

Le doublement du prêt à taux zéro (PTZ) dans le neuf en 2009 a attiré les familles et allégé le taux d'effort global

Dans le cadre du plan de relance de l'économie, les montants des prêts à 0 % ont été doublés à partir de janvier 2009 pour les acquisitions d'un logement neuf. Cette disposition a dynamisé le nombre de prêts à taux zéro (PTZ) pour ce type d'achat (+ 12,9 % en 2009) et attiré les familles davantage que les personnes seules. En 2009, les acquéreurs de logement individuel aidés par un PTZ, plus aisés qu'en 2008, ont profité de cette mesure pour investir dans un bien de valeur plus élevée. Dans le collectif, les acheteurs, moins aisés qu'en 2008, ont acquis un appartement moins cher. Le doublement du prêt a permis une diminution de l'apport personnel et du taux d'effort. Les ménages bénéficiaires se sont installés plus près du centre de l'agglomération en zone A, et plus loin des pôles urbains sur le reste du territoire.

Fin 2008, dans un contexte de crise économique et financière et d'effondrement du nombre de transactions immobilières, le gouvernement a mis en place un plan de relance de l'économie comportant un important soutien au logement et à l'effort de construction. Au sein du dispositif mis en œuvre, le montant du prêt à 0 % (PTZ) a été doublé pour les acquisitions de logements neufs entre janvier 2009 et juin 2010. Cette nouvelle disposition a dynamisé la demande en 2009 : le nombre de prêts à taux zéro émis a progressé de 3 %, passant à 216 300 après 210 000 en 2008. Cette hausse a été portée par celle du volet construction neuve du PTZ (+ 12,9 %), segment ayant bénéficié de l'aide supplémentaire de l'État, tandis que les acquisitions dans l'ancien avec un PTZ se repliaient (- 1,4 %). La vitalité du PTZ dans le neuf a été particulièrement marquée en zone A (*Sources et définitions*), où le nombre de prêts contractés pour l'achat a augmenté de 67,9 % (*Carte*), portant la part des « PTZ neuf » localisés dans cette région de 6 % à près de 10 %. Sur l'ensemble du territoire métropolitain, ce dynamisme relatif a limité le recul de l'ensemble de la construction neuve (- 7,1 % en 2009).

Des bénéficiaires vivant davantage en famille et plus âgés dans l'individuel

Le doublement du PTZ en 2009 dans le neuf a fortement modifié la composition des ménages bénéficiaires de ce dispositif. Dans l'individuel, qui représente plus de 80 % de l'ensemble du « PTZ neuf », la part des ménages de une personne a reculé significativement, notamment en zone A (- 6 points). En effet, contrairement aux autres catégories de ménages, l'avantage procuré par le doublement du prêt ne s'accompagne pas pour eux d'une durée de remboursement multipliée par deux. Un montant de prêt doublé associé à une durée de

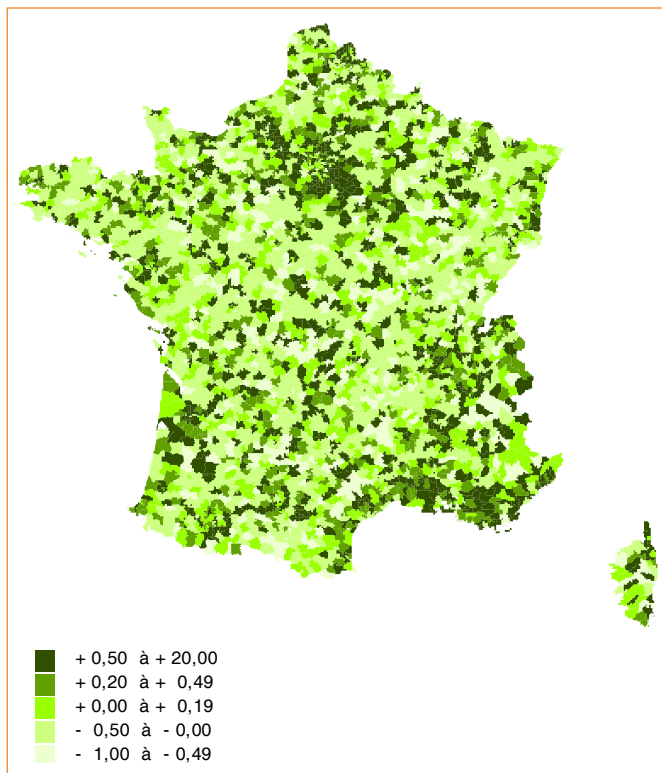
remboursement quasi inchangée génère des mensualités plus élevées, qui deviennent potentiellement dissuasives. La part des ménages composés de deux personnes a également reculé significativement. Aussi, en 2009, pour ce type de logement, les bénéficiaires ont été bien plus souvent qu'en 2008 composés de familles de trois personnes ou plus (leur part s'est établie à 70 % en zone A et à 62 % en zones B et C - *Sources et définitions* - après 58 % et 60 % respectivement en 2008). Les nouveaux bénéficiaires ont été aussi plus âgés que ceux de 2008 : la part des ménages dont la personne de référence est âgée de 36 à 55 ans a progressé au détriment de celle des 26-35 ans. Le revenu moyen de ceux ayant acquis un logement individuel, à 41 100 euros en zone A et 31 800 euros en zones B et C, a été 6,2 % plus élevé que celui des bénéficiaires de 2008. Les ménages de petite taille (une personne, d'une part, et deux personnes, d'autre part) ayant acquis un bien localisé en zone A présentent des revenus perçus moindres que leurs prédécesseurs de 2008 (-1,8 % dans les deux cas). Les ménages de plus grande taille, ainsi que tous ceux ayant bénéficié d'un PTZ en zones B et C ont perçu des revenus supérieurs à ceux de 2008.

Inversement, dans le collectif et plus particulièrement en zone A, les ménages ayant bénéficié du PTZ en 2009, quelle que soit leur taille, étaient moins aisés financièrement que leurs prédécesseurs de 2008. L'écart le plus marqué a concerné les ménages de trois personnes ou plus résidant dans cette zone (- 3,6 %). Le revenu moyen s'est établi à 32 300 euros en zone A et à 25 300 euros en zones B et C, soit 2,3 % moins élevé que les bénéficiaires de 2008. Ce recul des revenus est en partie lié à l'âge des bénéficiaires. En effet, en 2009, la part de ceux de moins de 26 ans a progressé (+ 1,8 point en zone A et + 2,8 points en zones B et C), au détriment des autres classes d'âge.



Carte - PTZ dans le neuf, évolution 2008-2009

En %



Source : SOeS, d'après Société de gestion du fonds de garantie de l'accès social à la propriété (SGFGAS)

Des biens neufs globalement plus chers dans l'individuel

En 2009, alors que les prix d'ensemble des logements neufs, aidés ou non par un PTZ, mesurés par l'évolution de l'indice du coût de la construction, s'inscrivaient en baisse (- 2,7 %), les ménages bénéficiaires du PTZ dans l'individuel ont acheté des biens plus chers qu'en 2008 (+ 3 %). En effet, le prix moyen d'un logement individuel acheté neuf, dans le cadre du prêt à 0 % a été de 166 200 euros, après 161 300 euros en 2008. En zone A, où le prix de l'immobilier est plus élevé, ce coût moyen a augmenté plus fortement encore, à 244 600 euros (+ 4,7 %). Ce dynamisme plus important a été porté par les achats des familles de trois personnes ou plus, et par le poids accru de ce type de ménages dans l'ensemble. Sur le reste du territoire, la valeur des biens acquis avec un PTZ s'est établie à 163 300 euros, en hausse de 2,1 %. Au total, seuls les ménages de une personne en zone A ont fait exception en achetant des biens moins chers dans l'individuel (- 5,2 % par rapport à 2008).

Par ailleurs, dans le collectif, la valeur des biens acquis a diminué pour toutes les catégories. En zone A, les prix ont été inférieurs de 2,9 % pour s'établir à 193 900 euros. Sur le reste de la métropole, la valeur moyenne du bien, à 152 900 euros, a été 2 % moins élevée qu'en 2008.

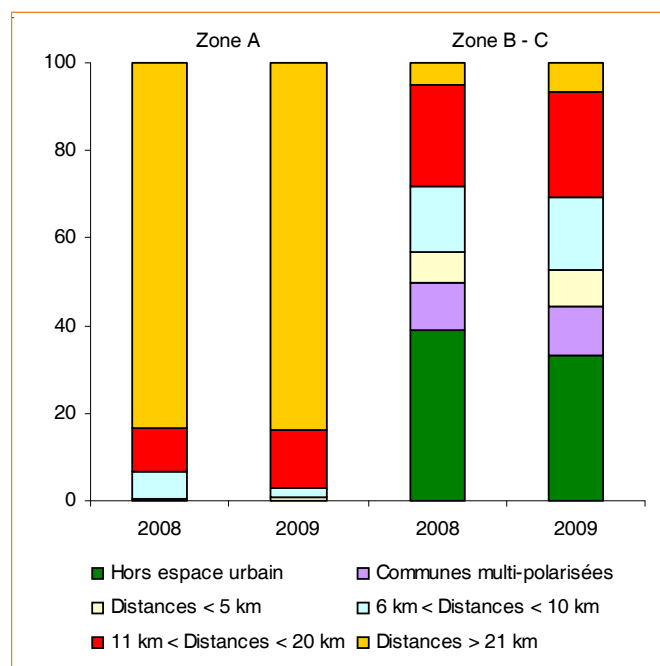
Des logements plus près des centres ville en zone A

La surface habitable moyenne s'est inscrite en légère baisse à 97 m² (100 m² en 2008). Inchangée en zone A, elle a diminué en zones B et C : les logements neufs ont été moins spacieux, dans l'individuel (105 après 108 m²) comme dans le collectif (60 après 62 m²).

Si globalement, en zone urbaine, la distance qui séparait le lieu de construction de la ville centre a augmenté (elle est passée de 8 km en 2008 à 9,3 km en 2009 – Graphique), elle a diminué fortement dans certaines d'entre elles. Dans l'aire urbaine de Paris, qui concentre à elle seule 10,4 % de la construction neuve liée au PTZ et 14,1 % de celle qui est réalisée en espace urbain, le lieu d'implantation du nouveau logement s'est rapproché du pôle urbain. En 2009, les maisons individuelles ont été construites à 41,3 km de Paris en moyenne après 44,7 km en 2008. Il en est allé de même, mais dans une moindre mesure, pour les logements collectifs très légèrement moins éloignés de la capitale (22,7 km après 23 km en 2008). De même, dans l'aire urbaine de Nice, les habitations collectives neuves ont été bâties à 11,7 km du centre en moyenne. Cette distance était de 15,1 km en 2008. Dans l'individuel, les constructions ont été localisées à 22,3 km du pôle urbain (24,3 km en 2008). Ce rapprochement vers les centres urbains n'a pas été sans lien avec la hausse du prix des biens achetés par le biais du PTZ en 2009 en zone A.

Graphique - PTZ dans l'individuel neuf, plus loin des pôles urbains, sauf en zone A

En %



Source : SOeS, d'après Société de gestion du fonds de garantie de l'accès social à la propriété (SGFGAS)

Sur le reste du territoire, la part des constructions neuves individuelles situées hors de l'espace urbain a diminué de façon marquée (- 6 points en 2009), s'établissant à 39 %. Au sein des aires urbaines, la distance des logements individuels a été quasiment inchangée à 6,5 km. À l'inverse, la part de ceux qui ont été construits à une distance supérieure à 20 kilomètres, certes les moins nombreux en zone B et C, a augmenté de 2 points par rapport à 2008 (6,7 % en 2009, après 4,7 %).

Le doublement du montant du prêt aidé s'est accompagné d'une diminution de l'apport personnel des bénéficiaires

Dans l'individuel, le doublement du montant de prêt financé par un « PTZ neuf » a fait passer l'aide à 51 300 euros en moyenne en zone A et à 36 600 euros en zones B et C.

Dans le collectif, le montant du prêt PTZ s'est élevé à 42 600 euros en moyenne en zone A et à 32 800 euros sur le reste du territoire.

Qu'ils aient acquis un logement individuel ou collectif, tous les bénéficiaires ont eu en commun d'avoir tiré parti du doublement dans le neuf par une diminution de leur apport personnel, mais dans une mesure moindre que la hausse de l'aide. Leur recours aux banques, pour un prêt complémentaire, a été moins important, malgré un prix d'achat globalement plus élevé. Le taux d'effort (*Sources et définitions*) a diminué ainsi pour tous (*Tableau*). Dans l'individuel, le doublement du PTZ a généré un emprunt à taux zéro de 18,5 k€ supplémentaires. Cette somme a permis, à hauteur de 26 % d'acheter un bien plus cher, pour 11 % de réduire l'apport personnel et pour le reste de se substituer à l'emprunt bancaire. Pour le collectif, le montant doublé du PTZ (+ 19 k€), cumulé à l'achat d'un bien de moindre valeur, a été utile pour 37 % à la réduction de

l'apport personnel, et pour le reste, à réduire les prêts bancaires complémentaires. Pourtant, quelques disparités existent selon la localisation, le type de logement et la composition des ménages. En zone A, l'apport personnel des bénéficiaires a été 30 % moins élevé en 2009 qu'en 2008, et ce, pour tous les types de biens. Sur le reste du territoire métropolitain, l'apport personnel a été moins élevé de 15 % par rapport à celui qui prévalait en 2008 dans le collectif, et de 9 % dans l'individuel.

Les écarts 2008-2009 sur la valeur du bien acheté et sur les montants d'aide et d'apport personnel se sont accompagnés d'un moindre montant des prêts demandés auprès des banques en 2009, et ce, même dans les cas où les biens achetés étaient plus chers qu'en 2008.

Pour les ménages de deux personnes ou plus, ce montant moins élevé s'est accompagné, en 2009, d'un taux d'effort allégé par rapport aux bénéficiaires de 2008. Ils ont bénéficié d'un allongement des durées de remboursement du PTZ et de la baisse des taux bancaires. En revanche, en 2009, les ménages de une personne ayant acquis un bien individuel n'ont pas profité pleinement de l'augmentation de la durée de remboursement du PTZ associée au doublement du montant du prêt car leur durée de remboursement était déjà longue. Ayant globalement emprunté plus, ils ont subi en conséquence un taux d'effort supérieur à celui des bénéficiaires de 2008.

Tableau - « PTZ neuf », des logements individuels plus chers, moins d'apport personnel

En euros

	Zone A				Zones B et C			
	Individuel		Collectif		Individuel		Collectif	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Prix moyen d'achat	233 768	244 648	199 712	193 892	159 970	163 272	156 055	152 863
Apport personnel moyen	53 112	37 971	46 576	32 765	24 237	22 208	35 367	30 095
Emprunt moyen	180 656	206 677	153 136	161 127	135 733	141 064	120 688	122 768
PTZ	24 438	51 266	21 239	42 576	18 506	36 582	15 520	32 818
Banques	156 218	155 411	131 897	118 551	117 227	104 482	105 168	89 950
Mensualité moyenne	999	975	847	753	744	729	663	616
Revenu imposable annuel moyen	40 089	41 140	33 352	32 269	30 091	31 807	26 317	25 337
Taux d'effort moyen (%)	29,9	28,4	30,5	28,0	29,7	27,5	30,2	29,2

Source : SOEs, d'après Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS)

Sources et définitions

Les résultats présentés dans ce document ont été produits à partir des fichiers fournis par la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale (SGFGAS). Cette étude porte sur les prêts à 0 % déclarés émis (c'est-à-dire acceptés par les ménages et la SGFGAS) en France métropolitaine durant l'année 2009.

Le prêt à 0 % a été créé fin 1995. Son champ portait alors sur les achats de logements neufs et les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent au moins 35 % de travaux. La réforme de 2005, mettant en place le « nouveau prêt à 0 % », a étendu le champ de ses avantages aux logements anciens sans travaux.

Dispositif favorisant l'accès à la propriété, le prêt à 0 % est réservé à des ménages, sous plafond de ressources, qui n'ont

pas été propriétaires de leur logement dans les deux ans précédant l'opération envisagée.

Le principe est un prêt sans intérêt, dont les caractéristiques dépendent du nombre de personnes composant le ménage, de leurs revenus, de la zone géographique et du caractère neuf ou ancien du logement.

Le zonage du PTZ est celui du dispositif d'investissement locatif « Robien ».

La zone A comprend l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur et le Genevois français.

La zone B comprend les agglomérations de plus de 50 000 habitants et les agglomérations dont le marché immobilier est tendu (frange de l'agglomération parisienne et zones littorales ou frontalières).

La zone C correspond au reste du territoire.

Taux d'effort : poids des mensualités supportées dans l'année dans le revenu imposable.

Plafonds du revenu fiscal de référence annuel donnant droit au PTZ en 2009

En euros

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zone B et C
1	31 250	23 688
2	43 750	31 588
3	50 000	36 538
4	56 875	40 488
5 et +	64 875	44 425

Source : Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS)

Trois modifications sont apportées au prêt à 0 % par le plan de relance, pour l'achat d'un logement neuf effectué du 15 janvier 2009 au 30 juin 2010 :

- le montant du prêt est doublé ;
- la durée maximale du prêt est augmentée ;
- le différé de remboursement est allongé en zone « tendue ».

Montant maximum de prêt à 0 % pour l'achat d'un logement neuf en 2009

En euros

Nombre de personnes composant le ménage	Zone A	Zone B	Zone C
1	32 100	26 400	20 700
2	45 000	37 950	30 900
3	50 100	42 900	35 700
4	55 050	47 700	40 350
5	60 150	52 650	45 000
6 et +	65 100	57 450	49 650

Source : Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS)

La durée de remboursement autorisée peut, dans certains cas, atteindre 30 ans, dont 18 années pendant lesquelles le ménage ne rembourse rien sur le prêt à 0 %.

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Développement durable
Prévention des risques
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

Conditions de remboursement selon le revenu fiscal de référence du ménage en 2009

Montants en euros		Part du prêt remboursée pendant le différé (%)	Années	
Zone A	Zone B et C		Différé maximum	Durée maximum de remboursement
Moins de 23 689	Moins de 15 801	0	18	12
	De 15 801 à 19 750	25	18	9
De 23 689 à 43 750	De 19 751 à 23 688	50	15	6
Plus de 43 750	De 23 689 à 31 588	100	16	-
	Plus de 31 588	100	12	-

Source : Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS)

Doubling of the no-interest loan for new housing in 2009 has attracted families and reduced the overall housing-payment to income ratio

The ceiling of the no-interest loan (NIL) was doubled as of January 2009 for acquisition of newly built dwellings, as part of the plan to revitalise the economic recovery plan. The measure stimulated the number of NIL for this type of purchase (+ 12.9% in 2009) and attracted more families than single people. In 2009, purchasers buying individual houses with the backing of a NIL, wealthier than in 2008, benefited from the measure to invest in dwellings with higher values. Purchasers of dwellings in multi-unit blocks, less well-off than in 2008, bought cheaper dwellings. Doubling of the NIL allowed lowering of the purchaser's contribution and of the housing-payment to income ratio. Benefiting households moved closer to the centre of the agglomeration in Zone A, and further away from urban centres in the rest of the country. ●

Pour en savoir plus

- *Rapport de la commission des comptes du logement (édition 2011) - Premiers résultats 2010, le compte 2009*, disponible sur le site : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/> rubrique Logement-Construction/ Données d'ensemble.
- *Le nouveau prêt à 0 % gagne un nouveau public et le centre-ville*, Sesp en bref n° 21, octobre 2007

Florence Grésèque (SOEs)



Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.so.es.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax. : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication : Bruno Trégouët

Rédacteur en chef : Guillaume Mordant

Coordination éditoriale : Patricia Repérant

Conception : Catherine Grosset

Impression : Bialec, Nancy (France)



ISSN : 2100-1634

Dépôt légal : Août 2011