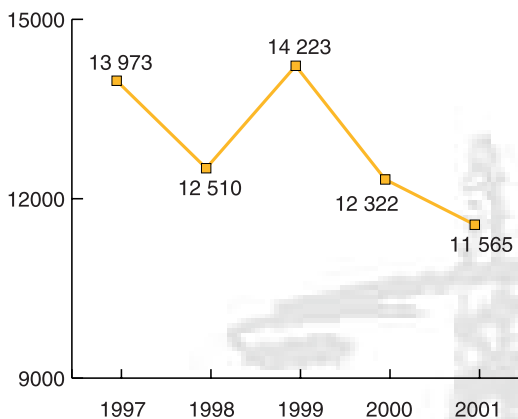


Prêts à Taux Zéro en Rhône-Alpes : quelles évolutions ?

Comment les prêts à taux zéro ont-ils évolué depuis 1997 ? Les résultats sont-ils différents sur le plan financier, social et spatial ? Autant de questions auxquelles ont tenté de répondre¹ M-F. Duffait et L. Bosc de la DRE en s'appuyant notamment sur les données des opérations immobilières financées par des prêts à taux zéro de 1997 à 2001 recensées par la SGFGAS² et sur les données relatives aux autorisations de construire issues de la base SITADEL³.

Comme on le constate à l'examen du graphique ci-dessous, l'évolution du nombre de prêts en volume est identique à celle observée au plan national avec une tendance à la baisse confirmée en 2001.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À TAUX 0 % en Rhône-Alpes



Néanmoins, on observe qu'une grande majorité des logements financés en PTZ en Rhône-Alpes sont des logements neufs, quel que soit le type de communes. Les opérations dans l'ancien ne représentent, quant à elles, que 13 % des opérations en moyenne (14 % au plan national). Cette part est relativement stable sur les cinq années considérées. C'est toutefois dans le milieu rural que les opérations dans l'ancien sont les plus nombreuses avec une part de l'ordre de 17 %.

Dans 95 % des cas, l'opération concerne un logement individuel, la part des logements collectifs n'est significative que pour les localisations dans un pôle urbain où elle avoisine les 35 %.

¹ La présente étude utilise notamment la notion d'aire urbaine définie en 1996 par l'INSEE et les périmètres correspondants. Une aire urbaine est composée d'un pôle urbain (agglomération offrant plus de 5 000 emplois sur son territoire) et d'une couronne périurbaine (communes dont plus de 40 % des actifs travaillent à l'intérieur de l'aire urbaine). Par ailleurs, il est défini des communes multipolarisées (communes n'appartenant pas à une aire urbaine mais dont plus de 40 % des actifs travaillent dans différentes aires urbaines voisines).

L'espace à dominante urbaine est constitué :

- . des pôles urbains
- . des couronnes périurbaines
- . des communes multipolarisées

L'espace à dominante rurale est constitué de l'ensemble des autres communes.

SGFGAS²

Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale

SITADEL³

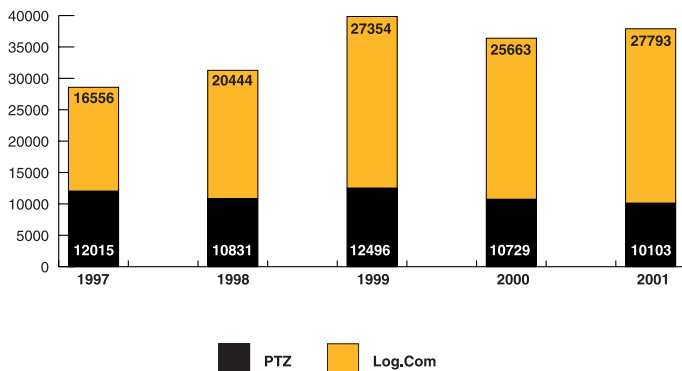
Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux (permis de construire)

suite



En ce qui concerne l'activité de construction (*logements financés en PTZ / logements neufs commencés*), on note qu'en moyenne, c'est un logement neuf sur trois qui est financé avec un prêt à taux zéro.

PART PTZ dans la CONSTRUCTION NEUVE

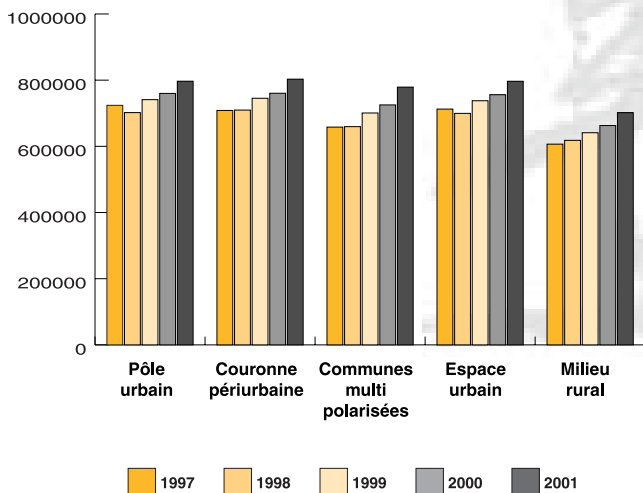


La légère baisse de la part des prêts à taux zéro observée dans l'activité de la construction semble être la conséquence d'un tassement relatif envers le produit qui n'apparaît que du fait de la reprise générale du secteur de la construction, en particulier sous l'effet du dispositif d'amortissement accéléré (dit "amortissement Besson").

SUR LE PLAN FINANCIER

Le montant moyen des opérations s'établit à plus de 760 000 F en 2001 en augmentation par rapport à 2000 (725 KF). Une tendance à la hausse du montant moyen des opérations est observée pour chacun des types de communes. Le secteur où l'on observe la hausse la plus sensible entre 1997 et 2001 est le milieu rural (+15,7 %), le montant moyen des opérations s'y maintient toutefois nettement en dessous de celui de l'espace urbain (702 000 F contre 797 000 F pour les valeurs de l'année 2001).

Montant moyen de l'opération (en Francs)



SUR LE PLAN SOCIAL

Il existe en réalité peu de disparités d'une zone à l'autre. Les revenus des bénéficiaires du prêt à 0 % sont inférieurs à 3 fois le SMIC* (124 300 F annuels) dans 70 % des cas en moyenne. 25 % des bénéficiaires ont des revenus supérieurs à 15 000 F mensuels et 25 % ont des revenus mensuels inférieurs à 9 000 F. C'est dans le milieu rural que les bénéficiaires sont les plus modestes. A l'inverse, les revenus des bénéficiaires du prêt à taux zéro sont les plus élevés dans la couronne périurbaine et les communes multipolarisées.

* le SMIC correspond à environ 4 800 F mensuels net imposable.

SUR LE PLAN SPATIAL

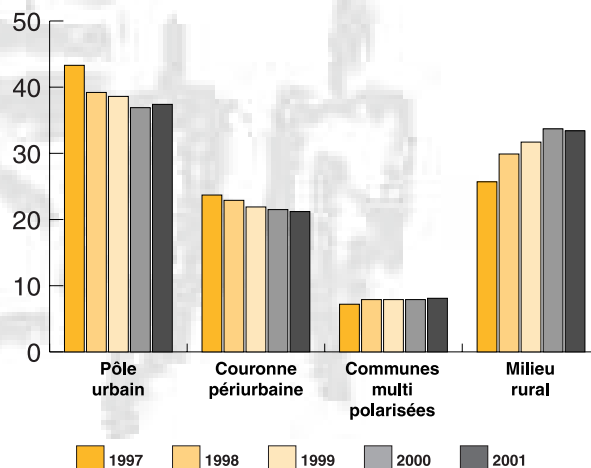
En fonction des périmètres définis par l'INSEE :

ÉMISSION DE PTZ POUR 1 000 HABITANTS

Localisation	Population RGP 99	% / total	Nombre de PTZ pour 1 000 habitants*
Pôle urbain	3 499 708	62,0 %	7
Couronne périurbaine	797 049	14,1 %	18
Commune multipolarisée	208 943	3,7 %	24
Espace urbain	4 505 700	79,8 %	10
Espace rural	1 139 707	20,2 %	17
Total Rhône-Alpes	5 645 407	100,0 %	11

* cumulé sur période 1997-2001

Répartition spatiale des PTZ (en %)



Le premier élément à signaler est que les pôles urbains qui regroupent 62 % de la population accueillent moins de 40 % des logements financés par un prêt à taux zéro et environ 50 % de la construction neuve totale. Il apparaît de la même manière que l'espace à dominante rurale accueille 30 % des prêts à taux zéro et 27 % de la construction neuve, alors que sa population ne représente que 20 % du total régional. De même, les franges urbaines qui regroupent moins de 18 % de la population consomment plus de 30 % des prêts et environ 23 % de la construction neuve.

Ainsi, rapporté au nombre d'habitants, il se construit entre deux et trois fois plus de logements financés en prêts à taux zéro en dehors des pôles urbains qu'à l'intérieur. Cette tendance est sans doute liée, pour une grande partie, à une disponibilité foncière se faisant rare à proximité des secteurs les plus urbanisés. La hausse sensible des coûts de construction, la légère remontée des taux d'intérêt en 1999 peuvent également avoir incité les ménages candidats à l'accession à s'orienter vers une offre foncière à meilleur marché, souvent plus éloignée des pôles.

En fonction des bassins d'habitat départementaux

Comme l'indique la carte ci-après, c'est l'Ouest de la région qui accueille la part prépondérante d'opérations financées en prêts à taux zéro, avec une représentation particulièrement importante dans la Loire, le Nord de l'Ardèche et de l'Isère. On peut également considérer que cette carte donne un aperçu des limites du prêt à taux zéro comme outil de «solvabilisation» des ménages dans les secteurs tendus, par la quasi absence d'opérations financées en prêts à taux zéro dans et autour des grandes agglomérations telles Lyon, Grenoble, Annecy, Chambéry... ainsi que dans les départements de Savoie et Haute-Savoie.

