

Le prêt à taux zéro 2016 en Nouvelle-Aquitaine

Le littoral concentre la majorité des prêts

Prêt Taux
0%

Habitat

En 2016, plus de 12 600 prêts à taux zéro ont été attribués aux ménages dans la région. 7 prêts sur 10 financent des logements neufs. Le plus grand nombre de prêts est octroyé en Gironde, dans le neuf comme dans l'ancien. L'utilisation de ce prêt est plus fréquente pour les logements individuels que pour les collectifs.

Un peu plus de 12 600 offres de prêts émises en 2016

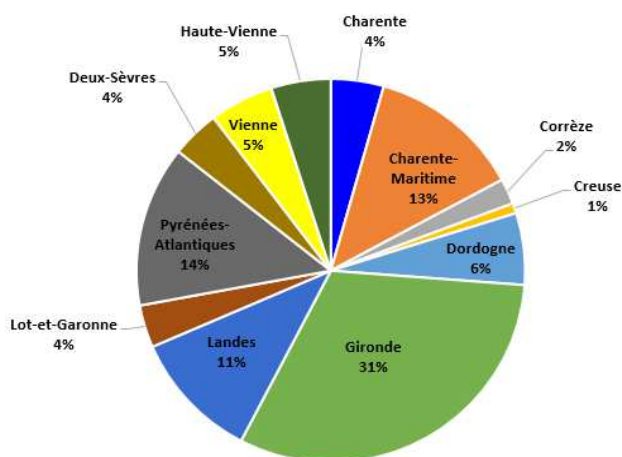
Le nombre de prêts à taux zéro octroyés aux ménages néo-aquitains représente 11% du volume national. Le neuf prédomine avec 7 prêts attribués sur 10. Le nombre de PTZ obtenus dans le neuf situe la région en 4^{ème} position au plan national. Dans l'ancien, elle arrive en 2^{ème} position derrière Auvergne-Rhône-Alpes et devant Pays de la Loire.

La Gironde concentre le plus grand nombre de prêts dans le neuf comme dans l'ancien (31 % et 18 % des prêts de la région). Les 4 départements du littoral (Charente-Maritime, Gironde, Landes, Pyrénées-Atlantiques) captent la majorité des prêts régionaux avec 69 % des prêts octroyés dans le neuf, en lien avec le dynamisme de la construction neuve. Ces territoires représentent 80 % des logements autorisés en 2016 sur la région (hors travaux sur construction existante). Dans les zones les plus tendues, en particulier, dans les départements du littoral, le PTZ contribue à financer relativement plus d'accession dans le neuf que dans

l'ancien. Pour autant, 42 % des prêts régionaux obtenus dans l'ancien sont distribués dans ces départements.

Dans le neuf, près d'un tiers des prêts est attribué en Gironde

Répartition des PTZ octroyés dans le neuf en Nouvelle-Aquitaine, en %



Source : SGFGAS (Exploitation DREAL Nouvelle-Aquitaine - extraction Géokit3)

Dans l'ancien comme dans le neuf, le PTZ finance essentiellement des logements individuels. En effet, en Nouvelle-Aquitaine, 89 % des logements financés avec ce prêt sont des maisons individuelles.



Le prêt à taux zéro en 2016 – Le littoral concentre la majorité des prêts

Les appartements sont plus présents dans le neuf que dans l'ancien (11 % contre 9 %). Dans ces 2 secteurs, ils sont particulièrement présents dans les transactions des Pyrénées-Atlantiques et à un degré moindre en Gironde.

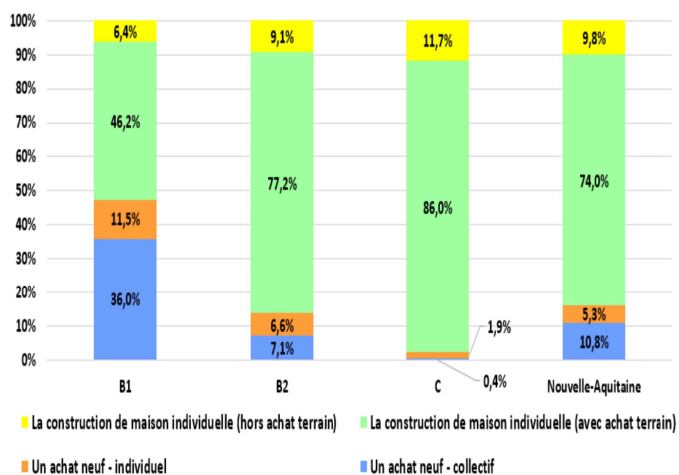
84 % des PTZ attribués pour le neuf financent la construction d'une maison

Le PTZ dans le neuf peut être mobilisé pour financer l'achat d'un logement ou construire une maison avec ou sans achat du terrain. Dans le neuf, 84 % des PTZ financent la construction d'une maison dont les trois quarts concernent un logement avec achat du terrain. Dans 10 départements sur 12, cette part est supérieure à la moyenne régionale. La Gironde et les Pyrénées-Atlantiques affichent une part moindre (70 % et 45 %). En Creuse, Dordogne et Corrèze, les projets de construction sans achat du terrain sont proportionnellement plus nombreux.

Parallèlement, 16 % des PTZ dans le neuf participent à un achat, en majorité dans le collectif. Cette part est supérieure dans les Pyrénées-Atlantiques et en Gironde (38 % et 25%).

La construction d'une maison avec achat du terrain est majoritaire dans les PTZ distribués

Part des PTZ dans la construction neuve en 2016 selon les zones de tension du marché, en %



Source : SGFGAS (Exploitation DREAL Nouvelle-Aquitaine - extraction Géokit 3)

Dans chaque zone de marché, la part des constructions individuelles est plus importante avec achat du terrain dans les projets financés avec un PTZ. Cette part est d'autant plus forte que la zone est détendue. En zone B1, les achats neufs en collectif représentent 36 % des opérations financées par un PTZ. Ils sont situés principalement en Gironde (Bordeaux, Mérignac) et dans les Pyrénées-Atlantiques (Bayonne, Anglet). Dans la zone B2, le PTZ finance les constructions individuelles avec achat du terrain surtout en Charente-Maritime et dans les Pyrénées-Atlantiques. Dans la zone C, le même type de

construction est plus présent dans les transactions en Gironde et en Charente-Maritime.

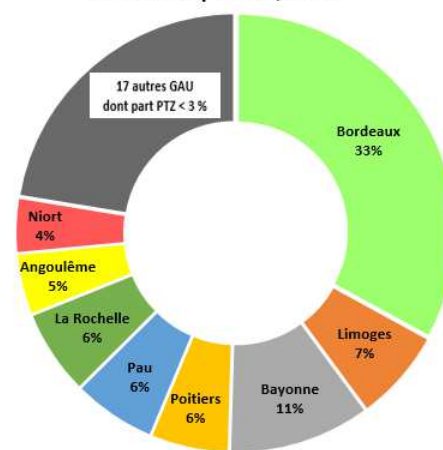
Plus des deux tiers des prêts de la région attribués dans ses grandes aires urbaines

Les grandes aires urbaines de la région (Cf. Définitions) concentrent 70 % de l'ensemble des prêts octroyés en 2016 en Nouvelle-Aquitaine. Les prêts émis dans ces territoires sont plus nombreux dans le neuf que dans l'ancien : ils représentent 74 % des prêts régionaux pour le premier et 60 % pour le second. Parmi les 25 grandes aires urbaines, l'aire urbaine de Bordeaux concentre le plus de prêts (33 %) suivie de l'aire de Bayonne (11 %) et de celle de Limoges (7 %). Dans l'aire urbaine de Tulle, la part de l'ancien est supérieure à celle du neuf (+16 points). Elle est aussi plus importante qu'en moyenne régionale dans les aires urbaines de Libourne et Villeneuve-sur-Lot. Le neuf prédomine en particulier dans les aires urbaines de Royan, La Teste-de-Buch-Arcachon et La Rochelle.

Dans les autres aires urbaines de la région (Cf. Définitions) et dans les communes hors influence urbaine, le neuf prédomine aussi mais dans une proportion moindre qu'en moyenne régionale (65 % et 54 % du nombre total de prêts).

L'aire urbaine de Bordeaux concentre un tiers des prêts des grandes aires urbaines

Répartition des PTZ selon les grandes aires urbaines de la Nouvelle-Aquitaine, en %



Source : SGFGAS (Exploitation DREAL Nouvelle-Aquitaine - extraction Géokit3)

Dans les grandes aires urbaines de la région, 46 % des prêts attribués se situent dans les couronnes des grands pôles urbains, 38 % dans les banlieues et 16 % dans les villes-centres. Les logements avec un PTZ sont plus nombreux dans les banlieues des pôles de Bordeaux et Bayonne avec respectivement 50 % et 46 % des prêts accordés. Dans ces 2 aires urbaines, le PTZ contribue plus qu'ailleurs à densifier l'habitat. En particulier, dans

Le prêt à taux zéro en 2016 – Le littoral concentre la majorité des prêts

l'aire urbaine de Bayonne, les PTZ se concentrent dans les villes-centres. En revanche, dans d'autres aires, le PTZ participe à l'extension de l'urbain. Celle de Limoges, notamment, concentre le plus de prêts dans sa couronne, soit 55 %.

Dans le neuf, près de la moitié des logements financés avec un PTZ est localisée dans les couronnes des grandes aires urbaines, en lien avec une plus grande disponibilité du foncier. 40 % sont situés dans les banlieues.

Les PTZ attribués dans l'ancien sont relativement plus fréquents dans les villes-centres (33 %) là où le bâti existant est plus important. En particulier, dans l'aire urbaine de Limoges, 40 % des biens anciens concernés par le PTZ se situent dans la ville même. À l'inverse, les banlieues et les couronnes concentrent relativement moins de PTZ pour l'ancien (28 % et 39 %).

La moitié des logements construits dans la couronne des grandes aires urbaines bénéficie d'un PTZ

Dans les grandes aires urbaines, près d'un quart de l'ensemble des logements construits a bénéficié d'un PTZ en 2016. Avec plus d'un logement neuf sur 2, cette proportion est plus forte dans les aires urbaines de Châtelleraut, Bergerac, Guéret et Tulle. Elle est moins importante dans celles de La Teste-de-Buch-Arcachon (8 %) et Royan (14 %). Cette proportion est plus forte dans les couronnes des pôles qu'en banlieue et en ville-centre. Parmi les couronnes, celles de Périgueux et Angoulême, ont les ratios les plus élevés (80 % et 73 % de la construction neuve). Dans les banlieues, les plus fortes proportions se trouvent dans les aires urbaines de Châtelleraut, Dax et Guéret. Pour les villes-centres, les aires urbaines de Bergerac, Guéret et Villeneuve-sur-Lot arrivent en tête.

Dans 20 des 25 grandes aires urbaines, le nombre de PTZ rapporté au nombre de logements construits est plus élevé en périphérie des pôles. Il est plus important dans les banlieues pour les aires urbaines de Dax, Guéret, Tulle et La Teste-de-Buch-Arcachon. Seule la ville-centre de l'aire urbaine de Libourne possède un ratio supérieur à celui de sa banlieue et de sa couronne.

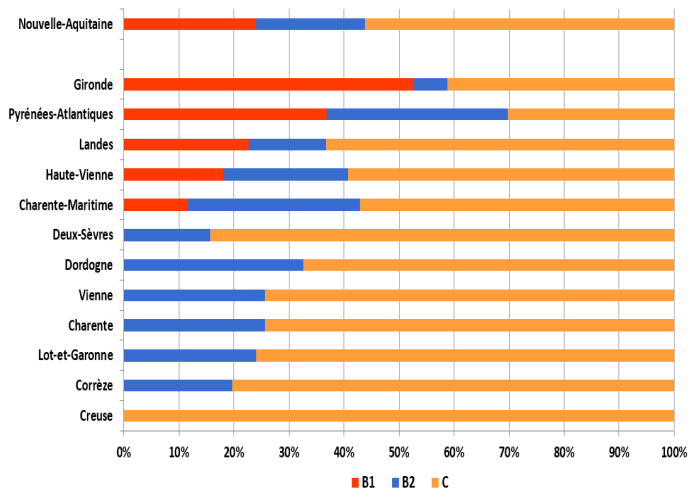
La proportion de nouveaux logements financés en partie par un PTZ dans la construction neuve est d'un tiers pour les communes hors influence urbaine et pour les autres aires urbaines de la région. Elle se situe au-dessus du niveau observé pour les grandes aires urbaines de la région (resp. + 10 points et + 8 points).

Près de 6 PTZ sur 10 en zone détendue

En Nouvelle-Aquitaine, 56 % des prêts attribués concernent un logement situé dans la zone la moins tendue (zone C).

En Gironde, plus de la moitié des PTZ finance un logement dans la zone la plus tendue

Répartition du nombre de PTZ attribués en 2016 selon les zones de tension du marché, en %



Source : SGFGAS (Exploitation DREAL Nouvelle-Aquitaine - extraction Géokit 3)

Les maisons financées avec un PTZ sont majoritaires en zone C où leur part est plus importante dans le neuf que dans l'ancien (+ 38 points). Les appartements sont relativement plus nombreux en zone B1 d'autant plus lorsqu'ils sont neufs (+ 56 points par rapport à l'ancien).

Définitions

Le périmètre des **grandes aires urbaines** correspond au zonage en aires urbaines de l'Insee, hors communes multipolarisées par un grand pôle. Une aire urbaine comprend les **villes-centres** et **banlieues** définies au sens du zonage en unité urbaine de l'Insee, et les **couronnes**. Les **autres aires urbaines** rassemblent les petites et moyennes aires urbaines, hors communes multipolarisées par un petit ou moyen pôle. Les autres communes sont dites « hors influence urbaine ».

Pour en savoir plus

Sur le site de la DREAL Nouvelle-Aquitaine

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/le-pret-a-taux-zero-et-l-eco-pret-a-taux-zero-r802.html>

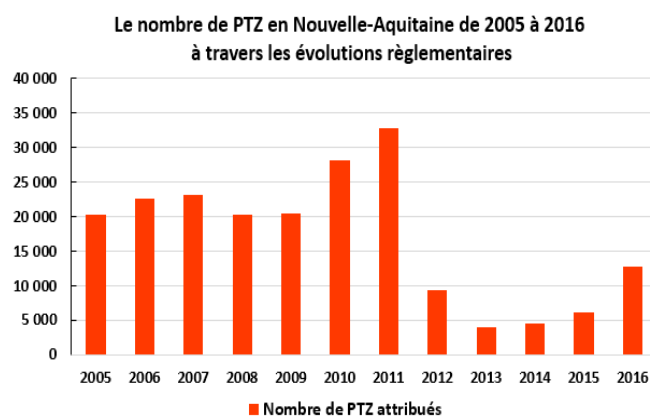
Sur le site du ministère de la transition écologique et solidaire

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/marches-logement-pret-taux-zero.html>

Sur le site du SGFGAS

<https://www2.sgfgas.fr/web/site-public/statistiques>

Evolution et impacts des modalités d'attribution du prêt à taux zéro



Source : SGFGAS (Exploitation DREAL Nouvelle-Aquitaine - extraction Géokit3)

Les conditions d'attribution du prêt influencent sensiblement les résultats obtenus chaque année. Ces résultats tiennent compte également du contexte économique général de la région et notamment du nombre de transactions immobilières réalisées. Les fluctuations du nombre de prêts attribués sont moins importantes de 2005 à 2009 en raison d'une réglementation plutôt stable durant cette période. Les prêts étaient alors octroyés en fonction des conditions de ressources des emprunteurs et les logements anciens avec ou sans travaux ainsi que les logements neufs étaient tous concernés par le dispositif, sans condition pour les travaux. Le nombre de prêts entre 2005 et 2009 s'élève en moyenne à 21 335 prêts.

En 2010, le nombre de prêts augmente d'un peu plus d'un tiers par rapport à l'année précédente. Il est également supérieur à la moyenne des 5 dernières années. Deux mesures dans le neuf expliquent en partie cette augmentation, un doublement du montant

plafond du prêt entre janvier et juin 2010 et une majoration du prêt de 50 % entre juillet et décembre 2010.

Entre 2010 et 2011, le nombre de prêts progresse encore pour atteindre son niveau le plus élevé, plus de 32 000 prêts émis, sans conditions de ressources.

En 2012, les conditions de ressources sont rétablies et les logements anciens sont exclus du dispositif conduisant ainsi à une forte baisse du nombre de prêts attribués. L'année suivante cette baisse s'accroît avec des conditions de ressources plus strictes.

Une légère reprise du nombre de prêts est observée en 2014 en lien avec la révision du zonage déterminant les zones de tension du marché immobilier et l'augmentation du plafond des revenus des emprunteurs dans les 2 zones les plus détendues. La hausse se poursuit en 2015 avec la réintroduction dans le dispositif des acquisitions dans l'ancien (sous condition de travaux et de localisation) et la levée des exigences relative à la performance énergétique des logements, introduites en 2011 dans le calcul du montant des prêts et rendues obligatoires pour le neuf en 2013.

Entre 2015 et 2016, le nombre de prêts a plus que doublé mais reste bien inférieur aux résultats obtenus avant 2012. La part de l'ancien atteint 27 % en 2016, 21 points de plus qu'en 2015. Le doublement du nombre de prêts est aussi observé dans la zone B1 et dans les 25 grandes aires urbaines. La part du PTZ dans les villes-centres passe de 10 % à 16 % sur la même période. En 2016, le financement des logements anciens avec travaux et la quotité du prêt portée à 40 % pour toutes les opérations (neuf et ancien hors vente du parc social) sont généralisés sur tout le territoire. Les plafonds de ressources des ménages sont relevés, augmentant ainsi le nombre de bénéficiaires.

Pour plus d'informations : notice explicative, "Éléments de méthode" <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/le-pre-t-a-taux-zero-et-l-eco-pre-t-a-taux-zero-r802.html>

**Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine**

Directeur de publication : Alice-Anne Médard

Rédacteur : Christel Calas
Mission Connaissance et Analyse des Territoires
Pôle Observation Etudes et Statistiques

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/observation-etudes-statistiques-r463.html>

Courriel : poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2607-8007