

En 2010 en Pays de la Loire, 22 660 prêts à taux zéro ont été accordés, ce qui en porte le total à plus de 210 000 depuis leur création en 1995 ; 57,8% se sont portés sur des territoires en cours d'urbanisation. Le nombre de PTZ par ménage (15,1 ‰) a été supérieur de plus de moitié au reste du territoire national.

47% des PTZ sont allés à des bénéficiaires de moins de 30 ans et 17% à des plus de 40 ans, 22% à des revenus de moins de 15 800 € et autant à ceux ayant des revenus supérieurs à 28 420 € ; 56% ont concerné l'acquisition de logements anciens, 87% l'acquisition ou la construction de logements individuels.

Le montant moyen d'investissement par opération concernée par un PTZ a été de 142 913 €, plus élevé dans l'habitat neuf que dans l'ancien, et dans l'individuel que dans le collectif. Selon le niveau de revenus de l'emprunteur, il a varié entre 117 350 € (revenus de moins de 15 800 €) et 169 250 € (revenus de plus de 28 420 €).

Le montant moyen du PTZ a été de 23 037 €. Ce niveau d'aide a été beaucoup plus important dans le neuf (en raison du dispositif réglementaire) ainsi que chez les ménages nombreux.

Le PTZ a contribué à financer en moyenne 16,1% du coût de l'investissement. Il a été complété par un apport personnel à hauteur de 7,7%. Le complément, 76,2%, est couvert par les emprunts bancaires.

En 2010, 22 660 prêts à taux zéro délivrés

Par le nombre de PTZ délivrés, la région des Pays de la Loire se place au 3^{ème} rang national derrière l'Île-de-France et Rhône-Alpes. Elle représente 7,9% des PTZ attribués en France métropolitaine - pour 5,7% des ménages.

Le département de Loire-Atlantique se classe en 2^{ème} position derrière celui du Nord. Il concentre 35,9% des prêts à taux zéro délivrés dans la région ; le Maine-et-Loire et la Vendée représentent 22,0% et 20,3%, la Sarthe et la Mayenne, 13,6% et 8,2%.

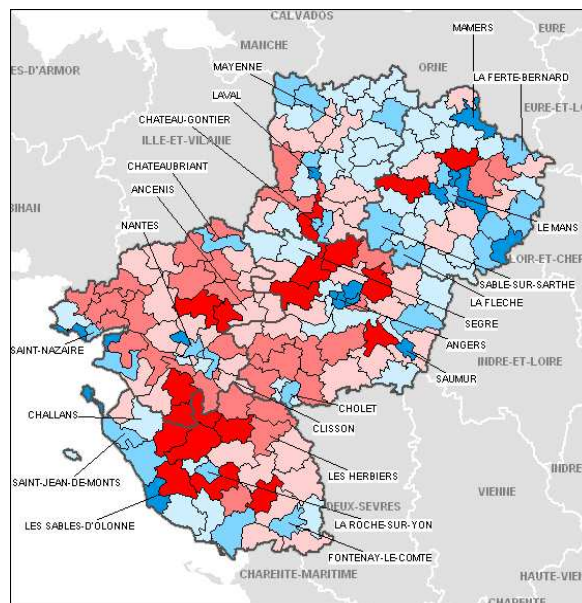
57,8% des PTZ sont allés vers des territoires en cours d'urbanisation

Les périphéries des 7 principaux pôles (Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet) et l'espace sous influence des villes moyennes ont capté 57,8% des PTZ accordés. 16,3% et 13,0% sont allés vers les centres et les banlieues des principaux pôles. Le reste des prêts s'est réparti entre villes moyennes (7,6%), rural « pur » (2,4%) et littoral (2,8%).

Le nombre de PTZ attribués par ménage a été supérieur de plus de moitié au reste du territoire national

En 2010, les ménages ligériens ont eu beaucoup plus recours aux PTZ (15,1 prêts accordés pour 1 000 ménages) que les ménages français de métropole dans leur ensemble (10,8 prêts pour 1 000 ménages).

La région des Pays de la Loire se positionne ainsi en tête des régions françaises pour le nombre de PTZ par ménage. Trois de ses départements figurent parmi les 4 premiers de métropole (Vendée, 1^{er}, Maine-et-Loire, 2^{ème} et Loire-Atlantique, 4^{ème}), la Mayenne est 6^{ème}, la Sarthe, 17^{ème}.

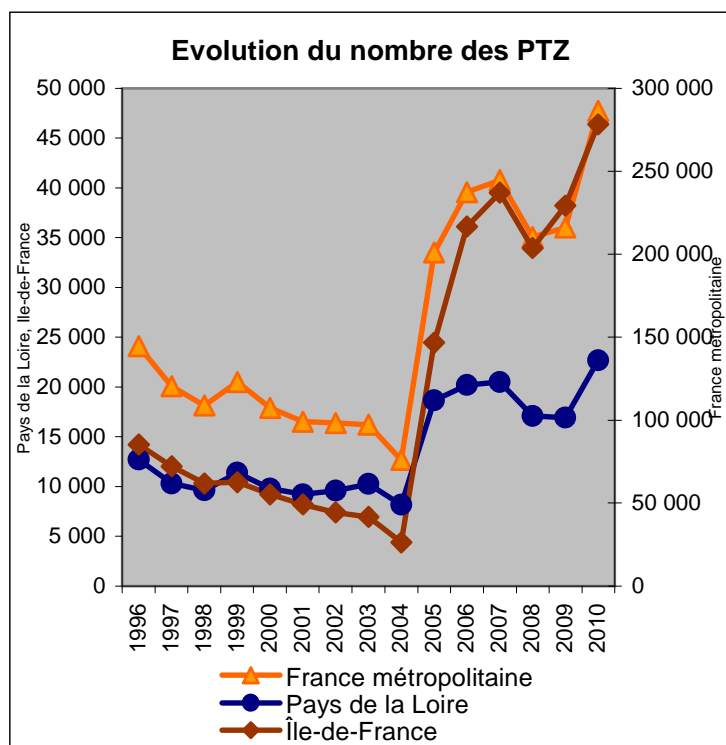


Nombre PTZ pour 1000 ménages en 2010

■	24,5 - 36,7	(19)
■	20,5 - 24,5	(32)
■	16,1 - 20,5	(48)
■	12 - 16,1	(48)
■	9,6 - 12	(27)
■	3,1 - 9,6	(18)

Source : SGFGAS – DREAL Pays de la Loire – service connaissance des territoires et évaluation

2010 marque un record, après deux années de contraction, du nombre de PTZ attribués



Source : SGFGAS – DREAL Pays de la Loire – service connaissance des territoires et évaluation

210 255 PTZ ont été accordés depuis la création de l'aide, en octobre 1995.

Au cours de la période 1996 – 2004, le nombre de prêts attribués a varié entre 8 000 et 12 000 par an, avec une tendance à la diminution.

L'élargissement en 2005 du dispositif à l'habitat ancien sans travaux a conduit à les faire progresser à environ 20 000.

Après un recul en 2008 et 2009, le nombre de prêts s'est établi en 2010 au niveau record de 22 660. Les effets conjoints de la majoration du montant du PTZ dans le neuf et plus encore de l'anticipation de dispositions moins favorables à partir de janvier 2011 expliquent très probablement ce pic de 2010.

Depuis 2005, la place de la Loire-Atlantique se renforce au détriment de la Vendée, celle des villes centres et dans une moindre mesure leurs banlieues à celui des espaces en cours d'urbanisation

Au début des années 2000, les périphéries des principaux pôles et le rural sous influence des autres pôles accaparaient 70% des PTZ attribués sur la région.

En 2005, l'ouverture du NPTZ aux logements anciens avec ou sans travaux s'est immédiatement traduite par une spectaculaire augmentation du nombre de prêts attribués dans les villes centres des principales agglomérations et accessoirement leurs banlieues. Ce rebond a été moindre dans les villes moyennes ainsi que dans les espaces en cours d'urbanisation, le rural plus profond et le littoral.

Après 2005, ce sont les banlieues des principaux pôles qui ont tiré le meilleur parti des nouvelles dispositions. En dépit d'un redémarrage en 2010, les périphéries des principaux pôles et le rural sous influence des autres pôles ne couvrent plus que 57,8% des prêts.

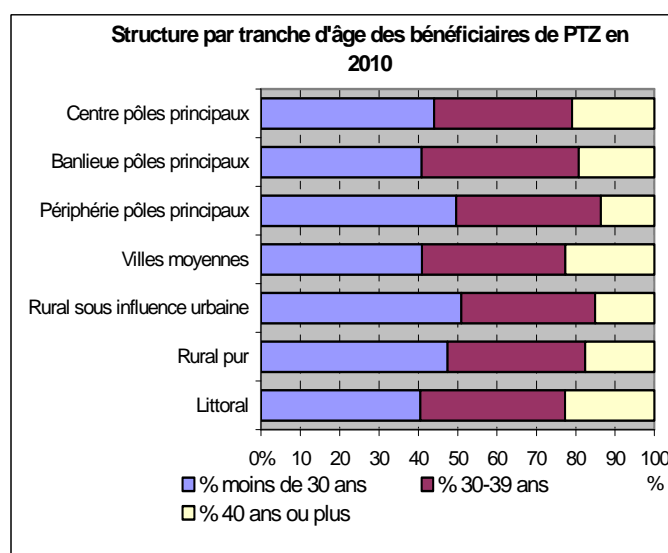
Une proportion relativement forte (47%) de bénéficiaires de moins de 30 ans

En 2010, 47,0% des bénéficiaires d'un PTZ en Pays de la Loire ont moins de 30 ans, tandis que 17,0% en ont plus de 40. En France métropolitaine, les proportions respectives sont de 42,3% et 19,3%.

Avec de tels taux, la région des Pays de la Loire se classe au 2^{ème} rang pour la part des moins de 30 ans dans le total, devancée par le seul Nord - Pas-de-Calais, en tête avec 49,0%. À l'opposé, elle occupe la 19^{ème} position pour la part des plus de 40 ans.

La part des bénéficiaires de moins de 30 ans a crû assez régulièrement jusque 2007 ou 2008 (selon les régions) avant de fléchir au profit des plus de 40.

Source : SGFGAS – DREAL Pays de la Loire – service connaissance des territoires et évaluation

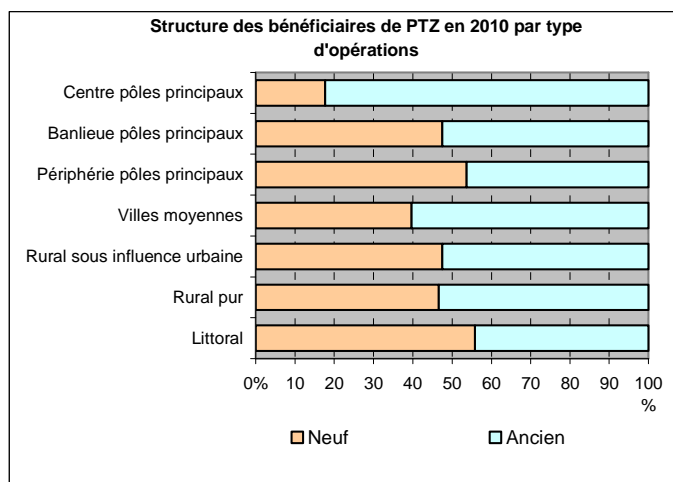


Un gros cinquième des prêts sont attribués aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 15 800€, quasiment autant aux revenus supérieurs à 28 420 €

Les emprunteurs dont les revenus sont inférieurs à 15 800 € ont reçu en 2010 21,7% des prêts attribués. Ceux dont les revenus sont supérieurs à 28 420 € en ont capté 22,2%.

L'évolution sur 15 ans fait ressortir une élasticité plus importante de l'accès au PTZ au contexte économique et à ses conditions d'attribution pour les ménages aux revenus modestes, ainsi qu'un déplacement régulier vers les revenus plus élevés.

56% des PTZ concernent l'acquisition de logements anciens



Source : SGFGAS – DREAL Pays de la Loire – service connaissance des territoires et évaluation

56,0% des PTZ accordés en 2010 en Pays de la Loire portent sur l'acquisition-amélioration de logements anciens. Bien que majoritaire, cette part des logements anciens dans les attributions de PTZ est inférieure à la moyenne nationale, Ile-de-France comprise (63,5%) ou non (60,6%).

Malgré les aménagements en leur faveur du dispositif de PTZ pour les années 2009 et 2010, les opérations relatives à des logements neufs sont donc encore minoritaires.

La part des PTZ affectés à l'acquisition de logements anciens est passée d'une moyenne de 17% entre 1997 et 2004 à une moyenne de 58% entre 2005 et 2010

De 37% en Pays de la Loire en 1996, la part des PTZ concernant l'acquisition de logements anciens (à l'époque avec un minimum de 35% de travaux) chute à 21% en 1997-1998, puis décroît encore jusqu'à moins de 12% en 2004. Dès 2005, année de mise en place du NPTZ, elle remonte à 56% pour culminer à 61% en 2008 avant de redescendre à 56% en 2010.

Les aménagements du dispositif en faveur des logements neufs pour les années 2009-2010 ont donc eu un impact relativement limité sur la répartition des prêts par type d'opérations : la progression propre à 2010 du nombre de PTZ attribués est partagée à égalité entre logements anciens et neufs, le recul de la part des logements anciens n'est donc que relatif.

En Pays de la Loire, par comparaison avec la période 1997 – 2004, le quasi doublement (+97%) entre 2005 et 2010 du nombre annuel de PTZ attribués est entièrement imputable aux logements anciens (stabilité du nombre de logements neufs). Néanmoins, en raison d'une structure moins favorable, l'impact du NPTZ sur les logements anciens est moindre en Pays de la Loire que sur l'ensemble de la France (où la croissance globale des prêts attribués est de + 124%).

87% des PTZ portent sur des logements individuels

En 2010, 87,0% des PTZ accordés en Pays de la Loire l'ont été pour l'achat ou la construction de logements individuels. Cette part est nettement supérieure à la moyenne nationale, Ile-de-France comprise (69%) ou non (76%). Néanmoins, la part des PTZ affectée aux logements collectifs est passée d'une moyenne de 3% entre 1997 et 2004 à 13% entre 2005 et 2010.

En Pays de la Loire, par comparaison avec la période 1997 – 2004, le quasi doublement du nombre annuel de PTZ à partir de 2005 (+97%) est imputable pour 75% aux logements individuels et pour 22% aux logements collectifs. Sur l'ensemble de la France, la progression encore plus sensible (+ 124%) résulte à égalité des logements individuels (63%) et collectifs (61%).

Plus de logements collectifs anciens pour les ménages de petite taille ou aux revenus faibles, d'individuels neufs pour les ménages plus importants et plus aisés

Les caractéristiques des logements objets d'un PTZ dépendent assez étroitement de la taille comme des revenus des ménages appelés à les occuper.

La part des logements collectifs diminue fortement lorsque augmente le nombre des occupants ou les revenus de l'emprunteur. Tout en demeurant systématiquement prépondérante, la part des logements individuels croît avec le nombre des occupants et le niveau de revenus ; mais cette progression profite au seul habitat neuf, pas à l'habitat ancien.

Les emprunteurs de 25 – 44 ans (78,5% des PTZ) se distinguent par une proportion encore plus élevée de logements individuels. Pour eux, la part des logements collectifs est limitée à 12,4%, alors qu'elle dépasse 15% pour les plus jeunes comme pour les plus âgés. Cette tranche médiane offre en outre une égale répartition, au sein des prêts relatifs à des logements individuels, des logements anciens et des neufs - alors que les logements anciens sont assez nettement privilégiés par les emprunteurs plus jeunes ou plus âgés.

Un montant moyen par opération de 142 913 €

En 2010, le montant moyen investi dans des opérations donnant lieu à PTZ est de 142 913 € en Pays de la Loire. Depuis le lancement des premiers PTZ, il demeure très voisin de celui de l'ensemble de la France de province (145 316 € en 2010) : l'écart avec celui de la France métropolitaine (153 960 €), plus élevé en 2010 notamment, est clairement imputable à l'Ile-de-France. Il suit une progression assez régulière, quoique ralentie ces dernières années malgré une remontée en 2010.

La Loire-Atlantique est le seul département de la région dont le montant moyen des opérations, soit 155 147€, est supérieur à la moyenne nationale. Dans les autres départements, il est compris entre 126 805 et 141 789 €. Les montants les plus élevés correspondent dans l'ordre aux banlieues des principales agglomérations (165 078 €), à leurs périphéries (151 987 €), au

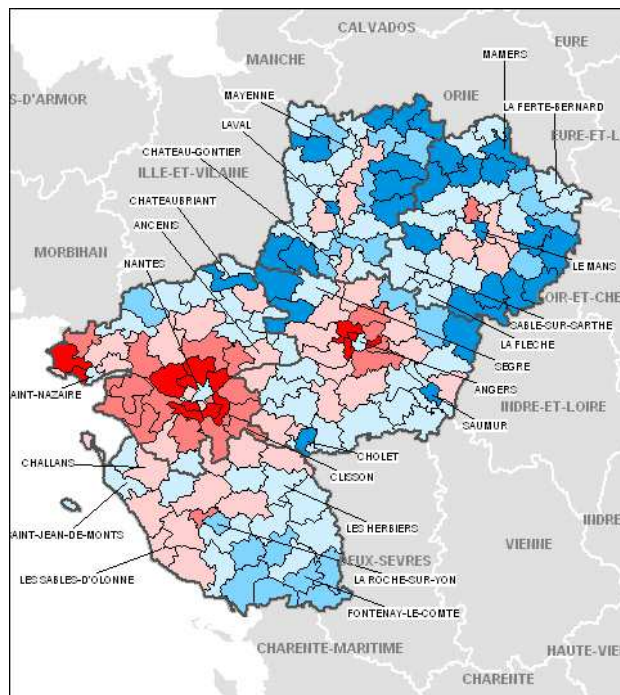
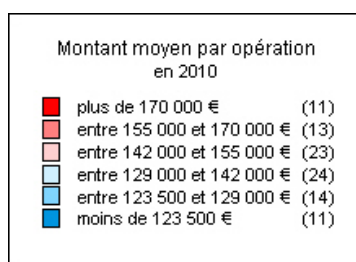
littoral (149 956 €) puis au rural sous influence urbaine (135 678 €), autrement dit aux espaces péri-urbains (surtout des principales agglomérations) et côtiers. Dans les autres types de territoire, au sein des centres urbains grands ou moyens, comme dans le rural « pur », l'investissement moyen se situe à 130 000 €.

Ce montant moyen cache des variations liées aux caractéristiques des logements et à celles des emprunteurs.

En 2010, il est ainsi plus élevé dans l'habitat neuf (158 440 €) que dans l'ancien (130 710 €), dans l'individuel (146 650 €) que dans le collectif (117 880 €).

Il est de 109 760 € pour les ménages comptant une seule personne, mais s'élève à 150 280 € dès la 2^{ème} personne, et jusqu'à 161 760 € pour les ménages de 4 personnes et plus. Il atteint son maximum dans la tranche d'âge 30 – 39 ans de l'emprunteur (148 900 €). Il est nettement plus bas en - deçà de 25 ans (120 410 €) comme au-delà de 45 ans (122 110 €). Enfin, minimal à 117 350 €, pour les bénéficiaires dont les revenus sont inférieurs à 15 800 €, il s'élève de 5 à 10% (une dizaine de milliers d'euros) à chacune des tranches supérieures (de 3 150 €) de revenus pour atteindre 169 250 € chez les ménages dont les revenus sont supérieurs à 28 400 €.

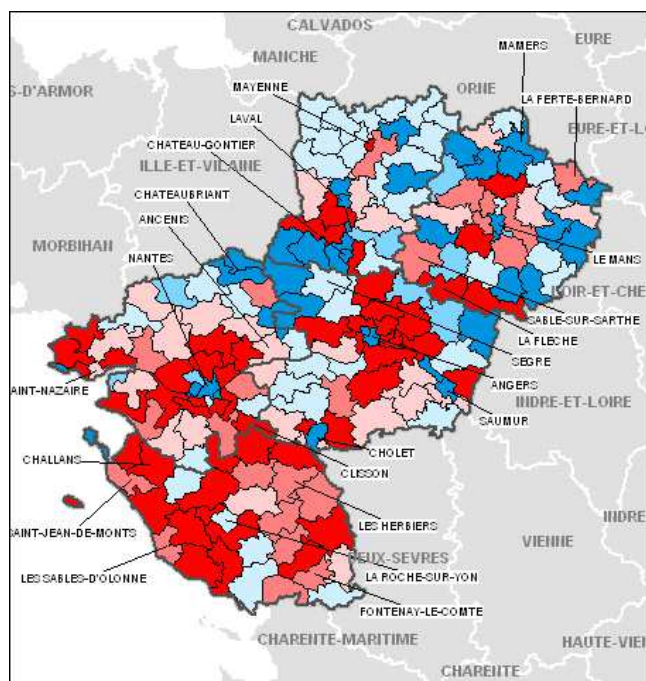
Source : SGFGAS – DREAL
Pays de la Loire – service
connaissance des territoires
et évaluation



Un montant moyen de PTZ de 23 037 €, correspondant à 16,1% du montant de l'opération

En 2010, le montant moyen des PTZ a été de 23 037 €, supérieur à la moyenne de province (qui est de 21 963 €). Il est de 25 049 € en Vendée (7^{ème} département) et de 23 771 € en Loire-Atlantique (19^{ème}). Il atteint par ailleurs 27 532 € dans les banlieues, 25 157 € dans les périphéries d'agglomérations, et 26 134 € sur le littoral. Dans les autres types de territoires, il est inférieur à 23 000 €, mais supérieur à 21 800 € dans les pôles moyens et l'espace rural, avec ou sans influence urbaine, alors qu'il tombe à 16 245 € dans les villes centres d'agglomération.

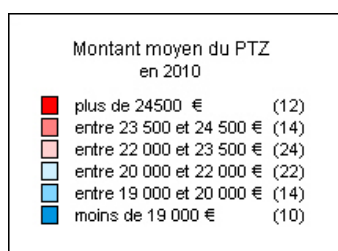
En 2010, le PTZ a participé à 16,1% du coût d'investissement : un tel taux est de 1,0 point supérieur à la moyenne nationale de province. La contribution moyenne des prêts bancaires (108 943 €) a été de 76,2%, celle de l'autofinancement (en l'occurrence, l'apport personnel déduction faite des frais administratifs et notariaux, 10 933 €), de 7,7%.



Pour les logements anciens, le montant moyen du PTZ a été de 12 410 €, soit 9,5% de celui de l'investissement. Pour les logements neufs, il a été de 36 570 €, soit 23%.

Le dispositif réglementaire en vigueur en 2010 a conduit à majorer (autour de 17%) la contribution du PTZ au financement des opérations chez les ménages de plusieurs personnes, ceux dont l'emprunteur était âgé de 25 à 44 ans et dans la tranche (25 270 – 28 420 €) la plus élevée des revenus de moins de 28 420 €.

Il ne semble pas en revanche avoir induit de majoration du montant des travaux : le montant des opérations est certes plus élevé dans le neuf, mais l'effort financier supplémentaire induit par cette élévation est - presque entièrement - supporté par le mécanisme du PTZ et non par l'emprunteur.



Source : SGFGAS – DREAL
Pays de la Loire – service
connaissance des territoires
et évaluation

Source et concepts

Définition des zonages utilisés : centres, banlieues, périphéries, villes moyennes, rural sous influence urbaine, rural « pur », littoral

Les concepts utilisés sont dérivés des « zonages en aires urbaines – 2010 » définis par l'INSEE et fondés sur les résultats du Recensement de Population millésimé 2008 : grands pôles, moyens pôles et petits pôles urbains à chacun desquels sont rattachées des couronnes, communes multipolarisées, communes isolées :

- unité urbaine ou agglomération : ensemble d'une ou plusieurs communes présentant une continuité de tissu bâti et comptant au moins 2 000 habitants ;
- grand pôle : agglomération offrant au moins 10 000 emplois ;
- moyen pôle : agglomération comptant de 5 000 à moins de 10 000 emplois ;
- petit pôle : agglomération comptant de 1 500 à moins de 5 000 emplois ;
- aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (ou agglomération) et par des communes dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- couronne : ensemble des communes d'une aire urbaine extérieures au pôle (ou agglomération).

Les concepts de centre, banlieue et périphérie, renvoient dans le présent document à ceux des « grands pôles » comptant au moins 50 000 habitants ainsi qu'à leur couronne. On en dénombre 7 en Pays de la Loire : Nantes, Angers, Le Mans, Saint-Nazaire, Laval, La Roche-sur-Yon, Cholet:

- le centre correspond à la commune la plus peuplée ;
- dans la banlieue sont incluses le cas échéant les autres communes du pôle (ou agglomération) ;
- la périphérie réunit les communes de la couronne.

Les villes moyennes (53 en Pays de la Loire) correspondent aux communes centres des pôles autres que les 7 principaux, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural sous influence urbaine regroupe les communes des pôles autres que les 7 principaux et autres que les villes moyennes, ainsi que l'ensemble des communes multipolarisées, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

L'espace rural « pur » correspond aux autres communes, à l'exception des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale.

Le littoral est composé des communes présentes dans le zonage Loi Littoral en tant que commune littorale, à l'exception de 4 communes de l'aire urbaine de Saint-Nazaire considérées par convention en tant que composantes de l'aire urbaine et non en tant que communes littorales.

Le prêt à taux zéro (P.T.Z.)

Depuis octobre 1995, l'Etat aide les primo-accédants à la propriété d'un logement en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêt, couvrant une partie du coût d'achat. Ce dispositif a connu plusieurs formules :

- de 1995 à 2005, le prêt à 0% était réservé aux logements neufs achetés par des ménages aux ressources modestes, ainsi qu'aux logements anciens acquis sous condition de réalisation de travaux à hauteur de 35% de l'investissement ;
- en 2005, le dispositif devenu « nouveau prêt à taux zéro » (NPTZ) a été étendu à l'ensemble des logements anciens ;
- en 2009, le NPTZ a été aménagé pour être plus attractif : pour la construction ou l'achat d'un logement *neuf*, le montant du prêt a été dans un premier temps (2009 – 1^{er} semestre 2010) doublé, puis (2^{ème} semestre 2010) majoré de 50% ; la durée de remboursement a été allongée.

En 2010, pour bénéficier d'un PTZ, l'emprunteur doit destiner son logement à la résidence principale et (sauf exception) ne pas avoir été propriétaire pendant les deux années précédant l'offre de prêt. Ses ressources annuelles doivent en outre être inférieures à un plafond calculé selon à la fois la composition du ménage et la localisation au regard du dispositif Scellier du logement acheté, desquelles dépend également le montant du prêt ainsi que les conditions de son remboursement.

Le PTZ

Service connaissance des territoires et évaluation
Division de l'Observation des Etudes et des statistiques

34 Place Viarme- BP 32 205
44022 NANTES Cedex 1
Tél. 02 40 99 58 13

Rédaction et mise en forme :
Sylvain Le Goff
sylvain.legoff@developpement-durable.gouv.fr

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 – 0025

▣ DREAL 2012