

# Le nouveau prêt à 0 % gagne un nouveau public et le centre-ville

Karl Even, Josée Rakotomalala (SESP)

SESP en bref

Le nombre de prêts à 0 % a plus que doublé en 2005 avec l'ouverture du dispositif à l'ancien sans travaux alors que ce nombre déclinait continûment depuis sa création en 1995. Le relèvement des barèmes, centré sur les familles, n'a pas eu d'effet significatif. Les nouveaux bénéficiaires appartiennent plus souvent que les bénéficiaires de l'ancien dispositif à des ménages de une ou deux personnes et perçoivent des revenus par unité de consommation plus élevés. Une grande partie d'entre eux se maintiennent dans les centres-villes des pôles urbains où ils résidaient précédemment, modifiant la géographie du prêt aidé qui s'implante ainsi dans les zones urbaines.

Le prêt à 0 % remplace depuis le 1<sup>er</sup> février 2005 le prêt à taux zéro (PTZ), créé en 1995.

Dès la première année, la réforme du dispositif se traduit par un doublement du nombre de bénéficiaires : 196 000 prêts émis en 2005, après 79 000 en 2004 et 100 000 en 2003 (figure 1). L'augmentation du nombre de bénéficiaires se poursuit en 2006 avec 236 000 prêts. Elle s'effectue dans, et autour, des zones géographiques qui historiquement recouraient déjà le plus au prêt à taux zéro, notamment la Bretagne et les Pays de la Loire (figures 2 et 3).

Cette explosion survient alors que les conditions financières en matière de crédit, déjà très favorables en 2004, le sont devenues encore davantage en 2005 : les taux d'intérêt des prêts bancaires ont continué de baisser (- 0,5 point de pourcentage) et la durée moyenne des prêts s'est allongée (+ 12 mois). En contrepartie, les prix ont continué de monter, en réponse à une demande accrue, rendant plus difficile l'accès à la propriété pour les primo-accédants, notamment les revenus modestes, public cible du prêt à 0 %.

Cette évolution résulte directement du changement des règles d'attribution du prêt, et principalement de son périmètre.

Les principales modifications portent sur :

- une extension du dispositif à l'acquisition dans l'ancien sans quotité de travaux ;
- une réévaluation du montant maximum autorisé pour l'emprunt du prêt aidé ;
- une réévaluation du montant maximum pour l'opération totale dans le neuf et la fixation d'un montant plafond dans l'ancien inférieur à celui du neuf ;
- un relèvement des barèmes pour les ménages à partir de trois personnes ;
- un allongement de la durée de remboursement.

Avant ce changement, le nombre de bénéficiaires déclinait continûment (figure 4). Les avantages conférés aux bénéficiaires ont diminué au cours du temps, rendant la mesure progressivement moins attractive. D'une part, les limites de tranches de revenus des ménages, qui déterminent leur éligibilité au dispositif, n'ont jamais été actualisées. D'autre part, la durée maximale du différé de remboursement, dont bénéficient les ménages les plus modestes, a été bloquée fin 1996 alors qu'elle pouvait être modulée et jouer un rôle compensateur auparavant. Si l'on était resté au fonctionnement initial elle aurait augmenté à mesure de la baisse des taux d'intérêt du marché observée depuis 1996.

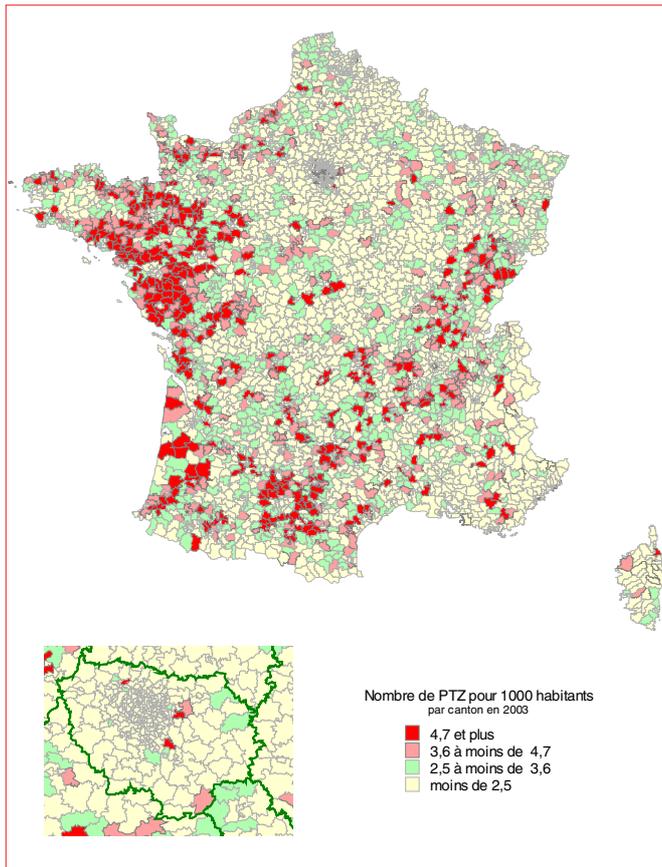
## 1 Prêts à 0 % émis de 1996 à 2006 selon le type d'opération et le type de biens

Type d'opération	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Ensemble des opérations</b>	<b>144 378</b>	<b>121 107</b>	<b>109 966</b>	<b>125 261</b>	<b>109 800</b>	<b>101 397</b>	<b>101 358</b>	<b>100 102</b>	<b>79 311</b>	<b>195 724</b>	<b>236 421</b>
Total ancien	48 456	21 188	18 475	18 459	16 746	14 513	12 739	11 114	7 766	125 894	155 267
Maison individuelle	43 040	19 858	17 463	17 501	15 912	13 793	12 036	10 308	7 288	77 683	91 160
Collectif	5 416	1 330	1 012	958	834	720	703	806	478	48 211	64 107
Total neuf	95 922	99 919	91 491	106 802	93 054	86 884	88 619	88 988	71 545	69 830	81 154
Maison individuelle	85 924	89 720	82 987	98 362	83 853	77 301	78 317	78 778	64 712	62 386	68 862
Collectif	9 998	10 199	8 504	8 440	9 201	9 583	10 302	10 210	6 833	7 444	12 292

Source : SGFGAS, 2006 - calculs MEDAD/SESP, 2007  
France métropolitaine

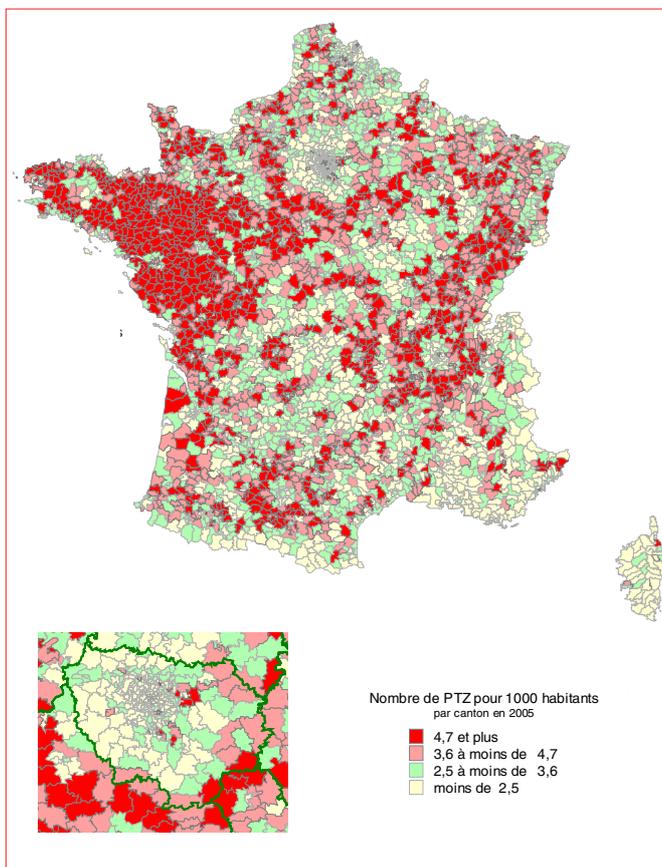


## 2 Nombre de prêts à 0 % pour 1 000 habitants en 2003



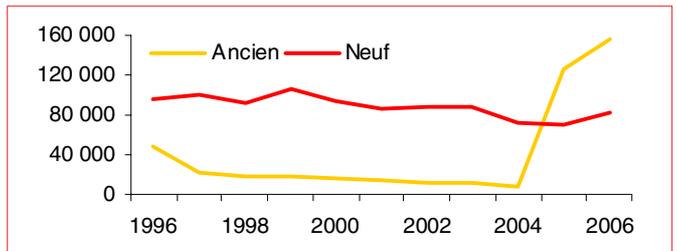
Sources : SGFGAS, 2005 - MEDAD/SESP, 2007

## 3 Nombre de prêts à 0 % pour 1 000 habitants en 2005



Sources : SGFGAS, 2005 - MEDAD/SESP, 2007

## 4 Évolution du nombre de prêts à 0 %



Source : SGFGAS, 2005 - MEDAD/SESP, 2007

### Le dispositif rénové crée un appel d'air vers l'ancien

La suppression de la quotité minimale de travaux provoque un appel d'air important au profit de l'ancien. Il ne semble pas s'effectuer au détriment du neuf, le nombre de prêts sur ce segment restant au niveau des dernières années. Il augmente même en 2006.

Une simple diminution de la quotité de travaux en 1996 n'avait pas non plus eu d'effet de déplacement de neuf vers l'ancien lorsque cette quotité avait été momentanément abaissée de 35 % à 20 % du montant total de l'opération.

Les parts respectives de l'ancien et du neuf s'inversent toutefois, faisant du dispositif une mesure davantage axée sur l'ancien, qui représente désormais deux tiers des prêts alors qu'elle avait été originellement conçue pour le neuf, qui occupait 90 % de l'espace jusqu'en 2004.

Les acheteurs de logements anciens sans travaux ou avec peu de travaux, profitent pleinement de l'extension du périmètre du dispositif. 120 000 prêts qui ne pouvaient voir le jour avant 2005, sont recensés : 90 000 dans l'ancien sans travaux et 30 000 dans l'ancien avec peu de travaux (entre 1 % et 34 %).

L'ancien comportant 35 % de travaux et plus, segment qui existait déjà dans l'ancienne mouture du dispositif, poursuit sa décrue avec 5 000 prêts en 2005 et 4 000 en 2006.

### Les nouveaux bénéficiaires : des ménages plus petits qui se portent sur des logements moins spacieux

Les ménages bénéficiaires qui se portent sur l'ancien comportant peu de travaux, sont en moyenne de taille inférieure à l'ensemble des autres ménages bénéficiaires : 60 % d'entre eux sont constitués d'une ou deux personnes, contre 56 % pour les bénéficiaires dans l'ancien avec travaux, et 41 % pour les bénéficiaires ayant acquis un logement neuf (figure 5).

## 5 Répartition de la taille des ménages par type d'acquisition en 2005

en %

Nombre de personnes	Neuf	Ancien ≥ 35 %	Ancien < 35 %	Ensemble
1	15,9	29,6	34,1	27,5
2	24,8	26,0	25,4	25,2
3	27,5	21,1	19,7	22,5
4	22,7	16,5	14,3	17,3
5	7,4	5,5	5,0	5,9
6 et +	1,7	1,3	1,5	1,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : SGFGAS, 2005

De taille plus petite, ces ménages acquièrent des logements de surface plus petite que ceux se portant sur l'ancien avec travaux (quotité de 35 % ou plus) : 64 m<sup>2</sup> contre 96 m<sup>2</sup> dans le collectif et 97 m<sup>2</sup> contre 108 m<sup>2</sup> dans l'individuel (figure 6).

#### 6 Surface moyenne des logements achetés avec un prêt à 0 % en 2004 et 2005

en m<sup>2</sup>

		2004	2005
Neuf	Collectif	64	63
	Individuel	109	109
Ancien avec 35 % et plus de travaux	Collectif	96	96
	Individuel	109	108
Ancien avec moins de 35 % de travaux	Collectif	-	64
	Individuel	-	97
<b>Ensemble</b>		<b>105</b>	<b>92</b>

Source : SGFGAS, 2005

40 % de ces ménages acquérant un logement ancien se sont portés sur des habitations de type collectif (figure 1), alors que cette part était infime jusqu'en 2004. Le nombre de logements collectifs anciens passe de quelques centaines à 50 000 logements. Il réduit fortement la part des logements individuels anciens (de 90 % en 2004 à 72 % en 2005), bien que ces derniers soient passés de 7 000 à 80 000 sur la même période.

Cet engouement pour l'ancien porte à 60 % de l'ensemble des prêts la part de ceux dans l'ancien contre 10 % jusqu'en 2004. Il reste un peu plus prononcé, à 67 %, pour les jeunes vivant initialement chez leurs parents qui sont historiquement plus enclins que la moyenne à se porter sur l'ancien (20 % avant 2004).

Sur l'ensemble du dispositif, les anciens locataires constituent toujours l'essentiel de la population des bénéficiaires. Parmi eux, la part des résidents d'HLM diminue. Leur croissance est inférieure à celle de l'ensemble, + 60 % contre + 158 %. 16 000 ménages résidant en HLM ont souscrit un prêt à 0 % en 2005, après 10 000 en 2004.

#### Revenus des bénéficiaires et montants des opérations

Les bénéficiaires qui achètent dans l'ancien sans travaux perçoivent en moyenne des revenus annuels par unité de consommation (définitions) supérieurs à ceux accédant à l'ancien avec travaux (11 210 € contre 10 161 €). Ils ont aussi des revenus supérieurs à ceux achetant un logement neuf (10 742 €), alors que précédemment les acquéreurs de logement ancien avec travaux avaient des revenus inférieurs aux ménages accédant dans le neuf.

La hiérarchie des montants totaux des acquisitions suit celle des revenus totaux : les accédants dans le neuf (qui disposent en moyenne des revenus totaux les plus élevés car ces ménages, de taille plus grande, perçoivent plus souvent deux revenus) acquièrent des biens de valeur plus élevée que ceux optant pour l'ancien sans travaux, et davantage encore que ceux achetant dans l'ancien nécessitant des travaux. Corrélativement, le montant de l'opération croît avec la taille des ménages, significativement en zone A (définitions), là où les prix sont les plus élevés, et à un degré moindre dans les zones B et C. Dans le neuf, les opérations réalisées sont de montants nettement supérieurs aux maxima fixés pour le calcul de l'aide maximale. Dans l'ancien, et notamment dans l'ancien avec travaux, l'écart avec les plafonds est moindre.

#### Faible effet « relèvement du barème »

Le relèvement du barème de revenus de 2005 concerne uniquement les ménages de trois personnes et plus. Son impact sur le nombre de prêts délivrés est quasi nul : presque tous les ménages qui ont obtenu en 2005 un prêt à 0 %, étaient déjà éligibles en 2004. Ils auraient pu souscrire un prêt même si les barèmes n'avaient pas été actualisés. Seulement 1 330 ménages bénéficiaires, soit 0,7 % des prêts du dispositif (et 1,4 % des prêts ciblés sur l'ancien sans travaux), sont des « nouveaux éligibles » et présentent des revenus imposables supérieurs aux seuils définis l'année précédente (160 prêts en zone A et 1 170 en zones B et C).

Bien que centré sur les familles, le relèvement des barèmes s'accompagne d'une diminution significative de la part de ces ménages : elle passe de 59 % à 47 %. Le nombre de ces bénéficiaires est certes multiplié par près de 2, mais le nombre de ménages bénéficiaires constitués de 1 ou 2 personnes est multiplié par plus de 3.

#### Forte augmentation du nombre de prêts aidés dans les grandes agglomérations

63 % des acquisitions dans l'ancien sont désormais situées en zone urbaine (les trois quarts pour l'ancien sans travaux). C'est le cas d'une transaction sur cinq dans le neuf.

Les implantations du nouveau prêt stoppent le glissement progressif de la localisation des opérations, des zones les plus urbaines vers les zones à dominante rurale, à l'œuvre depuis la création de la mesure en 1995.

Toutes les tailles d'agglomération profitent de l'extension du dispositif à l'ancien sans travaux. Les grandes en attirent cependant proportionnellement davantage, surtout celles comprises entre 200 000 et 2 000 000 habitants (30 000 prêts supplémentaires accordés) qui voient leur poids passer de 8 % à 19 %, tandis que celui de l'Île-de-France double. Le succès dans les communes rurales ne se dément toutefois pas (20 000 prêts de plus qu'en 2004), même si leur poids recule, passant de 54 % à 36 %.

#### Plus de prêts en centre-ville et moindres distances de déménagement

L'ouverture à l'ancien sans quotité de travaux se traduit par une forte augmentation des acquisitions aidées en centre-ville. Elle permet à des ménages résidant en centre-ville et désireux d'accéder à la propriété en centre-ville de bénéficier du prêt à 0 %. La part des bénéficiaires demeurant dans la même commune suite à leur accession aidée dans l'ancien progresse fortement, passant de 14 % en 2004 à 24 % en 2005 (figure 7). Elle reste cependant en-deçà de celle constatée sur l'ensemble des transactions dans l'ancien (30 %). Dans le neuf, elle demeure quasiment inchangée autour de 12 %.

Dans 97 % des cas, les bénéficiaires s'installent dans une zone proche de celle de leur domicile précédent ; et, même si le déménagement s'accompagne d'un changement de département, les bénéficiaires restent dans le même secteur géographique. Aussi, l'emplacement du bien acheté grâce au prêt à 0 % est en moyenne peu éloigné de la résidence de départ. Cela vaut particulièrement pour les achats dans l'ancien.

## 7 Mobilité géographique associée au prêt à 0 %

en %

Ménages restant...	2003		2004			2005	
	Prêts 0 % ancien	Prêts 0 % neuf	Prêts 0 % ancien	Prêts 0 % neuf	Ensemble* ancien	Prêts 0 % ancien	Prêts 0 % neuf
...dans la même commune	13,9	13,2	14,1	12,8	30,5	24,2	12,1
...dans le même département	92,0	89,9	92,4	90,1	73,4	88,7	90,3
...dans la même région	96,1	96,6	96,5	96,6	84,5	96,0	96,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Sources : SGFGAS, 2005, Perval, Bien, 2004

\* : bases notariales

### Les exemples révélateurs de Brest et de Toulouse

Les exemples des agglomérations de Brest et de Toulouse sont révélateurs de ce changement. Dans ces deux zones le nombre de prêts à 0 % progresse fortement en 2005 et particulièrement celui des prêts conclus en centre-ville : respectivement 859 et 1 276, après respectivement 32 et 139 prêts en 2004. Il s'agit d'une multiplication du nombre de prêts par 27 pour Brest-ville, et par 9 pour Toulouse-ville, alors que le coefficient multiplicateur est de 2,5 au niveau national. Autour de ces deux villes, et dans un rayon de 25 km à vol d'oiseau (en excluant le centre-ville), le même nombre de prêts à 0 % qu'en centre-ville est consenti en 2005, soit 2 fois plus qu'en 2004.

En outre, dans ces zones, les prêts aidés concernent 70 % des acquisitions dans l'ancien, niveau supérieur à la moyenne nationale.

L'extension à l'ancien sans travaux permet aux acheteurs de logements en centre-ville (en général déjà résidant en centre-ville) de bénéficier plus souvent d'une aide que par le passé. Dans les deux agglomérations, la localisation des prêts relevant de l'extension du dispositif s'effectue à hauteur des deux tiers en centre-ville, et pour un tiers en périphérie.

En 2005, les bénéficiaires qui étaient déjà installés dans le périmètre des 25 km (soit 90 % des bénéficiaires en 2005 dans les deux métropoles), se déplacent en moyenne de 6 km par rapport à leur domicile antérieur dans l'aire de Brest et de 7 km dans l'aire de Toulouse en 2005, contre 9 km dans les deux cas en 2004.

Ces distances sont très significativement plus courtes que celles observées en 2004, reflet de l'extension du prêt à une nouvelle catégorie de logements et d'acheteurs. Dans l'ancien et dans les deux agglomérations, les personnes ne se déplacent en moyenne que de 4 et 6 km. Les bénéficiaires sont à l'origine déjà plus proches du centre de l'agglomération que ne le sont les acheteurs dans le neuf (4 km pour Brest et 6 km pour Toulouse) et ne s'éloignent que très peu du même centre, s'établissant en moyenne à 5 et 7 km de celui-ci.

En revanche, dans le neuf, les distances sont quasiment identiques les deux années. Dans ce segment, les bénéficiaires du prêt à 0 % s'éloignent de la ville pôle : ils résidaient en moyenne à 8 km du centre (Brest) ou 11 km (Toulouse), et s'établissent à respectivement 14 et 18 km du centre. ■

### Sources

Les résultats présentés ont été produits à partir des fichiers du SGFGAS, société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale. Cette société gère pour le compte de l'État la garantie que celui-ci apporte aux prêts à 0 %. L'objet de cette garantie est d'indemniser les établissements de crédit des pertes qu'ils auraient à subir en cas de défaillance d'un emprunteur bénéficiaire d'une de ces catégories de prêts.

Les bases notariales Perval, pour la province, et Bien, pour l'Île-de-France, ont servi pour les comparaisons avec le champ de l'ensemble des acquisitions.

### Définitions

Les **prêts émis**, sont les prêts acceptés par les ménages et par la SGFGAS dans le délai maximal de 90 jours. Ils se distinguent des prêts mis en force. La mise en force 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 les écarts entre les effectifs des uns et des autres pour chaque année civile.

**Unité de consommation** : système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage, et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. L'échelle utilisée ici retient 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

**Le zonage Robien** découpe le territoire en 4 zones : zone A (Île-de-France, Côte d'Azur, genevois français) ; zone B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants, quelques villes proches de l'Île-de-France mais chères, zones littorales et frontalières, Corse et les Îles) ; zone B2 (agglomérations de plus de 50 000 et de moins de 250 000) ; zone C (le reste du territoire).

### Pour en savoir plus

*Rapport de la commission des comptes du logement* – Édition 2007, disponible sur le site [www.statistiques.equipement.gouv.fr](http://www.statistiques.equipement.gouv.fr) rubrique « Construction-Logement/Données d'ensemble ».

Secrétariat général  
Direction des affaires économiques et internationales  
Service économie, statistiques et prospective  
Tour Pascal A 92055 La Défense cedex

Téléphone : (33/0) 1 40 81 13 15  
Télécopie : (33/0) 1 40 81 13 30  
[www.statistiques.equipement.gouv.fr](http://www.statistiques.equipement.gouv.fr)

Directeur de la publication : Françoise MAUREL  
Rédacteur en chef : Laurence DEMEULENAERE  
Conception maquette : Catherine GROSSET  
ISSN : 1776-2626