

Les dossiers de la DREAL PICARDIE

n° 1
août
2009

Le PTZ des villes et le PTZ des champs

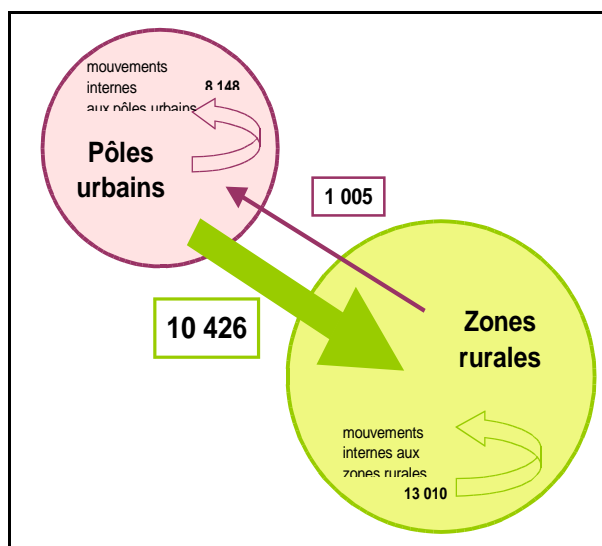


De 1997 à 2007, plus de 38 000 acquisitions de logements en Picardie ont été effectuées avec l'aide d'un prêt à taux zéro (PTZ). Parmi les bénéficiaires de cette aide à l'accession, près de 32 600 habitaient déjà en Picardie. Ces achats ont occasionné plus de 10 000 déplacements de zones urbaines vers des zones plus rurales. A l'inverse, un millier seulement de ruraux s'est rapproché des zones définies comme urbaines. La distance moyenne entre le logement acquis et le domicile initial est de 10 km.

Les ménages « quittant la ville » sont plutôt ouvriers et moins souvent cadres que ceux y arrivant ; ils ont des revenus inférieurs et un nombre de personnes composant le ménage plus important.

L'analyse des bénéficiaires du PTZ confirme donc que l'accession à la propriété s'accompagne le plus souvent d'un éloignement du pôle d'emploi, donc d'une augmentation des déplacements domicile-travail.

10 fois plus de PTZ accordés à des urbains qui s'installent à la campagne



Parmi les 18 600 bénéficiaires d'un PTZ qui résidaient en zone urbaine, 10 430 ont acheté en zone rurale, tandis que 8 150 ont fait le choix de rester en zone urbaine (dont 7 230 dans le même pôle). Parallèlement, 14 000 « ruraux » ont également obtenu un PTZ. Un bon millier s'est installé en ville et 13 000 sont restés à la campagne, dont 11 000 dans le même Pays de Picardie et 2 000 dans un Pays autre.

Gestion de la
Connaissance
et Garant
environnemental
Unité Statistiques



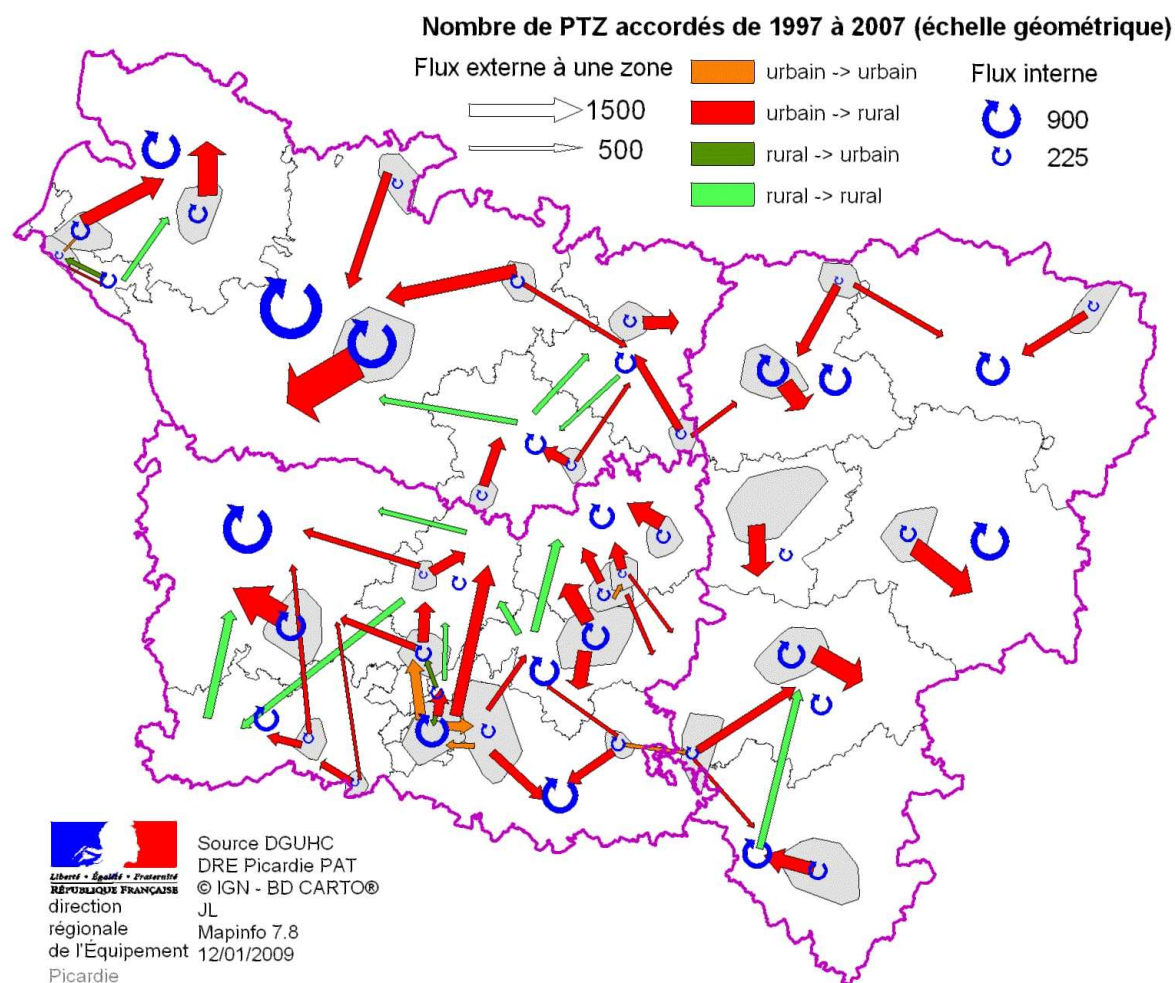
Les mobilités résidentielles urbain-rural

On remarque donc, à travers les migrations générées suite à un achat immobilier aidé par le PTZ, un « solde » de plus de 9 400 ménages en 11 ans en faveur des zones rurales, au détriment de la ville et de sa proche banlieue.

Les ménages urbains s'installant à la campagne sont plus grands que leurs homologues faisant le chemin en sens inverse. On dénombre en effet, le jour de l'accord du prêt, en moyenne 2,95 personnes par famille pour les premiers, contre 2,39 pour les seconds.

Le solde généré des flux entre ville et campagne est donc positif d'environ 28 300 personnes en faveur de l'espace rural. La réforme de 2005 du PTZ, l'ouvrant à l'acquisition des logements anciens sans condition de travaux, a toutefois réduit cette tendance et a ainsi permis de limiter les départs des ménages vers des zones plus éloignées, là où l'immobilier est moins cher.

Le taux d'achat en zone urbaine passe ainsi d'environ 20 % jusque 2004 à 33 % depuis 2005.



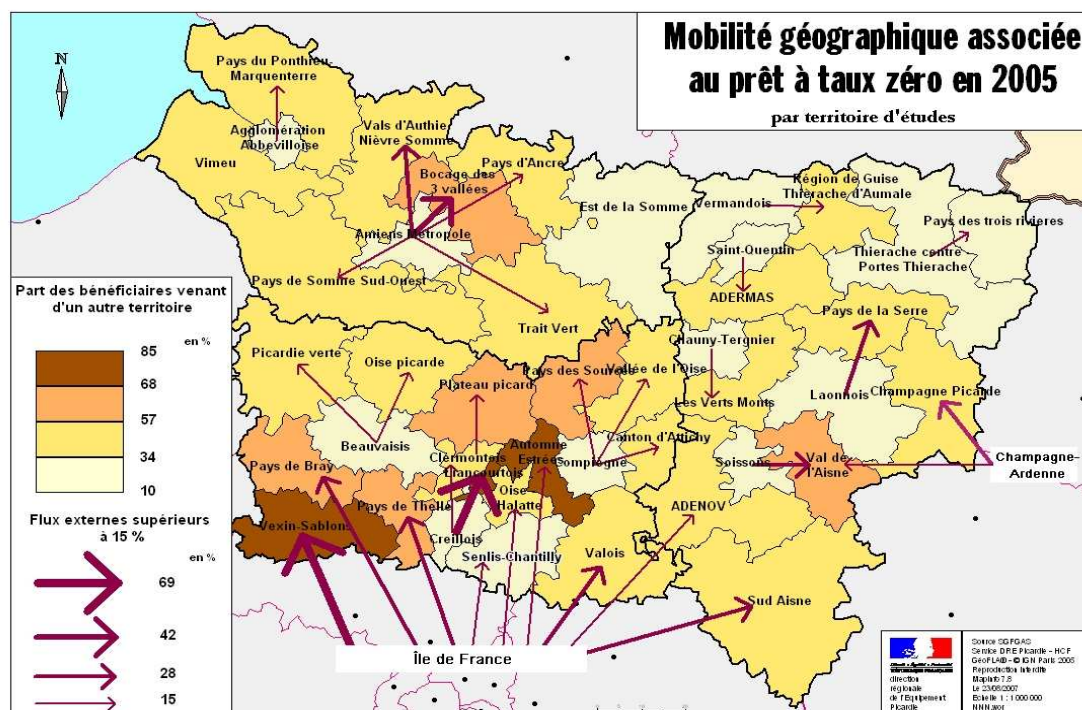
Afin de rendre la carte lisible, seuls les flux représentant plus de 6 % des PTZ accordés dans une zone, sont représentés

Outre la visualisation des flux engendrés par l'obtention d'un PTZ, plus importants des pôles urbains vers les zones rurales que l'inverse (10 426 contre 1 005 de 1997 à 2007), quels que soient les Pays, cette carte souligne la faiblesse des mouvements interdépartementaux.

Seulement 2,3 % des PTZ accordés (soit 730) concernent des mouvements entre les départements picards.

En revanche, plus de 500 habitants de la Marne se sont installés dans l'Aisne (l'étalement de la zone urbaine Rémoise), tandis que ceux du Nord-Pas-de-Calais investissent dans le nord de la région, les Normands de Seine-Maritime dans l'ouest picard.

Les ménages d'Ile-de-France ont bénéficié de près de 4 000 PTZ pour s'installer dans le sud picard.



En 2004, environ 13,4 % des ménages bénéficiaires restaient dans la même commune, suite à leur accession. Cette proportion passe à 25,8 % en 2005.

De manière constante, les ménages restent dans le même département : 85,6 % en 2004 et 84,8 % en 2005.

Une exception cependant : la pression exercée par la frange francilienne sur le sud de l'Oise.

On observe un mouvement allant du sud de la région vers le nord, notamment de l'Ile-de-France vers le sud de l'Oise : environ trois

quart des bénéficiaires installés sur le territoire de Vexin-Sablon viennent d'Ile-de-France.

Ce mouvement se répercute également sur l'ensemble de la région et, plus particulièrement des centres urbains vers les périphéries : du Beauvaisis vers la Picardie Verte ou l'Oise Picarde; du Laonnois vers le Pays de Serre.

Le nouveau PTZ a, certes, permis le maintien de certains bénéficiaires dans les centres urbains, cependant, la fuite vers les périphéries et l'étalement dans le rural restent majoritaire.

Département d'origine	Lieu de l'acquisition			
	Aisne	Oise	Somme	Picardie
Aisne	8 558	76	60	8 694
Oise	220	12 168	198	12 586
Somme	71	109	11 121	11 301
Picardie	8 849	12 353	11 379	32 581
Nord-Pas-de-Calais	108	38	211	357
Seine-Maritime	2	63	209	274
Marne	526	8	2	536
Ile-de-France	731	3 308	127	4 166
Autres départements	76	125	39	240
Ensemble des PTZ	10 292	15 895	11 967	38 154

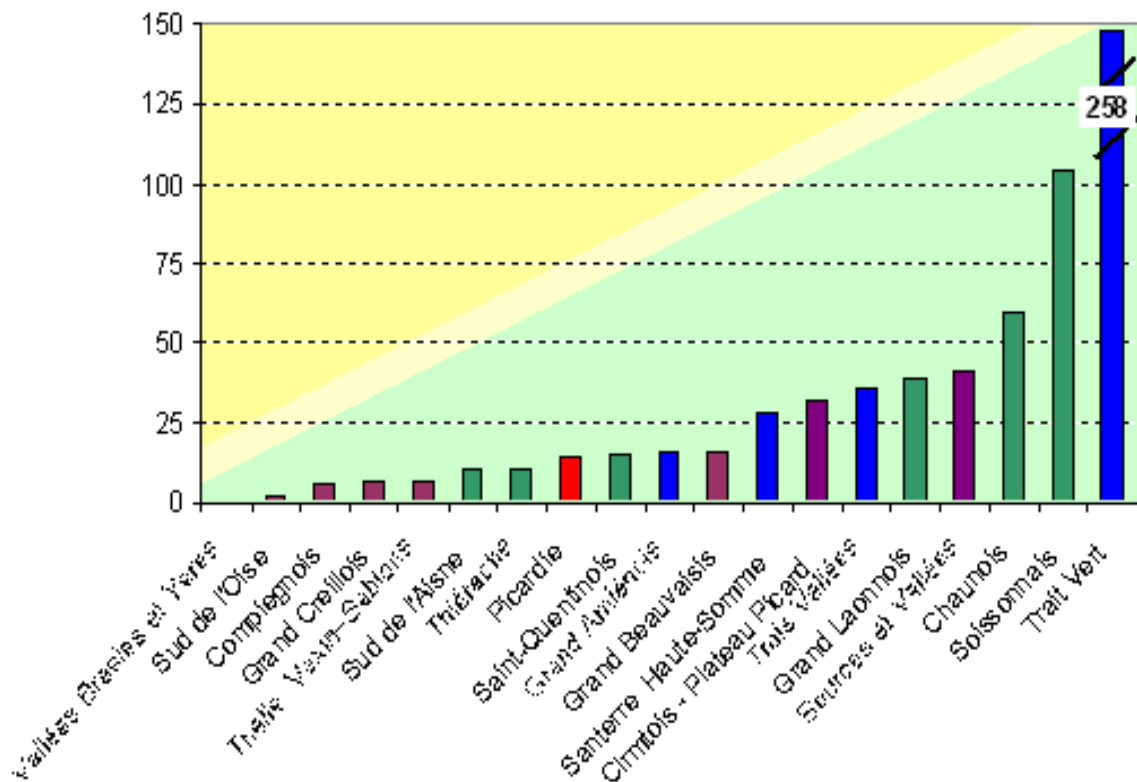
Les quelque 5 900 mouvements entre deux pays différents de Picardie représentent 18 % des 32 600 déplacements enregistrés entre 1997 et 2007. Les bénéficiaires d'origine « rurale » allant s'installer en zone urbaine ou périurbaine d'un autre pays représentent quant à eux la moitié des plus de 1 000 mouvements en ce sens.

Un changement de pays, lié à une relativement plus grande installation en ville, peut être assimilable à un rapprochement d'un autre pôle d'emploi, donc à une future diminution des déplacements domicile-travail.

En revanche, l'installation d'ex-urbains vers la campagne d'un autre pays (à 42 % contre 30 % au sein du même) n'est pas forcément liée à un changement de pôle d'emploi, mais à une habitation encore plus éloignée.

Ceci contribue donc à l'augmentation des migrations alternantes.

Départ des pôles vers le rural rapportés aux mouvements inverses



Dans ce schéma, les pays axonais sont en vert, les isariens en violet et les samariens en bleu.

Le calcul d'un indice des migrations urbaines vers rurales, rapporté aux migrations rurales vers urbaines, au sein d'un même pays, montre de fortes disparités au sein de la Picardie.

Alors qu'on compte pour toute la région un ratio d'étalement urbain de 14,7 (comprendre « quand un ménage rural va s'installer dans un des pôles urbains de son propre pays, on en dénombre 14,7 qui font le chemin inverse »).

Ce ratio est particulièrement élevé pour des pôles d'importance moyenne, allant de 25 à 258 (Roye et Montdidier dans le Trait Vert ; Soissons, Chauny-Tergnier-La Fère, Noyon, Ribécourt et Thourotte dans le Pays Sources et Vallées ; Laon, Clermont et Saint-Just-en-Chaussée dans le Clermontois ; enfin, Péronne et

Ham pour le Santerre-Haute Somme).

En revanche, deux pôles isariens se situent, bien en-dessous de la moyenne (Compiègne et Creil avec environ 6 %). Ces deux pôles font partie de Pays de faible superficie dans lesquels les urbains achètent dans le rural des Pays voisins, les grands pôles de Picardie sont très près de la moyenne régionale : entre 15 % et 15,6 %.

Si l'on rapporte ce ratio à la proportion totale d'urbains dans la population de chaque Pays, la hiérarchie reste inchangée dans l'étalement urbain, hormis le cas particulier du Pays du Grand-Creillois où la population rurale totale est relativement très faible (cinq fois moins que la moyenne picarde).

Les bénéficiaires d'un PTZ s'éloignent en moyenne de 10 km

Pour les 32 600 bénéficiaires picards d'un PTZ ayant acheté en Picardie entre 1997 et 2007, **la distance moyenne entre le lieu de résidence initial et le logement acheté au moyen d'un PTZ s'élève à 10 kilomètres**. Cette moyenne recouvre d'importantes disparités.

Les quelque 10 400 ménages qui ont quitté un pôle urbain pour acheter en zone rurale se sont éloignés de près de 15 km de leur lieu de résidence initial.

En revanche, les 10 800 ménages résidant en zone rurale qui ont acheté dans le rural du même pays n'ont parcouru que 6 km en moyenne : ces achats de proximité, dans une commune voisine de la commune de résidence initiale, représentent le tiers du total des PTZ distribués dans la région.

A l'inverse, les ménages qui ont changé de pays se sont éloignés de 23 km. Cette distance est portée à 50 km environ pour les ménages en provenance d'Ile-de-France qui ont acheté en Picardie avec un PTZ.

Le profil des nouveaux ruraux

	Nbre de prêts	dont acquéreur ppal marié ou vivant en couple (%)	dont cadre et prof. Intell supérieure (%)	dont prof. Intermédiaires (%)	dont employés (%)	dont ouvriers (%)	Nbre de personnes
Rural ⇨ Rural	13 010	76,2	5,6	18,9	24,7	43,8	37 095
Rural ⇨ Urbain	1 005	55,3	11,1	28,1	28,6	26,7	2 401
Urbain ⇨ Rural	10 426	79,5	7,0	22,1	26,6	39,5	30 728
Urbain ⇨ Urbain	8 148	64,3	10,4	23,9	30,6	29,4	22 196
Ensemble	32 589	73,9	7,4	21,5	26,9	38,3	92 420

	Revenus moyens des cadres (€/UC)	Revenus moyens des prof. Intermédiaires (€/UC)	Revenus moyens des employés (€/UC)	Revenus moyens des ouvriers (€/UC)
Rural ⇨ Rural	16 122	14 303	13 436	11 818
Rural ⇨ Urbain	16 741	14 746	15 416	12 841
Urbain ⇨ Rural	15 809	14 682	13 494	11 626
Urbain ⇨ Urbain	16 469	14 417	13 452	11 326
Ensemble	16 164	14 479	13 515	11 677

	individuel		collectif		
	Nbre de prêts	Prix moyens (€)	Nbre de prêts	Prix moyens (€)	Prix moyens (€/m ²)
Rural ⇨ Rural	12 245	107 501	765	120 373	1 569
Rural ⇨ Urbain	758	115 394	247	109 942	1 864
Urbain ⇨ Rural	10 047	109 729	379	120 323	1 383
Urbain ⇨ Urbain	6 580	112 903	1 568	111 173	1 669
Ensemble	29 630	109 658	2 959	114 621	1 610

Les 10 400 ménages urbains ayant contracté un PTZ dans le but de s'installer à la campagne présentent un profil différent de ceux qui sont restés en ville, ou de ceux venant d'une zone rurale.

Faire le choix de devenir propriétaire pousse à s'éloigner des centres urbains, et ainsi augmenter les déplacements domicile-travail.

Ainsi, le « principal acquéreur » (au sens bancaire du terme) est beaucoup plus souvent marié ou vivant en couple. La taille moyenne de ces ménages est supérieure (Cf supra).

Le ménage urbain faisant le choix d'acheter acquerra une maison individuelle de moins de 110 000 € (*), alors que le néo-urbain disposera de la sienne pour un peu plus de 115 000 €.

L'emprunteur citadin s'installant à la campagne est beaucoup moins souvent cadre que celui restant en ville, ou que le rural y venant (7 % contre respectivement 11,1 % et 10,4 %). Il est ouvrier à près de 40 %, ceux s'installant ou restant en ville l'étant à moins de 30 %.

La différence de prix (moins de 5 %) peut apparaître faible, mais **les logements acquis par des urbains en zone rurale ont une superficie supérieure de 19% à ceux acquis par les ruraux dans les pôles urbains** (100 m² contre 84 m²).

Pour mémoire : les ratios respectifs pour l'ensemble de la Picardie sont respectivement de 9,3 % et de 33,9 %.

On constate que devenir propriétaire, c'est très majoritairement souhaiter disposer d'une maison individuelle : **plus de 96 % des urbains achetant dans des zones rurales achètent de l'individuel.**

Les revenus diffèrent également selon que l'on reste en zone urbaine, ou que l'on y va, ou si on s'installe au-delà de la proche périphérie. Ce phénomène est particulièrement sensible chez les ouvriers et chez les employés, **où les néo-ruraux ont un revenu en moyenne inférieur de 10 % à 15 % que ceux qui s'installent en zone urbaine.**

Toutefois, 379 emprunteurs ont acquis un appartement. Ils l'ont alors acheté à moins de 1 400 € du m² (*), contre plus de 1 860 € du m² pour les gens s'installant dans un pôle urbain. Le prix total de l'appartement acheté ne reflète pas la même réalité, il est moins cher pour les nouveaux urbains car beaucoup plus petit (59 m², contre 87 m² pour ceux achetés en zone rurale).

Ces différences de catégorie socio-professionnelle, de taille de la famille ou de revenus s'expliquent par le prix de l'immobilier. Les prix moyens des ventes ayant fait l'objet de l'octroi d'un PTZ sont supérieurs dans l'habitat urbain à ceux observés dans le rural.

Méthodologie

Durant les périodes intercensitaires, la DREAL dispose notamment du fichier des prêts à taux zéro pour apporter des informations sur les migrations définitives, sur un segment restreint aux ménages locataires ou hébergés qui accèdent à la propriété.

Le PTZ, créé en 1995, est un prêt sans intérêt, complémentaire au prêt principal, et assimilé par les organismes bancaires à un apport personnel. Il est réservé sous conditions de ressources, aux primo-accédants (ménages qui ne sont pas déjà propriétaires) pour l'acquisition d'une résidence principale. Afin de relancer le dispositif, un nouveau prêt à taux zéro a été mis en place en 2005. Désormais, le PTZ permet de financer l'achat d'un logement neuf ou d'un logement ancien avec travaux, mais aussi d'un logement ancien sans condition de travaux.

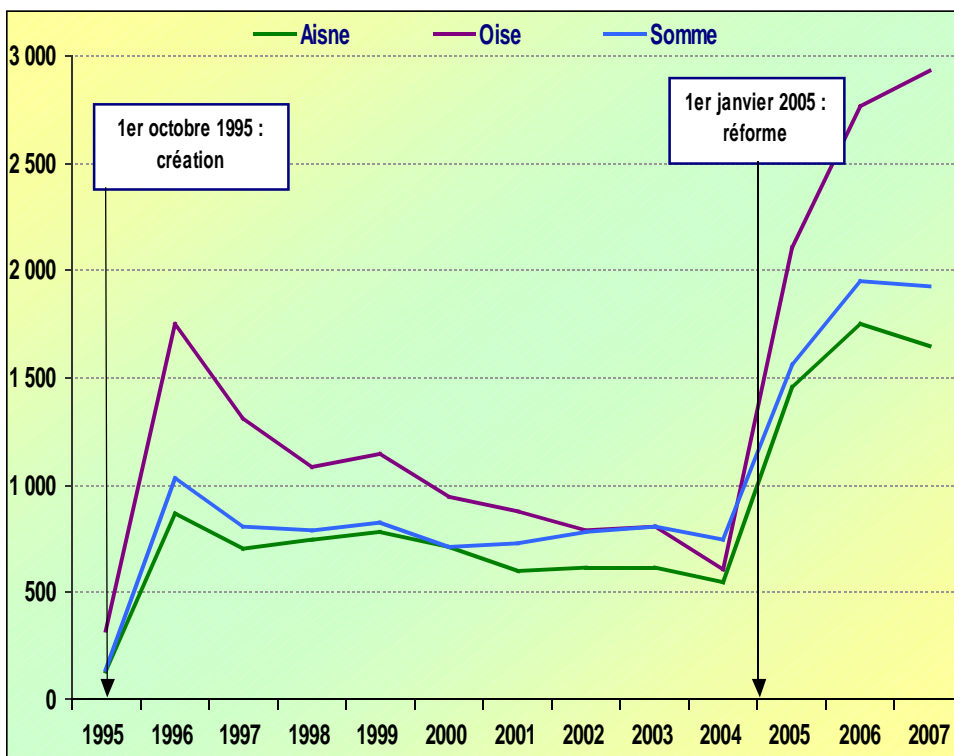
De 1997 à 2007, ce sont plus de 38 000 ménages qui ont financé grâce au PTZ leur acquisition d'un logement en Picardie. Parmi eux, 32 600 résidaient déjà dans la région.

L'étude présentée ici repose sur ces derniers : le champ observé est donc partiel.

Parmi les 32 600 bénéficiaires picards d'un PTZ pour une acquisition en Picardie entre 1997 et 2007, environ 57 % (18 600 ménages) résidaient dans un des pôles urbains retenus dans l'étude. Ces pôles urbains, assimilables à des pôles d'emplois, représentent 42 % de la population de la région et 45 % des logements. Les zones rurales regroupent quant à elles 58 % de la population régionale pour 55 % des logements, dans 2 160 communes (94% des 2 291 commune picardes).

Il convient de souligner que les zones définies comme rurales dans le cadre de l'étude englobent des petites villes.

Les bénéficiaires d'un PTZ se caractérisent par leur relative jeunesse et un taux d'activité plus élevé que la moyenne (95 % sont des actifs). On peut donc raisonnablement penser qu'une grande majorité des achats immobiliers en zone rurale, par des ménages qui résidaient en milieu urbain, généreront des déplacements domicile-travail supplémentaires.



Conception et réalisation :

Didier LEFEBVRE
Rémi COUAILLIER
Danielle BOUTHORS
Blandine CHAUVIN

Contact :

Didier LEFEBVRE
didier-rene.lefebvre@developpement-durable.gouv.fr
03.22.82.25.42

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir

Les dossiers de la
DREAL Picardie

DREAL Picardie
56 rue Jules Barni
80040 AMIENS cedex 1
tél. : 03 22 82 25 00
fax : 03 22 91 73 77

<http://www.picardie.developpement-durable.gouv.fr>

Directeur de la publication :
Michel PIGNOL

ISSN : en cours

Dépôt légal :
3^e trimestre 2009

IPNS