

Août

2003

ETUDE

LES TAUX DES PRÊTS PRINCIPAUX DANS LES OPÉRATIONS AVEC PTZ

QUELLE SITUATION EN ILLE ET VILAINE
AU COURS DES SIX DERNIÈRES ANNÉES
1997-2002 ?

Jack Dupé

La présente étude a pour base de travail les données recueillies par la Société de Gestion du Fonds de garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS) à l'occasion de chaque offre de prêt à taux zéro déclarée par les établissements de crédit et fournies à l'ADIL 35 par la Direction Régionale de l'Équipement.

Les données recueillies par la Société de Gestion du Fonds de Garantie à l'Accession Sociale (SGFGAS) sont d'une grande richesse (de précieuses informations sur le ménage accédant, le type d'opération et son financement sont collectées) et apportent des précisions intéressantes sur le financement des opérations d'accession à la propriété des ménages de ressources modestes à moyennes.

En rupture avec la frilosité qui caractérisait l'offre de crédit au début des années 1990, la banalisation des circuits de distribution de l'aide à l'accession sociale et la redistribution des parts de marché qui ont suivi la suppression du PAP, les accédants de ressources moyennes et modestes ont bénéficié tout à la fois d'une politique de tarification et de règles d'acceptation des dossiers favorables ainsi que d'une abondante offre de crédit encouragée par le caractère historiquement bas de la sinistralité.

Ainsi que l'ANIL le précisait (*"in" Habitat Actualité - Décembre 2002*), "aujourd'hui encore, en phase avec l'attitude générale de la société française, des plus réticentes à l'égard du risque, les établissements de crédit s'interdisent d'accepter le niveau maximum de risques couverts par le fonds de garantie à l'accession sociale : il n'y a pas, en France, de "subprime lenders" (les "subprime lenders" sont des prêteurs qui acceptent d'ouvrir l'accès au crédit à des opérations à priori relativement risquées, moyennant un taux d'intérêt plus élevé)".

Malgré tout, les différents taux pratiqués à une même période et pour de mêmes types de prêts présentent évidemment des différences dont on peut légitimement penser qu'elles ne sont pas dues seulement au hasard ! En conséquence, nous avons pu chercher à les mettre en évidence à partir des données collectées par la SGFGAS, en examinant l'effet des différentes variables caractérisant l'opération elle-même et la situation de l'emprunteur.

La Base de travail...

Chaque établissement ayant accordé un PTZ doit, en Ille et Vilaine comme ailleurs, collecter et transmettre à la SGFGAS des informations descriptives des opérations financées (type et nature de l'opération, localisation...), du financement (montant, type et nature des prêts mobilisés, taux nominal...) et des caractéristiques du ménage (état matrimonial, nombre de personnes, situation professionnelle...). Le fichier présentement étudié regroupe les opérations d'accèsion à la propriété réalisées en Ille et Vilaine de 1997 à 2002, et comporte, avant sélection, quelques 17 700 opérations !

Ventilation des opérations selon la nature
et le type de taux du prêt principal [1997-2002]

Nature du prêt principal	Taux fixe	Taux révisable	Total
PC	2 398	285	2 683
PAS	7 106	1 179	8 285
PEL	870		870
1%	77		77
Prêt social	133		133
Autre prêt bancaire éligible marché hypothécaire	1 558	290	1 848
Prêt bancaire libre	3 500	302	3 802
Total	15 642	2 056	17 698

L'objectif de l'analyse est de chercher à mettre en évidence parmi les principales variables descriptives de l'opération et/ou du ménages, celles qui participent le plus de la fixation du niveau du taux d'intérêt et de vérifier ou d'infirmer le postulat selon lequel le taux d'intérêt reflète le risque ! Pour cela, le fichier de base a nécessairement dû être filtré pour ne retenir que les opérations pour lesquelles le taux du prêt principal est susceptible de varier en fonction de l'appréciation du risque réalisée par le prêteur.

En conséquence, les prêts épargne logement et prêts sociaux ont été exclus, (même s'ils ne représentent qu'une faible portion des prêts majoritaires), puisque leur taux est fixé de façon réglementaire. Pareillement, les prêts à taux révisable ou référencé, lesquels connaissent un certain regain d'intérêt en 2002 (avec 11% des mises en force), après un effritement continu de leurs parts de marché, ont été éliminés de la base en raison de leur hétérogénéité et donc de l'impossibilité de les comparer entre eux !

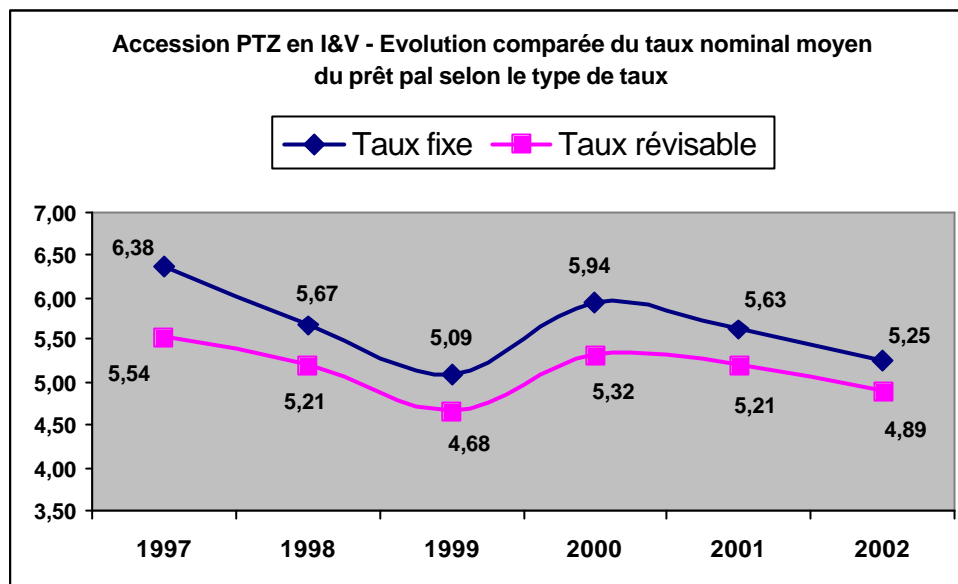
Ventilation et évolution des opérations
selon le type de taux du prêt principal

Type de taux	Données	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
Taux fixe	Taux nominal moyen	6,38	5,67	5,09	5,94	5,63	5,25	5,63
	Effectifs	2 108	2 243	2 655	2 448	2 497	2 514	14 465
Taux révisable	Taux nominal moyen	5,54	5,21	4,68	5,32	5,21	4,89	5,17
	Effectifs	551	322	354	262	209	334	2 032
Total Taux nominal moyen		6,21	5,61	5,04	5,88	5,60	5,21	5,58
Total Effectifs		2 659	2 565	3 009	2 710	2 706	2 848	16 497

En effet, faute d'un descriptif précis, le fichier ne permet pas de savoir si le prêt à taux révisable est sécurisé ou non (soit, capé à +/- 1,2, ou 3 points de taux ?), quelle est l'amplitude de la fourchette ou du tunnel de taux, si la première période offre un "taux d'appel" (càd propose sur 6 mois, un an ou plus, un taux fixé de manière commerciale et déconnecté de l'indice pris en compte lors des variations ultérieures)...

Dans ces conditions, l'analyse comparative de la courbe des taux nominaux des prêts selon le type de taux permet seulement de donner une idée d'un écart (et de l'avantage en terme de gain de mensualité immédiat) de l'ordre de 0,5 points de taux en faveur des révisables !

Evolution comparée des taux moyens des prêts principaux selon le type de taux-de 1997 à 2002



Type de taux	Données	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
Taux fixe	Effectifs	2 533	2 407	2 777	2 642	2 670	2 613	15 642
	% (en colonne)	82%	88%	89%	91%	93%	89%	88%
Taux révisable	Effectifs	573	324	354	262	209	334	2 056
	% (en colonne)	18%	12%	11%	9%	7%	11%	12%
Total Effectifs		3 106	2 731	3 131	2 904	2 879	2 947	17 698
Total % (en colonne)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

...Près de 14 500 opérations retenues !

En conséquence, et après une dernière élimination des opérations incohérentes et des anomalies (erreurs de saisie ou de codification...), les opérations retenues dans la base de travail correspondent à près de 14 500 ménages ayant accédé à la propriété en Ille et Vilaine de 1997 à 2002 à l'aide d'un prêt à taux fixe appartenant à l'une des quatre catégories suivantes : Prêt Conventionné (PC), Prêt d'Accession Sociale (PAS), prêt éligible au marché hypothécaire et prêt bancaire "libre" ou "non réglementé".

Opérations retenues

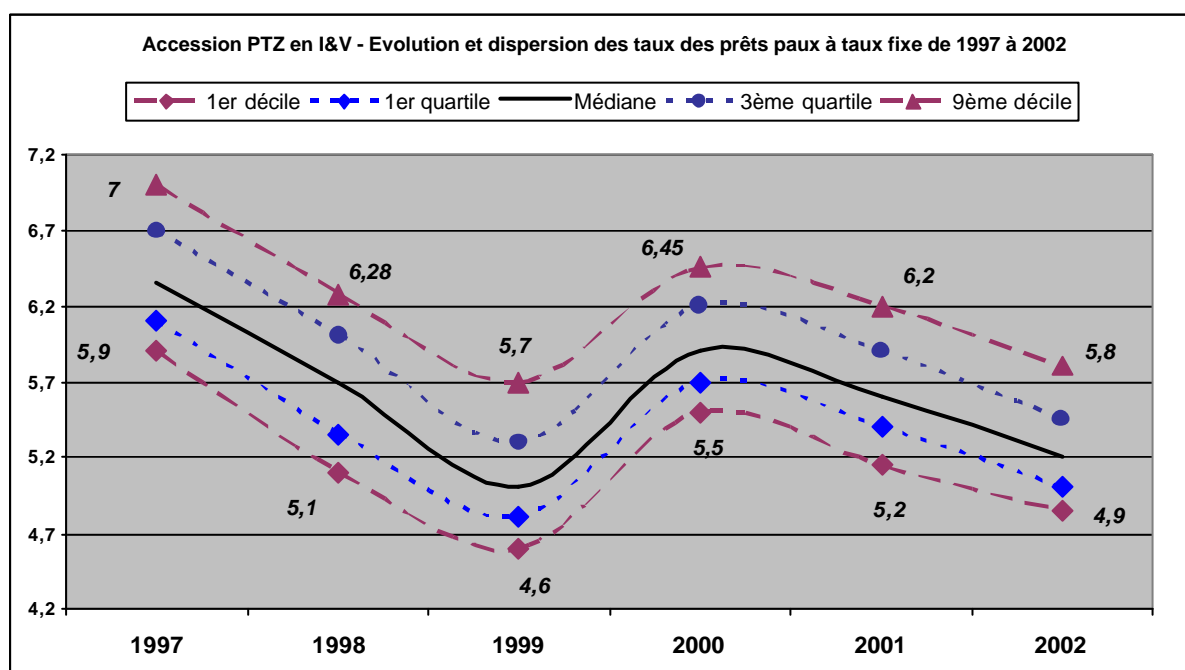
Nature du prêt principal	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
PC	417	458	445	388	379	299	2 386
PAS	1 067	1 151	1 358	1 091	1 120	1 311	7 098
Autre prêt éligible marché H	195	201	193	263	378	322	1 552
Prêt bancaire libre	429	433	659	706	620	582	3 429
Total	2 108	2 243	2 655	2 448	2 497	2 514	14 465

Une dispersion modérée des taux qui tend à se réduire

Même au prix d'un certain effet de lissage des fluctuations de taux dans le temps dû au découpage en années de la base, les taux d'intérêt des quatre type de prêts confondus n'auront finalement connu que des mouvements d'amplitude limitée. A l'issue d'une baisse continue de près de 1,4 points en moyenne de 1997 à 2001, les taux se sont engagés sur une tendance haussière le temps d'une année (+0,9 points de taux en moyenne entre 1999 et 2000) avant de repartir à la baisse (-0,7 points de taux en moyenne de 2000 à 2002), laquelle s'est d'ailleurs prolongée début 2003.

Ainsi que le graphique ci-dessous permet de le visualiser, les écarts de taux restent finalement assez modestes d'un emprunteur à l'autre. La dispersion des taux se situe constamment dans une fourchette assez resserrée qui tend d'ailleurs à se tasser au fil du temps. De 1997 à 2002, 80% des prêts principaux (soit l'écart entre le 1^{er} et le 9^{ème} décile) affichent un taux qui oscille dans un tunnel annuel de 1,3 points maximum (en 1998) à 0,95 points au minimum (en 2002). Logiquement, l'écart entre le 1^{er} et le 3^{ème} quartile est encore plus resserré puisque d'une année sur l'autre la moitié des accédants contracte un prêt dont le taux est situé dans une fourchette de l'ordre de 0,5 points, laquelle tend également à s'estomper sur la période récente (0,65 points de taux en 1998 et 0,45 points de taux en 2002).

Evolution et dispersion des taux des prêts principaux
[de 1997 à 2002] dans les opérations avec PTZ



Evolution et dispersion des taux des prêts principaux
[de 1997 à 2002] dans les opérations avec PTZ

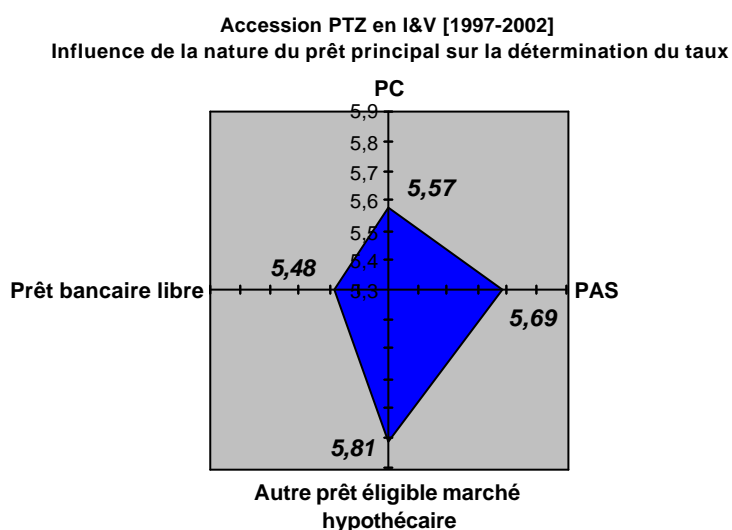
	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1er décile	5,9	5,1	4,6	5,5	5,15	4,85
1er quartile	6,1	5,35	4,8	5,7	5,4	5
Médiane	6,35	5,7	5	5,9	5,6	5,2
Moyenne	6,38	5,68	5,09	5,95	5,64	5,25
3ème quartile	6,7	6	5,3	6,2	5,9	5,45
9ème décile	7	6,28	5,7	6,45	6,2	5,8

Quant à la distribution des taux que mesure l'écart entre la moyenne et la médiane, elle fait montre d'une très forte symétrie puisque la médiane se confond quasiment avec la moyenne !

Chaque prêt a-t-il sa clientèle ?

Au-delà d'un premier constat portant sur un profil d'évolution sensiblement identique (les écarts de taux entre chaque type de prêt sont globalement maintenus), une hiérarchie s'est établie parmi les quatre types de prêts principaux. Le taux moyen du prêt bancaire classique est toujours plus bas que celui du PAS, alors que le PC semble intermédiaire mais reste cependant très proche du prêt libre.

On peut alors s'interroger sur les facteurs explicatifs de ces écarts, cependant modestes. Existe-t-il une clientèle pour chaque type de prêt ou certains prêts sont-ils plus chers que d'autres ?



Certes, le prêt PAS, qui reste le premier financeur de l'accession sociale, est un produit réglementé qui s'accompagne d'un certain formalisme et d'une cotisation au titre du fonds de garantie qui peuvent générer des coûts de gestion et de distribution plus importants....Cependant, les plafonds de ressources du PAS étant plus restrictifs que ceux du PTZ, la clientèle de ressources "aisées" davantage en capacité de faire jouer la concurrence s'orientera vers les prêts bancaires libres....

Influence de la nature du prêt principal sur la détermination du taux d'intérêt

Nature du prêt principal		1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
PC	Taux moyen	6,28	5,58	4,99	5,88	5,56	5,07	5,57
	Effectifs	417	458	445	388	379	299	2 386
	% en colonne	20%	20%	17%	16%	15%	12%	16%
PAS	Taux moyen	6,48	5,71	5,15	6,03	5,70	5,28	5,69
	Effectifs	1 067	1 151	1 358	1 091	1 120	1 311	7 098
	% en colonne	51%	51%	51%	45%	45%	52%	49%
Autre prêt éligible marché hypothécaire	Taux moyen	6,43	5,87	5,30	6,16	5,72	5,52	5,81
	Effectifs	195	201	193	263	378	322	1 552
	% en colonne	9%	9%	7%	11%	15%	13%	11%
Prêt bancaire libre	Taux moyen	6,20	5,57	4,97	5,75	5,50	5,13	5,48
	Effectifs	428	433	659	706	620	582	3 428
	% en colonne	20%	19%	25%	29%	25%	23%	24%
Total Taux moyen		6,38	5,67	5,09	5,94	5,63	5,25	5,63
Total Effectifs		2 107	2 243	2 655	2 448	2 497	2 514	14 464
Total % en colonne		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

A la recherche des variables qui influent sur le taux d'intérêt : le prix du risque ?

Dans le système bancaire français, l'accès au crédit n'est pas limité à une couche réduite d'emprunteurs haut de gamme mais fait au contraire l'objet d'une politique d'acceptation très large ! En conséquence, il faut s'attendre à une certaine ouverture de la palette des taux pratiqués *dans la mesure où le taux reflète le risque*. En effet, de ce que l'on croit savoir de la pratique bancaire en matière de fixation des taux, l'appréciation du risque individuel lié aux caractéristiques de l'emprunteur et de l'opération se traduit par des points de base en plus ou en moins par rapport à un taux moyen proposé.

Mais, si le taux est la contrepartie du risque, alors, pour "tarifer" ce risque, quelles sont les variables prises en compte ? Cette tarification différentielle, selon la qualité de l'emprunteur et de l'opération, conduirait alors à une segmentation de la clientèle et à des pratiques plus ou moins "antisociales".

Cependant, il semble que la logique de l'assurance où il n'existe pas de mauvais risques, mais seulement de mauvaises tarifications ne corresponde pas véritablement à l'approche du banquier.

Sans aucun doute, la variable dont l'influence sur le taux est prépondérante est la durée du prêt principal. Ce facteur explique, à lui seul, une bonne partie de la variance du taux d'intérêt et il est celui qui enregistre l'écart le plus important entre les tranches extrêmes (écart supérieur à un point de taux).

Dans l'ordre d'importance, le deuxième facteur pris isolément qui possède une influence significative réside dans le taux d'apport personnel du ménage. Cependant, l'effet de taux d'apport n'est véritablement pertinent que pour les faibles taux d'apport ! A contrario, un taux d'apport élevé n'a qu'une incidence très limitée en terme de gain de taux d'intérêt, par rapport au taux moyen du prêt.

Présentent également un impact sensible, s'agissant de variables caractérisant le ménage, le nombre de personnes composant le ménage ainsi que la catégorie socioprofessionnelle. L'influence apparaîtra malgré tout assez modérée en raison d'un écart entre les tranches extrêmes qui avoisine le tiers de point de taux !

Dernière disparité quelque peu significative, la tranche de remboursement du PTZ, laquelle ne fait que refléter le niveau de revenu, dont l'ampleur semblera tout de même faible puisqu'elle atteint le quart de point de taux entre les tranches extrêmes !

Par contre, on observera que ne présentent quasiment aucune influence statistiquement significative les variables liées à la localisation (du moins s'agissant des pays), l'âge, et de manière plus surprenante, le taux d'effort brut du ménage !

Le temps a son prix !

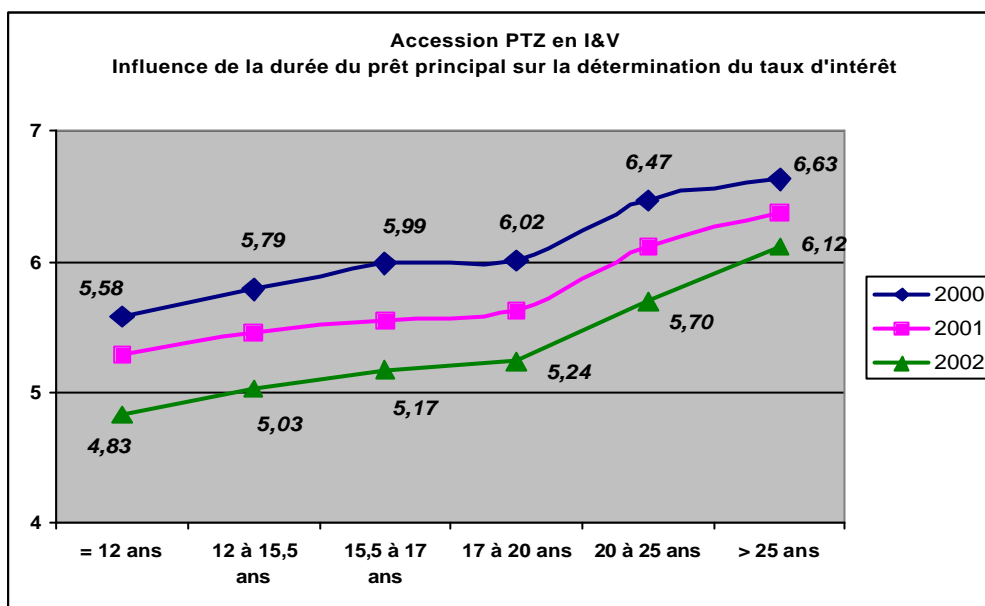
Dans le processus de formation du coût du crédit aux particuliers, le coût de la matière première (l'argent) qu'il faut se procurer sur les marchés obligataires ou monétaires imprime nécessairement ses caractéristiques.

Pour limiter l'effet des fluctuations de taux dans le temps, mais surtout pour tenir compte de l'évolution des mentalités des accédants face à l'emprunt de longue, voire très longue durée, (qui a vu les parts de marché des prêts long terme progresser spectaculairement) nous avons retenu un découpage en années où il apparaît que, en 2002, l'écart est de 1,29 points de taux entre les prêts courts (12 ans ou moins) et les prêts très long terme (>25 ans).

L'impact de l'allongement sur le taux n'est d'ailleurs pas linéaire mais progresse plus fortement à compter de 20 ans (0,41 points de taux d'écart entre les tranches =12 ans et [17-20 ans] contre 0,9 points pour les tranches [17-20 ans] et >25 ans).

Sachant que la proportion de ménages contractant sur une durée prévisionnelle supérieure à 20 ans est passée de moins de 1% en 1997 à plus de 16% en 2002, on mesure à quel point une remontée des taux longs désolvabiliserait la clientèle du PTZ dans son ensemble !

Influence de la durée du prêt principal sur la détermination du taux d'intérêt



Influence de la durée du prêt principal sur la détermination du taux d'intérêt

Durée du prêt principal		1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
= 12 ans	Taux moyen	6,14	5,44	4,84	5,58	5,29	4,83	5,39
	% en colonne	14%	10%	11%	8%	7%	7%	9%
12 à 15,5 ans	Taux moyen	6,29	5,58	5,00	5,79	5,46	5,03	5,48
	% en colonne	38%	58%	59%	44%	34%	28%	44%
15,5 à 17 ans	Taux moyen	6,53	5,91	5,22	5,99	5,55	5,17	6,11
	% en colonne	36%	11%	6%	4%	3%	3%	10%
17 à 20 ans	Taux moyen	6,48	5,83	5,31	6,02	5,63	5,24	5,63
	% en colonne	11%	17%	18%	32%	40%	46%	28%
20 à 25 ans	Taux moyen	6,63	6,21	5,64	6,47	6,12	5,70	6,04
	% en colonne	1%	4%	5%	8%	13%	11%	7%
> 25 ans	Taux moyen		6,45	5,96	6,63	6,39	6,12	6,30
	% en colonne	0%	0%	1%	3%	3%	6%	2%
Total Taux moyen		6,38	5,67	5,09	5,94	5,63	5,25	5,63
Total % en colonne		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Outre la question du coût de la ressource, la durée de l'effort financier est également devenu un facteur de risque plus important depuis quelques années en raison de la désinflation puisque l'intensité de l'effort financier ne se réduit pas au fil des ans, entraînant lassitude et vulnérabilité aux accidents de la vie en interdisant pratiquement tout réaménagement du prêt dans le sens d'un allongement....

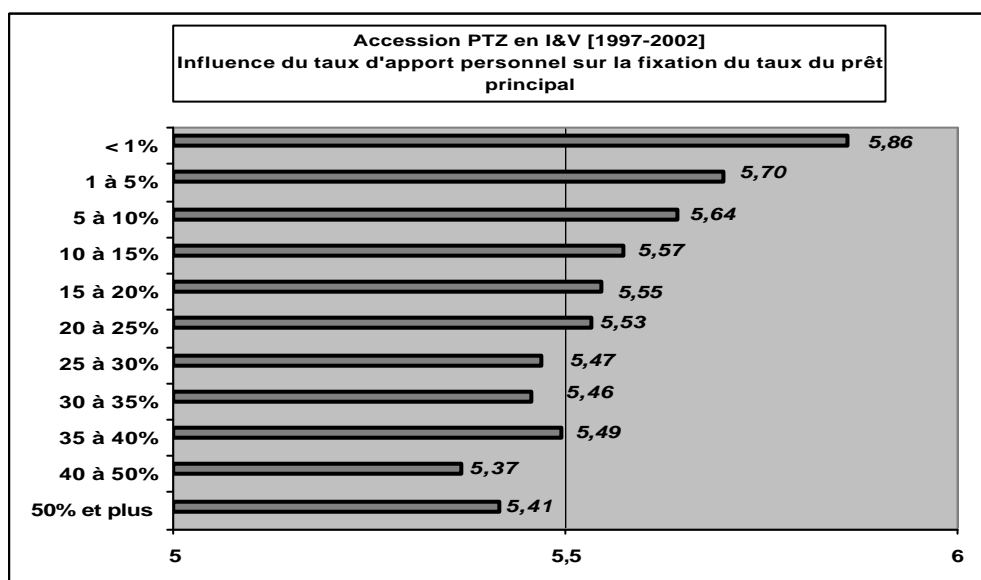
Taux d'apport et qualité de l'emprunteur : un lien ténu !

Même si, par définition, l'accession dite sociale concerne des ménages qui n'ont pas ou peu d'apport personnel, le principal facteur de risque et le plus discriminant est lié au niveau d'apport personnel "vrai" (soit, le résultat d'une épargne préalable du ménage).

La corrélation entre l'absence d'apport et la fréquence des sinistres est avérée : en plus de fournir une indication sur la maturité du projet, le niveau d'auto financement rend l'opération plus sûre en cas d'interruption de l'opération (la valeur du gage est supérieure au capital restant dû) ; de plus, la formation de l'apport permet au ménage de tester ses capacités de remboursement dans le temps et d'en apporter la preuve.

Rien d'étonnant, alors, à ce que les conditions de taux soient plus attrayantes si le montant d'apport est plus élevé et la quotité de prêt plus faible. Pour autant, il apparaît qu'un niveau d'apport important n'est pas la condition pour bénéficier d'un taux avantageux !

Influence du taux d'apport personnel
sur la détermination du taux du prêt principal



Certes, malgré sa richesse, le fichier ne permet pas de savoir si le ménage conserve une épargne de précaution ou de disposer d'informations plus complètes sur la constitution de son patrimoine... Néanmoins, on peut constater la tendance suivante : si, grossièrement, le taux du prêt diminue avec la hausse de l'apport, l'augmentation du taux d'apport ne fait baisser le taux du prêt principal de manière significative que pour les faibles taux d'apport : ceux qui disposent de 10 à 15% d'apport gagnent en moyenne 0,3 points de taux comparativement à leurs homologues à moins de 1%. Ensuite, un pallier est atteint à compter de 15% d'apport où le gain de taux d'intérêt est marginal (de 15% de taux d'apport à 35%, seulement un dixième de point de taux sépare, en moyenne, les deux groupes d'accédants !).

Quant aux apports très substantiels (>40% du coût de l'opération), leur impact est étonnamment limitée puisqu'ils autorisent environ 0,2 points de taux en moins par rapport à la moyenne ! Ce résultat pourra sembler surprenant tant il semble éloigné des principes généralement admis en matière d'appréciation du risque par le prêteur.

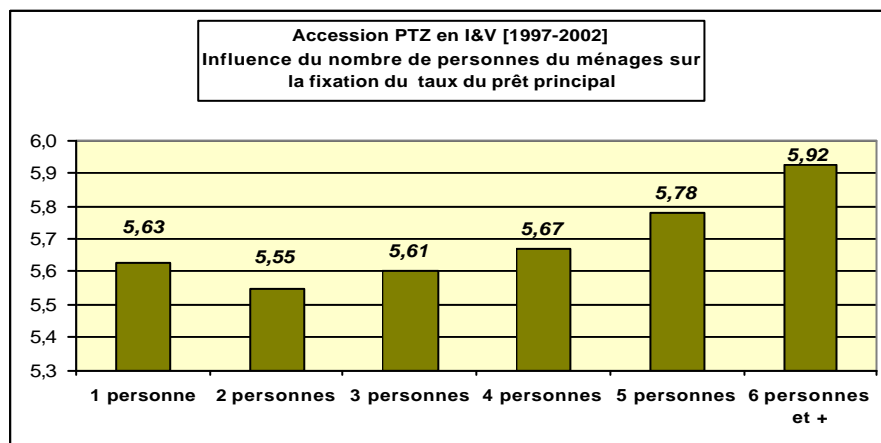
Influence du taux d'apport personnel
sur la détermination du taux du prêt principal

Taux d'apport personnel		1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
50% et plus	Taux moyen	6,08	5,43	4,91	5,59	5,30	4,84	5,41
	Effectifs	141	63	87	72	98	94	555
	% en colonne	6,7%	2,8%	3,3%	2,9%	3,9%	4,3%	3,9%
40 à 50%	Taux moyen	6,18	5,43	4,86	5,62	5,37	4,98	5,37
	Effectifs	104	104	125	99	115	137	684
	% en colonne	4,9%	4,6%	4,7%	4,1%	4,6%	6,3%	4,8%
35 à 40%	Taux moyen	6,26	5,55	4,93	5,69	5,40	5,04	5,49
	Effectifs	95	70	83	95	89	86	518
	% en colonne	4,5%	3,1%	3,1%	3,9%	3,6%	3,9%	3,7%
30 à 35%	Taux moyen	6,26	5,46	4,90	5,77	5,45	5,05	5,46
	Effectifs	106	110	128	93	117	108	662
	% en colonne	5,0%	4,9%	4,8%	3,8%	4,7%	4,9%	4,7%
25 à 30%	Taux moyen	6,17	5,51	4,95	5,75	5,49	5,03	5,47
	Effectifs	122	153	153	151	155	135	869
	% en colonne	5,8%	6,8%	5,8%	6,2%	6,2%	6,2%	6,1%
20 à 25%	Taux moyen	6,26	5,52	5,00	5,83	5,44	5,13	5,53
	Effectifs	161	170	187	182	158	139	997
	% en colonne	7,6%	7,6%	7,0%	7,4%	6,3%	6,3%	7,1%
15 à 20%	Taux moyen	6,35	5,54	4,98	5,84	5,52	5,12	5,55
	Effectifs	206	217	231	205	211	206	1 276
	% en colonne	9,8%	9,7%	8,7%	8,4%	8,5%	9,4%	9,0%
10 à 15%	Taux moyen	6,39	5,60	5,01	5,96	5,57	5,21	5,57
	Effectifs	225	246	298	230	254	295	1 548
	% en colonne	10,7%	11,0%	11,2%	9,4%	10,2%	13,5%	10,9%
5 à 10%	Taux moyen	6,42	5,69	5,10	5,94	5,62	5,23	5,64
	Effectifs	270	282	358	296	303	272	1 781
	% en colonne	12,8%	12,6%	13,5%	12,1%	12,1%	12,4%	12,6%
1 à 5%	Taux moyen	6,45	5,76	5,14	6,00	5,73	5,32	5,70
	Effectifs	233	263	307	310	274	314	1 701
	% en colonne	11,1%	11,7%	11,6%	12,7%	11,0%	14,3%	12,0%
< 1%	Taux moyen	6,63	5,92	5,30	6,14	5,87	5,39	5,86
	Effectifs	445	565	698	711	723	406	3 548
	% en colonne	21,1%	25,2%	26,3%	29,1%	29,0%	18,5%	25,1%
Total Taux moyen		6,38	5,67	5,09	5,94	5,63	5,19	5,63
Total Effectifs		2 108	2 243	2 655	2 444	2 497	2 192	14 139
Total % en colonne		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Famille nombreuse, famille heureuse ?

Même si les écarts à la moyenne restent modérés, la composition de la famille, envisagée sous l'angle du nombre de personnes composant le ménage présente quelque influence statistique sur la détermination du taux du prêt principal.

Influence du nombre de personnes du ménage
sur la fixation du taux du prêt principal



L'écart entre les tranches extrêmes s'établi à 0,37 points de taux, soit moins que l'incidence du taux d'apport mais davantage que la seule variable "catégorie socioprofessionnelle". Mieux vaut être accompagné que seul puisque l'optimum est atteint à partir de deux personnes et, spécialement lorsqu'il s'agit d'un couple d'actifs plutôt qu'une famille monoparentale (laquelle représente environ 20% de la catégorie). La présence d'enfants pénalise l'obtention de taux avantageux, spécialement à partir du 3^{ème} et au-delà, vraisemblablement en raison de la chute du taux de bi-activité chez les couples.

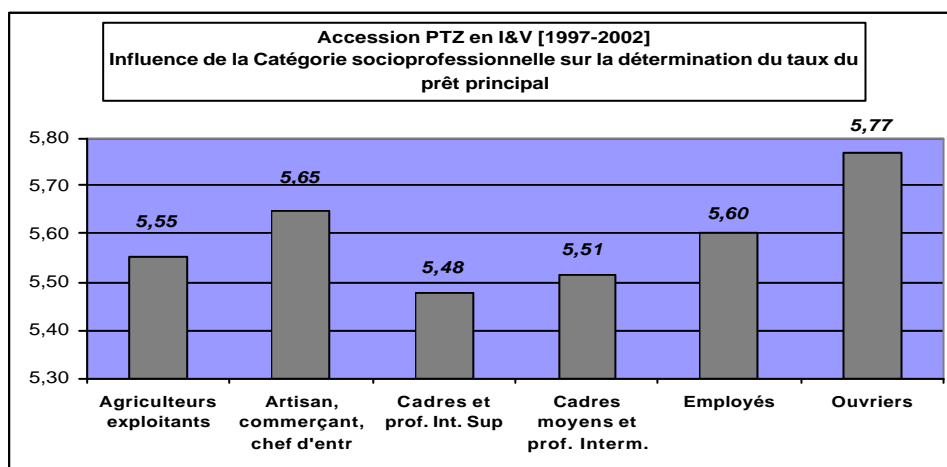
Influence du nombre de personnes du ménage
sur la fixation du taux du prêt principal
Evolution sur six ans

Nombre de personnes du ménage		1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
1 personne	Taux moyen	6,40	5,69	5,07	5,92	5,57	5,20	5,63
	Effectifs	281	255	305	289	328	307	1 765
2 personnes	Taux moyen	6,36	5,60	5,05	5,85	5,56	5,17	5,55
	Effectifs	414	456	591	623	594	667	3 345
3 personnes	Taux moyen	6,32	5,63	5,08	5,96	5,63	5,24	5,61
	Effectifs	526	646	758	695	727	689	4 041
4 personnes	Taux moyen	6,39	5,71	5,10	5,96	5,68	5,30	5,67
	Effectifs	621	640	766	630	611	604	3 872
5 personnes	Taux moyen	6,46	5,77	5,17	6,07	5,76	5,37	5,78
	Effectifs	227	213	193	176	190	194	1 193
6 personnes et +	Taux moyen	6,57	5,90	5,37	6,23	5,92	5,70	5,92
	Effectifs	38	33	42	35	47	53	248
Total Taux moyen		6,38	5,67	5,09	5,94	5,63	5,25	5,63
Total Effectifs		2 107	2 243	2 655	2 448	2 497	2 514	14 464

On ne prête pas qu'aux riches !

Il n'est pas nécessaire d'être cadre supérieur pour obtenir des conditions de taux avantageuses. Certes, des disparités existent mais elles demeurent minimes puisque, en moyenne sur cinq ans, les ouvriers (dont la proportion reste relativement stable au sein des accédants PTZ), ne concèdent que 0,29 points de taux aux cadres supérieurs ! Et encore, une bonne partie de cette variance peut être mise au compte d'une durée du prêt principal supérieure pour les ouvriers (de près de trois ans en moyenne, en 2002).

Influence de la catégorie socioprofessionnelle
sur la détermination du taux d'intérêt du prêt principal



Ces disparités ne surprendront pas, les conditions financières des opérations des CSP les plus aisées traduisant nécessairement une moindre sinistralité (marges de manœuvre plus importantes), ainsi qu'une aptitude à négocier plus importante (dépôts liés à la domiciliation bancaire, produits financiers divers...), cependant la faible amplitude des écarts moyens reste un motif d'étonnement. Là encore, une analyse plus fine des CSP, notamment retenant la nomenclature détaillée permettrait de dégager les "professions à risque" et d'accentuer les disparités, tout en perdant en lisibilité...

Influence de la catégorie socioprofessionnelle
sur la détermination du taux d'intérêt du prêt principal
Evolution sur six ans

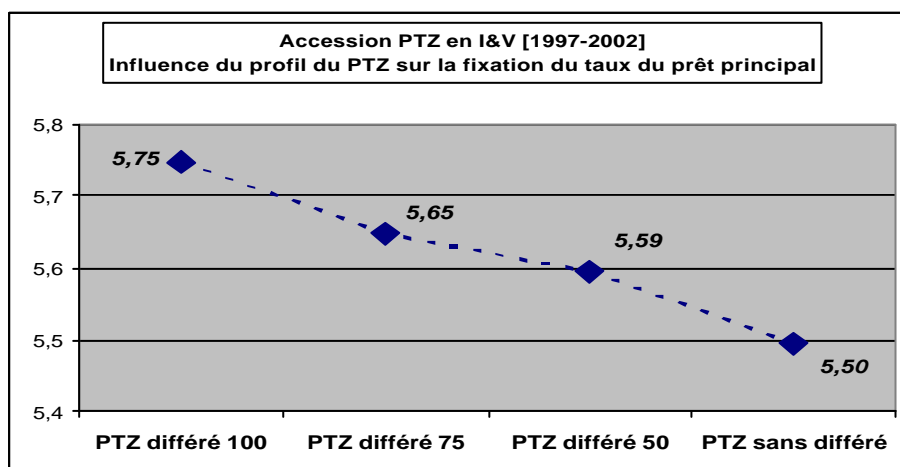
CSP	Données	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
Agriculteurs exploitants	Taux moyen	6,49	5,62	5,01	5,77	5,57	5,06	5,55
	Effectifs	51	43	66	35	41	46	282
Artisan, commerçant, chef d'entreprise	Taux moyen	6,40	5,55	5,15	5,89	5,71	5,26	5,65
	Effectifs	61	67	81	67	69	51	396
Cadres et professions Intellectuelles Supérieures	Taux moyen	6,18	5,50	4,96	5,77	5,48	5,07	5,48
	Effectifs	221	235	244	243	240	262	1 445
Cadres moyens et professions Intermédiaires	Taux moyen	6,25	5,55	4,99	5,85	5,52	5,17	5,51
	Effectifs	444	490	628	551	599	581	3 293
Employés	Taux moyen	6,33	5,65	5,05	5,89	5,59	5,17	5,60
	Effectifs	524	516	550	559	591	593	3 333
Ouvriers	Taux moyen	6,55	5,82	5,21	6,08	5,77	5,42	5,77
	Effectifs	717	834	1 009	937	912	904	5 313
Total Taux moyen		6,38	5,67	5,09	5,94	5,63	5,25	5,63
Total Effectifs		2 018	2 185	2 578	2 392	2 452	2 437	14 062

Cible sociale et taux compétitifs : pas d'incompatibilités !

Près de 75% des ménages PTZ bénéficient d'un différé de remboursement partiel ou total. Rappelons que le profil de remboursement du PTZ est fonction du niveau de revenu (en N-2) et, qu'en supposant les revenus constants, le différé 100 correspond à un équivalent de 1,8 SMIC par mois (environ 1.500 € net/mois) alors que les PTZ "sans différé" commencent à plus de 2.200 € net/mois.

L'analyse de l'impact de cette variable revient alors à mesurer l'incidence de l'augmentation du revenu sur la détermination du taux d'intérêt du prêt principal. Force est alors de constater la faible amplitude de la dispersion puisque seulement 0,25 points de taux séparent, en moyenne, les tranches extrêmes !

Influence du profil du PTZ sur la détermination
du taux d'intérêt du prêt principal



Des revenus stables, à défaut d'être élevés, une bonne gestion de l'économie familiale, un historique des mouvements de compte sans histoire, des habitudes d'épargne ou une bonne relation client... sans faire jeu égal avec des revenus aisés, permettent cependant de décrocher des taux d'intérêts tout à fait honorables.

Influence du profil du PTZ sur la détermination du taux d'intérêt du prêt principal

Profil de remboursement du PTZ		1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
PTZ différé 100	Taux moyen	6,51	5,77	5,19	6,04	5,70	5,33	5,75
	Effectifs	803	743	914	789	828	715	4 792
	Effectifs (% en colonne)	38,1%	33,1%	34,4%	32,2%	33,2%	28,4%	33,1%
PTZ différé 75	Taux moyen	6,41	5,68	5,11	5,95	5,69	5,29	5,65
	Effectifs	425	529	637	584	564	561	3 300
	Effectifs (% en colonne)	20,2%	23,6%	24,0%	23,9%	22,6%	22,3%	22,8%
PTZ différé 50	Taux moyen	6,31	5,62	5,01	5,92	5,62	5,26	5,59
	Effectifs	415	460	500	479	511	543	2 908
	Effectifs (% en colonne)	19,7%	20,5%	18,8%	19,6%	20,5%	21,6%	20,1%
PTZ sans différé	Taux moyen	6,19	5,56	4,99	5,82	5,50	5,13	5,50
	Effectifs	464	511	604	596	594	695	3 464
	Effectifs (% en colonne)	22,0%	22,8%	22,7%	24,3%	23,8%	27,6%	23,9%
Total Taux moyen		6,38	5,67	5,09	5,94	5,63	5,25	5,63
Total Effectifs		2 107	2 243	2 655	2 448	2 497	2 514	14 464
Total Effectifs (% en colonne)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quid de la culture hypothécaire du prêt ?

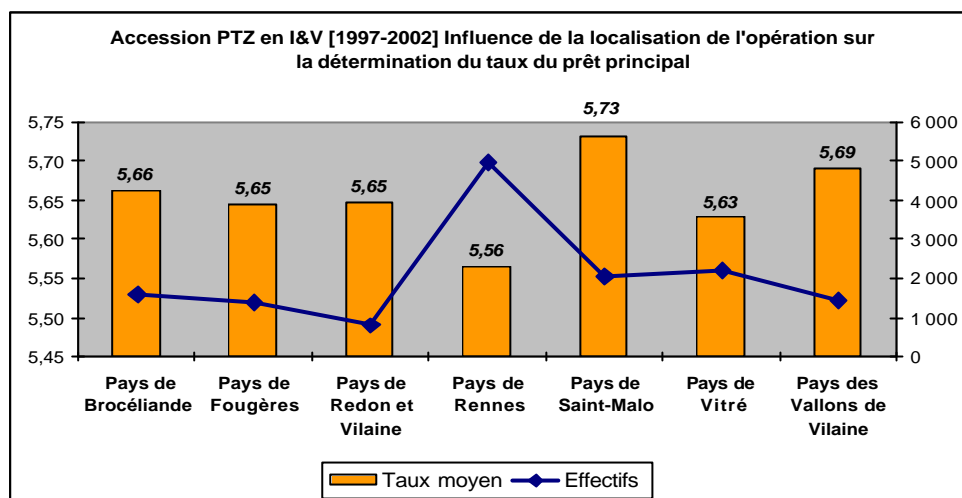
La "culture hypothécaire du prêt" (ou pratique du prêteur sur gage expertisé) vise une pratique qui s'attache à la valeur patrimoniale du bien financé et donc à sa localisation d'où résulte le risque de décote ou de plus ou moins value. Cette logique amènerait à engager une réflexion sur une "cotation des localisations" comme pendant à l'analyse de la seule solvabilité de l'emprunteur. Ainsi, un dossier "limite" mais situé dans une zone à forte plus value potentielle pourra emporter la conviction du prêteur.

En l'état cependant, le fichier étudié ne dira jamais si le bien financé est proche d'une grande surface ou de commerces, à proximité d'une zone d'emploi ou connaît une bonne desserte en transports en commun ou encore réside dans un espace calme avec une bonne vue et/ou exposition. De même, les caractéristiques physiques du bien et la qualité de la construction restent non précisées.

Pays de Rennes excepté, l'influence de la localisation par pays sur la détermination du taux du prêt présente des disparités assez minimes. On peut par d'ailleurs se demander si le taux moyen affiché par le pays de Rennes ne traduit pas davantage l'intensité de la concurrence plutôt que la "bonne localisation".

La "chasse au prospect" et la réalité de la concurrence veulent en effet que les agences rennaises appliquent plus qu'ailleurs les taux dérogatoires (d'ailleurs également au sein des réseaux eux-mêmes !). Et, il est fréquent de constater que l'agence de la banque X située à Rennes propose un taux plus attractif que l'agence de la même banque X, mais située à 25 Km de Rennes !

Influence de la localisation de l'opération sur la détermination du taux d'intérêt du prêt principal



Influence de la localisation de l'opération sur la détermination du taux d'intérêt du prêt principal

Pays de l'opération	Données	Total
Pays de Brocéliande	Taux moyen	5,66
	Effectifs (% en colonne)	11,0%
Pays de Fougères	Taux moyen	5,65
	Effectifs (% en colonne)	9,7%
Pays de Redon et Vilaine	Taux moyen	5,65
	Effectifs (% en colonne)	5,4%
Pays de Rennes	Taux moyen	5,56
	Effectifs (% en colonne)	34,6%
Pays de Saint-Malo	Taux moyen	5,73
	Effectifs (% en colonne)	14,1%
Pays de Vitré	Taux moyen	5,63
	Effectifs (% en colonne)	15,3%
Pays des Vallons de Vilaine	Taux moyen	5,69
	Effectifs (% en colonne)	9,9%
Total Taux moyen		5,63
Total Effectifs (% en colonne)		100,0%

Pareillement, l'éloignement au pôle des maisons individuelles (en construction neuve) semble n'avoir aucune influence sur l'appréciation du risque par le prêteur, et partant, sur la fixation du taux du prêt principal ! En 2002, seulement 0,25 points de taux nominal moyen séparent les opérations situées au cœur de la ville (le pôle urbain) de celles situées sur l'espace rural !

Influence de la localisation des opérations d'achat de terrain et de construction de maisons individuelles sur le taux du prêt principal
Sectorisation par type d'espace

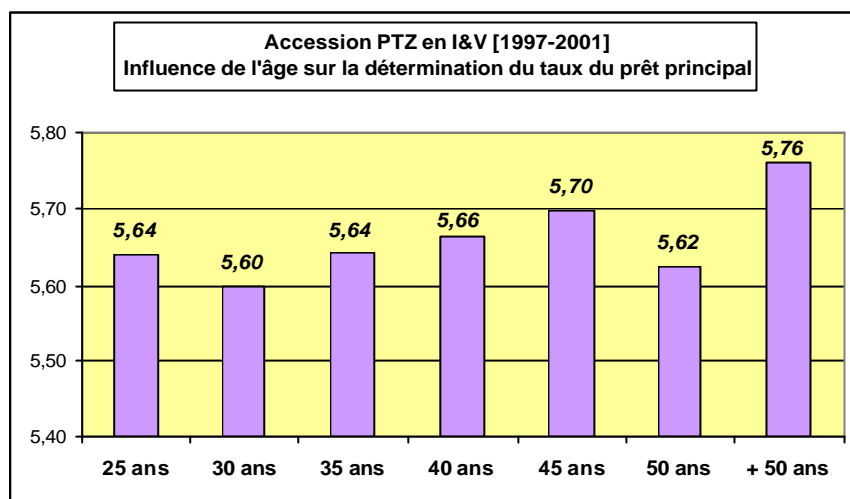
Type d'espace	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
Pôle urbain	6,25	5,63	5,02	5,82	5,57	5,17	5,61
Couronnes périurbaines	6,38	5,65	5,10	5,98	5,68	5,27	5,65
Communes multipolarisées	6,53	5,62	5,19	6,06	5,71	5,39	5,68
Communes de l'espace rural	6,41	5,68	5,11	6,04	5,71	5,42	5,66
Total	6,37	5,65	5,10	5,98	5,68	5,31	5,65

Pourtant, la moindre valorisation de l'immobilier sur ces secteurs ainsi que le coût de l'excentralisation des projets, induisant des migrations alternantes de plus forte amplitude, devraient se traduire en termes de taux selon une analyse rationnelle du risque.

De l'intérêt d'être jeune (et en bonne santé)

L'âge fait partie des variables qui ne présentent statistiquement aucun effet sur le taux. Si les plus jeunes sont aussi ceux qui contractent sur les plus longues durées, les plus âgés comptent également les plus gros bataillons d'anciens locataires du parc HLM et de familles monoparentales ou encore ont un profil familial accentué.... Différentes variables compensent ou annulent la seule influence de l'âge !

Influence de l'âge
sur la détermination du taux d'intérêt du prêt principal



Influence de l'âge
sur la détermination du taux d'intérêt du prêt principal

Age de l'accédant		1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
25 ans	Taux moyen	6,46	5,80	5,15	6,02	5,64	5,21	5,64
	% en colonne	6%	6%	6%	7%	8%	11%	7%
30 ans	Taux moyen	6,35	5,62	5,10	5,93	5,62	5,22	5,60
	% en colonne	32%	38%	38%	40%	39%	38%	38%
35 ans	Taux moyen	6,40	5,67	5,09	5,94	5,64	5,27	5,64
	% en colonne	30%	31%	31%	30%	30%	29%	30%
40 ans	Taux moyen	6,39	5,71	5,07	5,94	5,63	5,29	5,66
	% en colonne	16%	15%	14%	14%	13%	13%	14%
45 ans	Taux moyen	6,37	5,75	5,07	6,00	5,68	5,28	5,70
	% en colonne	9%	6%	7%	5%	5%	5%	6%
50 ans	Taux moyen	6,20	5,61	5,08	5,85	5,64	5,35	5,62
	% en colonne	4%	3%	3%	2%	2%	3%	3%
+ 50 ans	Taux moyen	6,50	5,79	5,10	5,74	5,64	5,28	5,76
	% en colonne	3%	2%	2%	2%	2%	1%	2%
Total Taux moyen		6,38	5,67	5,09	5,94	5,63	5,25	5,63
Total % en colonne		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

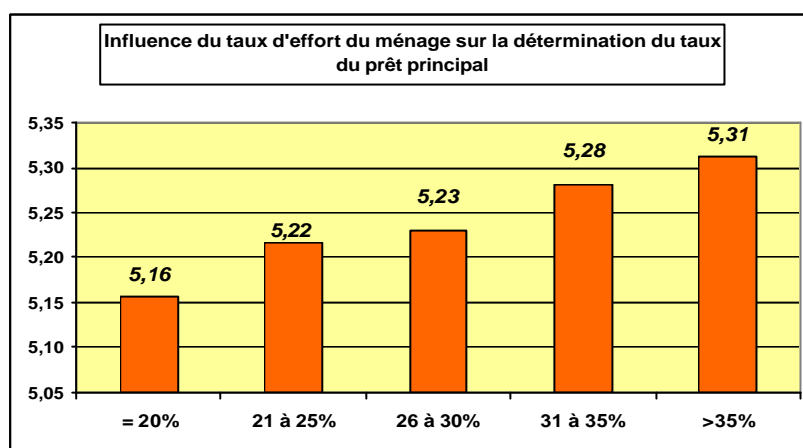
Le taux d'effort net est une grille de lecture trop simpliste du risque

Avec la durée de l'effort financier, l'intensité de l'effort est le deuxième paramètre qui détermine le risque de l'opération. Généralement, il est de coutume d'avancer pour limite la règle d'usage bancaire et d'élémentaire prudence des 30% de taux d'effort. Néanmoins, ce ratio prudentiel classique nécessite un calcul de l'endettement qui est une question faussement simple !

L'analyse des données du fichier permet d'affirmer qu'on n'observe aucun effet significatif du taux d'effort sur la fixation du taux du prêt principal alors qu'on pouvait s'attendre à ce que le taux d'intérêt soit fonction inverse du taux d'effort !

Certainement que le calcul du revenu résiduel par unité de consommation, ou le raisonnement par reste à vivre, quotient familial ou encore la mesure de l'évolution du saut de charge permettrait de mieux appréhender le risque, de même que la maîtrise des revenus de transfert, niveau d'AL/APL... Quoiqu'il en soit, la seule mesure du taux d'endettement (conçu comme le ratio mensualité de prêt/revenu net) apparaît comme un outil trop rustique et nécessite d'être complété et affiné par d'autres méthodes.

Influence du taux d'effort net
sur la détermination du taux du prêt principal



Influence du taux d'effort
sur la détermination du taux du prêt principal

Taux d'effort du ménage		1997	1998	1999	2000	2001	2002	Total
= 20%	Taux moyen	6,31	5,66	5,05	5,91	5,50	5,16	5,61
	Effectifs	10,9%	10,4%	10,2%	7,8%	7,4%	6,1%	8,8%
21 à 25%	Taux moyen	6,33	5,61	5,04	5,86	5,65	5,22	5,60
	Effectifs	19,4%	20,6%	19,0%	15,7%	17,0%	16,3%	18,0%
26 à 30%	Taux moyen	6,34	5,64	5,07	5,92	5,62	5,23	5,61
	Effectifs	30,2%	33,4%	32,5%	34,6%	36,7%	33,7%	33,6%
31 à 35%	Taux moyen	6,45	5,71	5,13	5,96	5,65	5,28	5,69
	Effectifs	25,2%	22,3%	22,8%	26,0%	24,8%	25,2%	24,3%
>35%	Taux moyen	6,47	5,76	5,15	6,03	5,70	5,31	5,70
	Effectifs	14,3%	13,4%	15,5%	15,9%	14,1%	18,8%	15,3%
<i>Total Taux moyen</i>		6,38	5,67	5,09	5,94	5,64	5,25	5,64
<i>Total Effectifs</i>		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

La fixation d'un taux ne peut-elle se résoudre en l'application pure et simple d'une grille de critères ou la "chasse au prospect" fait-elle perdre de vue la préoccupation du risque ?

Au total, aucun des facteurs pris isolément, à l'exception de la durée du prêt principal et, dans une moindre mesure, du taux d'apport, n'a véritablement d'influence significative sur la détermination du taux d'intérêt du prêt principal. A contrario, l'effet conjugué de deux ou plusieurs variables produit un effet non négligeable !

Certains ratios prudentiels ne peuvent être appréciés à travers un seul critère. Une sélection du risque selon un système expert ou une méthode de score conduit au contraire à apprécier en "bon risque" ce qu'une approche fondée sur un seul critère conduirait globalement à rejeter.

Une étude plus poussée nécessiterait une connaissance plus fine de la nature du risque, et partant, de chaque dossier avec des précisions sur le patrimoine des accédants, leurs éventuels autres placements, leur statut professionnel et la relation entretenue avec le prêteur ou encore l'éventuelle présence d'un prescripteur....

Cependant, l'introduction de variables supplémentaires n'expliquerait pas tout, les écarts de taux étant certainement liés à d'autres facteurs.

Que l'approche soit traditionnelle ou statistique, quel que soit le degré d'expertise et de technicité, la fixation d'un taux ne peut effectivement se résoudre en l'application pure et simple d'une grille de critères, elle est beaucoup plus complexe qu'il n'y paraît parce qu'elle fait appel à la matière grise.

Enfin, si la politique de tarification des prêts immobiliers est certes liée à la politique d'acceptation et de qualité du risque de chaque établissement, la "collecte des dépôts" (principe selon lequel "les prêts font les dépôts") ou "chasse au prospect" a entraîné la bataille pour les parts de marché où la préoccupation du risque est quelque peu perdue de vue... pour le plus grand bonheur des accédants !

Avertissement : pour évaluer plus "scientifiquement" l'impact des différentes variables sur le taux du prêt principal il reste possible d'estimer une équation reliant le taux aux différentes caractéristiques du ménage et de l'opération, la régression permet alors d'évaluer, en points de taux, l'effet des différentes variables (cf. "in" Habitat Actualité – ANIL – déc. 2002 – la méthode statistique utilisée). Les résultats proposés ici sont, plus simplement, ceux qui résultent de l'exploitation du fichier et livrés "bruts de toute manipulation statistique".