



Edition 2008

## Le prêt « 1% » pour l'accession à la propriété

### LE PRÊT « 1% » POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Depuis avril 2002, seuls les salariés des entreprises assujetties qui accèdent pour la première fois à la propriété ou qui sont contraints de déménager pour des raisons professionnelles peuvent obtenir, après accord de l'entreprise, un prêt accession à faible taux d'intérêt pour acquérir et/ou rénover leur résidence principale. A l'exception des acquisitions de logements anciens sans amélioration, les prêts sont accordés sans condition de ressources, mais leur montant est plafonné, selon la zone géographique, de 11 200 à 17 600 euros (des prêts complémentaires peuvent cependant être octroyés en fonction de la situation de l'emprunteur).

Le taux d'intérêt du prêt est plafonné à 1,5%. Par ailleurs, le prêt ne peut être inférieur à un montant minimal, modulé par zone géographique, allant de 6 400 à 9 600 euros.

En 2001 une enveloppe maximale de prêts accession a été fixée pour chaque collecteur. De 2002 à 2006, ce montant annuel était de 488 millions d'euros (y compris les prêts sur fonds non réglementés). Pour 2007, cette enveloppe a été fixée à 390 millions d'euros, en prévision du redéploiement prévu au profit des prêts PASS-FONCIER®.

### Le prêt Pass-Foncier®

La convention du 20 décembre 2006 relative au développement de l'accession sociale par portage foncier a créé un nouveau dispositif d'aide à l'accession. Compte tenu des délais nécessaires à la finalisation des textes et au montage des opérations, ce prêt n'a pas été attribué de façon significative en 2007.

Le prêt PASS-FONCIER® permet le portage foncier, sans coût immédiat significatif pour les ménages, durant toute la phase de remboursement des prêts souscrits pour la construction du logement (dans la limite d'une durée maximale de 25 ans). Ces ménages peuvent ainsi acquérir leur logement en deux temps en différant l'acquisition du foncier après celle du bâti.

Deux types d'opérations ont été visés :

- les opérations dites « accédant » pour lesquelles la décision d'octroi d'un PASS-FONCIER® est prise par un CIL/CCI, et qui doivent constituer quantitativement l'essentiel du dispositif ;
- les opérations dites « fléchées », financées en PSLA et auxquelles s'appliquent des dispositions de financement particulières avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Un engagement annuel a été fixé, dans la limite d'un plafond de 20 000 logements. Le montant maximum du prêt PASS-FONCIER® par logement varie, en fonction des zones, de 30 000 à 50 000 euros pour les opérations « accédant », et de 20 000 à 30 000 euros pour les opérations « fléchées ».

L'octroi d'un PASS-FONCIER® est conditionné à plusieurs critères :

- les ressources des bénéficiaires doivent être inférieures aux plafonds PSLA ;
- les ménages doivent bénéficier d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ;
- l'instruction des dossiers de demande « accédant » fait l'objet de conditions particulières : d'une part, une analyse de recevabilité juridique et financière, notamment par une ADIL ; d'autre part, une évaluation du prix du foncier et des coûts de construction par un expert indépendant, coût pris en charge par le CIL/CCI instruisant le dossier et inclus dans le montant du PASS-FONCIER®.

En cas de difficultés, une double sécurisation des accédants a été prévue : d'une part, le rachat des logements en accession et, d'autre part, le relogement des ménages.

A la demande de l'ANPEEC, une étude a été réalisée par GMV Conseil et CSA sur les prêts accession « 1% » octroyés en 2006, avec pour objectif de mesurer leur part dans le marché des prêts immobiliers et de caractériser les ménages accédants bénéficiaires.

## LES ACCÉDANTS BÉNÉFICIAIRES DE PRÊTS ACCESSION "1%"

En 2006, 54% des chefs de ménages accédants bénéficiant d'un prêt accession « 1% » sont ouvriers ou employés (contre 51% en 2005), parmi lesquels les ouvriers représentent 33% comme en 2005. Ces catégories socioprofessionnelles ne concernent que 35% de l'ensemble des ménages accédants. Les professions intermédiaires représentent 29% des bénéficiaires de prêts accession « 1% », et les cadres 15%, contre respectivement 26% et 30% parmi l'ensemble des accédants.

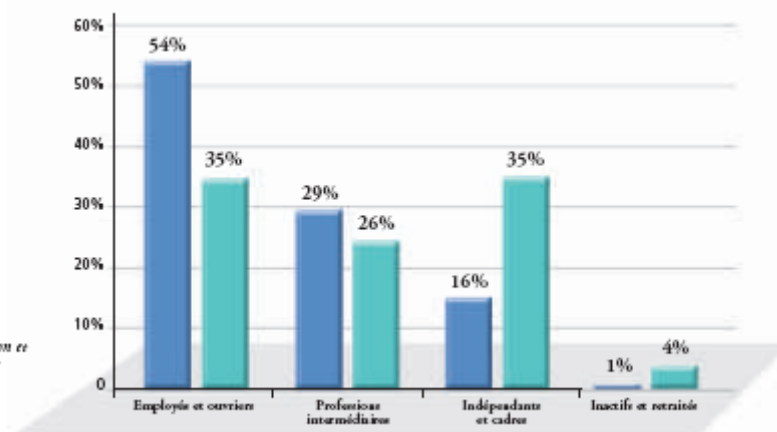
En 2006 comme pour les années précédentes, les ménages primo-accédants bénéficiaires de prêts accession « 1% » se différencient par rapport à l'ensemble des accédants en termes d'âge et de composition des ménages. Les chefs de ménages accédants sont plus jeunes, en moyenne 33 ans au lieu de 37 ans, et les accédants de moins de 30 ans aidés par le 1% Logement représentent 36% du total contre 23% parmi l'ensemble des accédants. La proportion de couples est également plus élevée (72% contre 70% parmi l'ensemble des accédants). En revanche, le nombre d'enfants à charge et la taille du ménage sont similaires entre les deux populations.

Le revenu annuel moyen des ménages accédants bénéficiant d'un prêt accession « 1% » s'établit, en 2006, à 33 600 euros et est stable par rapport à 2005. Il est inférieur de 24% au revenu annuel moyen de l'ensemble des accédants, et ce notamment du fait de la jeunesse des ménages accédants aidés et de la plus forte proportion d'ouvriers et d'employés.

PCS DES CHEFS DE  
MÉNAGES ACCÉDANTS  
"1%" COMPARÉS À  
L'ENSEMBLE DES  
MÉNAGES ACCÉDANTS  
EN 2006

■ Accédants 1%  
■ Ensemble des accédants

Source : Enquête sur les prêts accession et remboursements aux ménages en 2006



Source : Enquête sur les prêts accession et remboursements aux ménages en 2006



## LES OPÉRATIONS FINANCÉES

Les opérations réalisées en 2006 avec le concours de financements « 1% » sont constituées pour moitié de logements neufs, notamment du fait de la réglementation restrictive de l'emploi des fonds 1% concernant les logements anciens. Les maisons individuelles neuves représentent par ailleurs 41% des logements acquis.

En moyenne, les logements achetés comportent 4,2 pièces, taille identique à celle de l'ensemble des logements acquis. La surface moyenne s'établit à 88 m<sup>2</sup> et est inférieure de 3 m<sup>2</sup> par rapport à l'ensemble des logements acquis. On note depuis 2001 une baisse de la surface moyenne (-14 m<sup>2</sup> en 5 ans).

Le coût moyen d'une opération aidée en 2006 est de 163 900 euros et a augmenté de 6% par rapport à 2005. Ce coût est inférieur de 20% par rapport au coût moyen de l'ensemble des opérations d'accession. Cet écart ne cesse d'augmenter depuis quelques années (16% en 2005 et 12% en 2004).

L'apport personnel moyen, de 35 830 euros, est en hausse de 14% par rapport de 2005. Les accédants aidés par le 1% Logement ont un apport moyen inférieur de 35% à celui de l'ensemble des accédants. Le taux moyen d'apport personnel est de 19%, contre 23% pour celui de l'ensemble des accédants.

## L'APPORT DU FINANCEMENT "1%"

L'endettement total des accédants bénéficiant d'un prêt accession « 1% », d'un montant moyen de 128 100 euros en 2006, poursuit la hausse observée depuis quelques années (+4% en 2006, +12% en 2005 et +10% en 2004). Il n'en demeure pas moins inférieur de 15% à celui de l'ensemble des accédants, dont la progression est plus soutenue (+11% en 2006, +15% en 2005 et +15% en 2004). Le prêt « 1% » couvre en moyenne 7% de cet endettement (-1 point par rapport à 2005), pour un montant unitaire moyen de 8 700 euros par opération.

Le montant annuel des charges de remboursement (9 100 euros) voit son rythme de croissance ralentir en 2006 (+0,4% en 2006 contre +6% en 2005 et +3% en 2004). Il est sensiblement inférieur à celui de l'ensemble des accédants (13 200 euros) dont la progression est plus forte (+2% en 2006, +9% en 2005 et +8% en 2004). La durée moyenne d'endettement des ménages accédants aidés par le 1% Logement, de 21 ans, augmente de 1 an par rapport à 2006. En comparaison, la durée moyenne pour l'ensemble des accédants atteint 20 ans et a augmenté d'1,5 an par rapport à l'année précédente.

Les accédants « 1% » consacrent, en 2006, 28% de leurs revenus au remboursement des emprunts, déduction faite de l'APL perçue par une partie d'entre eux (sachant que son impact sur le taux d'effort des accédants « 1% » est quasiment nul compte tenu de la faible proportion de ces bénéficiaires). Ce taux d'effort n'a augmenté que de 0,3 point en un an. Pour l'ensemble des accédants, ce taux se situe à 31% (+0,2 point en un an), l'écart de taux avec la population 1% demeurant stable à + 2 points. La part des ménages aidés consacrant plus de 35% de leurs revenus au remboursement de leur emprunt a augmenté de 2 points en une année, pour se situer à 14%. Cette proportion est de 26% parmi l'ensemble des accédants.

Le recours aux prêts aidés ou réglementés (PC ou PAS) concerne 29% des accédants « 1% » (en hausse de 3 points par rapport à 2005), contre 11% parmi l'ensemble des accédants. La proportion des ménages aidés ayant recours au Prêt à Taux Zéro est en forte hausse, passant de 59% en 2005 à 67% en 2006, les conditions d'octroi ayant été redéfinies au bénéfice de l'accession dans l'ancien. Ce prêt n'est souscrit que par 28% de l'ensemble des accédants. Le recours aux prêts bancaires est toujours majoritaire, concernant 72% des accédants 1%. Le prêt épargne logement est en légère hausse (+1 point en 2006) et concerne 11% des accédants, contre seulement 5% pour l'ensemble des accédants.



#### FINANCEMENTS ACCESSION "1%" VERSÉS PAR OPÉRATION EN 2006 - FONDIS RÉGLEMENTÉS

	Montant "1%" moyen par opération (en euros)	Coût moyen de l'opération (en euros)	Part des opérations financées par le "1%" sur l'ensemble des opérations	Quotité du montant "1%" sur le coût de l'opération
Neuf	8 500	166 700	8%	5%
Ancien sans travaux	9 000	161 100	4%	6%
Acquisition amélioration	9 200	159 700	1%	6%
<b>TOTAL accession</b>	<b>8 700</b>	<b>163 900</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>

#### QUOTITÉ DES DIFFÉRENTES FILIÈRES DE FINANCEMENT DANS LE MONTANT TOTAL DES OPÉRATIONS D'ACCESSION

Nature du financement	ACCÉDANTS "1%"						ENSEMBLE DES ACCÉDANTS					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Apport personnel	26%	30%	21%	24%	20%	22%	31%	30%	29%	29%	26%	27%
Prêt PAS ou conventionné	17%	16%	14%	9%	15%	17%	6%	7%	9%	7%	6%	6%
Prêt à taux zéro	6%	5%	3%	3%	6%	7%	2%	2%	2%	1%	2%	2%
Prêt bancaire	35%	34%	49%	53%	50%	47%	52%	56%	58%	60%	64%	65%
Prêt épargne logement	5%	5%	4%	2%	1%	1%	4%	2%	1%	1%	1%	0%
Prêts "1%" <sup>(1)</sup>	8%	7%	7%	7%	6%	5%	5%	3%	1%	2%	1%	0%
Autres prêts <sup>(2)</sup>	3%	3%	2%	2%	2%	1%						
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### *L'effet du prêt accession : un pouvoir solvabilisateur en diminution du fait de la baisse des taux d'intérêt*

*L'intérêt du prêt accession réside dans ses caractéristiques financières avantageuses. A titre d'exemple, pour les opérations d'accession, les caractéristiques moyennes en 2006 du financement 1% mobilisé sont les suivantes : un montant de 8 700 euros, une durée de 11 ans et 9 mois assortie d'un taux d'intérêt nominal de 1,5%.*

*Le différentiel de taux du prêt accession par rapport à un prêt bancaire avec un taux fixe à 5% permet ainsi d'économiser 2 115 euros d'intérêts.*

*La baisse des taux des crédits immobiliers a tendance à réduire l'avantage du taux du prêt accession. Le pouvoir solvabilisateur du prêt ne demeure significatif qu'à condition qu'il finance une part suffisante de l'opération.*