

UNE ÉTUDE DU CRÉDIT FONCIER

L'accession sociale à la propriété

OCTOBRE 2015



SOMMAIRE

PAGE 02	SYNTHÈSE EN 10 CHIFFRES
PAGE 04	L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ OPÉRATIONS D'ACCESSION FINANCÉES: PART DE PTZ ET PAS OPÉRATIONS DE PRIMO-ACCESSION FINANCÉES: PART DE PTZ ET PAS
PAGE 06	PARTIE 1 LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS) PRODUIT MARCHÉ SOUSCRIPTEURS DU PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS) LEADERSHIP DU CRÉDIT FONCIER
PAGE 09	PARTIE 2 LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) PRODUIT MARCHÉ SOUSCRIPTEURS DU PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ) LEADERSHIP DU CRÉDIT FONCIER
PAGE 12	PARTIE 3 FONCIER DUO PRODUIT SOUSCRIPTEURS DU FONCIER DUO
PAGE 13	AUTRES DISPOSITIFS DE PRÊTS AIDÉS
PAGE 14	HISTOIRE DE L'ACCESSION SOCIALE
PAGE 16	GLOSSAIRE
PAGE 17	ANNEXE 1 TOUT SAVOIR SUR LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS)
PAGE 18	ANNEXE 2 TOUT SAVOIR SUR LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)
PAGE 19	ANNEXE 3 ZONAGE A BIS, A, B1, B2 ET C
PAGE 20	ANNEXE 4 RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES OPÉRATIONS D'ACCESSION FINANCÉES PAR UN PAS EN 2014

SYNTHÈSE EN 10 CHIFFRES

414 000



414 000 ménages primo-accédants sont devenus propriétaires en 2014 grâce à un crédit immobilier.

Le nombre de ménages primo-accédants devenus propriétaires en 2014 est de 414 000 dont 116 500 dans le neuf. Les primo-accédants sont ceux qui accèdent à la propriété pour la première fois. Le rôle des prêts aidés est particulièrement important pour ces ménages dans la mesure où ces financements leur permettent de sauter le pas de l'accession.

Voir page 4.

4/10



Le PAS et le PTZ permettent, dans le neuf, à plus de 4 ménages sur 10 de devenir primo-accédants.

Sachant que certains ménages ont recours de façon concomitante aux deux produits pour le financement de leur projet immobilier, plus de 4 ménages sur 10 sont devenus propriétaires primo-accédants dans le neuf, en 2014 grâce à l'aide apportée par le PAS et/ou le PTZ.

Voir page 4.

1993



Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS) est un prêt conventionné institué en 1993 pour favoriser l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes ou intermédiaires.

Le PAS permet de financer jusqu'à 100 % d'un projet immobilier (hors frais de notaire et de garantie).

Il présente de nombreux atouts pour les ménages qui y souscrivent: un taux d'intérêt plafonné par la réglementation, le bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), des frais réduits.

Voir page 6.

7,2 milliards €

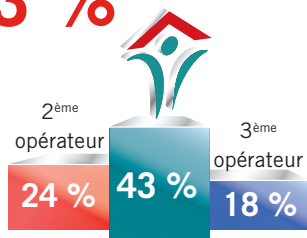


Le montant total de Prêts à l'Accession Sociale en 2014 s'est élevé à 7,2 milliards d'euros.

En 2014, 58 693 opérations d'accession ont été financées par un PAS pour un montant total de 7,2 milliards d'euros.

Voir page 6.

43 %



Le Crédit Foncier est un acteur majeur du Prêt à l'Accession Sociale avec 43 % de part de marché.

En 2014, le Crédit Foncier a confirmé sa position de leader historique du PAS avec une part de marché de 43 %.

Le Crédit Foncier est un acteur majeur du financement (PTZ, PAS,...) des projets immobiliers des ménages aux revenus modestes et intermédiaires. La part de marché du second opérateur se situe à 24 %, et celle du troisième à 18 %.

Voir page 8.

1995



Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) a été créé en 1995.

Le taux d'intérêt est égal à 0 % et exempté de frais de dossier. Il est accordé aux personnes physiques primo-accédantes, sous conditions de ressources, pour financer leur résidence principale. Le montant du PTZ est limité: à un pourcentage du coût de l'opération déterminé selon la nature et la localisation du bien acquis, à un montant fixé réglementairement, au montant total des autres prêts souscrits pour l'opération.

Voir page 9.

1,9 milliard €



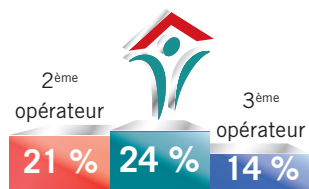
Le montant total de Prêts à Taux Zéro en 2014 s'est élevé à 1,9 milliard d'euros.

En 2014, 48 096 opérations d'accession (+ 11 % par rapport à 2013) ont été financées par un PTZ pour un montant de 1,9 milliard d'euros (+ 10 % par rapport à 2013).

Le montant moyen en 2014 s'élève à 40 086 euros, stable par rapport à 2013.

Voir page 9.

24 %



Le Crédit Foncier est un acteur majeur du Prêt à Taux Zéro avec 24 % de part de marché.

En 2014, le Crédit Foncier était le premier distributeur du PTZ en France avec une part de marché de 24 %.

La part de marché du second opérateur se situait à 21 %, et celle du troisième à 14 %.

Voir page 11.

35 ans

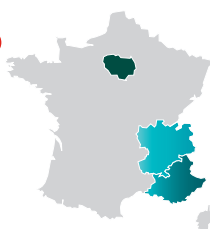


L'âge moyen des particuliers qui souscrivent un prêt Foncier DUO est de 35 ans.

Foncier DUO est un produit exclusivement distribué par le Crédit Foncier. En 2014, l'âge moyen des souscripteurs est de 35 ans; les plus de 40 ans représentent la génération la plus importante (74 % des souscripteurs).

Voir page 12.

43 %



En 2014, 3 régions représentent 43 % des opérations d'accession à la propriété financées par un PAS.

La région Ile-de-France est celle qui enregistre le plus grand nombre d'opérations financées par un PAS en 2014 (22,6 %), viennent ensuite le Rhône-Alpes (11,9 %) et la région PACA (8,3 %).

Voir page 20.

L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

En France, l'accession à la propriété constitue un projet de vie pour de très nombreux ménages. Pourtant, même s'il est admis que les Français sont très attachés à la pierre, la France ne se situe qu'à la 25^{ème} position (sur 28) dans l'Union européenne s'agissant de la proportion de ménages propriétaires de leur logement.

L'accession à la propriété représente environ les trois quarts des opérations immobilières résidentielles (neuf + ancien).

Trois quarts des opérations d'accession sont réalisées par recours à l'emprunt. Deux tiers de ces financements concernaient des primo-accédants et un tiers des secundo-accédants.

En 2014, les primo-accédants emprunteurs (neuf + ancien), c'est-à-dire ceux qui accèdent à la propriété pour la première fois, ont représenté 414 000 ménages. Le rôle des prêts aidés est particulièrement important pour ces ménages dans la mesure où ces financements leur permettent de sauter le pas de l'accession.

En parallèle, l'encouragement de l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et intermédiaires constitue depuis plusieurs décennies une priorité des politiques publiques. Les enjeux sont en effet multiples, qu'il s'agisse de :

- cohésion sociale : l'accession à la propriété est généralement perçue comme un moyen de favoriser l'harmonie sociale. La propriété permet également de renforcer l'implication des habitants dans la vie de leur environnement et de leur quartier. Elle contribue aussi à libérer des logements sociaux dans le cadre d'un parcours résidentiel ;
- soutien de l'activité du bâtiment : lorsqu'elles concernent les logements neufs, les aides à l'accession à la propriété encouragent les accédants à s'orienter vers la construction et permettent ainsi de soutenir les activités du bâtiment ;
- efficacité des aides : dans leur démarche d'acquisition, les accédants consentent des efforts financiers plus importants que ceux qu'ils feraient dans un contexte de location ;
- constitution d'un patrimoine avant la retraite : afin de pouvoir disposer d'une plus grande liberté financière au moment où leurs revenus diminueront.

Pour répondre à ce défi de l'accession sociale, **plusieurs outils et dispositifs** ont été mis en place par les pouvoirs publics : financements, aides,...

Deux produits en particulier représentent aujourd'hui une part très importante de ces dispositifs :

- le PAS, « Prêt à l'Accession Sociale » : en 2014, le PAS a représenté 9 % du nombre d'opérations d'accession financées à crédit et 14 % du nombre d'opérations de primo-accession financées à crédit ;
- le PTZ, « Prêt à Taux Zéro » : en 2014, le PTZ a représenté 7 % du nombre d'opérations d'accession financées à crédit et 11 % du nombre d'opérations de primo-accession financées à crédit.

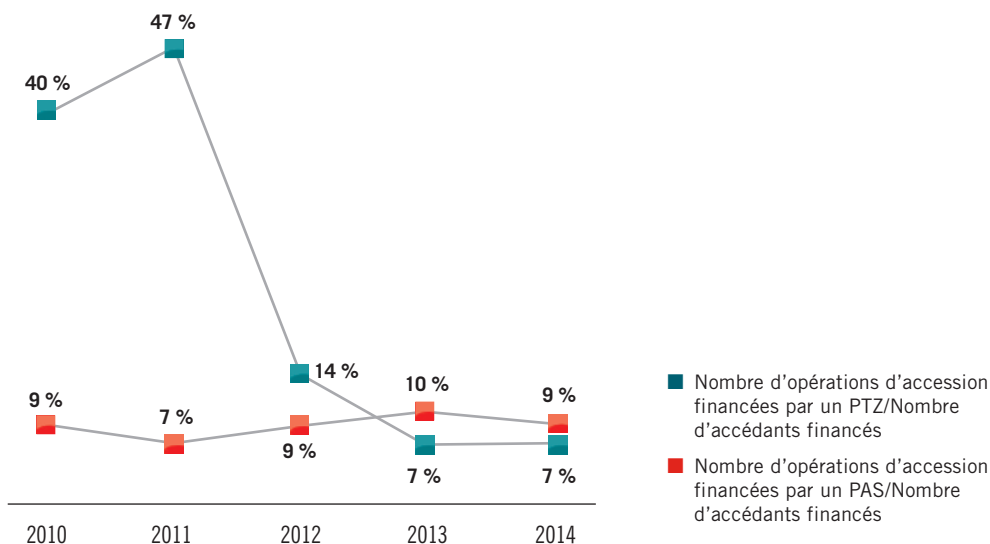
Sachant que certains ménages ont recours de façon concomitante aux deux produits pour le financement de leur projet immobilier, nous estimons qu'au global, en 2014, **plus de 4 ménages sur 10 sont devenus propriétaires primo-accédants dans le neuf grâce à l'aide apportée par le PAS et/ou le PTZ.**

Les collectivités territoriales accompagnent également depuis plusieurs années l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes ou intermédiaires sur leur territoire. Le prêt Foncier DUO, distribué par le Crédit Foncier, leur permet de compléter ainsi ces offres nationales par un dispositif de prêt bonifié sur leur territoire.

Le Plan Épargne Logement, le prêt Action Logement, les aides des collectivités locales, ... sont d'autres dispositifs de soutien à l'accession à la propriété qui seront développés dans cette étude.

Opérations d'accession financées : part de PTZ et PAS

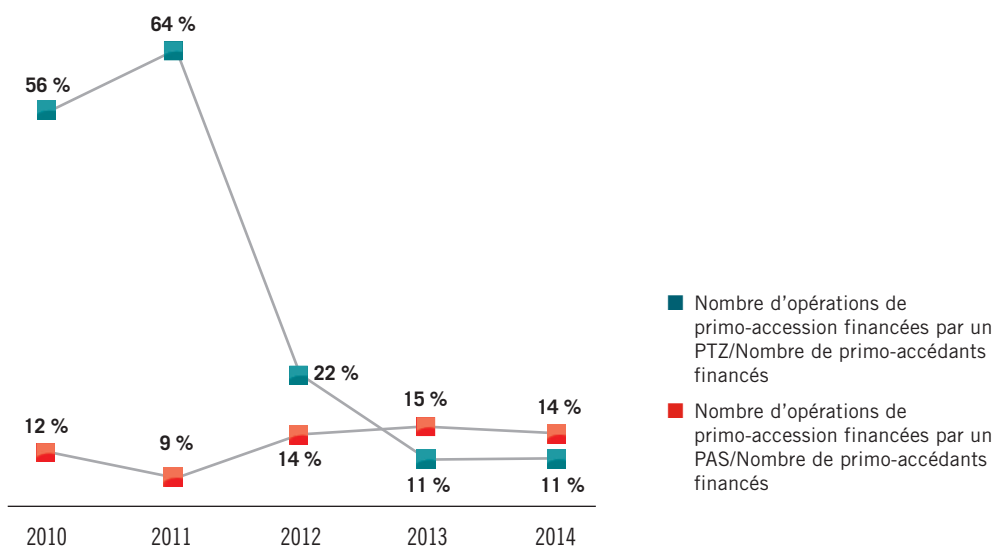
Pour 100 ménages qui ont accédé à la propriété avec un financement, en 2014, 9 % ont eu recours au PAS (comme en 2010) et 7 % ont eu recours à un PTZ (contre 40 % en 2010). Parmi ces ménages, certains ont eu recours concomitamment au PAS et au PTZ.



Sources : Crédit Foncier, SGFGAS et Observatoire du financement du logement (OFL), production de PAS, de PTZ sur l'ensemble du marché des prêts l'accession et primo-accession (% en nombre)

Opérations de primo-accession financées : part de PTZ et PAS

Pour 100 ménages primo-accédants qui ont accédé à la propriété avec un financement, en 2014, 14 % ont eu recours au PAS (contre 12 % en 2010) et 11 % ont eu recours à un PTZ (contre 56 % en 2010). Parmi ces ménages, certains ont eu recours concomitamment au PAS et au PTZ.



Sources : Crédit Foncier, SGFGAS et Observatoire du financement du logement (OFL), production de PAS, de PTZ sur l'ensemble du marché des prêts l'accession et primo-accession (% en nombre)

Le Crédit Foncier est en France l'acteur historique du financement de l'accession sociale à la propriété : en 2014, le Crédit Foncier a distribué 43 % des PAS octroyés sur l'année et 24 % des PTZ.

1^{ÈRE} PARTIE LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS)

LE PRODUIT

Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS) est un prêt conventionné institué en 1993 pour favoriser l'accès à la propriété des ménages aux ressources modestes ou intermédiaires.

Il bénéficie de la garantie de l'Etat par l'intermédiaire du Fonds de Garantie à l'Accession Sociale à la propriété (FGAS) géré par la Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS).

L'éligibilité au PAS est soumise à des conditions de ressources dépendant de la composition du ménage, de son revenu fiscal de référence, de la localisation de l'opération selon la zone géographique (A, B1, B2 et C) et du coût de son opération. Les plafonds de ressources sont identiques à ceux du PTZ; deux ménages sur trois peuvent prétendre au PAS. L'éligibilité est également soumise à la souscription d'une sûreté réelle (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers).

Le PAS permet de financer jusqu'à 100 % d'un projet immobilier (hors frais de notaire et de garantie).

Le PAS présente **de nombreux atouts pour les ménages** qui y souscrivent :

- un taux d'intérêt plafonné par la réglementation ;
- le bénéfice de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) sur toute la durée du prêt en fonction de l'évolution des revenus et de la composition du ménage, d'où une sécurité en cas de baisse des revenus ou d'augmentation de la taille du ménage (arrivée d'enfants) ;
- des frais réduits : frais de dossier plafonnés à 500 euros et frais d'hypothèque réduits ;
- il s'accorde avec d'autres financements aidés (PTZ, PEL,...).

Le PAS peut être remboursé sur une durée comprise entre 5 et 30 ans.

La garantie apportée par l'Etat et le bénéfice de l'APL permettent d'accroître significativement le nombre de ménages qui peuvent ainsi devenir propriétaires accédants.

Son objet est de **financer tous les projets** :

- l'achat dans le neuf ou l'ancien avec ou sans travaux ;
- la construction d'une maison individuelle avec ou sans achat de terrain ;
- des travaux d'amélioration et d'agrandissement ;
- les rachats de soulté ou de parts indivises.

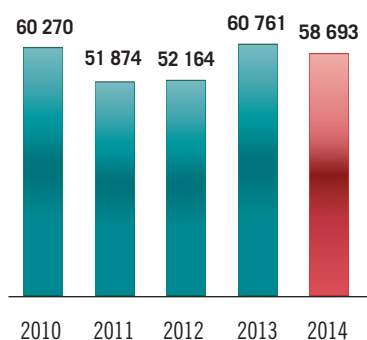
LE MARCHÉ

En 2014, **58 693 opérations d'accèsion ont été financées par un PAS** pour un montant de **7,2 milliards d'euros**.

Au 15 juin 2015, les encours de PAS s'élevaient à environ 46 milliards d'euros.

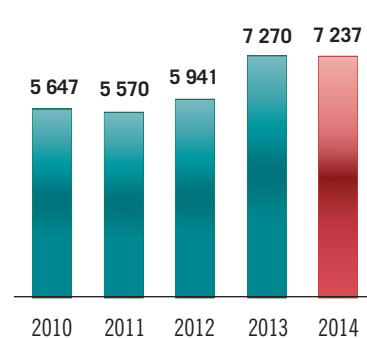
Depuis 2010, 283 762 opérations d'accèsion ont été financées par un PAS, soit une moyenne annuelle de 56 752 contrats.

Marché du PAS (en nombre)



Source : SGFGAS

Marché du PAS (en M€)



Source : SGFGAS

En cinq ans, entre 2010 et 2014, la production de PAS a augmenté de 28 % pour atteindre 7,2 milliards d'euros.

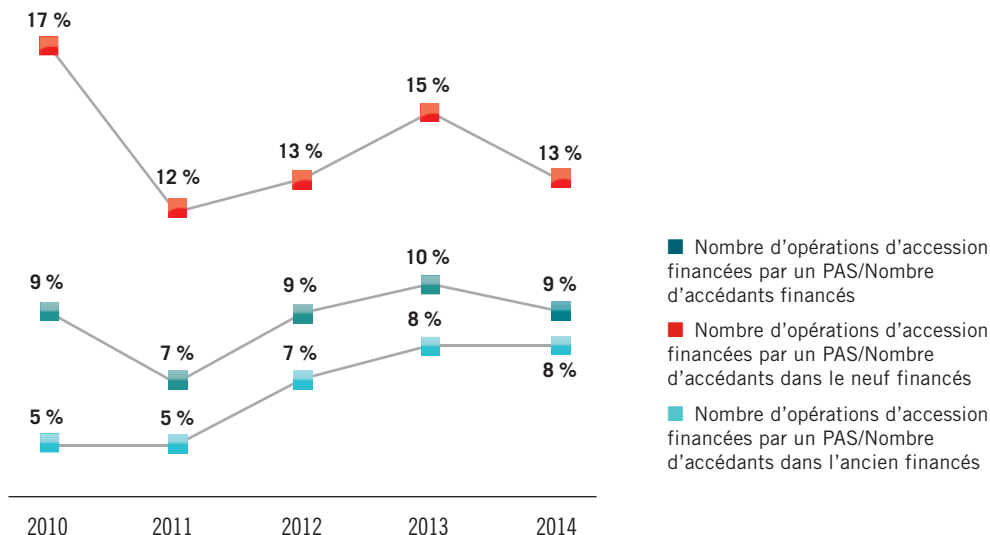
Le PAS représente :

- 9 % du nombre d'opérations d'accession financées à crédit en 2014, pour les accédants, contre 7 % quatre ans auparavant (2011);
- 14 % du nombre d'opérations de primo-accession financées à crédit en 2014, contre 9 % quatre ans auparavant (2011).

Opérations d'accession financées : part de PAS

Pour 100 ménages qui ont accédé à la propriété dans le neuf avec un financement, en 2014, 13 % ont eu recours au PAS (contre 17 % en 2010).

Pour 100 ménages qui ont accédé à la propriété dans l'ancien avec un financement, en 2014, 8 % ont eu recours au PAS (contre 5 % en 2010).

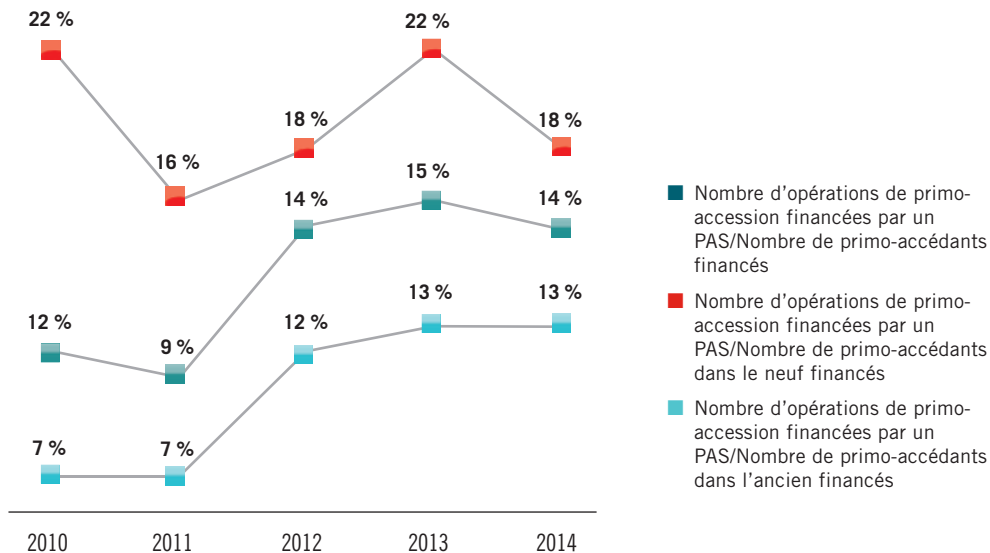


Sources : Crédit Foncier, SGFGAS et Observatoire du financement du logement (OFL), production de PAS, de PTZ sur l'ensemble du marché des prêts l'accession et primo-accession (% en nombre)

Opérations de primo-accession financées : part de PAS

Pour 100 ménages primo-accédants qui ont accédé à la propriété dans le neuf avec un financement, en 2014, 18 % ont eu recours au PAS (contre 22 % en 2010).

Pour 100 ménages primo-accédants qui ont accédé à la propriété dans l'ancien avec un financement, en 2014, 13 % ont eu recours au PAS (contre 7 % en 2010).



Sources : Crédit Foncier, SGFGAS et Observatoire du financement du logement (OFL), production de PAS, de PTZ sur l'ensemble du marché des prêts l'accession et primo-accession (% en nombre)

LES SOUSCRIPTEURS DU PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS)

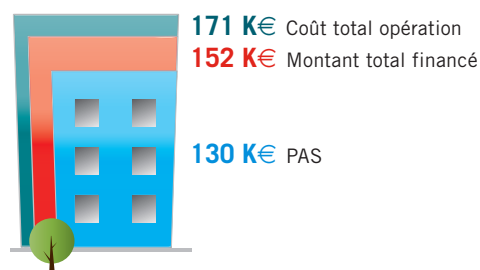
D'après les données du Crédit Foncier sur ses clients ayant souscrit un PAS en 2014 (ces données peuvent être considérées comme représentatives car le Crédit Foncier dispose d'une part de marché de 43 %).

L'âge moyen est égal à 34 ans ; les moins de 40 ans représentent la génération la plus importante (77 % des souscripteurs).

Age de l'emprunteur	PAS ⁽¹⁾	En général accédants ⁽²⁾	Revenu de l'emprunteur	PAS ⁽¹⁾
Moins de 30 ans	34 %	25 %	Inférieur ou égal à 20 K€	22 %
30 - 40 ans	43 %	36 %	Entre 20 K€ et 25 K€	21 %
40 - 50 ans	19 %	21 %	Entre 25 K€ et 30 K€	16 %
50 ans et plus	4 %	18 %	Entre 30 K€ et 35 K€	16 %
Age moyen	34 ans	38 ans	Entre 35 K€ et 40 K€	12 %
Sous-total moins de 40 ans	77 %	61 %	Entre 40 K€ et 45 K€	7 %
			Supérieur à 45 K€	6 %

1 : Crédit Foncier 2014

2 : Observatoire du financement du logement 2014



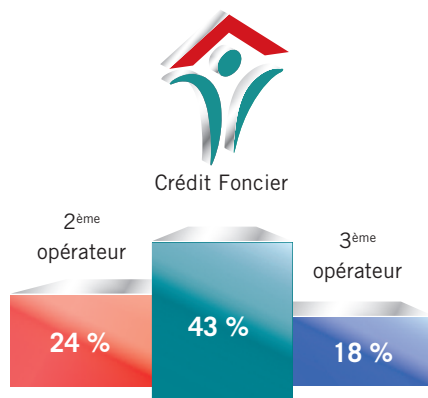
Pour ces clients du Crédit Foncier, en 2014 :

- le montant moyen de l'opération était égal 171 k€ ;
- le montant moyen du total financé était égal à 152 k€ ;
- le montant moyen du PAS était égal à 130 k€, soit 86 % du financement total ;
- la durée moyenne contractuelle du PAS était égale à 26,5 ans.

LE LEADERSHIP DU CRÉDIT FONCIER

En 2014, le Crédit Foncier a confirmé sa position de leader historique du PAS avec une part de marché de 43 %.

Les 3 premiers opérateurs sur le PAS en 2014



Source : SGFGAS

2^{ÈME} PARTIE LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

LE PRODUIT

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt réglementé, créé en 1995, dont le taux d'intérêt est égal à 0 % et exempté de frais de dossier. Il est accordé aux ménages primo-accédants, sous conditions de ressources, pour financer leur résidence principale.

L'éligibilité du PTZ ainsi que le montant du prêt et les conditions de remboursement sont déterminés en fonction de la composition du ménage, de son revenu fiscal de référence et de la localisation du logement selon la zone géographique de l'opération (A, B1, B2 et C).

Il doit être associé à un prêt immobilier principal d'un montant au moins égal.

Le montant du PTZ est limité:

- à un pourcentage du coût de l'opération déterminé selon la nature et la localisation du bien acquis;
- à un montant fixé réglementairement;
- au montant total des autres prêts souscrits pour l'opération.

Le remboursement peut se faire sur une durée comprise entre 12 et 25 ans, avec ou sans différé de remboursement selon les ressources, la composition du ménage et la localisation de l'opération.

Un bénéficiaire vendant son logement pour en acheter un nouveau peut demander le transfert de son PTZ dès lors que la nouvelle opération respecte les conditions d'obtention (donc principalement du neuf).

Son objet est de financer:

- l'achat dans le neuf;
- l'achat dans l'ancien issu de la vente du parc HLM;
- l'ancien avec au moins 25 % de travaux d'amélioration dans environ 6 000 centres bourgs de moins de 10 000 habitants.

LE MARCHÉ

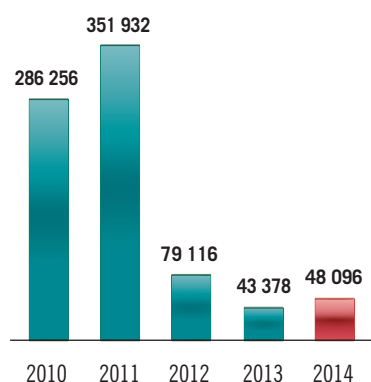
En 2014, **48 096 opérations d'accession** (+ 11 % par rapport à 2013) ont été financées par un PTZ pour un montant total de **1,9 milliard d'euros** (+ 10 % par rapport à 2013).

Le montant moyen en 2014 s'élève à 40 086 euros, stable par rapport à 2013.

Au cours des dix dernières années (2005/2014), 1,92 million d'opérations d'accession ont été financées par un PTZ, soit une moyenne annuelle de 191 700 opérations.

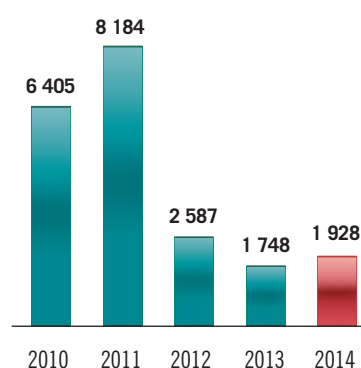
Depuis 2012, les conditions d'attribution du PTZ ont été significativement recentrées; ces nouvelles conditions d'attribution expliquent la chute du nombre de prêts.

Marché du PTZ (en nombre)



Source : SGFGAS

Marché du PTZ (en M€)



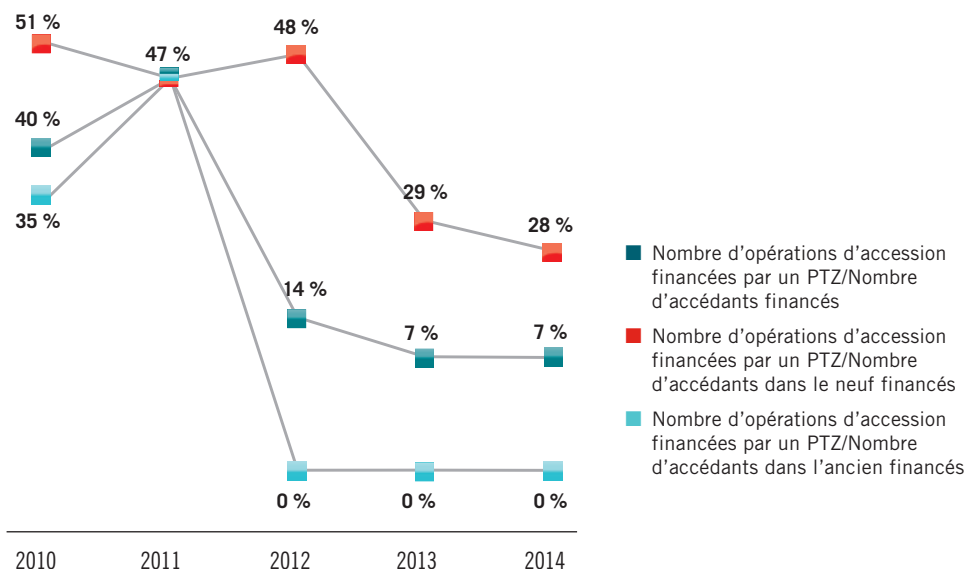
Source : SGFGAS

En cinq ans, la production de PTZ a fortement diminué, passant de 6,4 milliards d'euros en 2010 à 1,9 milliard d'euros en 2014.

- 7 % du nombre d'opérations d'accession financées à crédit en 2014, contre 47 % quatre ans auparavant (2011);
- 11 % du nombre d'opérations de primo-accession financées à crédit en 2014, contre 64 % quatre ans auparavant (2011).

Opérations d'accession financées : part de PTZ

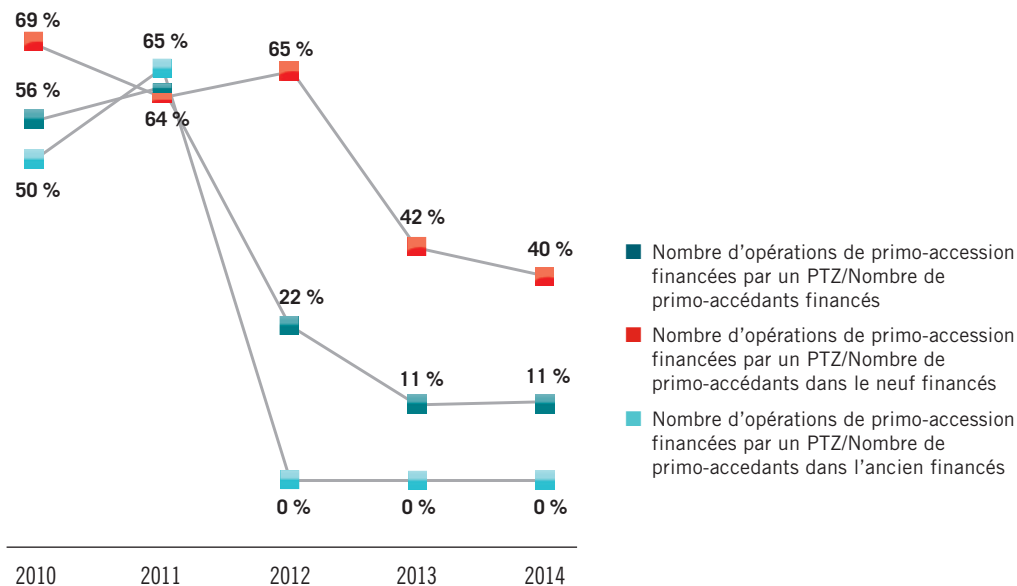
Pour 100 ménages qui ont accédé à la propriété dans le neuf avec un financement, en 2014, 28 % ont eu recours au PTZ (contre 51 % en 2010).



Sources : Crédit Foncier, SGFGAS et Observatoire du financement du logement (OFL), production de PAS, de PTZ sur l'ensemble du marché des prêts l'accession et primo-accession (% en nombre)

Opérations de primo-accession financées : part de PTZ

Pour 100 ménages primo-accédants qui ont accédé à la propriété dans le neuf avec un financement, en 2014, 40 % ont eu recours au PTZ (contre 69 % en 2010).



Sources : Crédit Foncier, SGFGAS et Observatoire du financement du logement (OFL), production de PAS, de PTZ sur l'ensemble du marché des prêts l'accession et primo-accession (% en nombre)

LES SOUSCRIPTEURS DU PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

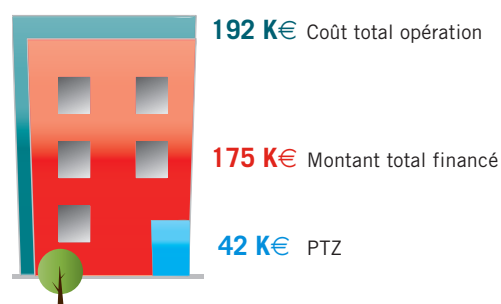
D'après les données du Crédit Foncier sur ses clients ayant souscrit un PTZ en 2014 (données représentatives avec une part de marché de 24 %).

L'âge moyen est égal à 33 ans et 6 mois; les moins de 40 ans représentent la génération la plus importante (79 % des souscripteurs).

Age de l'emprunteur	PTZ ⁽¹⁾	En général accédants ⁽²⁾	Revenu de l'emprunteur	PTZ ⁽¹⁾
Moins de 30 ans	35 %	25 %	Inférieur ou égal à 20 K€	17 %
30 - 40 ans	44 %	36 %	Entre 20 K€ et 25 K€	21 %
40 - 50 ans	18 %	21 %	Entre 25 K€ et 30 K€	18 %
50 ans et plus	3 %	18 %	Entre 30 K€ et 35 K€	16 %
Age moyen	33 ans et 6 mois	38 ans	Entre 35 K€ et 40 K€	13 %
Sous-total moins de 40 ans	79 %	61 %	Entre 40 K€ et 45 K€	8 %
			Supérieur à 45 K€	7 %

1 : Crédit Foncier 2014

2 : Observatoire du financement du logement 2014



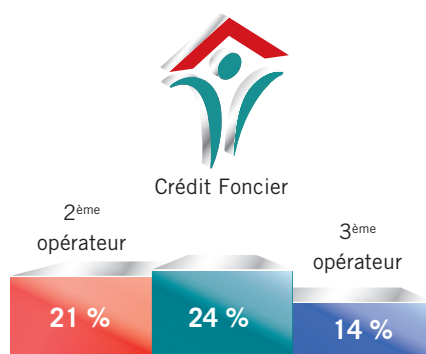
Pour ces clients du Crédit Foncier, en 2014 :

- le montant moyen de l'opération était égal 192 k€;
- le montant moyen du total financé était égal à 175 k€;
- le montant moyen du PTZ était égal à 42 k€, soit 24 % du financement total ;
- la durée moyenne contractuelle du PTZ était égale à 22 ans.

LE LEADERSHIP DU CRÉDIT FONCIER

En 2014, le Crédit Foncier était le premier distributeur du PTZ en France avec une part de marché de 24 %.

Les 3 premiers opérateurs sur le PTZ en 2014



Source : SGFGAS

3^{ÈME} PARTIE FONCIER DUO

LE PRODUIT

Le Foncier DUO, produit du Crédit Foncier, est un prêt à taux bonifié par une collectivité locale qui permet à celle-ci d'accompagner et d'aider la primo-accession sociale en favorisant le parcours résidentiel des accédants aux revenus modestes sur son territoire.

La collectivité locale partenaire choisit :

- le taux qui sera appliqué au prêt de l'accédant en fonction de l'effort de bonification qu'elle souhaite réaliser avec le Foncier DUO ;
- le montant du prêt ;
- la durée (de 6 à 20 ans).

Foncier DUO est une formule de prêt packagé qui associe un prêt du Crédit Foncier (d'un montant minimum de 30 000 euros), et un prêt complémentaire bonifié par la collectivité locale.

L'éligibilité au dispositif est, en général, déléguée à la collectivité locale.

LES SOUSCRIPTEURS DU FONCIER DUO

D'après les données du Crédit Foncier sur ses clients ayant souscrit un prêt Foncier DUO en 2014 (produit exclusivement distribué par le Crédit Foncier), l'âge moyen est égal à 35 ans ; les moins de 40 ans représentent la génération la plus importante (74 % des souscripteurs).

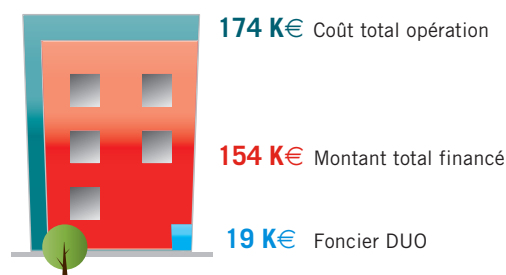
Age de l'emprunteur	Foncier DUO ⁽¹⁾	En général accédants ⁽²⁾	Revenu de l'emprunteur	Foncier DUO ⁽¹⁾
Moins de 30 ans	31 %	25 %	Inférieur ou égal à 20 K€	16 %
30 - 40 ans	43 %	36 %	Entre 20 K€ et 25 K€	23 %
40 - 50 ans	20 %	21 %	Entre 25 K€ et 30 K€	23 %
50 ans et plus	6 %	18 %	Entre 30 K€ et 35 K€	18 %
Age moyen	35 ans	38 ans	Entre 35 K€ et 40 K€	8 %
Sous-total moins de 40 ans	74 %	61 %	Entre 40 K€ et 45 K€	7 %
			Supérieur à 45 K€	5 %

1 : Crédit Foncier 2014

2 : Observatoire du financement du logement 2014

Pour ces clients du Crédit Foncier, en 2014 :

- le montant moyen de l'opération était égal 174 k€ ;
- le montant moyen du total financé était égal à 154 k€ ;
- le montant moyen du Foncier DUO était égal à 19 k€, soit 12 % du financement total ;
- la durée moyenne contractuelle du Foncier DUO était égale à 12,5 ans.



AUTRES DISPOSITIFS DE PRÊTS AIDÉS

LE PRÊT 1 % LOGEMENT : ACTION LOGEMENT

Le prêt Action Logement (anciennement « 1 % logement », créé en 1943) concerne les salariés des entreprises industrielles ou commerciales employant au moins vingt salariés et désirant acquérir un logement (neuf ou ancien) ou un terrain à bâtir.

Le montant du prêt Action Logement est limité :

- ce montant est compris entre 7 000 et 25 000 euros ;
- il ne peut financer plus de 30 % du coût de l'opération.

Le remboursement peut se faire sur une durée comprise entre 5 et 20 ans.

Le prêt peut être consenti directement par l'employeur ou par un organisme collecteur du 1 % logement.

Son objet est de financer :

- l'achat dans le neuf ;
- l'achat d'un terrain nu, sous condition ;
- l'ancien, de plus de 20 ans, avec au moins 20 % de travaux d'amélioration ;
- l'achat dans l'ancien, sous conditions.

LE PLAN EPARGNE LOGEMENT (PEL)

Le Plan Epargne Logement (PEL), créé en 1969, est une épargne bloquée produisant des intérêts et pouvant permettre d'obtenir un prêt immobilier. Le montant du prêt est variable en fonction des intérêts acquis (taux d'intérêt réglementé) pendant la période d'épargne, et dans la limite d'un plafond.

Le PEL bénéficie d'un traitement fiscal privilégié pendant la phase d'épargne, sous condition de durée, assorti d'un taux d'intérêt réglementé ; il permet au client de bénéficier d'une option sur le taux d'emprunt immobilier en fin de phase d'épargne, avec une prime d'Etat réservée aux emprunteurs.

A fin 2014, le nombre de PEL est de 14,3 millions pour un encours de 220,1 milliards d'euros ; l'encours moyen de PEL s'élève à 15 384 euros.

LE PRÊT SOCIAL LOCATION-ACCESSION (PSLA)

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA), créé en 2004 par les pouvoirs publics, est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs qui feront l'objet d'un contrat de location-accession. Le PSLA peut couvrir jusqu'à 100 % du montant de l'opération. Il permet de bénéficier d'un taux réduit de TVA à 5,5 % et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties sur 15 ans. Ce prêt est soumis à des plafonds de loyer et de prix tout comme à un plafond de revenus pour les bénéficiaires, tous étant fixés réglementairement.

Le PSLA comporte deux phases :

- une phase locative pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative (correspondant à un loyer plafonné) et d'une part acquisitive (qui sera déduit du prix de vente) ;
- une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat sur le logement.

En cas de levée d'option, le ménage dispose pendant 15 ans d'une garantie de rachat de son logement à un prix déterminé à l'avance et d'une garantie de relogement. La durée maximale du prêt est de 30 ans.

HISTOIRE DE L'ACCESSION SOCIALE

LA PÉRIODE DE 1954 À 1976

1954 Crise du logement

Au lendemain de la seconde guerre mondiale, la France entame sa reconstruction; cette phase est marquée en 1954 par une crise du logement de grande ampleur. Cette crise donnera naissance aux premières aides à la pierre.

1963 – 1976 Grands projets de construction

Puis de 1963 à 1976, les années des grands projets et des grandes cités transfèrent l'aide à la pierre, à l'aide à la personne avec en sus la banalisation de la distribution des prêts spéciaux et réglementés à des établissements agréés.

LA PÉRIODE DE 1977 À 1994

1977 Réforme "Barre"

Le rapport "Barre" installe une réforme en profondeur de la politique du logement en France et renforce l'aide à la personne avec la création de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), du Prêt Accession à la Propriété (PAP) et du Prêt Conventionné (PC).

1993 Mise en place du PAS

Mise en place du Prêt à l'Accession Sociale (PAS) et de son fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS).

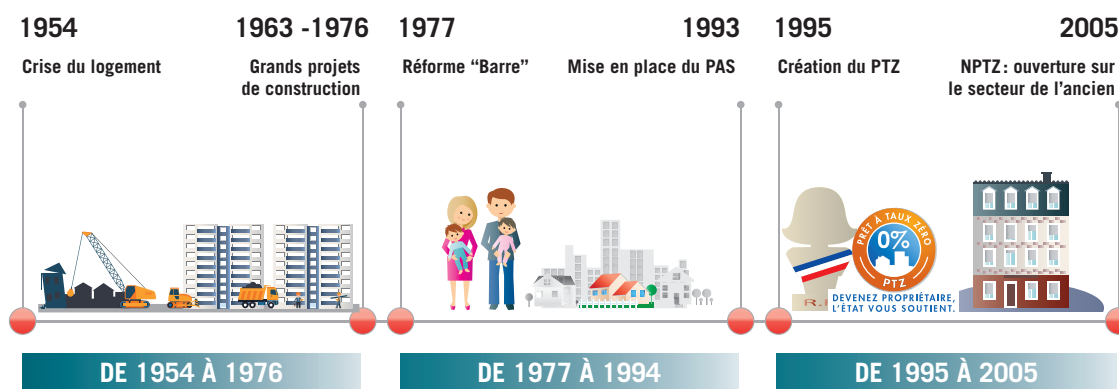
LA PÉRIODE DE 1995 À 2005

1995 Création du PTZ

Création du Prêt à Taux Zéro (PTZ), prêt aidé par l'Etat fonctionnant à 0 %, suppression du PAP et ouverture de l'aide à la pierre à la concurrence.

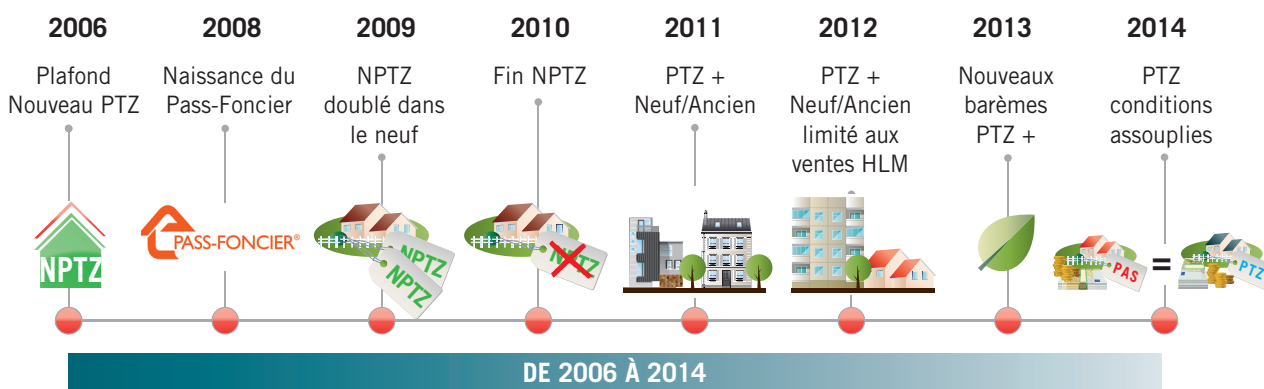
2005 Nouveau PTZ: ouverture sur le secteur de l'ancien

D'abord créé pour accompagner le secteur du neuf, le PTZ s'ouvre au secteur de l'ancien en 2005, sous conditions, et devient progressivement un outil majeur des pouvoirs publics dans les politiques sociales du logement, de la ville et du développement durable.



LA PÉRIODE DE 2006 À 2014

2006	Revalorisation du plafond du Nouveau PTZ.
2008	Naissance du Pass-Foncier.
2009	Le Nouveau PTZ (NPTZ) est doublé dans le neuf, dans le cadre du plan de relance.
2010	Fin du Nouveau PTZ doublé dans le neuf, baisse du montant du plafond, fin du Pass-Foncier.
2011	Naissance du PTZ +, valable pour le neuf comme pour l'ancien, sans conditions de ressources.
2012	Recentrage du PTZ +: neuf et ancien limité aux ventes HLM sous conditions et réintroduction de conditions de ressources.
2013	Redéfinition des barèmes de remboursement du PTZ +, baisse des plafonds de ressources. Introduction de conditions de performance énergétiques.
2014	<p>Le PTZ + redevient PTZ, avec un champ d'application élargi: suppression de la condition de performance énergétique, assouplissement des conditions d'achat dans le parc social et extension à l'achat de logements anciens à réhabiliter dans environ 6 000 communes de moins de 10 000 habitants.</p> <p>Les caractéristiques du PTZ sont améliorées en zones B1, B2 et C (plafonds de ressources, montants du prêt,...). Les profils de remboursement du PTZ sont améliorés en toutes zones.</p> <p>Plafonds de ressources du PAS alignés sur ceux du PTZ.</p>



GLOSSAIRE

APL	L' Aide Personnalisée au Logement (APL) est une aide financière de l'État destinée à réduire le montant du loyer ou de la mensualité d'emprunt immobilier lorsque l'opération est financée par un prêt conventionné ou un PAS en accession à la propriété.
PAP	Prêt à l'Accession à la Propriété : issu de la réforme de 1977, ce prêt à taux bonifié par l'État et distribué principalement par le Crédit Foncier a été distribué sous conditions de ressources jusqu'en 1995, date à laquelle il a été remplacé par le PTZ dont la distribution a été ouverte à tous les établissements.
Pass-Foncier	Le dispositif Pass-Foncier qui reposait sur le portage du foncier par un organisme collecteur du 1 % logement s'appliquait exclusivement à l'acquisition ou la construction d'une maison individuelle neuve (hors copropriété horizontale).
PC	Octroyé sans condition de ressources, s'adressant uniquement aux résidences principales, le Prêt Conventionné (PC) présente plusieurs avantages: il bénéficie d'un taux plafonné en fonction de sa durée et il ouvre droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Il est accordé par les banques ou les établissements financiers ayant passé une convention avec l'État.
RFR	Le Revenu Fiscal de Référence : notion fiscale correspondant au revenu net imposable auquel s'ajoute un certain nombre de revenus non imposables ou imposables forfaitairement (prélèvement libératoire) pour mieux refléter la réalité des revenus du contribuable concerné.
SGFGAS	La Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété a été créée en 1993. Sa création résulte de la volonté des pouvoirs publics de favoriser l'accès au crédit immobilier des ménages à ressources moyennes ou modestes.

ANNEXE 1 TOUT SAVOIR SUR LE PRÊT À L'ACCESSION SOCIALE (PAS)



PRÉSENTATION

Le Prêt à l'Accession Sociale (PAS) est un prêt conventionné institué en 1993 pour favoriser l'accèsion à la propriété des ménages aux ressources modestes ou intermédiaires.

Il bénéficie de la garantie de l'État par l'intermédiaire du Fonds de Garantie à l'Accession Sociale à la propriété (FGAS) géré par la Société de Gestion des Financements et de la Garantie à l'Accession Sociale (SGFGAS).

L'éligibilité au PAS est soumise à des conditions de ressources dépendant de la composition du ménage, de son revenu fiscal de référence, de la localisation de l'opération selon la zone géographique (A, B1, B2 et C) et du coût de son opération. Les plafonds de ressources sont identiques à ceux du PTZ; deux ménages sur trois peuvent prétendre au PAS. L'éligibilité est également soumise à la souscription d'une sûreté réelle (hypothèque ou privilège de prêteur de deniers).

Le PAS permet de financer jusqu'à 100 % d'un projet immobilier (hors frais de notaire et de garantie).

CONDITIONS À REMPLIR

Les ressources ne doivent pas excéder un certain plafond qui dépend de la taille du ménage et du lieu de résidence. Les plafonds de ressources sont identiques à ceux du PTZ :

Taille du ménage	PLAFONDS DE RESSOURCES DU PAS			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2 personnes	50 400 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3 personnes	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4 personnes	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5 personnes	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6 personnes	93 600 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7 personnes	104 400 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
8 personnes et plus	115 200 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €

Une famille avec 2 enfants désire acheter un logement neuf dans la ville de Cabourg. Cette ville est située en zone B2.

En achetant à Cabourg, la famille peut bénéficier d'un prêt à l'accession sociale pouvant couvrir jusqu'à 100 % du montant de l'achat. Le revenu fiscal de référence de l'année n-2 doit être au maximum de 48 000 euros.

Le montant des ressources prend en compte le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel on ajoute ceux des autres personnes destinées à occuper le logement qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal. L'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2).

TAUX

Le taux dépend de la durée d'emprunt, mais aussi de l'établissement bancaire qui le propose. Toutefois, des taux maximum sont fixés.

DURÉE DE REMBOURSEMENT

Le PAS peut être remboursé sur une durée comprise entre 5 et 30 ans. Le contrat peut également prévoir d'allonger cette durée jusqu'à 35 ans.

MONTANT APL

Le montant de l'APL est calculé par la Caisse d'Allocations Familiales à partir : des ressources du foyer, de la composition du foyer, de la situation professionnelle des membres du foyer, de la situation géographique du logement, de la date de signature du prêt (en cas d'accession à la propriété).

L'APL est calculée au 1^{er} janvier de chaque année, sauf cas de changement de situation personnelle.

ANNEXE 2 TOUT SAVOIR SUR LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)



PRÉSENTATION

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un prêt réglementé, créé en 1995, dont le taux d'intérêt est égal à 0 % et exempté de frais de dossier. Il est accordé aux ménages primo-accédants, sous conditions de ressources, pour financer leur résidence principale.

L'éligibilité du PTZ ainsi que le montant du prêt et les conditions de remboursement sont déterminés en fonction de la composition du ménage, de son revenu fiscal de référence et de la localisation du logement selon la zone géographique de l'opération (A, B1, B2 et C).

Il doit être associé à un prêt immobilier principal d'un montant au moins égal.

CONDITIONS À REMPLIR

Ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédant l'émission de l'offre.

Ce logement doit devenir la résidence principale au plus tard un an après la fin des travaux ou l'achat du logement. Toutefois, cette condition peut être assouplie dans certains cas.

Les ressources ne doivent pas excéder un certain plafond qui dépend de la taille du ménage et du lieu de résidence :

Un célibataire sans enfant désire acheter un logement neuf dans la ville de Villeneuve-la-Garenne. Cette ville est située en zone A.

En achetant à Villeneuve-la-Garenne, le célibataire peut bénéficier d'un prêt à taux zéro sous conditions.

Le revenu fiscal de référence de l'année n-2 doit être au maximum de 36 000 euros. Ainsi, il pourra prétendre à un prêt à taux zéro d'un montant maximum de 39 000 euros.

Taille du ménage	PLAFONDS DE RESSOURCES DU PTZ			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000 €	26 000 €	24 000 €	22 000 €
2 personnes	50 400 €	36 400 €	33 600 €	30 800 €
3 personnes	61 200 €	44 200 €	40 800 €	37 400 €
4 personnes	72 000 €	52 000 €	48 000 €	44 000 €
5 personnes	82 800 €	59 800 €	55 200 €	50 600 €
6 personnes	93 600 €	67 600 €	62 400 €	57 200 €
7 personnes	104 400 €	75 400 €	69 600 €	63 800 €
8 personnes et plus	115 200 €	83 200 €	76 800 €	70 400 €

Le montant des ressources prend en compte le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel on ajoute ceux des autres personnes destinées à occuper le logement qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal. L'année de référence à prendre en compte est l'avant-dernière année précédant l'offre (année n-2).

Taille du ménage	MONTANT MAXIMUM DU PTZ DANS LE NEUF			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	39 000 €	35 100 €	23 100 €	18 000 €
2 personnes	54 600 €	49 140 €	32 340 €	25 200 €
3 personnes	66 300 €	59 800 €	39 270 €	30 600 €
4 personnes	78 000 €	70 200 €	46 200 €	36 000 €
5 personnes	89 700 €	80 860 €	53 130 €	41 400 €
Plafonnement par rapport au coût de l'opération	26 %	26 %	21 %	18 %

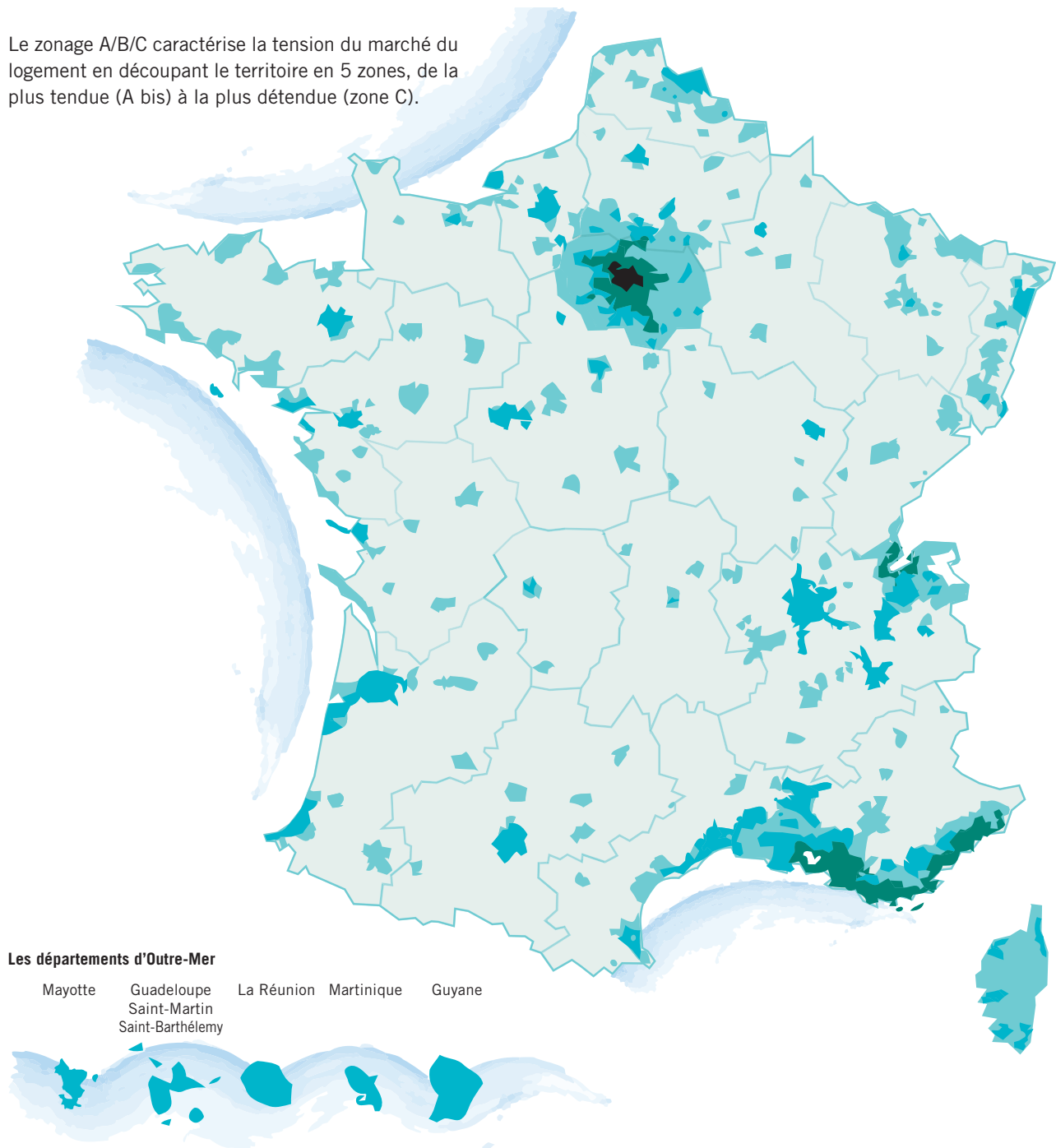
DURÉE DE REMBOURSEMENT

La durée de remboursement du PTZ dépend des revenus.

Plus les revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte. Elle s'étend de 12 à 25 ans selon les cas.

ANNEXE 3 LE ZONAGE A BIS, A, B1, B2 ET C

Le zonage A/B/C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C).

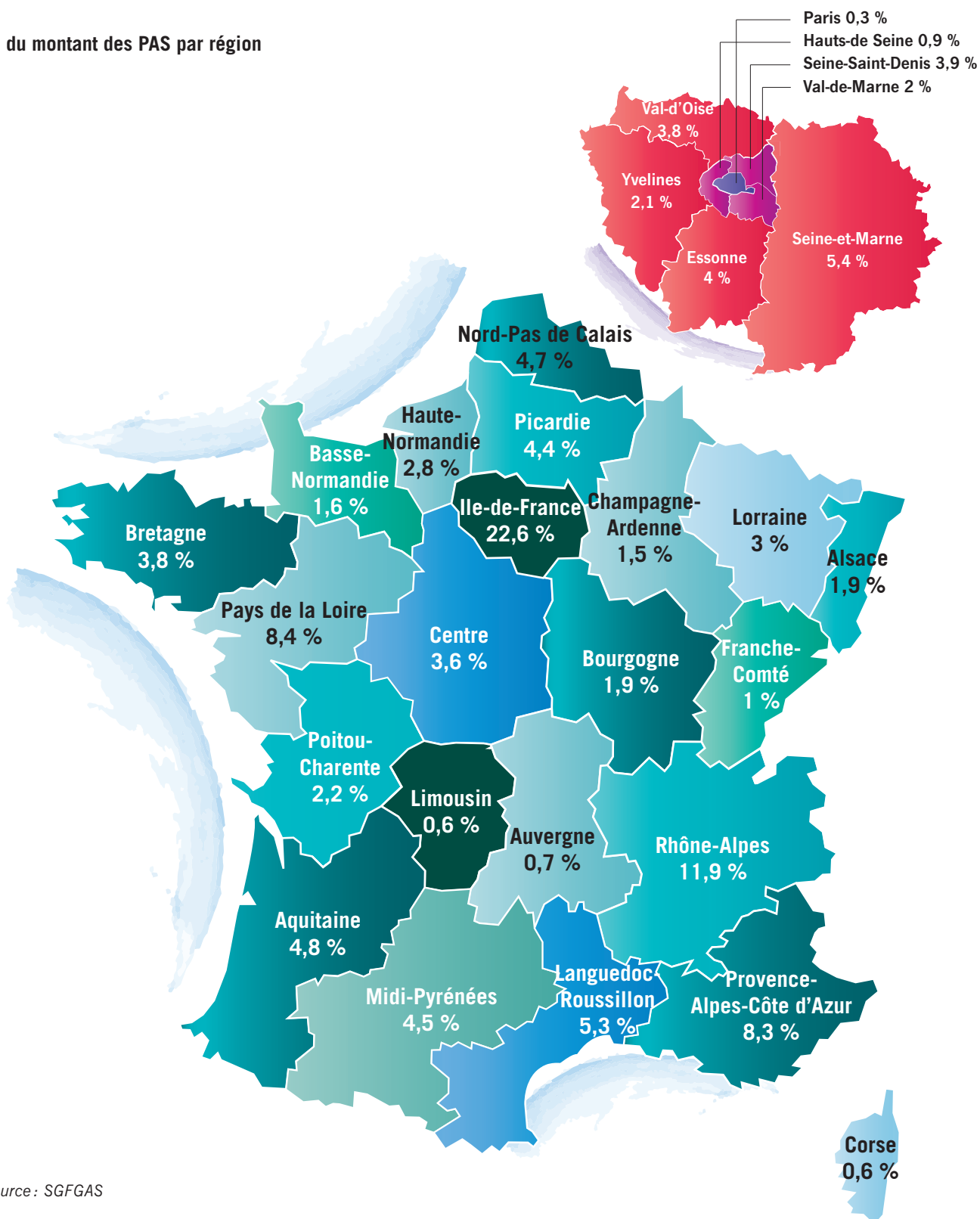


Source : Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité

- **Zone A bis** : comprend Paris et 76 communes Yvelines, des Hauts de Seine, de Seine-St-Denis, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise;
- **Zone A** : agglomération de Paris (dont zone A bis), la Côte d'Azur, la partie française de l'agglomération genevoise, certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés;
- **Zone B1** : comprend certaines grandes agglomérations ou dont les loyers et le prix des logements sont élevés, une partie de la grande couronne parisienne non située en zone A bis ou A, quelques villes chères, les départements d'Outre-Mer ;
- **Zone B2** : villes-centre de certaines grandes agglomérations, grande couronne autour de Paris non située en zone A bis, A et B1, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés, communes de Corse non situées en zones A ou B1 ;
- **Zone C** : le reste du territoire.

ANNEXE 4 RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES OPÉRATIONS D'ACCESSION FINANÇÉES PAR UN PAS EN 2014

% du montant des PAS par région



Source: SGFGAS

Contacts Presse Crédit Foncier

Nicolas Pécourt
Directeur Communication externe et RSE
Tél. : 01 57 44 81 07
nicolas.pecourt@creditfoncier.fr

Kayoum Seraly
Responsable Communication Presse et Externe
Tél. : 01 57 44 78 34
kayoum.seraly@creditfoncier.fr

Crédit Foncier de France — S.A. au capital de 1 331 400 718,80 € — RCS Paris n° 542 029 848
Siège Social : 19, rue des Capucines, 75001 Paris
Bureaux et correspondances : 4, quai de Bercy, 94224 Charenton Cedex

