

Éléments d'évaluation du prêt à taux zéro à partir des données nationales SGFGAS

Tome 1 : Étude qualitative à différentes échelles, caractéristiques des logements et des bénéficiaires



Maître d'ouvrage

DGALN

Références affaire / devis

Affaire n°C13NR0004

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	Décembre 2014	Version finale

Cette étude a été réalisée par le Centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), et plus particulièrement la Direction Territoriale Nord Picardie dans le cadre du pôle des Marchés Locaux de l'Habitat.

Affaire suivie par

Olivier Dupré
Tél. : 03.20.49.62.86
Courriel : olivier.dupre@cerema.fr

Pilote et rédacteur

Olivier Dupré

Cartes

Catherine Cousaert

Extraction des données

Mohamed Lasla

Visas techniques

Le chargé d'étude pilote	Le relecteur qualité
 Olivier Dupré	 Sylvain Guerrini

Sommaire

Contexte et questionnements.....	4
Éléments de méthode.....	6
Étude quantitative à différentes échelles.....	9
À l'échelle nationale.....	9
Selon le zonage de l'investissement locatif.....	13
Selon le zonage en aires urbaines.....	17
Selon les zones d'emploi.....	23
L'échelle communale.....	29
Zoom sur le segment des logements neufs.....	30
Zoom sur le segment des logements anciens.....	33
Les caractéristiques des logements.....	36
Nombre de pièces principales.....	36
Surface habitable.....	38
Caractéristiques des bénéficiaires de PTZ.....	40
Nombre de personnes du ménage.....	40
Statut d'occupation précédent l'acquisition via le PTZ.....	41
Âge du bénéficiaire.....	44
Annexe 1 : le zonage Scellier.....	46
Annexe 2 : le zonage en aires urbaines 2010.....	47
Annexe 3 : redressement de la variable code commune.....	49
Annexe 4 : mode de calcul des ménages éligibles.....	50

Contexte et questionnements

Un dispositif qui n'a cessé d'évoluer

Le prêt à taux zéro (PTZ), qui s'est substitué aux prêts aidés d'accèsion à la propriété (PAP), est entré en application le 1^{er} octobre 1995 et a connu depuis de nombreuses évolutions.

Le prêt à 0 % (PTZ) De 1995 à 2005, le prêt à 0 %, accordé sous conditions de ressources, permettait de financer une partie du coût d'achat d'un logement, neuf ou construit depuis plus de vingt ans sous réserve d'une part minimum de 35 % de travaux (acquisition-amélioration).

À partir de novembre 1997, le champ des bénéficiaires est réduit aux primo-accédants¹.

Le nouveau prêt à 0 % (NPTZ)

Institué à partir du 1^{er} février 2005, le « nouveau prêt à 0 % » (NPTZ) fonctionne jusqu'au 31 décembre 2010. Son champ continue de couvrir la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, tout en étant élargi à l'ensemble de l'habitat ancien, sans condition d'ancienneté ni quotité minimale de travaux. Les plafonds de ressources par catégorie de ménages sont revalorisés dans un premier temps pour ceux d'entre eux comptant trois personnes ou plus, puis, en avril 2007, à l'ensemble des ménages. Les conditions d'attribution du NPTZ dépendent en outre du caractère neuf ou ancien du logement et de sa localisation géographique ; une **partition du territoire en trois zones (A, B et C)** est instituée à cet effet.

Dans le cadre du plan de relance de l'économie adopté fin 2008, le montant du prêt est doublé pour les prêts émis entre janvier 2009 et juin 2010, dans le neuf uniquement. Cette majoration est réduite à 50 % durant le second semestre 2010². Ajoutons que de mi-2009 à fin 2010, le cumul du Pass-Foncier³ et du PTZ est possible pour l'acquisition d'un logement neuf en collectif.

Le PTZ + Depuis le 1^{er} janvier 2011, le dispositif s'appelle « PTZ + » et résulte de la fusion du NPTZ, du Pass-Foncier et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Ce PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs à ceux accessibles précédemment. Il reste réservé aux primo-accédants pour une acquisition dans le neuf ou l'ancien (sans quotité minimale de travaux), mais il est accessible sans condition de ressources⁴. Le montant du prêt dépend aussi de la performance énergétique du logement.

La loi de finances initiale pour 2012 a procédé à un recentrage du PTZ+ pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2012. Les opérations financées sont à nouveau limitées essentiellement au logement neuf⁵.

La réforme du PTZ + La réforme du PTZ+ est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013. Il est réservé aux primo-accédants et accordé sous conditions de ressources (avec 4 zones) pour la construction ou l'achat d'un logement neuf (avec quelques possibilités réduites dans l'ancien⁶). Le logement doit satisfaire des conditions de performance énergétique (respect de la réglementation thermique 2012).

1 On entend par primo-accédants les ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur logement dans les deux ans précédant l'opération envisagée. Ils peuvent néanmoins être propriétaire d'un logement qui n'est pas leur résidence principale.

2 En 2009, deux décrets ([décret 2009-1296](#) et [décret 2009-1297](#)) ont également permis une majoration du montant des PTZ, en fonction du nombre de personnes occupant le logement ou répondant à un niveau élevé de performance énergétique.

3 Lors de l'achat d'une résidence principale, mécanisme financier permettant de différer l'achat du terrain pendant toute la durée de remboursement du bien immobilier tout en sécurisant l'opération en cas de difficultés.

4 Les ressources du ménage ont cependant conservé un effet sur le montant et le profil de remboursement du prêt accordé.

5 Une seule exception est prévue pour les logements anciens qui concerne la vente du parc social HLM à ses occupants. Dans ce cas, un PTZ+ d'un montant de 10 % du montant de l'opération peut être accordé, à condition que le prix de vente comporte une décote d'au moins 35 % par rapport à l'estimation réalisée par les services des domaines.

6 Achat d'un logement ancien avec travaux importants l'assimilant fiscalement à un local neuf ou transformation d'un local, neuf ou ancien, en logement.

Contexte et questionnements (suite)

Des questionnements à décliner selon le segment de parc et à étudier en rapport à une référence

Nous listons ci-dessous les questions auxquelles nous apportons dans le présent rapport des éléments de réponse. Ces questions peuvent être posées à toutes les échelles et doivent être déclinées selon le type d'opération (achat d'un logement neuf, construction, construction avec achat du terrain, achat dans l'ancien...) et le type de bien (individuel ou collectif). Ces questions supposent également de comparer les indicateurs à un parc ou une population de référence : ainsi, la part des logements individuels dans les opérations ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro peut être comparée à la part des logements individuels dans le parc total, ou encore à la part des logements individuels dans les logements neufs :

- Le PTZ a-t-il bénéficié plus au financement de logements individuels ou de logements collectifs ?
- Où sont situés ces logements : régions, zones d'emplois, type de communes (TUU2010, TAU2010, ZAUER2010, etc.) ?
- Quelles sont les caractéristiques de ces logements ?
- Observe-t-on certaines sur-représentations dans les caractéristiques socio-économiques des ménages ayant bénéficié d'un PTZ ?

Éléments de méthode

Sources

La principale source mobilisée pour rechercher le parc de logements objet de cette étude est le fichier national du prêt à taux zéro (PTZ). La base sur laquelle nous nous appuyons nous permet de travailler sur l'ensemble des logements neufs et anciens, individuels et collectifs et situés en France (hors DOM), financés entre le 1^{er} janvier 1995 et le 31 décembre 2012 grâce à un PTZ.

Le fichier PTZ rassemble des informations concernant les ménages ayant bénéficié du PTZ. Il fournit également des informations sur conditions de prêt qui leur ont été accordées ainsi que sur les caractéristiques du logement. Ce fichier est construit par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) pour les besoins du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (METL). Les informations sont transmises par les établissements de crédit à la Société de gestion des fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS)⁷.

D'autres sources (Filocom ou Sitadel) sont utilisées notamment pour comparer les logements ayant bénéficié du PTZ à un parc de référence.

Préparation de la base de données

La première étape de notre travail a été de redresser la base de données pour compléter un maximum de valeurs de codes communes vides.

L'annexe 3 précise les manipulations réalisées sur la base de données et ayant permis d'améliorer le taux de renseignement du code commune.

Le découpage en périodes homogènes

Le dispositif PTZ ayant connu de nombreuses évolutions, il convient d'être extrêmement prudent dans les comparaisons entre années. Seules les comparaisons portant sur des périodes de stabilité des textes concernant le PTZ ont du sens. Tous les résultats sont donc présentés sur des périodes homogènes du point de vue du dispositif. Le découpage est le suivant :

- Période A : du 1^{er} janvier 1995 au 1^{er} novembre 1997 ;
- Période B : du 1^{er} novembre 1997 au 1^{er} février 2005 ;
- Période C : du 1^{er} février 2005 au 1^{er} janvier 2009 ;
- Période D : du 1^{er} janvier 2009 au 1^{er} janvier 2011 ;
- Période E : du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2012 ;
- Période F : du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012.

En complément, des regroupements sont effectués sur des périodes où le dispositif a peu évolué :

- Les périodes A et B correspondent à la « période PTZ » ;
- Les périodes C et D correspondent à la « période NPTZ » ;
- Les périodes E et F correspondent à la « période PTZ+ »

Enfin, les résultats globaux entre 1995 et 2005 sont fournis.

⁷ Depuis 1995, la SGFGAS a eu pour mission la gestion des prêts à taux zéro. Lors de la création de cette aide aux particuliers, elle a été chargée de l'interface entre l'État et les établissements de crédit (calcul et versement de la subvention compensant l'absence d'intérêt).

Éléments de méthode (suite)

Typologie retenue pour les modes d'opérations et types de biens

De manière à simplifier les résultats, nous avons travaillé sur les couples suivants :

- individuel – neuf : le PTZ finance l'achat du bien, pas sa construction. Celle-ci n'est pas le fait de l'acheteur ;
- individuel – construction+terrain : le PTZ finance non seulement la construction du bien mais aussi l'achat du terrain ;
- individuel – construction : le PTZ finance une construction sur un terrain dont l'achat n'est pas compris dans l'objet du prêt ;
- individuel – acquisition/amélioration : le PTZ finance l'acquisition d'un bien dans l'ancien et éventuellement des travaux ;
- collectif – neuf : le PTZ finance l'achat d'un logement collectif neuf ;
- collectif – acquisition/amélioration : le PTZ finance l'achat d'un appartement dans l'ancien, éventuellement avec des travaux ;

Les données relatives au PTZ permettent de distinguer également les catégories suivantes :

- collectif – construction+terrain : environ 9200 PTZ entre octobre 1995 et décembre 2012 soit 0,33 % du total des PTZ de la période ;
- collectif – construction : environ 5400 PTZ entre octobre 1995 et décembre 2012 soit 0,19 % du total des PTZ de la période ;
- autres et non renseignés : environ 700 PTZ entre octobre 1995 et décembre 2012.

Vu leur faible importance en proportion de l'ensemble des PTZ, nous avons choisi de regrouper ces trois dernières catégories dans une rubrique « autres et non renseignés ».

Les zonages utilisés

Le découpage que nous privilégions est celui des zones d'emploi⁸ réalisé par l'INSEE, car ce zonage nous semble être celui qui s'approche le plus de l'aire de marché du logement, tout en présentant l'avantage d'être établi selon des critères homogènes sur tout le territoire. C'est à cette échelle que sont réalisées l'ensemble des cartes.

D'autres zonages sont utilisés :

- Scellier,
- aires urbaines de l'INSEE.

⁸ Les zones d'emploi visent à constituer des « zones d'étude et d'information » sur les marchés du travail locaux ainsi que des territoires d'actions possibles pour les politiques de l'emploi initiées par les pouvoirs publics ou les acteurs locaux. Elles sont définies comme des « espaces à l'intérieur desquels la plupart des actifs résident et travaillent et dans lesquels les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts ».

Les zones d'emploi dont les contours ont été actualisés en 2010 sont désormais fondées sur le critère unique des migrations communales alternantes domicile – travail, l'objectif étant que le nombre d'actifs occupés résidant et travaillant dans la zone rapporté au nombre de personnes résidant dans la zone et travaillant dans ou au-dehors de la zone (appelé taux de stabilité), soit le plus élevé possible.

Éléments de méthode (suite)

Comparer le PTZ à une référence

Comparer le nombre de prêt à taux zéro d'un territoire à l'autre n'est pas toujours très significatif, dans la mesure où la population et la taille des territoires comparés ne sont pas les mêmes. De plus, un nombre de prêt à taux zéro à l'échelle nationale ou locale ne prend réellement son sens que comparé à une référence : l'ensemble des transactions sur le segment de l'immobilier résidentiel, l'ensemble de la construction de logements neufs, l'ensemble du parc de propriétaires occupants... Cette référence dépend de ce qu'on souhaite mettre en évidence mais aussi de ce qu'on observe : elle sera différente si on se limite aux PTZ dans le neuf ou si on travaille sur l'ancien par exemple.

Nous nous sommes fixés les référents suivants :

- rapporter les volumes de PTZ à la population 2006 du territoire,
- rapporter les volumes de PTZ dans le neuf à l'ampleur de la construction de logements sur la même période,
- rapporter les volumes de PTZ dans l'ancien à l'ampleur des ventes de logements.

Étude quantitative à différentes échelles

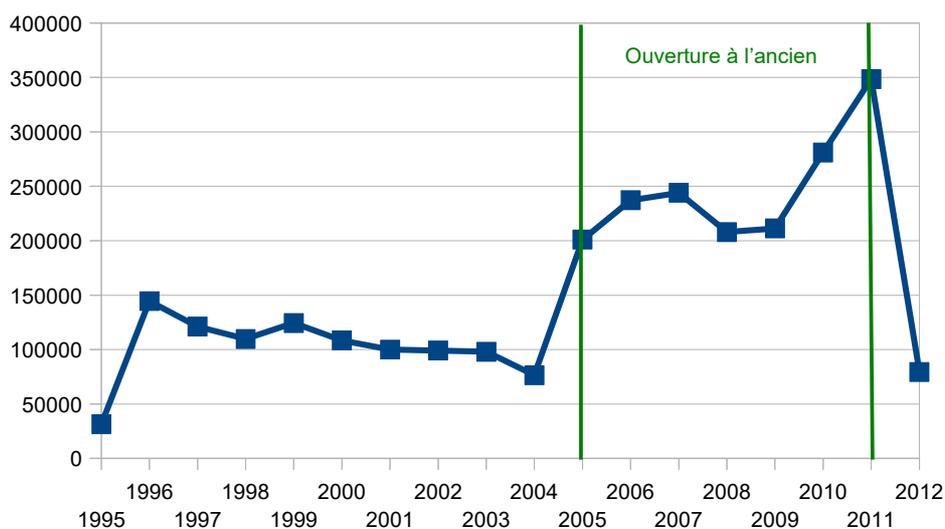
À l'échelle nationale

2,8 millions de prêts, et de fortes évolutions selon les années

Environ **2,8 millions de prêts à taux zéro ont été accordés entre 1995 et 2012.**

Le graphique ci-dessous montre qu'après une première année représentant moins de 50 000 prêts (le dispositif n'étant ouvert qu'à compter du 1^{er} octobre 1995), le **rythme est compris entre 100 000 et 150 000 prêts par an entre 1996 et 2004**, avec une tendance à la baisse sur cette période.

À compter de 2005 et de la mise en place du NPTZ, les volumes doublent puisqu'ils dépassent les 200 000 prêts de 2005 à 2009. Le relatif creux observé pour les années 2008 et 2009 peut s'expliquer en partie par la crise économique dont les premiers effets se sont fait sentir en 2008. **En 2010, on observe une nouvelle accélération** puisqu'on dépasse la barre des 250 000 PTZ. Cela peut s'expliquer notamment par le doublement de l'aide dans le neuf et par la modification du Pass-Foncier et son ouverture au collectif neuf au 2^{ème} semestre 2009. **Enfin, 2011, première année de mise en place du PTZ + (encore ouvert à l'ancien à cette date mais sans conditions de ressources), correspond au pic de PTZ accordés** : environ 350 000 prêts accordés pour cette seule année. Ce pic est d'autant plus net qu'il est suivi d'un **retour en 2012 à la situation de 2004**, qu'on peut attribuer pour l'essentiel au recentrage sur les logements neufs et au retour de conditions de ressources.



Nombre total de PTZ selon l'année d'émission de l'offre de prêt

Source : SGFGAS

Environ 13 500 PTZ accordés par mois et la moitié de logements anciens

Le graphique page suivante montre le nombre de prêt à taux zéro accordés par mois pour chaque période. **Environ 13 500 PTZ par mois ont été accordés au total entre octobre 1995 et décembre 2012. La moitié de ces prêts ont concerné des opérations dans l'ancien.**

Ces constats généraux ne rendent pas compte d'importantes évolutions de rythme qui s'expliquent par l'évolution des caractéristiques du dispositif.

À l'échelle nationale (suite)

Une forte évolution des volumes au gré de l'évolution du dispositif

La période pendant laquelle le rythme de prêts accordés a été le plus élevé est l'année 2011 avec une moyenne proche de 30 000 prêts par mois. Il s'agit de la première version du PTZ + : le prêt est ouvert dans l'ancien et le neuf, sans aucune condition de ressources.

Les périodes C et D (NPTZ) ont atteint un rythme autour de 20 000 prêts accordés par mois. Ils peuvent concerner des achats de logements neufs mais aussi des acquisitions dans l'ancien sans quotité minimale de travaux, mais l'obtention du PTZ est soumise à condition de ressources.

Les périodes A, B et F sont caractérisées par un rythme beaucoup plus faible : autour de 10 000 prêts accordés par mois. Cela s'explique essentiellement par la limitation du dispositif aux achats dans le neuf ou avec quotité minimale de travaux dans l'ancien. Le volume légèrement plus élevé pour la période A s'explique peut-être quant à lui par le fait que le dispositif était alors ouvert à toutes les achats de résidence principale et non uniquement à la primo-accession.

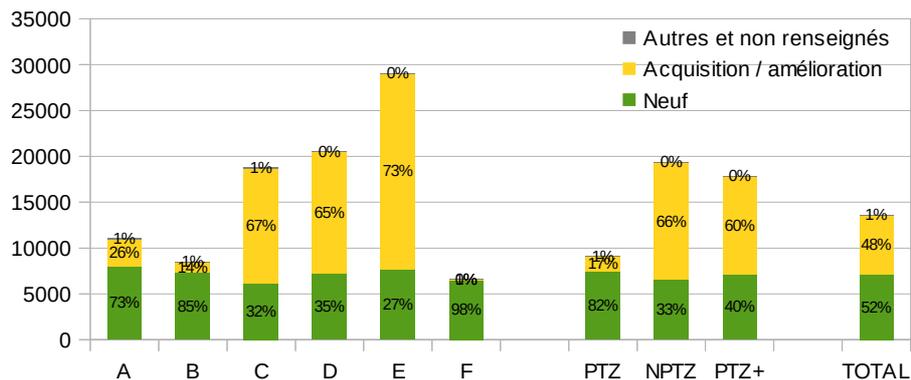
Une stabilité dans le neuf mais de fortes variations dans l'ancien

Le graphique page suivante et le tableau ci-dessous montrent que le PTZ a représenté de l'ordre de 7000 logements neufs par mois quelle que soit la période du dispositif. Les évolutions portent donc surtout sur les prêts accordés dans l'ancien.

La part des logements anciens a énormément varié selon la période du dispositif. Ainsi, cette part était de 26 % sur la première période du dispositif (le PTZ était alors ouvert à l'ancien à la condition que le bâti soit construit depuis plus de vingt ans et sous réserve d'une part minimum de 35 % de travaux). Cette part chute à 14 % sur la période suivante, lorsque le champ des bénéficiaires est réduit aux primo-accédants. Elle bondit sur les trois périodes suivantes pour atteindre environ 70 %, ce qui correspond à une nouvelle évolution du dispositif, désormais élargi à l'ensemble de l'habitat ancien, sans condition d'ancienneté ni quotité minimale de travaux. Enfin, les opérations dans l'ancien disparaissent à compter du 1^{er} janvier 2012 en raison du recentrage sur le neuf.

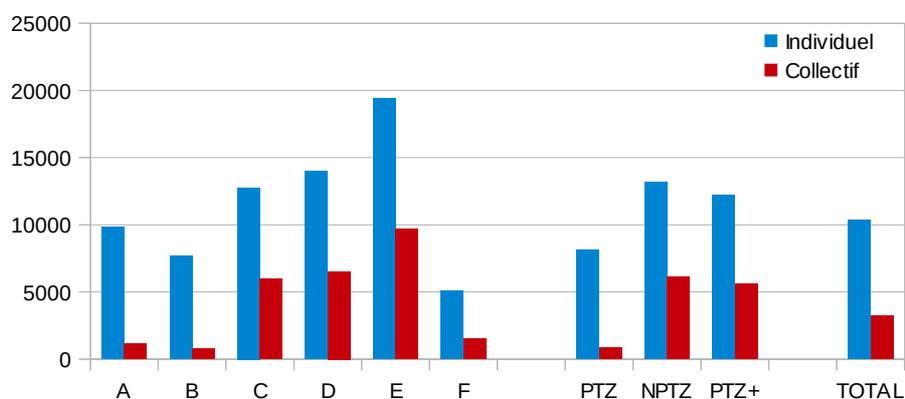
Période	Nombre de PTZ par mois								
	Neuf			Ancien			Total		
	Individuel	Collectif	Total	Individuel	Collectif	Total	Individuel	Collectif	Total
A	7 173	844	8 017	2 632	282	2 914	9 805	1 126	11 048
B	6 571	718	7 289	1 109	65	1 174	7 680	783	8 542
C	5 277	839	6 116	7 486	5 122	12 608	12 763	5 961	18 819
D	5 934	1 303	7 237	8 045	5 222	13 267	13 979	6 525	20 515
E	6 174	1 532	7 706	13 199	8 134	21 334	19 373	9 666	29 048
F	5 043	1 478	6 521	17	14	31	5 059	1 492	6 620
PTZ	6 705	746	7 451	1 449	113	1 562	8 154	859	9 101
NPTZ	5 499	996	6 495	7 675	5 156	12 831	13 174	6 152	19 392
PTZ+	5 608	1 505	7 113	6 608	4 074	10 682	12 216	5 579	17 834
Total	6 164	920	7 084	4 183	2 302	6 485	10 347	3 222	13 643

À l'échelle nationale (suite)



Nombre de PTZ accordés par mois selon la période

Source : SGFGAS



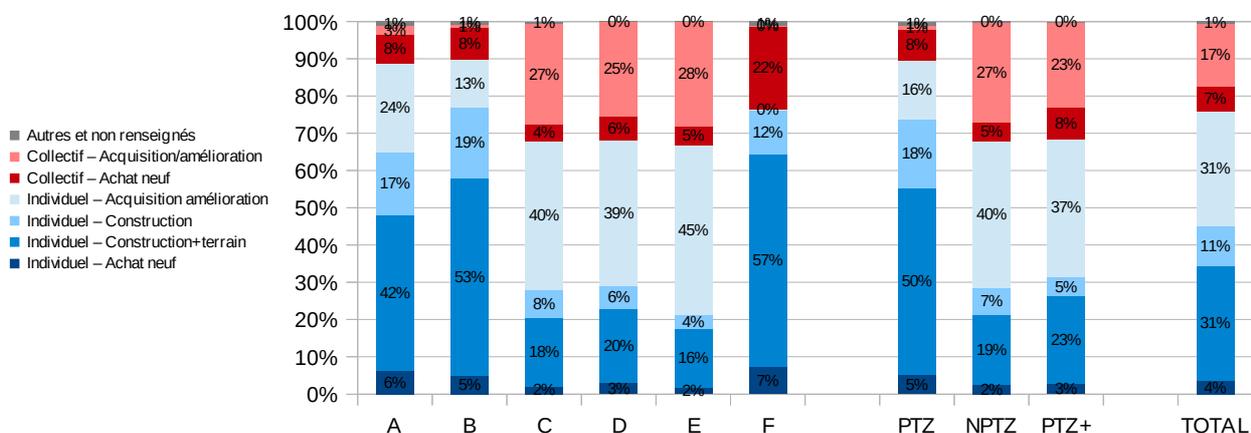
Nombre de PTZ accordés par mois selon la période par type de bien

Source : SGFGAS

75 % de logements individuels

Sur l'ensemble des logements pour lesquels l'acquéreur a bénéficié du dispositif depuis sa création, **les logements individuels sont majoritaires** : ils représentent 76 % du total (cf. graphique ci-dessous). Les logements individuels ont été majoritaires quelle que soit la période du dispositif. Leur part était néanmoins particulièrement élevée au début (périodes A et B), atteignant presque les 90 %.

Au sein des logements individuels, on observe **une très forte dominante du financement de constructions avec achat du terrain**. L'achat de logements individuels neufs, déjà construits, est très minoritaire.



Part des différents types de biens et modes d'opérations des PTZ selon la période - Source : SGFGAS

Selon le zonage de l'investissement locatif

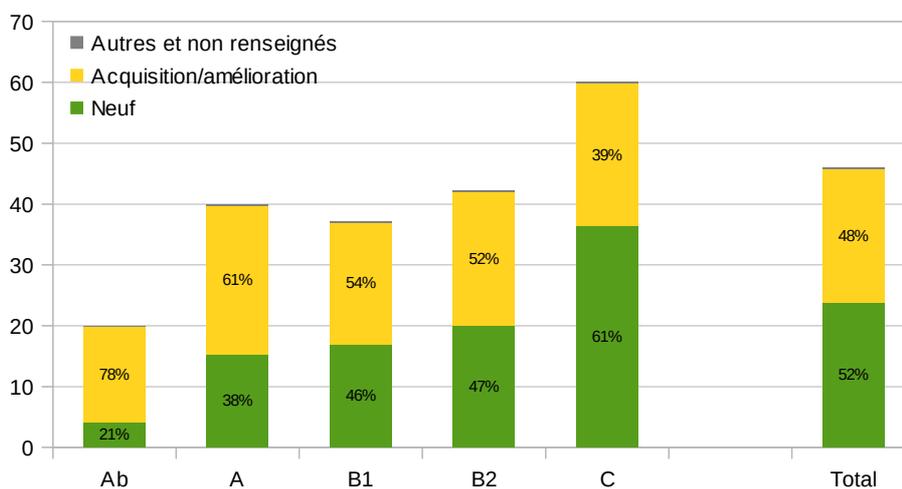
Le zonage de l'investissement locatif

Le décret Scellier a mis en place des zones regroupant plusieurs agglomérations. Ces zones déterminent les zones où il est possible de réaliser un investissement en loi Scellier et fixent les plafonds de loyer qu'il est possible d'appliquer. Ce zonage est également utilisé pour moduler les caractéristiques des prêts à taux zéro, à certaines périodes du dispositif. Le zonage est présenté en annexe 1.

C'est en zone C qu'on dénombre le plus de PTZ pour 1000 habitants

Nous avons calculé pour chaque type de zone le nombre de prêts accordés et l'avons rapporté à la population issue du recensement de l'INSEE de cette zone en 2006, date correspondant approximativement à la population en milieu de période étudiée.

Le graphique ci-dessous montre que **sur l'ensemble du territoire national, on compte en moyenne 46 PTZ pour 1000 habitants** entre octobre 1995 et décembre 2012. **C'est en zone C qu'on dénombre le plus de PTZ pour 1000 habitants (60 en moyenne sur l'ensemble de la période) tandis qu'ils sont particulièrement peu nombreux pour la zone Ab (une vingtaine).** Le nombre de moyen de PTZ dénombrés en zones A, B1 et B2 est proche de 40.



Nombre de PTZ pour 1000 habitants par catégorie de zonage Scellier et en fonction du mode d'opération

Source : SGFGAS

Essai de comparaison des prêts accordés aux ménages éligibles

Si on rapporte le nombre de PTZ accordés entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 au nombre de ménages éligibles au 1^{er} janvier 2013 du point de vue des ressources (cf. annexe 3), on obtient un pourcentage qui varie fortement selon la zone, comme le montre le tableau suivant. Il est très élevé en zone C et au contraire très faible en zone Ab.

Nombre de PTZ accordés entre le 1 ^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 rapporté au nombre de ménages locataires éligibles au 1 ^{er} janvier 2013					
Ab	A	B1	B2	C	Ensemble
3,8 %	9,3 %	7,5 %	7,9 %	15,5 %	9,5 %

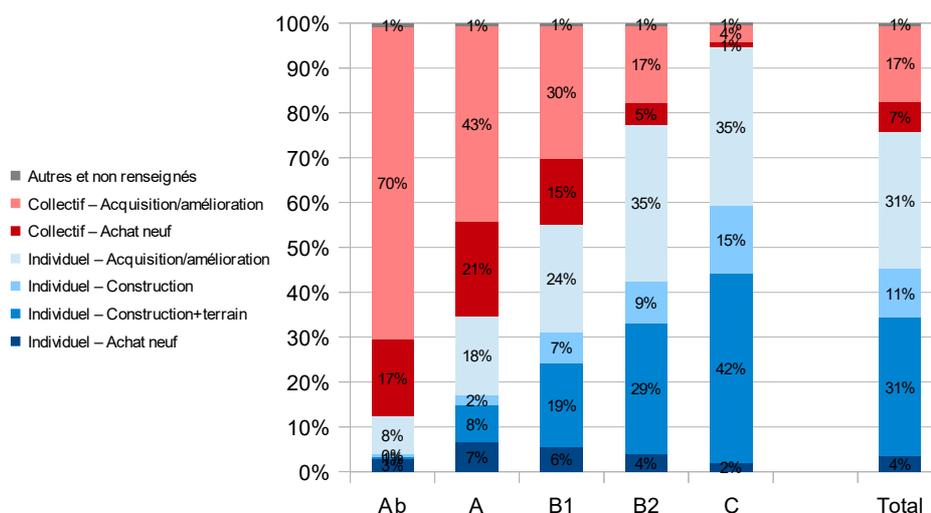
Source : SGFGAS et Filocom 2011

Selon le zonage de l'investissement locatif (suite)

Types de biens et modes d'opérations

Le graphique ci-dessous permet une analyse des types de biens et modes d'opérations selon la zone, pour l'ensemble des prêts accordés entre 1995 et 2012.

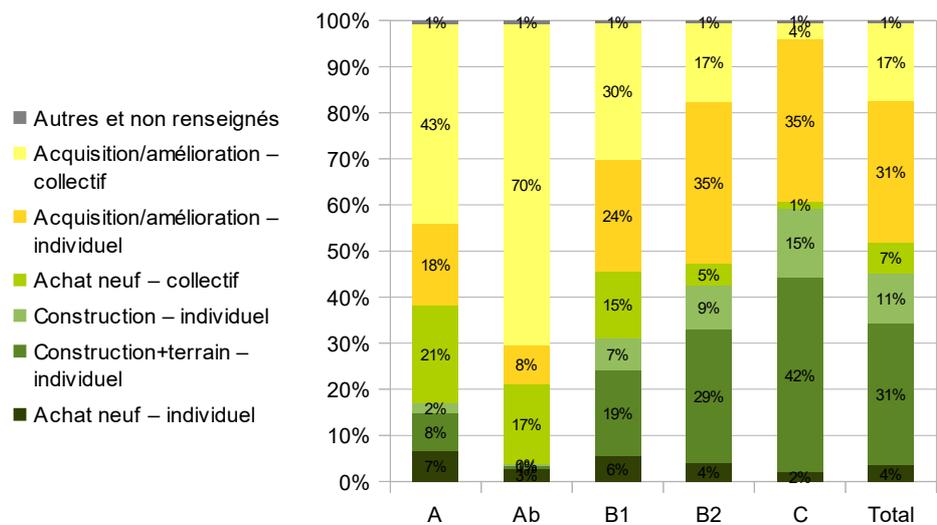
- Zone Ab** La zone Ab se caractérise par une très faible part des prêts à destination de logements individuels (12 %), et au sein du collectif par une part très élevée de l'ancien. Ces résultats s'expliquent sans doute en partie par le fait que cette zone est limitée à certaines communes de la région parisienne dont Paris.
- Zone A** Les prêts octroyés pour des logements en zone A concernent majoritairement du collectif (65 %). De plus, cette zone se démarque par la sur-représentation des achats de logements neufs déjà construits, que ce soit en collectif ou en individuel.
- Zone B1** Dans la zone B1, les logements collectifs sont presque aussi nombreux que les logements individuels. Si l'ancien est majoritaire chez les premiers, il est au contraire minoritaire chez les seconds. Sur le segment de l'individuel neuf, la plus grande part concerne des constructions par l'emprunteur incluant l'achat du terrain.
- Zone B2** Dans la zone B2, les logements individuels représentent près de 80 % du total. Parmi les logements collectifs, l'ancien domine nettement alors que les logements neufs sont les plus nombreux sur le segment de l'individuel. Là aussi, c'est le plus souvent sous la forme d'opérations de construction par l'emprunteur avec achat du terrain.
- Zone C** La zone C se caractérise par une très faible part des prêts à destination de logements collectifs (5 %). Parmi les logements individuels, c'est le financement de constructions neuves avec achat du terrain qui est majoritaire, suivi de près par le financement d'acquisitions/améliorations. La construction neuve sur une parcelle appartenant déjà à l'emprunteur représente tout de même 15 % des opérations. C'est pour cette zone que ce type d'opérations est le plus fréquent. Enfin, l'achat de logements neufs déjà construits représente par contre moins de 2 % des opérations.



Part des types de biens et modes d'interventions selon la catégorie de zonage Scellier

Source : SGFGAS

Selon le zonage de l'investissement locatif (suite)



Part des modes d'interventions et types de biens selon la catégorie de zonage Scellier
Source : SGFGAS

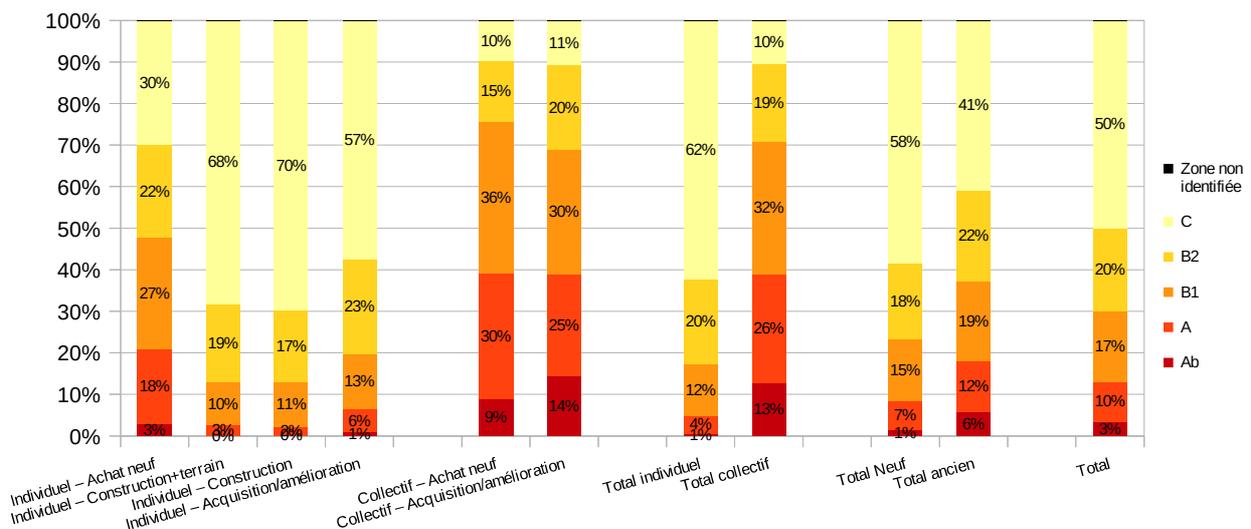
Zone selon le type de bien et le mode d'opération

Sur l'ensemble des PTZ toutes périodes confondues, 50 % ont été réalisés en zone C, 20 % en zone B2 et 17 % en zone B1. Seulement 10 % ont eu lieu en zone A et 3 % en zone Ab.

La part de la zone C est un peu plus faible pour les transactions dans l'ancien (41 %) au bénéfice des quatre autres zones.

La part de la zone C est très faible pour le collectif (10 %). Pour ce segment, les zones A, Ab et B1 sont sur-représentées : ces 3 zones accueillent plus de 70 % des prêts correspondant à du collectif contre moins de 20 % pour l'individuel.

Les prêts correspondant au financement de constructions de logements individuels (avec ou sans achat du terrain) sont sur-représentés dans la zone C (respectivement 68 et 70 %). À l'inverse, l'achat de maisons individuelles déjà construites ne concerne que pour 30 % du total la zone C, le reste se répartit essentiellement entre zones B1, B2 et A.



Part du type de zone dans l'ensemble des prêts selon le mode d'opération et le type de bien
Source : SGFGAS (1995 – 2012)

Selon le zonage en aires urbaines

Rythme d'octroi de PTZ et part des différents types de biens et modes d'opérations

Les graphiques ci-contre indiquent, pour chaque type d'espace du zonage en aires urbaines⁹ et sur l'ensemble de la période étudiée (d'octobre 1995 à décembre 2012), à la fois :

- le rythme de l'octroi de PTZ, exprimé en nombre de PTZ pour 1000 habitants ;
- la part des différents types de biens et modes d'opérations.

Un rythme faible pour les communes ayant donné leur nom aux grands pôles

On recense seulement 30 PTZ pour 1000 habitants dans les communes donnant leur nom au grand pôle. C'est le type d'espace pour lequel cet indicateur est le plus faible. **La part du collectif y est très importante, et en particulier dans l'ancien.** Au sein de l'individuel, les acquisitions-améliorations sont sur-représentées.

Un rythme un peu plus élevé pour les autres communes membres d'un grand pôle

Concernant les autres communes membres d'un grand pôle, l'indicateur se rapproche de la moyenne nationale (46 PTZ pour 1000 habitants) puisqu'il est égal à 40 PTZ. Le collectif est là aussi sur-représenté, avec une dominante de l'ancien, néanmoins moins prononcée que pour la catégorie d'espace précédente. **La part des logements individuels achetés neufs, bien que minoritaire, y est plus importante que pour les autres types d'espaces.**

Un rythme très élevé pour les couronnes des pôles et les communes multipolarisées

On observe un **rythme compris entre 55 et 70 PTZ pour 1000 habitants** pour les espaces suivants :

- communes appartenant à la couronne d'un grand pôle (67 PTZ / 1000 hab),
- communes multipolarisées des grandes aires urbaines (66 PTZ / 1000 hab),
- communes appartenant à la couronne d'un moyen pôle (68 PTZ / 1000 hab),
- communes appartenant à la couronne d'un petit pôle (58 PTZ / 1000 hab),
- autres communes multipolarisées (64 PTZ / 1000 hab).

Ces espaces ont en commun une très faible part du collectif (moins de 7 % contre 24 % à l'échelle nationale, et même 1 % pour les couronnes des moyens et petits pôles).

Sur le segment du logement collectif, la part du neuf est particulièrement élevée pour les communes appartenant à la couronne d'un grand pôle. Elle est au contraire particulièrement faible pour les couronnes des petits et moyens pôles.

Sur le segment de l'individuel, la proportion des différents modes d'opération est similaire : entre 1 et 3 % de maisons achetées neuves, entre 38 et 50 % de construction de maison avec achat du terrain, entre 18 et 25 % de construction sans achat de terrain et entre 32 et 40 % d'achats dans l'ancien. La construction sans achat de terrain est plus fréquente dans la couronne des petits pôles, l'achat dans l'ancien est un peu sur-représenté dans les autres communes multipolarisées et l'achat de maisons neuves ou la construction avec achat du terrain sont plus fréquents dans la couronne des grands pôles.

Un rythme moyen pour les petits et moyens pôles

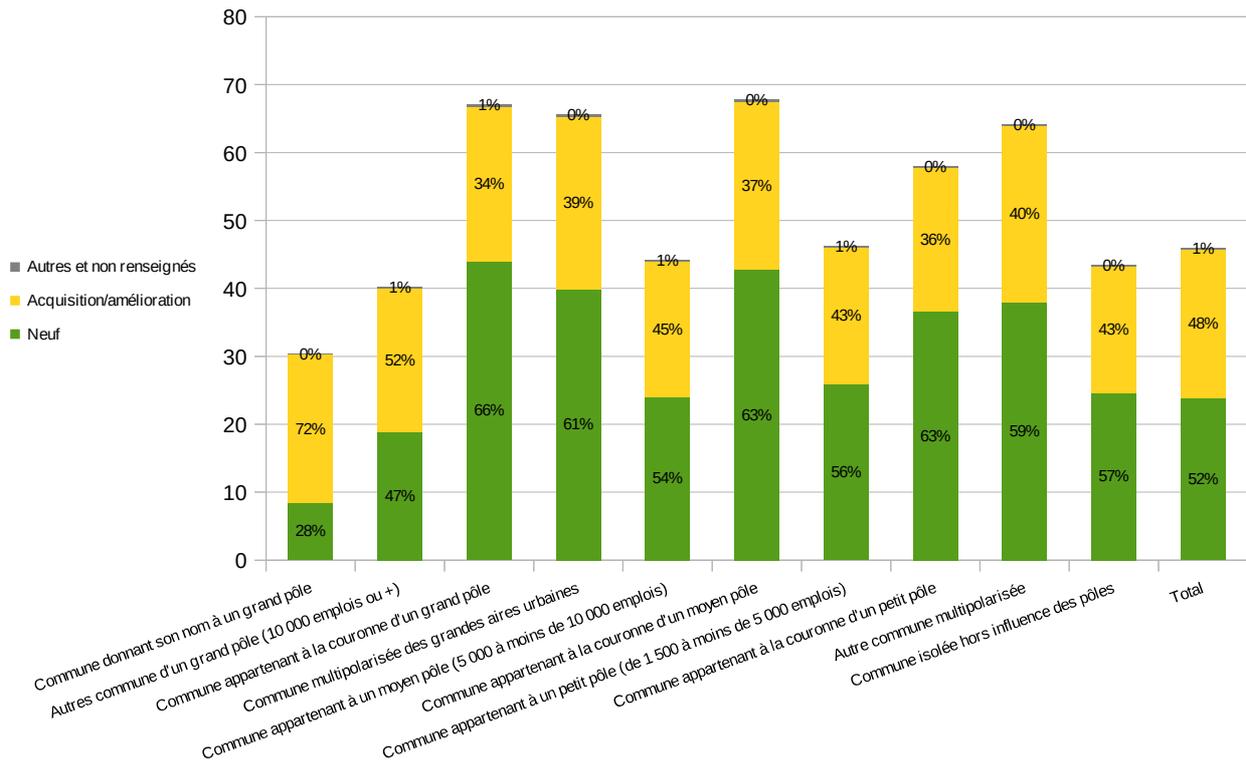
Les communes appartenant à un petit ou moyen pôle connaissent un rythme similaire, respectivement 46 et 44 PTZ pour 1000 habitant. Celui-ci est très proche de celui observé nationalement. On y observe une sous-représentation du logement collectif par rapport à ce qui observé à l'échelle nationale.

Une forte part des constructions sans achat du terrain dans les communes isolées

Enfin, 43 PTZ pour 1000 habitants ont été accordés dans les communes isolées. C'est un petit peu moins que la moyenne nationale. La part du logement collectif y est très faible. De plus, sur le segment de l'individuel, ce type d'espace se caractérise par une **forte proportion du financement de la construction sans achat du terrain.**

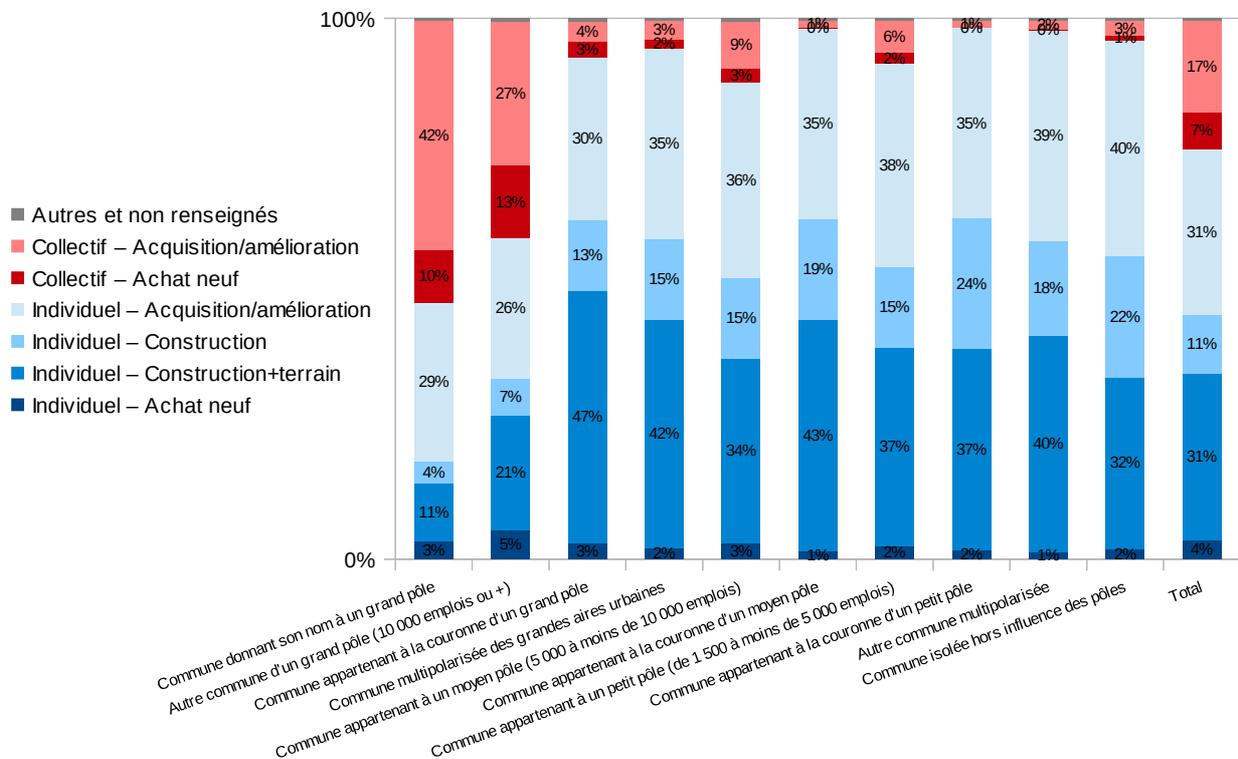
⁹ Pour les détails relatifs à ce zonage, cf. annexe 2 du présent document.

Selon le zonage en aires urbaines (suite)



Nombre de PTZ pour 1000 habitants selon le zonage en aires urbaines et en fonction du mode d'opération

Source : SGFGAS



Part des différents types de biens et modes d'opérations dans l'ensemble des PTZ accordés selon le type de zone

Source : SGFGAS

Selon le zonage en aires urbaines (suite)

46 % situés dans un grand pôle

Dans l'ensemble des PTZ, 46 % concernent des biens situés dans un grand pôle dont plus du tiers est dans la commune qui a donné son nom à de celui-ci. 27 % ont servi à financer des logements situés dans la couronne d'un grand pôle et 7 % situés dans le multipolarisé des grandes aires urbaines. Les communes appartenant à un petit pôle ou à sa couronne représentent moins de 4 % des PTZ et celles appartenant à un moyen pôle ou à sa couronne dépassent tout juste ce seuil. Enfin, 7 % des PTZ ont servi au financement d'opérations dans les « autres communes multipolarisées » et 4 % sont situées dans une commune isolée.

Dans l'ancien, sur-représentation des communes ayant donné leur nom au grand pôle

Sur le segment de l'ancien, on observe une sur-représentation des biens situés dans la commune ayant donné son nom au grand pôle. Cette sur-représentation est compensée par la sous-représentation des communes appartenant à la couronne de ces mêmes grands pôles.

Dans le collectif, très forte sur-représentation des grands pôles

Sur le segment du collectif, on note une très forte sur-représentation des grands pôles, qui accueillent 87 % des logements acquis à l'aide d'un PTZ. Plus de 40 % de ces logements se trouvent dans la commune-centre du pôle.

Au sein du collectif, le neuf est moins présent dans les communes ayant donné leur nom aux grands pôles

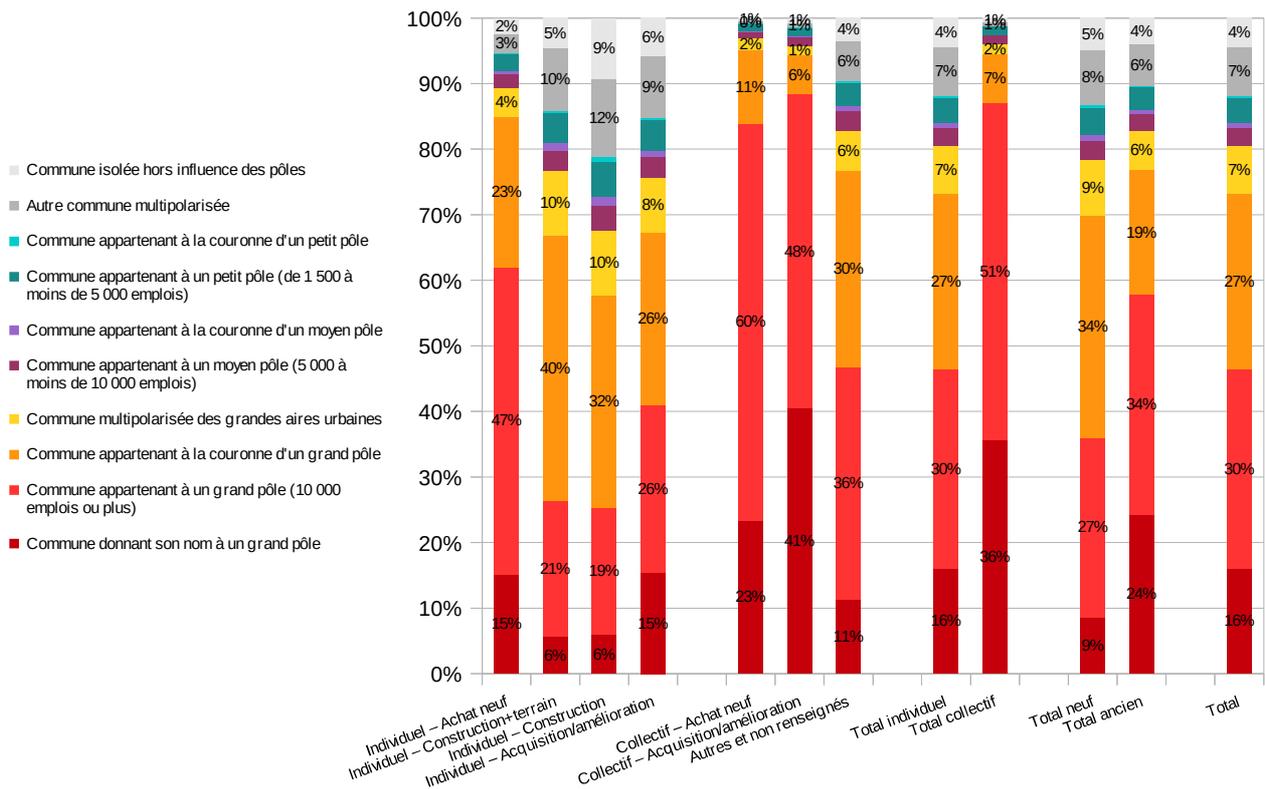
La différence entre le collectif neuf et le collectif ancien concerne surtout la part des communes ayant donné leur nom aux grands pôles. Elles accueillent respectivement 23 et 41 % des logements collectifs financés par un PTZ. Cette différence a pour contrepartie la sur-représentation du collectif neuf dans les autres communes appartenant à un grand pôle.

La segmentation interne aux logements individuels

Au sein des logements individuels, 4 segments peuvent être distingués :

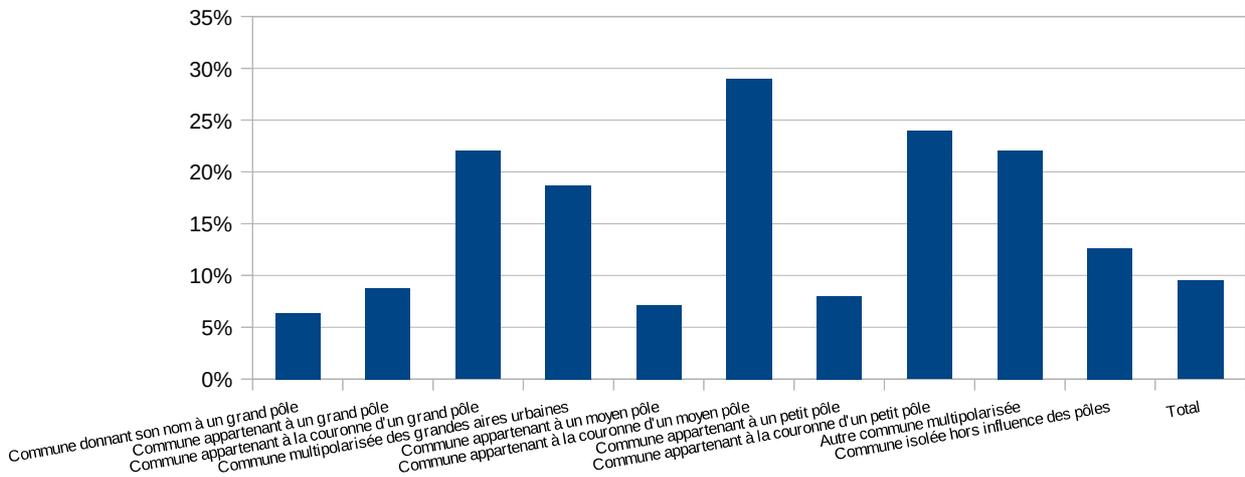
- **l'achat dans l'ancien (acquisition-amélioration)** se caractérise par une relativement forte présence dans les communes ayant donné leur nom aux grands pôles ainsi que par une présence non négligeable dans les « autres communes multipolarisées » et les communes isolées ;
- **l'achat de logements neufs** se caractérise par l'importance des opérations situées dans les grands pôles, en général en dehors de la commune centre.
- **le financement par le PTZ d'une construction avec achat du terrain** se fait le plus souvent dans l'espace multipolarisé des grandes aires urbaines. Les autres communes multipolarisées sont aussi sur-représentées.
- **le financement par le PTZ d'une construction sans achat de terrain est particulièrement fréquent dans les communes multipolarisées** des grandes aires urbaines, dans les « autres communes multipolarisées » et dans les communes isolées.

Selon le zonage en aires urbaines (suite)



Part du type de zone dans l'ensemble des prêts selon le mode d'opération et le type de bien

Source : SGFGAS



Nombre de PTZ accordés entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 rapporté aux ménages locataires éligibles au 1^{er} janvier 2013 du point de vue des ressources

Source : SGFGAS

Selon les zones d'emploi

Représentations cartographiques

Les cartes qui suivent montrent, pour cinq d'entre elles, le nombre de PTZ accordés entre 1995 et 2012 pour 1000 habitants (population INSEE 2006). Elles portent sur :

- l'ensemble des PTZ,
- les PTZ accordés pour l'acquisition d'un logement collectif,
- les PTZ accordés pour l'acquisition d'un logement individuel,
- les PTZ accordés pour l'acquisition d'un logement neuf,
- les PTZ accordés pour l'acquisition d'un logement ancien.

Une sixième carte (la seconde) rapporte le nombre de PTZ accordés entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012 aux ménages locataires éligibles du point de vue des ressources selon Filocom 2013 (cf. annexe 3).

Ensemble des PTZ

Les deux cartes page suivante montrent une sur-représentation des PTZ dans toute la partie sud-ouest du territoire national, l'arc se prolongeant à l'est jusque dans la région Rhône-Alpes et même jusqu'aux alentours de Strasbourg. Les espaces entre Paris et Orléans apparaissent également plus dynamiques de ce point de vue. Au contraire, le nord de Paris et le sud-est de la France sont les espaces où on a accordé le moins de PTZ pour 1000 habitants sur la période étudiée.

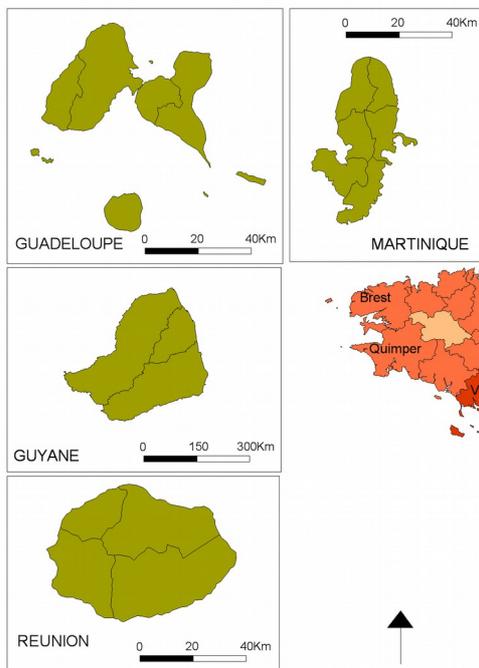
Le nombre de PTZ accordés pour 1000 habitants a été supérieur à 1,5 fois la moyenne nationale dans :

- de nombreuses zones d'emploi situées à l'ouest du territoire, notamment en Loire-Atlantique, Île-et-Vilaine et Vendée : Nantes, Saint-Nazaire, Fougères, Fontenay-le-Comte, Sablé-sur-Sarthe, Vannes, Laval, Châteaubriant, Redon, Rennes, Ploërmel, Segré, Challans, Bressuire, Cholet, La Roche-sur-Yon, Vitré, Ancenis et Les Herbiers, avec pour ces deux dernières zones d'emploi un nombre supérieur à 2 fois la moyenne nationale ;
- deux autres zones d'emploi situées en région Rhône-Alpes (Annonay et Ambérieu-en-Bugey).

Les zones d'emploi où le nombre de PTZ accordés pour 1000 habitants est au contraire inférieur à 1,5 fois la moyenne nationale sont :

- en outre-mer (l'ensemble des zones d'emploi de ces départements),
- en Corse (Corte, Sartène-Propriano et Ajaccio),
- en Nord-Pas-de-Calais et Picardie (Lille, la Thiérache, Roubaix-Tourcoing, Reims, Saint-Quentin),
- en région parisienne (Paris, Houdan, Rambouillet),
- dans le sud-est (Menton-Vallée de la Roya, Cavaillon-Apt).

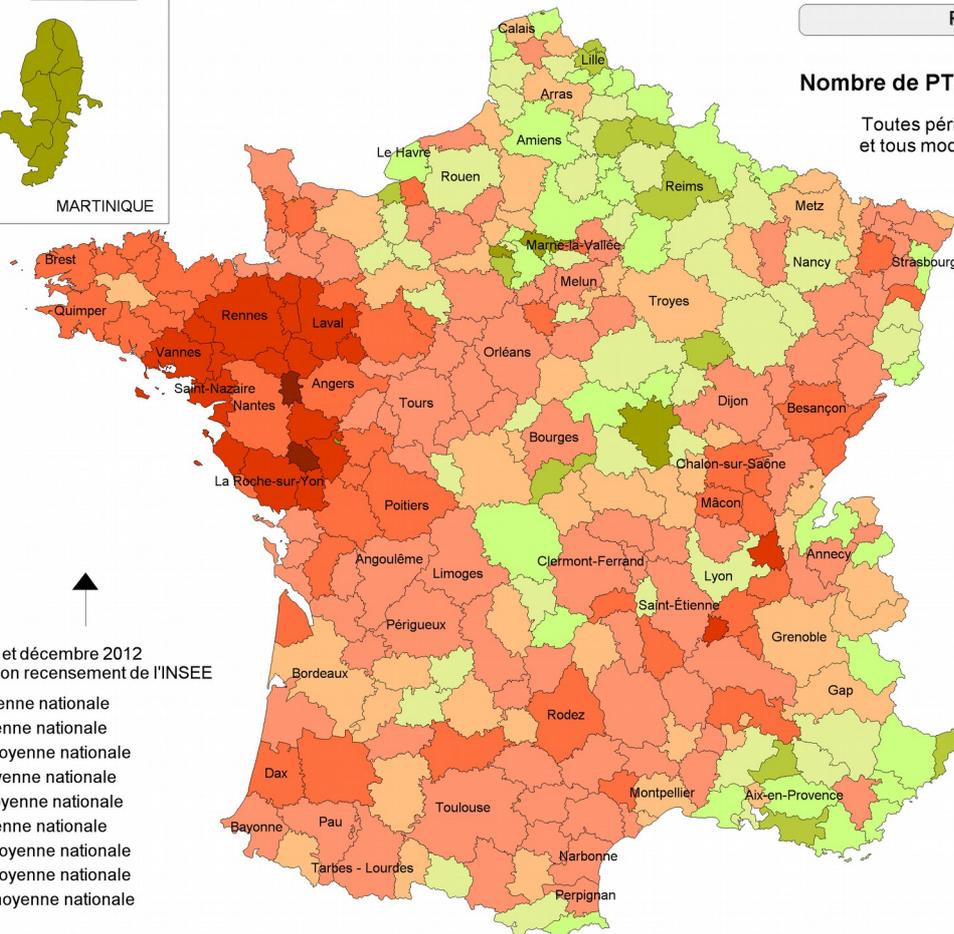
S'ajoutent à cette liste la zone d'emploi de Saint-Amand-Montrond, celle d'Honfleur, celle de Châtillon et celle du Morvan (qui accueille le parc naturel régional).



PTZ

Nombre de PTZ pour 1000 habitants

Toutes périodes, tous types de biens et tous modes d'opérations confondus



PTZ accordés entre octobre 1995 et décembre 2012 rapportés à la population 2006 selon recensement de l'INSEE

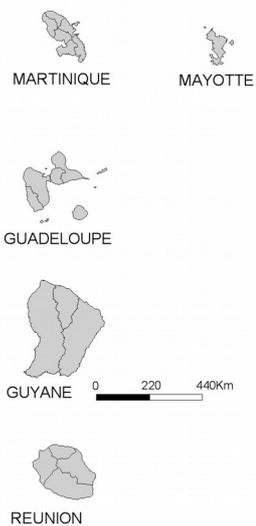
- Plus du double de la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois la moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois la moyenne nationale
- Entre 1 et 1,25 fois la moyenne nationale
- Intervalle proche de la moyenne nationale
- Entre 0,8 et 1 fois la moyenne nationale
- Entre 0,67 et 0,8 fois la moyenne nationale
- Entre 0,5 et 0,67 fois la moyenne nationale
- Moins de la moitié de la moyenne nationale

Moyenne nationale: 46 PTZ pour 1000 habitants

Sources : © IGN-BD carto SGFGAS et INSEE cartographie RDT/IGS/CC

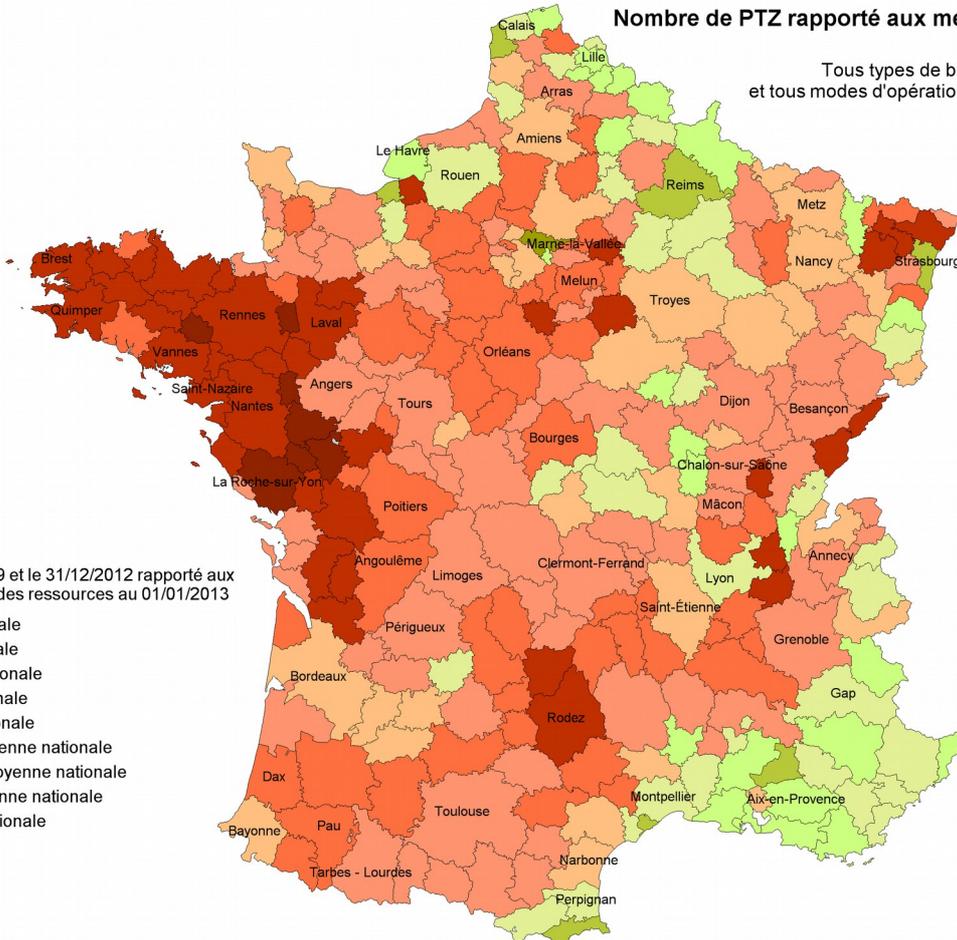


Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement **Cerema**



Nombre de PTZ rapporté aux ménages éligibles

Tous types de biens et tous modes d'opérations confondus



Nombre de PTZ accordés entre le 01/01/2009 et le 31/12/2012 rapporté aux ménages locataires éligibles du point de vue des ressources au 01/01/2013

- Plus du double de la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois la moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois la moyenne nationale
- Entre 1 et 1,25 fois la moyenne nationale
- Intervalle proche de la moyenne nationale
- Entre 1 et 1,25 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois moins que la moyenne nationale
- Moins de la moitié de la moyenne nationale
- Pas de données

Moyenne nationale: 9,5%

Sources : © IGN-BD carto Filocom 2013 et SGFPAS cartographie RDT/IGS/CC



Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement **Cerema**

Selon les zones d'emploi (suite)

Par type de logement Les cartes page suivante comparent la géographie des PTZ à destination de logements collectifs à celle du segment de la maison individuelle.

Sur le collectif Les zones d'emplois pour lesquelles le nombre de PTZ accordés à destination de logements collectifs pour 1000 habitants est supérieur à deux fois la moyenne nationale sont situées :

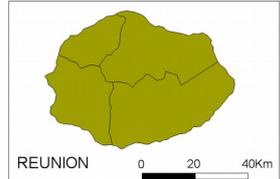
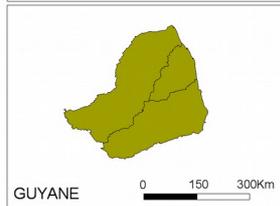
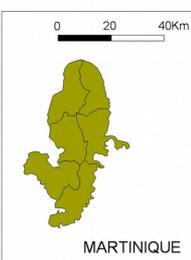
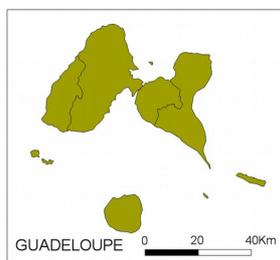
- en Île-de-France : Marne la Vallée (40 PTZ collectif pour 1000 habitants), Orly (27), Évry (26), Créteil (25), Cergy (25) et Plaisir (23) notamment ;
- à l'extrémité sud-est du pays : Nice (27), Cannes-Antibes (27), Menton-Vallée de la Roya (24),
- la zone d'emploi Vallée de l'Arve (26) et celle d'Annecy (25),
- Lyon (23) et Strasbourg (22).

Plus généralement, on observe des valeurs élevées dans certaines zones d'emplois accueillant les plus grandes métropoles, mais pas toutes. Les zones d'emplois de Paris, Rennes, Nantes, Brest, Toulouse, Pau, Bayonne, Montpellier, Grenoble ou encore Dijon ressortent, beaucoup moins que celles de Lille, Rouen ou Bordeaux par exemple. Signalons enfin que les zones d'emploi de Bastia et Ajaccio se caractérisent par des valeurs un peu supérieures à la moyenne nationale.

Sur l'individuel La carte est globalement proche de celle relative à l'ensemble des PTZ. Les principales différences sont :

- un grand nombre de zones d'emplois pour lesquelles l'écart avec la moyenne nationale est encore plus marqué sur l'individuel ;
- sur le segment de l'individuel, quelques zones d'emplois n'apparaissent au contraire plus avec des valeurs supérieures à la moyenne nationale : Melun, Évry, Marne-la-Vallée, Bayonne, Montpellier, Annecy et la Vallée de l'Arve ou encore Dijon ;
- des zones d'emplois passent au-dessus de la moyenne nationale sur le segment de l'individuel alors qu'elles étaient inférieures à cette moyenne sur l'ensemble des PTZ : citons sans exhaustivité Boulogne-sur-Mer, Béthune-Bruay et le Cambrésis en région Nord Pas-de-Calais, Laon, Château-Thierry et Péronne en Picardie, ou encore Prades et Saint-Girons dans le sud-ouest et Manosque dans le sud-est.

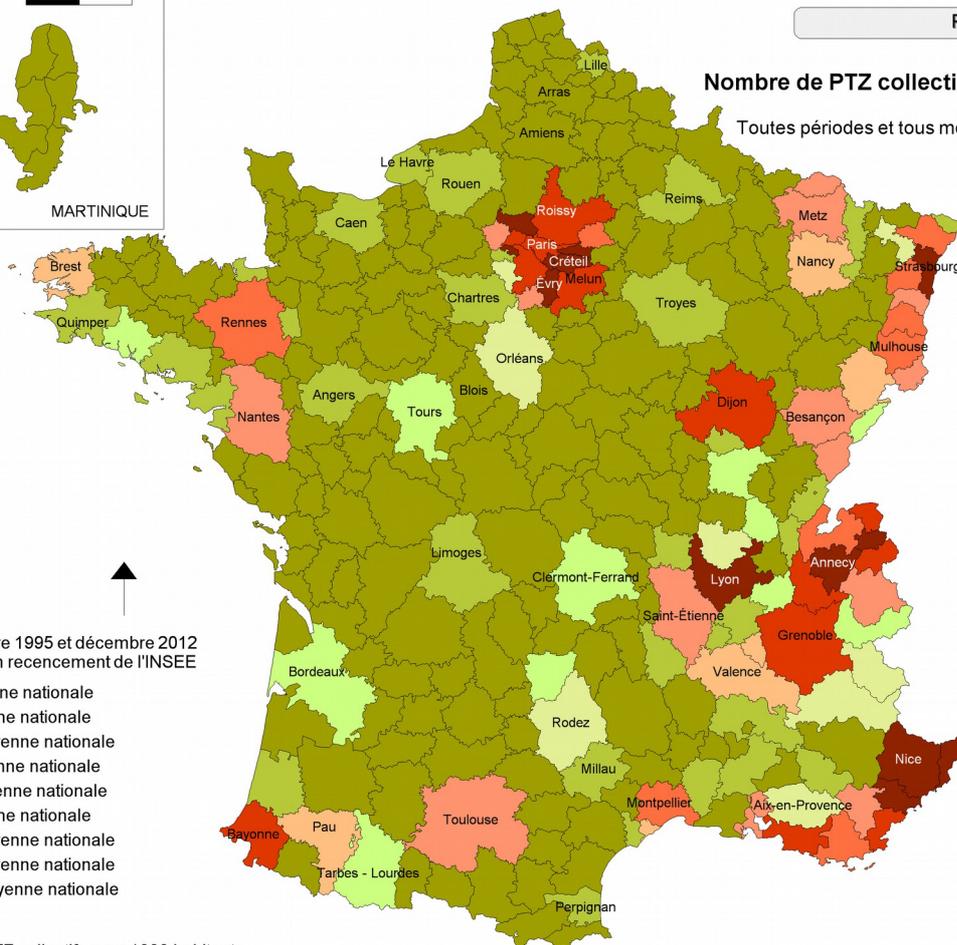
Les 11 zones d'emploi pour lesquelles le nombre de PTZ individuels pour 1000 habitants est supérieur de plus du double à la moyenne nationale font également partie de celles déjà citées, pour lesquelles le nombre de PTZ global accordés pour 1000 habitants est particulièrement élevé : Les Herbiers, Ancenis, La Roche-sur-Yon, Vitré, Cholet, Challans, Bressuire, Segré, Ploërmel, Redon et Châteaubriant. Elles sont toutes situées aux alentours de Nantes, Angers et Rennes.



PTZ

Nombre de PTZ collectifs pour 1000 habitants

Toutes périodes et tous modes d'opérations confondus



PTZ collectifs accordés entre octobre 1995 et décembre 2012 rapportés à la population 2006 selon recensement de l'INSEE

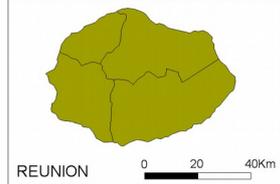
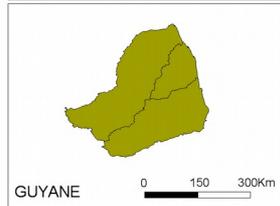
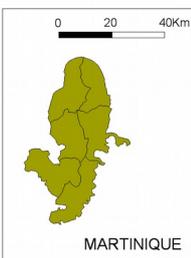
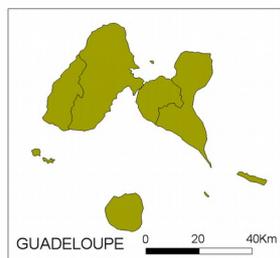
- Plus du double de la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois la moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois la moyenne nationale
- Entre 1 et 1,25 fois la moyenne nationale
- Intervalle proche de la moyenne nationale
- Entre 0,8 et 1 fois la moyenne nationale
- Entre 0,67 et 0,8 fois la moyenne nationale
- Entre 0,5 et 0,67 fois la moyenne nationale
- Moins de la moitié de la moyenne nationale

Moyenne nationale : 11 PTZ collectifs pour 1000 habitants

Sources : © IGN-BD carto SGFGAS et INSEE cartographie RDT/IGS/CC



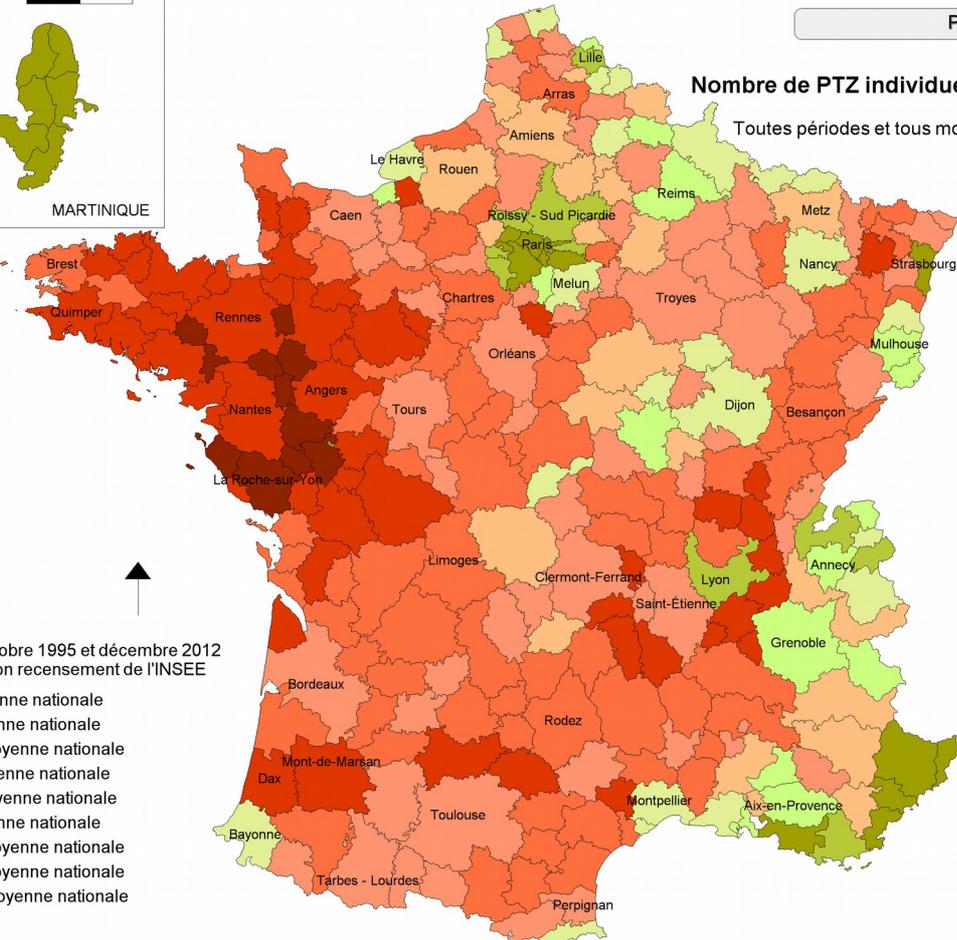
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement



PTZ

Nombre de PTZ individuels pour 1000 habitants

Toutes périodes et tous modes d'opérations confondus



PTZ individuels accordés entre octobre 1995 et décembre 2012 rapportés à la population 2006 selon recensement de l'INSEE

- Plus du double de la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois la moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois la moyenne nationale
- Entre 1 et 1,25 fois la moyenne nationale
- Intervalle proche de la moyenne nationale
- Entre 0,8 et 1 fois la moyenne nationale
- Entre 0,67 et 0,8 fois la moyenne nationale
- Entre 0,5 et 0,67 fois la moyenne nationale
- Moins de la moitié de la moyenne nationale

Moyenne nationale : 35 PTZ individuels pour 1000 habitants

Sources : © IGN-BD carto SGFGAS et INSEE cartographie RDT/IGS/CC



Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Selon les zones d'emploi (suite)

Par mode d'opération

Les cartes page suivante comparent la géographie des PTZ à destination de logements neufs à celle du segment des logements anciens.

Sur le neuf

La carte est globalement proche de celle relative à l'ensemble des PTZ. Les principales différences sont :

- un plus grand nombre de zones d'emplois présentent une valeur supérieure à 1,5 fois la moyenne nationale. Outre celles déjà citées pour l'ensemble des PTZ, on trouve d'autres zones situées principalement en régions Bretagne, Basse Normandie, Pays de la Loire, mais aussi en Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes ;
- quelques zones d'emploi, inférieures à la moyenne nationale sur l'ensemble des PTZ, sont supérieures sur le segment des logements neufs : Sarlat-la-Canéda et Villeneuve-sur-Lot, Avignon et Manosque, ou encore Boulogne-sur-Mer. Sont également dans ce cas quatre zones d'emploi corses : Bastia, Calvi – L'Île Rousse, Ghisonaccia – Aléria et Porto-Vecchio ;
- il n'y a que deux cas de zones d'emplois supérieures à la moyenne nationale sur l'ensemble des PTZ mais inférieures sur le segment du neuf : Châteaudun et Commercy.

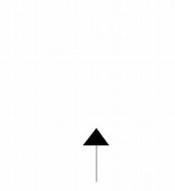
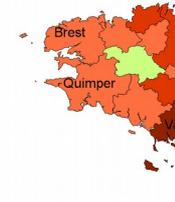
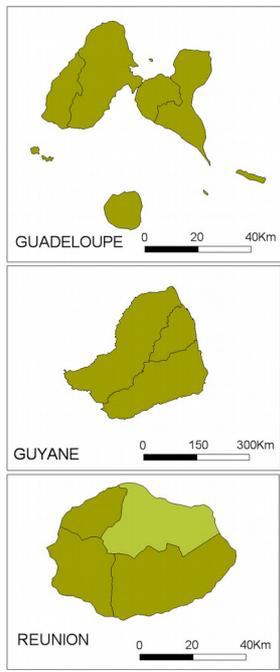
Sur l'ancien

La carte relative aux prêts accordés pour l'acquisition de logements anciens est par contre très différente de celle obtenue pour l'ensemble des PTZ.

D'abord, les valeurs extrêmes hautes sont moins fréquentes : aucune zone d'emploi ne présente une valeur supérieure à deux fois la moyenne nationale et seules 10 zones dépassent le seuil d'1,5 fois la moyenne nationale dont 7 en région Pays de la Loire (Segré, Châteaubriant, Ancenis, Laval, Les Herbiers, Cholet, Vitré et Mayenne) et 3 en région Poitou-Charentes (Thouars – Loudun, Bressuire et Parthenay).

Ensuite, des espaces qui se caractérisaient sur l'ensemble du PTZ par des valeurs majoritairement supérieures à la moyenne nationale sont sur le segment de l'ancien majoritairement en dessous de cette moyenne. C'est particulièrement net pour les régions Aquitaine, Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon. D'autres zones d'emploi connaissent un contraste similaire : Vannes, Challans et Les Sables-d'Olonne, Selestat et Haguenau, Pont-Audemer, Dieppe – Caux Maritime et Vernon – Gisors, Annecy, ou encore Morteau.

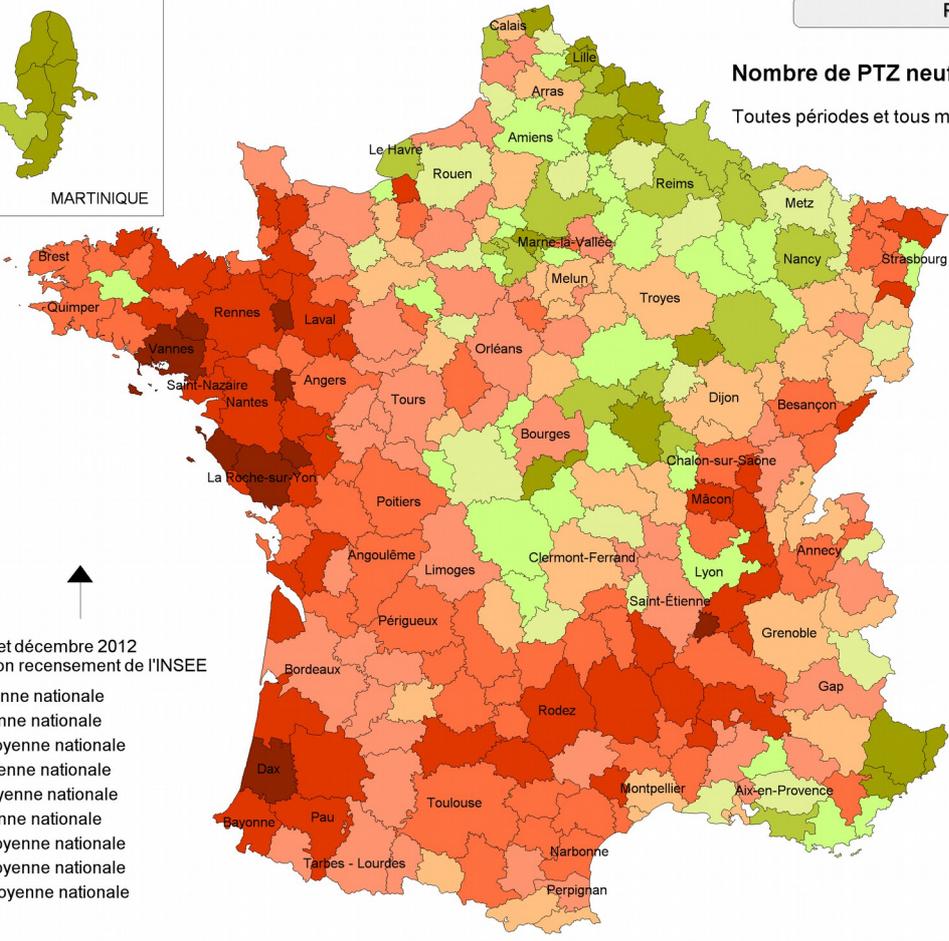
À l'inverse, certains espaces qui se caractérisaient par des valeurs inférieures à la moyenne nationale voient une inversion de tendance ou une réduction de l'écart sur le segment de l'ancien. C'est le cas des régions Nord Pas-de-Calais et Picardie (avec en particulier les zones d'emploi de Roubaix-Tourcoing et du Cambrésis). C'est vrai aussi pour l'extrémité sud-est du pays (zones de Menton – Vallée de la Roya, Cannes – Antibes et Nice), des zones d'emplois au sud de l'Île-de-France (Créteil, Orly, Saclay, Versailles), la zone d'emploi de Lyon, ou encore à l'est du pays (Nancy, Chaumont – Langres ou Verdun par exemple).



PTZ

Nombre de PTZ neufs pour 1000 habitants

Toutes périodes et tous modes d'opérations confondus



PTZ accordés entre octobre 1995 et décembre 2012 rapportés à la population 2006 selon recensement de l'INSEE

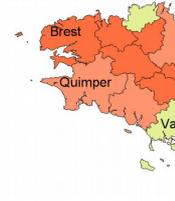
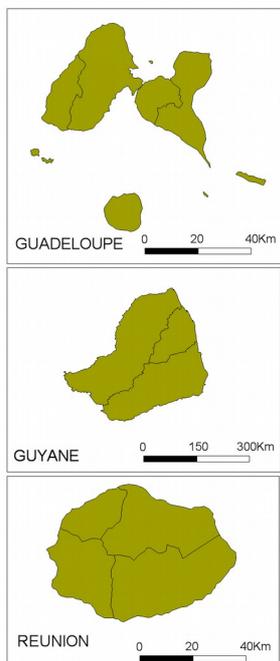
- Plus du double de la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois la moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois la moyenne nationale
- Entre 1 et 1,25 fois la moyenne nationale
- Intervalle proche de la moyenne nationale
- Entre 0,8 et 1 fois la moyenne nationale
- Entre 0,67 et 0,8 fois la moyenne nationale
- Entre 0,5 et 0,67 fois la moyenne nationale
- Moins de la moitié de la moyenne nationale

Moyenne nationale: 24 PTZ neufs pour 1000 habitants

Sources : © IGN-BD carto SGFGAS et INSEE cartographie RDT/IGS/CC



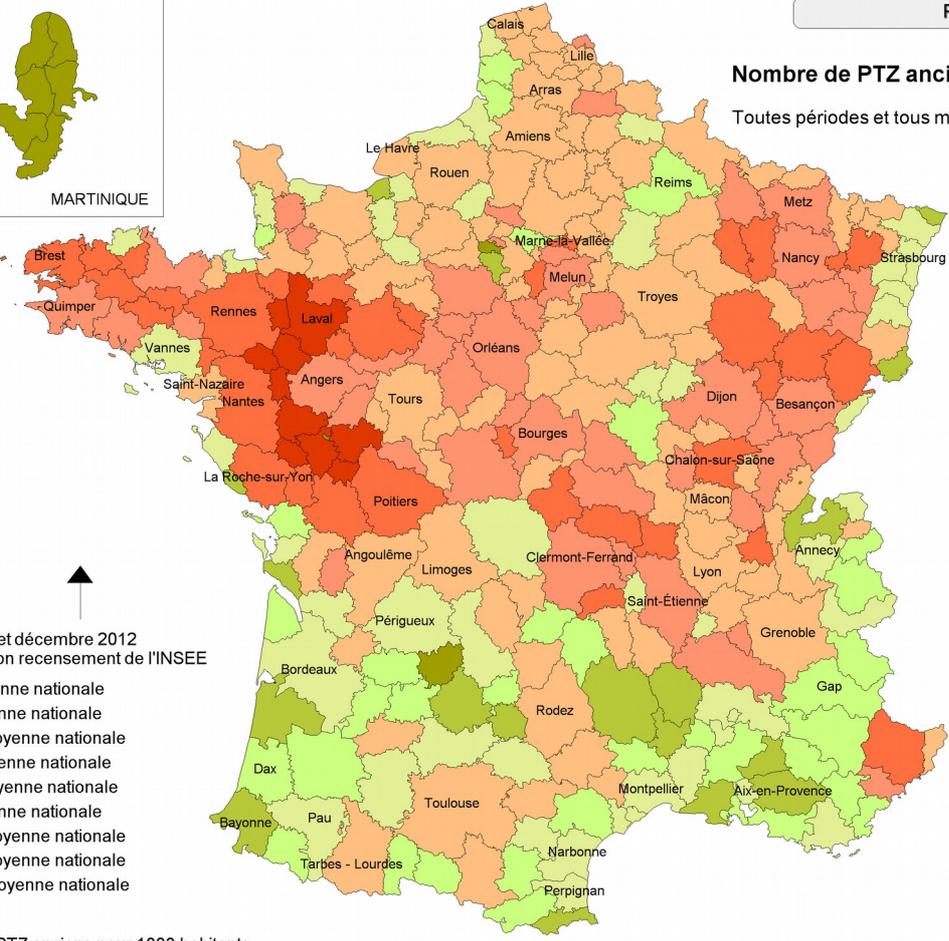
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement



PTZ

Nombre de PTZ anciens pour 1000 habitants

Toutes périodes et tous modes d'opérations confondus



PTZ accordés entre octobre 1995 et décembre 2012 rapportés à la population 2006 selon recensement de l'INSEE

- Plus du double de la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois la moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois la moyenne nationale
- Entre 1 et 1,25 fois la moyenne nationale
- Intervalle proche de la moyenne nationale
- Entre 0,8 et 1 fois la moyenne nationale
- Entre 0,67 et 0,8 fois la moyenne nationale
- Entre 0,5 et 0,67 fois la moyenne nationale
- Moins de la moitié de la moyenne nationale

Moyenne nationale: 22 PTZ anciens pour 1000 habitants

Sources : © IGN-BD carto SGFGAS et INSEE cartographie RDT/IGS/CC



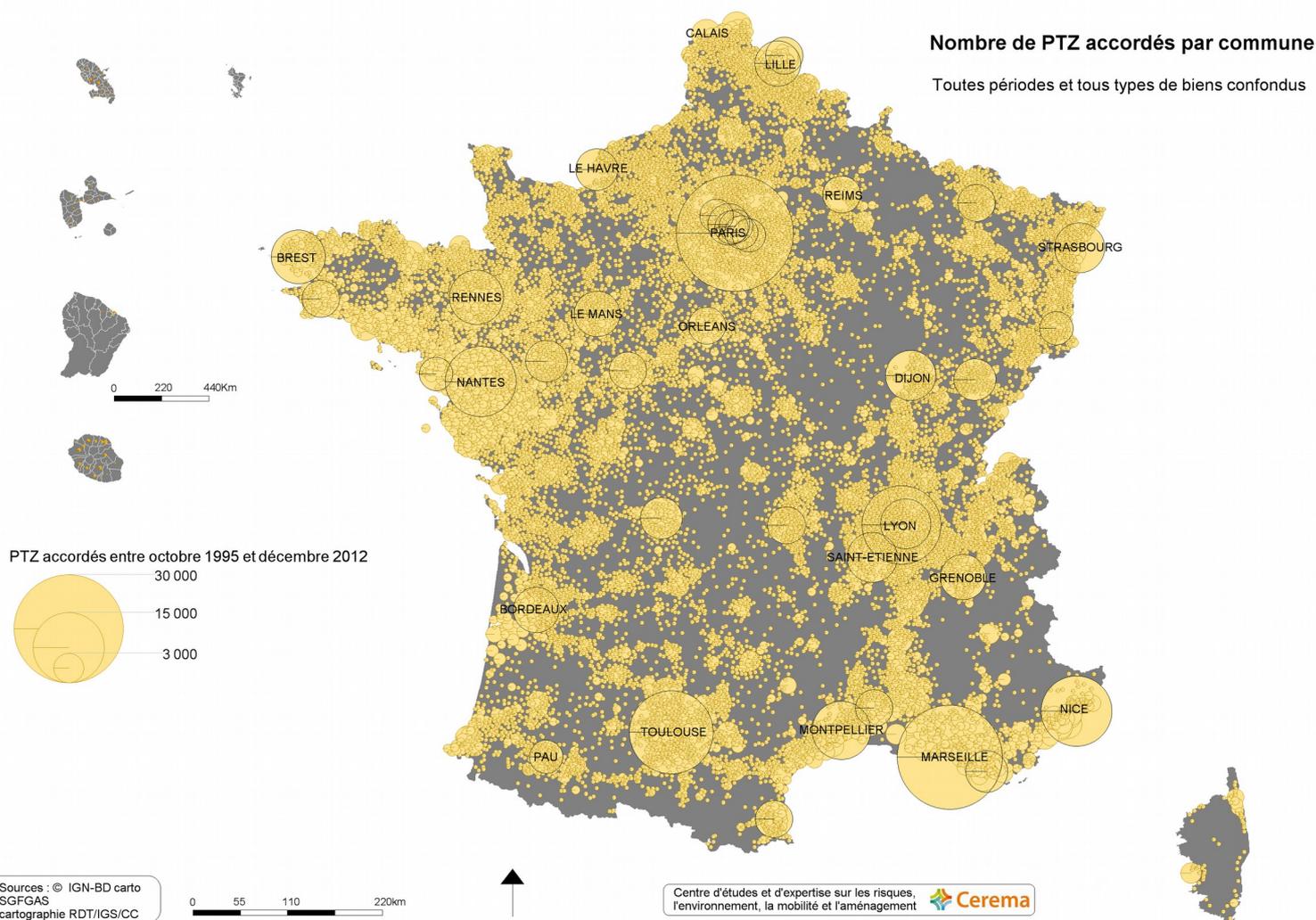
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

L'échelle communale

Les 20 communes qui comptent le plus de PTZ accordés

La carte page suivante montre le nombre de PTZ accordés par commune sur l'ensemble de la période octobre 1995 – décembre 2012, tous types de biens et tous modes d'opération confondus. Le tableau ci-dessous montre les vingt communes qui comptent le plus de PTZ sur la période.

Nom commune	Total	Part du neuf	Part de l'individuel
Paris	29 713	7 %	8 %
Marseille	21 077	43 %	27 %
Toulouse	15 819	23 %	36 %
Lyon	14 325	27 %	12 %
Nice	12 746	13 %	12 %
Nantes	11 765	27 %	44 %
Montpellier	8 610	37 %	34 %
Rennes	7 908	31 %	32 %
Brest	7 479	12 %	46 %
Saint-Étienne	6 848	13 %	30 %
Villeurbanne	6 642	35 %	13 %
Dijon	6 609	24 %	19 %
Strasbourg	6 564	32 %	18 %
Lille	5 675	17 %	53 %
Le Mans	5 585	17 %	66 %
Grenoble	5 571	27 %	18 %
Bordeaux	5 484	15 %	45 %
Le Havre	4 781	13 %	57 %
Argenteuil	4 630	42 %	35 %
Angers	4 574	25 %	54 %



Zoom sur le segment des logements neufs

Méthode

Dans cette partie, l'objectif est d'estimer ce que représente le PTZ dans l'ensemble des logements neufs. Pour cela, il est possible de rapporter le nombre de PTZ accordés sur ce segment du neuf à :

- l'ensemble des logements construits selon Sítadel (nouveaux logements commencés entre le 1^{er} octobre 1995 et le 31 décembre 2012) ;
- le nombre de logements dans Filocom selon l'année de construction (année de construction comprise entre 1996 et 2012).

Nous avons sélectionné les données Sítadel en travaillant sur les données en date de prise en compte relatives à l'ensemble des permis correspondant à des logements nouvellement construits, commencés entre le 1^{er} octobre 1995 et le 31 décembre 2012.

Travailler sur Filocom nous aurait obligé à exclure l'année 1995 lors de laquelle le PTZ n'a été ouvert qu'à partir d'octobre. De plus, Filocom donne un état du parc au 1^{er} janvier : ne figurent pas les logements construits sur la période étudiée et qui ont disparu de la base depuis, du fait d'un changement d'usage ou d'une démolition. À l'inverse, certains logements présents dans Filocom n'ont pas été construits comme logements mais pour un autre usage.

Il y a évidemment une différence entre la date d'accord du prêt à taux zéro et la date de commencement des travaux. Il est difficile néanmoins d'en estimer l'ordre de grandeur, le signe étant lui-même potentiellement positif (le début des travaux précède l'accord du prêt) ou négatif (le prêt est obtenu avant le début des travaux). Nous avons choisi de travailler sur la même période (octobre 1995 – décembre 2012) pour les données Sítadel relatives aux permis commencés et pour les données PTZ. L'écart mentionné n'a d'effets qu'aux bornes de la période et ceux-ci peuvent être considérés comme négligeables sur une période de plus de dix ans.

Comparaison avec Sítadel

Le tableau ci-dessous montre que selon Sítadel, près de 5,3 millions de logements ont été construits entre octobre 1995 et décembre 2012. Sur la même période, près d'1,5 millions de PTZ ont été accordés pour des acquisitions de logements neufs. Cela signifie qu'environ 28 % des acquéreurs de logements neufs ont bénéficié d'un prêt à taux zéro. Ce taux est très différencié selon le type de logement : 41 % pour le segment de l'individuel contre 9 % seulement pour le collectif.

Il serait intéressant de limiter l'échantillon Sítadel aux logements construits à destination de résidence principale par un maître d'ouvrage qui ne soit pas un bailleur social. Néanmoins, les variables qui permettent cette limitation présentent un grand nombre de valeurs indéterminées¹⁰, ce qui nous a conduit à ne pas tenter l'exercice.

	Nombre de logements construits (Sítadel)	Nombre de PTZ accordés sur le neuf	Rapport entre les deux
<i>Individuel</i>	3 098 554	1 276 013	41 %
<i>Collectif</i>	2 189 358	190 402	9 %
<i>Ensemble</i>	5 287 912	1 466 415	28 %

Selon le zonage Scellier

Le graphique ci-dessous montre, parmi les logements neufs, la part de ceux pour lesquels le propriétaire a bénéficié d'un PTZ en fonction du zonage Scellier. On observe que c'est pour la zone C que cette part est la plus élevée (plus de 40 %) alors qu'elle n'est que de 10 % en zone Ab et 15 % en zone B1. Les zones A et B2 présentent une valeur intermédiaire, comprise entre 20 et 25 %.

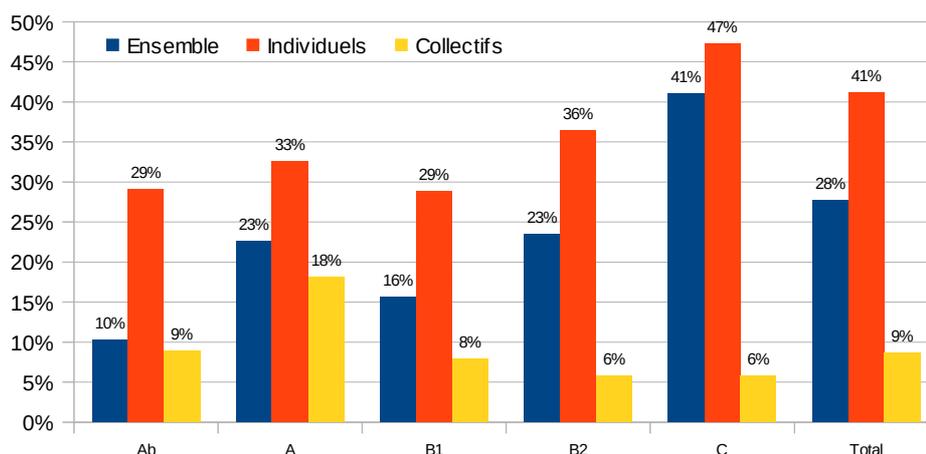
¹⁰ 4,4 % des catégories de maître d'ouvrage, 1,6 % des modes d'utilisation et 2,7 % des modes d'occupation ne sont pas renseignés.

Zoom sur le segment des logements neufs (suite)

Comparaison avec Sitadel (suite)

Cette part varie selon le type de bien :

- Pour l'individuel, cette part est plus élevée quel que soit le type de zone. De plus, sur ce même segment, si c'est toujours pour la zone C qu'on trouve la proportion maximale, la valeur minimale est obtenue conjointement sur les zones Ab et B1 où elle approche néanmoins les 30 %. La proportion pour la zone A est de 33 % alors qu'elle atteint 36 % pour la zone B2.
- Sur le segment du collectif, la hiérarchie entre type de zones est différente puisque c'est pour la zone A que le taux de PTZ dans la construction neuve est le plus élevé (18 %). Pour les autres types de zone, le taux est bien plus faible : 8 et 9 % respectivement pour les zones B1 et Ab, 6 % pour les zones B2 et C.



Rapport entre les PTZ accordés sur le segment des logements neufs entre octobre 1995 et décembre 2012 et les logements neufs commencés sur cette même période

Source : SGFGAS et Sitadel

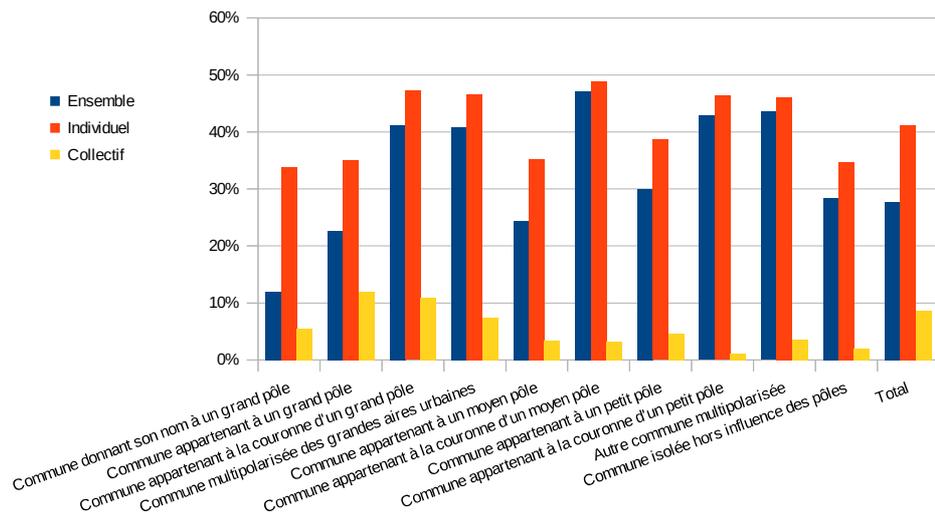
Selon le zonage en aires urbaines

Le graphique ci-dessous montre, parmi les logements neufs, la part de ceux pour lesquels le propriétaire a bénéficié d'un PTZ en fonction du zonage en aires urbaines.

Sur l'ensemble des logements neufs, il montre que la part des logements neufs pour lesquels l'acquéreur a bénéficié d'un PTZ dépasse les 40 % dans les couronnes des aires urbaines (quelle que soit la taille de ces dernières) et dans les communes multipolarisées. Elle est même proche de 50 % pour les communes appartenant à la couronne d'un moyen pôle. À l'inverse, cette part est faible pour les communes donnant leur nom à un grand pôle (à peine supérieure à 10 %). Elle est un peu inférieure à la moyenne nationale dans les communes appartenant à un grand pôle ou à un pôle moyen et un peu supérieure à cette moyenne dans les communes appartenant à un petit pôle. Enfin, pour les communes isolées, la part est proche de la valeur nationale.

Sur le segment de l'individuel, la part est comprise entre 30 et 50 % quel que soit le type de zone. On retrouve une part faible pour les pôles et élevée pour les couronnes et les communes multipolarisées. La part est faible pour les communes isolées (alors qu'elle était moyenne sur l'ensemble de la construction neuve).

Sur le segment du collectif, le poids du PTZ dans la construction neuve ne dépasse 10 % que pour les communes appartenant à un grand pôle et les couronnes des grands pôles. Elle n'est que de 6 % pour les communes ayant donné leur nom aux grands pôles. Elle est encore moins élevée pour les autres types de zone, les valeurs les plus faibles étant obtenues pour les couronnes des petits pôles et pour les communes isolées.



Rapport entre les PTZ accordés sur le segment des logements neufs entre octobre 1995 et décembre 2012 et les logements neufs commencés sur cette même période
 Source : SGFGAS et Sitadel

Zoom sur le segment des logements anciens

Méthode

Dans cette partie, l'objectif est d'estimer ce que représente le PTZ dans l'ensemble des transactions à titre onéreux pour des logements anciens. Pour cela, nous avons rapporté le nombre de PTZ accordés pour l'acquisition de logements anciens au nombre de ventes de logements anciens (source : estimation CGEDD¹¹). Cet effectif inclut exclusivement des maisons et des appartements vendus à l'unité, à l'exclusion des locaux professionnels, des immeubles entiers et des locaux annexes (cave, garage, fraction de parties communes, etc.) vendus séparément.

Ces données sont uniquement fournies à l'échelle nationale. Des données existent à l'échelle départementale mais elles portent sur l'ensemble des biens immobiliers soumis au régime de droits de mutation de droit commun, sans distinction de la part des logements en leur sein. Aussi, nous nous contentons d'estimations à l'échelle nationale.

Nous avons comparé le nombre de PTZ accordés entre le 1^{er} janvier 1996 et le 31 décembre 2012 au nombre de ventes estimées sur cette même période. Il existe un écart entre la date d'accord du PTZ et la date de signature de l'acte de vente. Néanmoins, sur des données concernant une longue période, les effets peuvent être considérés comme négligeables.

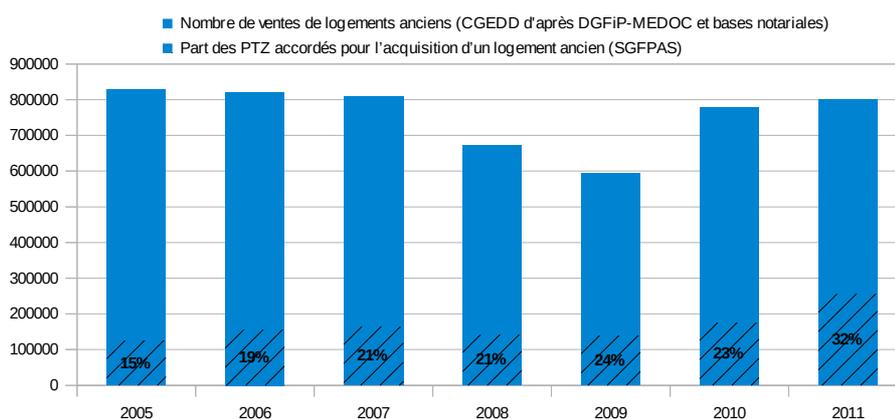
La principale période d'ouverture du PTZ aux acquisitions de logements anciens (sans restriction) s'étend entre 2005 et 2011. Nous fournissons donc également une estimation pour cette période.

Les données annuelles sont également fournies sur cette dernière période, mais doivent être interprétées avec prudence en raison du décalage possible entre l'accord du PTZ et la signature de l'acte de vente.

Le PTZ a concerné 22 % des acquisitions de logements anciens entre 2005 et 2011

Sur l'ensemble de la période 1996-2012, nous estimons que 10,5 % des acquéreurs de logements anciens ont bénéficié d'un PTZ.

Sur la période d'ouverture du PTZ à l'ancien (2005-2011), nous estimons que 22 % des acquisitions de logements anciens ont eu lieu avec recours à un PTZ.



Nombre de ventes de logements anciens et part de celles pour lesquelles l'acquéreur a bénéficié d'un PTZ

Source : SGFPAS et CGEDD d'après DGFIP-MEDOC et bases notariales

11 Pour plus d'informations sur la méthode d'estimation, se porter également au site du CGEDD : <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/nombre-et-montant-des-ventes-a1003.html>. La date prise en considération est celle de la signature de l'acte de vente notarié, qui est postérieure de 100 jours en moyenne à l'avant-contrat (promesse ou compromis de vente).

Zoom sur le segment des logements anciens (suite)

**Le PTZ a concerné
22 % des
acquisitions de
logements anciens
entre 2005 et 2011**
(suite)

Ce pourcentage n'a que peu varié entre 2005 et 2010 mais a fortement progressé à l'occasion du PTZ+ lancé à compter du 1^{er} janvier 2011. En effet, sur cette seule année (et moyennant les limites liées aux éventuels décalages de dates), ce sont 32 % des acquéreurs de logements anciens qui ont bénéficié d'un PTZ.

Si on compare ce pourcentage sur les périodes C, D et E que nous avons définies, on trouve les résultats présentés dans le tableau ci-dessous.

Période	Nombre de PTZ dans l'ancien par an	Nombre de ventes de logements anciens par an	Pourcentage de PTZ
C	148 299	783 000	19 %
D	159 199	687 000	23 %
E	256 002	801 000	32 %

Les caractéristiques des logements

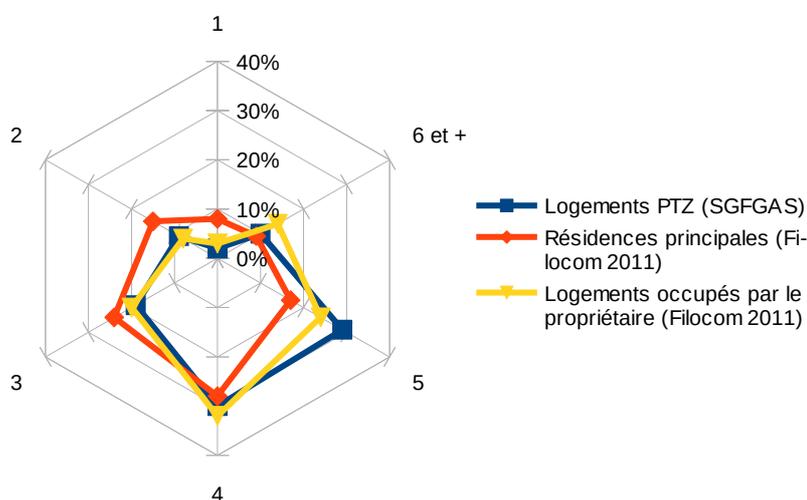
Nombre de pièces principales

Une répartition très proche de celle observée pour l'ensemble des propriétaires occupants

Le tableau ci-dessous montre que 60 % des logements acquis à l'aide d'un PTZ font 4 ou 5 pièces. La part des logements de 6 pièces et + est de 10 %, tandis que 11 % des logements comptent 1 ou 2 pièces.

À titre de comparaison, le tableau ci-dessous compare ces résultats avec ce qu'on observe sur l'ensemble des résidences principales et sur le segment des propriétaires occupants dans Filocom 2011 (variable : nombre de pièces). La structure par taille des logements dont l'acquisition est financée par un PTZ est proche de celle du parc des propriétaires occupants. La seule différence notable est une sur-représentation des logements de 5 pièces au détriment des logements de 6 pièces et plus. Sans surprise, on retrouve que les grands logements sont surreprésentés pour les propriétaires (ensemble ou accession sociale) par rapport à l'ensemble des résidences principales.

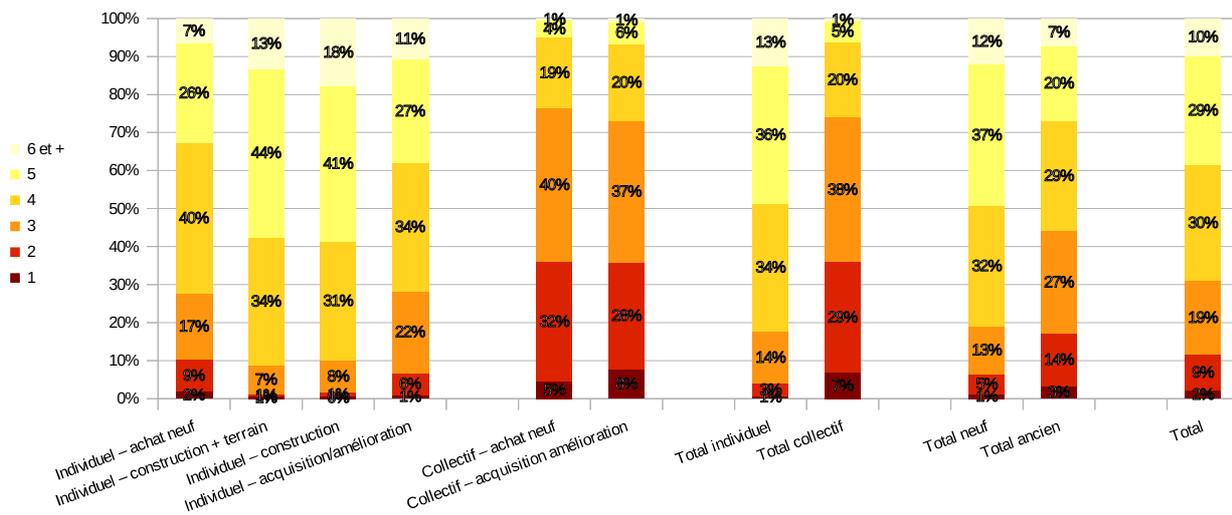
	Logements PTZ (SGFGAS)	Résidences principales (Filocom 2011)	Logements occupés par le propriétaire (Filocom 2011)
1	2 %	8 %	3 %
2	9 %	15 %	8 %
3	19 %	24 %	20 %
4	30 %	28 %	32 %
5	29 %	17 %	24 %
6 et +	10 %	9 %	14 %



Graphique indiquant la répartition des logements selon le nombre de pièces
Source : SGFGAS et Filocom 2011

Dans l'individuel, un nombre de pièces plus important en cas de construction

Le graphique ci-dessous montre la répartition des logements selon le nombre de pièces selon le type et mode d'opération. Il montre notamment que sur le segment de l'individuel, les logements achetés neufs ne sont pas sensiblement plus grands que les logements anciens, alors que les logements pour lesquels le PTZ finance la construction (avec ou sans terrain) comprennent en moyenne plus de pièces.



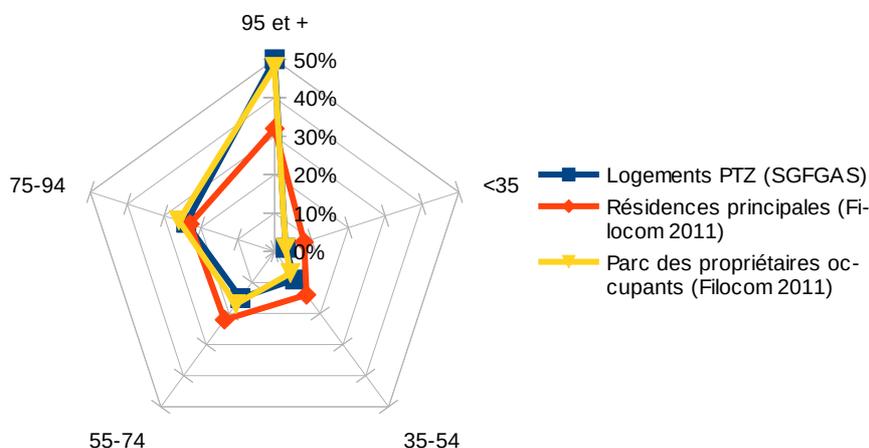
Nombre de pièces des logements acquis avec un PTZ selon le mode d'opération et le type de bien
 Source : SGFGAS

Surface habitable

50 % des logements font plus de 95 m²

Le tableau ci-dessous montre que parmi les logements acquis à l'aide d'un PTZ, la moitié a une surface habitable de plus de 95 m² et environ un quart une surface habitable comprise entre 75 et 95 m². Moins de 10 % ont une surface comprise entre 35 et 54 m² et 3 % seulement sont sous le seuil des 35 m².

	Logements PTZ (SGFGAS)	Résidences principales (Filocom 2011)	Parc des propriétaires occupants (Filocom 2011)
95 et +	50 %	32 %	48 %
75-94	24 %	23 %	26 %
55-74	15 %	22 %	17 %
35-54	9 %	14 %	7 %
<35	3 %	8 %	3 %



Graphique indiquant la répartition des logements selon leur surface habitable
Source : SGFGAS et Filocom 2011

Une similitude avec le parc des propriétaires occupants

Le tableau ci-dessus montre également que cette répartition par tranche de surface habitable est très proche de celle observée dans Filocom 2011 pour l'ensemble du parc des propriétaires occupants.

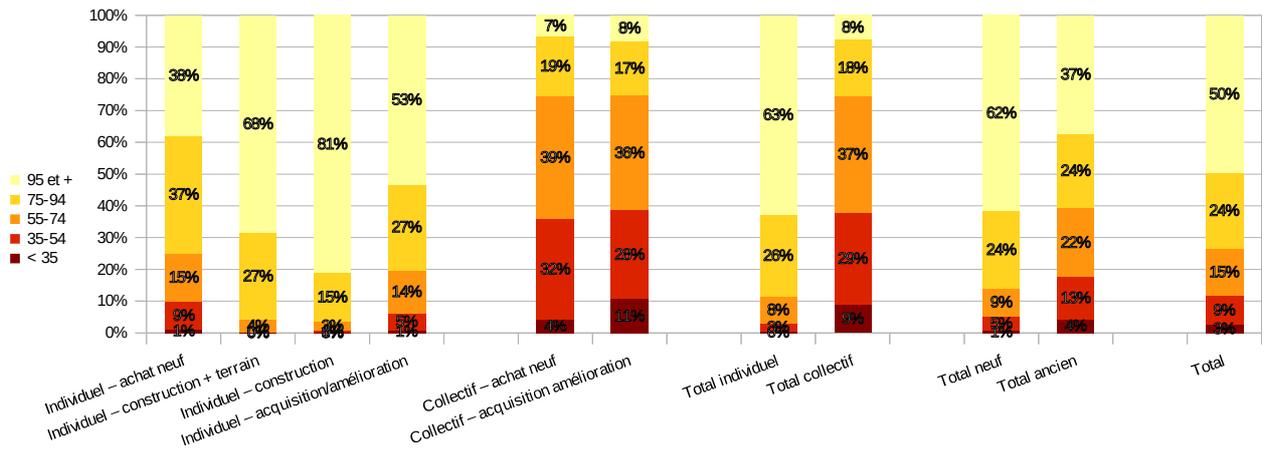
Sur-représentation des grands logements dans le neuf, en particulier en cas de financement de la construction

Le graphique ci-dessous montre que la part des logements de plus de 95 m² est beaucoup plus élevée dans le neuf que dans l'ancien. Plus de 85 % des logements neufs de la base PTZ font plus de 75 m² de surface habitable.

Elle est aussi assez logiquement beaucoup plus forte pour l'individuel que pour le collectif. Près de 10 % des logements collectifs de la base PTZ font moins de 35 m² et près de 30 % sont compris entre 35 et 54 m².

Au sein du collectif, le graphique montre également que la surface des logements ne varie pas selon qu'on étudie le neuf ou l'ancien, sauf pour les logements de moins de 35 m², plus présents dans l'ancien.

Au sein de l'individuel, la sur-représentation des grands logements est plus forte pour l'ancien que pour les logements neufs achetés alors qu'ils sont construits. Par contre, lorsque le PTZ finance la construction, les grands logements sont très fortement sur-représentés : il n'y a quasiment plus de logements de moins de 75 m². La sur-représentation est maximale pour les opérations de construction sans achat de terrain, où la part des logements de plus de 95 m² dépasse 80 %.



Surface habitable des logements acquis avec un PTZ selon le mode d'opération et le type de bien
 Source : SGFGAS

Caractéristiques des bénéficiaires de PTZ

Nombre de personnes du ménage

Des ménages de taille similaire à celle de l'ensemble des propriétaires

Le tableau ci-dessous montre que parmi les ménages bénéficiaires d'un PTZ, environ ¼ sont des personnes seules, ¼ comptent deux personnes et ¼ en comptent trois. Les ménages de cinq personnes représentent 7 % et ceux de plus de 6 personnes ne représentent que 2 % de l'ensemble.

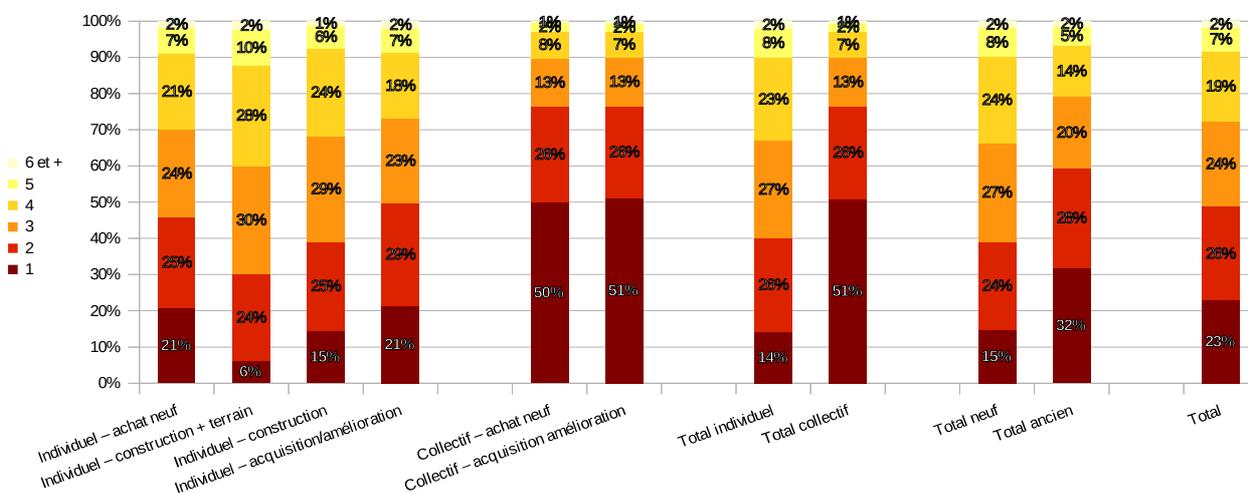
Si on compare cette répartition (qui porte essentiellement sur des primo-accédants) à celle issue des données Filocom 2011 et relatives au nombre de personnes des ménages propriétaires occupants, on constate qu'elles sont globalement similaires. Les différences sont d'une part la sur-représentation dans les bénéficiaires de PTZ des ménages de 3 et 4 personnes et d'autre part la sous-représentation en leur sein des ménages de 2 personnes.

	Ménages bénéficiaires de PTZ (SGFGAS)	Ménages propriétaires occupants (Filocom 2011)
6 et +	2 %	2 %
5	7 %	6 %
4	19 %	15 %
3	24 %	15 %
2	26 %	36 %
1	23 %	26 %

Les petits ménages plus présents dans l'ancien, les grands ménages sur-représentés en cas de construction de maison individuelle

Le graphique ci-dessous montre que la part des petits ménages est beaucoup plus élevée dans l'ancien que dans le neuf, et logiquement beaucoup plus forte pour le collectif que pour l'individuel. Un logement collectif sur deux dans la base PTZ concerne une ménage composé d'une seule personne.

Le graphique montre également que la taille des ménages acquéreurs d'un logement collectif via un PTZ ne varie pas selon qu'on étudie le neuf ou l'ancien. La taille des ménages bénéficiaires est également comparable entre les logements individuels neufs achetés construits et les logements individuels anciens. Par contre, lorsque le PTZ finance une construction – a fortiori lorsqu'il finance également l'achat du terrain – les grands ménages sont plus fréquents.



Statut d'occupation précédent l'acquisition via le PTZ

Précisions de méthode

Nous avons regroupé dans une catégorie « autres statuts » les PTZ classés dans cette catégorie dans la base PTZ mais aussi les propriétaires bénéficiaires du fait d'un handicap (1004 cas en France sur la période d'étude), les propriétaires bénéficiaires à la suite d'une catastrophe naturelle ou tempête (974 cas en France sur la période d'étude) et les anciens bénéficiaires en mobilité professionnelle (448 cas en France sur la période d'étude, uniquement pendant la période B).

Nous avons par contre fait apparaître un statut « propriétaire », distinct des cas cités précédemment et qui n'existe presque que pour la période A, pendant laquelle le PTZ n'était pas réservé aux primo-accédants.

Sous-représentation des locataires HLM

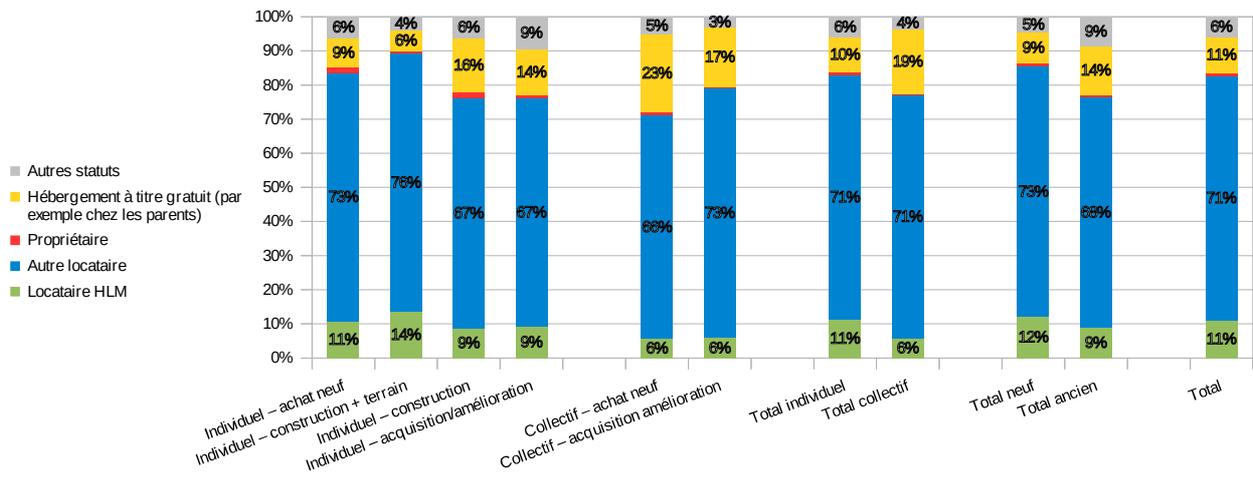
71 % des bénéficiaires du PTZ sont locataires hors parc HLM au moment de leur demande. Les locataires du parc HLM représentent 11 % des bénéficiaires, de même que les ménages hébergés à titre gratuit ou vivant chez leurs parents.

D'après Filocom 2011, 37 % des locataires sont dans le parc HLM/SEM. Parmi les bénéficiaires du PTZ locataires au moment de leur demande, les occupants du parc social ne représentent que 14 %. **On constate donc une assez nette sous-représentation des locataires du parc HLM parmi les bénéficiaires du PTZ.**

Les locataires HLM sur-représentés dans l'individuel, notamment en cas de construction avec achat du terrain

Le graphique ci-dessous montre que le poids des statuts d'occupation au moment de la demande varie peu selon le mode d'opération et le type de bien objet du PTZ. On remarque :

- une légère sur-représentation des locataires dans le neuf et au contraire une sur-représentation des hébergés à titre gratuit et vivant chez leurs parents dans l'ancien ;
- une légère sur-représentation des locataires HLM dans l'accès à une maison individuelle et au contraire une nette sur-représentation des hébergés à titre gratuit pour l'accès à un logement collectif ;
- une sous-représentation des locataires du parc privé dans le collectif neuf alors que les hébergés à titre gratuit y sont sur-représentés ;
- sur l'individuel, une sur-représentation des hébergés à titre gratuit dans l'ancien et dans le financement d'une construction sans terrain. Pour ces deux sous-segments, les locataires du parc privé sont un peu sous-représentés. Enfin, on constate une légère sur-représentation des locataires HLM dans le financement de la construction d'une maison avec achat du terrain.

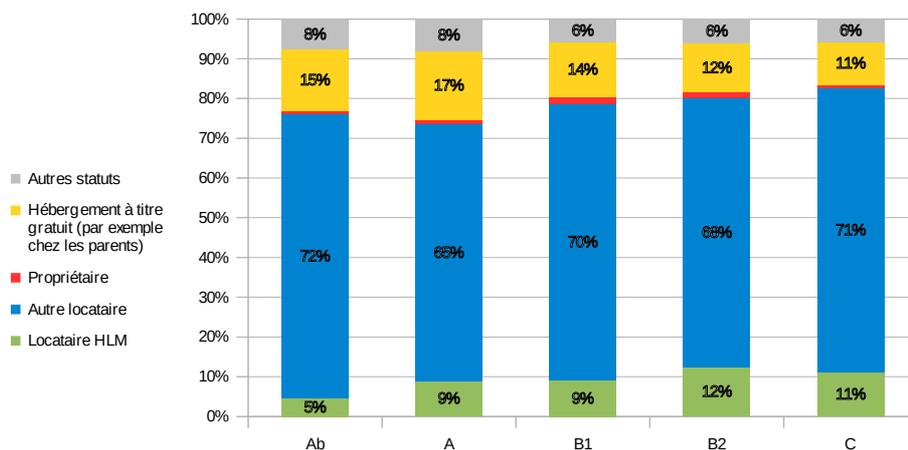


Statut d'occupation des bénéficiaires d'un PTZ au moment de leur demande, selon le mode d'opération et le type de bien
 Source : SGFGAS

Statut d'occupation précédent l'acquisition via le PTZ (suite)

Selon le zonage Scellier

Le graphique ci-dessous montre que la part des différents statuts d'occupation varie relativement peu selon la zone Scellier. Le poids des différents statuts d'occupation est identique pour la zone C et pour l'ensemble du territoire national. Pour la zone Ab, la part des locataires HLM est très faible (5 %) au bénéfice des hébergés à titre gratuit. En zone A, la part des locataires, en particulier non HLM, est faible alors que la part des hébergés à titre gratuit est de 17 %. Enfin, c'est en zone B2 que la part des locataires HLM est la plus élevée, l'écart n'étant néanmoins que d'un point avec la valeur observée à l'échelle nationale.



Statut d'occupation des bénéficiaires du PTZ au moment de la demande selon la zone Scellier
Source : SGFGAS

Âge du bénéficiaire

Des bénéficiaires nettement plus jeunes que l'ensemble des propriétaires occupants et que les locataires HLM

Trois bénéficiaires du PTZ sur quatre ont entre 25 et 39 ans. 7 % ont moins de 25 ans et 18 ont entre 40 et 59 ans. Presque aucun bénéficiaire n'a plus de 60 ans.

Le tableau ci-dessous permet de comparer cette répartition par tranche d'âge à celle observée dans Filocom 2011 sur le stock des propriétaires occupants, celui des locataires HLM et enfin celui des locataires du parc privé. On remarque notamment que :

- les bénéficiaires du PTZ sont nettement plus jeunes en moyenne que l'ensemble des propriétaires occupants. En particulier, seuls 0,2 % des propriétaires occupants en 2011 ont moins de 25 ans, alors que cette tranche d'âge représente tout de même 7 % des bénéficiaires du PTZ. À l'inverse, les plus de 60 ans, absents des bénéficiaires du PTZ, représentent près de la moitié des propriétaires occupants selon Filocom 2011.
- les bénéficiaires du PTZ sont également assez nettement plus jeunes que les locataires du parc HLM. Ainsi, seuls 2 % des locataires HLM ont moins de 25 ans alors que cette tranche d'âge représente 7 % des bénéficiaires du PTZ. Les 25-39 ans sont également beaucoup mieux représentés dans les bénéficiaires du PTZ que dans les locataires HLM. Par contre, plus de 30 % des locataires HLM ont plus de 60 ans, tranche d'âge absente des bénéficiaires de PTZ.
- Les bénéficiaires du PTZ ont finalement un profil plus proche du point de vue de l'âge de celui des locataires du parc privé.

Ces résultats sur l'âge peuvent en partie s'expliquer par les conditions d'octroi de prêts immobilier : après 60 ans, il devient extrêmement difficile d'obtenir un prêt bancaire pour l'achat d'une résidence principale alors qu'on peut bien sûr être locataires en HLM ou dans le parc privé.

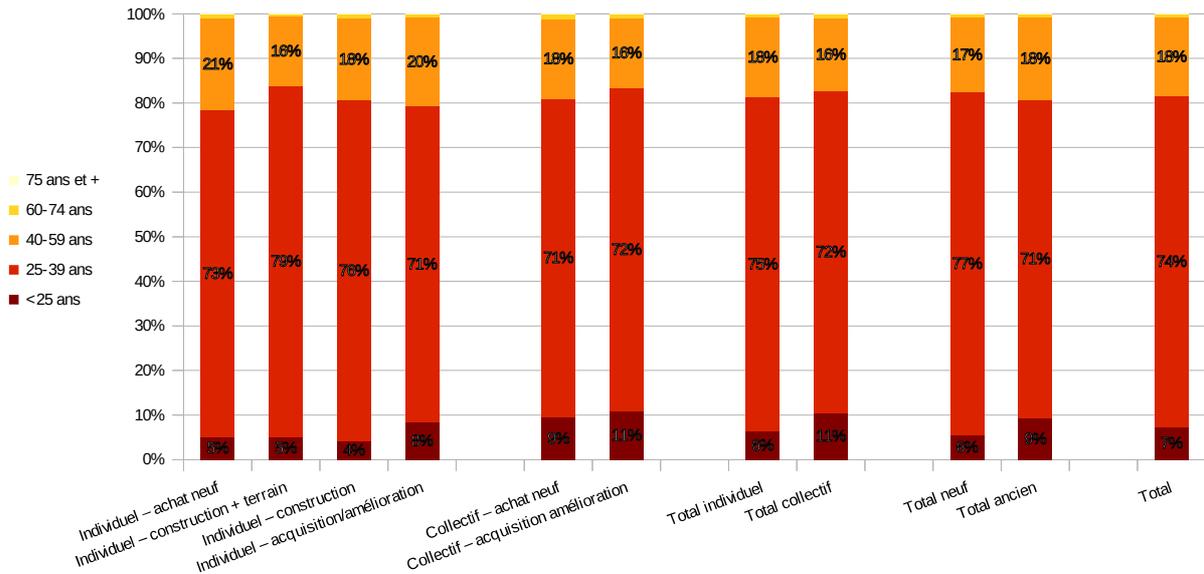
	Bénéficiaires de PTZ (SGFGAS)	Propriétaires occupants (Filocom 2011)	Locataires HLM (Filocom 2011)	Locataires du parc privé (Filocom 2011)
<i><25 ans</i>	7 %	0 %	2 %	6 %
<i>25-39 ans</i>	74 %	14 %	25 %	40 %
<i>40-59 ans</i>	18 %	38 %	42 %	33 %
<i>60-74 ans</i>	1 %	27 %	19 %	12 %
<i>75 ans et +</i>	0 %	21 %	12 %	9 %

Âge du bénéficiaire (suite)

Peu de variation selon le mode d'opération et le type de bien

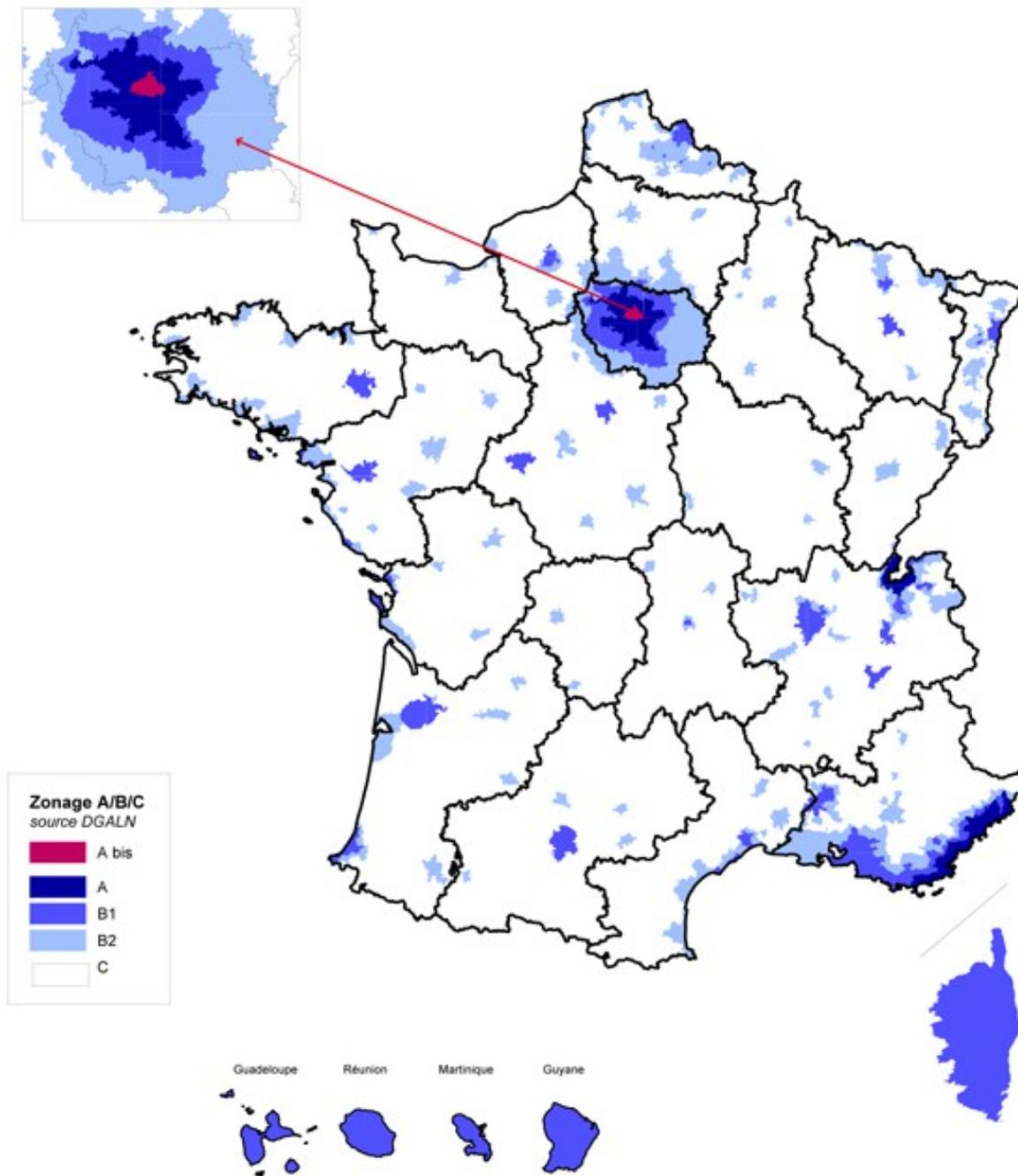
Le graphique ci-dessous montre que la part relative des différentes tranches d'âge des bénéficiaires varie peu selon le mode d'opération et le type de bien. On remarque simplement que :

- les moins de 25 ans sont un peu sur-représentés dans l'ancien et dans le collectif. La sur-représentation dans l'ancien est particulièrement marquée pour les logements individuels ;
- Les 40-59 ans sont un peu sur-représentés dans l'individuel, sauf sur les sous-segments de la construction.



Tranche d'âge des bénéficiaires d'un PTZ au moment de leur demande, selon le mode d'opération et le type de bien
Source : SGFGAS

Annexe 1 : le zonage Scellier



DICOMMETL-DMSO-CARL12016 - décembre 2012 - Source DGALN/ICSI



Pour le Prêt à Taux Zéro (PTZ+) : la zone A bis est incluse dans la zone A et ne fait pas l'objet d'un traitement spécifique dans le cadre du PTZ+.

Pour le Dispositif d'aide à l'Investissement locatif : outre la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique et La Réunion (représentées sur la carte), Mayotte, Saint-Barthélemy, Saint-Martin, Saint-Pierre-et-Miquelon, la Nouvelle-Calédonie, la Polynésie française et les îles Wallis et Futuna sont également éligibles au dispositif. L'ensemble de ces territoires bénéficient d'un régime spécifique.

Annexe 2 : le zonage en aires urbaines 2010

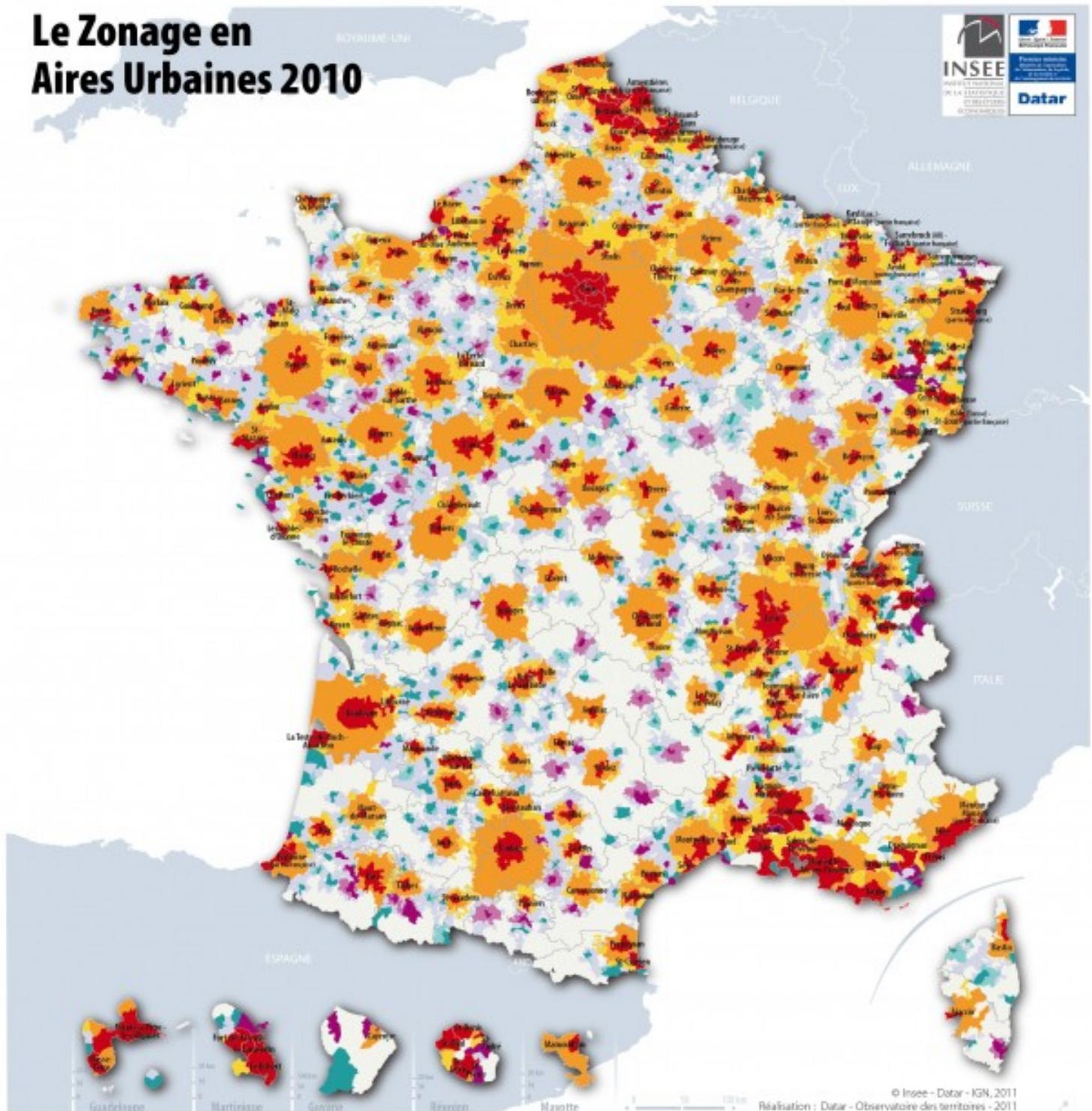
Le zonage en aires urbaines de 2010

Le zonage en aires urbaines est un zonage de référence qui divise le territoire national en cinq grands types d'espace :

- l'espace des « **grandes aires urbaines** »¹² composées de trois types de communes :
 - **les grands pôles** : unités urbaines¹³ comptant au moins 10 000 emplois,
 - **les couronnes des grands pôles** : ensemble des communes dont au moins 40 % des actifs occupés travaillent hors de leur commune de résidence dans un grand pôle ou dans des communes de sa couronne,
 - **les communes multipolarisées des grandes aires urbaines** : communes situées hors des grandes aires urbaines dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles et qui forment un ensemble d'un seul tenant.
- l'espace des « **aires urbaines moyennes** » comprenant :
 - des **pôles moyens** constitués d'unités urbaines comptant de 5000 à moins de 10 000 emplois ;
 - des **couronnes des pôles moyens** représentant l'ensemble des communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans un pôle moyen ou dans des communes de sa couronne ;
- les « **petites aires urbaines** » comprenant :
 - des **petits pôles** constitués d'unités urbaines comptant de 1500 à moins de 5000 emplois ;
 - des **couronnes des petits pôles** représentant l'ensemble des communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans un petit pôle ou dans des communes de sa couronne.
- les **autres communes multipolarisées** : communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines et hors des petites ou moyennes aires urbaines dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans plusieurs aires sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles et qui forme avec elles un ensemble d'un seul tenant ;
- les **communes isolées, hors influence des pôles** : ensemble des communes situées hors de l'espace des grandes aires urbaines et hors de l'espace des autres aires.

Les données ayant servi à l'établir sont issues du recensement 2008 de l'INSEE. Nous avons légèrement modifié ce zonage en l'enrichissant d'une catégorie : au sein de chaque grand pôle, nous avons séparé des autres communes la commune qui donne son nom au pôle¹⁴.

Le Zonage en Aires Urbaines 2010



Source : Insee - Zonage en aires urbaines 2010

Réalisation : Datar - Observatoire des territoires - 2011

ESPACE DES GRANDES AIRES URBAINES

Grandes aires urbaines

- Grands pôles - 3 257 communes
- Couronnes des grands pôles - 12 305 communes
- Communes multipolarisées des grandes aires urbaines - 3 980 communes

ESPACE DES AUTRES AIRES

Aires moyennes

- Pôles moyens - 447 communes
- Couronnes des pôles moyens - 803 communes

Petites aires

- Petits pôles - 873 communes
- Couronnes des petits pôles - 587 communes

AUTRES COMMUNES MULTIPOLARISÉES

COMMUNES ISOLÉES, HORS INFLUENCE DES PÔLES



Laval - Nom des grandes aires urbaines

Douai et Lens, Thann et Cernay par exemple. Dès qu'une commune apparaît dans le nom d'un pôle, nous la classons dans la catégorie « commune donnant son nom à un grand pôle ».

Annexe 3 : redressement de la variable code commune

- Dans 2 693 472 cas, le code INSEE correspondait au nom de la commune et/ou au code postal. Pour ces cas, aucun redressement nécessaire.
- Dans 9489 cas, le libellé de la commune correspondait au code postal. Dans ces cas, nous avons attribué au permis le code INSEE correspondant au libellé de la commune.
- Dans 59 807 cas, seul le code INSEE était renseigné. Nous avons considéré qu'il correspondait bien à celui de la commune du permis.
- Dans 899 cas, nous avons utilisé le nom de la commune et attribué un code INSEE à partir du code département.
- Dans 96 992 cas, nous ne disposions que du code postal. Nous avons alors attribué le permis à la commune ayant accueilli le plus de permis correspondant à ce code postal.
- Dans 20 058 cas, nous avons observé que le code postal était en réalité le code INSEE (il y a avait inversion entre les deux champs). Nous avons ainsi pu redresser le code INSEE de ces permis.

À l'issue de ce travail, seuls 726 permis n'ont pu être rattachés à un code INSEE.

Annexe 4 : mode de calcul des ménages éligibles

Les plafonds de ressources pour le PTZ sont fournis dans le tableau ci-dessous. Pour déterminer les ménages éligibles au PTZ, nous avons sélectionné l'ensemble des ménages locataires en 2013 et dont le revenu net imposable était inférieur à ces plafonds.

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	43 500,00 €	30 500 €	26 500 €	26 500 €
2	60 900 €	42 700 €	37 100 €	37 100 €
3	73 950 €	51 850 €	45 050 €	45 050 €
4	87 000 €	61 000 €	53 000 €	53 000 €
5	100 050 €	70 150 €	60 950 €	60 950 €
6	113 100 €	79 300 €	68 900 €	68 900 €
7	126 150 €	88 450 €	76 850 €	76 850 €
8 et plus	139 200 €	97 600 €	84 800 €	84 800 €