

# **BILAN STATISTIQUE DES NOUVEAUX PRETS A 0% EMIS EN 2006<sup>1</sup>**

## **SYNTHESE**

Si l'année 2005 a été celle de la naissance puis de la montée en régime du Nouveau Prêt à 0% (NPTZ), en remplacement du Prêt à 0% subventionné, l'année 2006 est celle de « l'effet année pleine » du nouveau dispositif, la seule modification sensible sur cette année ayant été la revalorisation des plafonds de ressources des ménages accédant en zone A (urbaine) à compter du 1<sup>er</sup> février 2006. La majoration du NPTZ décidée par la loi ENL du 13 juillet 2006 ne prend effet qu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

### *Analyse des Nouveaux Prêts à 0% émis en 2006*

Au 30 mars 2007, 237 926 Nouveaux Prêts à 0% (NPTZ) ont été déclarés émis en France métropolitaine en 2006 pour un montant prêté global de 3 656 millions d'euros soit une augmentation de 18% en effectifs par rapport à l'année précédente. On notera que seulement 2 points de cette augmentation sont explicables par la revalorisation des plafonds de ressources en zone A mentionnée en introduction. Outre l'augmentation liée à l'évolution dynamique des marchés du neuf et de l'ancien en 2006 (respectivement +3.9% et +12%), cela s'explique aussi par une cause propre au NPTZ, à savoir l'effet année pleine : l'année 2005 a été une année partielle de l'ouverture à l'ancien sans travaux puisqu'à partir du mois de février seulement, et la mise en place du nouveau dispositif a été progressive tout au long de l'année 2005, le rythme de croisière étant atteint seulement en 2006. Ces différents facteurs explicatifs seront développés dans la première partie du bilan.

En 2006, le montant moyen du NPTZ continue à progresser moins rapidement que le coût de l'opération. En effet, alors que le montant moyen prêté n'augmente que de 200 euros entre 2005 et 2006 pour atteindre désormais 15 400 €, le coût moyen d'opération progresse de 10 800 euros et s'élève à 140 900 ce qui abaisse la quotité moyenne de financement de 12 à 11% .

---

<sup>1</sup> Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2007, les résultats affichés pour l'année 2005 peuvent différer de ceux qui ont été publiés en 2006 dans le cadre du Bilan statistique des PTZ émis en 2005

Au regard du **type d'acquisition financée** avec un NPTZ, le secteur de l'ancien représente près des deux tiers des opérations : l'ancien sans travaux continue à gagner du terrain avec 2 points de plus par rapport à 2005 pour atteindre désormais 48%, au détriment de l'ancien avec travaux (-1 point) à 17% et du neuf qui est désormais à 35% de l'ensemble (contre 36% en 2005). La quotité moyenne de financement dans le neuf est toujours supérieure à l'ancien (12% contre 10%). S'agissant du type d'immeuble, l'individuel représente toujours la majorité des opérations avec toutefois 2 points de moins par rapport à l'année précédente (68% contre 70% des opérations).

Au regard de la répartition en trois **zones géographiques**, la zone C, favorisée par le faible prix du foncier propice aux opérations dans l'individuel dont relève la plupart des opérations (91% en zone C contre 68% toutes zones confondues), concentre 50% des prêts (mais en recul de 3 points par rapport à 2005) suivie de la zone B avec une part de 34%, tandis que la part de la zone A gagne 3 points et atteint désormais 16% des opérations financées. Le coût moyen de l'opération s'élève à 175 500 € dans la zone A contre 132 300 € dans la zone C et 137 700 € en zone B.

Par ailleurs, le nombre d'opérations dans les zones à réglementation particulière continue à augmenter de façon significative : alors qu'en 2004 seulement 106 PTZ concouraient au financement des acquisitions dans les Zones Franches Urbaines et Zones Urbaines Sensibles, leur nombre s'est monté à 473 en 2005 (dont 357 en ZFU) et à 849 en 2006 (dont 684 en ZFU).

S'agissant de la **répartition géographique par type de commune** selon la nomenclature spatiale définie par l'INSEE déclinant le territoire métropolitain en 4 catégories selon le caractère plus ou moins urbain des communes, les NPTZ sont majoritairement concentrés dans les zones les plus urbaines (52% en pôle urbain, 20% dans la couronne péri-urbaine contre respectivement 49% et 21% en 2005) que dans les zones plus rurales (7% dans les communes multipolarisées et 22% en espace rural).

Le **coût moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable**<sup>1</sup> progresse de 14.3% par rapport à 2005, plus sensiblement dans l'ancien sans travaux (+15.4%) que dans l'ancien avec travaux (+12.9%) et dans le neuf (+9.5%). Tout comme en 2005, il est plus élevé dans l'ancien sans travaux

---

<sup>1</sup> Il y a lieu d'être attentif au fait que ces résultats sont donnés à titre purement indicatif dans la mesure où les données permettant de les établir ne peuvent faire l'objet d'aucun contrôle de la part de la SGFGAS et ont dû faire l'objet d'un filtre statistique visant à écarter les valeurs aberrantes

(2 100 € contre 1 510 € pour les opérations dans l'ancien avec travaux et 1 610 € dans le neuf) en raison d'une concentration plus forte de ce type d'opérations dans les zones où le prix de l'immobilier est le plus élevé (80% des prêts finançant les opérations dans la zone A relèvent de l'ancien sans travaux).

Concernant les **caractéristiques des ménages bénéficiaires** de NPTZ, les emprunteurs sont, dans près de 57% des cas, âgés de 25 à 35 ans. Ils vivent le plus souvent en couple, qu'ils soient mariés ou non (58%), autrement ils sont célibataires ou séparés. Près de 70% des emprunteurs étaient locataires du parc privé avant l'accession à la propriété avec un NPTZ. La majorité des ménages accédants sont composés d'au plus 2 personnes (56%). En 2006, la part des familles (ménage avec plus de deux personnes) diminue de 4 points (44% des opérations) après avoir perdu 11 points en 2005. En revanche, la part des ménages composés d'une personne au plus, après avoir gagné 11 points en 2005, continue d'augmenter en 2006 (+1 point). Toutefois le nombre moyen des personnes composant le ménage reste stable par rapport à 2005 et demeure à 2.5 en moyenne. De façon générale, on constate depuis 2003 que seule la proportion des ménages composés des personnes seules ou de deux personnes augmente. Enfin, les emprunteurs sont pour la majorité d'entre eux employés ou ouvriers (58% au total), en ajoutant les professions intermédiaires, ces 3 CSP cumulent 81% des NPTZ émis en 2006.

Si on s'intéresse au niveau de vie des emprunteurs en tenant compte de la taille du ménage (i. e. revenu de l'année N par unité de consommation), il apparaît que les bénéficiaires de NPTZ ont un revenu disponible par unité de consommation qui s'accroît. La proportion de ménages dont le revenu disponible par unité de consommation est faible (il s'agit majoritairement de ménages de taille supérieure à la moyenne) diminue (-4 points par rapport à 2004), tandis que la part des ménages jeunes dont le revenu par unité de consommation est plus élevé s'accroît. Cette observation est développée dans la partie relative au revenu mensuel de l'année N.

En revanche, s'agissant des revenus de l'année N sans tenir compte de la taille du ménage, 41% des ménages ont des revenus inférieurs à 2 SMIC en 2006 contre 51% en 2005 (le montant mensuel net du SMIC pour 151.67h de travail (35h/semaine) en 2006 étant de 985 € contre 958 € en 2005). Le revenu moyen de l'année N remonte à 2 240 € soit une hausse de 4% par rapport à l'année 2005. Par ailleurs, en le comparant par rapport au revenu moyen de l'année de référence, le revenu mensuel N évolue de 15.5% si l'année de référence est N-2 et de 9.8% si l'année de référence est N-1

La hiérarchie des **parts de marché** du NPTZ a évolué peu depuis 2005, le Crédit Agricole (dont LCL) arrivant toujours en tête avec 26% suivi des groupes Crédit Mutuel/CIC devançant désormais celui des Caisses d'Epargne/Crédit Foncier avec une part de marché respective de 25% (+2 points par rapport à 2005) contre 23% pour ce dernier dont la part de marché reste stable par rapport à 2005 (la progression du Crédit Foncier étant compensée par le recul symétrique des Caisses d'Epargne). Le Crédit Immobilier de France arrive en 4<sup>ème</sup> position avec 8% du marché et, enfin, les groupes Banques Populaires (+1 point par rapport à 2005) et Société Générale occupent chacun une part de marché d'environ 6.5%, devant le groupe BNP Paribas/UCB avec 5%.

La nature du **prêt principal** accompagnant les opérations financées avec un NPTZ est plus que jamais un prêt libre dans 62% des cas (contre 58% l'année précédente). La part des PAS continue à reculer avec 3 points de moins qu'en 2005 et descend à seulement 14%. Ce sont les autres prêts éligibles au marché hypothécaire qui bénéficient essentiellement de cette perte et occupent désormais la deuxième position avec une part de 15%, suivent les prêts conventionnés (hors PAS) qui représentent 8%. La proportion des PEL est quasi nulle avec 0.1%. Dans un contexte de légère reprise à la hausse des taux nominaux des prêts principaux associés aux NPTZ (en moyenne 3.83% en 2006 contre 3.69% en 2005) consécutive au mouvement à la baisse constaté depuis 5 ans ainsi que de l'allongement régulier des durées de prêt (22.5 ans en moyenne), le montant moyen du prêt principal associé atteint 100 000 € et sa quotité s'établit à 71% du coût de l'opération. S'agissant du taux d'apport personnel moyen, il représente 10.5% du plan de financement.

**Note bene :** afin de raisonner sur une base calendaire homogène, les données de 2005 (année de transition entre ancien et nouveau dispositif) cumulent l'ensemble des prêts à 0%, qu'ils soient assortis d'une subvention ou d'un crédit d'impôt.

# **BILAN STATISTIQUE DES NOUVEAUX PRETS A 0% EMIS EN 2006**

<b>1</b>	<b>ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1</b>	<b>Caractéristiques des logements .....</b>	<b>7</b>
	Caractéristiques globales.....	7
	Caractéristiques par zones géographiques.....	11
	Caractéristiques par type de commune.....	12
<b>1.2</b>	<b>Caractéristiques des ménages bénéficiaires .....</b>	<b>15</b>
	Caractéristiques socio-démographiques .....	16
	Typologie des ménages .....	17
	Tranches du barème, revenu de l'année de référence .....	19
	Évolution du revenu mensuel des ménages entre l'année de référence et l'année N.....	20
	Revenu mensuel de l'année N .....	22
<b>1.3</b>	<b>Parts de marché des établissements et plans de financement .....</b>	<b>26</b>
	Plans de financement.....	28
	Allongement de la durée des prêts et lissage.....	31
<b>1.4</b>	<b>Répartition géographique des émissions de NPTZ .....</b>	<b>33</b>
	Comparaison des émissions Île-de-France / Province.....	34
<b>2</b>	<b>ÉMISSION DE NOUVEAUX PTZ DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE MER.....</b>	<b>36</b>
<b>2.1</b>	<b>Caractéristiques des logements .....</b>	<b>37</b>
<b>2.2</b>	<b>Caractéristiques des ménages bénéficiaires.....</b>	<b>39</b>
<b>3</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>41</b>

## **1 ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE**

En 2006, le marché immobilier a bénéficié d'un environnement toujours aussi favorable avec des taux d'intérêt des prêts immobiliers qui continuent de diminuer et une demande des acheteurs plus soutenue encore.

En effet, les ventes et les mises en vente ont atteint un niveau record en 2006. Durant l'ensemble de l'année 2006, il y a eu 126 300 ventes de logements neufs, volume jamais observé depuis 1985. L'augmentation est de 3,9 % par rapport à 2005 (après progression de +8.3% en 2005), hausse tirée par les ventes des logements collectifs (+6.6% par rapport à l'année précédente) alors que les ventes des maisons sont en retrait de 11% par rapport à celles de 2005. Les mises en vente quant à elles ont été de 150 400, niveau jamais égalé et supérieur de 12 % à celles de 2005 (133 800). La progression des mises en vente sur le marché d'appartements est encore plus élevée (+ 14 %)<sup>1</sup>.

Au niveau de la construction, 562 000 logements ont été autorisés en 2006, c'est 10% de plus qu'en 2005, une croissance qui reste forte, et qui fait suite aux progressions importantes enregistrées en 2004 et 2005 (22 et 12% respectivement). Cette hausse est là aussi tirée par le logement collectif, qui progresse de 16%, l'habitat individuel affichant une progression plus modeste (+4.4%). Quant aux mises en chantier, elles atteignent 421 000 logements, soit une hausse de 2.6% par rapport à l'année précédente.<sup>2</sup>

Cette année l'évolution des prix connaît un relatif ralentissement : les prix progressent de 7.8% pour les appartements neufs (+11% en 2005 et +8.6% en 2004) et de 11% pour les maisons neuves (+9% en 2005 et +6.5% en 2004). Dans l'ancien, un ralentissement est aussi visible puisque les prix moyens ont progressé, selon l'indice FNAIM, de 7.1% (après 10.4% en 2005 et 15.4% en 2004<sup>3</sup>).

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

---

<sup>1</sup> Source : SESP Infos rapides, n°361 – Janvier 2007, Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer

<sup>2</sup> Source : SESP Infos rapides, n°355 – Janvier 2007, Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer

<sup>3</sup> FNAIM - L'observatoire des marchés de l'ancien – Lettre de conjoncture N°47)

espaces urbains les plus convoités. Après une très bonne année 2005, le dispositif de prêts à 0% connaît une très bonne année encore continuant à bénéficier de l'effet positif de l'ouverture à l'ancien sans travaux à partir du février 2005.

En effet, le nombre de nouveaux prêts à 0% émis en 2006 atteint 238 000 en France métropolitaine pour un montant prêté global de 3.7 milliards d'euros et un coût total d'opérations financées de 33.5 milliards d'euros.

Les émissions de Prêts à 0% ont augmenté de façon spectaculaire durant l'année 2005 sous l'impulsion de l'ouverture du Prêt à 0% à l'ancien sans quotité de travaux. Cette augmentation se poursuit en 2006, avec toutefois un rythme moins soutenu avec +18% par rapport à 2005. Le montant moyen de l'opération financée a progressé de 8% en 2006 et atteint 140 900 € alors que le montant moyen du PTZ reste stable à 15 400 €. La quotité du PTZ poursuit ainsi sa baisse à 11%.

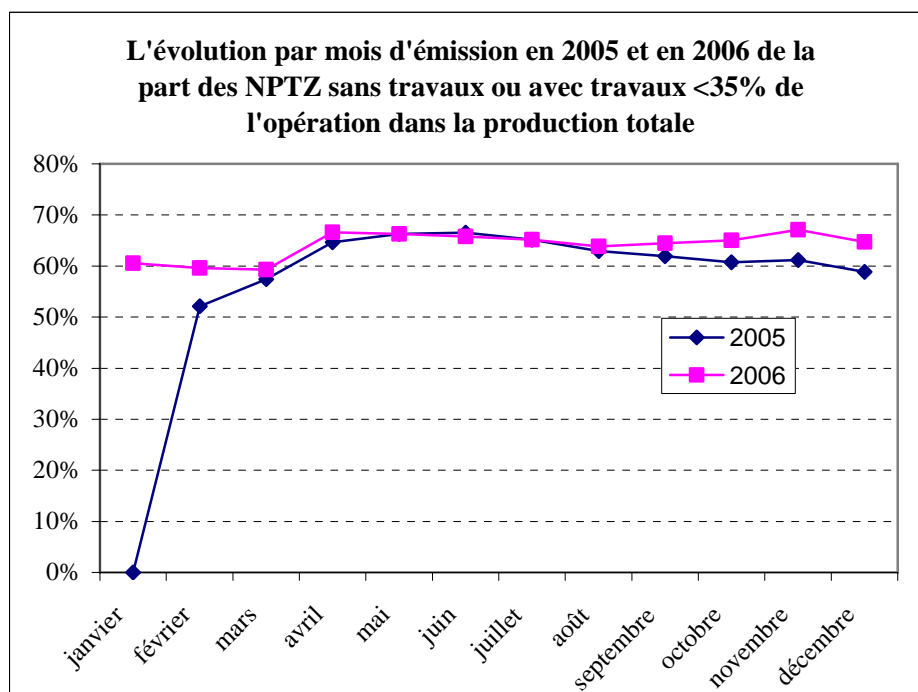
La forte diminution des opérations dans le neuf observée en 2005 (90% en 2004 à 37% en 2005) se poursuit en 2006 avec 34%. Ceci profite à l'acquisition seule qui comptabilise 48% de l'ensemble des opérations.

## **1.1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS**

### **CARACTERISTIQUES GLOBALES**

La hausse du nombre de NPTZ émis en 2006 (18% dans l'ensemble) se retrouve dans tous les types d'opération, plus importante dans l'acquisition seule (+27%) et dans l'acquisition avec montant de travaux ne dépassant pas 35% du montant de l'opération (+20.6%) et beaucoup moins dans le neuf (9%). Cette augmentation plus modérée du neuf contre une augmentation beaucoup plus significative dans l'acquisition seule ainsi que dans l'acquisition avec travaux dont le montant est inférieur à 35% de l'opération montre le caractère progressif de la mise en place du nouveau dispositif. En effet, l'année 2005 a été l'année de lancement du nouveau dispositif ce qui implique les délais de diffusion du dispositif ainsi que les délais d'adaptation des chaînes de production de prêts au sein des établissements distributeurs ; de plus, le nouveau dispositif est entré en vigueur seulement à partir du mois de février. Ces deux facteurs joints font de l'année 2005 une année incomplète, le nouveau dispositif ayant atteint son rythme de croisière seulement en 2006, expliquant ainsi en grande partie la forte

augmentation de la production entre les deux années. Le graphique suivant trace par mois d'émission la part des prêts qui n'auraient pas été éligibles à l'ancien dispositif, c'est-à-dire les acquisitions seules et les acquisitions avec travaux dont le montant ne dépasse pas 35% de l'opération, dans la production totale mensuelle :



On constate qu'en 2006, la part du nouveau dispositif dans la production totale reste systématiquement au dessus de celle constatée en 2005, non seulement au cours de trois premiers mois, ce qui est logique compte tenu des délais de la mise en place, mais aussi durant les cinq derniers mois de l'année, la moyenne sur toute l'année étant de 64% pour 2006 contre 60% en 2005.

*Evolution des types d'opérations financées avec un PTZ*

	2003		2004		2005		2006		03/04	04/05	05/06
Individuel Neuf	78 944	80%	63 903	82%	67 041	33%	70 909	30%	-19.1%	4.9%	5.8%
Collectif Neuf	9 172	9%	6 679	9%	7 892	4%	10 842	5%	-27.2%	18.2%	37.4%
Individuel Acquisition amélioration	10 245	10%	7 243	9%	28 379	14%	31 530	13%	-29.3%	291.8%	11.1%
Collectif Acquisition amélioration	777	1%	478	1%	7 660	4%	9 717	4%	-38.5%	1502.5%	26.9%
Individuel Acquisition seule					49 834	25%	60 419	25%	-	-	21.2%
Collectif Acquisition seule					40 495	20%	54 509	23%	-	-	34.6%
Neuf	88 116	89%	70 582	90%	74 933	37%	81 751	34%	-19.9%	6.2%	9.1%
Acquisition amélioration, donc :	11 022	11%	7 721	10%	36 039	18%	41 247	17%	-29.9%	366.8%	14.5%
- quotité travaux < 35%					30 578	15%	36 877	15%	NS	NS	20.6%
- quotité travaux >= 35%	11022	11%	7721	10%	5461	3%	4 370	2%	-29.9%	-29.3%	-20.0%
Acquisition seule					90 329	45%	114 928	48%	-	-	27.2%
Individuel	89 189	90%	71 146	91%	145 254	72%	162 858	68%	-20.2%	104.2%	12.1%
Collectif	9 949	10%	7 157	9%	56 047	28%	75 068	32%	-28.1%	683.1%	33.9%
Ensemble	99 138	100%	78 303	100%	201 301	100%	237 926	100%	-21.0%	157.1%	18.2%



Par ailleurs, cette augmentation par rapport à 2005 affecte relativement plus les opérations dans le collectif (+34%) que dans l'individuel (+12%).

La part des maisons continue sa diminution mais prévaut toujours sur les appartements (68% contre 72% en 2005) confirmant le retour des accédants dans le centre ville, comportant une proportion plus importante d'appartements. L'individuel neuf demeure le premier type d'acquisition avec 30% de l'ensemble des opérations malgré la poursuite de sa baisse (-3 points par rapport à 2005). Cette baisse profite au collectif dans l'acquisition seule qui représente 23% (+3 points).

La surface habitable moyenne poursuit la baisse déjà observée en 2005 (-3 m<sup>2</sup>) et est de 89m<sup>2</sup>. Cette baisse, observée dans tous les types d'acquisition, est moins importante dans le neuf ( - 1.5 m<sup>2</sup>) et plus sensible dans l'acquisition amélioration (-4m<sup>2</sup>). Par ailleurs, cette diminution est légèrement plus marquée dans le collectif que dans l'individuel, l'individuel neuf étant même stable. Le nombre moyen de pièces en 2006 reste stable à 4 pièces.

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

	2003	2004	2005	2006
Individuel Neuf	110 m <sup>2</sup> 5	110 m <sup>2</sup> 5	110 m <sup>2</sup> 5	110 m <sup>2</sup> 5
Collectif Neuf	65 m <sup>2</sup> 3	64 m <sup>2</sup> 3	63 m <sup>2</sup> 3	61 m <sup>2</sup> 3
Individuel Acquisition amélioration	112 m <sup>2</sup> 4	113 m <sup>2</sup> 4	100 m <sup>2</sup> 4	97 m <sup>2</sup> 4
Collectif Acquisition amélioration	97 m <sup>2</sup> 4	102 m <sup>2</sup> 4	71 m <sup>2</sup> 3	67 m <sup>2</sup> 3
Individuel Acquisition seule			96 m <sup>2</sup> 4	94 m <sup>2</sup> 4
Collectif Acquisition seule			64 m <sup>2</sup> 3	61 m <sup>2</sup> 3
Ensemble	106 m <sup>2</sup> 4	106 m <sup>2</sup> 4	92 m <sup>2</sup> 4	89 m <sup>2</sup> 4

Les pièces des habitations anciennes avec amélioration sont les plus spacieuses : 24 m<sup>2</sup> alors que celles des autres habitations (neuves ou acquisition sans amélioration) sont de 22 m<sup>2</sup> en moyenne. Cet écart continue de s'amoindrir, la surface moyenne du neuf stagnant, celle de l'ancien diminuant. Par ailleurs, l'individuel offre des logements plus spacieux et avec un plus grand nombre de pièces que le collectif, ceci quelque soit le type d'acquisition.

*Coût moyen de l'opération par m²*

	2003	2004	2005	2006
Neuf	1 286 €	1 325 €	1 456 €	1 599 €
Acquisition amélioration	844 €	877 €	1 328 €	1 504 €
Acquisition seule			1 809 €	2 090 €
Ensemble	1 237 €	1 281 €	1 592 €	1 819 €

Le coût moyen par m² de surface habitable demeure sensiblement plus élevé dans l'acquisition seule (2 090 € contre 1 504 € pour les opérations dans l'ancien avec travaux et 1 599 € dans le neuf) en raison d'une concentration plus forte de ce type d'opérations dans les zones où le prix immobilier est le plus élevé : en effet, 79% des opérations de la zone A sont effectuées dans l'ancien sans travaux, 59% pour la zone B et seulement 31% pour la zone C. La hausse de cet indicateur se poursuit en 2006 de manière importante (+14% en un an et +42% en deux ans) sous l'effet cumulé de la hausse générale des prix immobiliers, du retour des prêts à 0% dans les zones à plus forte composante urbaine et donc plus chères et enfin de la diminution de la surface habitable (à corrélérer avec des modifications quant à la taille des ménages). Cette hausse est moins marquée dans le neuf (+10% en un an) que dans l'ancien (respectivement +13% et +15% dans l'acquisition avec et sans amélioration).

S'agissant du coût moyen d'opération, la hausse régulière annuelle s'accroît en 2006 pour atteindre 140 900 € soit +8% depuis 2005. En revanche, le montant moyen du NPTZ reste stable à 15 400 € en 2006 (100 euros de plus qu'en 2005). Ces deux faits joints contribuent à la poursuite de la diminution graduelle de la quotité du NPTZ qui est de 11% en 2006 soit 1 point de moins qu'en 2005 et 2 points de moins qu'en 2003.

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

	2003			2004			2005			2006		
	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ	Opération	Quotité du PTZ	PTZ
Individuel Neuf	124 200	13%	16 700	128 200	13%	16 500	138 300	13%	18 300	147 100	13%	18 400
Collectif Neuf	133 500	11%	15 300	139 900	11%	15 100	151 800	10%	15 800	163 200	10%	16 000
Individuel Acquisition amélioration	86 200	16%	13 800	90 400	15%	13 900	110 900	12%	13 300	119 500	11%	13 300
Collectif Acquisition amélioration	80 500	16%	12 800	85 400	15%	13 200	107 700	12%	12 600	118 700	11%	13 000
Individuel Acquisition seule	-	-	-	-	-	-	135 000	10%	13 900	146 700	10%	14 100
Collectif Acquisition seule	-	-	-	-	-	-	123 800	11%	13 700	138 500	10%	14 300
Ensemble	120 800	13%	16 200	125 400	13%	16 200	130 100	12%	15 300	140 900	11%	15 400

Le montant moyen d'opération reste supérieur dans le neuf, particulièrement pour les logements collectifs. L'écart avec l'ancien continue à se réduire, notamment du fait des coûts

plus importants dans l'acquisition seule (notamment dans l'individuel dont le montant moyen d'opération est du même ordre que l'individuel neuf).

Le plafonnement réglementaire est responsable des niveaux où se stabilise le montant moyen de NPTZ qui de ce fait est seulement fonction du type d'opération neuf ou ancien, compte tenu de la stabilité par ailleurs du nombre moyen de personnes composant le ménage entre 2005/2006.

La quotité du NPTZ, plus importante dans l'ancien sous le PTZ ancien dispositif, est dorénavant plus forte dans le neuf. La baisse de 2005 à 2006 de la quotité dans l'ancien et sa stabilisation dans le neuf accentue cette tendance. Cette diminution dans l'ancien s'explique simplement par la hausse plus importante du coût moyen d'opération. La quotité du NPTZ dans l'acquisition seule est plutôt faible (environ 10%), compte tenu là aussi du montant moyen d'opération particulièrement élevé.

### CARACTERISTIQUES PAR ZONES GEOGRAPHIQUES<sup>1</sup>

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

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

*Caractéristiques des opérations par zone géographique*

	2006		
	Effectifs	Montant moyen opération	Montant moyen NPTZ
Zone A	37 314	175 700 €	19 100 €
Zone B	81 472	137 700 €	13 700 €
Zone C	119 140	132 300 €	15 400 €
Ensemble	237 926	140 900 €	15 400 €

Au regard de la répartition en trois nouvelles zones géographiques, la zone C, favorisée par le faible prix du foncier, propice aux constructions neuves, concentre 50% (53% en 2005) des

---

<sup>1</sup> Au sens zonage Robien

prêts suivie de la zone B avec une part de 34% (stable), tandis que la part de la zone A progresse et atteint 16% des opérations financées (13% en 2005). En 2006, le relèvement des plafonds de ressources en zone A pour les offres de prêt émises à partir du 1er février 2006 a bénéficié à 4 605 ménages, soit 13% des NPTZ octroyés en zone A. Au niveau des prix, le poids prédominant de la zone C, qui est la moins urbaine des trois zones et où le prix moyen d'acquisition est le plus bas, tire l'ensemble à la baisse. En effet, le coût de l'opération s'élève à 175 700 € dans la zone A contre seulement 132 300 € dans la zone C et 137 700 € en zone B, pour un coût moyen d'opération toutes zones confondues de 140 900 €. Le coût moyen d'opération augmente plus sensiblement en zone A (+14%) qu'en zones B et C (+6%).

S'agissant du montant moyen du NPTZ, il est plus élevé en zone A avec 19 100 € (+24% par rapport au montant moyen toutes zones confondues), puis en zone C avec 15 400 € et enfin en zone B avec 13 700 €.

#### CARACTERISTIQUES PAR TYPE DE COMMUNE

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

Une aire urbaine est constituée :

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

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

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

Dans le cadre du bilan relatif à la production des nouveaux prêts à 0% en 2005 il a été noté que le phénomène de glissement progressif des opérations financées avec un PTZ des zones les plus urbaines vers les zones à dominante rurale observé sous l'ancien dispositif s'est inversé en 2005. Ce renversement se confirme en 2006. En effet, le pôle urbain représente désormais 52% des opérations (+4 points par rapport à 2005) et tout comme en 2005 cette hausse se fait au détriment de l'ensemble des autres catégories de communes.

*Évolution des émissions de PTZ par type de commune*

	2003		2004		2005		2006		03/04	04/05	05/06
Pôle urbain	30 381	31%	21 430	27%	97 132	48%	122 885	52%	-29.5%	353.3%	26.5%
Couronne périurbaine	29 881	30%	23 171	30%	42 612	21%	47 041	20%	-22.5%	83.9%	10.4%
Commune multipolarisée	9 443	10%	7 685	10%	14 509	7%	16 308	7%	-18.6%	88.8%	12.4%
Espace rural	29 433	30%	26 017	33%	47 048	23%	51 692	22%	-11.6%	80.8%	9.9%
Ensemble	99 138	100%	78 303	100%	201 301	100%	237 926	100%	-21.0%	157.1%	18.2%

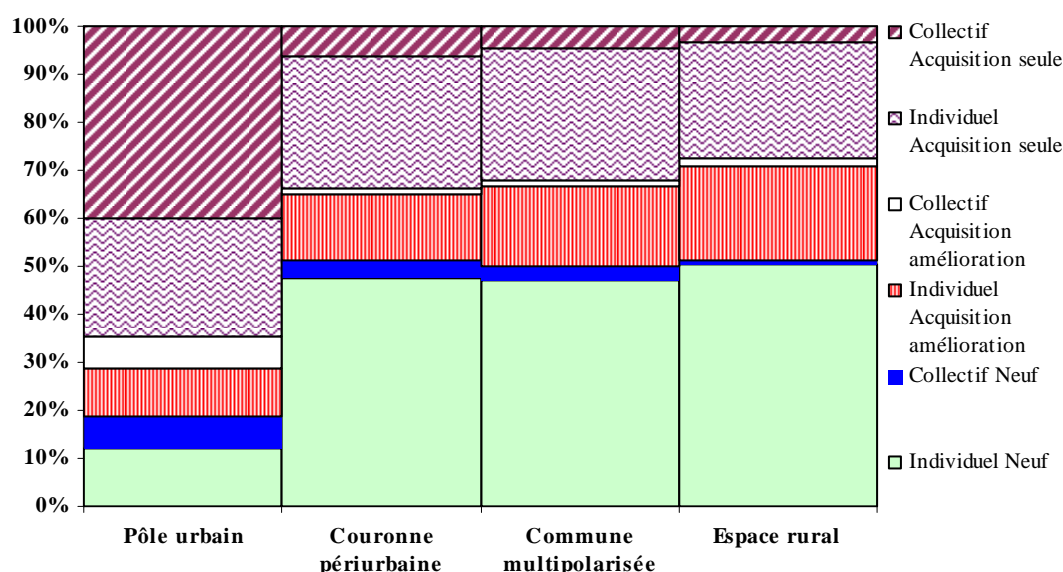
La hausse de 18% du nombre de NPTZ distribués en 2006 est générale quel que soit le type de commune mais plus marquée dans les pôles urbains. Ces derniers comptabilisent plus de la moitié des opérations, l'espace rural et les couronnes périurbaines un cinquième et les communes multipolarisées 7%.

Le montant moyen d'opération en 2006, en hausse globale de 8%, est en hausse dans l'ensemble des catégories de commune (de +6% en espace rural à +10% en pôles urbains).

En 2006, le montant moyen du NPTZ, stable dans l'ensemble, est en légère hausse dans les pôles urbains.

La quotité du NPTZ est en baisse uniforme (environ -1 point) quelle que soit la catégorie de commune. Plus on se dirige vers une zone urbaine, plus la quotité du NPTZ y est faible (de 12% à 10% en 2006).

Répartition des émissions de PTZ par type d'opération et de commune en 2006



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

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

Une nouvelle étude a été réalisée cette année, permettant de croiser la catégorie de commune de l'ancien logement et celle du nouveau (cf. [annexe 7](#)). Il ressort de cette analyse que les flux d'une catégorie à l'autre varient selon la commune d'origine. En 2006, les plus stables sont les ménages issus du pôle urbain qui restent à 79% dans la même catégorie, l'écart maximal par rapport à la catégorie d'origine étant observé pour la couronne périurbaine avec 12% des accédants. Les originaires des couronnes périurbaines et communes multipolarisées restent à 40% en moyenne dans la même catégorie, et s'en éloignant pour aller à 30% vers les pôles urbains et 15% vers l'espace rural. Enfin, s'agissant des ménages issus de l'espace rural, ils restent stables à 64%, sinon migrent vers les pôles urbains (19%) et les couronnes périurbaines (12%).

En termes d'évolution par rapport aux années précédentes, l'année 2006 est très similaire à l'année 2005. Par rapport à 2004, les changements significatifs concernent les flux vers le

pôle urbain qui étaient nettement moins forts avec l'ancien dispositif, et des migrations à l'inverse plus importantes vers les espaces ruraux.

En 2006, les caractéristiques marquantes des acquéreurs selon le type de commune sont les suivantes (cf. annexes – 4 à 6) :

- Dans les pôles urbains : sont présents en proportions plus importantes les cadres (71% des cadres bénéficiaires d'un NPTZ sont dans cette catégorie de commune), mais aussi les professions intermédiaires et les employés ; les personnes seules sont majoritairement représentées (70% des personnes seules investissent en pôle urbain) ; les emprunteurs ayant un revenu mensuel N supérieur ou égal à 4 SMIC sont présents en proportion significative, à l'inverse des 2 et 3 SMIC qui sont proportionnellement moins présents.
- Dans les couronnes périurbaines et communes multipolarisées, les emprunteurs sont relativement plus homogènes, certaines particularités se détachant tout de même : on note une présence plus importante des ouvriers et des ménages de plus de deux personnes ainsi qu'une sous représentation des ménages à revenus équivalents à au moins 4 SMIC.
- Enfin, dans les espaces ruraux outre bien entendu les agriculteurs (62% des agriculteurs bénéficiaires d'un NPTZ sont dans cette catégorie mais seulement 3% de toutes les opérations financées par un NPTZ en 2006 dans les espaces ruraux concernent les agriculteurs), les ouvriers sont aussi surreprésentés (38% des accessions avec un NPTZ dans les zones rurales sont octroyés aux ouvriers contre seulement 18% dans les pôles urbains) ; les familles sont proportionnellement plus représentées, au détriment des personnes seules et les emprunteurs avec les revenus les plus modestes sont présents en proportion plus importante.

## **1.2 CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES**

La description des accédants qui ont bénéficié d'un NPTZ en 2006 met en évidence un profil de ménage particulièrement fréquent (identique à celui de l'année 2005) :

- le revenu de référence pris en compte pour l'éligibilité est compris dans les deux premières tranches du barème (42% et 77% en incluant les tranches 3 et 4) ;
- dans la plupart des cas, le ménage est composé d'au plus deux personnes (56% et 77% pour les ménages de trois personnes et moins) ;

- le revenu mensuel de l'année N est compris entre 1 et 3 SMIC (76%) ;
- le taux d'apport est inférieur à 5% (58% et 73% pour un taux inférieur à 15%) ;
- l'emprunteur a entre 26 et 35 ans (57% et 73% pour les 35 ans et moins) ; il vit en couple (58%) et il est employé (32% et 81% en incluant les ouvriers et professions intermédiaires).

### **CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES**

Au vu de l'annexe – 8, l'âge des emprunteurs ayant souscrit un NPTZ en 2006 suit la tendance observée les années précédentes, c'est-à-dire une hausse de la proportion des emprunteurs âgés de 25 ans et moins qui dépasse 15% de l'ensemble des emprunteurs (+2 points par rapport à 2005) au détriment des emprunteurs âgés de 25 à 45 ans. La classe d'âge la plus représentée demeure les emprunteurs âgés de 26 à 35 ans avec 57% (-2 points) de l'ensemble des émissions.

En ce qui concerne le statut matrimonial de l'emprunteur, la forte croissance des personnes seules (seules par opposition aux couples mariés ou pas) constatée en 2005 se poursuit à un rythme plus modéré (+2 points) ; les célibataires restent toujours les plus représentés et gagnent 2 points avec 37%. L'année 2006 confirme la tendance observée au cours des dernières années : les couples mariés (31% en 2006, -3 points) cèdent du terrain aux couples vivant maritalement (27% en 2005, +2 points). Les veufs d'une part et divorcés ou séparés d'autre part, conservent leur part (respectivement 0.5% et 5%).

S'agissant du statut d'occupation de l'emprunteur en 2006, on remarque une stabilité par rapport aux mouvements observés en 2005 : la proportion des autres locataires (issus du secteur privé) reste à 70% de l'ensemble des émissions. Les personnes vivant chez leurs parents représentent 13% et les locataires du secteur HLM et ceux issus d'autres statuts conservent leur proportion respective de 8% et 9%.

S'agissant de la taille du ménage (annexe – 9), le poids des ménages de petite taille continue de gagner en proportion. En effet, les ménages composés de 1 et 2 personnes dépassent largement la majorité avec 56% des prêts (dont la moitié pour les personnes seules) contre seulement 52% en 2005 et 41% en 2004. Les ménages de 3 personnes et plus, appelés familles, perdent donc de nouveau du terrain (-3 points par rapport à 2005) et ne représentent plus que 44% de l'ensemble.



Enfin, l'étude de la CSP de l'emprunteur (annexe – 8) permet de confirmer la hausse progressive de la proportion des cadres qui représentent 12% (+1.5 points en un an). Cette légère hausse se fait essentiellement au détriment des ouvriers qui continuent à perdre du terrain et ne représentent plus que 26% de l'ensemble. La classe modale demeure depuis 2005 les employés (32%), suivent les ouvriers (26%) et les professions intermédiaires (23%) qui, à eux trois, regroupent 81% de l'ensemble des opérations avec NPTZ en 2006.

## TYPLOGIE DES MENAGES

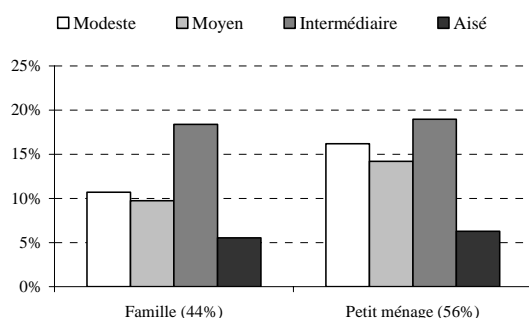
Comme pour l'ancien dispositif, la typologie des ménages établie selon le nombre de personnes composant le ménage et le revenu mensuel de l'année N donne une vision globale des accédants aidés. Les types de ménages sont définis selon les critères suivants :

	Petit ménage (1 ou 2 personnes)	Famille (au moins 3 personnes)
Revenus modestes	moins de 1.5 SMIC (*)	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

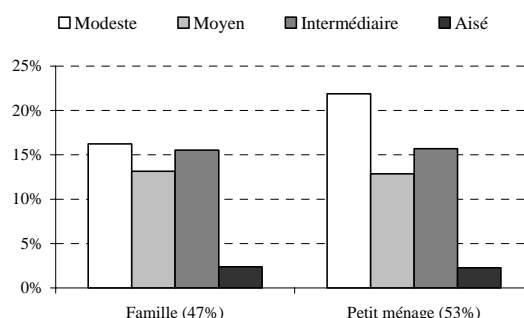
(\*) Sur la base d'un SMIC mensuel net pour 151.67h de travail à 854.96€ en 2003, 899.71€ en 2004, 957.74€ en 2005, 984.61€ en 2006

D'après l'annexe – 9, le poids des ménages selon leur catégorie de revenus se stabilise en 2006 après la hausse significative des revenus modestes et moyens en 2005. Les revenus modestes représentent 27% de l'ensemble et les revenus moyens 24%. La proportion des ménages à revenus intermédiaires reste de 37%, les revenus aisés représentant 12%. Le graphique ci-après relatif au croisement des catégories de revenus avec les catégories de ménages, permet d'observer, de 2005 à 2006, un léger basculement des revenus les plus modestes vers les revenus les plus aisés, plus marqué pour les familles.

Poids des catégories de ménages en 2006



Poids des catégories de ménages en 2005



Par ailleurs, il ressort des deux derniers tableaux de l'annexe– 9 permettant de croiser les catégories de ménages selon le revenu avec le type d'acquisition, que les familles investissent plus dans l'individuel (84% des familles accèdent dans l'individuel contre 68% pour l'ensemble). A l'inverse, les petits ménages opteront plus facilement pour un achat dans le collectif (44% des petits ménages investissent dans le collectif contre 32% dans l'ensemble). Par ailleurs les investissements des familles sont proportionnellement plus présents dans le neuf (50% contre 34% pour l'ensemble) et ceux des petits ménages dans l'ancien (73% contre 66% pour l'ensemble).

*Structure de répartition des opérations par type de ménage*

	2003	2004	2005	2006		2003	2004	2005	2006
<b><u>Petits ménages</u></b>	<b>40%</b>	<b>41%</b>	<b>52%</b>	<b>56%</b>	<b><u>Familles</u></b>	<b>60%</b>	<b>59%</b>	<b>48%</b>	<b>44%</b>
<i>Revenus modestes</i>	17%	23%	31%	29%	<i>Revenus modestes</i>	18%	23%	26%	24%
Acquisition amélioration	26%	22%	21%	20%	Acquisition amélioration	14%	10%	21%	21%
Acquisition seule	0%	0%	55%	56%	Acquisition seule	0%	0%	34%	37%
Neuf	74%	78%	24%	24%	Neuf	86%	90%	45%	42%
<i>Revenus moyens</i>	20%	22%	26%	26%	<i>Revenus moyens</i>	19%	21%	22%	22%
Acquisition amélioration	18%	15%	18%	18%	Acquisition amélioration	10%	8%	18%	18%
Acquisition seule	0%	0%	56%	58%	Acquisition seule	0%	0%	33%	36%
Neuf	82%	85%	26%	25%	Neuf	90%	92%	49%	46%
<i>Revenus intermédiaires</i>	38%	38%	33%	34%	<i>Revenus intermédiaires</i>	44%	43%	41%	41%
Acquisition amélioration	12%	10%	18%	17%	Acquisition amélioration	7%	6%	16%	15%
Acquisition seule	0%	0%	48%	51%	Acquisition seule	0%	0%	37%	40%
Neuf	88%	90%	34%	32%	Neuf	93%	94%	47%	45%
<i>Revenus aisés</i>	24%	16%	10%	11%	<i>Revenus aisés</i>	20%	13%	12%	12%
Acquisition amélioration	8%	7%	15%	14%	Acquisition amélioration	6%	5%	13%	12%
Acquisition seule	0%	0%	51%	58%	Acquisition seule	0%	0%	46%	53%
Neuf	92%	93%	34%	28%	Neuf	94%	95%	41%	35%

Le tableau ci-dessus reprend les conclusions des pages précédentes : à savoir que les petits ménages gagnent en proportion au détriment des familles devenant à partir de 2005 majoritaires (56% en 2006), la part des revenus des ménages les plus aisés diminue au cours du temps au profit des revenus les plus modestes (phénomène plus marqué pour les petits ménages que pour les familles). La proportion des opérations dans le neuf reste stable en 2006 (sinon baisse légèrement) après la chute brutale en 2005. L'acquisition seule est majoritaire quelque soit le type de revenu chez les petits ménages, alors que chez les familles, c'est le neuf qui est prépondérant.

De plus, la proportion des opérations dans l'acquisition amélioration diminue au fur et à mesure que le revenu augmente. Pour les petits ménages, cette diminution se fait au profit du neuf alors que pour les familles, elle se fait au profit de l'acquisition seule.

#### TRANCHES DU BAREME, REVENU DE L'ANNEE DE REFERENCE

Le nouveau dispositif de prêts à 0% a permis de stopper le glissement lent mais régulier des deux premières tranches vers les tranches supérieures observé dans le cadre de l'ancien dispositif. En 2006, la part de deux premières tranches reste stable par rapport à l'année précédente avec 42% de l'ensemble, (45% pour les mois de janvier à mars 2006, l'année N-2 étant l'année de référence et 41% d'avril à décembre, l'année N-1 se substituant à N-2).

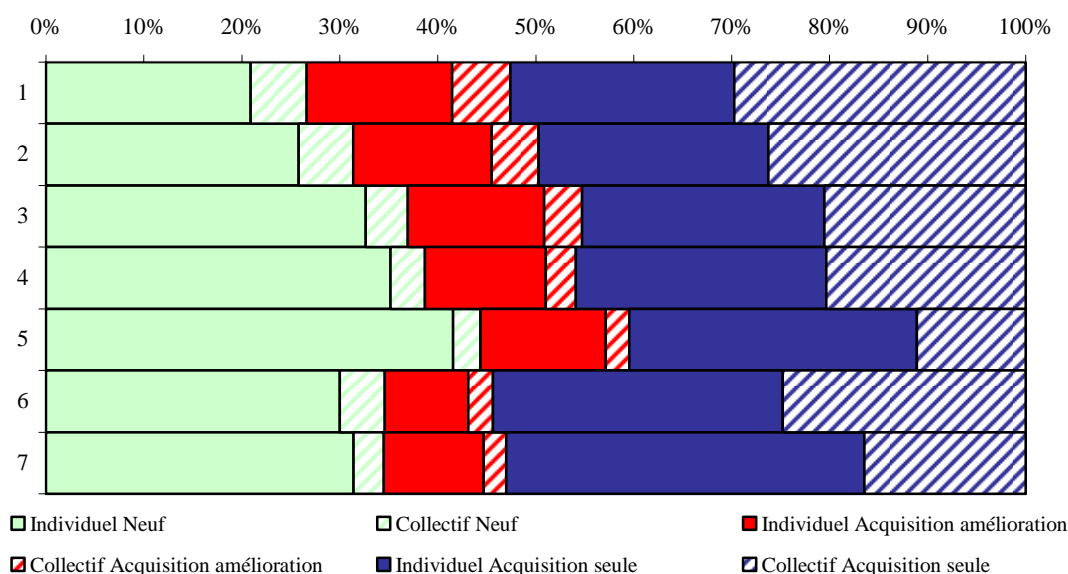
*Evolution de la répartition des ménages par tranche du barème*

	2003	2004	2005	01-03 2006	04-12 2006
Tranche 1	26.4%	21.6%	24.9%	27.5%	23.8%
Tranche 2	19.0%	16.6%	17.7%	17.6%	17.0%
Tranche 3	21.2%	22.1%	19.8%	19.3%	18.5%
Tranche 4	16.1%	18.3%	16.0%	16.2%	17.4%
Tranche 5	10.8%	13.6%	12.7%	11.0%	12.2%
Tranche 6	4.6%	5.6%	6.6%	6.7%	9.0%
Tranche 7	1.9%	2.2%	2.3%	1.8%	2.2%
<b>Ensemble</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Le changement d'année de revenu de référence au 1<sup>er</sup> avril 2006, entraîne une diminution de 5 points de la proportion des trois premières tranches (dont 3.5 points pour la première) vers les quatre tranches supérieures.

Les emprunteurs appartenant à la tranche 1 sont les plus représentés avec le quart des opérations. D'une manière globale, plus la tranche de revenu de référence est élevée, moins la proportion de celle-ci est importante.

*Poids en 2006 des types d'opérations des ménages selon la tranche du barème*



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

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

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

Pour la même raison que précédemment, c'est-à-dire le changement de l'année de revenu de référence pour l'éligibilité au NPTZ, les mois de février à mars 2006 d'une part et d'avril à décembre 2006 d'autre part seront présentés séparément sur le tableau ci-après.

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

Tranche du barème en N-2/N-1		1	2	3	4	5	6	7	Ensemble
<b>2003</b>	Revenu mensuel moyen N	1 690	2 050	2 280	2 570	2 880	3 210	3 610	2 260
	Evolution par rapport à N-2	59.4%	24.2%	13.4%	8.4%	5.5%	3.9%	2.6%	18.3%
<b>2004</b>	Revenu mensuel moyen N	1 510	1 890	2 150	2 440	2 750	3 070	3 440	2 180
	Evolution par rapport à N-2/N-1	37.3%	14.5%	6.4%	3.0%	0.7%	-0.6%	-2.3%	8.5%
<b>2005</b>	Revenu mensuel moyen N	1 470	1 850	2 160	2 470	2 760	3 120	3 570	2 150
	Evolution par rapport à N-2/N-1	34.9%	12.1%	7.5%	4.2%	1.1%	-0.3%	-0.8%	8.6%
<b>01-03 2006</b>	Revenu mensuel moyen N	1 560	1 960	2 260	2 600	2 860	3 320	3 810	2 240
	Evolution par rapport à N-2	47.7%	18.8%	12.1%	8.6%	4.6%	3.8%	2.2%	15.5%
<b>04-12 2006</b>	Revenu mensuel moyen N	1 490	1 860	2 190	2 550	2 770	3 300	3 850	2 240
	Evolution par rapport à N-1	35.7%	12.9%	8.7%	5.7%	1.2%	1.3%	-1.1%	9.8%

Globalement sur 2006, le revenu moyen de l'année N remonte à 2 240 € en moyenne sur l'ensemble de l'année 2006, soit une hausse de 4% par rapport à 2005 (ce qui correspond à 100 euros supplémentaires par mois). Le rapport du revenu de référence sur le revenu de l'année d'émission du PTZ est en hausse et atteint 11.4% en moyenne en 2006 (contre 8.5% en 2005).

Si le revenu mensuel moyen N des ménages bénéficiaires d'un NPTZ est le même que ce soit pour les trois premiers mois de l'année 2006 ou pour les neuf mois suivants (à savoir 2 240 euros en moyenne), le ratio d'évolution des revenus par rapport à l'année de référence dépasse 15% pour les mois de janvier à mars alors qu'il est de 10% pour les mois où l'année de référence est N-1, le revenu de référence se rapprochant de l'année courante.

L'écart entre le revenu mensuel moyen de l'année N et le revenu de l'année de référence diminue avec le déplacement vers le haut du barème : s'agissant de l'année de référence N-2, il est compris entre 47.7% pour la première tranche à 2.2% pour la septième, cet écart s'étend de 35.3% pour la première tranche à -1.1% pour la septième tranche pour les mois avec revenu de référence de l'année N-1.

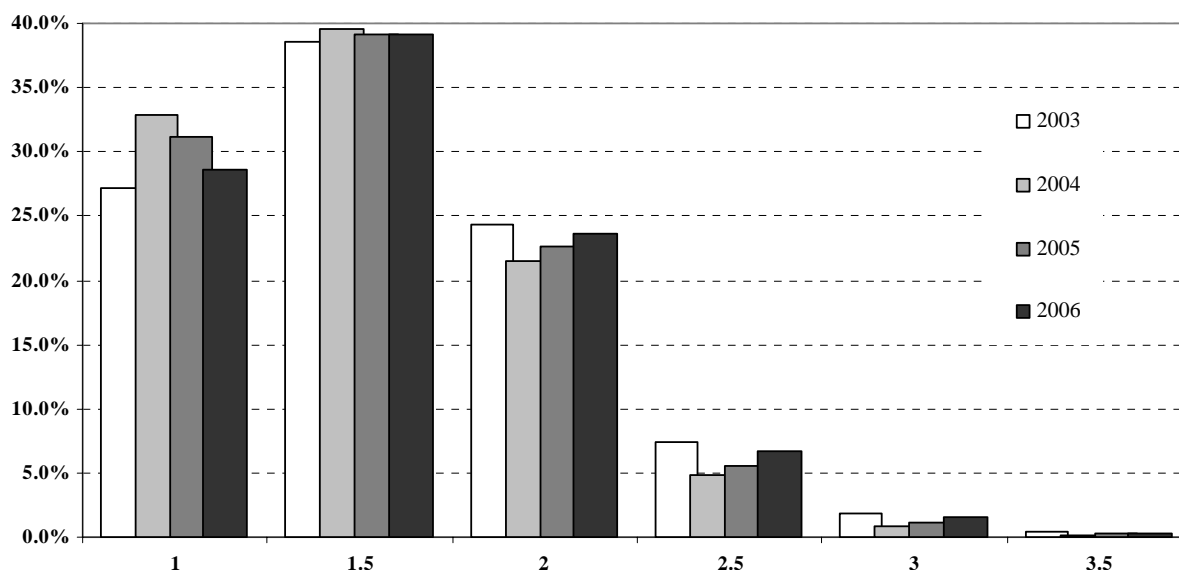
Par ailleurs, l'écart relatif entre le revenu mensuel moyen le plus élevé (7<sup>ème</sup> tranche) et celui le plus faible (1<sup>ère</sup> tranche) continue à s'agrandir sous le nouveau dispositif atteignant, en 2006, le coefficient de 2.54 (2.29 en 2005). Autrement dit le revenu moyen de l'année N des emprunteurs de la dernière tranche est, en moyenne, 2.54 fois plus important que celui des emprunteurs de la première tranche. A noter que cet écart varie de 2.44 pour les trois premiers mois de l'année 2006 à 2.58 pour les neuf suivants.

## REVENU MENSUEL DE L'ANNEE N

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

Ce revenu annuel corrigé (ou autrement dit le niveau de vie) a ensuite été éclaté en tranches de SMIC net calculé sur 151,67 heures travaillées dans l'année, soit 35h/semaine (855 € en 2003, 890 € en 2004, 958 € en 2005 et 985 € en 2006).

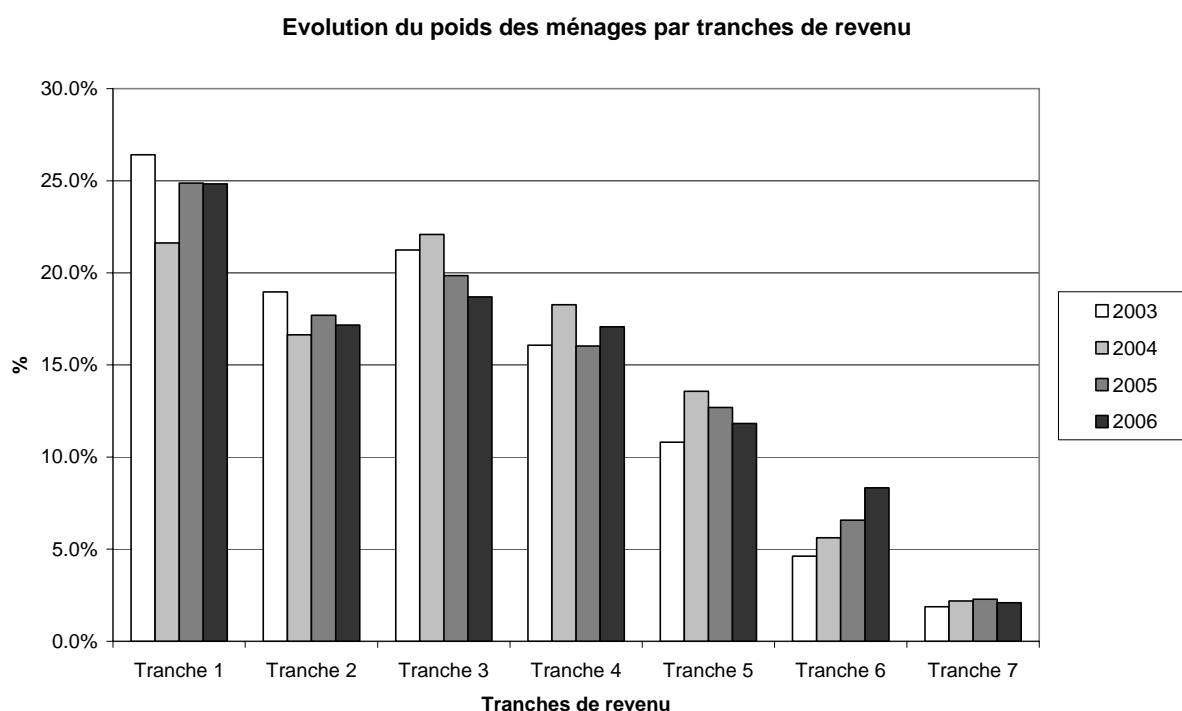
*Évolution du poids des ménages selon leur revenu par unité de consommation de l'année N comparé au SMIC  
(En abscisse : revenu mensuel par unité de consommation / SMIC mensuel de l'année considérée)*



De 2004 à 2006, la part des ménages avec le revenu mensuel par unité de consommation compris entre 2 et 3 SMIC s'est accrue de 2 points et se rapproche en 2006 du niveau atteint en 2003. Ce phénomène permet de constater qu'au cours des trois dernières années, les bénéficiaires de NPTZ sont des ménages de plus en plus aisés, représentant aujourd'hui près d'un tiers de l'ensemble; et qui sont caractérisés par un petit nombre de personnes composant la famille.

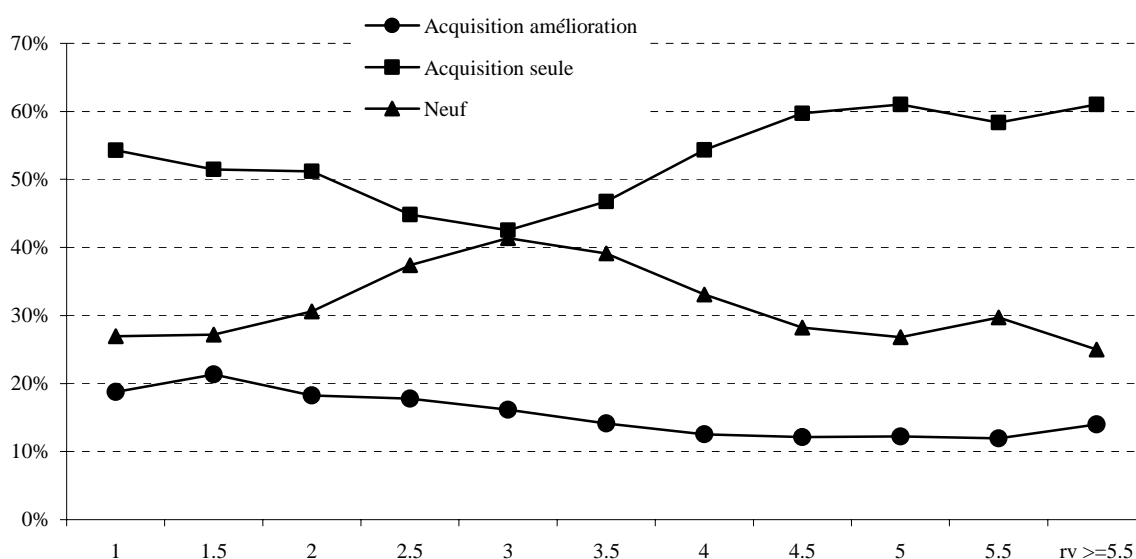
On remarque que de 2004 à 2006, la part des ménages ayant le revenu mensuel par unité de consommation compris entre 1 et 1.5 SMIC s'est abaissée de 4 points. Ce sont des familles nombreuses et pour cette catégorie l'effet de l'inflation des prix immobiliers des dernières années est sans doute plus important, ce qui explique l'affaissement de leurs poids dans la distribution des émissions de NPTZ.

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



Tout comme le paragraphe précédent, l'année 2006 ne présente pas de différences significatives par rapport à 2005. Par rapport à 2004, le fort glissement des emprunteurs vers les tranches de revenu (absolu) les plus modestes est atténué. De la même manière que précédemment, la taille des ménages n'étant pas stable au cours du temps, l'évolution des revenus doit être relativisée.

Part en 2006 des opérations réalisées par les ménages selon leur revenu



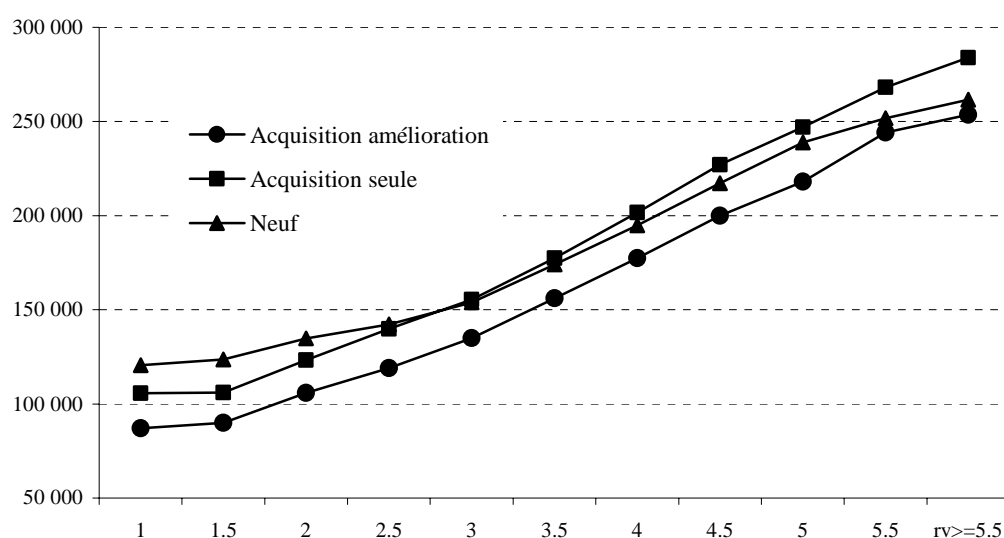
Le graphique ci-dessus tend à établir une corrélation entre les revenus et le type d'acquisition. Les classes extrêmes ont des comportements d'achats similaires et se distinguent des classes centrales : les classes extrêmes, dont les revenus sont ou inférieurs à 2 SMIC ou supérieurs à 4 SMIC, comprennent proportionnellement plus d'acquisition avec ou sans amélioration, alors que les classes centrales, dont les revenus sont compris entre 2 et 4 SMIC, se dirigent proportionnellement plus vers les opérations dans le neuf.

Au regard du tableau du bas de l'annexe – 13, le montant d'opération (et par voie de conséquence la quotité du NPTZ) est fonction croissante du revenu quel que soit le type d'opération. Pour les tranches de revenu inférieures à 2.5 SMIC, c'est dans le neuf que le coût d'opération est le plus important mais à partir 2.5 SMIC c'est l'acquisition seule qui est la plus coûteuse, l'acquisition amélioration restant dans tous les cas de figures l'opération avec le coût le plus faible.

Le différentiel des montants d'opération entre la tranche de revenu la plus faible et la plus importante est de 2.58, c'est-à-dire que le montant moyen d'opération est 2.58 fois plus important pour les emprunteurs ayant plus de 5.5 SMIC que ceux ayant moins d'1 SMIC. Cet écart s'agrandit dans l'acquisition amélioration (2.91) et diminue dans le neuf (2.17).



Montant moyen d'opération selon le revenu mensuel N en 2006

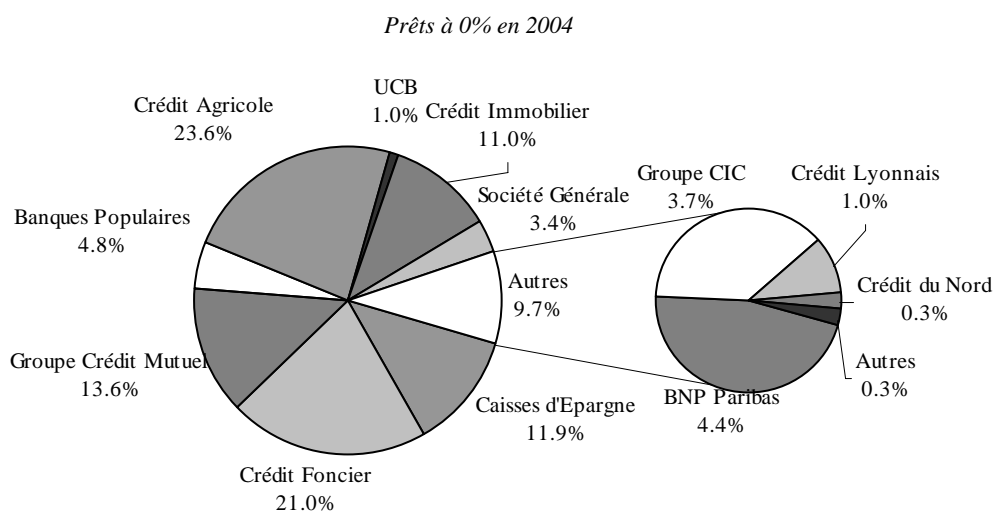


La hausse générale des montants moyens d'opération est plus sensible, et ce quel que soit le type de revenu, dans le secteur de l'acquisition amélioration que dans le neuf. Ce graphique fait ressortir certains des constats précédents, comme le fait que le montant moyen d'opération dans le neuf augmente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

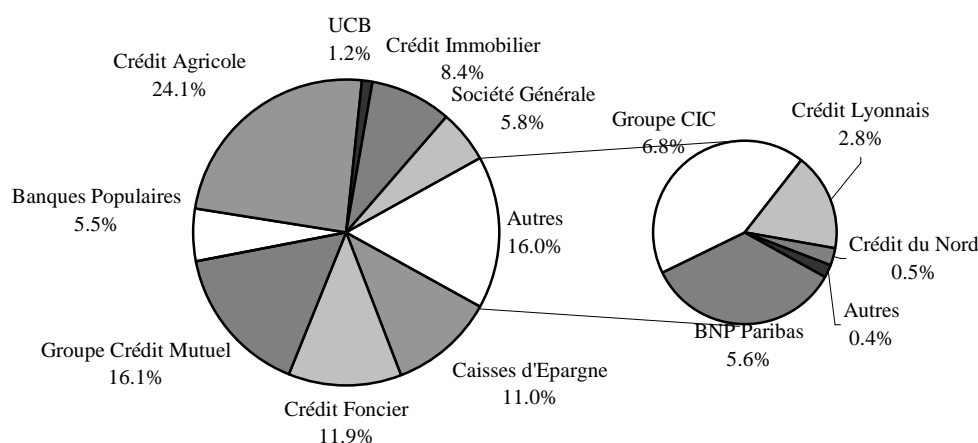
### **1.3 PARTS DE MARCHÉ DES ÉTABLISSEMENTS** **ET PLANS DE FINANCEMENT**

En 2004, du temps de l'ancien dispositif, le groupe constitué par les Caisses d'Épargne et le Crédit Foncier arrivait en tête des réseaux distributeurs de PTZ et détenait un tiers du marché en montants prêtés. Ce groupe était suivi par l'ensemble composé du Crédit Agricole et du Crédit Lyonnais qui atteignait 25% de part de marché. Le troisième groupe était formé du Crédit Mutuel et du CIC avec une part de marché de 17%.

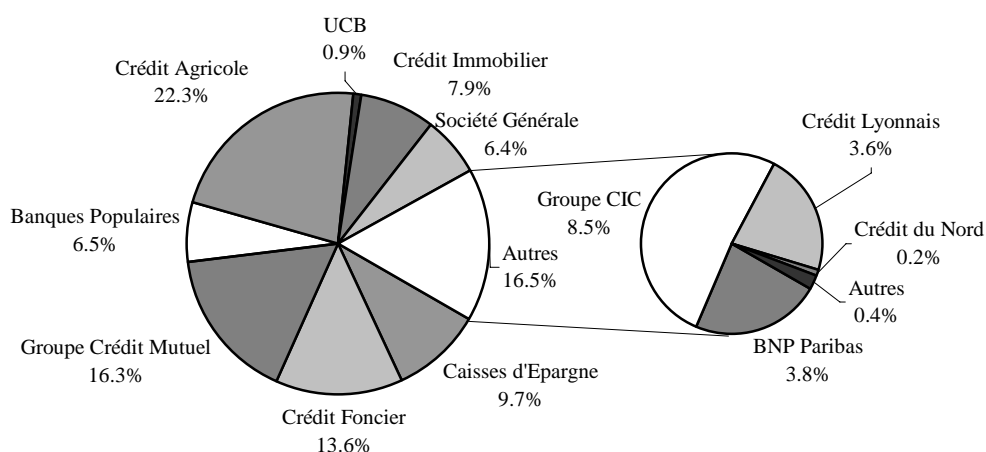
La nouvelle hiérarchie des parts de marché du nouveau dispositif de NPTZ en 2005 bouleverse cette répartition et voit le groupe du Crédit Agricole (dont Le Crédit Lyonnais) arriver en tête avec 27% suivi des groupes Caisses d'Épargne/Crédit Foncier et Crédit Mutuel/CIC ex aequo avec une part de marché d'environ 23% chacun. Cette répartition des parts de marché a peu bougé pour l'année 2006 : le groupe du Crédit Agricole distribue toujours le plus de PTZ (26%), suivi des groupes Caisse d'Épargne/Crédit Foncier avec un peu plus de 23% et Crédit Mutuel/CIC avec un peu moins de 23%. Le Crédit Immobilier de France arrive en 4<sup>ème</sup> position avec 8% du marché et, enfin, les Banques Populaires, et Société Générale ont chacun une part de marché d'environ 6%, tandis que les groupes BNP Paribas se situe à 4%.



Prêts à 0% en 2005

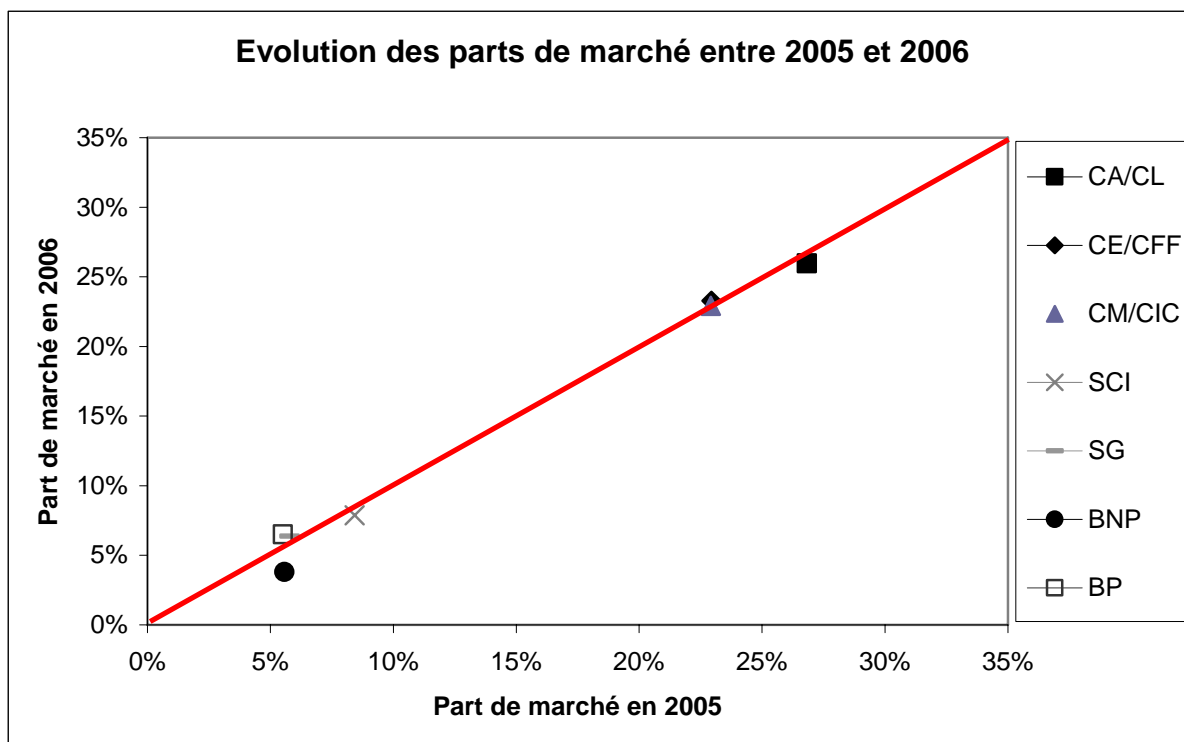


Prêts à 0% en 2006



Le graphique suivant illustre l'évolution des parts de marché des groupes ou réseaux ayant une part de marché supérieure ou égale à 5% entre 2005 et 2006. Les points, représentant les groupes financiers situés sur la ligne rouge (droite d'équation  $Y=X$ ), conservent une part de marché identique. En revanche, un point positionné au-dessus de cette droite signifie que le groupe ou réseau correspondant a enregistré une hausse de part de marché en 2006, un point positionné en-dessous révèle une diminution de part de marché du groupe ou réseau qu'il représente.

Ainsi, seul le point de BNP se situe en dessous de la droite, passant de 5.6% de part de marché en 2005 à 3.8% en 2006. A l'opposé, le groupe des Banques Populaires gagne un point. Les autres groupes voient leur part de marché rester stable.



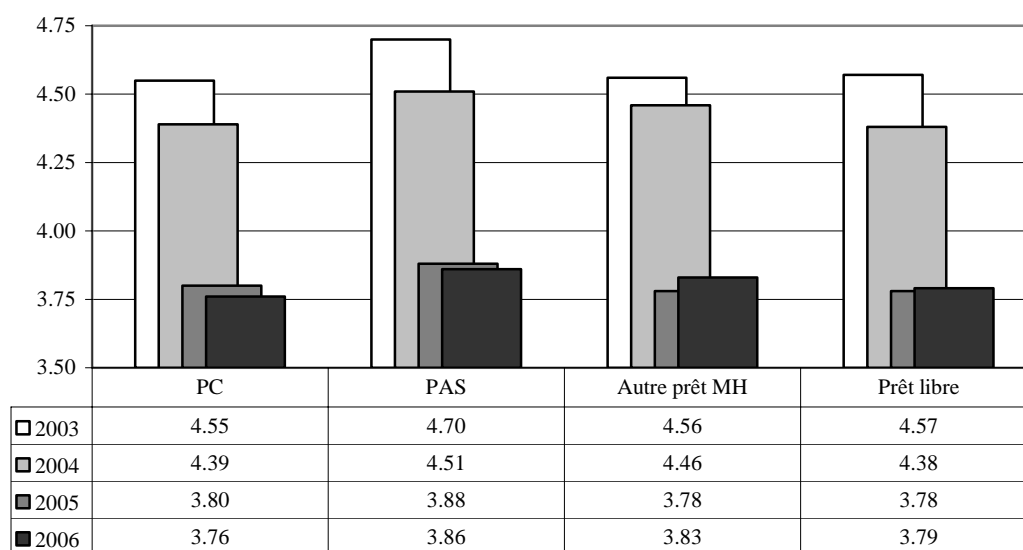
Avec les abréviations suivantes : CA pour le Crédit Agricole, CM pour le Crédit Mutuel, CE pour les Caisses d'Epargne, CFF pour le Crédit Foncier, CL pour le Crédit Lyonnais, SCI pour le Crédit Immobilier, CIC pour le groupe CIC et BP pour les Banques Populaires.

## PLANS DE FINANCEMENT

Le taux d'apport personnel poursuit sa baisse régulière en 2006 avec -0.7 points supplémentaire depuis 2005 pour aboutir à 10.6%, soit 15 000 € en moyenne. De plus, le tableau de l'annexe – 14 révèle une continuation avec le nouveau PTZ de l'accroissement régulier observé sous l'ancien dispositif de la part des emprunteurs ayant moins de 5% d'apport personnel qui en 2006 atteint 58% de l'ensemble des opérations, soit 3 points de plus qu'en 2005 et 10 points de plus qu'en 2003. Cette part, augmente quel que soit le type d'acquisition et atteint 74% dans l'acquisition amélioration et 56% dans le neuf mais est tirée vers le bas par l'acquisition seule où le taux d'apport inférieur à 5% ne constitue que 53% de l'ensemble.

D'après le graphique ci-dessous, les taux nominaux des prêts principaux ont peu varié en 2006 avec un taux moyen du prêt principal<sup>1</sup> compris dans la fourchette de 3.76% pour les PC à 3.86% pour les PAS. Contrairement à l'année 2005 durant laquelle les taux nominaux moyens étaient très légèrement plus faibles pour les prêts principaux associés aux opérations dans l'ancien que dans le neuf, on retrouve en 2006 la situation plus classique des taux inférieurs pour le neuf, (de -0.02% à -0.05%).

*Taux nominal fixe moyen du prêt principal*



D'après le tableau de l'annexe – 15, la durée moyenne des prêts principaux associés aux NPTZ poursuit son rallongement, qui est en moyenne de presque un an de plus chaque année, et dépasse ainsi 22 ans dans l'ancien (à l'exception des PC) et atteint 23 ans dans le neuf, compensant ainsi l'augmentation des montants d'opération.

Au regard du type de garantie du prêt principal associé au PTZ, le nouveau dispositif a fortement accéléré la hausse de la garantie par un organisme de cautionnement au détriment de l'hypothèque, hausse observée au cours des dernières années de l'ancien dispositif, avec une part de 38% en 2005 (soit +4 points par rapport à 2004, +18 par rapport à 2003). L'hypothèque conserve tout de même la majorité de la garantie attachée aux prêts principaux associés aux NPTZ avec 53% de l'ensemble.

<sup>1</sup> Le taux moyen étudié ici concerne les prêts à taux fixes d'une durée de 20 ans.

Type de garantie du prêt principal	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%
<b>Hypothèque</b>	70 878	71%	56 205	72%	112 718	56%	127 177	53%
dont PAS	33 852	34%	24 037	31%	33 939	17%	33 783	14%
<b>Cautionnement (organisme)</b>	18 714	19%	15 792	20%	68 539	34%	91 360	38%
<b>Caution personnelle</b>	2 104	2%	1 528	2%	4 538	2%	4 864	2%
<b>Autre garantie</b>	3 581	4%	2 443	3%	8 503	4%	6 708	3%
<b>Pas de garantie</b>	3 861	4%	2 335	3%	7 003	3%	7 817	3%
<b>Ensemble</b>	99 138	100%	78 303	100%	201 301	100%	237 926	100%

Cette baisse de l'hypothèque s'explique intégralement par la perte, en proportion, des NPTZ associés aux PAS (-14 points), dont la garantie par une hypothèque est obligatoire. Par contre, en absolu, le nombre des opérations avec un NPTZ garanties pas une hypothèque augmente (+13%).

S'agissant de la quotité moyenne des prêts principaux, son évolution est variable selon le type d'acquisition : assez stable dans l'ancien (sauf pour les autres prêts éligibles au marché hypothécaire, en hausse d'un point), elle augmente d'un point dans le neuf (à l'exception des autres prêts éligibles au marché hypothécaire, en baisse d'un point).

Le tableau suivant présente les différents plans de financement des opérations avec un NPTZ en 2006.

*Plans de financement accompagnant le NPTZ en 2006*

Prêt Principal ...	PAS	PC	MH (*)	Prêt Libre	PEL(**)
<i>Seul</i>	11.4%	5.5%	12.7%	52.2%	0.1%
<b>... + Prêt 1%</b>	1.8%	1.1%	1.2%	4.9%	0.0%
<b>... + Autre prêt social</b>	0.4%	0.3%	0.5%	1.4%	0.0%
<b>... + Prêt 1% + autre prêt social</b>	0.1%	0.0%	0.0%	0.2%	0.0%
<b>... + Prêt 1% + PEL</b>	0.1%	0.1%	0.0%	0.3%	
<b>... + PEL</b>	0.7%	0.9%	0.8%	2.9%	
<b>... + PEL + autre prêt social</b>	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	
<b>... + Autres combinaisons</b>	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
<i>Ensemble</i>	14.5%	8.0%	15.2%	62.1%	0.1%

(\*) Autre prêt éligible au Marché Hypothécaire

(\*\*) Prêt Epargne Logement

Les modifications des répartitions des plans de financement observées en 2005 par rapport à l'ancien dispositif, ont continué dans le même sens, mais dans de moindres proportions en 2006. En effet, la part des PAS diminue encore cette année de 3 points par rapport à 2005 et ne représente plus que 14% de l'ensemble. Celle des PC suit la même tendance, mais moins soulignée, avec une baisse de 1 point pour descendre à 8%. Les prêts libres sont plus que jamais en première position puisque majoritaires avec 62% des opérations, soit une hausse de 4 points par rapport à 2005. Les autres prêts éligibles au marché hypothécaire sont stables.

Le nouveau dispositif a aussi conduit à une diminution du nombre total de prêts concourant au financement des opérations avec NPTZ. En effet, les prêts principaux seuls représentaient 70% des opérations en 2004 contre 79% en 2005 et 82% en 2006. Les NPTZ associés à deux prêts complémentaires représentent 17% contre 26% en 2004 ce qui conduit à seulement 1% le nombre de NPTZ associés à au moins 3 autres prêts.

En distinguant les différents prêts principaux selon le type d'acquisition (cf. annexe – 16 et 17), il s'avère que désormais le prêt libre intervient dans la majorité des opérations : 68% dans l'ancien et 50% dans le neuf, au détriment des prêts conventionnés mais surtout des PAS. La part cumulée des PAS et PC en tant que prêts principaux dans le neuf continue de descendre à 23% des opérations. En 2006, 37% des opérations dans le neuf sont accompagnés par un PAS ou un PC (contre 41% en 2005 et 46% en 2004) mais seulement dans 15% des acquisitions dans l'ancien (18% en 2005).

#### **ALLONGEMENT DE LA DUREE DES PRETS ET LISSAGE**

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

D'après le tableau ci-dessous, la proportion des prêts principaux s'inscrivant dans la durée du différé du PTZ ancien dispositif (i.e. jusqu'en 2004) chute au cours du temps, chute ralentie

en 2004, sans doute dû à l’allongement de la période 1, en vigueur depuis novembre 2003, mais qui a repris pour l’année 2005. La part des emprunteurs s’inscrivant dans la durée du différé du NPTZ continuent à diminuer : -11 points pour la tranche 1, -9 points pour ceux appartenant au tranche 2 et -5 points pour la tranche 3.

*La proportion des prêts principaux s’inscrivant dans la durée du différé du PTZ en 1996, 1998, 2002, 2004, 2005 et 2006*

<b>année d'émission</b>	<b>tranche 1</b>	<b>tranche 2</b>	<b>tranche 3</b>
1996	91.2%	86.8%	85.5%
1998	77.3%	72.1%	69.5%
2002	44.1%	35.3%	12.9%
2004	40.4%	26.6%	7.5%
2005	35.7%	29.7%	17.5%
2006	25.1%	20.7%	12.2%

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

Par ailleurs, l’étude sur l’éventuelle présence des prêts « lissés », dont les mensualités seraient révisées à la baisse lorsque le PTZ entre en période d’amortissement maximum par le souci d’éviter les brusques augmentations du taux d’effort par empilement de mensualités, a été reconduite cette année, avec l’arrivée du nouveau dispositif. Les résultats obtenus à partir des émissions de NPTZ en 2006 est similaire à celle des années précédentes au cours desquelles cette étude a été menée : la présomption de lissage conduit à une meilleure reconstitution (par le calcul) de la 1<sup>ère</sup> mensualité déclarée par les établissements que l’hypothèse d’une addition pure et simple des mensualités du prêt principal et du PTZ dans 63% des cas en 2006, contre 59% en 2005, 58% en 2004, 60% 2003 et 62% en 2002. Nous renvoyons le lecteur vers les pages 22 à 24 du bilan des PTZ émis en 2002, publié en juillet 2003, pour plus de précisions méthodologiques au sujet de cette étude.



#### **1.4 REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES EMISSIONS DE NPTZ**

L'augmentation en nombre (+18%) de NPTZ distribués en 2006 est caractéristique pour toutes les régions, la répartition régionale demeure donc similaire à celle observée en 2005, bien que l'ampleur des augmentations varie selon les régions. Les régions ayant une hausse considérable sont l'Île de France avec +48% (+4 points), la Provence Alpes Côte d'Azur avec +37% (+3 points), ce sont d'ailleurs des régions à dominante urbaine. A l'inverse, les hausses les moins importantes sont attribuées aux régions de Bretagne (+4%), de Champagne (+4%), de Basse-Normandie (+10%). Les quatre régions qui pèsent le plus dans la répartition sont l'Île de France (18.4% contre 14.8% en 2005), la région de Rhône-Alpes avec 9.5% (inchangé par rapport à 2005), Pays de la Loire avec 8.2% (-1 point par rapport à 2005) et enfin la Bretagne avec 6.7% (-1 point par rapport à 2005).

En regroupant les données par type d'acquisition, les principales évolutions selon les régions métropolitaines françaises de 2005 à 2006 sont les suivantes :

- Le nombre des opérations dans l'acquisition amélioration augmente de 17% entre 2005 et 2006, toutefois dans l'ensemble, la part des acquisitions avec amélioration perd un point au profit de l'acquisition seule. Ce type d'acquisition représente une hausse remarquable de 43% dans l'Île de France, de 36% dans la Provence Alpes Côte d'Azur et de 35% dans le Limousin. Dans les régions de Haute et Basse Normandie on observe une baisse de 8% et de 2% conformément pour ce type d'opération.
- L'acquisition seule, représentant 48% des opérations (+3 points par rapport à 2005) sur l'ensemble des régions, n'est prédominante que dans 11 régions sur 22. Son poids varie de 43% dans la Provence Alpes Côte d'Azur à 55% en Île de France.
- Le neuf progressant moins vite que l'ensemble des opérations (+9% contre +18% dans l'ensemble), la part du neuf perd 3 points ; la baisse du neuf par région s'étend de -6% en Champagne à -1% en Bretagne. La catégorie du neuf demeure tout de même dominante dans 10 régions sur 22.

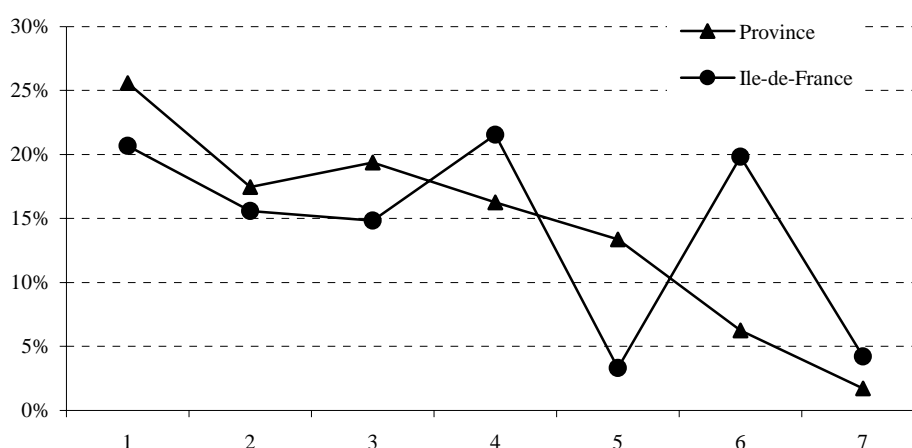
## COMPARAISON DES EMISSIONS ÎLE-DE-FRANCE / PROVINCE

La baisse de la part de la région Île de France en France métropolitaine, constatée dans les dernières années de l'ancien dispositif, est interrompue dès 2005. En effet, si l'Île de France ne représentait plus que 6% en 2004, sa part double en 2005 (12.3%) et atteint 15.2% en 2006. (cf. annexe – 21 et 22).

Les montants moyens d'opération sont supérieurs de 31% et ceux du NPTZ de 26% en Île de France qu'en province, mais la quotité de financement moyenne est la même.

Le graphique ci-dessous permet de constater que la répartition des ménages par tranche de revenus en province se fait de façon linéaire, la première tranche concentrant 26% des emprunteurs, la dernière seulement 2% ; les 3 premières tranches concernant 62% des ménages. La courbe d'Île de France se situe légèrement en dessous de celle de la province pour les 3 premières tranches (51%), mais largement au dessus pour les deux dernières tranches (24%). En comparant par rapport à l'année précédente, la courbe caractérisant l'Île de France a une allure beaucoup moins lisse, le poids des tranches 4 et 6 présentant une augmentation brutale (respectivement 20% contre 10% en 2005 et 22% contre 14% en 2005) au détriment de toutes les autres tranches (avec notamment une baisse de 8 points pour la tranche 4).

*Structure de répartition des ménages selon les tranches du barème en 2006*



La comparaison entre Île de France et province montre une répartition par type d'opération sensiblement différente. Le neuf, qu'il s'agisse d'achats ou de constructions, relativement plus présent en Île de France dans le cadre de l'ancien dispositif, est désormais minoritaire en Île de France (seulement 15% des opérations sont réalisées dans le neuf contre 38% en province). Très logiquement, le collectif est plus présent en Ile de France qu'en province (respectivement 71% contre 24%). Les franciliens ont contracté relativement plus souvent des NPTZ finançant l'achat des appartements dans l'ancien sans travaux (58% contre 17% en province). L'acquisition amélioration dans l'individuel est aussi très faible en Île de France avec seulement 3% contre 15% en province.

La durée moyenne du NPTZ en Île de France est plus courte qu'en province de 19 mois, cet écart était de 10 mois en 2004.

Les différences par catégorie d'âge des emprunteurs entre l'Île de France et la province sont très minimes. Globalement, la part des emprunteurs jeunes légèrement plus forte en Ile-de-France (76% des 35 ans et moins contre 72% en province) tandis que les emprunteurs des tranches d'âges les plus élevées sont relativement plus présents en province (28% des plus de 35 ans contre 24% en Île de France). La catégorie d'âge la plus représentée demeure celle des 26-35 ans avec un taux de représentativité de 61% en Île de France et 57% en province.

S'agissant de la taille des ménages, le nouveau dispositif s'adresse davantage que son prédécesseur à des personnes seules. Ce fait est encore plus vrai pour la région d'Île de France qui compte 40% des personnes seules bénéficiant du nouveau dispositif de PTZ en 2006 (contre 26% en province). Ceci se fait au détriment des familles, et plus particulièrement celles composés de 3 et 4 personnes (26% en Île de France contre 39% en province). La classe dominante étant les personnes seules en Île de France (avec 40%), alors qu'il s'agit des ménages de 2 personnes en province (28%).

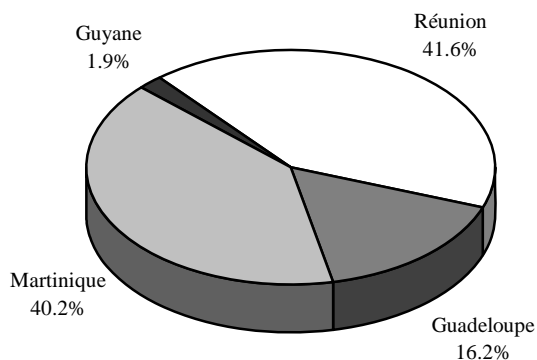
Enfin, s'agissant de la CSP, les cadres (26%) et les employés (35%) sont mieux représentés en Île de France contre respectivement 10% et 31% en province au détriment des ouvriers (12% en Île de France soit 17 points de moins qu'en province).

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

Les déclarations auprès de la SGFGAS arrêtées le 30 mars 2007 recensent 634 NPTZ DOM émis en 2006 pour un montant global prêté de 10 millions d'euros. Si le nouveau dispositif avait eu pour effet en 2005 de faire plus que doubler la production de NPTZ en métropole, le phénomène n'avait pas été observé pour les DOM. Par contre, on retrouve en 2006 un niveau similaire à celui de 2004. Cf. annexe – 23 à 25

En différenciant ces chiffres par département, il s'avère que la Guyane et la Réunion ont moins de prêts que l'année précédente (respectivement -10 et -57 prêts et une part qui diminue respectivement de 2 et 15 points). La Réunion, reste néanmoins majoritaire sur l'ensemble des NPTZ DOM avec 42% des prêts, la part de la Guyane demeurant cette année encore la plus faible. La Guadeloupe double le nombre de prêts, avec 103 NPTZ, contre 47 en 2005 et 109 en 2004, la part des PTZ guadeloupéens augmentant de 8 point pour atteindre désormais 16% de la production domienne. La Martinique, en hausse de 43%, représente dorénavant 40% de la production).

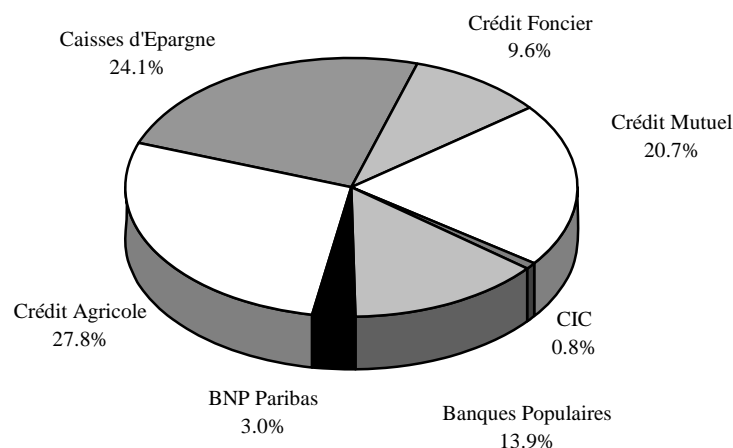
*Répartition départementale des PTZ DOM en 2005*



Tout comme pour leurs homologues de la métropole, le nouveau dispositif de PTZ introduit à partir du février 2005 a bouleversé la hiérarchie traditionnelle des parts de marché des distributeurs bancaires, cette nouvelle répartition ayant peu évolué au cours de l'année 2006. Le réseau leader demeure le Crédit Agricole avec 28% des parts de marché. Le second groupe est celui composé des Caisses d'Epargne et du Crédit Foncier avec 33% (stable depuis 2005).

Tout comme en 2005, le réseau suivant est le Crédit Mutuel avec 20%, les Banques Populaires conservant une part de marché stable (14%). Enfin, la BNP Paribas, après une hausse de 4 points de sa part de marché en 2005, redescend à son niveau de 2004 avec 3% de la production distribuée dans les DOM.

*Parts de marché des établissements émetteurs de PTZ DOM en 2006*



## **2.1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS**

Le nouveau dispositif ne se traduit pas pour les DOM par l'effondrement de la part de l'individuel comme c'est le cas pour la métropole. Il est probable que cela tienne aux caractéristiques du marché de l'habitat dans les DOM. La part de l'individuel a diminué effectivement de 13 points en 2005, mais se stabilise en 2006 et reste largement majoritaire avec 84% des opérations, 60% des NPTZ dans les DOM concernent l'individuel neuf. La possibilité d'acquisition seule se stabilise à 29% des opérations.

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

	2004		2005		2006	
Individuel Neuf	602	93.3%	356	62.7%	381	60.1%
Collectif Neuf	24	3.7%	16	2.8%	28	4.4%
Individuel Acquisition amélioration	17	2.6%	26	4.6%	31	4.9%
Collectif Acquisition amélioration	2	0.3%	7	1.2%	13	2.1%
Individuel Acquisition seule			92	16.2%	119	18.8%
Collectif Acquisition seule			71	12.5%	62	9.8%
Ensemble	645	100%	568	100%	634	100%

Le coût moyen de l'opération en 2006 dans les DOM atteint 123 000 €, soit une augmentation de 4% par rapport à 2005. En différenciant selon le type de l'opération, il s'avère que cette hausse ne concerne que l'individuel : 6% pour le neuf et 5% pour l'ancien. Pour le collectif, on constate au contraire une baisse de 11% pour le neuf et de 12% pour l'ancien. De plus, contrairement à la métropole, le prix moyen de l'opération dans l'individuel neuf est dépassé par celui du collectif neuf de 7%.

Parallèlement, le montant moyen du NPTZ DOM, après une baisse constatée dans le cadre de l'ancien dispositif (-16% en 2005, -4% en 2004), se situe autour de 15 800 € en 2006 (soit une légère baisse de 200 euros par rapport à la moyenne de l'année précédente). La hausse du montant moyen d'opération et la diminution du montant moyen du PTZ fait descendre la quotité à 12.8% en 2006 (contre 13.5% en 2005 et 16.3% en 2004)

La surface moyenne des logements acquis à l'aide d'un NPTZ DOM en 2006 est de 95 m<sup>2</sup> pour 4 pièces soit une baisse régulière de 2 m<sup>2</sup> pour un même nombre de pièces. Les appartements ne comportent que 3 pièces en moyenne pour une superficie de 75 m<sup>2</sup> dans le neuf (pour un coût d'opération le plus élevé) et 66 m<sup>2</sup> dans l'ancien. En individuel, les surfaces sont de plus de 100 m<sup>2</sup>.

## **2.2 CARACTERISTIQUES DES MENAGES BENEFICIAIRES**

Le changement essentiel intervenu en 2005 relativement la répartition par tranche provenait de la baisse importante des quatre premières tranches (une part cumulée de 81 % en 2005 contre 95% en 2004) au profit des trois dernières. Cette tendance se poursuit en 2006 avec une part cumulé des 4 premières tranches de 77%.

La catégorie d'âge de 25-35 ans est en 2006 la seule classe modale (contre deux sous l'ancien dispositif avec celle de 35-45 ans) avec 45% de l'ensemble. On assiste cette année à un léger vieillissement des emprunteurs, puisque les 35 ans et plus dépassent à nouveau les 35 ans et moins (respectivement 320 NPTZ et 314).

Tout comme en métropole, le nombre de ménages de petite taille a augmenté singulièrement en 2005, cette augmentation se poursuit en 2006 s'établissant à 44% de l'ensemble. Les ménages composés de plus de 3 personnes conservent tout de même la majorité avec un taux de 56%.

S'agissant des CSP des emprunteurs dans les DOM, 48% des NPTZ sont pour des ouvriers. La part des professions intermédiaires se situe à 21%, soit au même niveau que 2004. La part cumulée des ouvriers, employés et professions intermédiaires est de 84%.

En regroupant les données selon la situation matrimoniale de l'emprunteur, il apparaît que le nombre de célibataires dépasse pour la première fois celui des couples mariés. Par ailleurs la part des mariés diminue au profit des couples vivant maritalement ; l'ensemble des deux catégories reste majoritaire avec 51%, mais en diminution (54% en 2005) au profit essentiellement des divorcés et séparés.

61% des emprunteurs sont anciens locataires du secteur privé (soit 3 points de plus par rapport à 2005) et plus d'un quart vivaient chez leurs parents.

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

- sont plus représentés dans les tranches de revenus les plus faibles (64% pour les trois premières tranches du barème contre 61% en Métropole) ;
- sont plus présents dans les catégories d'âges les plus élevées (50% des emprunteurs âgés de plus de 35 ans contre 27% en France métropolitaine) ;
- sont relativement plus souvent regroupés en familles (56% des 3 personnes et plus contre 44% en Métropole) ;
- sont relativement plus souvent employés (48% contre 32% en métropole) et relativement moins souvent ouvriers (15% contre 26% en métropole) ;
- sont relativement plus souvent célibataires (40% contre seulement 37% en France métropolitaine) avec une part relativement plus importante des couples mariés par rapport au concubinage (l'écart entre ces deux statuts étant de 19 points contre seulement 4 en France métropolitaine) ;
- vivaient plus, en proportion, chez leurs parents (27% contre seulement 13% en France métropolitaine).



### 3 ANNEXES<sup>1</sup>

Page 1 :	Caractéristiques principales des émissions de NPTZ par type d'opération et zone géographique
Page 2 :	Répartition des émissions de PTZ par type d'opération et catégorie de commune
Page 3 :	Coût moyen d'opération et montant moyen du PTZ par type d'opération
Page 4 :	Répartition des CSP selon le type de commune
Page 5 :	Répartition des emprunteurs selon leur situation familiale et le type de commune
Page 6 :	Répartition des emprunteurs selon leur revenu mensuel N et le type de commune
Page 7 :	Comparaison des émissions de PTZ par catégorie de commune de l'ancien et du futur logement
Page 8 :	Répartition des émissions selon les caractéristiques socio-démographiques des emprunteurs
Page 9 :	Répartition des émissions par catégorie de ménage et type d'opération
Page 10 :	Répartition des émissions de PTZ par tranches du barème et type d'opération
Page 11 :	Revenu mensuel moyen de l'année N selon la tranche de revenu de l'année de référence
Page 12 :	Évolution des revenus mensuels de l'année N des ménages bénéficiaires d'un PTZ
Page 13 :	Revenu mensuel de l'année N des ménages bénéficiaires d'un NPTZ en 2005
Page 14 :	Parts de marché des établissements
Page 15 :	Répartition des émissions par taux d'apport personnel des ménages et type d'opération
Page 16 :	Caractéristiques des prêts principaux
Page 17 :	Composition des plans de financement accompagnant un NPTZ en 2005
Page 18 :	Composition des plans de financement accompagnant un PTZ en 2004
Pages 19 - 21 :	Répartition géographique des NPTZ émis en 2005 par type d'opération
Page 22 :	NPTZ émis en 2005, finançant un logement situé en Île-de-France
Page 23 :	NPTZ émis en 2005, finançant un logement situé en province
Pages 24 - 26 :	Caractéristiques des NPTZ DOM

---

<sup>1</sup> Attention: les chiffres relatifs à l'année 2005 portent uniquement sur les prêts émis dans le cadre du nouveau dispositif (à partir de février 2005)