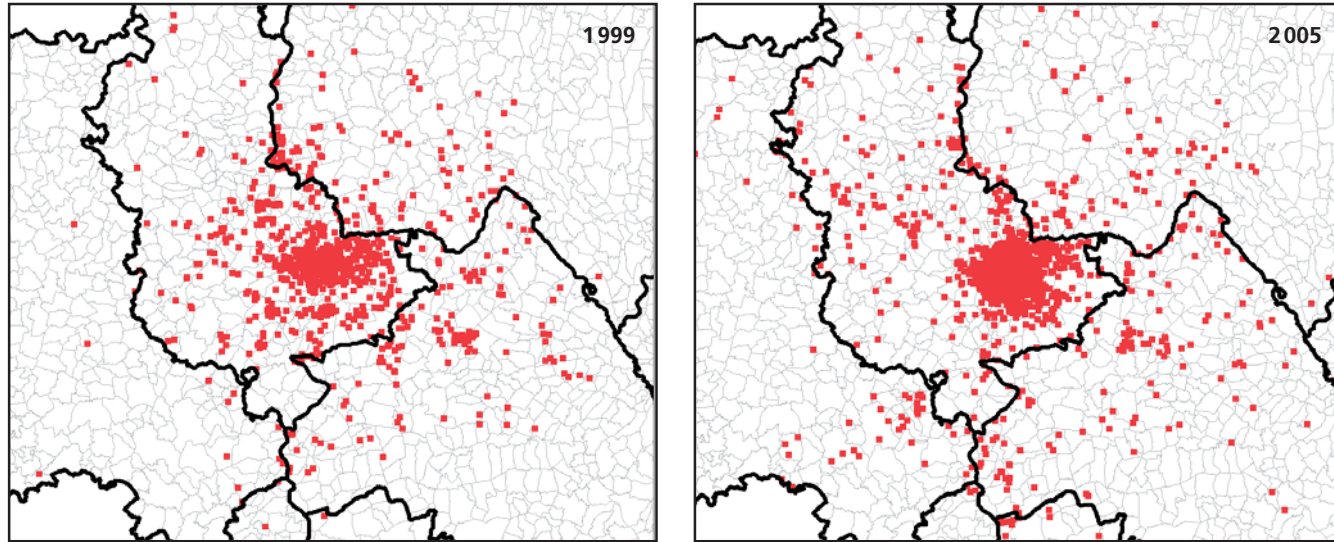


L'étalement urbain ? l'exemple des ménages originaires de Lyon et Villeurbanne

En 2005, 2 300 ménages de Lyon et Villeurbanne ont bénéficié d'un prêt à 0 %. 60 % d'entre eux sont restés sur Lyon ou Villeurbanne. Les 40 % ayant quitté ces deux communes se sont répartis sur 300 communes de la région situées en moyenne à 36 kilomètres de Lyon (distance à « vol d'oiseau », de centroïde de chaque commune au centroïde de Lyon). Cependant, plus la commune est proche de Lyon et plus les ménages accueillis sont nombreux : la distance moyenne des opérations (et non plus des communes d'accueil) est ainsi beaucoup plus basse : 8 kilomètres.

C'est bien la possibilité d'acquiescer dans l'ancien qui concentre ainsi les ménages bénéficiaires autour de Lyon. En effet, pour les bénéficiaires dans le neuf, la distance moyenne des opérations est de 17 kilomètres. Cette distance était de 13 kilomètres en 1999 : le sentiment des acteurs locaux que les ménages qui font construire vont s'installer de plus en plus loin est ainsi corroboré par l'analyse des bénéficiaires du prêt à 0 %.



1 ■ = 1 prêt à 0 %

Conclusion

Le changement de réglementation a considérablement changé le profil du prêt à 0 %. L'explosion du nombre de prêt à 0 % dans l'ancien montre combien ce parc joue un rôle important dans la primo-accession. En proposant des produits plus petits mais moins chers, moins éloignés des centres urbains, l'ancien répond aux besoins de 65 % des primo-accédants bénéficiant du prêt à 0 %. Ce sont des ménages plus jeunes, plus souvent constitués d'une ou deux personnes, ayant un peu moins de revenus, à qui s'offre la possibilité d'une première accession plus tôt dans la vie. Par ailleurs, la répartition géographique des prêts à 0 %, qui était auparavant déséquilibrée au profit des territoires ruraux, devient proche de la répartition des ménages sur le territoire.

Pour en savoir plus

www.logement.gouv.fr (Rubrique zoom)

Pour se procurer l'ensemble de l'étude, contacter la DRE Rhône-Alpes, service Habitat
165, rue de Garibaldi BP 3203 - 69401 LYON CEDEX 3 - 04 78 62 11 81

Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement



www.orhl-rhonealpes.org

Ont contribué à la rédaction de cette fiche :

Sabine Mathonnet, Marie-Françoise Busigny, Christiane Frandon : Cete de Lyon, groupe Habitat-Urbanisme-Construction
Mise en page : Cete de Lyon groupe communication

direction
régionale
de l'Équipement
Rhône-Alpes

Le prêt à 0 % en Rhône-Alpes



MAI 2008

Une explosion dans l'ancien, une poursuite de la baisse dans le neuf

Le prêt à 0 % vise à faciliter l'accès à la propriété des ménages qui ne sont pas encore propriétaires. Il est attribué sous condition de ressources.

Début 2005, la réglementation a changé, ouvrant droit au prêt pour les opérations dans l'ancien sans travaux. Ce changement a induit une augmentation de 150 % du nombre de prêts attribués, due à l'explosion du nombre de prêts pour des opérations dans l'ancien, maintenant plus nombreuses que celles dans le neuf. Le nombre de ces dernières continue quant à lui de baisser : 7 600 en 2004, 7 100 en 2005.

Avec ce changement de réglementation, le profil moyen des opérations financées avec un prêt à 0 % a très sensiblement évolué : les opérations sont plus petites, moins chères et moins éloignées des centres urbains. Les opérations sont également désormais mieux réparties sur le territoire.

2005 : une modification du profil global du prêt à 0 %

Le changement de réglementation intervenu début 2005 et ouvrant droit aux opérations dans l'ancien sans travaux a conduit à une explosion du nombre de prêts : leur nombre a été multiplié par 2,5 pour atteindre 20 200 en 2005 (pour 8 350 en 2004).

Désormais 65 % des prêts à 0 % concernent des opérations dans l'ancien. Ce chiffre était de 9 % en 2004, lorsque le prêt dans l'ancien était conditionné à une quantité très élevée de travaux.

Le montant global des prêts à 0 % distribués est passé de 133 à 298 millions d'euros. Mais le montant moyen du prêt est quant à lui passé de 16 000 à 14 700 euros : désormais le prêt à 0 % concerne des opérations moins chères, des surfaces plus petites. Il concerne aussi des ménages un peu plus jeunes que précédemment.

L'augmentation du nombre de prêts a induit un changement important dans leur répartition géographique, au profit des aires urbaines⁽¹⁾ : le nombre de

prêts à 0 % y a été multiplié par trois entre 2004 et 2005.

Désormais, la répartition du prêt à 0 % sur le territoire est proche de la répartition des résidences principales. Ainsi, par exemple, le département du Rhône représentait 13 % des prêts à 0 % de la région en 2004 et 24 % en 2005. Ce dernier chiffre est très proche du pourcentage de résidences principales de la région situées dans ce département (28 %).

Une grande dispersion géographique

Les prêts à 0 % sont géographiquement très éparpillés sur le territoire : 80 % des communes de la région sont concernées en 2005, mais 50 % d'entre elles ont moins de quatre prêts et 80 % moins de dix.

Les communes n'ayant pas de prêt à 0 % sont les communes de moyenne ou haute montagne difficilement accessibles.

En 2005, soixante communes ont plus de cinquante prêts à 0 %. Il s'agit des villes-centres ou de leurs communes proches. Cinq communes ont plus de

deux cents prêts : Lyon (1 185), Saint-Étienne (721), Villeurbanne (573), Grenoble (442) et Valence (262).

Des coûts très variables d'un département à l'autre

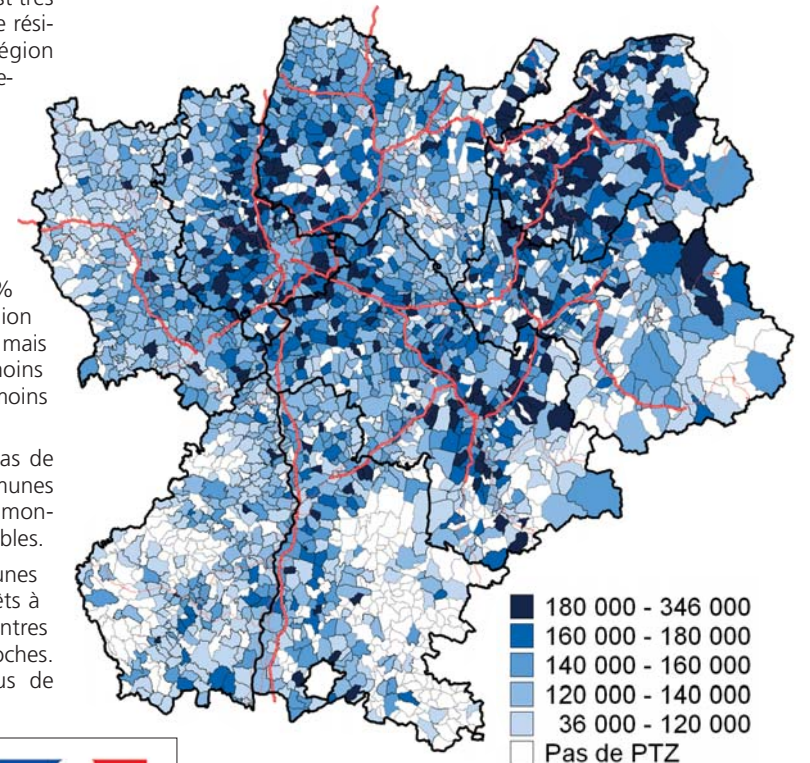
C'est dans la Loire que les montants moyens des opérations sont les plus bas, de 15 % inférieurs à la moyenne régionale, et en Haute Savoie qu'ils sont les plus élevés, de 17 % supérieurs à la moyenne régionale (qui est d'un peu moins de 140 000 euros).

L'écart entre les départements est encore plus sensible si on examine les coûts au m² : pour l'Ardèche et la Loire la moyenne des coûts au m² est respectivement de 28 et 26 % inférieure à celle de la région (qui est de 1 700 euros). En Haute Savoie, la moyenne des coûts au m² est de 46 % supérieure à la moyenne régionale.

La carte ci-dessous montre que les communes où les montants moyens d'opération sont les plus élevés sont situées en couronne autour de Lyon et Grenoble et sur une grande partie de la Haute Savoie : on y trouve des opérations plutôt en neuf et en individuel, portant sur des grands logements et accueillant des familles.

En termes de prix au m², les zones les plus chères sont les couronnes autour de Lyon et de Grenoble et de nombreuses communes de la Haute Savoie. Les départements de l'Ardèche et de la Drôme restent moins chers, même dans la vallée du Rhône.

Montant TTC moyen des opérations prêt à 0 % en 2005 par commune
Source : PTZ 2005



■ 180 000 - 346 000
■ 160 000 - 180 000
■ 140 000 - 160 000
■ 120 000 - 140 000
■ 36 000 - 120 000
□ Pas de PTZ



⁽¹⁾ Aires urbaines 1999 au sens de l'INSEE.

Le prêt à 0 % dans le neuf

Depuis 1999, la baisse du nombre de prêts à 0 % pour les opérations dans le neuf est très importante: -40 % (12 400 en 1999, 7 100 en 2005). Dans le même temps, l'ensemble de la construction neuve à usage de résidence principale a quant à elle progressé de 16 %. Ainsi, en 1999, le prêt à 0 % représentait 35 % de la construction neuve et était considéré comme favorisant l'étalement urbain. En 2005, il ne représente que 17 % de la construction neuve et son impact sur le territoire ne peut qu'être faible.

La baisse du nombre de prêts s'explique par la hausse des prix bien supérieure à l'augmentation des salaires des ménages potentiellement bénéficiaires. Cette baisse est plus marquée dans les aires urbaines⁽¹⁾ où l'accès au foncier est de plus en plus difficile.



Le prêt à 0 % et la construction neuve

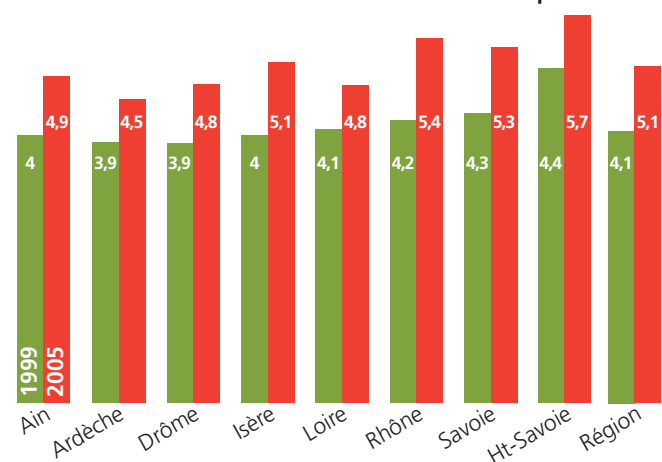
Sur la période 1999-2005, près de 67 000 prêts à 0 % dans le neuf ont été accordés sur la région. Dans le même temps la construction neuve à usage de résidence principale était de 250 000 logements. En moyenne sur la région, les prêts ont donc représenté, au cours des 6 dernières années, plus du quart du volume de la construction neuve. Cette proportion est évidemment très variable d'une commune à l'autre: pour plus de

300 communes le prêt à 0 % correspond à plus de la moitié du volume de la construction neuve de la période 1999-2005. La carte ci-contre montre que ces communes se situent dans les départements de la Loire, de l'Isère et de l'Ain, formant une sorte de couronne élargie autour de l'agglomération lyonnaise.

Caractéristiques des ménages

Les ménages bénéficiaires du prêt à 0 % dans le neuf sont globalement jeunes: 84 % ont moins de 40 ans (alors que seulement 30 % des ménages de la région ont un chef de ménage de moins de 40 ans). Près de la moitié des ménages ont de 30 à 39 ans et 35 % moins de 30 ans. Il n'y a pas de différence sensible selon les territoires. Les ménages de trois personnes ou plus sont majoritaires.

Nombre d'années de revenus consacrées à l'opération

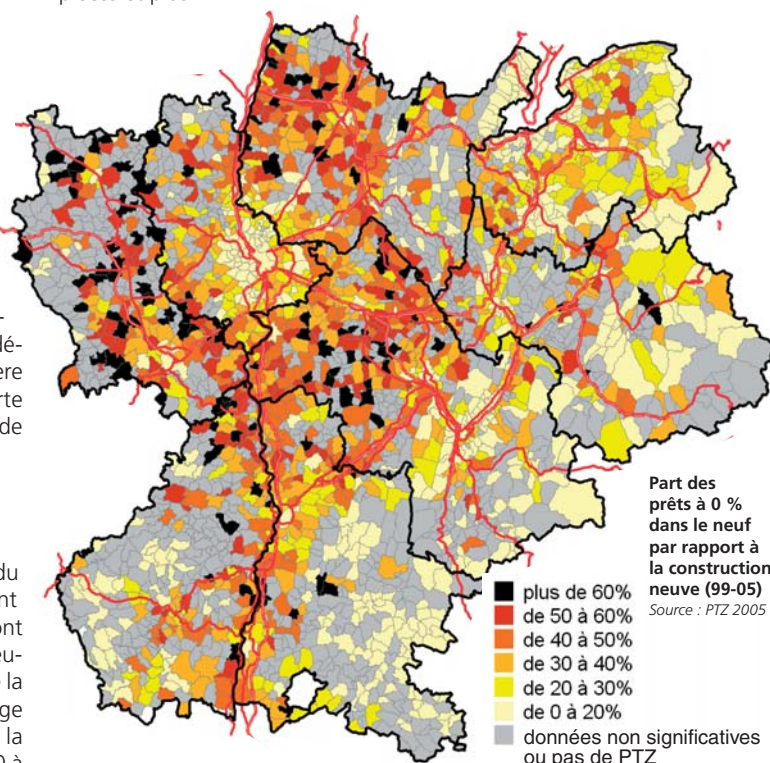


Montant TTC moyen des opérations divisé par revenus nets totaux à l'année n-1, c'est-à-dire y compris d'éventuelles ressources non imposables et avant abattements fiscaux.

Caractéristiques des logements

80 % des logements bénéficiant du prêt à 0 % dans le neuf sont des logements de quatre pièces ou plus: ces logements sont donc plutôt grands par rapport à l'ensemble des logements construits pour lesquels seulement 60 % sont des quatre pièces et plus.

Entre 2004 et 2005 la hausse est plus forte: +10 % en collectif et +9 % en individuel. Cette hausse des prix, supérieure à celle des salaires explique sans doute en grande partie la baisse du nombre de prêts, par l'exclusion des plus modestes



L'individuel domine largement: 80 % des prêts à 0 % dans le neuf de la région concernent des maisons individuelles. Ce chiffre est cependant très variable selon les territoires et, sans surprise, plus élevé dans les espaces ruraux que dans les aires urbaines. En Ardèche seulement 12 prêts à 0 % sont recensés en collectif: l'individuel représente 98 % des prêts dans le neuf. Trois autres départements ont un taux d'individuels dans le neuf supérieur à 90 %: la Drôme, la Loire et l'Ain. La Haute Savoie se distingue avec un taux très bas, 53 %, le plus faible de la région, plus faible que celui du département du Rhône (57 %)

Caractéristiques financières

La hausse du montant moyen des opérations a été continue depuis 1999 avec une hausse moyenne annuelle de 4,7 %, aussi bien sur les aires urbaines que dans les espaces ruraux.

(pour mémoire, au niveau national, l'évolution des salaires moyens nets a été de 1,4 % de 2000 à 2004 et de 0,2 % de 2003 à 2004).

Les différences de prix sont significatives d'un département à l'autre: la Haute Savoie détient de loin le record avec un montant moyen d'opération de 181 000 euros en 2005, soit 26 600 euros et 17 % de plus que la moyenne régionale qui est de 154 000 euros. L'Ardèche est le département où les opérations sont les moins chères: 132 000 euros en moyenne. L'effort financier consacré par les ménages à leur opération a sensiblement augmenté: en 1999, le montant TTC moyen des opérations correspondait à 4,1 années de revenus. En 2005 ce rapport est de 5,1. Par ailleurs cet effort financier est différent selon les territoires: 4,5 années pour l'Ardèche et 5,7 pour la Haute Savoie!

Le prêt à 0 % dans l'ancien

L'explosion du nombre de prêts à 0 % dans l'ancien, grâce à l'ouverture aux opérations sans travaux, met en évidence le rôle important de l'ancien dans le parcours des accédants: la primo-acquisition passe le plus souvent par l'ancien. Les ménages sont plus jeunes, plus souvent constitués d'une ou deux personnes, ont moins de revenus que les ménages qui bénéficient d'un prêt à 0 % dans le neuf.

Répartition géographique

La carte ci-contre montre que de nombreuses communes sont concernées par le prêt à 0 % dans l'ancien et que celui-ci est donc présent dans les secteurs ruraux: de fait, près de la moitié des prêts à 0 % dans les secteurs ruraux sont des prêts dans l'ancien. Mais ce sont surtout les aires urbaines qui bénéficient du prêt dans l'ancien: près de 80 % des prêts à 0 % dans l'ancien y sont localisés. Plus le département est urbanisé, plus la part de l'ancien dans l'ensemble des prêts à 0 % y est forte: 77 % pour le Rhône mais seulement 49 % pour l'Ardèche.

Caractéristiques de ménages

Les ménages bénéficiaires du prêt à 0 % dans l'ancien sont encore plus jeunes que les ménages dans le neuf: 44 % ont moins de 30 ans. Il n'y a pas de différence sensible entre les territoires. Contrairement au prêt à 0 % dans le neuf ce sont les ménages d'une et deux personnes qui sont majoritaires.

Caractéristiques des logements

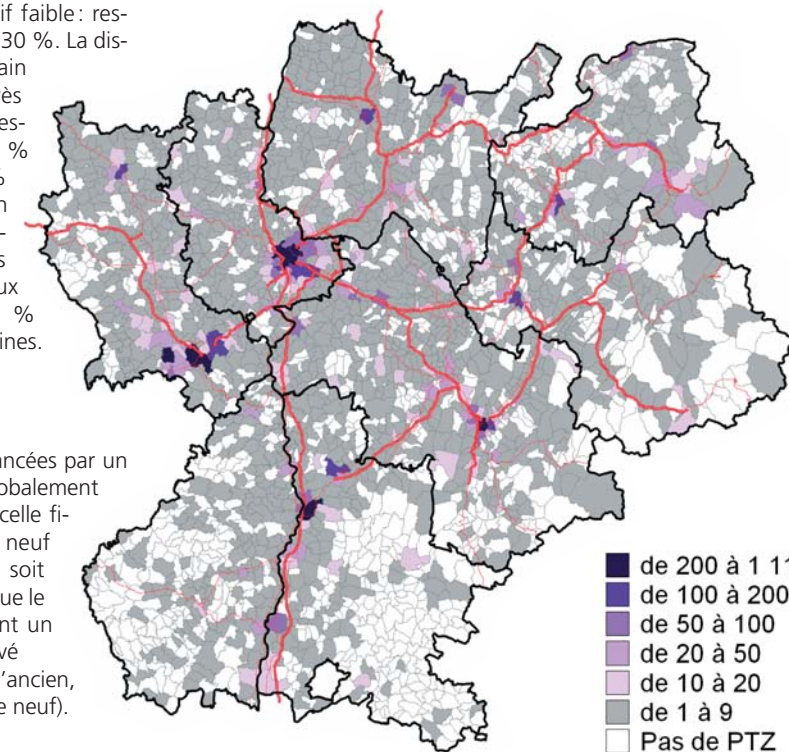
À l'échelle de la région, 56 % des prêts à 0 % dans l'ancien correspondent à des logements en collectif. Ce taux est respectivement de 72 et 79 % pour le Rhône et la Haute Savoie. À l'opposé, l'Ain et l'Ardèche ont un taux de collectif faible: respectivement 25 et 30 %. La distinction entre urbain et rural est très nette: dans les espaces ruraux, 80 % des prêts à 0 % dans l'ancien concernent les maisons individuelles alors que ce taux n'est que de 35 % dans les aires urbaines.

Caractéristiques financières

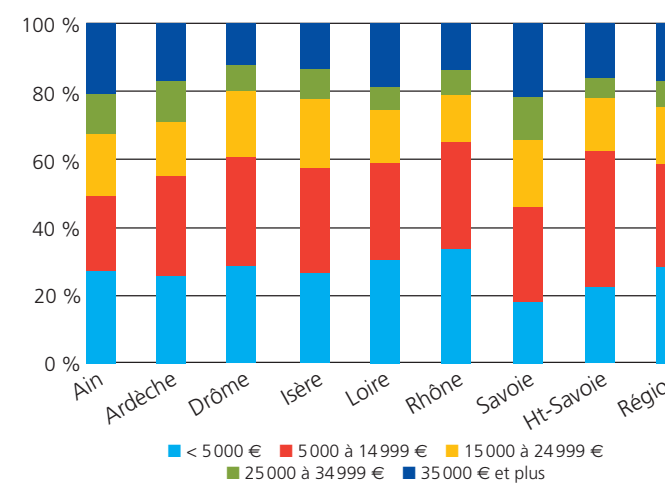
Les opérations financées par un prêt à 0 % sont globalement moins chères que celle financées dans le neuf (132 000 euros, soit 17 % moins cher que le neuf) mais elles ont un prix au m² plus élevé (1 740 €/m² dans l'ancien, 1 625 €/m² dans le neuf).



Nombre de prêts à 0 % dans l'ancien en 2005 par commune. Source : PTZ 2005



Montant des travaux TTC dans l'ancien avec travaux - 2005



Ce sont des opérations plus petites (82 m² en moyenne pour l'ancien pour 104 m² pour le neuf).

L'écart de prix est très sensible entre les départements. La Loire est le département le moins cher pour les opérations dans l'ancien (107 000 euros). Le département le plus cher est, comme pour le neuf, la Haute Savoie (153 000 euros).

L'effort consacré par les ménages à leur opération est inférieur à celui consacré par les ménages bénéficiaires d'un prêt à 0 % dans le neuf: le montant TTC moyen des opérations correspond en 2005 à 4,7 années de revenus contre 5,1 dans le neuf.

Comme pour le neuf ce sont les ménages de Haute Savoie qui consentent l'effort le plus important (5,2).

Seulement 25 % des prêts à 0 % dans l'ancien concernent des opérations avec travaux. Plus le territoire est urbanisé, moins il y a d'opérations avec travaux: 22 % des opérations sont avec travaux dans les aires urbaines et 37 % dans les espaces ruraux. Pour près de 60 % des opérations avec travaux, les montants des travaux sont inférieurs à 15 000 euros.