Tranche du barème en N-2		1	2	3	4	5	6	7	Ensemble
1998	Revenu mensuel moyen N	1 590	1 940	2 230	2 540	2 850	3 200	3 630	2 080
	Evolution par rapport à N-2	51.4%	17.6%	10.9%	7.6%	4.4%	3.6%	2.8%	18.9%
1999	Revenu mensuel moyen N	1 630	1 970	2 240	2 560	2 870	3 190	3 610	2 110
	Evolution par rapport à N-2	55.2%	19.4%	12.0%	8.0%	5.1%	3.2%	2.3%	19.9%
2000	Revenu mensuel moyen N	1 660	2 000	2 270	2 570	2 890	3 200	3 630	2 150
	Evolution par rapport à N-2	58.1%	21.2%	12.9%	8.4%	5.9%	3.2%	2.8%	21.5%
2001	Revenu mensuel moyen N	1 710	2 070	2 320	2 630	2 940	3 270	3 710	2 200
	Evolution par rapport à N-2	64.4%	25.5%	15.4%	11.0%	7.7%	5.8%	5.1%	25.0%

Selon la tranche du barème à laquelle ils appartiennent, les ménages ont un revenu mensuel N moyen de 1 710 euros pour la première tranche à 3 710 euros pour la plus élevée.

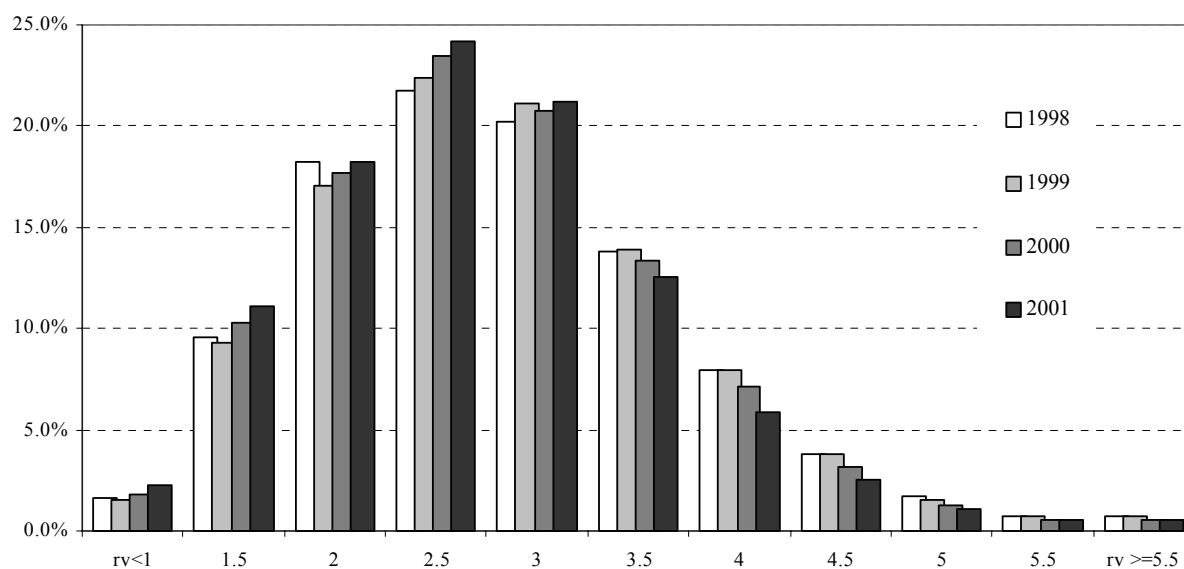
On notera que les ménages de la tranche 1 connaissent une forte augmentation de revenu entre N-2 et N : + 64% en 2001 (identique si on exclut les ménages ne percevant pas de revenus en N-2).

REVENU MENSUEL DE L'ANNEE N

Pour pouvoir comparer les revenus mensuels N des ménages sur les 4 dernières années, nous les avons distribués selon leur niveau par rapport au SMIC (810 € nets en 1998 ; 820 € en 1999 ; 855 € en 2000 et 900 € en 2001).

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)

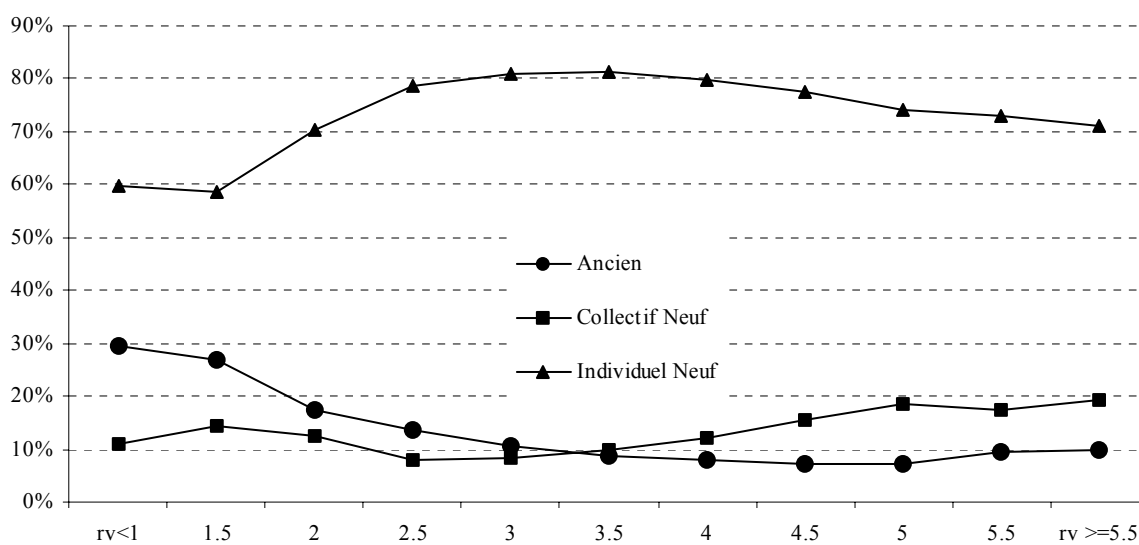


La distribution des émissions de PTZ selon le revenu N de l'emprunteur continue de se déformer lentement mais régulièrement avec le tassement du poids des hauts revenus au profit des plus bas, le pic réunissant les ménages aux revenus compris entre 2 et 3 SMIC :

- le poids des ménages dont le revenu est inférieur à 2 SMIC passe de 29% en 2000 à 32% en 2001 ; cette augmentation est due à l'effectif des ménages percevant moins d'un SMIC qui augmente de 17% ;
- en 2001, les ménages dont le revenu est compris entre 2 et 3 SMIC représentent 45% de l'ensemble (44% en 2000) même si leur présence en effectif baisse de 5% ;
- la décroissance du poids des ménages aux revenus supérieurs à 3 SMIC se poursuit en passant de 26% en 2000 à 23% en 2001. En effectif, cette décroissance est de 18%.

En 2001 comme pour les années précédentes, la part de l'individuel neuf est majoritaire pour l'ensemble des ménages, elle augmente avec le revenu jusqu'aux revenus moyens puis la tendance s'inverse et la part de l'individuel neuf fléchit au profit de celle des appartements neufs pour les ménages les plus aisés.

Part en 2001 des opérations réalisées par les ménages selon leur revenu



En 2001 les opérations en individuel neuf représentent 60% des opérations des ménages les plus modestes, cette part augmente avec le revenu pour plafonner autour de 80% (de 2.5 à 4.5 SMIC) puis décroît jusqu'à 71% pour les ménages aux revenus supérieurs à 5.5 SMIC.

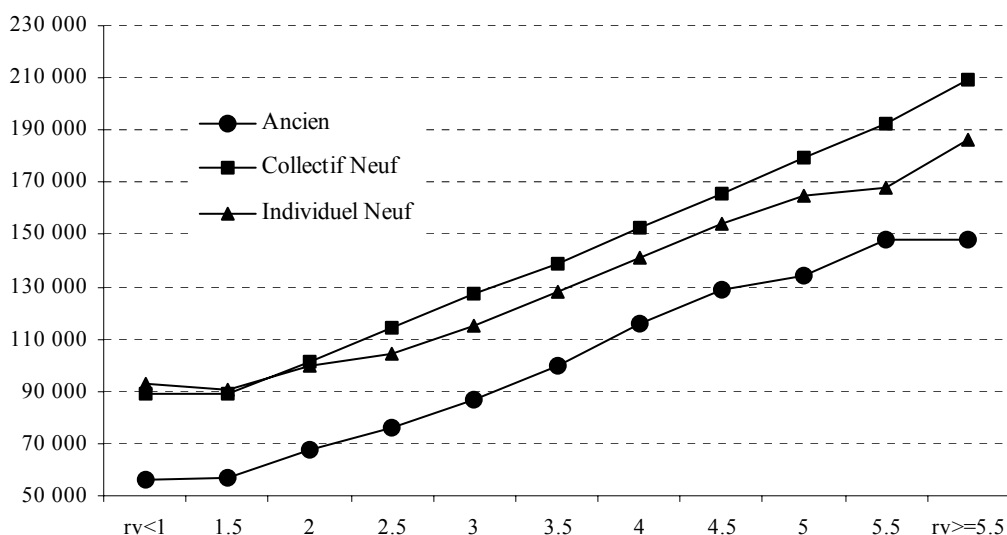
Inversement, les poids de l'ancien et du collectif neuf sont minimes pour les ménages aux revenus intermédiaires ; leurs évolutions en fonction du revenu sont opposées : les

emprunteurs aux petits revenus se dirigent vers les logements anciens alors que les plus aisés peuvent accéder dans un appartement neuf.

Les montants d'opérations sont en moyenne les plus élevés pour les appartements neufs, suivi des maisons neuves puis des logements dans l'ancien. Toutefois, on retiendra que le montant d'opération est fonction croissante du revenu quel que soit le type d'opération.

On notera également que par rapport à 2000, la hausse générale des montants moyens d'opération est moins élevée en collectif neuf qu'en individuel neuf et dans l'ancien. Les ménages aux revenus les plus bas ont acheté des appartements neufs à des coûts moyens inférieurs à ceux des maisons neuves.

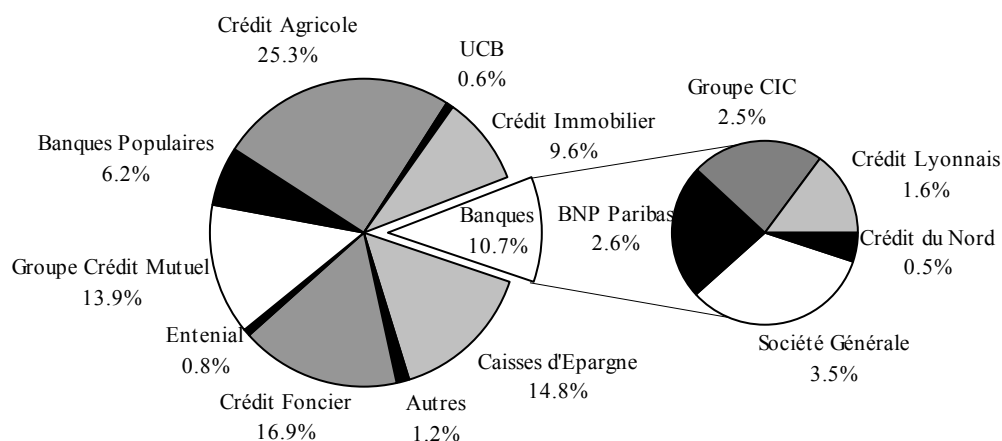
Montant moyen d'opération selon le revenu mensuel N en 2001



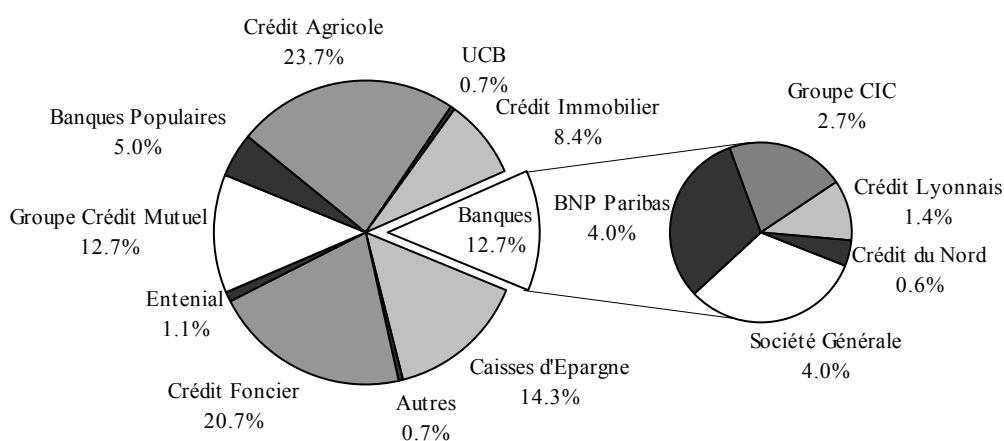
1.3. PARTS DE MARCHÉ DES ÉTABLISSEMENTS ET PLANS DE FINANCEMENT

On constatait entre 1999 et 2000 le recul du Crédit Agricole et la progression du Crédit Foncier. Entre 2000 et 2001, ce phénomène est encore plus marqué ; il s'accompagne d'évolutions (en niveau comme en parts) nettement différentes d'un établissement à l'autre.

Prêts à 0% en 2000



Prêts à 0% en 2001



Au regard des montants prêtés, même si il garde sa position dominante sur le marché du PTZ, le Crédit Agricole après avoir pris 2 points de part de marché entre 1998 et 1999 et atteint 30%, a vu sa part de marché descendre à 25% en 2000 et 23.7% en 2001.

La deuxième place est occupée par le Crédit Foncier dont la part de marché (en montant prêté) atteint 21% en 2001 contre 17% en 2000 et 12.5% en 1999.

Du point de vue des montants globaux prêtés, on constate :

- une augmentation de production des établissements : BNP Paribas (+44%), Enténial (+27%) et Crédit Foncier (+15%) ;
- une baisse de production des établissements : Banques Populaires (-25%), Crédit Immobilier (-25%), Crédit Mutuel (-14%) et Crédit Agricole (-13%).

PLANS DE FINANCEMENT

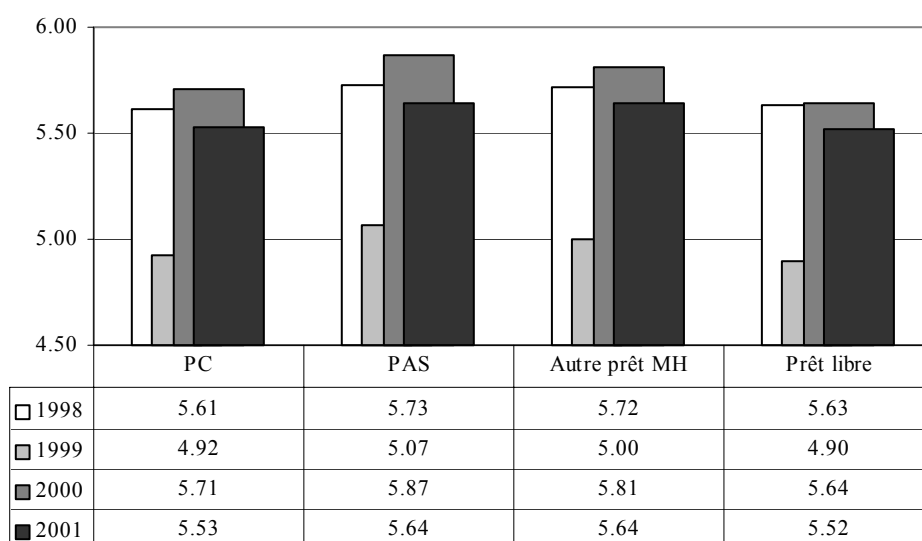
Avec la légère baisse des taux nominaux des prêts immobiliers constatée entre 2000 et 2001, la quotité du prêt principal augmente de 1.8 points en 2001 pour s'établir à 61.4%.

Parallèlement, le taux d'apport personnel moyen diminue de 0.6 points pour atteindre 15.6% du plan de financement.

On notera cependant que la part des emprunteurs ayant moins de 5% d'apport personnel passe de 40.8% à 43.1% entre 2000 et 2001, cette part atteint 63% pour les ménages accédant dans l'ancien et tombe à 26% pour les ménages finançant un appartement neuf.

Malgré une légère baisse des taux d'intérêt en 2001, la durée moyenne des prêts s'est rallongée pour compenser la hausse des montants d'opération : environ 1 an quel que soit le type d'opération.

Taux nominal fixe moyen du prêt principal (15 ans)



Le tableau suivant présente les différents plans de financement retenus par les bénéficiaires d'un PTZ en 2001. Les pourcentages sont en fonction de l'ensemble des prêts et seuls 0.2% des plans n'y figurent pas.

<i>Plans de financement accompagnant le PTZ en 2001</i>						
Prêt Principal ...	PAS	PC	MH (*)	Prêt Libre	PEL	
<i>Seul</i>	21.5%	5.9%	5.8%	21.6%	1.7%	
... + Prêt 1%	6.7%	2.4%	0.8%	4.5%	0.4%	
... + Autre prêt social	1.5%	0.5%	0.4%	1.5%	0.2%	
... + Prêt 1% + autre prêt social	1.1%	0.4%	0.1%	0.4%	0.1%	
... + Prêt 1% + PEL	1.2%	0.7%	0.2%	1.4%		
... + PEL	4.6%	2.5%	1.2%	7.7%		
... + PEL + autre prêt social	0.3%	0.2%	0.1%	1.7%		
... + Autres combinaisons	0.2%	0.1%	0.0%	0.1%		
<i>Ensemble</i>	37.1%	12.6%	8.7%	38.9%	2.4%	

(*) Autre prêt éligible au marché hypothécaire

(**) Prêt Epargne Logement

La répartition des plans de financement en 2001 est très semblable à celle de 2000. La différence notable concerne le recours accru aux prêts libres dans les opérations d'accession avec un PTZ, et ce, depuis les dernières années observées.

On note toutefois que la part des PAS est plus importante dans les plans destinés à financer de l'individuel neuf (42%), qu'elle s'élève à 24% (21% en 2000) pour l'acquisition d'un appartement neuf et à 19% pour une opération dans l'ancien (21% en 2000). Il est vrai que les revenus des acquéreurs d'un appartement neuf sont majoritairement au-dessus des plafonds de ressources PAS, 37% d'entre eux ayant par exemple un taux d'apport d'au moins 25%.

À l'inverse, les prêts libres sont plus souvent souscrits pour l'achat d'un appartement neuf (57%) ou pour une opération dans l'ancien (57%), plutôt que pour une maison neuve (33%).

On note par ailleurs le recul des Prêts Épargne Logement (malgré une légère baisse des taux), et des PC.

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 minimes et modifient peu le poids des régions.

On notera pour l'année 2001 que les régions suivantes regroupent chacune plus de 8% (en effectifs) de l'ensemble des émissions :

- Rhône Alpes : 11.4%, en progression de 0.3 points par rapport à 2000 ;
- Pays de la Loire : 9.2% stable ;
- Île-de-France : 8.5% stable ;
- Bretagne : 8.2% stable ;

Les régions les moins présentes sont la Corse (0.4%) et le Limousin (1.4%).

Toujours en effectifs (les montants prêtés en neuf écrasent la distribution par opération), la tendance d'accroissement du poids des opérations dans le neuf que l'on constatait encore pour l'ensemble des émissions jusqu'en 1999 (1 à 2% par an) est freinée depuis 2000.

En 2001, si les parts globales du neuf et de l'ancien restent identiques, la structure de répartition des opérations par région montre une forte progression du collectif neuf (notamment en Île-de-France, Alsace, Aquitaine) alors que l'individuel neuf recule souvent plus fortement que l'ancien.

Pour l'évolution des poids des opérations entre 2000 et 2001 selon les régions, on retiendra :

- l'individuel neuf est toujours majoritaire, de 51% en Île-de-France (60% en 2000) à 90% dans le Languedoc-Roussillon ;
- l'ancien est en recul dans 90% des régions (en progression de 2% dans le Limousin), il atteint 25% des opérations dans le Limousin et en Poitou-Charente ;
- le collectif neuf progresse dans 21 des 22 régions françaises avec un maximum de 47% en Île-de-France : la hausse en niveau atteint 7.4%.

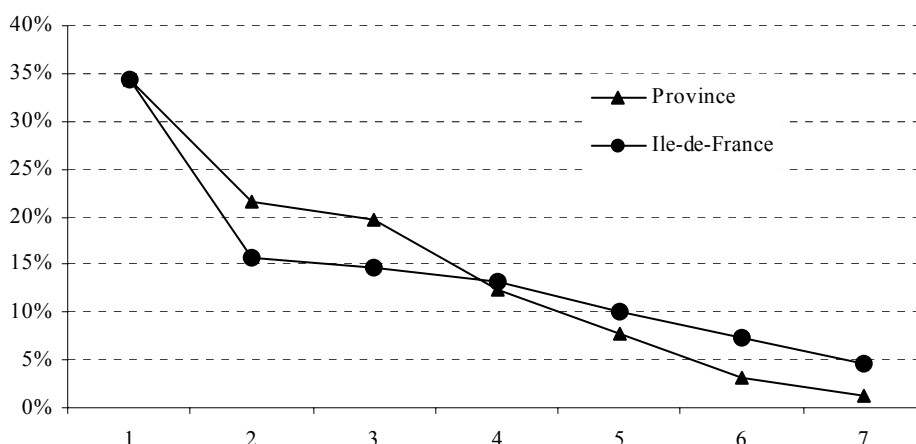
En comparant la décomposition géographique des taux d'évolution du nombre de PTZ en 2001 (-7.5%), il apparaît que la baisse des régions Île-de-France, Bretagne, Rhône-Alpes et Pays de Loire explique à elle seule le tiers de la décroissance globale.

COMPARAISON DES EMISSIONS ÎLE-DE-FRANCE / PROVINCE

Près de 8.5% des ménages (11% des montants prêtés) qui ont accédé à la propriété avec un PTZ en 2001 sont en Île-de-France ; le montant moyen d'opération est 33% plus élevé qu'en province tout comme le montant du PTZ (la part financée par le PTZ étant la même).

La structure de répartition des ménages selon les tranches du barème est sensiblement différente en Île-de-France où les hautes tranches sont plus présentes. En 2001, 34% des ménages d'Île-de-France appartiennent à la première tranche du barème, ils n'étaient que 30% en 2000.

Structure de répartition des ménages selon les tranches du barème en 2001



La répartition des opérations en Île-de-France est sensiblement différente de celle constatée en Province :

- 42% des opérations sont en collectif neuf (6% en province) ;
- 39% des opérations sont des constructions de maisons individuelles (contre 74% en province) ;
- alors que l'achat de maisons neuves représente 17% des opérations (4% en province).

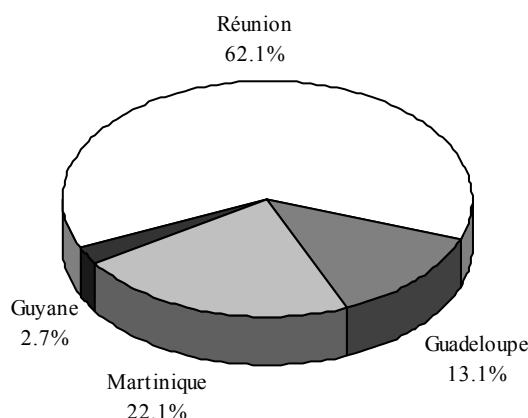
28% des emprunteurs en Île-de-France vivent seuls (12% en province) ; 57% ont entre 25 et 35 ans (63% en province) et 52% sont cadres ou employés (34% en province).

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

Les déclarations auprès de la SGFGAS arrêtées fin mars 2002 recensent 955 PTZ DOM émis en 2001 pour un montant global prêté de 18.9 millions d'euros et un coût d'opérations financées de 98 millions d'euros. Ce niveau est le plus bas depuis 1997, les émissions 2001 sont en recul de 16% par rapport à celle de l'année dernière.

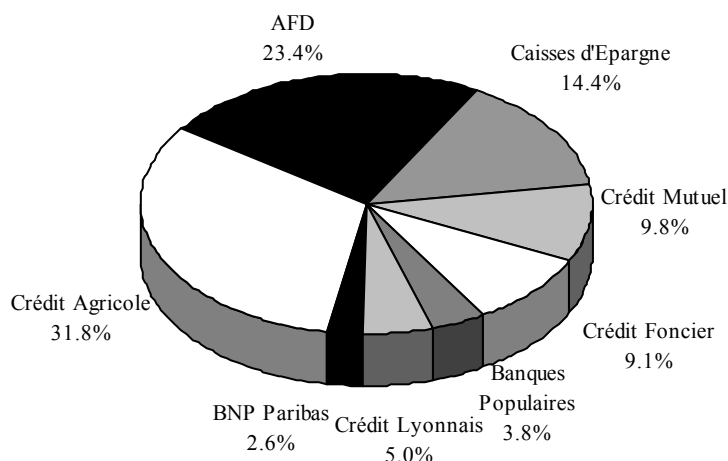
La répartition des émissions par département montre que 62% des PTZ DOM sont émis à la Réunion, la Guyane ne représentant qu'une faible part.

Répartition départementale des PTZ DOM en 2001



Les parts de marché des établissements émetteurs évoluent en 2001 avec la forte progression de la part du Crédit Agricole de près de 7 points (leader avec 32% en 2001) et de celle des Caisses d'Epargne de 2 points alors que l'AFD et le Crédit Foncier reculent de 2 points.

Parts de marché des établissements émetteurs de PTZ DOM en 2001



LES LOGEMENTS

Les opérations réalisées dans les départements d’Outre Mer sont quasi exclusivement l’achat ou la construction de maisons neuves avec 92% des émissions de PTZ DOM en 2001.

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

	1999		2000		2001	
Individuel Neuf	1 105	86.4%	1 046	90.6%	876	91.7%
Collectif Neuf	148	11.6%	89	7.7%	67	7.0%
Individuel Ancien	22	1.7%	19	1.6%	12	1.3%
Collectif Ancien	4	0.3%	1	0.1%		
Ensemble	1 279	100%	1 155	100%	955	100%

Le coût moyen d’opération en 2001 est de 103 000 euros (soit 2.6% de plus qu’en 2000) et le montant moyen du PTZ DOM s’élève à 19 800 euros (soit une quotité moyenne de 19%).

Les logements achetés en 2001 avec un PTZ DOM ont en moyenne 4 pièces pour une surface de 96 m² ; les caractéristiques physiques des logements montrent peu de différences entre le neuf et l’ancien.

LES MENAGES

37.3% des ménages accédant à la propriété avec un PTZ DOM en 2001 appartiennent à la première tranche du barème spécifique aux DOM (38% en 2000 et 40% en 1999) ; entre 2000 et 2001, la répartition des revenus (N-2) des ménages est stable. Comparé à celui de la métropole, le poids des ménages de la tranche 1 est de 3 points supérieur dans les DOM.

L’âge des emprunteurs dans les départements d’outre mer est plus important qu’en métropole : dans 43% des cas l’emprunteur a entre 25 et 35 ans (62% en métropole) ; dans 43% des cas également entre 36 et 45 ans (24% en métropole).

On notera de plus que 78% des ménages sont composés d’au moins 3 personnes même si sur les dernières années observées le poids de ce type de famille perd un point par an. Au regard des CSP des accédants, on constate que 49% sont des employés et 21% exercent une profession intermédiaire alors que les ouvriers ne représentent que 16% des emprunteurs.

A N N E X E S

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 en N-2

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 2001

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 2001

Page 16 : Composition des plans de financement accompagnant un PTZ en 2000

Pages 17 - 19 : Répartition géographique des PTZ émis en 2001 par type d'opération

Page 20 : PTZ émis en 2001, finançant un logement situé en Île-de-France

Page 21 : PTZ émis en 2001, finançant un logement situé en province

Page 22 : Caractéristiques des PTZ DOM