

LE FLASH

d'Octant

Logement

Numéro 155 - Décembre 2009



Les dépenses de logement en 2006 : une facture moins salée en Bretagne

En 2006, les ménages bretons dépensent moins que les ménages métropolitains pour se loger. Les moins de 30 ans font l'effort le plus important en consacrant un quart de leurs revenus au logement. Néanmoins, ce sont les 30-39 ans qui déboursent le plus. Les aides au logement soulagent les ménages pauvres du tiers de leur dépense. Le coût du logement est plus élevé dans les aires urbaines de Rennes et de Vannes que dans les autres aires urbaines bretonnes. Devenir propriétaire est une pratique plus répandue en Bretagne que dans le reste de la France et la démarche se fait plus précocement, mais la durée d'endettement s'allonge. Partout, les locataires du secteur privé ont le taux d'effort moyen le plus élevé. Enfin, les charges sont plus basses dans la région, notamment dans un parc collectif où les grands immeubles sont peu représentés.



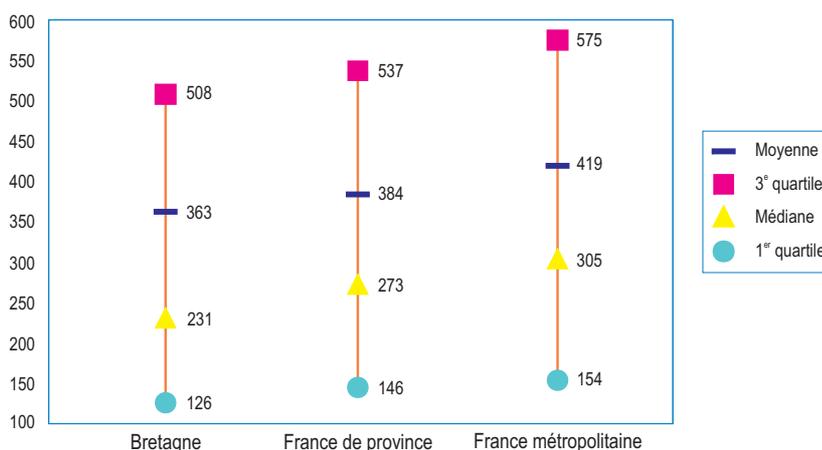
Quelques chiffres...

En Bretagne, en 2006 :

- ▶▶ les ménages dépensent en moyenne 363 € par mois pour leur logement ; la moitié y consacre moins de 231 € ; les 30-39 ans dépensent 592 € et les propriétaires non-accédants 140 € ;
- ▶▶ il reste moins de 1 662 € par mois pour vivre à la moitié des ménages une fois les dépenses de logement réglées ;
- ▶▶ les locataires du secteur libre consacrent plus du quart de leurs revenus aux dépenses de logement ;
- ▶▶ les aides mensuelles des ménages pauvres s'élevaient en moyenne à 111 € par mois ;
- ▶▶ 82 % des accédants récents choisissent l'habitat individuel ;
- ▶▶ 16 900 ménages ont bénéficié d'un prêt à taux zéro ; le montant moyen du PTZ est de 14 645 €, soit 12 % de l'ensemble des prêts.

Une dépense de logement moins élevée en Bretagne

Charge financière mensuelle totale nette en 2006 (en €)

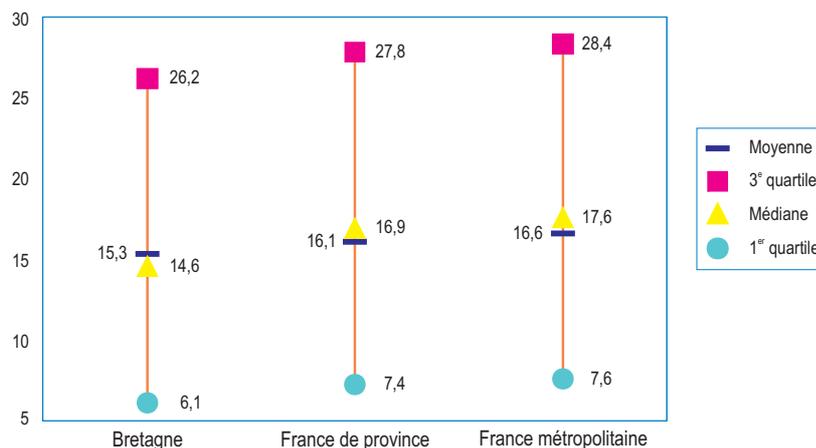


Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : les ménages bretons dépensent en moyenne 363 € par mois pour se loger. Un quart d'entre eux dépense moins de 126 €, la moitié dépense moins de 231 € et un quart plus de 508 €.

Une part moindre des revenus consacrée au logement en Bretagne

Taux d'effort net total en 2006 (en %)

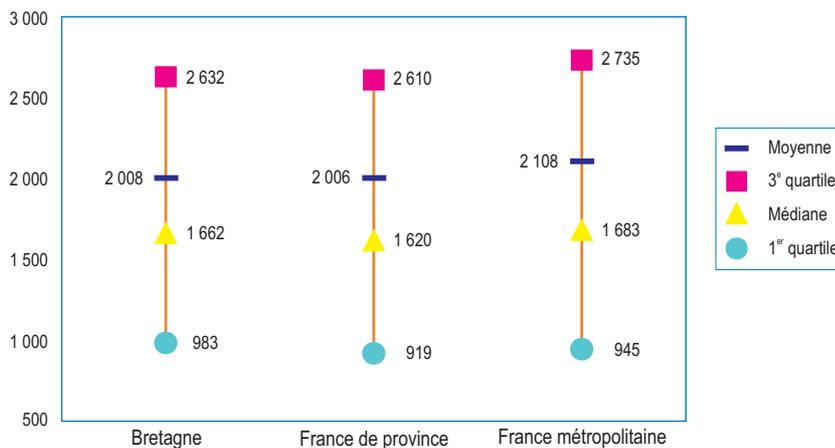


Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : les ménages bretons consacrent en moyenne 15,3 % de leurs revenus au logement. Un quart d'entre eux y consacre moins de 6,1 %, la moitié y consacre moins de 14,6 % et un quart plus de 26,2 %.

Un quart des ménages dispose de moins de 1 000 € pour vivre hors dépenses de logement

Reste à vivre mensuel après déduction des dépenses de logement en 2006 (en €)



Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : une fois les dépenses de logement déduites du revenu total, il reste pour vivre en moyenne 2 008 € aux ménages bretons. Pour un quart d'entre eux, il reste moins de 983 €, pour la moitié il reste moins de 1 662 € et pour un quart plus de 2 632 €.

En Bretagne, la dépense nette totale mensuelle moyenne pour un logement varie de 140 € pour les propriétaires non-accédants à 775 € pour les propriétaires-accédants ; celle des locataires est de 302 € dans le secteur social et de 481 € dans le parc privé. Tous ménages confondus, la facture s'élève à 363 €. C'est moins qu'en province, 384 €, et qu'en métropole, 419 €. Cette dépense représente en moyenne 15,3 % des revenus des ménages bretons et pèse plus en France de province (16,1 %) et en France métropolitaine (16,6 %).

Des dépenses de logement moins élevées en Bretagne

Si les indicateurs des dépenses de logement sont relativement similaires en Bretagne et en province, les résultats sont toujours supérieurs pour la France métropolitaine avec le poids de l'Île-de-France. Ainsi, les moyennes mensuelles des loyers et remboursements d'emprunts sont un peu plus basses en Bretagne (260 €) qu'en province (266 €) et à environ 30 € en deçà de la moyenne de métropole. Les charges totales sont également inférieures, et plus particulièrement les dépenses d'énergie, grâce à un parc de logements de bonne qualité et également à un climat océanique tempéré.

La charge financière nette totale est inférieure à 126 € pour un quart des ménages bretons. Ces ménages à "faible dépense" sont exclusivement des propriétaires non-accédants qui n'acquittent de ce fait que les charges totales. La moitié des ménages bretons dépensent moins de 231 € (médiane) pour se loger. Là encore, ce chiffre est largement influencé par les 43 % de ménages propriétaires non-accédants de la région.

Une fois déduite la facture de logement, il reste moins de 983 € pour vivre à un quart des ménages bretons. La médiane régionale du "reste à vivre" se situe à 1 662 € environ, à un niveau très proche de celui de la province (1 620 €) et de la métropole (1 683 €).

L'effort le plus important pour les locataires du secteur libre

Les locataires du secteur libre ont les taux d'effort les plus élevés : 26,1 % en Bretagne. À l'opposé, les propriétaires non-accédants plafonnent à 5,5 %. Ce sont, par contre, toujours les accédants à la propriété qui ont le budget logement moyen le plus important. Ils devancent dans l'ordre les locataires du

secteur libre, les locataires du secteur social et les propriétaires non-accédants.

Le taux d'effort diminue au fil de l'âge pour remonter en fin de vie

La dépense totale de logement est plus lourde à supporter avant 30 ans. Elle n'est pas très élevée, 378 € en Bretagne, mais la faiblesse des revenus à ces âges explique que le taux d'effort des plus jeunes ménages soit de 25 %. Par contre, les 30-39 ans sont ceux qui dépensent le plus pour se loger : 592 €. En effet, ils accèdent le plus à la propriété et ont besoin de grands logements pour leurs familles. C'est aussi la période où les revenus deviennent plus confortables pour une large part de la population.

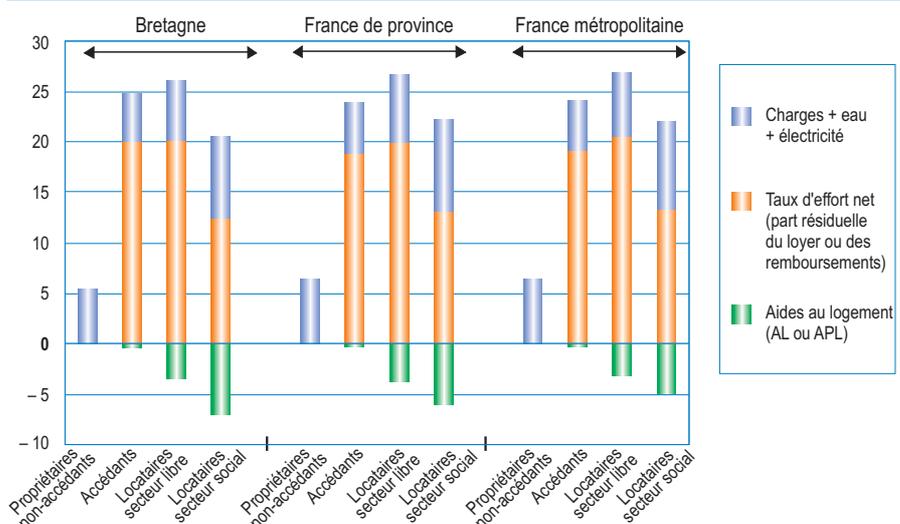
Presque à tout âge, le taux d'effort est moins élevé en Bretagne qu'en France. C'est particulièrement vrai au-delà de 55 ans. À cet âge, grâce à une forte représentation de propriétaires non-accédants, le taux d'effort régional est inférieur de 3 points à celui de métropole. Seuls les 50-54 ans, plus souvent accédants, dépassent légèrement le niveau métropolitain. Si les plus de 65 ans ont des dépenses de logement constantes, leurs revenus diminuent ; leur taux d'effort remonte ainsi de 2 à 3 points.

La dépense brute de logement augmente avec le revenu en Bretagne

Contrairement aux autres régions, l'ajustement entre revenus et dépense de logement semble mieux se faire en Bretagne où la dépense brute moyenne augmente en même temps que le revenu. Pour les ménages modestes, elle est supérieure en Bretagne à celle de province (+ 24 €) et à celle de métropole (+ 13 €). Ces ménages sont un peu plus souvent accédants à la propriété, ce qui contribue à accroître leur dépense moyenne. Ils résident également plus souvent en maison individuelle dans lesquelles les loyers sont plus élevés que dans les autres logements. De plus, les loyers du parc individuel régional sont globalement plus élevés que dans le reste du pays. Enfin, les factures moyennes nettes totales des ménages modestes de Bretagne et de métropole convergent vers des niveaux comparables grâce aux charges moins élevées dans la région.

En dehors de la région, la charge financière brute moyenne des ménages modestes est

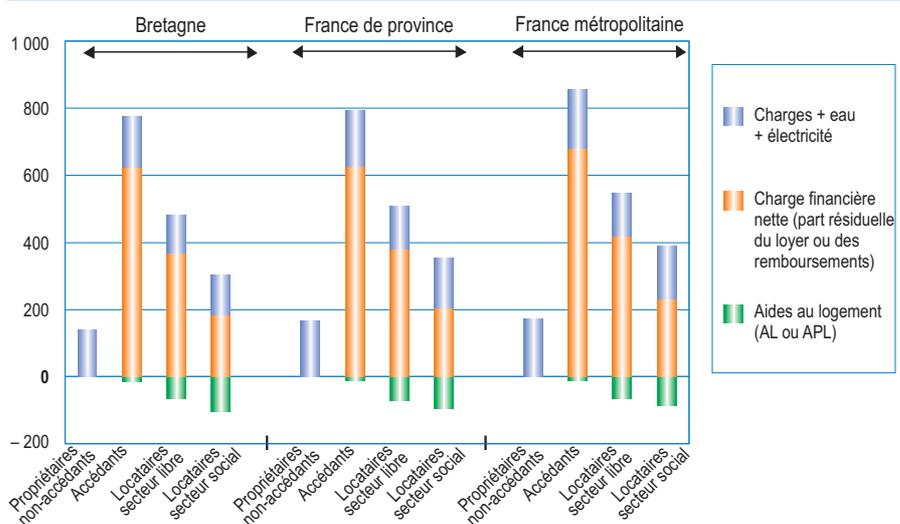
Les locataires du secteur libre font le plus gros effort Part des dépenses de logement dans le revenu des ménages selon leur statut d'occupation en 2006 (en %)



Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : en Bretagne, les ménages locataires dans le secteur social consacrent en moyenne 20,5 % de leurs revenus au logement. Les aides au logement réduisent la dépense de 7 % du revenu. La part du loyer ou des remboursements d'emprunt, une fois les aides déduites, est de 12,5 % et celle des charges (charges + eau + énergie) de 8 %.

Les accédants à la propriété dépensent le plus Dépenses mensuelles de logement selon le statut d'occupation du ménage en 2006 (en €)



Source : Insee, enquête Logement 2006

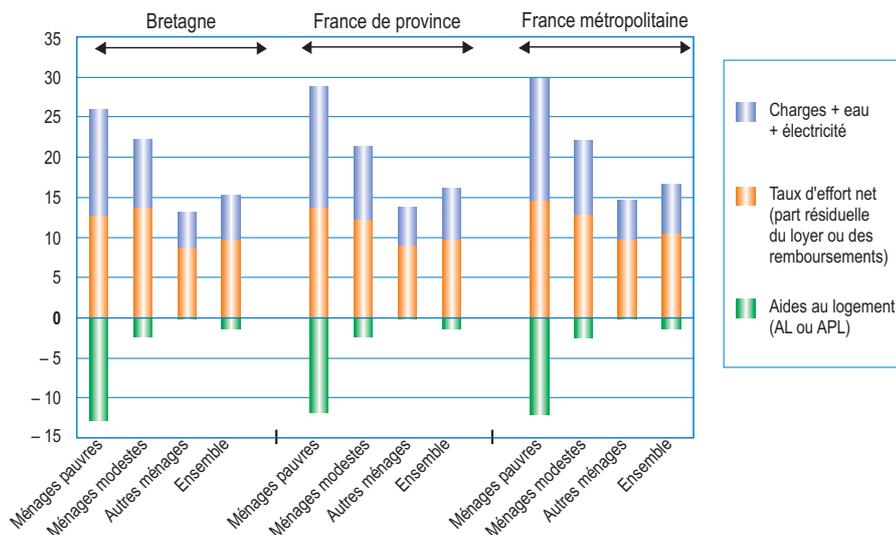
Lecture : en Bretagne, les ménages locataires du secteur social dépensent en moyenne 302 € pour se loger. Les aides au logement réduisent leur dépense de 103 €. Le loyer ou les remboursements d'emprunt, une fois les aides déduites, s'élèvent à 184 € et les charges (charges + eau + énergie) à 118 €.

comparable à celle des ménages pauvres (- 6 € en province et en métropole). En effet, ces derniers sont plus nombreux dans la population métropolitaine et la gamme des logements qu'ils occupent ne se distingue pas clairement de celle occupée par les ménages modestes.

Pour les "autres ménages", les plus aisés, la charge financière mensuelle nette totale s'élève dans la région à 407 €. C'est un peu en retrait par rapport à la province (449 €), et sensiblement moins qu'en France métropolitaine (492 €). C'est principalement parce que le logement coûte moins cher dans la région,

Malgré les aides, les ménages pauvres font l'effort le plus important

Part des dépenses de logement dans le revenu des ménages selon leur catégorie en 2006 (en %)

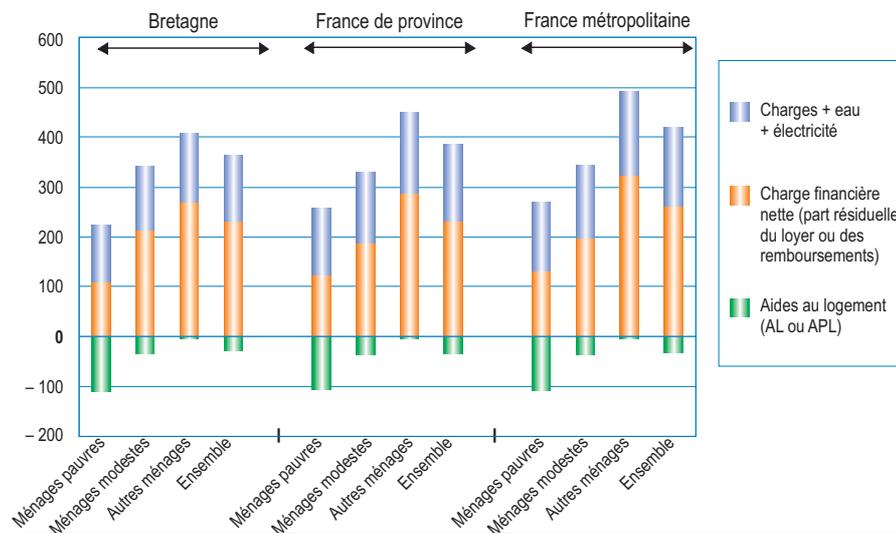


Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : en Bretagne, les ménages pauvres consacrent en moyenne 26 % de leurs revenus au logement. Les aides au logement réduisent la dépense de 12,8 % de revenu. La part du loyer ou des remboursements d'emprunt, une fois les aides déduites, est de 12,6 % et celle des charges (charges + eau + énergie) de 13,4 %.

La dépense totale de logement augmente avec le revenu

Dépenses mensuelles de logement selon la catégorie du ménage en 2006 (en €)



Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : en Bretagne, les ménages pauvres dépensent en moyenne 225 € pour se loger. Les aides au logement réduisent leur dépense de 111 €. Le loyer ou les remboursements d'emprunt, une fois les aides déduites, s'élèvent à 109 € et les charges (charges + eau + énergie) à 116 €.

quel que soit le statut d'occupation. Mais aussi, parce que la forte représentation des propriétaires non-accédants parmi les "autres ménages" bretons accentue cet écart.

Les aides au logement diminuent d'un tiers le taux d'effort des ménages pauvres

Les ménages pauvres de la région consacrent 26 % de leurs revenus pour se loger.

C'est 3 points de moins qu'ailleurs, grâce à une facture totale moyenne plus basse et à une intensité moindre de la pauvreté. Les ménages pauvres de la région sont, en effet, moins pauvres que dans le reste de la métropole. Sans les aides au logement (AL et APL), le taux d'effort moyen de ces ménages serait de 39 %. En Bretagne, les aides mensuelles s'élèvent en moyenne à 111 € pour les ménages pauvres. Pour les ménages modestes, elles ne sont plus que de 36 €.

Des situations variées dans les aires urbaines de Bretagne

Dans l'aire urbaine de Rennes, le coût net total mensuel du logement est le plus élevé avec 432 €, tout juste devant celle de Vanne, 430 €. Dans ces deux zones, la proportion moindre de propriétaires non-accédants est compensée par un parc locatif privé plus important. Ce type de parc est nécessaire à l'accueil des nouveaux arrivants, car ces deux aires sont attractives, notamment pour les revenus élevés. Les loyers moyens y sont les plus hauts de Bretagne et les biens y sont également les plus chers à l'achat. Dans l'aire urbaine de Brest, la situation est intermédiaire avec 374 € de dépense. L'effet "ville-centre" qui fait augmenter les prix est équilibré par la présence de revenus plus modestes et aussi d'un taux important de propriétaires non-accédants. Dans celles de Lorient et de Saint-Brieuc, les niveaux sont un peu plus bas (343 € et 358 €). La mobilité résidentielle y est moins importante. Les revenus y sont plus modestes et les villes-centres moins grandes. Enfin, un parc social important dans celle de Lorient et un parc locatif privé de moins bonne qualité à Saint-Brieuc sont des facteurs explicatifs de ces montants. Pour l'aire de Quimper, le taux de propriétaires non-accédants très élevé et une pression foncière moindre conduisent à une charge financière nette totale de 347 €.

Un achat plus précoce en Bretagne

Les ménages bretons n'ont pas le même comportement vis-à-vis de l'accès à la propriété que les ménages métropolitains. Devenir propriétaire est le modèle dominant dans la région. Une bonne partie des acquisitions s'y fait plus tôt, à des âges où les revenus n'ont pas encore atteint leur plus haut niveau. Le tiers des accédants bretons fait partie de la tranche des revenus intermédiaires et les 30-39 ans de la région sont proportionnellement plus souvent accédants qu'en France métropolitaine. Ailleurs, les ménages aux revenus moyens accèdent moins à la propriété et un rattrapage se fait avec un décalage de quelques années, lorsque les revenus sont devenus plus conséquents.

Un accès à la propriété qui se développe à partir de 30 ans

Les accédants à la propriété représentent 22 % des ménages bretons (20 % en France métropolitaine et en province). Ces ménages consacrent en moyenne un quart de leurs

ressources à leur logement. Les ménages pauvres et modestes sont peu nombreux parmi les accédants, quel que soit le territoire. Les effectifs d'accédants deviennent importants après 30 ans. Avant cet âge, les tout jeunes ménages représentent moins d'un ménage accédant sur vingt pour un ménage sur cinq dans la population. Le ménage accédant type est un couple de 35 à 39 ans avec des revenus plutôt médians. Ce statut est encore très courant chez les 50-54 ans, et plus en Bretagne (26 % des ménages) qu'en métropole (22 %).

Les taux d'accédants dans l'aire urbaine de Lorient (20 %) et de Saint-Brieuc (19 %) sont un peu en retrait de ceux des autres aires urbaines bretonnes. Les ménages à revenus modestes sont surreprésentés dans la première, alors qu'à Saint-Brieuc, c'est la proportion des 30-39 ans qui est faible. Les accédants sont 23 % dans l'aire urbaine de Rennes, la ville-centre n'en présentant que 12 %. Dans la commune de Brest, les 16 % d'accédants freinent moins le taux global de l'aire urbaine qui grimpe jusqu'à 25 %. Ces deux aires urbaines se caractérisent par des villes-centres orientées vers le locatif, notamment à destination des étudiants, et des deuxièmes couronnes où la très forte accession témoigne de l'étalement urbain observé ces dernières années.

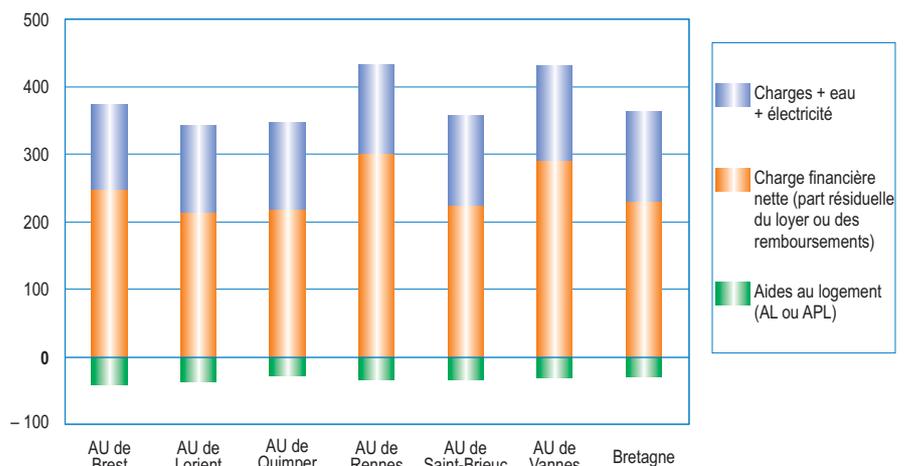
En conséquence, le temps de trajet domicile-travail des Bretons augmente, même si ces trajets restent moins longs qu'ailleurs. En effet, parmi les ménages qui se déplacent, 61 % des accédants récents résident à plus de 15 minutes de leur lieu de travail, contre 54 % de l'ensemble.

La durée d'endettement s'allonge

Dans la région, 38 % des accédants ont acheté leur logement depuis moins de 4 ans. Le coût moyen des opérations (y compris le terrain pour les maisons individuelles) y est inférieur de 5 % à celui de la province et de 21 % à celui de métropole. La différence est encore plus marquée pour le prix au m² des appartements avec 13 % de moins par rapport à la province, et 43 % par rapport à la métropole. L'emprunt couvre en moyenne les deux tiers du prix du logement. La durée d'endettement des accédants récents est de 17 ans en Bretagne (18 ans en province et en métropole). C'est partout 2 ans de plus que pour les accédants anciens. Les prêts les plus utilisés pour financer l'achat d'un logement sont le prêt bancaire classique, le prêt

La facture la plus élevée dans les aires urbaines de Rennes et de Vannes

Dépenses mensuelles de logement selon l'aire urbaine en 2006 (en €)

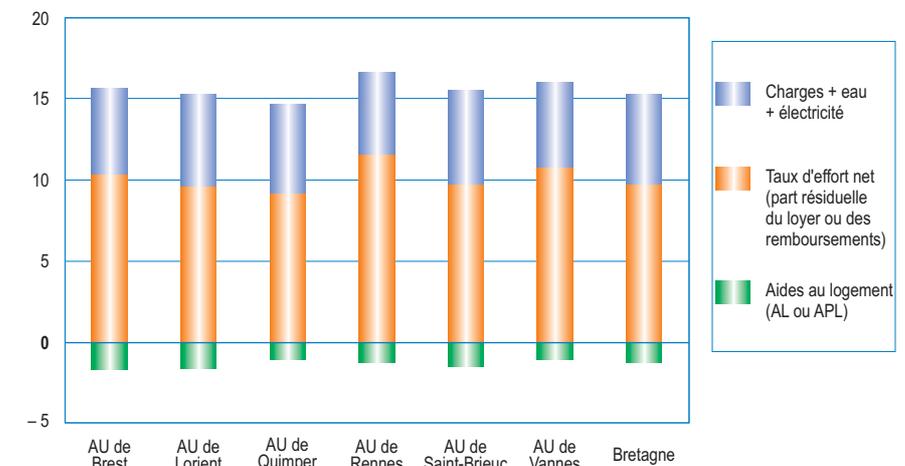


Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : dans l'aire urbaine de Brest, les ménages dépensent en moyenne 374 € pour se loger. Les aides au logement réduisent leur dépense de 40 €. Le loyer ou les remboursements d'emprunt, une fois les aides déduites, s'élèvent à 248 € et les charges (charges + eau + énergie) à 126 €.

Un budget logement plus pesant dans l'aire urbaine de Rennes

Part dans le revenu des dépenses mensuelles de logement selon l'aire urbaine en 2006 (en %)



Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : dans l'aire urbaine de Brest, les ménages consacrent en moyenne 15,6 % de leurs revenus au logement. Les aides au logement réduisent la dépense de 1,7 % du revenu. La part du loyer ou des remboursements d'emprunt une fois les aides déduites est de 10,3 % et celle des charges (charges + eau + énergie) de 5,3 %.

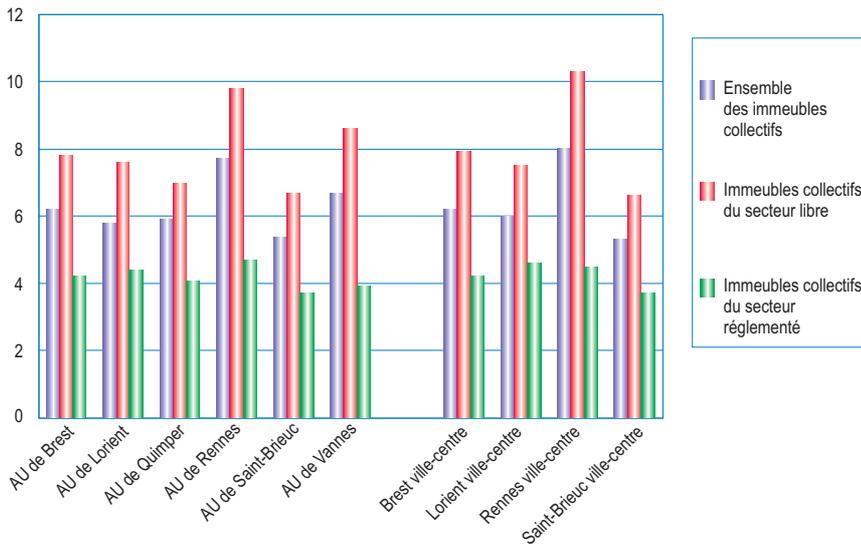
épargne-logement, et le prêt à taux zéro (voir page 8). Les ménages bretons semblent avoir une bonne maîtrise des dispositifs de financement puisqu'ils combinent nettement plus souvent qu'ailleurs un prêt épargne-logement avec un autre prêt. Ainsi, ils ont recouru en moyenne à 1,9 prêt pour financer leur acquisition, seulement 1,4 dans l'ensemble du territoire.

Le choix de l'individuel et l'achat dans le neuf diminuent

Le logement individuel est toujours plébiscité puisque 82 % des accédants bretons récents l'ont choisi ; mais c'est 8 points de moins par rapport aux accédants anciens. Avec 37 % des transactions, le neuf recule puisque 43 % des accédants anciens avaient fait ce choix.

Des loyers plus homogènes dans le secteur réglementé

Prix des loyers au m² dans les logements des immeubles collectifs en 2006 (en €)

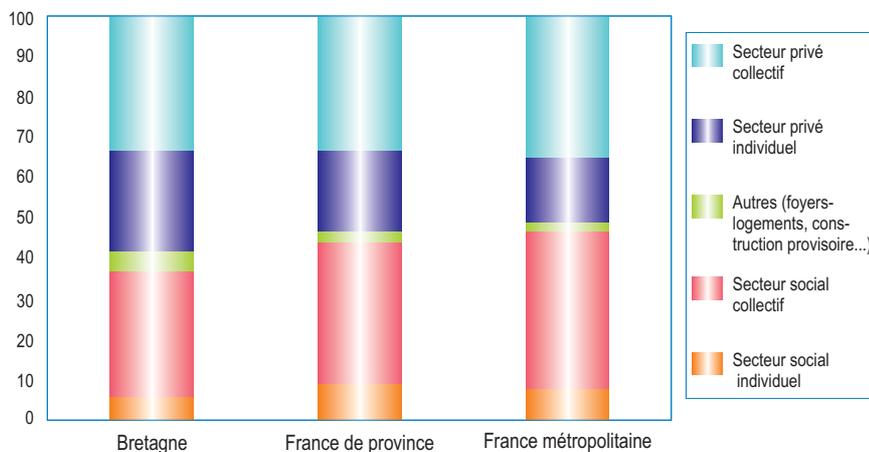


Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : dans les logements des immeubles collectifs de l'aire urbaine de Brest, le loyer brut moyen est de 6,2 € au m², de 7,8 € au m² dans les immeubles collectifs du secteur libre et de 4,2 € dans les immeubles collectifs du secteur réglementé.

Seulement 37 % des locataires bretons sont logés dans le secteur social

Répartition des locataires selon le secteur et le type de logement en 2006 (en %)



Source : Insee, enquête Logement 2006

Lecture : en Bretagne, 6 % des ménages locataires vivent dans des logements individuels du secteur social, 31 % vivent dans des immeubles collectifs du secteur social, 25 % dans des logements individuels du secteur privé, 33 % dans des immeubles collectifs du secteur privé et 5 % dans d'autres logements.

Des charges moins élevées dans le parc collectif breton

Les charges totales mensuelles moyennes varient essentiellement en fonction du type de logement. Elles sont plus élevées dans l'individuel, 140 € par mois en Bretagne, que dans le collectif, 112 € par mois, la différence se faisant essentiellement sur les dépenses d'énergie. En province, les charges totales s'élèvent à 156 € dans l'individuel et à 144 € dans le collectif. En métropole, elles sont très proches dans l'individuel et dans le collectif, 159 € et 157 €. Les écarts constatés avec la Bretagne dans le parc collectif se portent principalement sur les charges hors énergie et eau. Le parc breton est essentiellement constitué de petits immeubles dans lesquels les coûts de gestion des parties communes pèsent peu. À titre indicatif, seulement 7 % des logements collectifs bretons sont desservis par un ascenseur, contre 13 % en province, 17 % en métropole, et 38 % en Île-de-France.

27 % des ménages bretons ont réalisé des travaux au cours des 12 mois qui ont précédé l'enquête. Ce sont pour la grande majorité des propriétaires. Les principaux travaux effectués sont des travaux de peinture, de papiers peints et de menuiseries extérieures. Ils ont déboursé en moyenne 6 000 € pour ces travaux sur les 12 derniers mois qui ont précédé l'enquête, soit 500 € de plus qu'en province et en métropole.

La taxe d'habitation et la taxe foncière viennent également accroître de façon sensible les dépenses de logement. Pour l'ensemble des ménages bretons, la première s'élève à 402 € en moyenne annuelle alors que les propriétaires, accédants ou non, doivent s'acquitter de 543 € pour la deuxième.

Les loyers du secteur social sont plus homogènes

31 % des ménages bretons sont locataires et ils ne sont que 2 sur 3 à habiter dans un immeuble collectif, 3 sur 4 en métropole. Leur charge financière nette totale moyenne est de 412 €. Le loyer brut moyen au m² en Bretagne est de 6,30 € dans le parc collectif et de 5,70 € dans le parc pavillonnaire. Le secteur réglementé héberge seulement 39 % des locataires bretons ; c'est 7 points de

moins qu'en province et 9 points de moins qu'en métropole.

En Bretagne, dans les immeubles collectifs du secteur social, les loyers bruts moyens au m² sont de 4,50 €, contre 8 € dans le secteur libre. Dans les villes-centres, les loyers du parc collectif réglementé varient de 3,70 € à Saint-Brieuc à 4,50 € à Rennes. Dans le secteur libre, ces loyers sont nettement plus dispersés puisqu'ils fluctuent de 6,60 € à Saint-Brieuc à 10,30 € à Rennes.

Source et définitions

Les chiffres publiés dans cette étude proviennent de l'enquête **Logement menée en 2006**. Cette enquête est réalisée par l'Insee tous les quatre ou cinq ans. Afin d'obtenir des résultats sur la région et quelques-uns de ses territoires, des extensions d'échantillon ont été réalisées dans le cadre d'un partenariat entre l'Insee, la direction régionale de l'Équipement, le conseil régional de Bretagne, Rennes métropole, Brest métropole océane, l'agence d'urbanisme et de développement économique du pays de Lorient et la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc. Des résultats sont disponibles pour les aires urbaines de Brest, Lorient, Rennes, Quimper, Saint-Brieuc et Vannes, pour les communautés de communes et villes-centres de Brest, Lorient, Rennes et Saint-Brieuc.

Les quintiles de revenus partagent la distribution ordonnée des revenus en cinq parties égales. Ainsi, le premier quintile est le revenu au-dessous duquel se situent 20 % des revenus, le deuxième est le revenu au-dessous duquel se situent 40 % des revenus, etc. Pour assurer la comparabilité entre les différents territoires, les quintiles pris en compte sont calculés à partir des revenus nationaux. La répartition des ménages au sein de ces quintiles peut sensiblement varier d'une région à l'autre.

Les quartiles partagent une distribution ordonnée en quatre parties égales. Ainsi, le premier quartile est le niveau au-dessous duquel se situent 25 % de la distribution observée, le deuxième est le niveau au-dessous duquel se situent 50 % de la distribution : c'est la **médiane**, etc.

Les ménages pauvres sont ceux qui ont des revenus annuels inférieurs à 9 960 €, soit 60 % de la médiane des revenus nationaux, la médiane se situant à 16 600 €. Les ménages pauvres représentent en Bretagne 15,8 % de l'ensemble des ménages. En France, ils sont 18,5 % et 19,7 % en province.

Les ménages modestes ont des revenus annuels supérieurs à 60 % de la médiane et inférieurs au 2^e quintile qui s'élève à 14 421 €. Les ménages modestes bretons représentent 23,7 % des ménages. En France, ils sont 21,5 % et 23 % en province. Au-delà d'un revenu égal au 2^e quintile, les ménages ne touchent quasiment plus d'aide au logement.

Les accédants à la propriété sont les ménages qui ont au moins un prêt pour financer leur logement en cours de remboursement. Sont distingués, **les accédants récents** qui ont acquis leur logement au cours des quatre années qui ont précédé l'enquête des autres accédants qui sont **les accédants anciens**.

De nombreuses composantes peuvent entrer dans la constitution de la dépense de logement. La terminologie utilisée dans l'étude est définie ci-après.

Les charges : charges hors dépenses d'eau et d'énergie (il s'agit essentiellement des charges liées à l'entretien des parties communes en habitat collectif pour les locataires ou des charges de copropriété pour les propriétaires).

Les charges totales : charges + dépenses d'eau + dépenses d'énergie.

Les aides au logement : Aide Personnalisée au Logement (APL) ou Allocation Logement (AL).

La charge financière brute ou dépense brute : loyers ou remboursements d'emprunt.

La charge financière nette ou dépense nette : loyers ou remboursements d'emprunt – aides au logement.

La charge financière nette totale ou coût net total : loyers ou remboursements d'emprunt – aides au logement + charges totales.

Taux d'effort : charge financière nette totale / revenu total.

Zonages

Aire urbaine : ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et une couronne périurbaine dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Ville-centre : c'est la commune la plus peuplée du pôle urbain.

L'accession sociale et le prêt à taux zéro

Pour aider les ménages à revenu modeste à acquérir leur résidence principale, l'État a créé le prêt à taux zéro en 1995, avance remboursable sans intérêts et réservée aux primo-accédants.

En 2006, près de 16 900 ménages ont obtenu un Prêt à Taux Zéro (PTZ), soit 1,3 % de l'ensemble des ménages bretons. La majorité de ces ménages ont emprunté pour l'acquisition-amélioration d'un logement ancien et près de 40 % pour la construction d'une maison.

Dans ce cadre, le montant moyen des acquisitions mobilisant un PTZ s'élève à 132 880 € en Bretagne, avec un emprunt global de 117 640 €. L'achat avec PTZ dans l'ancien coûte environ 8 200 € de moins tandis que la construction d'une maison avec l'achat du terrain revient à 15 200 € de plus.

Le PTZ correspond à une petite partie du total des prêts, 12,5 % en moyenne, soit 14 645 €. Même modique, ce prêt se révèle indispensable pour réaliser son projet ; il est d'ailleurs souvent considéré comme apport personnel par les banques. Cette part diminue régulièrement depuis 1998 où elle s'élevait à 20 %, tandis que le montant des prêts et les prix immobiliers augmentent. La moitié des ménages devront rembourser le PTZ en

17 ans au plus. Quant au prêt principal, il représente environ les trois quarts du total avec une durée de remboursement plus longue (médiane à 22 ans).

Pour avoir le droit de bénéficier du dispositif, les revenus ne doivent pas dépasser un certain plafond. La moitié des ménages bénéficiant d'un PTZ disposent d'un revenu annuel inférieur à 24 000 €. Cette condition cible entre autres les jeunes ménages : 65 % des emprunteurs ont en effet moins de 35 ans. Les employés et les ouvriers sont les plus représentés (respectivement 31 % et 29 %) ; 24 % sont des professions intermédiaires. Les trois quarts des bénéficiaires étaient locataires du privé au moment de leur demande de prêt. Près de 30 % sont des personnes seules, 27 % des ménages de deux personnes.

L'investissement des ménages ayant recours au PTZ augmente régulièrement depuis la création de celui-ci : l'ensemble des prêts pour un primo-accédant représentait 2,9 années de revenus en 1996, mais 4,9 années aujourd'hui ; ce chiffre varie cependant peu suivant les catégories socioprofessionnelles les plus courantes. Le taux d'effort brut (première mensualité des prêts contractés/revenu mensuel) suit la même tendance : 33,8 % en moyenne, soit 6 points de plus

qu'il y a dix ans. En 2006, celui-ci est légèrement plus élevé pour les professions intermédiaires et d'un point plus faible pour les cadres, qui représentent 9 % des bénéficiaires.

L'Ille-et-Vilaine un peu à part

En 2006, la part de ménages ayant obtenu un PTZ est de 1,4 % en Ille-et-Vilaine alors qu'elle est de 1,2 % dans les trois autres départements. De même, ce département totalise un peu moins de 30 % des résidences principales de la région, mais près de 33 % des prêts à taux zéro attribués de 2005 à 2007. À l'opposé, les Côtes-d'Armor ne rassemblent que 18 % des PTZ en 2006, mais cette proportion augmente légèrement chaque année.

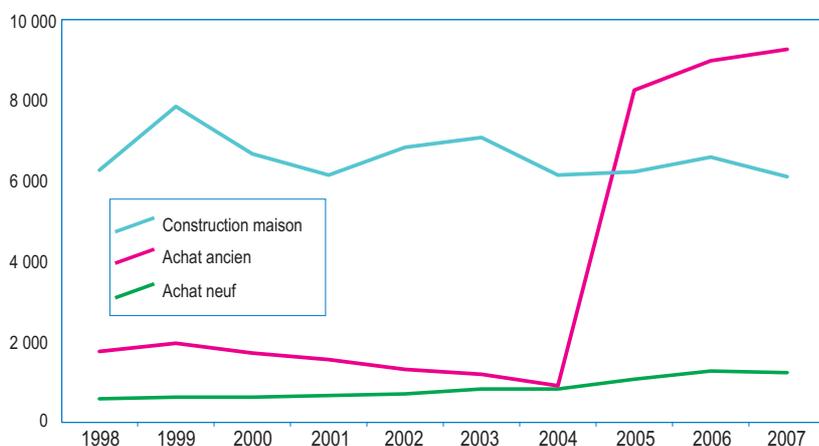
Le montant total de l'opération avec PTZ est en moyenne plus élevé de 8 400 € en Ille-et-Vilaine. La part des ménages issus du monde HLM est également plus importante (7,6 % pour 6,2 % dans l'ensemble de la Bretagne). Seuls trois quarts des prêts à taux zéro en Ille-et-Vilaine sont relatifs à une maison individuelle, contre 82 % au niveau de la région.

Le PTZ dans les aires urbaines : 1 sur 5 à Rennes, peu à Saint-Malo

L'aire urbaine de Rennes possède le plus grand nombre de ménages ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro : 3 250 en 2006, soit 19 % des PTZ en Bretagne. L'aire urbaine de Brest suit avec 10 % des prêts à taux zéro, proportion équivalente à celle de son poids dans le nombre de ménages bretons. En revanche, la part des PTZ dans l'aire urbaine de Saint-Malo est deux fois plus faible que la part des ménages malouins dans les ménages de la région.

L'aire urbaine de Brest présente le PTZ moyen et le montant moyen de l'opération les plus faibles : cette zone possède en effet la plus forte proportion de prêts pour l'achat d'un logement ancien dont le coût est inférieur. À l'inverse, l'aire urbaine de Vannes se caractérise par une part importante de PTZ destinés à la construction d'une maison,

Nombre de PTZ offerts au cours des dix dernières années



Source : statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS

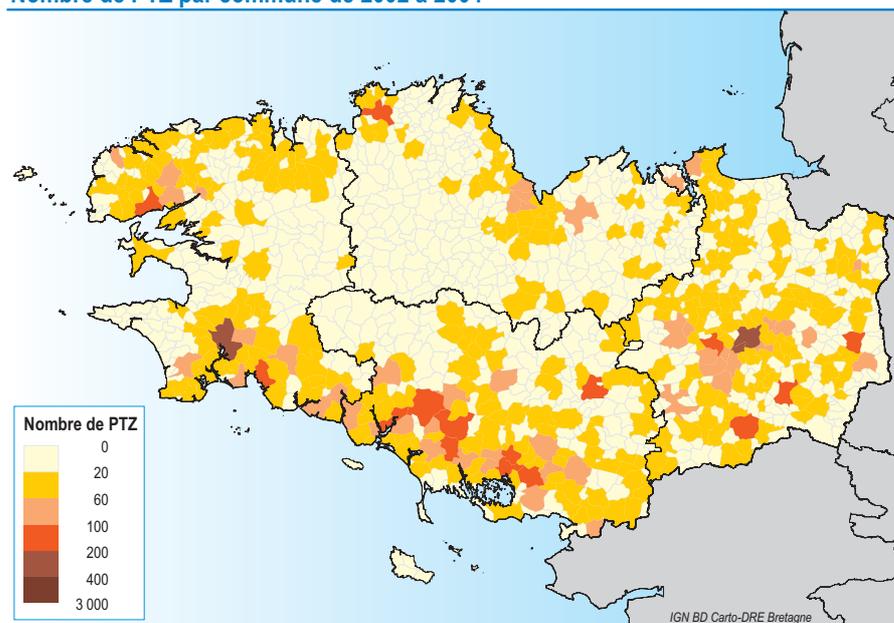
Lecture : la hausse de 2005 correspond à l'élargissement du PTZ pour l'achat dans l'ancien ; auparavant seuls les achats avec travaux étaient éligibles.

opération qui revient plus cher ; c'est aussi le cas pour Saint-Malo et Saint-Brieuc. Quant à l'aire urbaine de Rennes, sa spécificité réside dans le poids du neuf : près d'un quart des PTZ sont liés à l'achat d'un logement neuf, dont deux tiers dans le collectif, largement trois fois plus que la moyenne régionale ; le montant moyen d'une opération sur ce territoire est de 146 260 €.

En 2006, c'est la ville-centre qui concentre le plus de PTZ au sein de l'aire urbaine, la proportion allant de 24 % pour celle de Rennes à 62 % pour celle de Quimper. Ceci découle de l'élargissement du PTZ à l'achat d'un logement ancien depuis 2005 : avant cette date, les communes périurbaines étaient nettement plus représentées. D'ailleurs, en ne considérant que les prêts pour la construction de maisons individuelles, leur nombre est globalement stable chaque année.

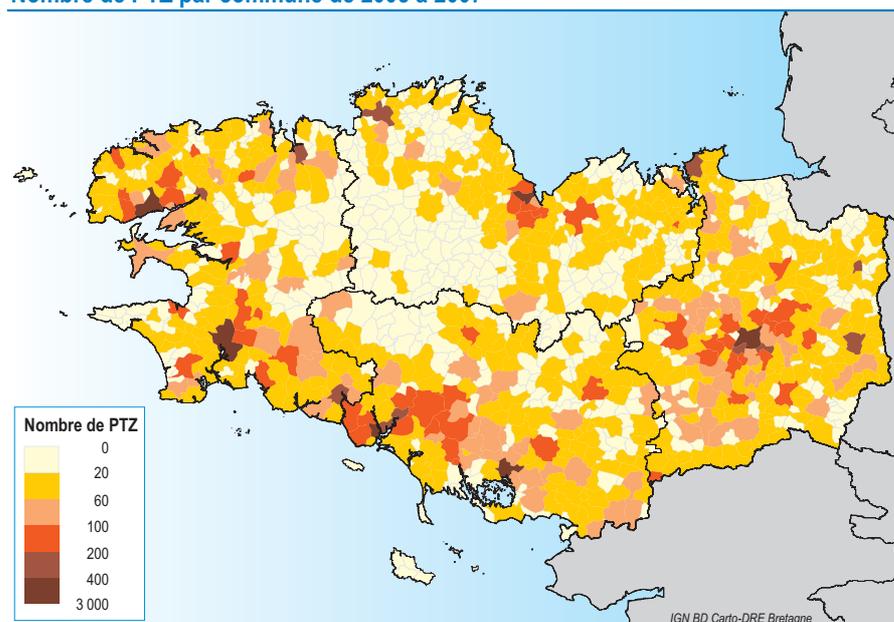
En 2009, le prêt à taux zéro évolue encore : son montant est doublé dans le cas de la construction ou l'acquisition d'un logement neuf. Parallèlement, l'éco-PTZ est mis en place pour financer la rénovation thermique des logements privés.

Nombre de PTZ par commune de 2002 à 2004



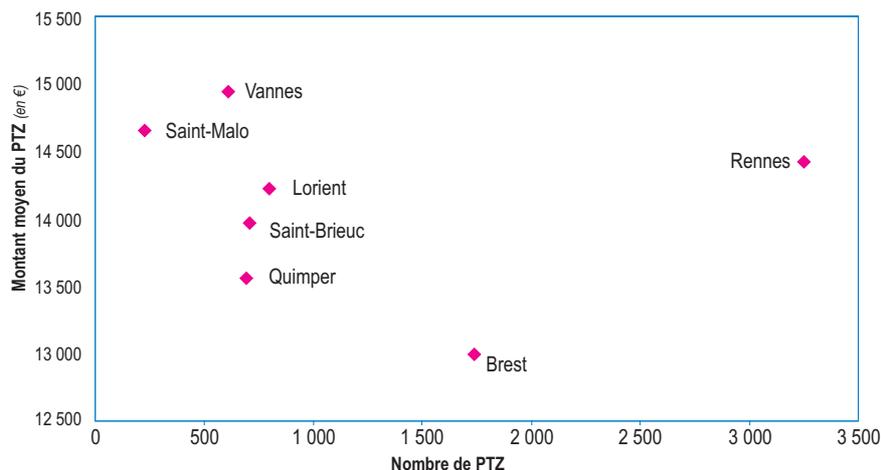
Source : statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS

Nombre de PTZ par commune de 2005 à 2007



Source : statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS

Nombre et montant des PTZ par aire urbaine



Source : statistiques sur le prêt à taux 0 - SGFGAS

Méthodologie

Le prêt à taux zéro est le dispositif d'aide pour l'accès à la propriété de sa résidence principale mis en place par le ministère du Logement en 1995. Depuis 1997, il est réservé aux foyers n'ayant pas été propriétaires de leur logement dans les deux ans précédant l'opération envisagée.

Le principe est un crédit sans intérêts, dont les caractéristiques dépendent du nombre de personnes composant le foyer, la zone géographique et l'ancienneté du logement.

Depuis le 1^{er} février 2005, les aides de l'État en faveur de la primo-accession ont été élargies à l'achat de logements anciens. Désormais, le Nouveau Prêt à Taux Zéro (NPTZ) permet de financer tous types d'accès à une résidence principale dans le cadre d'une primo-accession. Sont ainsi éligibles :

- l'achat d'un logement neuf à un promoteur ou la construction d'une maison individuelle ;
- l'achat d'un logement ancien ;
- l'acquisition-amélioration d'un logement ancien.

Ainsi, près de 238 000 PTZ ont été émis en 2006 en France métropolitaine, soit une augmentation de 18 % des effectifs par rapport à l'année précédente. Cette évolution s'effectue dans et autour des zones géographiques qui historiquement recouraient déjà le plus au prêt à taux zéro, notamment la Bretagne et les Pays de la Loire en raison de leur attrait pour le statut de propriétaires.

Source

Les résultats présentés ont été produits à partir des fichiers du SGFGAS (Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale). Cette société gère pour le compte de l'État la garantie que celui-ci apporte aux prêts à 0 %. L'objet de cette garantie est d'indemniser les établissements de crédit des pertes qu'ils auraient à subir en cas de défaillance d'un emprunteur.

Pour en savoir plus

- Le logement en Bretagne / Isabelle Baudequin... [et al.] ; Insee Bretagne. - Dans : *Dossier WEB* [Bretagne] ; n° 11 (2008, nov.). - Système en ligne.
- Les logements bretons en 2006 / Davis Levy, Isabelle Baudequin, Jean-François Portier ; Insee Bretagne. - Dans : *Les Dossier d'Octant* ; n° 51 (2008, nov.). - Accessible en ligne.
- Le poids des dépenses de logement depuis vingt ans / Jérôme Accardo, Fanny Bugeja ; Insee. - Dans : *Cinquante ans de consommation en France*, 2009. - P. 33-47. - [Références]. - Accessible en ligne.
- Endettement domestique des ménages début 2004, résultats de l'enquête patrimoine 2004 / Henri Ruiz. - Dans : *Insee résultats. Société* ; n° 70 (2007, août). - Système en ligne.
- Les Prêts à Taux Zéro en Bretagne au 1^{er} trimestre 2009 / Cellule Économique de Bretagne ; Dans : *BIR : Bulletin d'Informations Régionales*. - (2009, sept.). - Accessible en ligne.
- *Les comptes du logement en 2006* / rapporteurs Karl Even, Patrick Poncet ; réalisé par Dounia Boudour, Virginie Christel, Laurent Fauvet... [et al.] ; Service Économie, Statistiques et Prospective [SESP]. - Paris : ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire, 2008. - 206 p. - Accessible en ligne.
- Hausse record des dépenses de logement en 2006, net ralentissement en 2007 / Virginie Christel ; Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire. - Dans : *SESP en bref* ; n° 28 (2008, juil.). - 4 p. - Accessible en ligne.
- Dépenses courantes de logement en 2004 : un poids toujours plus lourd dans le budget / Claire Plateau. - Dans : *Notes de synthèse du Service économique et statistique* ; n° 160 (2005, août-déc.). - P. 11-16. - Accessible en ligne.
- L'évolution des dépenses de logement depuis les années soixante-dix / Gabrielle Fack. - Dans : *Mesurer le pouvoir d'achat* : rapport [Conseil d'analyse économique], 2008. - P. 247-271. - Accessible en ligne.
- Le prêt à taux zéro / Anne Gevaertz. - Dans : *Les notes bleues de Bercy* ; n° 317 (2006, nov.). - Système en ligne
- www.insee.fr/fr/regions/bretagne/
- www.cellule-eco-bretagne.asso.fr
- www.insee.fr
- www.statistiques.equipement.gouv.fr/

Cette étude a été réalisée en partenariat avec la direction régionale de l'Équipement de Bretagne.

Directeur de la Publication : Bernard Le Calvez

Rédactrice en chef : Sylvie Lesaint

Composition : Dominique Bertier
Brigitte Cariou

Auteurs : Laurence Luong (direction régionale de l'Équipement)
Jean-François Portier (Insee)

Crédit photo : Fotolia
Insee

ISSN 1276-972X - © Insee 2009
Dépot légal : 4^e trimestre 2009
Imprimerie : Média graphic - Rennes

INSEE Bretagne

36, place du Colombier
CS 94439
35044 RENNES Cedex
Tél. : 02 99 29 33 33
Fax : 02 99 29 33 90

Pour tout renseignement statistique :
0 825 889 452 (0,15 € la minute)

La France vue du recensement de la population

www.insee.fr

Les résultats du recensement
de la population mis à jour
chaque année

