

PRÊT À TAUX ZÉRO

facteur d'étalement urbain?

La mise en place du prêt à taux zéro, conjuguée à une baisse sensible des taux d'intérêt au cours des dernières années, a relancé l'accession à la propriété -notamment auprès des ménages modestes. Les premières estimations pour 1999 confirment cette tendance. On devrait même atteindre des niveaux proches de ceux que l'on a connus en 1996, année record.



Cependant, le prêt à taux zéro est remis en cause par nombre d'acteurs de l'aménagement comme facteur aggravant de l'étalement urbain des agglomérations. Ce phénomène est considéré comme générateur d'effets négatifs sur l'organisation urbaine, sur l'environnement ou encore sur l'agriculture périurbaine.

L'analyse (détaillée page suivante) démontre effectivement un développement "en périphérie" des maisons individuelles neuves. Développement qui entraîne une consommation d'espace importante et, à terme, de possibles difficultés pour les ménages les plus modestes (du fait de la charge des coûts de transport qui n'avaient pas été budgétés au moment de l'acquisition).

Ceci dit, il est impossible d'évaluer avec précision quelle part a pris le prêt à taux zéro dans le déclenchement du projet

d'accession. La baisse des taux d'intérêts y a sans doute tout autant contribué.

Par ailleurs, il a pu faciliter l'accession dans des secteurs tendus et donc plus "chers" (en centres urbains par exemple). Sans quoi les acquisitions se seraient situées encore un peu plus loin des agglomérations. Sur ce point, il est également impossible de mesurer le poids exact des effets du prêt à taux zéro.

Pour corriger ces tendances "centrifuges", il conviendrait d'orienter la réflexion sur l'offre de logements susceptibles d'attirer les candidats à l'accession dans les centres-villes ou en proche périphérie et à des coûts abordables.

suite



ANALYSE LOCALISÉE DES OFFRES DE PRÊTS À TAUX ZÉRO

Depuis la création du Prêt à Taux Zéro, qui remonte à 1995, la DRE disposait de données par département*. Aujourd'hui, elle exploite une nouvelle base de données. Son intérêt majeur réside en ce qu'elle permet d'analyser à une échelle géographique beaucoup plus fine la répartition et les caractéristiques des opérations ayant bénéficié d'un PTZ**. Examen des grandes lignes.

MÉTHODOLOGIE

LES LIMITES LIÉES AU CONTENU DE LA BASE DE DONNÉES

La base de données que nous avons exploitée comporte 26 483 enregistrements au total (13 973 en 97 et 12 520 offres en 98). Les variables disponibles, outre la localisation par commune du futur logement, permettent une bonne description de l'opération (neuf, ancien, individuel, collectif) ainsi qu'une bonne description des caractéristiques financières (montant de l'opération, montant des prêts). Par contre, les seules variables disponibles concernant les bénéficiaires sont le revenu et le statut d'occupation d'origine, ce qui limite nécessairement l'analyse.

ANALYSE PAR TAILLE DE COMMUNES

Plus des 2/3 des opérations réalisées en Rhône-Alpes le sont dans des communes de moins de 5 000 habitants.

Ce format de communes représente 93 % des 2 879 communes de la région Rhône-Alpes et en regroupe 42 % de la population (chiffres 1999). Si l'on tient compte du fait que parmi ces communes, plus de 8 sur 10 sont dites rurales***, c'est près de 43 % des opérations recensées en 1997 et 1998 qui sont localisées dans des communes rurales, alors que celles-ci ne regroupent que 23 % des résidences principales et 25 % de la population de Rhône-Alpes en 1999.

Une majorité de ces opérations concernent des maisons neuves.

Logiquement, les opérations réalisées en communes rurales portent sur des maisons neuves : plus de 80 %, contre 75 % au niveau régional. Mais une part relativement importante d'opérations existe dans l'individuel ancien (16 % contre 12 % au niveau régional). Le collectif ne prend véritablement d'importance que dans la tranche se situant au dessus de 5 000 h, seuil au-dessus duquel toutes les com-

munes rhônalpines sont urbaines, et il devient maximal dans les villes au-dessus de 100 000 h (77 %).

Le rural moins cher

Pour ce qui concerne les montants des opérations, des écarts significatifs sont observés entre milieu rural et milieu urbain. Et ce, à l'intérieur même de la catégorie des communes de moins de 5 000 h : 648 000 F dans les communes rurales contre 716 000 F dans les communes urbaines.

Au-delà de 5 000 h le montant moyen des acquisitions reste modéré du fait du grand nombre d'opérations menées dans le collectif qui sont en général moins coûteuses (logements plus petits). Mais même dans le domaine de l'individuel neuf les montants d'opérations montre des écarts moins importants qu'on n'aurait pu l'imaginer (voir tableau ci-dessous).

ANALYSE PAR BASSINS D'HABITAT RÉGIONAUX

Dynamisme des bassins situés en périphérie des bassins métropolitains.

Avec 4 545 offres, le bassin de Lyon regroupe

Regroupement de communes	Nombre de PTZ 97-98	% / total Rhône Alpes	Montant moyen pour l'ensemble des opérations	% d'opérations concernant des maisons neuves	Montant moyen pour les maisons neuves
< de 5000 h. rurales	11352	42.9%	648 481	82.7%	681 172
< de 5000 h. urbaines	6215	23.5%	715 819	81.9%	743 433
de 5 000 à 20 000 h.	5278	19.9%	710 905	70.8%	760 732
de 20 000 à 100 000 h.	2090	7.9%	679 857	58.8%	739 500
> à 100 000 h.	1548	5.8%	670 953	16.1%	760 071
Rhône-Alpes	26483	100.0%	680 521	74.4%	717 003

à lui seul 17 % des offres de prêts recensés en 1997 et 1998. Mais il concentre 25 % de la population régionale en 1999. Il paraît donc plus pertinent de partir sur le ratio : nombre de PTZ 97/98 pour 1000 h. Cela permet de relativiser l'effet taille des différents bassins.

Ce mode de calcul conduit à constater que les ratios les plus élevés se trouvent dans les bassins situés en périphérie des principaux bassins métropolitains (8 PTZ/1 000 h). On trouve de tels taux dans les bassins de La Tour du Pin, de Bourg en Bresse, de Loire-Centre au nord-ouest de Saint-Étienne et encore à Annonay. Les bassins métropolitains de Lyon, Grenoble et Saint-Étienne présentent au contraire les ratios les plus faibles (moins de 5 PTZ / 1000 h). C'est également le cas des bassins frontaliers de la Haute-Savoie et de l'Ain (Genevois, Oyonnax-Nantua). Quant aux bassins plus ruraux, on y observe des ratios supérieurs à la moyenne.

Des montants d'opérations qui diminuent lorsqu'on s'éloigne des bassins métropolitains

Le montant des opérations et le revenu des bénéficiaires sont généralement les plus faibles dans les bassins les plus ruraux, bien que la part de l'individuel soit très importante. Logiquement, ces montants augmentent en se rapprochant des zones de marchés plus tendus : bassins métropolitains, frontaliers ou touristiques. Dans ces bassins, généralement, les opérations dans le neuf en PTZ représentent moins du tiers de l'activité de construction neuve totale, alors que dans les autres bassins cette part peut atteindre les deux tiers.

L'accession sociale plus importante dans les bassins les moins urbains

La part de l'accession sociale (revenu des bénéficiaires inférieur à 3 SMIC) est logiquement plus élevée dans les bassins aux revenus les plus faibles. Elle dépasse 80 % dans la plupart des bassins de l'Ardèche, de la Drôme. Au contraire, elle est

inférieure à 2/3 dans les bassins de Lyon, Grenoble, Oyonnax-Nantua et dans ceux d'Annecy et de la Vallée de l'Arve.

La part des ménages issus du parc HLM

La proportion des bénéficiaires issus du parc HLM varient sensiblement selon les bassins. Ainsi cette part atteint-elle 43% dans le bassin d'Oyonnax-Nantua ou 35 % dans le bassin de l'Isle-d'Abeau- Bourgoin. Le poids du parc HLM dans ces deux bassins est également le plus élevé (respectivement 34 et 27 %).

À l'opposé, dans les bassins d'Aubenas, de Crest-Die ou Loire-Centre, les ménages issus du parc HLM représentent moins de 10 % des bénéficiaires, mais la part du stock HLM est également faible (autour de 10%). Il existe donc bien un rapport entre la part des bénéficiaires issus du parc HLM et le poids de ce parc.

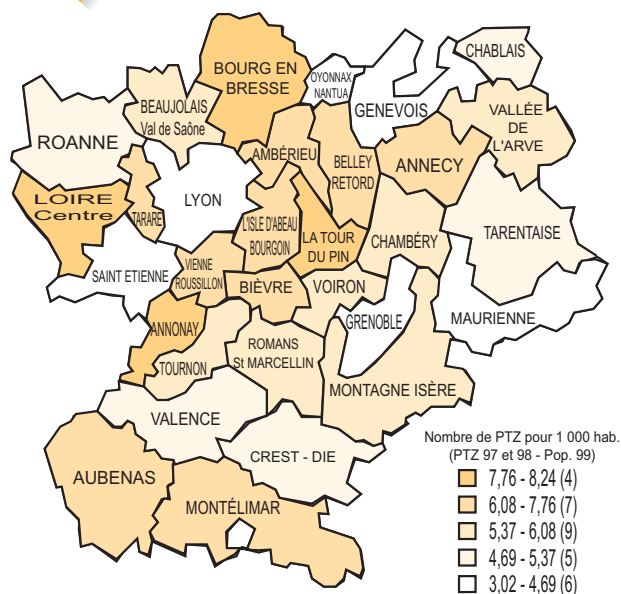
Rajoutons qu'entre 97 et 98, la part des bénéficiaires issus du parc HLM a sensiblement augmenté puisqu'elle est passée de moins de 18% à plus de 20 % (soit 350 ménages supplémentaires) alors que dans le même temps celle des ménages du parc locatif privé baissait pour passer de 67 % à 65 %. Cette hausse sensible des ménages issus du parc HLM concerne la plupart des bassins.

* cf la Lettre de l'ORHL ainsi qu'une publication de mai 99 : "les offres de prêts à taux zéro en Rhône-Alpes en 97 et 98".

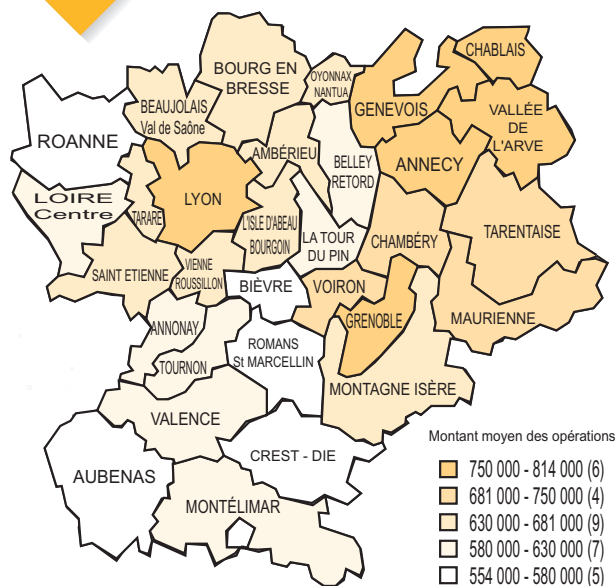
** Pour une approche plus détaillée se reporter à l'étude intitulée "l'accession aidée en Rhône-Alpes en 1997 et 1998 - Analyse localisée des offres de prêts à taux zéro". Diffusion : avril 2000.

*** Selon la définition de l'INSEE une commune est "rurale" lorsqu'elle n'est pas comprise dans le périmètre d'une agglomération et "urbaine" dans le cas contraire. En Rhône-Alpes, sur les 2 879 communes, 78 % sont rurales. Elles comptent toutes moins de 5 000 habitants..

Nombre de PTZ pour 1000 hb



Montant moyen des opérations



Part de l'accession sociale

