

Pour 2011, de nouvelles conditions d'attribution des prêts à taux zéro ont été instituées, contribuant à de sensibles modifications dans les caractéristiques des logements et des emprunteurs bénéficiaires. En Pays de la Loire, 24 845 prêts à taux zéro ont été accordés ; 53,7 % ont concerné des périphéries d'agglomération ou du rural sous influence urbaine (70 % avant 2005). Le nombre de PTZ par ménage (16,4 ‰) a été supérieur de 25 % au reste du territoire national.

43,7 % des PTZ ont bénéficié à des emprunteurs de moins de 30 ans, 20,6 % à des plus de 40 ans, 22 % à des ménages aux revenus inférieurs à 15 800 € (stable par rapport à 2010) et 33 % à ceux ayant des revenus supérieurs à 28 420 € (+ 12 points par rapport à 2010). 59,3 % de ces prêts sont allés à des ménages de 1 ou 2 personnes (56,3 % en 2010) ; 68 % ont concerné l'acquisition de logements anciens (+ 12 points), 16,5 % ont visé des logements collectifs (+ 3,5 points).

Le montant moyen investi par opération concernée par un PTZ a été de 155 500 €. Il est plus élevé dans l'habitat neuf que dans l'ancien, dans l'individuel que dans le collectif. Au-delà d'un « plancher » de l'ordre de 120 000 € correspondant aux revenus inférieurs à 16 000 €, le niveau d'investissement dépend notamment de la catégorie socioprofessionnelle (en moyenne 202 000 € pour les cadres), de l'âge et du nombre d'occupants (« pic » chez les 35 – 44 ans avec 3 occupants ou plus), des revenus de l'emprunteur, des caractéristiques physiques des logements, et de leur localisation.

Le montant moyen du PTZ a été de 20 457 €. Il a surtout été important (34 420 €) pour les logements collectifs neufs (qui ne correspondent qu'à 2,3 % des prêts). Le PTZ a contribué à financer en moyenne 13,1 % du coût de l'investissement, en baisse de 3 points par rapport à 2010.

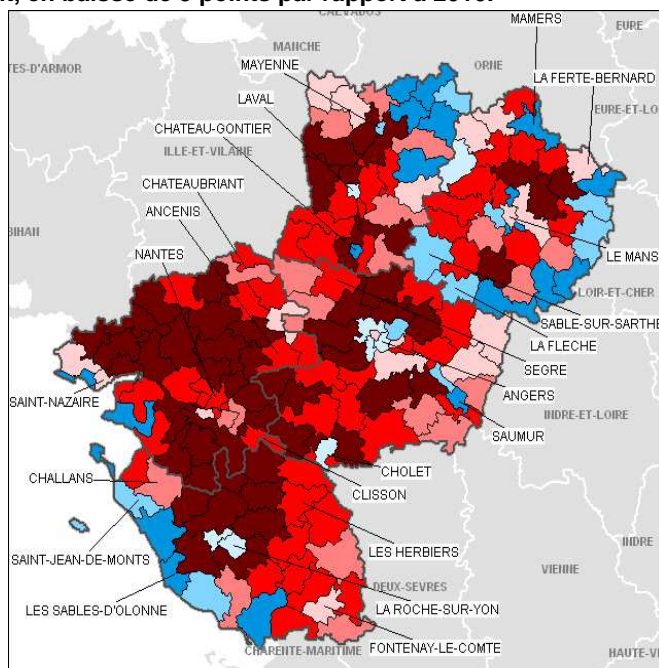
En 2011, 24 845 prêts à taux zéro « plus » délivrés

Avec 24 845 PTZ+ délivrés en 2011, la région des Pays de la Loire se place au 4^{ème} rang national derrière l'Île-de-France, Rhône-Alpes et PACA. Elle représente 7,1% des PTZ attribués en France métropolitaine. Par rapport à 2010, ce nombre marque une progression de 9,6 %.

Le département de Loire-Atlantique concentre 39,4 % des PTZ+ délivrés dans la région, pourcentage en augmentation de 3,5 points par rapport à 2010 ; le Maine-et-Loire et la Vendée en représentent respectivement 21,4 % et 17,8 %, la Sarthe et la Mayenne, 13,5 % et 7,9 %. La Vendée est le seul département de la région enregistrant une baisse absolue (et relative) du nombre de prêts attribués.

Les sept principales aires urbaines accaparent 62,0 % des PTZ

En 2011, les centres, banlieues et périphéries des 7 principaux pôles ont concentré respectivement 20,1 %, 13,9 % et 28,0 % des PTZ accordés en Pays de la Loire. La part revenant au rural sous influence urbaine a été de 25,7 %. Le reste des prêts s'est réparti entre villes moyennes (7,3 %), rural « pur » (2,2 %) et littoral (3,0 %). La part des centres et banlieues dans le total des prêts est en hausse par rapport à 2010.



Plus de 20	(55)
Entre 15,9 et 20	(57)
Entre 14,3 et 15,9	(20)
Entre 12,5 et 14,3	(18)
Entre 11,5 et 12,5	(8)
Entre 10,2 et 11,5	(12)
Moins de 10,2	(22)

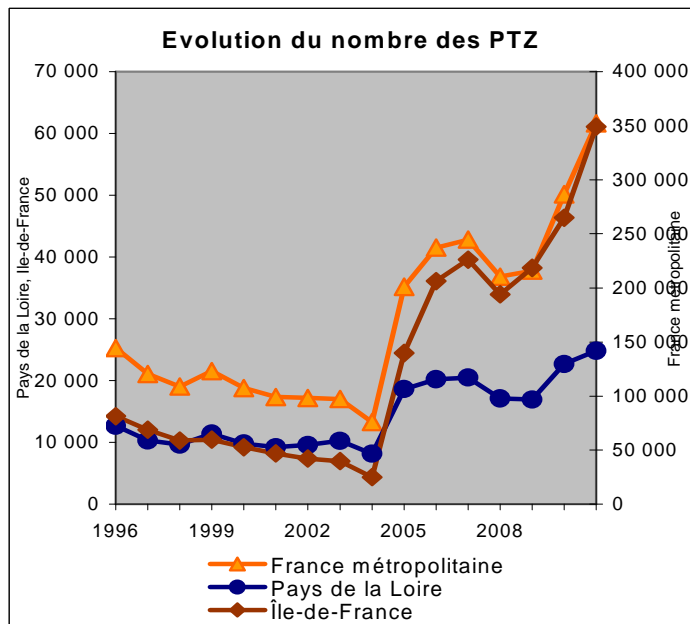
Source : SGFGAS – DREAL
Pays de la Loire – service
connaissance des territoires
et évaluation

En 2011, le nombre de PTZ+ attribués par ménage (en moyenne 16,4 pour 1 000 ménages) est en Pays de la Loire supérieur de 25 % au reste du territoire national

En 2011 comme en 2010 mais dans une moindre proportion, les ménages ligériens ont davantage recouru aux PTZ (16,4 prêts accordés pour 1 000 ménages) que les ménages français de métropole dans leur ensemble (13,0 prêts pour 1 000 ménages).

La région des Pays de la Loire se positionne encore en tête des régions françaises pour le nombre de PTZ+ par ménage. Trois de ses départements figurent parmi les 10 premiers de métropole (Loire-Atlantique, 1^{er}, Maine-et-Loire, 7^{ème} et Vendée, 9^{ème}), la Mayenne est 12^{ème}, la Sarthe, 29^{ème}.

2011 marque après 2010 un nouveau record du nombre de prêts à taux zéro attribués en Pays de la Loire, mais leur part en France est tombée de 10,4 % en 2004 à 7,1 %



Depuis leur création, 235 100 PTZ ont été accordés en Pays de la Loire. Le nombre annuel, qui avait doublé en 2005 sous l'effet de l'élargissement du champ du prêt aux logements anciens sans travaux, avait atteint en 2010 un niveau sans précédent.

La mise en œuvre du PTZ + s'est traduite en 2011 par une nouvelle augmentation – et donc un nouveau record - du nombre de prêts attribués.

Cependant, la part des Pays de la Loire dans le nombre de prêts attribués sur l'ensemble de la France métropolitaine s'était élevée de 8,8 % en 1996 à 10,8 % en 2004. Avec l'extension en 2005 du champ d'attribution du prêt à l'ensemble des logements anciens, elle est progressivement retombée jusqu'à atteindre en 2011 un minimum de 7,1 %. Cette part demeure néanmoins sensiblement supérieure à la part des ménages, qui est, rappelons-le, de 5,7 %.

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

La répartition spatiale des PTZ a connu une forte évolution à partir de 2005, avec un renforcement, confirmé en 2011, de la place de la Loire-Atlantique et des principaux pôles au détriment de la Vendée et des espaces en cours d'urbanisation

Depuis la mise en place du PTZ, Loire-Atlantique et Vendée se partagent bon an mal an entre 55 et 58 % des prêts attribués sur la région.

Avant 2005, cette apparente stabilité de la part des départements littoraux cachait une redistribution interne caractérisée par un recul régulier de la part de la Loire-Atlantique (de 35 % en 1997 à 29 % en 2004) et une progression quasi équivalente de celle de la Vendée (de 21 à 26 %).

Depuis 2005, on observe un recul sensible de 26 % à 17% en 2011 de la part de la Vendée dans l'attribution des prêts sur la région, avec pour contrepartie une remontée de 29 à 39 % de celle de la Loire-Atlantique.

De même, jusque 2004, les périphéries des principaux pôles et le rural sous influence urbaine représentaient environ 70 % des PTZ attribués sur la région. L'ouverture du NPTZ aux logements anciens avec ou sans travaux s'est immédiatement traduite par un bond du nombre de prêts attribués dans les villes centres des principales agglomérations et dans une moindre mesure dans leurs banlieues.

En 2011, les périphéries des principaux pôles et le rural sous influence urbaine ne couvrent plus que 53,7 % des prêts, un pourcentage qui demeure toutefois élevé au regard de la proportion de ménages résidant sur ce type de territoires (42,9 %).

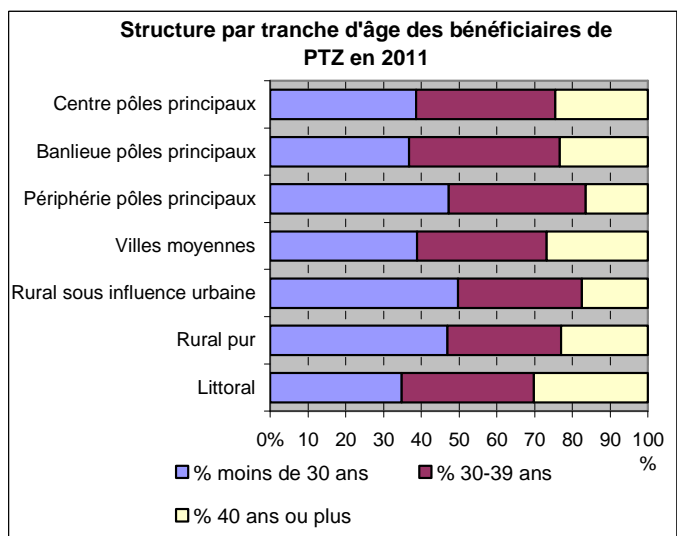
Une proportion toujours forte (43,7%) mais en baisse des bénéficiaires de moins de 30 ans

En 2011, 43,7 % des bénéficiaires d'un PTZ en Pays de la Loire ont moins de 30 ans, tandis que 20,6 % en ont plus de 40. En France métropolitaine, les proportions respectives sont de 38,4 % et 23,3 %.

La région des Pays de la Loire conserve le 2^{ème} rang des régions de France pour la part des moins de 30 ans dans le total des attributaires. Avec près de 48 %, la Vendée et la Mayenne occupent les deux premières places des départements.

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 ans.

En particulier, par rapport à 2010, la part en 2011 des moins de 30 ans recule de 3,3 points tandis que celle des plus de 40 ans s'élève de 3,6 points.



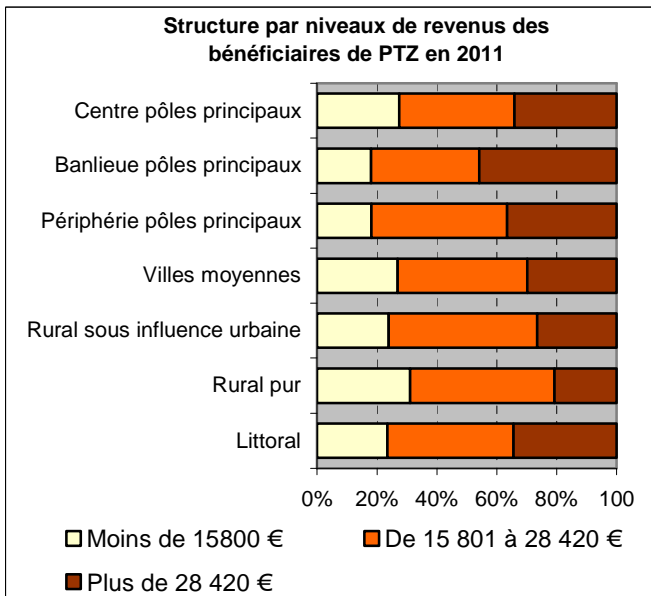
Source : SGFGAS – DREAL Pays de la Loire – service connaissance des territoires et évaluation

22,6 % des prêts sont attribués aux ménages dont les revenus sont inférieurs à 15 800€, 33,9 % aux revenus supérieurs à 28 420 €

Les emprunteurs dont les revenus sont inférieurs à 15 800 € ont en 2011 reçu 22,6 % des prêts attribués (+ 0,9 point par rapport à 2010). Ceux dont les revenus sont supérieurs à 28 420 € en ont capté 33,9 %. Malgré une progression de 11,7 points, cette proportion demeure éloignée de la moyenne nationale, 40,3 %, tirée vers le haut par l'Île-de-France, à 53,2 %.

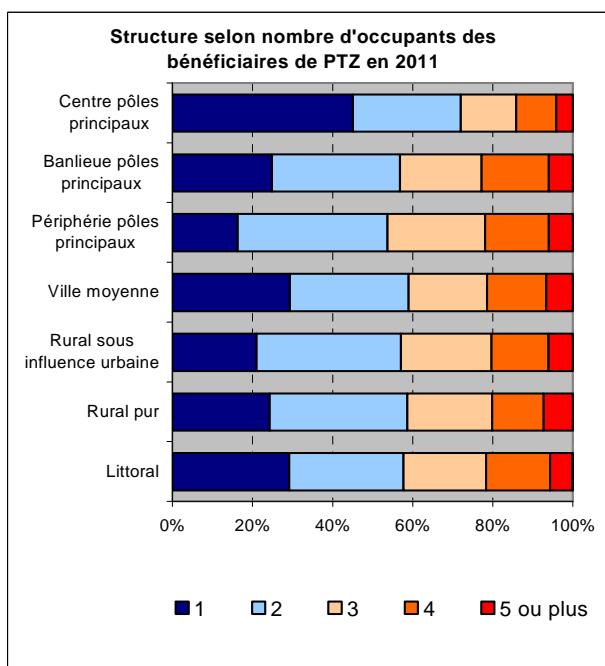
La hausse (en 2011 par rapport à 2010) de la part des ménages les plus modestes parmi les attributaires de PTZ se limite en Pays de la Loire aux territoires les moins urbanisés.

La part des ménages les plus aisés – revenus supérieurs à 28 420 € - est en hausse, en liaison avec la suppression des conditions de ressources. Elle s'élève à 34,1 % dans les villes centres et à 45,9 % dans leurs banlieues, ce qui correspond à des augmentations respectives de 19,6 et 17,1 points par rapport à 2010 ! À 34,4 % sur le littoral, elle gagne encore 13,7 points, à 36,0 % dans les périphéries, 10 points. Dans le rural où elle est de l'ordre de 25 %, la progression se limite à 4 à 6 points.



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

Les ménages déclarant 1 ou 2 occupants rassemblent près de 60 % des bénéficiaires de PTZ ; les ménages de 1 personne représentent 45 % des bénéficiaires dans les centres des principales agglomération et seulement 16 % dans leurs périphéries



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

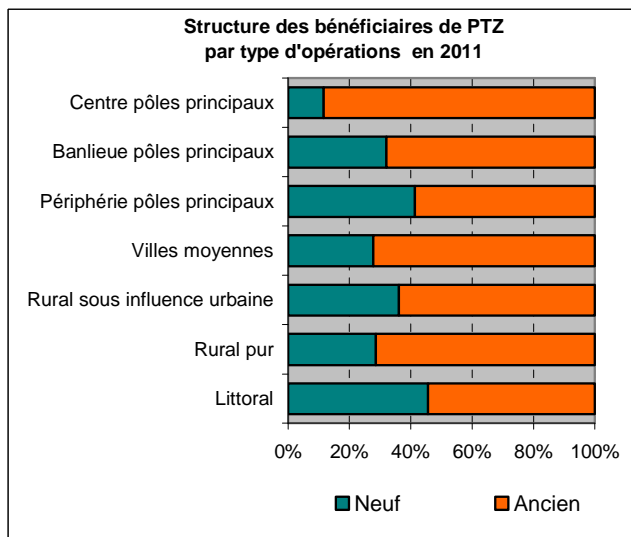
En 2011 en Pays de la Loire, les ménages de 1 et 2 personnes ont été les principaux bénéficiaires de PTZ, soit respectivement 26,0 % et 33,3 % d'entre eux. Les ménages de 3 personnes en ont représenté 20,7 %, légèrement plus que ceux de 4 personnes ou plus qui en ont réuni 20,0 %. Le nombre moyen d'occupants par emprunteur a été de 2,42.

Géographiquement, le contraste est particulièrement flagrant entre d'une part les centres des principales agglomérations, dont les ménages d'une seule personne ont représenté 45 % des bénéficiaires de PTZ et ceux de 3 personnes ou plus 28 %, et d'autre part leur périphérie où ces proportions se sont respectivement élevées à 16 % et 46 %.

Par rapport à 2010, la part des ménages de 2 personnes a progressé de 4,2 points. Cette progression s'est opérée au détriment des ménages de 1 personne (- 1,2 point) et plus encore des ménages de 3 personnes ou plus (- 3,0 points). Le nombre moyen d'occupants par emprunteur a ainsi diminué de 0,04.

68% des PTZ concernent l'acquisition de logements anciens

68,4 % des PTZ accordés en 2011 en Pays de la Loire portent sur l'acquisition - amélioration de logements anciens et par suite 31,6 % sur des logements neufs. Cette part sans précédent de logements anciens dans les attributions de PTZ est toutefois inférieure à la moyenne nationale qui est de 73,6 % : la région occupe à cet égard le 16^{ème} rang national et par conséquent le 7^{ème} pour les logements neufs.



Le « bond » de la part de l'ancien par rapport à l'année 2010 est pourtant remarquable : + 12,4 points.

Cette progression conjugue une diminution de 2 118 PTZ attribués pour des logements neufs et un accroissement double du nombre des prêts affectés à des logements anciens : + 4 301.

La progression du nombre de PTZ visant l'acquisition de logements anciens est particulièrement intense en Loire-Atlantique, dans les centres et banlieues des principales agglomérations, et sur le littoral.

Dans les pôles néanmoins, la progression du nombre de PTZ due aux logements anciens s'accompagne de celle des PTZ destinés aux neufs, alors que ceux-ci diminuent sur le littoral.

Ces évolutions expliquent d'une façon générale le recul du nombre de prêts attribués sur la Vendée, département davantage tourné vers la construction neuve.

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

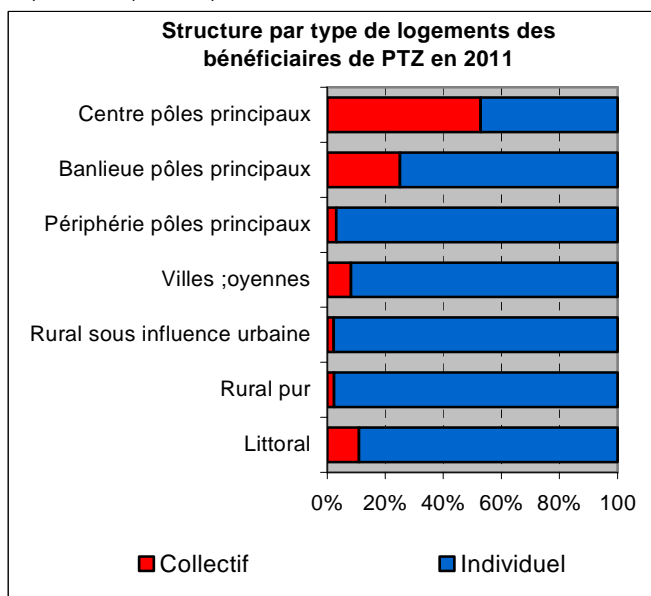
16,5% des PTZ portent sur des logements collectifs

En 2011, 16,5 % des PTZ accordés en Pays de la Loire correspondent à des logements collectifs. Cette part est nettement inférieure à la moyenne nationale, Ile-de-France comprise (33,6 %) ou non (26,5 %).

Par rapport à 2010, la part des logements de type collectif est cependant en augmentation de 3,5 points. Celle-ci résulte d'une augmentation pour la première fois plus importante du nombre de PTZ attribués à des logements collectifs (+ 1 162) qu'à des logements individuels (+ 1 021). Encore faut-il ajouter que la progression du nombre de PTZ concernant les logements individuels est exclusivement due à des logements anciens.

La part des PTZ+ destinée à des logements collectifs atteint 27 % en Loire-Atlantique ; elle est de 13 % dans le Maine-et-Loire et la Sarthe. Elle n'est plus que de 7,2 % dans la Mayenne. C'est en Vendée avec 4,9 %, qu'elle est la plus faible : seuls en France, 4 départements ont un taux inférieur.

Les contrastes locaux sont encore plus importants : 53% de PTZ+ dans les villes centres des principales agglomérations, 25 % dans leurs banlieues, 11 % sur le littoral, 8% dans les villes moyennes, 3 % et moins dans les périphéries d'agglomérations et l'espace rural.



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

En 2011 en Pays de la Loire, l'habitat individuel ancien représente plus de la moitié des opérations ayant donné lieu à l'attribution d'un PTZ : 54,1 % contre 45,3 % en 2010. La part de l'habitat collectif ancien croît également de 10,8 % à 14,3 %. Ces progressions s'opèrent au détriment exclusif de l'habitat individuel neuf qui recule de 41,6 % à 29,3 % (et dont le nombre correspondant de PTZ baisse de 2 100 unités).

Répartition des PTZ attribués en 2011 selon caractéristiques des logements (moyenne régionale)			
ancien collectif	ancien individuel	neuf collectif	neuf individuel
14,3 %	54,1 %	2,3 %	29,3 %

Un montant moyen investi par opération de 155 510 €

En 2011, le montant moyen investi dans des opérations donnant lieu à PTZ a été de 155 510 € en Pays de la Loire. Ce montant est inférieur de 3,3% à la moyenne de province et de 8,3 % à la moyenne nationale incluant l'Ile-de-France. Il est en revanche en nette progression par rapport à 2010 (142 900 €)

La Loire-Atlantique est le seul département de la région dont le montant par opération, soit 172 800 €, est supérieur à la moyenne. Dans les quatre autres départements des Pays de la Loire, il est nettement plus faible, compris entre 132 300 € (Mayenne) et 149 200 € (Maine-et-Loire).

Les montants les plus élevés reviennent, dans l'ordre, aux banlieues des principales agglomérations (185 900 €), au littoral (167 500 €), aux périphéries (161 400 €). Suivent les centres des principales agglomérations (153 100 €), puis le rural sous influence urbaine (139 400 €). Dans le rural « pur », l'investissement moyen se situe à 120 500 €.

Par rapport à 2010, la progression du montant par opération est de 8,8 %. Elle est nettement plus élevée en Loire-Atlantique (11,4 %), qui creuse ainsi l'écart avec les autres départements. Elle est de 18,4 % dans les centres des principales agglomérations, de 12,6 % dans leurs banlieues, de 11,7 % sur le littoral. Ailleurs, l'investissement moyen par opération ne progresse pas de plus de 6 % et diminue même légèrement dans l'espace rural « pur ».

Le montant moyen investi dépend des caractéristiques des logements et de celles des emprunteurs

C'est dans l'individuel neuf que le montant moyen investi atteint les valeurs les plus élevées (170 000 €), suivi de l'individuel ancien et du collectif neuf (environ 155 000 €), puis du collectif ancien (125 000 €).

Il est de 132 000 € pour les ménages de moins de 25 ans comptant en moyenne 1,8 occupant, passe par un maximum de 167 500 € chez ceux de 35 –39 ans (3,0 occupants) puis décroît avec l'âge (et la baisse du nombre d'occupants) sans toutefois descendre en-deçà de 150 000 €.

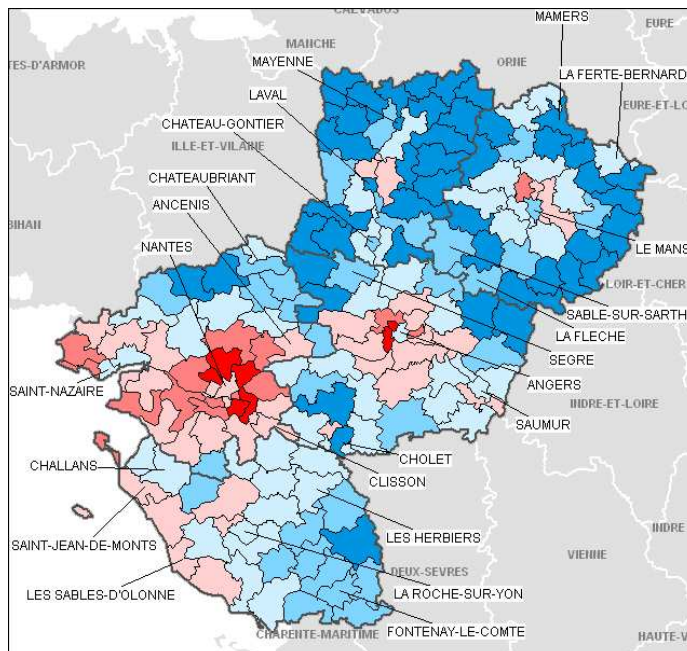
Le montant atteint en moyenne 202 000 € chez les cadres, 170 000 € chez les indépendants, 159 000 € parmi les professions intermédiaires. Il est inférieur à 150 000 € pour les autres catégories socioprofessionnelles (en moyenne, 136 000 €).

Il existe par ailleurs un montant moyen « plancher » d'investissement associé aux revenus inférieurs à 16 000 €. Ce plancher se situe aux alentours de 120 000 €. Lorsque les revenus croissent, la progression du montant investi est quasiment constante ; elle est d'environ 3 000 € par millier d'euros de revenus supplémentaire.

Un montant moyen de PTZ de 20 390 €, correspondant à 13,1 % du montant de l'opération

En 2011, le montant moyen des PTZ+ a été de 20 390 €, inférieur de 2 % à la moyenne de province et de 12 % à la moyenne nationale.

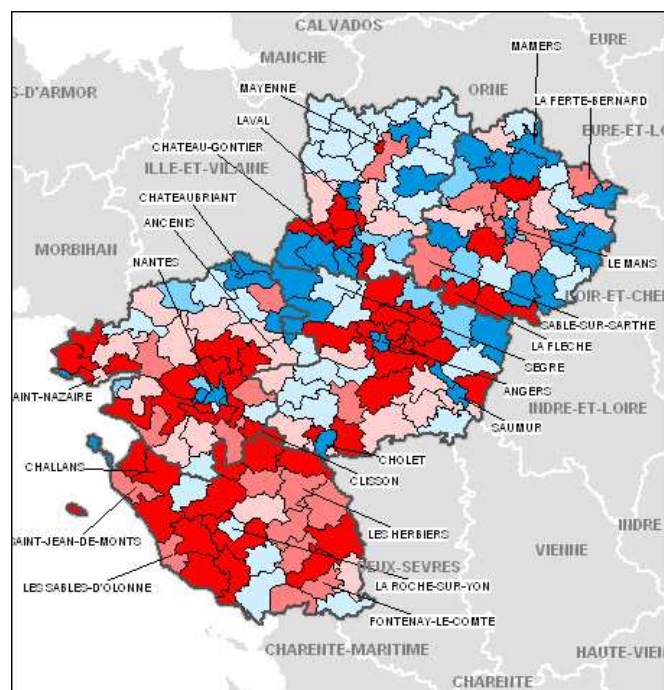
Le PTZ+ a participé en moyenne à 13,1% du coût des investissements : un tel taux est de 0,2 point supérieur à la moyenne nationale de province, mais en baisse de 3 points sur 2010. Cette baisse résulte à la fois d'une diminution du niveau moyen du PTZ et d'une hausse de l'assiette (montant par opération).



Montant moyen par opération en 2011

- Plus de 200 000 €
- Entre 175 000 et 200 000 €
- Entre 154 000 et 175 000 €
- Entre 138 000 et 154 000 €
- Entre 130 000 et 138 000 €
- Moins de 130 000 €

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



Montant moyen du PTZ en 2010

- plus de 24500 € (12)
- entre 23 500 et 24 500 € (14)
- entre 22 000 et 23 500 € (24)
- entre 20 000 et 22 000 € (22)
- entre 19 000 et 20 000 € (14)
- moins de 19 000 € (10)

La contribution moyenne des prêts bancaires (117 530 €) a été de 76,0 %, celle de l'autofinancement (en l'occurrence, l'apport personnel déduction faite des frais administratifs et notariaux, 17 590 €) de 10,8 %, en forte hausse de 3,1 points.

Le montant moyen des PTZ+ attribués a été sensiblement plus élevé (34 420 €) pour les logements collectifs neufs qui ne représentent qu'une faible part des prêts. Supérieur à la moyenne (24 020 €), le montant dédié aux logements individuels neufs accuse une baisse sensible par rapport à 2010. Voisin de 18 000 € quel qu'en soit le type, le montant associé aux logements anciens est en forte progression.

La contribution du PTZ + au financement des opérations a dépassé 22 % dans le collectif neuf, et a été comprise entre 12 et 14 % dans les autres cas.

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'État 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% est 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) est étendu à l'ensemble des logements anciens ;
- en 2009 - 2010, le NPTZ est temporairement majoré pour la construction ou l'achat d'un logement *neuf* ; la durée de remboursement est allongée ;
- en 2011, le PTZ+ se substitue au NPTZ : avec lui, les conditions de ressources disparaissent des conditions d'éligibilité ; les modalités de remboursement du prêt sont modifiées ; le dispositif est assoupli dans les zones sous tension, et, surtout, il prend désormais en compte la performance énergétique des logements ; enfin, le concept de composition du ménage (tenant compte de la situation familiale) se substitue à celui de nombre de personnes du ménage.

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.

Le PTZ en 2011

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