

OBSERVATOIRE de l'Habitat en Vendée

n° 27

Dec. 2009

Bilan des Prêts à Taux Zéro émis en 2008

En 2008, le nombre de ménages bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro en Vendée est en léger recul par rapport à l'année précédente : 3 628 ménages en ont bénéficié, à 56,2% dans le cadre d'une acquisition d'un logement neuf. Ce sont majoritairement des jeunes ménages, composés d'une ou deux personnes. Le revenu moyen des bénéficiaires augmente sensiblement par rapport à 2005 (+6,6%), tout comme le coût moyen des opérations qui a augmenté de +12% en 3 ans, atteignant 135 000 euros. Pour se solvabiliser, les ménages ont donc recours à un emprunt plus important sur des durées de plus en plus longues.

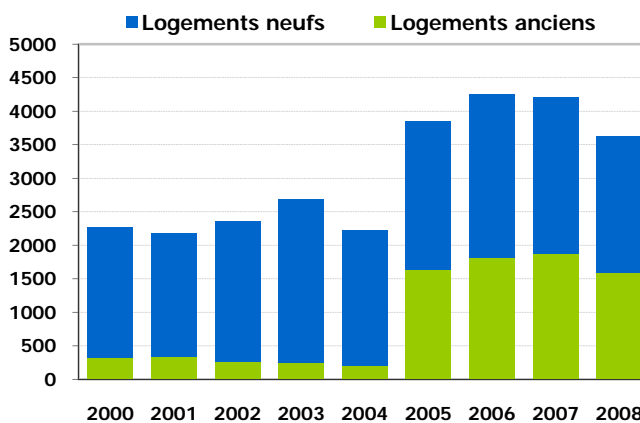
3 628 ménages bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro en 2008

En 2008, 3 628 ménages ont bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro en Vendée afin de financer leur projet d'accession à la propriété. Le nombre de bénéficiaires d'un Prêt à Taux Zéro a diminué de -13,6% entre 2007 et 2008 dans le département. Ce recul est lié à un ralentissement global sur les marchés immobiliers au cours de l'année 2008. On retrouve également cette baisse du nombre de bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro aux niveaux régional et national (-16,1% en Pays de la Loire et -13,2% en France).

Notons que la forte progression du nombre de Prêts à Taux Zéro distribués entre 2004 et 2005 s'explique par la mise en place d'un nouveau dispositif ouvrant le PTZ à l'ancien sans condition de travaux.

Malgré ce dispositif, les Prêts à Taux Zéro distribués dans le neuf en Vendée restent plus nombreux que ceux distribués dans l'ancien : en 2008, 56,2% des Prêts à Taux Zéro ont été octroyés pour le financement de logements neufs. Cette part a toujours été importante en Vendée, bien au dessus des chiffres régionaux ou nationaux : en Pays de la Loire, le nombre de PTZ accordés dans le neuf est de 39,6% et en France de 31%.

Nombre de Prêts à Taux Zéro distribués
en Vendée entre 2000 et 2008



Source : SGFGAS - PTZ / ADIL

PROFIL DES MENAGES BENEFICIAIRES

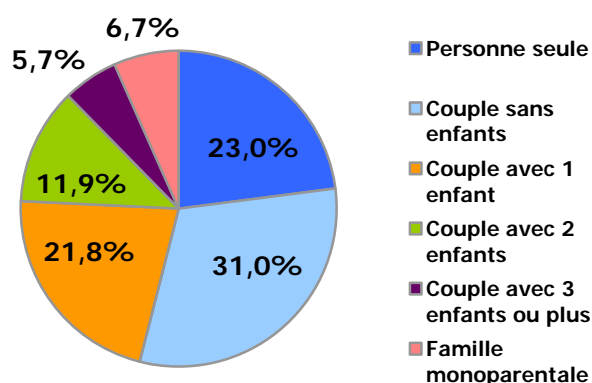
Une majorité de petits ménages âgés de moins de 36 ans

Le profil des ménages bénéficiant d'un PTZ en 2008 est très semblable à celui observé depuis 2005.

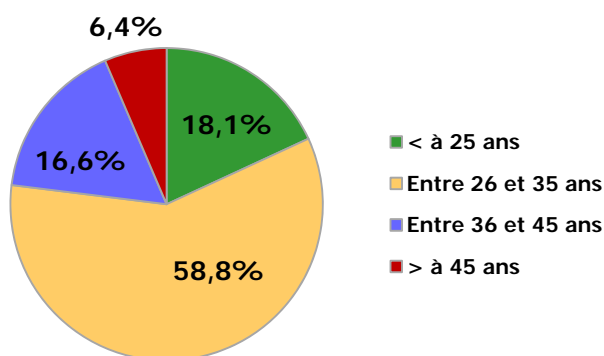
Les petits ménages restent majoritaires parmi les bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro en 2008 : 57,2% des bénéficiaires sont des ménages composés d'une ou deux personnes. Concernant la structure familiale, même si les couples avec enfants sont les plus représentés (39,4%), la part des personnes seules et des couples sans enfant est en augmentation régulière depuis quelques années. En 2008, 23% des bénéficiaires sont des personnes seules et 31% sont des couples sans enfant.

Cela est à mettre en lien avec l'âge des bénéficiaires, la plupart étant de jeunes ménages : en 2008, l'âge moyen des emprunteurs est de 32 ans et 76,9% des ménages ont moins de 36 ans. Les moins de 26 ans représentent 18,1% de l'ensemble des bénéficiaires du PTZ.

Structure familiale des ménages ayant bénéficié d'un PTZ



Age des chefs de ménages ayant bénéficié d'un PTZ



Source : SGFGAS – PTZ / ADIL

Catégories Socioprofessionnelles et Revenus

Comme les années précédentes, les ouvriers et employés sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées parmi les bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro. La part des ouvriers et des employés a légèrement augmenté ces dernières années, atteignant respectivement 44,6% et 25,6% en 2008. Ces légères hausses se font au détriment des professions intermédiaires qui représentent 15,8% des bénéficiaires en 2008 (contre 20,7% en 2005).

Le revenu mensuel moyen des ménages bénéficiaires du PTZ est de 2 260 euros pour l'année 2008 (2 120 euros en 2005).

D'après la typologie de la SGFGAS, 25,4% des ménages bénéficiaires vendéens ont un niveau de revenu jugé modeste en 2008 et 25,7% ont un niveau dit moyen. La proportion des ménages à revenus intermédiaires atteint 45,2% et celle des ménages à revenus aisés s'élève à 3,7%.

Typologie selon la composition et le revenu des ménages

| | Petits ménages (1 ou 2 personnes) | Famille (au moins 3 personnes) |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Revenus modestes | < à 1,5 SMIC | < à 2 SMIC |
| Revenus moyens | de 1,5 à 2 SMIC | de 2 à 2,5 SMIC |
| Revenus intermédiaires | de 2 à 3 SMIC | de 2,5 à 3,5 SMIC |
| Revenus aisés | > à 3 SMIC | > à 3,5 SMIC |

Source : SGFGAS

D'où viennent les bénéficiaires ?

79,4% des bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro en 2008 sont issus du parc locatif privé en Vendée. On constate une baisse très importante en 2008 du nombre de locataires du parc social parmi les bénéficiaires : alors que les années précédentes, leur part oscillait autour de 6% de l'ensemble des bénéficiaires, elle n'est que de 1,3% en 2008. Par ailleurs, 9,2% des emprunteurs vivaient encore chez leurs parents avant d'accéder à la propriété à l'aide d'un PTZ.

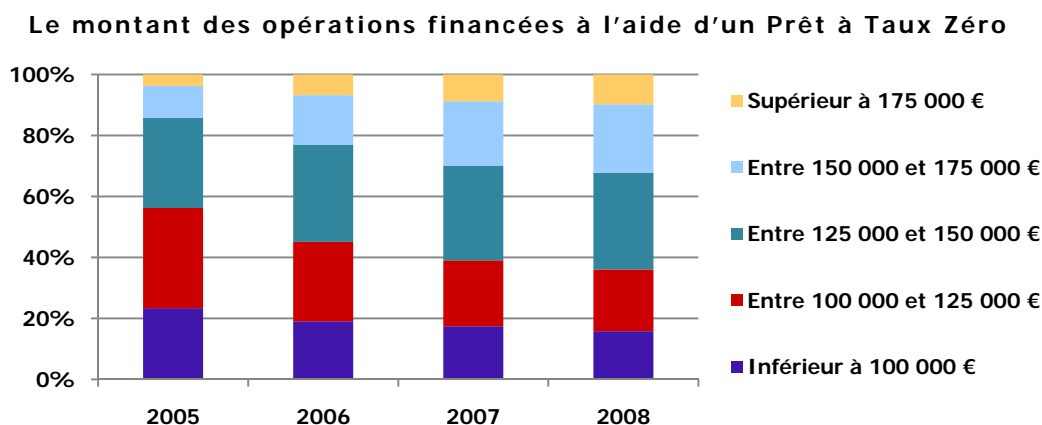
Les bénéficiaires du PTZ sont principalement Vendéens puisque 93,6% d'entre eux habitent le département. On constate également qu'une majorité d'emprunteurs accèdent à la propriété dans la même commune que leur logement actuel : 65,1% des opérations sont réalisées dans la commune de résidence du ménage bénéficiaire.

LES OPERATIONS FINANCEES AVEC UN PTZ

En Vendée, 98% des opérations réalisées à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro concernent des maisons individuelles. La surface habitable moyenne est de 100 m² et le nombre de pièces moyen s'élève à 4,3. Ces données évoluent peu d'années en années.

En revanche, le budget moyen consacré par les primo-accédants pour réaliser leur projet a sensiblement augmenté. Le montant moyen des opérations financées avec un prêt à taux zéro s'élève à 135 000 euros en 2008 (+12% par rapport à 2005). On remarque cependant un léger ralentissement de cette hausse d'années en années : entre 2007 et 2008, le coût moyen d'une opération a augmenté de +1,7% (+3,4% entre 2006 et 2007 et +6,7% entre 2005 et 2006).

Le graphique ci-dessous permet de constater la forte augmentation des montants d'opérations depuis 2005. La part des opérations de plus de 150 000 euros a doublé entre 2005 et 2008, atteignant 32,2% de l'ensemble des opérations en 2008. Entre 2007 et 2008, on constate la répartition des opérations selon le montant reste globalement stable.



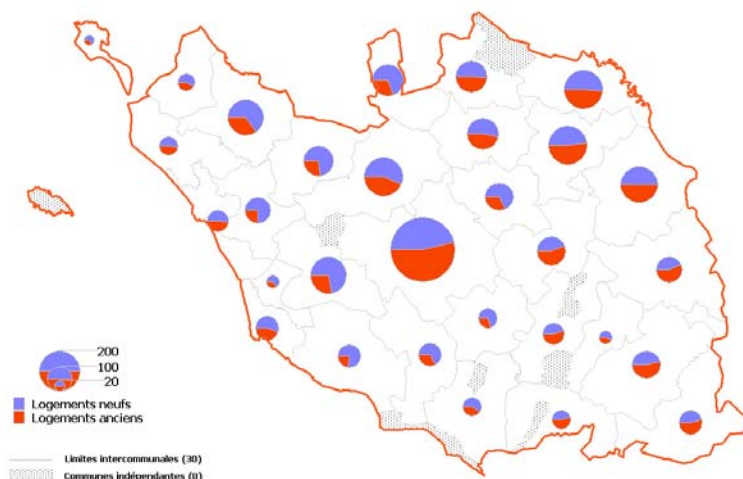
Source : SGFGAS – PTZ / ADIL

Le coût des logements neufs reste plus élevé en 2008 que celui des logements anciens : en moyenne, le montant d'un logement neuf financé à l'aide d'un PTZ s'élève à 142 300 euros, alors que pour un logement ancien, le coût moyen est de 125 700 euros.

La localisation des opérations réalisées en 2008

Les opérations financées à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro se situent principalement sur le Pays Yon et Vie et dans le Bocage Nord. En 2008, la Communauté de Communes du Pays Yonnais regroupe à elle seule 11,6% de l'ensemble des opérations réalisées avec un PTZ en Vendée. La bordure littorale présente peu de bénéficiaires, en raison du coût des opérations souvent trop élevé pour des primo-accédants sur ces cantons.

Localisation des opérations financées à l'aide d'un PTZ en 2008



Source : SGFGAS – PTZ / ADIL

FINANCEMENT DES OPERATIONS

Le montant moyen emprunté par les ménages bénéficiaires s'élève à 122 500 euros en 2008. Les ménages sont amenés à emprunter des sommes plus importantes : entre 2005 et 2008, le montant moyen de l'emprunt a augmenté de 12%. De même, la mensualité a sensiblement augmenté, passant de 650 euros en 2005 à 750 euros en 2008. La durée moyenne du prêt principal se stabilise autour de 23 ans en 2008. Les prêts de plus de 25 ans sont devenus majoritaires puisque cela concerne en 2008 59% de l'ensemble des prêts principaux (27% en 2005).

Le Prêt à Taux Zéro a permis de financer en moyenne 13% de l'emprunt en 2008. Depuis 2005, le montant du Prêt à Taux Zéro est resté relativement stable : sa valeur moyenne avoisine 15 000 euros chaque année et atteint plus précisément en 2008 15 530 euros.

L'apport personnel est en moyenne de 12 900 euros. Il est cependant très variable et, même si sa valeur moyenne est en légère hausse, 46% des accédants n'ont toujours aucun apport en 2008.

Données moyennes de financement en 2008

| | |
|---------------------------|-----------|
| Revenu net annuel année N | 27 081 € |
| Apport personnel | 12 869 € |
| Montant emprunté | 122 494 € |
| dont PTZ | 15 531 € |
| Quotité du PTZ | 13,2% |
| Mensualité | 754 € |
| Durée d'emprunt | 283 mois |
| Taux d'endettement | 4,7 |
| Taux d'effort | 35,7% |

Source : SGFGAS – PTZ / ADIL

Globalement, après les fortes évolutions observées ces dernières années, on constate une relative stabilité dans le financement des opérations entre 2007 et 2008. Le taux d'endettement, qui correspond au montant emprunté rapporté aux revenus annuels, tend à se stabiliser ces dernières années. Il correspond à 4,7 années de revenus en 2008. Le taux d'effort consenti par les ménages pour devenir propriétaire dépasse depuis plusieurs années consécutives le seuil de 33% recommandé par les banques. Il s'élève en moyenne à 35,7% en 2008. La solvabilité des ménages reste donc fragile.

ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION LOGEMENT

143 boulevard Aristide Briand • BP 354 • 85000 LA ROCHE SUR YON

Téléphone : 02 51 44 78 78 • Web : www.adil85.org • Mail : contact@adil85.org

Directeur de la publication : Pierre BERTHOME, Président

Rédacteurs : Didier LE BRAS, Directeur • Bénédicte FONTAINE, Chargée d'études

