

**MINISTERE DE L'EMPLOI, DE LA COHESION SOCIALE  
ET DU LOGEMENT**

**PROJET DE LOI DE FINANCES INITIALE POUR 2006  
Assemblée Nationale  
Commission des finances, de l'économie générale et du plan**

**MISSION VILLE ET LOGEMENT**

**PROGRAMMES LOGEMENT**

**QUESTION N°DL 30**

**Libellé de la question :**

**Eléments statistiques relatifs au prêt à 0 %**

a) Indiquer depuis l'année 1997 :

- le nombre d'opérations concernées (offres émises et mises en force) au 31 décembre de chaque année en distinguant celles qui sont associées à un prêt d'accession sociale (PAS) ;
- la répartition des prêts entre les principaux établissements prêteurs ;
- la répartition par type de logement (habitat individuel/habitat collectif, neuf/ancien) ;
- le taux d'effort moyen brut et net après aide personnelle au logement des accédants selon la nature du bien (neuf ou ancien) et sa localisation (Région parisienne et province) ;
- la proportion de ménages éligibles à l'APL ;

b) Indiquer la répartition des bénéficiaires selon :

- la catégorie professionnelle ;
- l'âge ;
- la situation familiale ;
- les revenus (répartition par tranche avec indication de l'équivalent en SMIC des bornes de chaque tranche et en fonction du SMIC, revenus inférieurs au SMIC, compris entre 1 et 1,5 SMIC, entre 1,5 et 2 SMIC et supérieurs à 2,5 SMIC) ;
- la localisation du bien.

## REPONSE :

### a) Bilan au 31 décembre 2004

#### *a.1 Nombre d'opérations concernées*

Année	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>PTZ émis</b>	123 000	111 200	126 266	111 000	102 000	101 116	100 377	79 923
<i>dont PTZ avec PAS</i>	97 635	89 336	87 671	71 732	64 889	59 997	59 364	41 905
<i>part de PTZ avec PAS</i>	79%	80%	69%	65%	64%	59%	59%	52%
<b>PTZ mis en force</b>	129 150	109 200	116 858	112 169	101 893	102 124	94 189	83 408

*La mise en place du prêt à 0% comprend plusieurs étapes : l'émission d'offre de prêt par la banque, l'acceptation de l'offre par le client et la mise en force qui correspond au déblocage des crédits de paiement quand plus de 50 % du capital est prêté. Les délais existants entre ces étapes font qu'un prêt émis une année donnée peut être mis en force au cours d'une année ultérieure, ce qui explique le décalage entre les effectifs du tableau ci-dessus pour chaque année civile.*

*Source : SGFGAS*

L'accession sociale à la propriété est pour le Gouvernement un des piliers de la politique du logement, car elle répond à une aspiration forte de la population et favorise le choix des parcours résidentiels. Dans le cadre du plan de cohésion sociale, le Gouvernement a souhaité s'engager en faveur de l'accession en renforçant le prêt à 0% qui constitue le principal dispositif d'aide dans ce domaine. A l'automne 2004, il a ainsi décidé d'étendre le prêt à 0% à l'acquisition de logements anciens sans condition de travaux, et d'améliorer le barème du dispositif.

Les montants maximaux de prêt à 0% ont été augmentés de 12% en moyenne et les conditions de remboursement du prêt ont été améliorées pour les ménages disposant des ressources les plus modestes. Les améliorations du prêt à 0% sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2005.

L'attente suscitée par le nouveau dispositif a entraîné une diminution des émissions de prêts à 0% en 2004. Selon les dernières données disponibles, environ 80 000 prêts à 0% ont été émis en 2004, pour un montant prêté de 1,3 milliard d'euros et un coût total d'opérations financées de 10 milliards d'euros.

Une approche par type d'opération fait apparaître que cette baisse est plus marquée dans le secteur de l'ancien (-30% avec 7 800 prêts à 0% en 2004, contre -19% pour le neuf) pour lequel le nouveau prêt à 0% laisse beaucoup plus de liberté dans le choix des opérations qu'auparavant

52% des PTZ émis en 2004 se sont accompagnés d'un PAS.

Les premiers éléments statistiques montrent que le nouveau prêt à 0%, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2005, permettra d'aider plus de 200 000 ménages par an à devenir propriétaires de leur logement, conformément à l'objectif du Gouvernement.

L'ancien prêt à 0% ne pouvait être mobilisé pour l'acquisition d'un logement ancien qu'à la condition que des travaux y soient réalisés représentant plus de 35% du montant total de l'opération, soit plus de 50% du prix d'acquisition du logement. Le nouveau prêt à 0% peut financer l'acquisition de logements anciens sans condition de travaux.

	Ancien prêt à 0%	Nouveau prêt à 0%
Neuf	90%	34%
Ancien avec plus de 35% de travaux	10%	3%
Ancien avec moins de 35% de travaux		15%
Ancien sans travaux		47%

62% des opérations actuellement réalisées à l'aide du nouveau prêt à 0% n'auraient pas pu être financées avec l'ancien prêt à 0%.

Grâce au nouveau prêt à 0%, les ménages disposant de ressources modestes ont à nouveau la possibilité de devenir propriétaires dans les zones urbaines denses ou dans les centres-villes, où peu de nouveaux logements sont construits. Alors que 30% des anciens prêts à 0% étaient mobilisés dans les zones A et B du dispositif d'aide à l'investissement locatif (agglomérations de plus de 50 000 habitants et agglomérations où le marché immobilier est le plus tendu), 46% des nouveaux prêts à 0% sont émis pour des opérations réalisées dans ces zones.

	Ancien prêt à 0%	Nouveau prêt à 0%
Zone A	6%	12%
Zone B	24%	34%
Zone C	70%	54%

Le Gouvernement a décidé de relever les plafonds de ressources applicables au nouveau prêt à 0% pour les opérations réalisées en zone A. Les ménages disposant de ressources moyennes pourront ainsi être aidés à devenir propriétaires dans les communes de cette zone où les prix de l'immobilier sont les plus élevés (agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français).

### ***a.2 Principaux établissements prêteurs***

Au regard des montants prêtés, le groupe constitué par les Caisses d'Épargne, le Crédit Foncier et Entenial reste en tête avec une part de marché en légère progression à 32,90% (dont 19,4% pour le Crédit Foncier, deuxième distributeur, en progression de 3 points) suivi par le groupe constitué par le Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais avec 24,5% (dont 23,5% pour le Crédit Agricole qui reste le premier réseau distributeur).

Le groupe formé par le Crédit Mutuel et le CIC se maintient en troisième position avec une part de marché de 17,3% (dont 13,6% pour le Crédit Mutuel qui se place en troisième position en tant que réseau distributeur). Ces trois groupes représentent désormais un peu moins des trois quarts de la production (74,7% contre 75,8% en 2003). Le réseau du Crédit Immobilier occupe la 4<sup>ème</sup> position avec une part de marché de 11,1% suivi par les Banques populaires (4,7%).

### ***a.3 Répartition par type de logement financé :***

Pour les prêts émis en 2004, l'habitat individuel représentait 90% des opérations financées avec un prêt à taux zéro et le collectif 10%, contre 89% et 11% en 2003. 90% des opérations concernaient l'achat de logements neufs et 10% des opérations d'acquisition-amélioration, contre 89% et 11% en 2003. Cette légère évolution traduit la progressive concentration des prêts à 0% sur l'individuel neuf (81% des prêts en 2004 contre 75% en 2001).

### ***a.4 Taux d'effort d'un accédant « prêt à 0% »***

Les plans de financement moyens suivants permettent de faire ressortir les taux d'effort moyen (avant aides personnelles au logement).

L'augmentation du coût total de l'opération est observée dans le neuf comme dans l'ancien, et en Ile-de-France comme en province. La plus grande partie de cette augmentation est prise en charge par l'augmentation du montant du prêt principal. Le développement des crédits à taux révisable, pour lesquels le taux actuel est inférieur à celui des crédits à taux fixes, permet toutefois de limiter fortement, voire de réduire, l'importance de la première mensualité. Le profil des accédants ayant

peu changé par rapport à 2004, les taux d'efforts sont finalement contenus en Ile-de-France mais en progression sensible (de cinq points à 36,4% dans le neuf et 31,6% dans l'ancien) en Province.

Le plan de financement moyen des opérations avec nouveau prêt à 0% permet de mettre en évidence des effets de la réforme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2005. Le taux d'effort présente dans l'ensemble un repli marqué, par rapport à celui observé pour les opérations financées en janvier 2005. Le montant des opérations financées a tendance à progresser.

**Plan de financement moyen pour les nouveaux prêts à 0% émis à compter du 1<sup>er</sup> février 2005 (\*)**

Zone	Ile de France		Province	
	Type	Type	Type	Type
	Neuf (1 779 NPTZ)	Ancien (8 183 NPTZ)	Neuf (28 656 NPTZ)	Ancien (47 026 NPTZ)
<b>Montant NPTZ</b>	21 300	17 700	18 000	12 900
<b>Prêt principal</b>	118 100	96 000	91 800	83 400
<b>Autres prêts (1)</b>	5 700	7 200	8 800	6 400
<b>Apport personnel</b>	28 700	25 100	16 100	13 600
<b>Total</b>	173 800	146 000	134 700	116 300
<b>Mensualité moyenne (2)</b>	800	700	700	600
<b>Revenu net moyen</b>	<b>2 500</b>	<b>2 300</b>	<b>2 200</b>	<b>2 100</b>
<b>Taux d'effort</b>	<b>32,0%</b>	<b>30,4%</b>	<b>31,8%</b>	<b>28,6%</b>

(\*) prêts émis et enregistrés

(1) y compris épargne-logement si elle existe.

(2) montant déclaré de la 1<sup>ère</sup> mensualité tous prêts confondus

Source SGFGAS

**Plan de financement moyen pour les anciens prêts à 0% émis en janvier 2005**

Zone	Ile de France		Province	
	Type	Type	Type	Type
	Neuf (355 PTZ)	Ancien (8 PTZ)	Neuf (5 229 PTZ)	Ancien (625 PTZ)
<b>Montant PTZ</b>	20 600	19 300	16 100	14 100
<b>Prêt principal</b>	114 000	91 600	89 300	66 000
<b>Autres prêts (1)</b>	6 200	0	8 800	8 200
<b>Apport personnel</b>	29 500	12 000	16 600	7 500
<b>Total</b>	170 300	122 900	130 800	95 800
<b>Mensualité moyenne (2)</b>	800	600	800	600
<b>Revenu net moyen</b>	<b>2 400</b>	<b>2 000</b>	<b>2 200</b>	<b>1 900</b>
<b>Taux d'effort avant aides personnelles</b>	<b>33,3%</b>	<b>30,0%</b>	<b>36,4%</b>	<b>31,6%</b>

(1) y compris épargne-logement si elle existe.

(2) montant déclaré de la 1<sup>ère</sup> mensualité tous prêts confondus

Source SGFGAS

### ***a.5 Proportion des ménages potentiellement éligibles à l'APL :***

Environ 50% des ménages bénéficiaires d'un prêt à 0% sont potentiellement éligibles aux barèmes accession de l'APL.

### **b) Répartition des bénéficiaires (sociologie des acquéreurs) :**

#### ***b.1 Répartition des bénéficiaires par catégorie socioprofessionnelle***

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les ouvriers (34,2% du total), les employés (29,5%) et les professions intermédiaires (21,7%).

Les ménages composés de 3 personnes et plus représentent 59% des acquéreurs.

#### ***b.3 Répartition des bénéficiaires par tranche d'âge***

Comme en 2003, plus de 70% des bénéficiaires de prêt à 0% ont moins de 35 ans.

Age de l'emprunteur	Effectif <sup>1</sup>	Pourcentage
17 < âge <= 25	8 789	11,10%
25 < âge <= 35	47 950	60,50%
35 < âge <= 45	17 676	22,30%
45 < âge <= 65	4 808	6,10%
65 < âge <= 75	82	0,10%

Source : SGFGAS

<sup>1</sup> Sur la base des effectifs renseignés uniquement : le total peut être très légèrement inférieur au nombre total de PTZ émis.

#### ***b.4 Répartition des bénéficiaires par situation familiale***

60% des bénéficiaires de prêt à 0% en 2004 font partie de ménages de trois personnes et plus, chiffre stable par rapport à 2003.

	<b>Effectifs</b>	<b>Part</b>
1 personne	12 437	16%
2 personnes	20 008	25%
3 personnes	21 437	27%
4 personnes	17 944	23%
5 personnes	6 026	8%
6 et plus	1 459	2%
<b>Total renseigné</b>	<b>79 311</b>	<b>100%</b>

Source : SGFGAS

#### ***b.5 Répartition des bénéficiaires par catégorie de revenus***

Depuis le 3 novembre 2003, l'éligibilité au prêt à 0% est appréciée sur la base du revenu perçu au cours de l'année précédant celle de l'offre de prêt (année N-1), alors que le critère portait auparavant sur les ressources perçues au cours de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêt (année N-2). Les revenus perçus au titre de l'année N-1 sont plus représentatifs des ressources dont dispose réellement le ménage pour acquérir son logement, si bien que cette modification conduit à une distribution plus équitable du prêt à 0%. Le tableau suivant montre l'impact de ce changement de critère sur la répartition des ménages entre les tranches du barème : les revenus déclarés par les ménages entre mars et décembre marquent un léger glissement vers les tranches supérieures du fait de la progression des revenus entre l'année N-2 et l'année N-1.

Revenu de l'année de référence <sup>2</sup>	2003		Janvier – Février 2004		Mars – Décembre 2004		Ensemble 2004	
	Effectifs	Part	Effectifs	Part	Effectifs	Part	Effectifs	Part
- de 12 638.18 €	26 368	26,5%	3 492	24,5%	13 716	21,1%	17 208	21,7%
de 12 638.18 € à 15 793.86 €	18 859	18,9%	2 594	18,2%	10 608	16,3%	13 202	16,7%
de 15 793.87 € à 18 949.56 €	21 133	21,2%	3 161	22,2%	14 328	22,0%	17 489	22,0%
de 18 949.57 € à 22 105.25 €	15 991	16,1%	2 352	16,5%	12 129	18,6%	14 481	18,3%
de 22 105.26 € à 25 260.95 €	10 741	10,8%	1 730	12,1%	9 021	13,9%	10 751	13,6%
de 25 260.96 € à 28 416.64 €	4 596	4,6%	660	4,6%	3 791	5,8%	4 451	5,6%
+ de 28 416.64 €	1 876	1,9%	271	1,9%	1 458	2,2%	1 729	2,2%
<b>Ensemble</b>	<b>99 564</b>	<b>100%</b>	<b>14 260</b>	<b>100%</b>	<b>65 051</b>	<b>100%</b>	<b>79 311</b>	<b>100%</b>

Source : SGFGAS

Le changement du critère d'éligibilité se traduit également par une modification de la répartition des bénéficiaires du prêt à 0% selon leurs revenus nets de l'année N. Près de 67 % des bénéficiaires de prêt à 0% ont un revenu de l'année N inférieur à 2,5 SMIC, contre 57,5 % en 2003.

<sup>2</sup> Sur la base des effectifs renseignés uniquement : le total peut être très légèrement inférieur au nombre total de PTZ émis.

	2003		2004	
Revenu mensuel <1 SMIC	2 811	2.8%	3 642	4.6%
1 SMIC <= revenu mensuel <1.5 SMIC	12 345	12.4%	13 161	16.6%
1.5 SMIC <= revenu mensuel < 2 SMIC	17 940	18.0%	15 633	19.7%
2 SMIC <= revenu mensuel < 2.5 SMIC	24 134	24.3%	20 358	25.7%
2.5 SMIC <= revenu mensuel < 3 SMIC	22 111	22.2%	16 231	20.5%
3 SMIC <= revenu mensuel < 3.5 SMIC	12 066	12.1%	7 177	9.1%
3.5 SMIC <= revenu mensuel < 4 SMIC	4 974	5.0%	2 109	2.7%
4 SMIC <= revenu mensuel < 4.5 SMIC	1 774	1.8%	570	0.7%
4.5 SMIC <= revenu mensuel < 5 SMIC	679	0.7%	180	0.2%
5 SMIC <= revenu mensuel < 5.5 SMIC	289	0.3%	75	0.1%
Revenu mensuel >= 5.5 SMIC	276	0.3%	55	0.1%
<b>Ensemble des ménages renseignés</b>	<b>99 399</b>	<b>100%</b>	<b>79 191</b>	<b>100%</b>

SMIC net retenu : 953€ en 2003, 1003€ en 2004 (base 39h)

Source : SGFGAS

### ***b.6 Localisation du bien***

La répartition régionale des émissions de PTZ est globalement stable depuis 1997, aussi les évolutions que l'on peut constater sont minimes et modifient peu le poids des régions.

Les trois régions regroupant le plus grand nombre de PTZ en 2004 sont :

- Pays de la Loire : 10,6% des effectifs de prêts ;
- Rhône Alpes : 10,5 ;
- Bretagne : 9,9%.

L'Ile-de-France, avec 5,9% des prêts, voit de nouveau sa part reculer sensiblement par rapport à 2003.

Les DOM représentent 612 PTZ soit 0,8% du total, dont plus de la moitié à la Réunion.

## Répartition des prêts à 0% accordés en fonction du type de commune

2004	Pôle urbain			Couronne périurbaine			Commune multipolarisée			Espace rural			Ensemble		
Individuel Neuf	14 478	66.3%	22.8%	20 455	87.1%	32.2%	6 772	86.8%	10.7%	21 755	84.5%	34.3%	63 460	80.5%	100%
Collectif Neuf	5 807	26.6%	75.5%	1 130	4.8%	14.7%	271	3.5%	3.5%	480	1.9%	6.2%	7 688	9.7%	100%
Individuel Ancien	1 356	6.2%	18.7%	1 810	7.7%	25.0%	719	9.2%	9.9%	3 360	13.0%	46.4%	7 245	9.2%	100%
Collectif Ancien	187	0.9%	39.3%	88	0.4%	18.5%	41	0.5%	8.6%	160	0.6%	33.6%	476	0.6%	100%
<b>Ensemble renseigné</b>	<b>21 828</b>	<b>100%</b>	<b>27.7%</b>	<b>23 483</b>	<b>100%</b>	<b>29.8%</b>	<b>7 803</b>	<b>100%</b>	<b>9.9%</b>	<b>25 755</b>	<b>100%</b>	<b>32.7%</b>	<b>78 869</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

2003	Pôle urbain			Couronne périurbaine			Commune multipolarisée			Espace rural			Ensemble		
Individuel Neuf	19 972	65.4%	25.6%	26 123	87.1%	33.5%	8 152	85.9%	10.4%	23 773	81.9%	30.5%	78 020	78.8%	100%
Collectif Neuf	8 151	26.7%	81.4%	1 236	4.1%	12.3%	249	2.6%	2.5%	376	1.3%	3.8%	10 012	10.1%	100%
Individuel Ancien	2 057	6.7%	20.1%	2 510	8.4%	24.6%	1 043	11.0%	10.2%	4 610	15.9%	45.1%	10 220	10.3%	100%
Collectif Ancien	371	1.2%	47.0%	124	0.4%	15.7%	41	0.4%	5.2%	254	0.9%	32.2%	790	0.8%	100%
<b>Ensemble renseigné</b>	<b>30 551</b>	<b>100%</b>	<b>30.8%</b>	<b>29 993</b>	<b>100%</b>	<b>30.3%</b>	<b>9 485</b>	<b>100%</b>	<b>9.6%</b>	<b>29 013</b>	<b>100%</b>	<b>29.3%</b>	<b>99 042</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : SGFGAS

Les logements financés par un prêt à 0% sont équitablement partagés entre les logements situés dans un espace rural (33% en 2004 contre 29% en 2003), dans une couronne périurbaine (30% en 2004 et en 2003) ou dans un pôle urbain (28% en 2004 contre 31% en 2003). La tendance de repli des logements en pôle urbain au profit des logements en espace rural est continue depuis 2001 (où leurs parts respectives étaient de 33% et de 26%).