



Edition 2008

LE PASS-TRAVAUX®

LE PRÊT PASS-TRAVAUX®

Le prêt PASS-TRAVAUX® permet de financer les travaux d'aménagement et de rénovation des résidences principales. Il est destiné aux salariés des entreprises du secteur privé non agricole, nonobstant la taille de celles-ci, et quelles que soient l'ancienneté et la nature du contrat de travail du salarié. Il s'adresse de plus indifféremment aux propriétaires et aux locataires. Le montant du prêt s'élève à 9 600 euros maximum pour les ménages dont les revenus imposables sont inférieurs à 60% des plafonds ouvrant droit à l'octroi d'un Prêt à Taux Zéro. Il est de 8 000 euros pour les autres.

La durée du prêt est de dix ans, modulable d'un commun accord entre l'emprunteur et le collecteur, et le taux est de 1,5% par an.

La gamme des travaux finançables est très large : mise aux normes, isolation, revêtement de surface, travaux sur les parties communes en copropriété, etc.

L'avenant d'octobre 2001 à la convention du 14 mai 1997 a créé un PASS-TRAVAUX® renforcé pour accompagner la requalification des copropriétés en difficultés. Il s'agit d'un prêt d'un montant maximal de 18 000 euros distribué en droits ouverts à tout propriétaire (occupant ou bailleur), quelle que soit la nature des travaux prévus, dont le bien est situé dans une copropriété :

- *faisant l'objet d'une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat,*
- *avec un plan de sauvegarde,*
- *située dans le périmètre d'un Grand Projet de Ville (GPV) ou d'une Opération de Rénovation Urbaine (ORU), ou bien encore frappée par un arrêté d'insalubrité ou de péril.*

Le prêt PASS-TRAVAUX® concerne principalement les propriétaires, seuls 2% des bénéficiaires étaient locataires en 2007.

A la demande de l'ANPEEC, MV2 Conseil a réalisé, en 2007, une étude sur les bénéficiaires PASS-TRAVAUX en 2006. Une investigation particulière a par ailleurs porté sur les multi-bénéficiaires du prêt.

Au vue de cette enquête, le taux de multi-bénéficiaires du PASS-TRAVAUX® parmi l'ensemble des bénéficiaires est de 3,5%. 95% de ces multi-bénéficiaires n'ont souscrit que 2 prêts PASS-TRAVAUX® sur la période considérée. A noter que plus de 9 multi-utilisateurs sur 10 ont souscrit ces prêts auprès du même organisme.



LES BÉNÉFICIAIRES DE PASS-TRAVAUX®

Le ménage type ayant recours au PASS-TRAVAUX® est un couple avec des enfants (64%), composé de 4 personnes et plus (41%), dont le bénéficiaire est d'âge moyen (37% ont entre 40 à 49 ans). La répartition de l'âge des bénéficiaires n'a pas changé entre 2004 et 2006, et est similaire à celle observée pour l'ensemble des ménages ayant réalisé des travaux à crédit en 2006. En dépit d'une hausse en 2006, la part des ménages d'une ou deux personnes est sous représentée par rapport à l'ensemble des ménages ayant emprunté pour réaliser des travaux la même année (33% de ménages composés d'1 ou 2 personnes parmi les bénéficiaires PASS-TRAVAUX® contre 49% pour l'ensemble).

La majorité des ménages bénéficiaires se compose de deux personnes actives. Les bénéficiaires travaillent essentiellement dans de grandes entreprises privées, 63% étant dans des entreprises de 100 salariés et plus, et plutôt dans les secteurs de l'industrie (40%) et des services (35%). 88% des salariés ont une ancienneté de 5 ans et plus dans l'entreprise, proportion en hausse de 8 points par rapport à 2004.

Les multi-utilisateurs de PASS-TRAVAUX® ont un profil similaire à celui de l'ensemble des bénéficiaires, à l'exception du secteur d'activité, 52% étant salariés dans les services et 26% dans l'industrie.

Le revenu mensuel moyen (net et aides comprises) des foyers bénéficiaires est de 2 985 euros, soit un niveau légèrement supérieur à celui des foyers multi-bénéficiaires. Il est en revanche inférieur de 17% à celui des ménages ayant réalisé des travaux à crédit en 2006 (3 454 euros). 8 ménages sur 10 ont des revenus qui sont supérieurs au seuil de 60% du plafond applicable au PTZ (7 sur 10 pour les multi-utilisateurs), proportion en hausse par rapport à 2004 (74%). On note cependant que la part des ménages bénéficiaires disposant de plus de 3 800 euros net par mois est nettement inférieure à celle observée parmi l'ensemble des ménages ayant réalisé des travaux à crédit (20% contre 33%). Les revenus déclarés par les bénéficiaires sont stables entre 2004 et 2006.

LES LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN PASS-TRAVAUX®

Les logements faisant l'objet de travaux financés par un prêt PASS-TRAVAUX® sont en 2006, pour 89% des ménages, des maisons individuelles, en **a u g m e n t a t i o n** de 5 points par rapport à 2004. Les logements réhabilités sont, comme lors de l'étude précédente, des logements plutôt anciens, 87% des logements ayant plus de 15 ans. Le logement financé type comprend, comme en 2004, 4 ou 5 pièces (67%) pour une surface supérieure à 100 m² (64%).

Plus d'un tiers des bénéficiaires interrogés a acquis le logement concerné depuis moins de 5 ans. Le taux de propriétaires récents a néanmoins diminué depuis 2004 (38% en 2006 contre 45% en 2004) au profit de propriétaires de logements un peu plus anciens.

Près des trois quarts des bénéficiaires sont primo-accédants de leur résidence principale et les deux tiers sont en cours de remboursement de leur emprunt d'acquisition de leur logement. Comme en 2004, les bénéficiaires ayant un remboursement en cours sont en grande majorité des couples avec enfants.

Les logements des multi-bénéficiaires présentent des caractéristiques très proches de ceux de l'ensemble des bénéficiaires, sachant que 94% des multi-bénéficiaires ont demandé plusieurs fois un PASS-TRAVAUX® pour le même logement.



LES TRAVAUX FINANCÉS

63% des ménages bénéficiaires estiment, comme en 2004, que leur logement est en bon état au moment de la demande du PASS-TRAVAUX®, contre 70% pour les multi-bénéficiaires.

Les travaux entrepris dans le logement sont en général considérés par les propriétaires comme nécessaires (49% des bénéficiaires) voire indispensables (44%). La motivation principale de réalisation des travaux réside dans l'embellissement et l'amélioration du confort pour 41% des bénéficiaires. Ce motif est en recul par rapport à 2004 (- 9 points), au profit des travaux d'économies d'énergie (+ 13 points). Ces derniers font deux fois plus l'objet de PASS-TRAVAUX® de la part des multi-bénéficiaires que de l'ensemble des bénéficiaires (60% contre 30%). En outre, 70% des bénéficiaires ayant mobilisé un PASS-TRAVAUX à des fins d'économie d'énergie ont été incités par le crédit d'impôt habitat.

Le montant moyen des travaux financés par un PASS-TRAVAUX® et réalisés par une entreprise est de 10 720 euros, contre 6 800 euros pour les multi-bénéficiaires. La part des bénéficiaires dont le montant des travaux est inférieur à 11 500 euros (79% en 2006) a augmenté de 11 points en deux ans. Le montant moyen des travaux est plus de deux fois inférieur à celui des travaux réalisés par l'ensemble des ménages (23 215 euros), et représente, comme en 2004, 3,6 fois le revenu mensuel des ménages. Les travaux les moins coûteux concernent les économies d'énergie (9 100 euros en moyenne) et les plus onéreux les travaux d'agrandissement (20 000 euros) et de rénovation (11 900 euros).

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Le montant moyen du prêt PASS-TRAVAUX® est, comme en 2004, d'environ 6 100 euros. 55% ont souscrit le prêt pour la durée maximale requise (10 ans) et 33% l'ont mobilisé pour le montant maximum (- 11 points par rapport à 2004), parmi lesquels 10% pour une durée inférieure à 10 ans.

Le montant moyen du prêt que les ménages multi-bénéficiaires déclarent avoir reçu est de 4 740 euros. Il apparaît donc que si ces bénéficiaires font plus souvent appel à ce financement, les montants moyens sont plus bas, et ce en cohérence avec la contrainte de remboursement inhérente à la mobilisation de ce prêt.

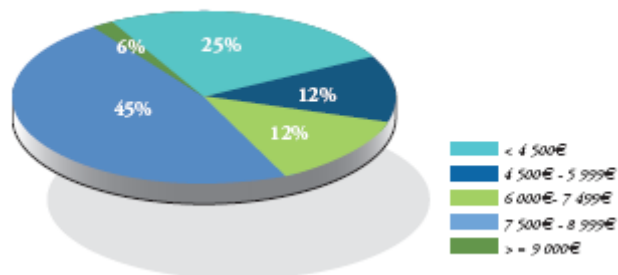
47% des bénéficiaires ont financé la totalité de leurs travaux avec le prêt PASS-TRAVAUX®, proportion en hausse de 17 points par rapport à 2004, du fait notamment de la baisse du coût des travaux réalisés. Le cas échéant, l'apport personnel constitue le financement le plus souvent mobilisé (43%), en recul de 10 points par rapport à la précédente enquête. Le montant moyen de l'apport personnel est de 4 800 euros, environ la moitié des ménages, comme en 2004, mobilisant moins de 3 800 euros. Les prêts bancaires sont utilisés par 15% des ménages, en recul de 3 points par rapport à 2004.

Les travaux les moins coûteux, à savoir le chauffage et les économies d'énergie, sont ceux qui sont le plus financés entièrement par le prêt PASS-TRAVAUX®. 43% des bénéficiaires n'ont pas utilisé leur prêt au niveau maximum possible, la part de ceux ayant maximisé leur prêt ayant diminué depuis 2004 (57% contre 64% en 2004).

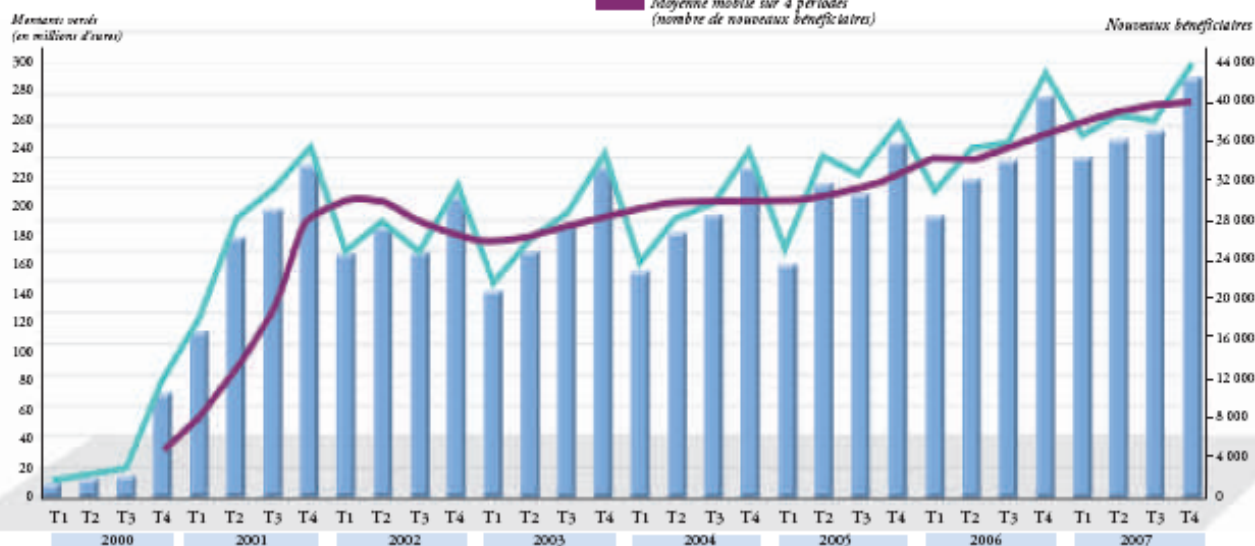
La non-maximisation du prêt est plus fréquente parmi les ménages dont le bénéficiaire est d'âge moyen, aux revenus inférieurs ou égaux au plafond PTZ. Les bénéficiaires ayant sollicité un montant inférieur au maximum auxquels ils avaient droit, l'ont notamment complété par un apport personnel (52%), majoritairement pour un montant limité (moins de 3 800 euros).



RÉPARTITION DES PRÊTS PASS-TRAVAUX* EN 2007 SELON LE MONTANT DÉCAISSÉ



DISTRIBUTION DES PRÊTS PASS-TRAVAUX* EVOLUTION TRIMESTRIELLE





L'UTILITÉ RESENTIE ET LA SATISFACTION VIS-À-VIS DU PASS-TRAVAUX®

La principale raison avancée par 86% des bénéficiaires pour la demande de PASS-TRAVAUX® est le taux d'intérêt du prêt. Elle est également mise en avant par les multi-bénéficiaires mais dans une proportion beaucoup moindre (57%), et ce en raison de leur intention de remobiliser un mode de financement déjà utilisé (27%).

Comme en 2004, en l'absence de PASS-TRAVAUX®, les bénéficiaires affirment majoritairement qu'ils auraient réalisé les travaux pour le même montant en une ou plusieurs fois (69%). Cependant, la part des bénéficiaires qui auraient effectué exactement les mêmes travaux pour le même montant est en baisse (35% contre 43% en 2004). Ceux qui n'auraient pas réalisé les travaux en l'absence de PASS-TRAVAUX® sont plutôt des célibataires (31%) ou des ménages aux revenus inférieur à 1 500 euros (30%). Ceux qui auraient maintenu leurs travaux pour un même montant sont plutôt les ménages réalisant des travaux coûteux pour lesquels ils ont contracté des prêts bancaires en complément du prêt PASS-TRAVAUX®.

En l'absence de PASS-TRAVAUX®, 45% des multi-bénéficiaires auraient réalisé leurs derniers travaux plus tard ou en plusieurs fois et 44% sous les délais envisagés, parmi lesquels la quasi-majorité les mêmes travaux pour le même montant.

Si les bénéficiaires n'avaient pas financé leurs travaux par le prêt PASS-TRAVAUX®, les financements auraient été, comme en 2004, un prêt bancaire (61% contre 67% des multi-bénéficiaires) ou un apport personnel (37% contre 49%). Ces options de financements que les ménages auraient envisagées ont néanmoins diminué par rapport à 2004 (-7 points pour le prêt bancaire et -6 points pour l'apport personnel).

La quasi-totalité des bénéficiaires considère le prêt PASS-TRAVAUX® très utile pour permettre de faire les travaux (91% de l'ensemble et 93% des multi-bénéficiaires).

La principale source d'information des bénéficiaires du PASS-TRAVAUX® est l'entreprise (76%), en légère augmentation par rapport à 2004 (+5 points). Il apparaît comme en 2004 que la taille de l'entreprise joue sur le niveau d'information des bénéficiaires.

Le niveau de satisfaction des bénéficiaires vis-à-vis du prêt PASS-TRAVAUX® est très élevé, 77% se déclarant très satisfaits. La satisfaction est optimum vis-à-vis du taux du prêt (100% de satisfaits, dont 76% de très satisfaits) et est la moins élevée vis-à-vis du montant du prêt (avec tout de même 95% de satisfaits).

Les trois quart des multi-bénéficiaires (73%) affirment, avec certitude, qu'ils envisagent de mobiliser à nouveau un PASS-TRAVAUX®, s'ils devaient faire à nouveau des travaux.