

BILAN STATISTIQUE DES PTZ EMIS EN 2003¹

SYNTHESE

100 101 émissions de prêts à 0% au titre de l'année 2003 en France métropolitaine (747 dans les départements d'outre-mer) ont été déclarées à la date du 2 avril 2004 pour un montant prêté global de 1.6 milliards d'euros et un coût total d'opérations financées de 12.1 milliards d'euros. Les émissions de PTZ sont restées en 2003 quasi stables par rapport à 2002 avec une variation de -0.3% en effectif et de +0.3% en montant prêté.

Le nombre de PTZ finançant les opérations dans l'ancien enregistre une nouvelle baisse avec -12.5% en 2003 suite à une baisse équivalente en 2002 et en 2001. En même temps, le neuf progresse de 1.5%. Alors que l'individuel neuf continue d'augmenter (+2.5%), l'achat des appartements neufs connaît une baisse de 5.6% pour la première fois depuis deux ans.

Le présent bilan a été l'occasion d'actualiser le zonage en aires urbaines (ZAU) élaboré par l'INSEE suite au recensement de la population en 1999. Sachant que le nouveau zonage prend en compte l'expansion des aires urbaines intervenue depuis le recensement précédent en 1997, le changement de nomenclature n'a pas été neutre du point de vue de la répartition des PTZ sur le territoire métropolitain. Cependant le redressement opéré ne contredit pas la tendance enregistrée lors des précédents bilans à savoir le glissement progressif des opérations financées avec un PTZ des zones les plus urbaines vers les zones à dominante rurale. En 2003, l'accession avec un PTZ dans les communes multipolarisées et rurales continue de progresser au détriment des zones à dominante urbaine.

* * *

¹ Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2004, les résultats affichés pour l'année 2002 peuvent différer de ceux qui ont été publiés en 2003 dans le cadre du Bilan statistique des PTZ émis en 2002, publié en juillet 2003.

Les **opérations réalisées** avec un PTZ en 2003 ont financé à près de 79% l'achat ou la construction d'une maison individuelle neuve.

Le coût moyen d'opération a augmenté de 6% entre 2002 et 2003 pour atteindre 120 900 euros alors que le montant moyen prêté est quasi identique entre deux dates (16 100 euros en 2002 et 16 200 euros en 2003) ce qui conduit à une baisse de la quotité de financement qui atteint désormais 13% au lieu de 14% en 2002.

En 2003, on constate une augmentation de la surface habitable moyenne des logements financés pour le même nombre de pièces. La surface moyenne est de 106 m² pour 4 pièces en moyenne (contre 105 m² pour 4 pièces en 2002). Remarquons que cette hausse n'a touché que l'ancien, la surface moyenne des logements neufs (collectif ou individuel) étant restée inchangée par rapport à 2002. Les appartements sont généralement plus petits : 97 m² dans l'ancien (4 pièces en moyenne) et 67 m² dans le neuf (3 pièces en moyenne).

* * *

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 2003 compris entre 2 et 3 SMIC et un apport personnel inférieur à 5%. L'emprunteur a entre 25 et 35 ans ; il est ouvrier ou employé.

Toutefois, si les ménages de trois personnes et plus représentent 60% des accédants bénéficiaires d'un PTZ en 2003, 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%) et rarement les appartements neufs (4%).

En 2003, les opérations en individuel neuf représentent 65.9% des opérations des ménages les plus modestes (contre 63.3% en 2002), cette part est maximale pour les ménages aux revenus intermédiaires puis décroît pour les ménages aux revenus supérieurs à 4 SMIC. Inversement, le poids de l'ancien et du collectif neuf est minime pour les ménages aux revenus intermédiaires.

Même si le poids des opérations dans le neuf reste majoritaire quelle que soit la tranche de revenu de l'année de référence prise en compte pour l'éligibilité, les emprunteurs aux revenus les plus modestes (trois premières tranches) se dirigent relativement plus vers les logements anciens alors que les plus aisés accèdent à la propriété davantage dans le neuf.

* * *

Dans un contexte de nouvelle baisse des taux nominaux des prêts principaux associés aux PTZ (en moyenne 4.47% contre 5.18% en 2002, 5.56% en 2001 et 5.68% en 2000), le montant moyen du prêt principal a augmenté de 9.5% et la quotité du prêt principal aussi (+2.2 points en 2003) pour s'établir à 66.9%. Cependant, le taux d'apport personnel moyen augmente également (+1 point par rapport à 2002) pour atteindre 12.6% du plan de financement.

Au niveau de la nature du prêt principal accompagnant les opérations avec un PTZ, l'année 2003 a été marquée par une forte baisse des PAS (-8.3% en effectifs et -3 points en proportion) essentiellement au profit des prêts éligibles au marché hypothécaire et prêts libres. Il faut signaler qu'en 2003 le prêt libre est devenu majoritaire dans l'individuel neuf comme c'était le cas depuis plusieurs années dans l'ancien.

* * *

Le J.O. du 19 octobre 2003 a vu la publication d'un arrêté qui a modifié les conditions d'octroi du Prêt à 0% du Ministère du Logement. Cette réforme a été pérennisée par un décret et deux arrêtés publiés dans le JO du 1^{er} janvier 2004. Dans le but de concentrer l'aide publique sur les ménages disposant des ressources les plus modestes et d'éviter certains effets d'aubaine, l'année de référence pour la prise en compte des revenus sous plafond a été avancée de N-2 à N-1, N étant l'année d'octroi du prêt. Parallèlement, les conditions de durée de la période 1 sont sensiblement améliorées pour les deux premières tranches du barème, pour lesquelles la durée de différé est portée de 15 à respectivement 18 et 17 ans. L'impact de ces dispositions, en vigueur depuis le 3 novembre 2003, s'est manifesté à la fois au niveau de la répartition des PTZ (avec le poids des deux premières tranches passant de 46.4% pour les PTZ émis entre janvier et octobre 2003 à 41.1% pour les deux derniers mois) et au niveau de la durée moyenne de la période de différé qui passe de 174 à 198 mois à mois pour la tranche 1 entre les 10 premiers mois et les deux derniers mois de l'année 2003).

1	Émissions de PTZ en métropole	5
1.1	Caractéristiques des logements	6
	Caractéristiques globales	6
	Caractéristiques par type de commune	8
1.2	Caractéristiques des ménages bénéficiaires	12
	Caractéristiques socio-démographiques	12
	Typologie des ménages	13
	Tranches du barème, revenu de l'année de référence.....	16
	Évolution du revenu mensuel des ménages entre l'année de référence et l'année N	18
	Revenu mensuel de l'année N	19
1.3	Parts de marché des établissements et plans de financement	23
	Plans de financement	25
	Allongement de la durée des prêts et lissage	27
1.4	Répartition géographique des émissions de PTZ.....	29
	Comparaison des émissions Île-de-France / Province	30
2	Émission de PTZ dans les départements d'outre-mer	32
2.1	Caractéristiques des logements	33
2.2	Caractéristiques des ménages bénéficiaires	34
3	Annexes	35

1 ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE

Tout comme en 2002, le marché immobilier a bénéficié d'un environnement particulièrement favorable en 2003 avec des taux d'intérêt des prêts immobiliers toujours très attractifs et une demande des acheteurs soutenue.

Avec 103 256 logements vendus (+21% par rapport à 2002) dont 87 555 appartements (soit +23% par rapport à l'année précédente), les promoteurs immobiliers ont connu en 2003 la meilleure année, en termes de ventes, avec une part « Investisseur » de 52% qui représente, elle aussi, un record, depuis au moins 1994. En revanche, l'Observatoire FNAIM des marchés de l'ancien constate un léger ralentissement de l'activité sur le marché de l'ancien par rapport au niveau exceptionnel atteint en 2002. Néanmoins, avec 615 700 transactions réalisées (contre 627 000 en 2002), l'année 2003 a encore été un bon cru.

En 2003, la hausse des prix reste encore très soutenue (+11.8% selon l'indice Notaires-INSEE pour la France entière contre +9.2% en 2002). Rien que dans l'ancien, les prix moyens ont progressé de 14.3% (contre +11.9% en 2002) d'après l'indice FNAIM des prix des logements anciens.

Le nombre des prêts à 0% émis en 2003 a atteint 100 101 en France métropolitaine pour un montant prêté global de 1.6 milliards d'euros et un coût total d'opérations financées de 12.1 milliards d'euros.

Les émissions de Prêts à 0% en 2003 sont restées stables par rapport à l'année précédente avec une variation de -0.3% en effectif et de +0.3% en montant prêté (après respectivement -0.7% et -0.3% en 2002). On constate donc une stabilisation du rythme de production annuelle depuis 2 ans avec seulement 1 020 de prêts de moins par rapport à 2001 (soit -1% au total).

Le montant global d'opérations financées précité a progressé de 6% en 2003.

Tout comme en 2002, les opérations dans le neuf continuent de progresser (+1.5%) alors que les opérations avec PTZ dans l'ancien continuent de chuter (-12.5% en 2003 et en 2002), sans doute du fait de l'augmentation des prix dans l'ancien et du maintien de la quotité de travaux à 35%.

1.1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

CARACTERISTIQUES GLOBALES

L'évolution est contrastée au regard des types d'acquisition : alors que l'individuel neuf continue d'augmenter (+2.5%), l'achat des appartements neufs enregistre une baisse de 5.6% pour la première fois depuis deux ans. Les opérations d'achat des maisons anciennes s'inscrivent une fois de plus dans la tendance baissière observée depuis deux ans (avec -14.1% en 2003 suite à une baisse équivalente en 2002 et en 2001) tandis que l'acquisition des appartements anciens évolue de manière inédite depuis deux ans et enregistre une hausse de +15.5%¹.

Evolution des types d'opération financées avec un PTZ

	2000		2001		2002		2003		01/00	02/01	03/02
Individuel Neuf	82 766	76%	76 131	75%	76 871	77%	78 777	79%	-8.0%	1.0%	2.5%
Collectif Neuf	9 996	9%	10 459	10%	10 819	11%	10 210	10%	4.6%	3.4%	-5.6%
Individuel Ancien	15 885	15%	13 817	14%	11 999	12%	10 308	10%	-13.0%	-13.2%	-14.1%
Collectif Ancien	825	1%	714	1%	698	1%	806	1%	-13.5%	-2.2%	15.5%
Neuf	92 762	85%	86 590	86%	87 690	87%	88 987	89%	-6.7%	1.3%	1.5%
Ancien	16 710	15%	14 531	14%	12 697	13%	11 114	11%	-13.0%	-12.6%	-12.5%
Individuel	98 651	90%	89 948	89%	88 870	89%	89 085	89%	-8.8%	-1.2%	0.2%
Collectif	10 821	10%	11 173	11%	11 517	11%	11 016	11%	3.3%	3.1%	-4.4%
Ensemble	109 472	100%	101 121	100%	100 387	100%	100 101	100%	-7.6%	-0.7%	-0.3%

La part de chaque type d'opération dans l'ensemble de la production reste relativement stable par rapport à l'année 2002. La part de l'individuel neuf augmentant toujours, près de 80% des PTZ émis en 2003 financent des maisons neuves. La proportion des opérations dans l'ancien continue de reculer au profit du neuf sous l'influence de la progression de l'individuel neuf et du recul réitéré depuis deux ans de l'individuel ancien.

Au regard des caractéristiques physiques des logements financés avec un PTZ, on constate une augmentation de la surface habitable moyenne pour le même nombre des pièces, ce qui

¹ Cette évolution exceptionnelle est à relativiser compte tenu de la faiblesse de l'échantillon sur lequel elle s'applique.

témoigne donc de l'agrandissement des pièces : en 2003, la surface moyenne est de 106 m² pour 4 pièces contre 105 m² pour le même nombre de pièces en 2002. Toutefois cette évolution n'est vraie que pour l'ancien, et tout particulièrement pour le collectif ancien où on a gagné 5 m² en un an. En ce qui concerne le neuf, les caractéristiques physiques des opérations n'ont pas évolué depuis 2002.

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

	2000	2001	2002	2003
Individuel Neuf	109 m ² 5	109 m ² 5	110 m ² 5	110 m ² 5
Collectif Neuf	69 m ² 3	68 m ² 3	67 m ² 3	67 m ² 3
Individuel Ancien	110 m ² 4	110 m ² 4	110 m ² 4	112 m ² 4
Collectif Ancien	89 m ² 4	89 m ² 4	92 m ² 4	97 m ² 4
Ensemble	105 m ² 4	105 m ² 4	105 m ² 4	106 m ² 4

Les maisons neuves sont plus spacieuses que les appartements neufs d'environ 40 m² pour 2 pièces supplémentaires ; les logements neufs sont plus petits que les logements anciens pour le même nombre de pièces. Alors que la surface moyenne des pièces est identique pour les maisons neuves et les appartements neufs, à savoir 22 m², elle est sensiblement plus importante pour les maisons anciennes en comparaison avec les appartements anciens (28 m² contre 24 m²).

Après une hausse de 6% du coût moyen d'opération entre 2001 et 2002 avec un PTZ moyen presque le même, on enregistre une hausse identique entre 2002 et 2003 avec un PTZ moyen peu changé (+0.6%) : tout comme en 2002, la quotité du PTZ perd un point.

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

	2000			2001			2002			2003		
	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ
Individuel Neuf	107 800	15%	16 600	112 800	15%	16 700	118 200	14%	16 700	124 300	13%	16 700
Collectif Neuf	115 500	14%	15 700	119 200	13%	15 700	125 300	12%	15 300	133 200	12%	15 400
Individuel Ancien	72 400	18%	12 800	75 500	17%	13 000	80 200	17%	13 500	86 200	16%	13 800
Collectif Ancien	71 900	17%	12 300	73 800	17%	12 400	77 000	16%	12 600	80 500	16%	12 800
Ensemble	103 100	15%	15 900	108 100	15%	16 000	114 100	14%	16 100	120 900	13%	16 200

Quel que soit le type d'opération, le coût du logement est en forte augmentation par rapport à l'année précédente : pour les maisons anciennes, le phénomène est particulièrement marqué

avec 7.5% d'augmentation du coût, 2.2% d'augmentation du PTZ et une baisse de 1 point de sa quotité. On observe le même phénomène pour les maisons neuves : alors que le montant du PTZ reste stable depuis deux ans avec en moyenne 16 700 €, le montant moyen d'opération continue de progresser ce qui conduit à une érosion progressive de la quotité pour ce type d'opération (baisse de 1 point en 2002 et en 2003) même si cette quotité demeure significative pour ce type d'acquisition avec 16%. Il semblerait que la baisse de la quotité des PTZ finançant l'acquisition des maisons neuves et anciennes s'explique par le plafond réglementaire atteint pour ce type d'opérations. En revanche, après avoir baissé en 2002, le montant moyen du PTZ finançant l'acquisition des appartements neufs a marqué une légère reprise en 2003 avec 100 € de plus. Cette année encore ce type d'acquisition est le plus coûteux avec 133 200 € en moyenne.

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 décline le territoire métropolitain en quatre 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 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 recensement de la population de 1999 a permis d'actualiser le zonage en aires urbaines (ZAU), élaboré en 1997 et utilisé jusqu'à présent pour nos bilans annuels. Cette nouvelle nomenclature remet en évidence le phénomène d'étalement urbain ou de périurbanisation. En effet, le changement de ZAU que nous avons opéré cette année pour le présent bilan, n'est pas sans conséquence sur la répartition des PTZ sur le territoire métropolitain. On constate notamment une nette augmentation du poids des PTZ finançant des acquisitions dans les couronnes périurbaines et les communes multipolarisées. On peut voir sur l'exemple de l'année 2002 l'impact de la nouvelle nomenclature sur la répartition des PTZ entre différentes zones urbaines. En effet, avec la nomenclature élaborée à partir du recensement de la population en 1997, les PTZ se répartissaient de la manière suivante : 30% pour les pôles urbains, 24% pour les couronnes périurbaines, 6% pour les communes multipolarisées et 40% pour l'espace à dominante rurale. En appliquant le nouveau ZAU, cette répartition se présente désormais de la manière suivante : 32%, 31%, 9% et 27%. On constate que le relatif recul des PTZ dans l'espace rural produit par l'application de la nouvelle nomenclature s'est fait avant tout au profit des couronnes périurbaines et des communes multipolarisées en illustrant ainsi le phénomène de périurbanisation. Toutefois ceci ne peut que nuancer sans pouvoir enrayer complètement le phénomène de glissement progressif des opérations financées avec un PTZ des zones les plus urbaines vers les zones à dominante rurale qu'on observe au cours de ces dernières années.

Évolution des émissions de PTZ par type de commune

	2000		2001		2002		2003		01/00	02/01	03/02
Pôle urbain	36 213	33%	33 418	33%	32 004	32%	30 751	31%	-7.7%	-4.2%	-3.9%
Couronne périurbaine	34 848	32%	31 655	31%	31 064	31%	30 121	30%	-9.2%	-1.9%	-3.0%
Commune multipolarisée	10 172	9%	9 534	9%	9 465	9%	9 516	10%	-6.3%	-0.7%	0.5%
Espace rural	27 865	26%	26 318	26%	27 245	27%	29 047	29%	-5.6%	3.5%	6.6%
Ensemble	109 098	100%	100 925	100%	99 778	100%	99 435	100%	-7.5%	-1.1%	-0.3%

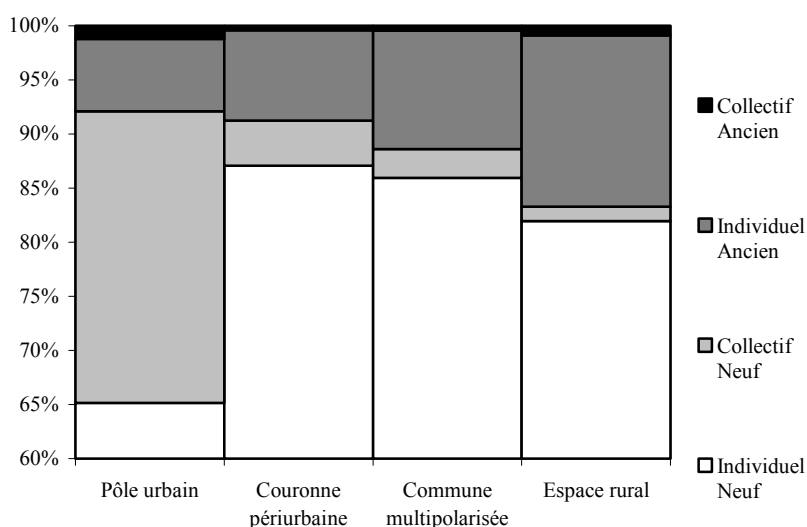
Alors que les pôles urbains et les couronnes périurbaines continuent de reculer avec respectivement -3.9% et -3.0% en 2003, l'espace rural progresse de 6.6% ; les opérations dans les communes multipolarisées restent au niveau stable par rapport à l'année précédente. En 2003, le montant moyen du PTZ augmente dans toutes les zones, cette augmentation étant

cette année encore plus forte dans les communes rurales. Alors que le montant moyen prêté continue régulièrement de croître dans l'espace à dominante rurale (+1.3% en moyenne depuis 2000), ce dernier se stabilise voir baisse dans les zones à dominante urbaine compte tenu du plafonnement du prêt atteint dans ces zones.

Le croisement zone géographique / type d'opération conduit aux observations suivantes. Entre 2000 et 2003, alors que le PTZ moyen baisse de 200 euros, le coût moyen des appartements neufs en pôle urbain augmente de 17 600 euros (cf. Annexe 2). Cette observation est aussi valable pour les maisons neuves en pôle urbain qui voient leur coût moyen progresser de 17 900 euros entre les deux dates (le poids de ces opérations passant de 21.6% à 20.2% de l'ensemble des émissions) alors que le montant moyen du prêt baisse de 100 euros. On observe la même évolution pour les appartements neufs et les maisons neuves dans les couronnes périurbaines. En revanche, au fur et à mesure qu'on s'éloigne des aires urbaines, la hausse du coût moyen des acquisitions de ce type va de pair avec une augmentation, certes moins forte, du montant moyen du PTZ, la plafonnement du prêt n'étant pas encore atteint dans ces zones. En effet, le coût moyen des maisons neuves dans l'espace à dominante rurale augmente de 16 300 euros entre 2000 et 2003 accompagné d'une hausse parallèle du montant moyen du prêt de 400 euros. Sur la même période, le poids de l'individuel neuf dans les zones rurales passe de 19.2% à 23.9% de l'ensemble des émissions ; elles coûtent en moyenne 20 600 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 2003



La répartition des types d'opérations par type de commune est stable sur les dernières années observées (cf. Annexe 1).

Même si l'individuel neuf reste majoritaire quelle que soit la zone, le poids du collectif neuf n'a cessé de croître au fil des années surtout en pôle urbain (22.9% en 2000 contre 26.9% en 2003). 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 6.7% des opérations en pôle urbain à 15.8 % des opérations en espace rural.

Les caractéristiques marquantes des acquéreurs selon le type de commune sont les suivantes:

- Dans les pôles urbains : les cadres, les professions intermédiaires et les employés sont sur-représentés (46% des cadres et 33% des employés et des professions intermédiaires bénéficiaires d'un PTZ en 2003) ; même si les familles sont sur-représentées tout comme dans les autres zones géographiques, le poids des personnes seules est plus élevé qu'ailleurs (22.7% en 2003) ; une part des emprunteurs ayant un revenu mensuel N supérieur à 3 SMIC plus significative que la proportion nationale bien qu'en légère baisse en 2003 (24.6% contre 29.4% en 2002);
- Dans les couronnes périurbaines et les communes multipolarisées les familles sont très présentes tout comme les revenus intermédiaires (entre 2 et 3 SMIC) ;

- Enfin dans l'espace rural outre bien entendu les agriculteurs, les ouvriers sont sur-représentés (avec respectivement 57.9% et 35.5% de leurs effectifs), les familles et les revenus inférieurs à 2 SMIC.

1.2 CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES

La description des accédants qui ont bénéficié d'un PTZ et des opérations réalisées en 2003 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 ;
- le taux d'apport est inférieur à 5% ;
- l'emprunteur a entre 25 et 35 ans, 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, le poids des emprunteurs de moins de 25 ans progresse depuis 2000 (en passant de 6.4% en 2000 à 10.1% en 2003) alors que le poids des emprunteurs ayant entre 25 et 45 ans diminue progressivement et perd 3 points en trois ans pour atteindre 83.7% en 2003. Parallèlement à ce rajeunissement des emprunteurs, on observe une hausse tendancielle de la proportion des emprunteurs vivant maritalement.*

CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Les poids des différents statuts d'occupation des ménages avant leur accession reste stable : en 2003, les deux tiers des bénéficiaires d'un PTZ étaient précédemment locataires du secteur

privé. Sur les dernières années observées, on constate toutefois un recul significatif de la part des locataires du secteur HLM (- 5.5 points depuis 2000) au profit de celle des locataires du secteur libre (+4.8 points) et des personnes qui vivaient chez leurs parents (+1.2 points). Au regard de l'évolution des effectifs, on constate un très sensible recul des anciens locataires du secteur HLM (-34% depuis 2000).

Au regard de la distribution des ménages selon leur profession, on constate cette année encore la stabilité de la structure de répartition : environ un tiers des bénéficiaires d'un PTZ sont des ouvriers (malgré 1 470 émissions de moins par rapport à 2002 et presque 5 760 de moins par rapport à 2000), 30.0% des employés (1 945 prêts de plus qu'en 2002) et 21.7% des ménages aux professions intermédiaires.

En 2003, le statut marital des ménages acquéreurs confirme la tendance observée au cours des années précédentes : les couples mariés perdent du terrain (-2 points par an avec une proportion qui passe en dessous de 50% en 2003 avec 48.7%) au profit des célibataires (+1 point par an, 20.7% en 2003) et des couples vivant maritalement (+2 points par an, 26.7% en 2003).

Enfin, en ce qui concerne l'âge des emprunteurs, on constate une fois de plus que les moins de 25 ans progressent en effectif (+15.4% par rapport à 2002) et en proportion (avec une part de 10.1% en 2003 contre 8.7% en 2002 et 6.4% en 2000). Les emprunteurs âgés entre 26 et 45 voient leur effectifs décroître depuis 2000 (-1.5% par rapport à 2002 et -11.8% depuis 2000). Les emprunteurs âgés entre 25 et 35 ans restent les plus représentés avec 61.2% des PTZ émis en 2003.

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 :

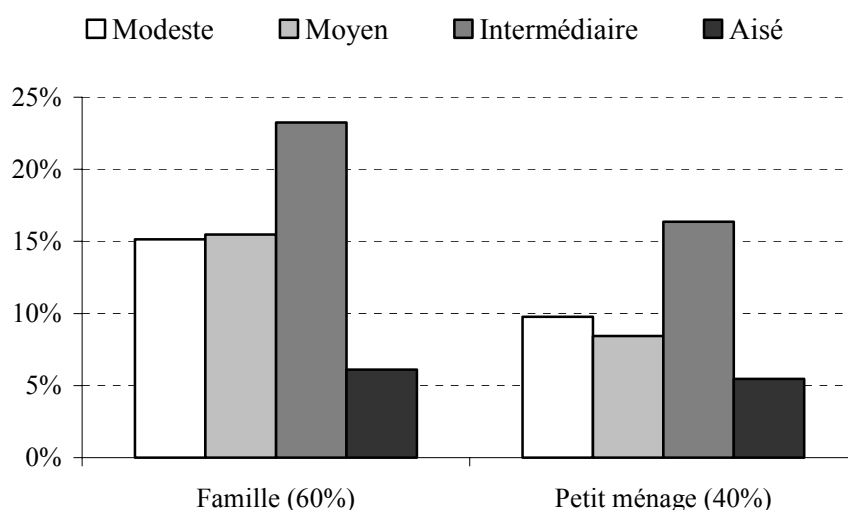
	Petit ménage <i>(1 ou 2 personnes)</i>	Famille <i>(au moins 3 personnes)</i>
Revenus modestes	moins de 1.5 SMIC (*)	moins de 2 SMIC
Revenus moyens	de 1.5 à 2 SMIC	de 2 à 2.5 SMIC
Revenus intermédiaires	de 2 à 3 SMIC	de 2.5 à 3.5 SMIC
Revenus aisés	plus de 3 SMIC	plus de 3.5 SMIC

(*) sur la base d'un SMIC à 855 euros nets en 2000, 890 euros en 2001, 910 euros en 2002 et 953 euros en 2003.

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

Le poids des ménages aux revenus intermédiaires et aisés recule de 55.3% à 51.2% entre 2002 et 2003 au profit de la part des ménages au revenu modeste ou moyen dont la proportion passe de 44.7% à 48.8% ; notamment les « familles aux revenus modestes » voient leur part augmenter de 1.2 points.

Poids des catégories de ménages en 2003



Avec 40% des émissions en 2003, le poids des « petits ménages » est en progression régulière (+3 points par rapport à 2000). Alors que la part de l'ancien ne cesse de baisser au cours de ces dernières années pour tout niveau de revenu et que le poids des opérations dans le collectif neuf décline pour la première fois depuis trois ans (-1 point pour les revenus modestes et moyens et -2 points pour les revenus supérieurs par rapport à 2002), la reprise de l'individuel

neuf constatée en 2002 se confirme cette année encore, tout particulièrement dans le cas des petits ménages à revenu modeste (+5 points par rapport à 2002).

Structure de répartition des opérations par type de ménage

	2000	2001	2002	2003		2000	2001	2002	2003
<u>Petits ménages</u>	37%	38%	39%	40%	<u>Familles</u>	63%	62%	61%	60%
<i>Revenus modestes</i>	20%	21%	21%	24%	<i>Revenus modestes</i>	24%	24%	23%	25%
Ancien	33%	32%	28%	24%	Ancien	19%	17%	15%	13%
Collectif Neuf	18%	21%	21%	20%	Collectif Neuf	2%	3%	2%	2%
Individuel Neuf	49%	48%	51%	56%	Individuel Neuf	79%	80%	82%	85%
<i>Revenus moyens</i>	21%	20%	20%	21%	<i>Revenus moyens</i>	24%	24%	24%	26%
Ancien	23%	22%	18%	16%	Ancien	13%	12%	11%	9%
Collectif Neuf	22%	25%	27%	26%	Collectif Neuf	3%	3%	3%	3%
Individuel Neuf	55%	53%	55%	58%	Individuel Neuf	84%	85%	86%	88%
<i>Revenus intermédiaires</i>	41%	41%	41%	41%	<i>Revenus intermédiaires</i>	37%	38%	39%	39%
Ancien	16%	16%	13%	11%	Ancien	10%	9%	8%	7%
Collectif Neuf	15%	16%	17%	15%	Collectif Neuf	5%	5%	5%	5%
Individuel Neuf	70%	69%	70%	74%	Individuel Neuf	85%	86%	87%	88%
<i>Revenus aisés</i>	19%	17%	18%	14%	<i>Revenus aisés</i>	15%	14%	14%	10%
Ancien	11%	10%	8%	8%	Ancien	8%	8%	7%	5%
Collectif Neuf	19%	22%	22%	20%	Collectif Neuf	9%	9%	9%	9%
Individuel Neuf	70%	69%	70%	72%	Individuel Neuf	83%	83%	85%	86%

De plus, on remarque que l'orientation vers un 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 24% 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 (15% pour les revenus intermédiaires et 26% pour les revenus moyens).

Avec 60% des émissions en 2003, le poids des « familles » est en constante diminution depuis 2000 (-3 points). L'acquisition de la maison neuve ne cesse de progresser au fil de ces dernières années et représente 85% des opérations réalisées par les familles aux revenus modestes et 88% de celles réalisées par les familles aux revenus intermédiaires. Tout comme pour les petits ménages, la part de l'ancien ne cesse de baisser au cours de ces dernières années. Lorsqu'on prend en considération le niveau de revenu des familles, on constate les corrélations suivantes:

- la part du collectif neuf croît avec le revenu (2% pour les familles aux revenus modestes et 9% pour les familles aux revenus aisés) ;
- la part de l'ancien diminue au fur et à mesure que l'on se déplace vers les tranches hautes du revenu des familles (on passe de 13% pour les familles aux revenus modestes à 5% pour les familles aux revenus aisés).

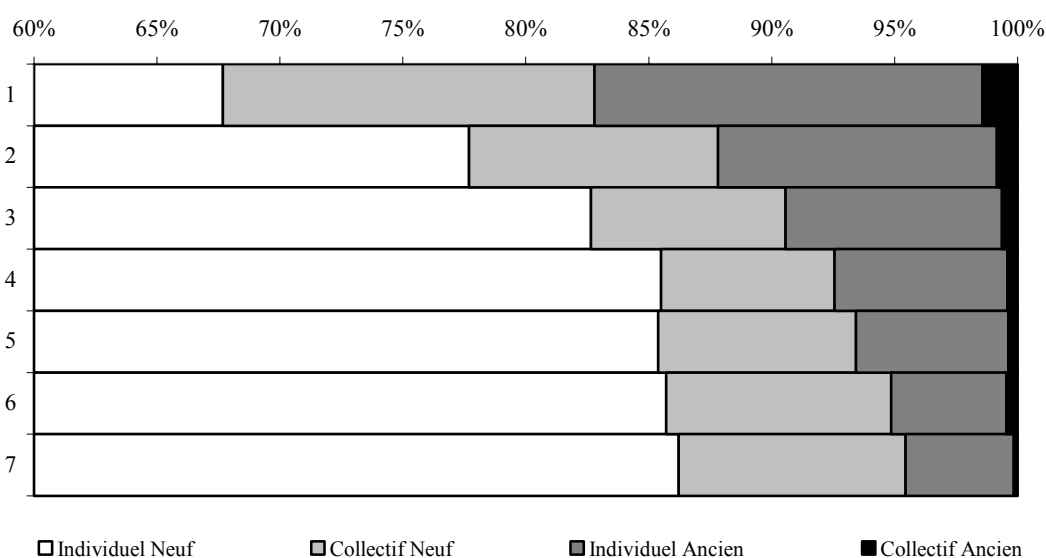
TRANCHES DU BAREME, REVENU DE L'ANNEE DE REFERENCE

Le glissement lent mais régulier des deux premières tranches vers les tranches intermédiaires observé depuis 2000 se confirme en 2003 avec encore plus de force durant les deux mois de la mise en application de la réforme visant à modifier l'octroi des PTZ pendant lesquels les revenus de l'année N-1 ont été pris en compte pour l'éligibilité. Un des effets mécaniques de la réforme a été une importante réduction des effectifs dans les deux premières tranches. En effet, alors que la baisse du poids de la première tranche durant les 10 premiers mois de l'année est en continuité par rapport à ce qu'on avait observé depuis 2001 (soit -4.2 points par rapport à 2002), elle s'accroît au cours des deux derniers mois de l'année avec une nouvelle chute de 4 points. On observe le même phénomène pour la deuxième tranche. Au total, le poids cumulé des deux premières tranches passe de 51.6% en 2002 à 41.1% en novembre/décembre 2003. En revanche, le poids de cinq tranches suivantes atteint 58.9% durant les deux derniers mois de l'année contre 48.4% en 2002 et 44.7% en 2001.

Evolution de la répartition des ménages par tranche du barème

	2000	2001	2002	01/03-10/03	11/03-12/03
Tranche 1	34.2%	34.3%	31.4%	27.2%	23.3%
Tranche 2	21.1%	21.0%	20.1%	19.2%	17.8%
Tranche 3	19.0%	19.4%	20.2%	21.0%	22.3%
Tranche 4	12.4%	12.3%	13.7%	15.9%	16.7%
Tranche 5	8.0%	7.9%	9.0%	10.4%	12.5%
Tranche 6	3.7%	3.5%	3.9%	4.5%	5.3%
Tranche 7	1.5%	1.5%	1.6%	1.8%	2.1%
Ensemble	100%	100%	100%	100%	100%

Poids en 2003 des types d'opérations des ménages selon la tranche du barème



Entre 2002 et 2003, la part du neuf passe de 87.4% à 88.9% alors que celle de l'ancien recule de 12.6% à 11.1% du total. Pour toutes les tranches, l'individuel neuf garde la part la plus importante, de 67.7% des opérations des ménages de la tranche 1 à 86.2% pour la tranche 6.

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

- toutes les tranches voient la part de l'individuel ancien diminuer au profit du collectif neuf. Les ménages de la tranche 1 accèdent dans 15.1% des cas en collectif neuf (contre 15.2% en 2002 et 13.4% en 2001) ;

- la moitié des opérations dans l'ancien et 39.3% des opérations en collectif neuf sont réalisées par les seuls ménages de la tranche 1.

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

La réforme du PTZ intervenue en 2003 ayant un impact direct sur l'évolution du revenu entre l'année de référence prise en compte pour la détermination de l'éligibilité et l'année N, l'année 2003 a été scindée en deux parties de manière à décomposer l'évolution du revenu entre l'année de référence (soit N-2 ou N-1) et N. Le revenu moyen des ménages bénéficiaires d'un PTZ est de 2 270 euros (nets) pour les dix premiers mois (supérieur de 20.1% à celui qu'ils percevaient en N-2) et de 2 200 pour les deux derniers mois de l'année (soit seulement +11.7% par rapport à celui qu'ils percevaient en N-1), soit une répartition de l'évolution à peu près égale sur les deux années N-1 et N.

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 année de référence		1	2	3	4	5	6	7	Ensemble
2000	Revenu mensuel moyen N	1 660	2 000	2 270	2 570	2 890	3 200	3 620	2 150
	<i>Evolution par rapport à N-2</i>	58.1%	21.2%	12.9%	8.4%	5.9%	3.2%	2.5%	21.5%
2001	Revenu mensuel moyen N	1 710	2 070	2 320	2 630	2 940	3 270	3 700	2 200
	<i>Evolution par rapport à N-2</i>	64.4%	25.5%	15.4%	11.0%	7.7%	5.8%	4.8%	25.0%
2002	Revenu mensuel moyen N	1 740	2 090	2 330	2 640	2 950	3 290	3 670	2 250
	<i>Evolution par rapport à N-2</i>	67.3%	26.7%	15.9%	11.4%	8.1%	6.5%	4.0%	24.3%
01/03-10/03	Revenu mensuel moyen N	1 710	2 070	2 300	2 590	2 900	3 230	3 630	2 270
	<i>Evolution par rapport à N-2</i>	62.9%	25.5%	14.4%	9.3%	6.2%	4.5%	3.1%	20.1%
11/03-12/03	Revenu mensuel moyen N	1 560	1 940	2 180	2 470	2 800	3 100	3 540	2 200
	<i>Evolution par rapport à N-1</i>	44.4%	17.6%	7.9%	4.2%	2.6%	0.3%	0.3%	11.7%

Selon la tranche du barème à laquelle ils appartiennent, les ménages ont un revenu mensuel N moyen qui passe de 1 710 euros pour la première tranche à 3 630 euros pour la plus élevée concernant les PTZ émis entre janvier et octobre 2003. Ces montants sont entre 1 560 euros et 3 540 pour les deux derniers mois de l'année. Au regard de l'écart relatif entre le revenu

mensuel moyen de la 7^{ème} tranche et celui de la 1^{ère} tranche, on constate un resserrement progressif de la fourchette au fil de ces dernières années : on passe de 2.18 en 2000 à 2.12 pour les dix premiers mois. En revanche ce ratio se desserre à 2.27 pour les deux derniers mois de 2003.

On notera que les ménages de la tranche 1 connaissent une forte augmentation de revenu entre N-2 et N pour les PTZ émis entre janvier et octobre 2003 (+62.9%). Remarquons que ce taux d'évolution est déjà plus faible que celui qu'on avait constaté en 2002 (+67.3%) alors que l'année de référence prise en compte pour l'éligibilité était encore N-2. Même si les données à disposition ne permettent pas de donner pour chacune des périodes (avant et après réforme) les pourcentages d'augmentation respectifs N/N-2 et N-1/N-2, tranche par tranche¹, il ressort assez nettement des tableaux ci-dessus, que l'évolution N/N-1 est plus forte que N-1/N-2 pour les tranches basses du barème et que la constatation inverse peut être faite à compter de la tranche 4.

REVENU MENSUEL DE L'ANNEE N

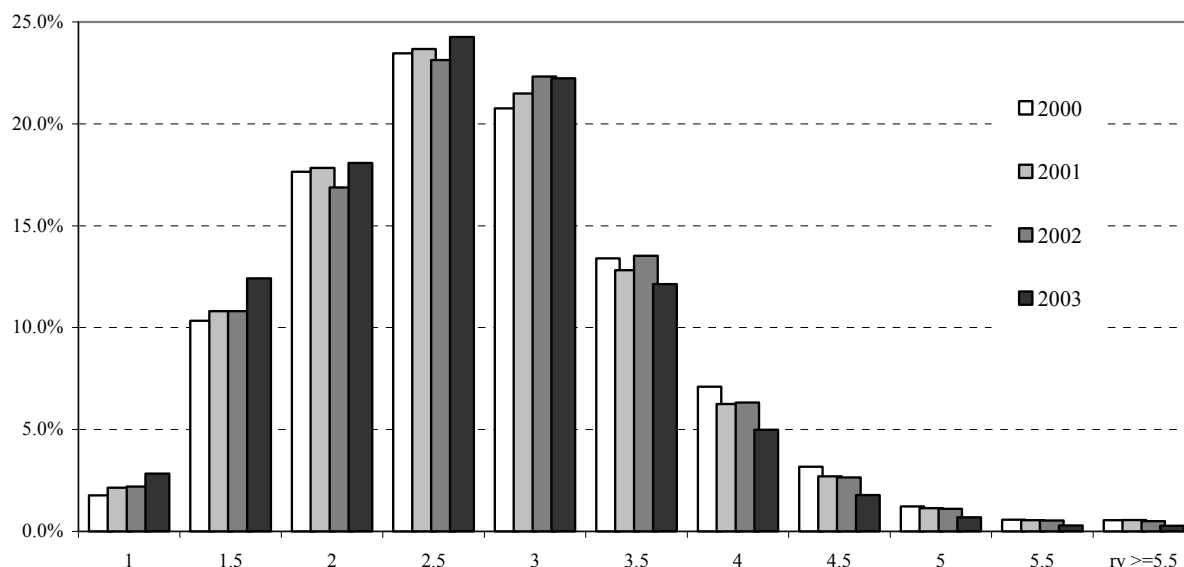
Pour pouvoir comparer les revenus mensuels N des ménages sur les 4 dernières années, nous les avons distribués selon leur niveau par rapport au SMIC net (855 € en 2000, 890 € en 2001, 910 € en 2002 et 953 € en 2003).

¹En effet:

- on ne connaît à une date donnée, que le seul revenu N-2 ou bien le seul revenu N-1;
- les ménages qui étaient éligibles aux premières tranches peuvent être reclassés après réforme dans des tranches supérieures.

Sur les évolutions d'effectifs entre tranche, on se référera aussi au tableau de la page 17 relatif à l'évolution de la répartition des ménages par tranche du barème.

*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)*



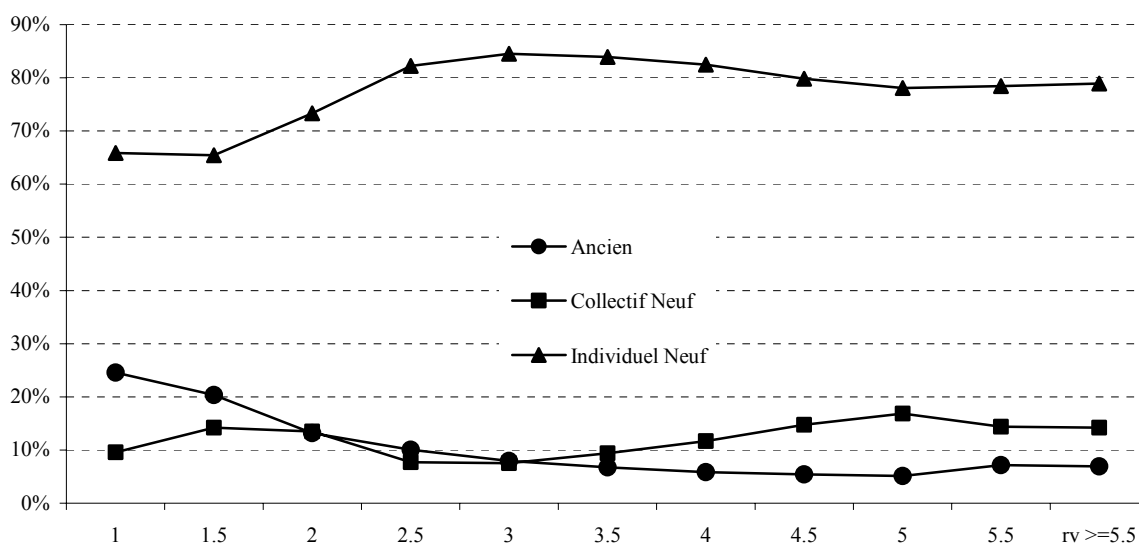
La distribution des émissions de PTZ selon le revenu N de l'emprunteur continue de se déformer lentement mais régulièrement avec le tassement du poids des hauts revenus au profit des plus bas, le pic réunissant les ménages aux revenus compris entre 2 et 3 SMIC :

- le poids des ménages dont le revenu est inférieur à 1.5 SMIC est en progression de 2.3 points par rapport à 2002 (15.3% des PTZ);
- après une légère baisse en 2002, la part des bénéficiaires dont le revenu est compris entre 1.5 et 2.5 SMIC augmente cette année de 2.3 points et s'établit à 42.3% ;
- la proportion des ménages dont le revenu est compris entre 2.5 et 3 SMIC reste stable autour de 22.2% ;
- après une reprise en 2002, le poids des PTZ contractés par des ménages aux revenus supérieurs à 3 SMIC chute de 4.4 points. Leur proportion s'établit à 20.2% en 2003.

En résumé, le trait marquant qui caractérise la répartition des effectifs par tranches de SMIC en 2003 est un mouvement significatif sur les extrémités, c'est-à-dire un recul non négligeable des emprunteurs dont le revenu est supérieur à 3 SMIC (-18.4% en effectif et -4.4 points en proportion) compensé par une importante progression des PTZ contractés par les bénéficiaires dont le revenu est inférieur à 2.5 SMIC (+8.4% en effectifs et +4.6 en proportion). Le poids du pic réunissant les ménages aux revenus compris entre 2 et 3 SMIC étant resté stable par rapport à l'année précédente.

En 2003 comme pour les années précédentes, la part de l'individuel neuf est majoritaire pour l'ensemble des ménages : 78.7% dans l'ensemble de PTZ émis en 2003.

Part en 2003 des opérations réalisées par les ménages selon leur revenu



En 2003, les opérations en individuel neuf représentent 65.9% des opérations des ménages les plus modestes (contre 63.3% en 2002), cette part augmente avec le revenu pour plafonner autour de 85% (de 2.5 à 3 SMIC) puis décroît jusqu'à 78.9% pour les ménages aux revenus supérieurs à 5.5 SMIC (contre 75.1% en 2002).

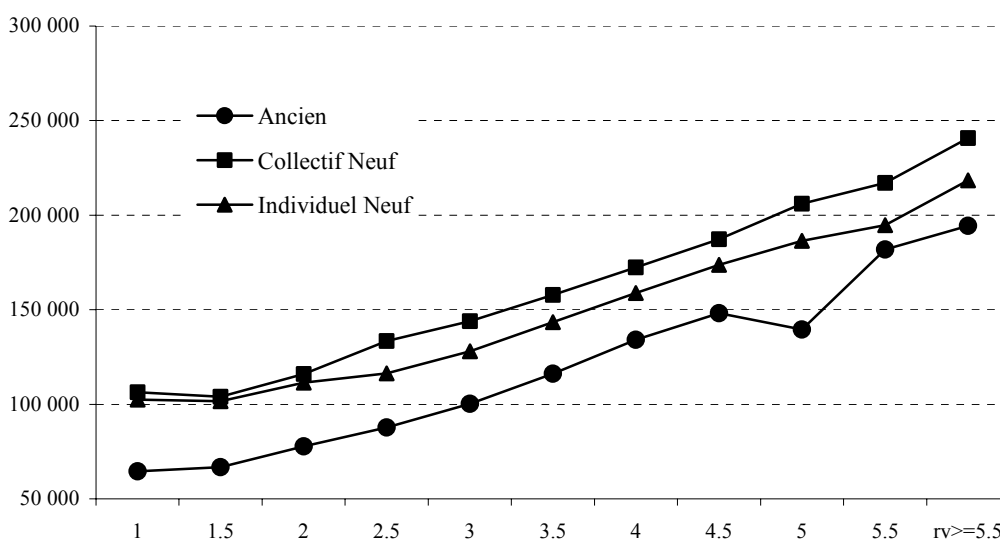
Inversement, les poids de l'ancien et du collectif neuf sont minimes pour les ménages aux revenus intermédiaires ; leurs évolutions en fonction du revenu sont opposées : les emprunteurs aux revenus modestes se dirigent vers les logements anciens alors que les plus aisés peuvent accéder dans un appartement neuf mais avec un peu plus de difficulté que l'an passé.

Les montants d'opérations sont en moyenne les plus élevés pour les appartements neufs, suivis des maisons neuves puis des logements dans l'ancien. De plus, le différentiel du montant d'opération entre ces différents types d'acquisition augmente par rapport à 2002. En effet, l'écart entre le montant moyen d'opération pour les appartements neufs et les maisons neuves est de 8 900 € (tous revenus confondus) contre 7 000 € en 2002 et il augmente de 200 euros entre les maisons neuves et les logements dans l'ancien.

On retiendra aussi que le montant d'opération est fonction croissante du revenu quel que soit le type d'opération.

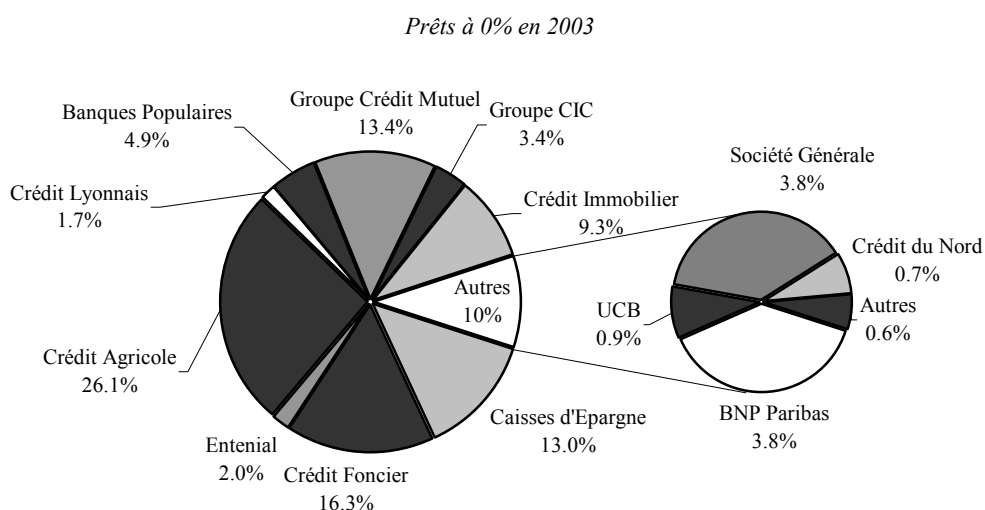
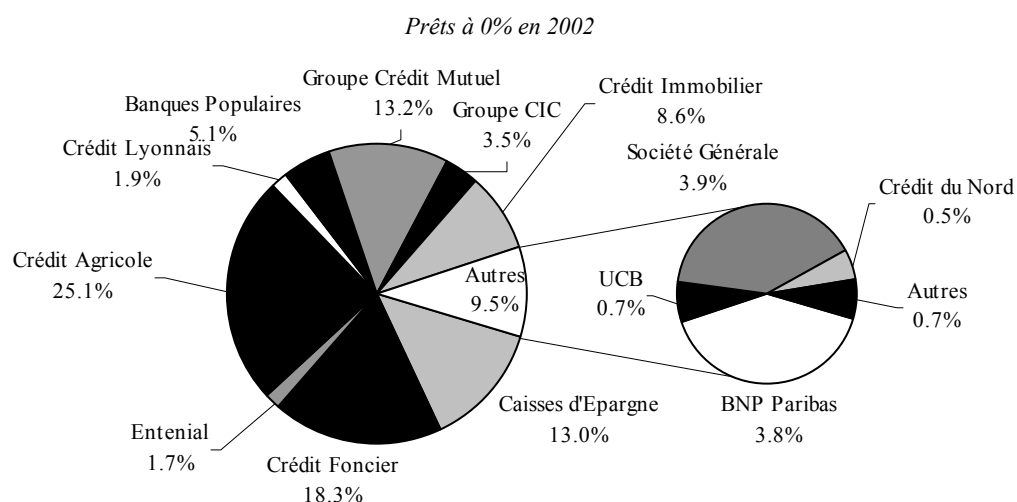
Comme on l'a déjà fait remarquer plus haut, la hausse générale des montants moyens d'opération est moins forte dans le neuf (collectif ou individuel) que dans l'ancien : entre 2002 et 2003, le montant moyen d'opération augmente de 7.3% dans l'ancien contre +6.3% pour les appartements neufs et +5.1% pour les maisons neuves. Contrairement à l'année 2002 où les ménages aux revenus les plus bas pouvaient acheter des appartements neufs à des coûts moyens inférieurs à ceux des maisons neuves, en 2003, le montant moyen d'un appartement neuf est supérieur de 3 900 € à une maison neuve pour les emprunteurs de la tranche de revenu en question.

Montant moyen d'opération selon le revenu mensuel N en 2003



1.3 PARTS DE MARCHÉ DES ÉTABLISSEMENTS ET PLANS DE FINANCEMENT

Au regard des montants prêtés, le groupe constitué par les Caisses d'Épargne, le Crédit Foncier et Entenial arrive en tête avec une part de 31.2% (dont 16.3% pour le Crédit Foncier) suivi par le groupe constitué par le Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais avec 27.8% (dont 26.1% pour le Crédit Agricole qui reste le premier réseau distributeur).

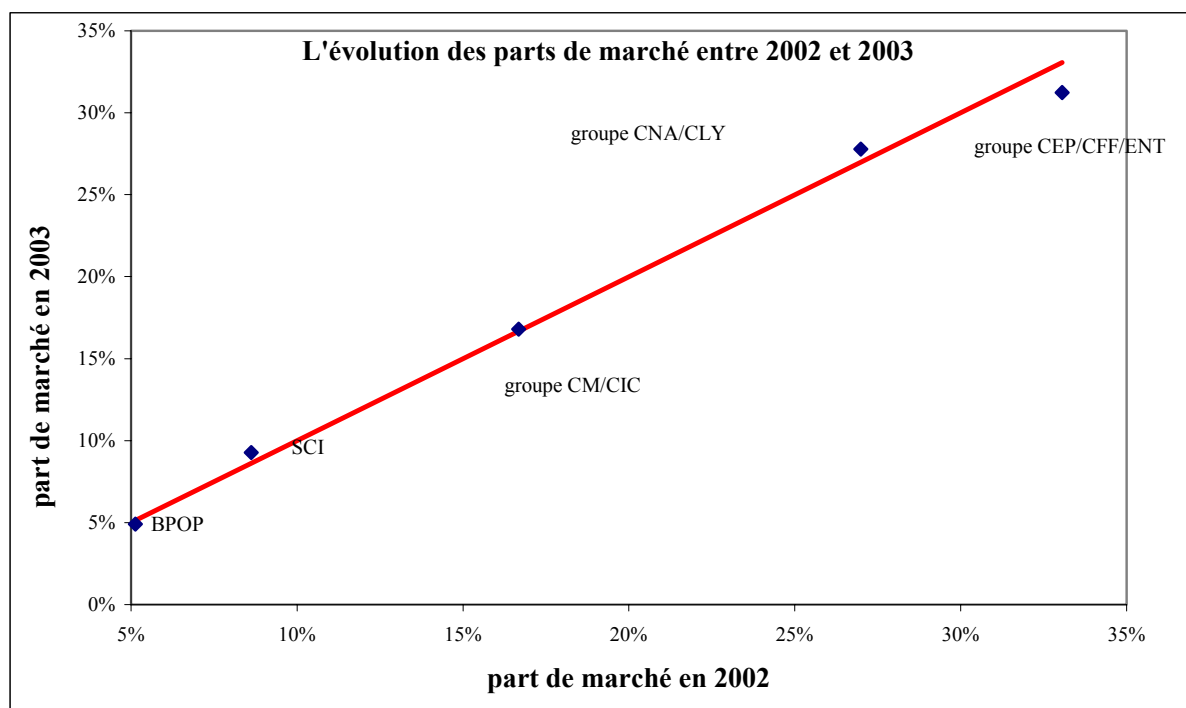


Le groupe formé par le Crédit Mutuel et le CIC se place en troisième position avec une part de marché de 16.8% (dont 13.4% pour le Crédit Mutuel qui se place en troisième position en tant que réseau distributeur après le Crédit Foncier).

Ces trois premiers groupes représentent ainsi les trois quarts de la production (75.8%).

Le réseau du Crédit Immobilier occupe la 4^{ème} position avec une part de marché de 9.3% suivi par les Banques Populaires (4.9%), tandis que les autres groupes ou réseaux sont tous à moins de 5%.

Le graphique suivant illustre l'évolution des parts de marché des groupes ou réseaux ayant une part de marché supérieure à 5%, entre 2002 et 2003. Les établissements se situant sur la droite d'équation $Y=X$ conservent une part de marché inchangée entre ces deux années (comme c'est le cas pour le groupement constitué par le Crédit Mutuel et le CIC). En revanche, les groupes ou réseaux se situant au-dessus de la droite médiane voient leur part de marché augmenter entre ces deux années (comme c'est le cas par exemple pour le groupe constitué par le Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais avec +0.8 points ou le Crédit Immobilier avec +0.7 points). Enfin les points en dessous de la droite médiane correspondent aux groupes ou réseaux dont la part de marché diminue (le groupement des Caisses d'Epargne et du Crédit Foncier avec 1 point de moins).

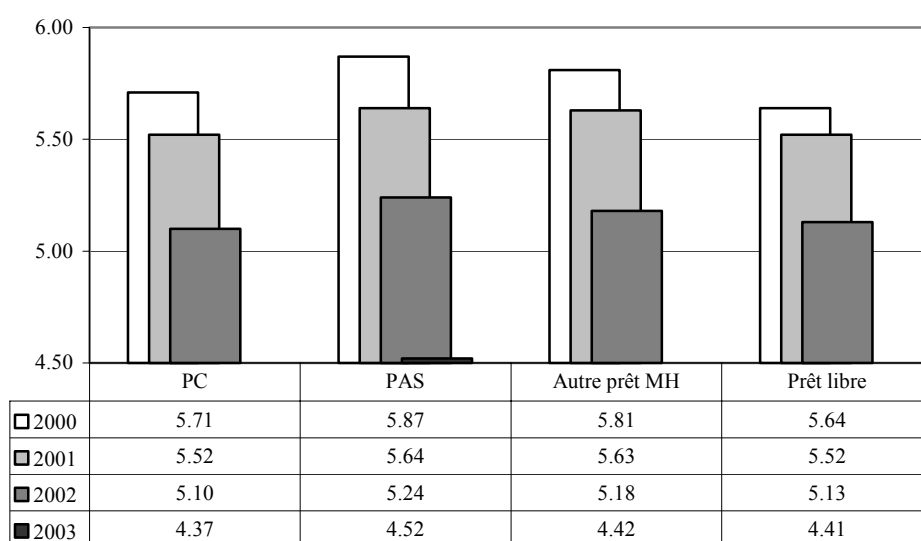


avec les abréviations suivantes CA pour le Crédit Agricole, CM pour le Crédit Mutuel, CEP pour les Caisses d'Epargne, CFF pour le Crédit Foncier, ENT pour Entenial, CLY pour le Crédit Lyonnais, SCI pour le Crédit Immobilier et BPOP pour les Banques Populaires.

PLANS DE FINANCEMENT

Avec une nouvelle baisse des taux nominaux des prêts principaux associés aux PTZ (en moyenne 4.47% contre 5.18% en 2002, 5.56% en 2001 et 5.68% en 2000) et une augmentation de 9.5% du montant du prêt principal, la quotité du prêt principal augmente de 2.2 points en 2003 pour s'établir à 66.9%.

Taux nominal fixe moyen du prêt principal (15 ans)



Parallèlement, le taux d'apport personnel moyen augmente de 1 point par rapport à 2002 pour atteindre 12.6% du plan de financement.

On notera cependant que la part des emprunteurs ayant moins de 5% d'apport personnel continue de croître et passe de 45.1% à 48.1% entre 2002 et 2003, cette part atteint 66.4% pour les ménages accédant dans l'ancien (contre 64.3% en 2002 et 61.5% en 2000) et tombe à 28.7% pour les ménages finançant un appartement neuf (contre 26.4% en 2002).

La baisse des taux d'intérêt en 2003 associée à l'allongement de la durée moyenne des prêts complémentaires (de 1 an environ quel que soit le type d'opération) compense la hausse des montants d'opération. L'année 2003 confirme la tendance générale observée depuis ces

dernières années au rallongement de la durée des prêts accompagnant le PTZ qui chaque année gagnent en moyenne 1 an depuis 2000.

Le tableau suivant présente les différents plans de financement des bénéficiaires d'un PTZ en 2003.

		<i>Plans de financement accompagnant le PTZ en 2003</i>						
Prêt Principal ...		PAS	PC	MH (*)	Prêt Libre	PEL (**)	Prêt 1%	APS (***)
	<i>Seul</i>	25.6%	5.9%	8.9%	30.8%	0.4%	0.01%	0.1%
... + Prêt 1%		3.1%	0.9%	0.6%	2.5%	0.1%		
... + Autre prêt social		1.4%	0.4%	0.5%	0.9%	0.1%		
... + Prêt 1% + autre prêt social		0.4%	0.1%	0.0%	0.2%	0.0%		
... + Prêt 1% + PEL		0.4%	0.2%	0.1%	0.8%			
... + PEL		4.2%	1.6%	1.1%	7.4%			
... + PEL + autre prêt social		0.2%	0.1%	0.0%	0.9%			
... + Autres combinaisons		0.0%	0.0%	0.0%	0.1%			
	<i>Ensemble</i>	35.3%	9.2%	11.2%	43.6%	0.5%	0.01%	0.1%

(*) Autre prêt éligible au marché hypothécaire

(**) Prêt Epargne Logement

(***) Autre Prêt Social

La répartition des plans de financement en 2003 est très semblable à celle de 2002. Le prêt libre reste majoritaire en tant que prêt principal accompagnant un PTZ. Après une augmentation de 4 points entre 2001 et 2002, la part des prêts libres dans les opérations avec un PTZ se stabilise par rapport à 2002 avec 43.6%. Alors que le poids des PC augmente légèrement (9.2% contre 8.1% en 2002), la proportion des PAS diminue cette année en passant de 38.4% en 2002 à 35.3% en 2003. En revanche, les emprunteurs recourent relativement plus aux autres prêts éligibles au marché hypothécaire en tant que prêts principaux (11.2% contre 8.9% en 2002).

Le prêt libre se place désormais en première position en tant que prêt principal dans les opérations avec un PTZ dans l'individuel neuf. Dans ce type d'opération, suite à une forte baisse par rapport à l'année précédente (-7.8% en effectifs et -4 points en proportion) et à un accroissement des prêts libres (+6.0% en effectifs et +2 points en proportion), le PAS n'est plus désormais majoritaire (39.0% contre 39.5% pour les prêts libres). En outre, la part des PAS s'élève à 25.6% (contre 24% en 2002) pour l'acquisition d'un appartement neuf et à

18.3% pour une opération dans l'ancien (20.9% en 2002). Il est vrai que les revenus des acquéreurs d'un appartement neuf sont majoritairement au-dessus des plafonds de ressources PAS, 34.7% d'entre eux ayant par exemple un taux d'apport d'au moins 25%.

Les prêts libres sont plus souvent souscrits pour l'achat d'un appartement neuf (56.9%) ou pour une opération dans l'ancien (59.9%).

ALLONGEMENT DE LA DUREE DES PRETS ET LISSAGE

Parallèlement à l'allongement de la durée du prêt principal, on a 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).

En application de la réforme visant à modifier l'octroi de PTZ, en vigueur depuis le 3 novembre 2003, la durée de période 1 pour les deux premières tranches du barème a été portée de 15 ans à respectivement 18 et 17 ans.

Un effet immédiat de la réforme a été une augmentation pour les deux derniers mois de l'année de la proportion des prêts principaux s'inscrivant dans la durée du différé du PTZ, comme en témoigne le tableau ci-dessous :

La proportion des prêts principaux s'inscrivant dans la durée du différé du PTZ en 1996, 1998, 2002 et 2003

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%	13.0%
01/2003-10/2003	39.0%	31.0%	10.7%
11/2003 - 12/2003	43.2%	31.5%	8.9%

L'effet n'a été vraiment perceptible que pour la tranche 1 avec 4.2 points de plus que la proportion observée pour les dix premiers mois de l'année.

Paradoxalement, on constate aussi que certains établissements distributeurs n'ont pas exploité pleinement l'allongement réglementaire de la période de différé. De ce fait, alors que la durée

réglementaire de la période 1 a été portée à 18 ans pour la tranche 1 (soit 216 mois), la durée moyenne observée pour la tranche 1 sur les deux derniers mois de l'année 2003 est de 198 mois seulement. De même, on note que la durée moyenne de la période 1 pour la tranche 2 est de 194 contre 204 mois autorisés par le nouveau dispositif.

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. On relève toujours que dans une proportion analogue à celle de l'an passé (60% des cas contre 62% en 2002), 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 des deux prêts étudiés. 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.

On notera pour l'année 2003 que les régions suivantes regroupent chacune plus de 8% (en montants) de l'ensemble des émissions :

- Rhône Alpes : 10.8%, les montants prêtés en diminution de 7.6% par rapport à 2002 ;
- Pays de la Loire : 10.2%, en progression de 5.7% ;
- Île-de-France : 9.4%, en baisse de 5.6% par rapport à 2002 ;
- Bretagne : 8.9%, en progression de 3.0%;

Les régions les moins présentes sont la Corse (0.4%) et le Limousin (1.4%), ce sont également les deux ayant enregistré la plus forte progression du montant prêté en 2003 (respectivement +9.5% et +8.0%) qui toutefois n'est pas statistiquement significative en raison de la faiblesse des effectifs pour les deux régions en question.

La plus forte baisse sur la période concerne la Provence Alpes Côte d'Azur avec -14.6%.

En 2003, alors que l'ancien recule dans toutes les régions, à l'exception de la Corse avec +6.9% en effectifs, l'individuel neuf gagne encore du terrain dans 16 régions sur 22, la progression variant de +1.9% dans le Nord à +11.2% en Basse Normandie. De plus, on remarque une corrélation positive entre l'évolution des PTZ finançant ce type d'acquisitions et l'évolution du nombre total des PTZ dans ces régions. En effet, presque toutes les régions marquées par une progression de l'individuel neuf en 2003 voient aussi leur nombre de PTZ augmenter. Rappelons qu'au niveau global, les opérations dans l'individuel neuf augmentent de 2.5% entre 2002 et 2003. En revanche, le collectif neuf a reculé dans 15 régions sur 22. Cette baisse (variant de -0.5% en Aquitaine à -53.9% dans la région du Centre) confirme la diminution constatée au niveau global en 2003 pour ce type d'acquisition (-5.6% pour rappel).

En effectifs, la tendance à l'accroissement du poids des opérations dans le neuf constatée au cours de ces dernières années se confirme en 2003 aussi : la part du neuf passé de 87% en

2002 à 89% en 2003 alors que l'ancien recule de 13% à 11% du total. Pour l'évolution du poids des opérations entre 2002 et 2003 selon les régions, on retiendra que :

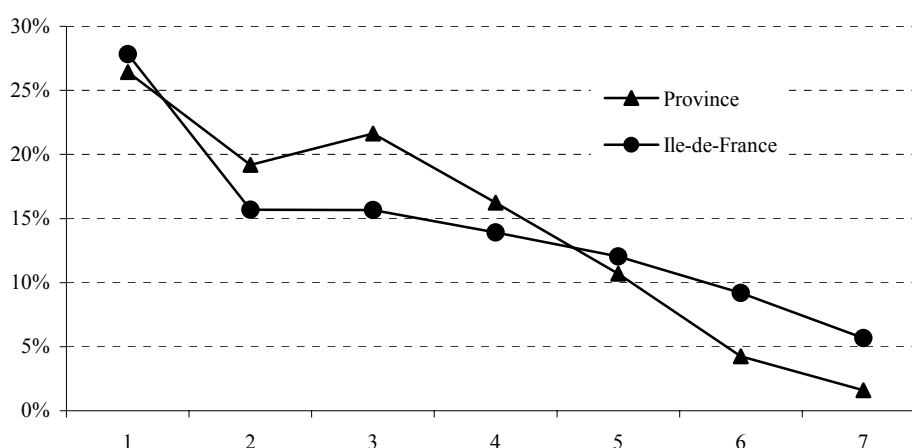
- l'individuel neuf est toujours majoritaire dans toutes les régions, de 51% en Île-de-France (49% en 2002 et 51% en 2001) à 90% dans le Languedoc-Roussillon et la Haute-Normandie;
- le poids de l'ancien est en recul dans 86.3% des régions (restant stable en Provence Alpes Côte d'Azur, Rhône Alpes et Île-de-France); il atteint 20% des opérations en Auvergne et 19% en Bourgogne;
- la part du collectif neuf progresse ou se stabilise dans toutes les régions métropolitaines avec un maximum de 48% en Île-de-France.

COMPARAISON DES EMISSIONS ÎLE-DE-FRANCE / PROVINCE

Près de 7.3% des ménages (9.4% des montants prêtés) qui ont accédé à la propriété avec un PTZ en 2003 sont en Île-de-France, soit -6.7% en effectifs et -5.6% en montant qu'en 2002; le montant moyen d'opération est plus élevé d'un tiers qu'en province et le montant moyen du PTZ dépasse celui de la province de 31.4% (la part financée par le PTZ étant la même à savoir 14% de l'opération).

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 effet, en 2003, 41% des emprunteurs en Ile-de-France appartiennent aux 4 tranches les plus aisées quand ils ne sont que 33% en province.

Structure de répartition des ménages selon les tranches du barème en 2003



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

- 44.4% des opérations sont en collectif neuf et seulement 6.7% en province ;
- 39.2% des opérations sont des constructions de maisons individuelles (contre 76.4% en province) ;
- alors que l'achat de maisons neuves représente 14.5% des opérations (5.1% en province).

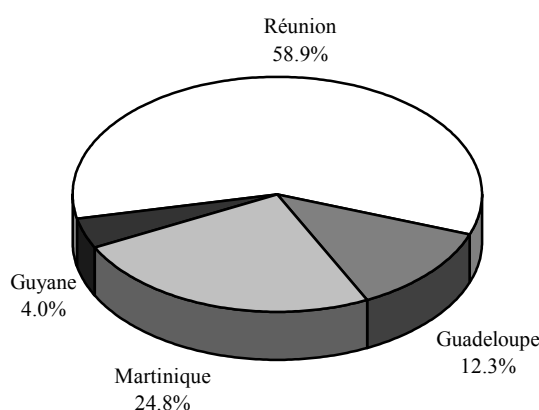
28.9% des emprunteurs en Île-de-France vivent seuls (13.5% en province) ; 56.2% ont entre 25 et 35 ans (61.6% en province) et 54.2% sont cadres ou employés (37.2% en province).

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

Les déclarations auprès de la SGFGAS arrêtées début avril 2004 recensent 747 PTZ DOM émis en 2003 (contre 994 en 2002) pour un montant global prêté de 14.6 millions d'euros (contre 19.5 en 2002) et un coût d'opérations financées de 83 millions d'euros (contre 104 millions d'euros en 2002). Ce niveau est le plus bas depuis 1997, les émissions 2003 sont en très forte baisse par rapport à celle de l'année dernière (-25% en effectifs et en montant prêté).

La répartition des émissions par département montre que 58.9% des PTZ DOM sont émis à la Réunion (contre 57.6% en 2002), la Guyane ne représentant qu'une faible part. La part des opérations distribuées en Martinique est passée de 25.6% en 2002 à 24.8% en 2003 alors qu'elle est de 12.3% en Guadeloupe contre 14.6% en 2002.

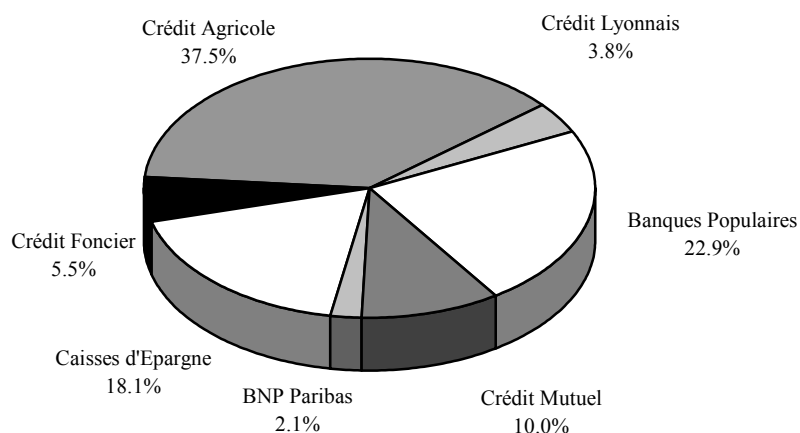
Répartition départementale des PTZ DOM en 2003



La part de marché du groupe constitué par le Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais reste stable par rapport à 2002 (leader avec 41.3%). La part de marché du groupe formé par les Caisses d'Epargne et le Crédit Foncier progresse de 2.4 points ; le groupe se place en seconde position sur le marché du PTZ DOM avec une part de 23.4% en 2003). Après avoir intégré les PTZ de l'AFD au sein de sa production, les Banques Populaires se placent désormais en troisième position sur le marché des PTZ DOM avec une part de 22.9% (sans évolution depuis 2002). Alors que la part de marché du Crédit Mutuel reste stable par rapport à 2002 (quatrième avec

10% des PTZ émis dans les DOM en 2003), celle de la BNP PARIBAS baisse de 1.9 points pour atteindre 2.1% en 2003.

Parts de marché des établissements émetteurs de PTZ DOM en 2003



2.1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Les opérations réalisées dans les départements d’Outre Mer sont quasi exclusivement l’achat ou la construction de maisons neuves avec 93% des émissions de PTZ DOM en 2003.

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

	2001		2002		2003	
Individuel Neuf	914	91.6%	882	88.7%	695	93.0%
Collectif Neuf	70	7.0%	97	9.8%	35	4.7%
Individuel Ancien	14	1.4%	13	1.3%	13	1.7%
Collectif Ancien	0	0.0%	2	0.2%	4	0.5%
Ensemble	998	100%	994	100%	747	100%

Le coût moyen d'opération en 2003 est de 111 300 euros (soit 6 900 euros de plus qu'en 2002 alors qu'il avait augmenté de seulement 800 euros entre 2001 et 2002) et le montant moyen du PTZ DOM toujours en baisse depuis 2001 s'élève à 19 500 euros (soit 100 euros de moins qu'en 2002 et 300 € de moins qu'en 2001) ; la quotité de financement est de 17.5% contre 18.8% en 2002 et 19.1% en 2001.

Les logements achetés en 2003 avec un PTZ DOM ont en moyenne 4 pièces pour une surface de 98 m² (soit 2 m² de moins qu'en 2002). Alors que la baisse de la surface moyenne a touché tous les types d'acquisition, elle a été particulièrement sensible dans le secteur des appartements anciens avec 43 m² de moins qu'en 2002. Par ailleurs, on constate que les appartements neufs ont perdu en moyenne une pièce en un an, la surface moyenne d'une pièce passant de 22 m² en 2002 à 26 m² en 2003.

2.2 CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES

31.7% des ménages accédant à la propriété avec un PTZ DOM en 2003 appartiennent à la première tranche du barème spécifique aux DOM soit 5.4 points de moins qu'en 2002 alors que la part de la seconde tranche progresse de 3.8 points entre ces deux dates. Les poids des autres tranches évoluent très peu en 2003. Comparée à celle de la France métropolitaine, la part des ménages des trois premières tranches est supérieure de 12.7 points dans les DOM.

Les emprunteurs dans les départements d'outre mer sont plus âgés qu'en métropole : dans 43.6% des cas l'emprunteur a entre 25 et 35 ans (61.2% en métropole) ; en revanche, dans 40.7% des cas entre 36 et 45 ans (22.4% en métropole).

On notera de plus que 75.6% des ménages sont composés d'au moins 3 personnes la composition des ménages emprunteurs n'ayant presque pas évolué depuis 2002. Au regard des CSP des accédants, on constate que 52.2% sont des employés (leur proportion est en progression de 3.5 points depuis 2001) et 18.5% exercent une profession intermédiaire alors que les ouvriers ne représentent que 15.8% des emprunteurs (contre 31.6% 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 2003
- 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 2003
- Page 16 : Composition des plans de financement accompagnant un PTZ en 2002
- Pages 17 - 19 : Répartition géographique des PTZ émis en 2003 par type d'opération
- Page 20 : PTZ émis en 2003, finançant un logement situé en Île-de-France
- Page 21 : PTZ émis en 2003, finançant un logement situé en province
- Page 22 : Caractéristiques des PTZ DOM