

Les notes de l'observatoire de l'habitat

06/01/2023

Entre 2020 et 2021, le nombre de Prêts à taux zéro (PTZ) délivrés augmente dans tous les territoires de l'aire d'attraction d'Angers (en moyenne +58%).

Outre l'attractivité de l'aire d'Angers, cette hausse s'explique par la stabilité des conditions d'octroi du PTZ depuis 2019, avec une relative stabilité du taux d'intérêt d'emprunt immobilier (jusqu'à fin 2021) et ce malgré la hausse des prix de l'immobilier.

Cette tendance se constate aussi au niveau départemental (+25%).

HAUSSE DU NOMBRE DE PRÊTS À TAUX ZÉRO ENTRE 2020 ET 2021 DANS L'AIRE D'ANGERS

Directrice de publication : Alexandra Le Provost
Etudes et rédaction : Sébastien Boireau et Nathalie Montot
Conception graphique : Aura
© Aura Janvier 2023

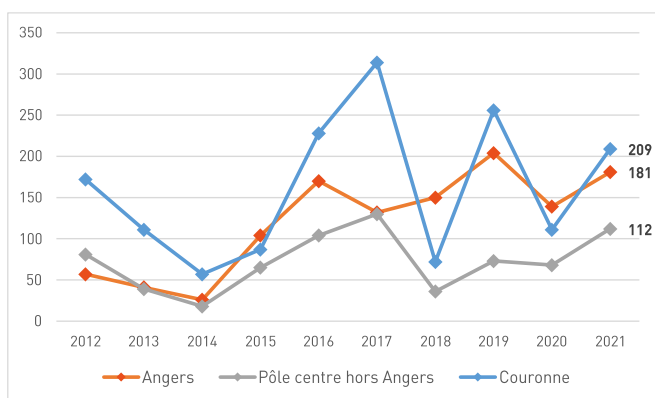
Agence d'urbanisme de la région angevine
29 rue Thiers - 49100 ANGERS - 02.41.18.23.80. - www.aurangevine.org

aura
agence d'urbanisme
de la région angevine



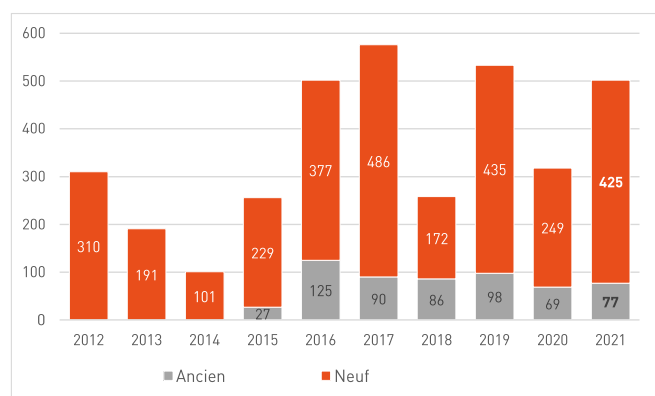
Hausse du nombre de logements financés par un Prêt à taux zéro en 2021

Evolution du nombre de logements financés par un Prêt à taux zéro par territoire de l'aire d'Angers



Source : MTECT, données Open-Data arrêtées au 31 mars 2022..

Evolution du nombre de Prêts à taux zéro financés dans l'aire d'Angers selon le type de logement



Source : MTECT, données Open-Data arrêtées au 31 mars 2022..

ÉVOLUTION DES RÈGLES D'OCTROI DU PTZ :

Jusque fin 2018, les variations s'expliquaient principalement par les modifications des conditions d'attribution du Prêt à taux zéro (PTZ) : ouverture ou non à l'ancien, modifications des conditions de ressources, éligibilité selon le zonage etc.

Depuis 2019, les conditions d'accès à ce dispositif n'ont pas changé :

- achat d'un bien dans l'ancien uniquement réservée aux ménages situés dans les communes situées en zone B2 ou en zone C, sous conditions de travaux ;
- achat d'un bien dans le neuf ouvert à tout le territoire mais plus soutenu financièrement dans les territoires tendus (A et B1) ;
- achat d'un logement locatif social ouvert à tout le territoire.

502 Prêts à taux zéro (PTZ) ont été accordés dans l'aire d'Angers en 2021, représentant 34% du total départemental.

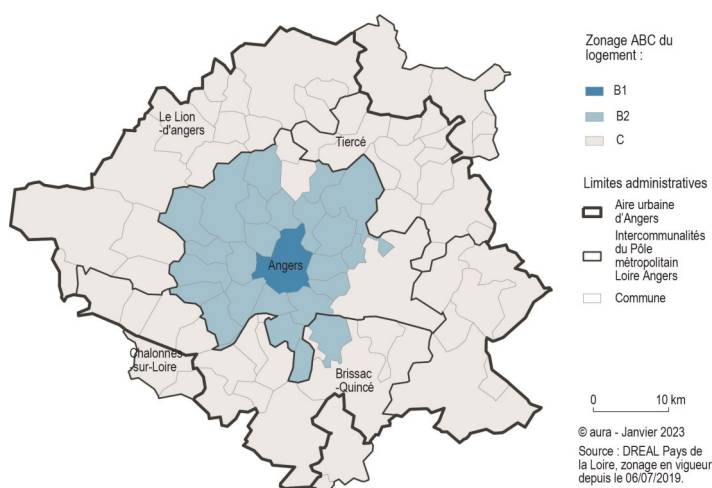
Entre 2020 et 2021, ce nombre augmente de 184 unités sur l'aire d'Angers (+58% contre +25% à l'échelle départementale). **Malgré la hausse des prix de l'immobilier, le nombre de PTZ délivrés progresse sur un an dans tous les territoires de l'aire d'Angers, en raison de plusieurs facteurs favorables au territoire (attractivité, marché du logement dynamique...) et d'une relative stabilité du taux d'emprunt immobilier jusqu'à fin 2021** (voir graphique page suivante) : Angers (+42 unités, +30%), reste du pôle centre (+44 unités, +65%) et couronne (+98 unités, +88%).

85% DES PTZ DELIVRES EN 2021 DANS L'AIRES D'ANGERS FINANCENT DE L'ACCESSION DANS LE NEUF

Le recours au Prêt à taux zéro est majoritairement pour de l'accession en neuf. En 2021, l'accession en neuf représente 85% des PTZ enregistrés dans l'aire d'Angers (contre 66% pour le Maine-et-Loire). **Cette part dans l'aire d'Angers atteint son niveau le plus élevé depuis 2016.**

Cela s'explique par des conditions d'accès au PTZ différentes selon la localisation du projet d'accession déposé par les ménages. Ainsi, Angers classée en zone B1, bénéficie de conditions plus favorables dans le neuf que le reste de l'aire (voir paragraphe ci-dessous).

ZONAGE ABC EN VIGUEUR DANS L'AIRES D'ANGERS :



Hausse du montant et de la durée moyenne des prêts en 2021 dans l'aire d'Angers

En 2021, le montant moyen des prêts des bénéficiaires du PTZ accordé s'élève à **175 717 €** (175 640 € pour le département) dans l'aire d'Angers, en hausse de **5% sur un an** (contre +4% pour le Maine-et-Loire).

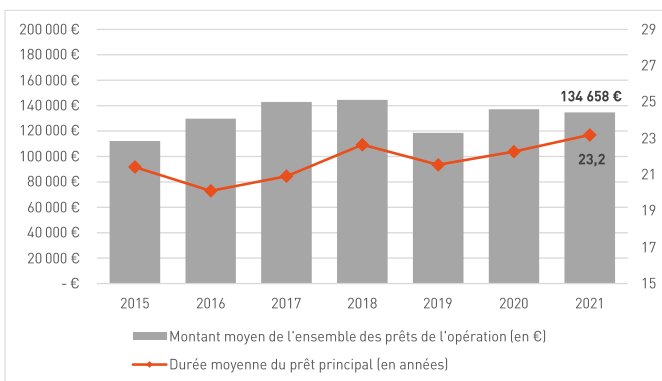
Le PTZ représente 20% de la totalité des prêts obtenus par les bénéficiaires de l'aire d'Angers pour réaliser leur accession (soit 35 000 € en 2021).

La durée moyenne de l'emprunt principal des bénéficiaires du PTZ s'élève en moyenne à 23 ans dans l'aire d'Angers. Elle a augmenté d'un an entre 2020 et 2021, alors qu'elle n'évolue pas au niveau départemental (en moyenne 23 ans).

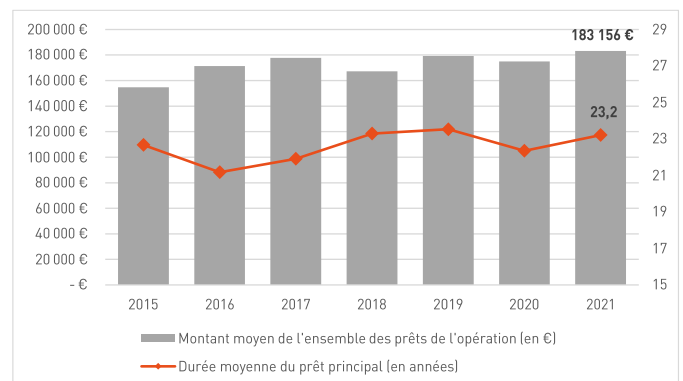
En 2021, le montant moyen des prêts accordés est moins important dans le pôle centre (157 680 €) que dans le reste de l'aire d'Angers (en moyenne 201 000 €). On retrouve cet écart sur toute la période observée et pour la durée moyenne d'emprunt, avec respectivement, 22 ans contre 24 ans. **Cela s'explique par les caractéristiques différentes de logement, avec plus de petits logements dans le pôle centre et inversement dans le reste de l'aire.**

Evolution du montant moyen des prêts de l'opération et de la durée moyenne d'emprunt du prêt principal pour les bénéficiaires du PTZ de l'aire d'Angers

Dans le parc ancien



Dans le parc neuf

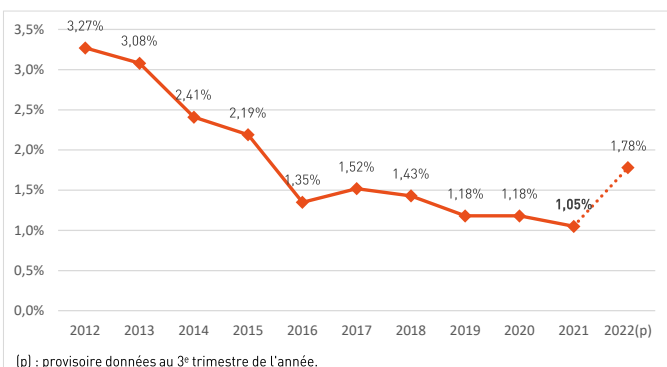


Source : MTECT, données Open-Data arrêtées au 31 mars 2022.

Dans l'aire d'Angers, la durée moyenne du prêt principal est identique (23 ans), quelle que soit l'ancienneté du parc (neuf ou ancien) en 2021, *a contrario* du Maine-et-Loire (24 ans pour le neuf contre 23 ans pour l'ancien).

En revanche, le montant moyen des prêts des opérations est 36% plus élevé dans le parc neuf que dans le parc ancien (soit environ 49 000 € de différence). Ces moyennes sont tributaires du nombre de PTZ enregistrés et des caractéristiques des biens (77 dans le parc ancien et 425 dans le neuf en 2021).

Evolution du taux d'intérêt moyen (prêts du secteur bancaire) au 4^e trimestre de chaque année (en %)



Jusqu'à fin 2021, les établissements bancaires ont maintenu les taux d'intérêt à un niveau favorable (1,05% au 4^e trimestre 2021), alors que les conditions d'octroi des crédits aux particuliers se sont durcies à la demande des autorités françaises de contrôle des banques.

Depuis, la reprise de l'inflation liée à des pénuries de matières premières et le déclenchement de la guerre en Ukraine ont accéléré les tensions sur les marchés financiers. Le taux moyen a bondi au printemps dernier et s'établit au 3^e trimestre 2022 à 1,78%.

Source : Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des marchés résidentiels..

Des disparités territoriales au sein de l'aire d'Angers

Evolution du nombre de PTZ, du montant moyen des prêts et de la durée moyenne d'emprunt par territoire

Intercommunalités	2021			Evolution 2020-2021 (en %)		
	Nombre de PTZ	Montant moyen des prêts (€)	Durée moyenne d'emprunt (années)	Nombre de PTZ	Montant moyen des prêts	Durée moyenne d'emprunt
Angers	181	152 940 €	21,3	+30%	+5,8%	+3,0%
Pôle centre hors Angers	112	165 340 €	23,9	+65%	-3,6%	+5,5%
Couronne	209	201 003 €	24,5	+88%	4,9%	+1,2%
aire d'Angers	502	175 717 €	23,2	+58%	+5,4%	+3,9%
CU Angers Loire Métropole	485	176 039 €	23,0	+27%	+3,6%	+2,8%
CC Loire Layon Aubance	108	188 776 €	23,8	+3%	-0,3%	-1,0%
CC Anjou Loir et Sarthe	83	176 383 €	24,1	+93%	+7,9%	+0,5%
Pôle métropolitain Loire Angers	676	178 116 €	23,3	+28%	+2,8%	+1,8%
Maine-et-Loire	1 462	175 640 €	23,5	+25%	+3,8%	+0,7%

Source : MTECT, données Open-Data arrêtées au 31 mars 2022..

Au sein des territoires de l'aire d'Angers, les montants moyens des prêts observés varient en fonction de la nature et de la localisation du projet. Ils sont en moyenne 31% plus élevés entre Angers et sa couronne. Par ailleurs, les prix de marché sont différenciés au sein des territoires de l'aire d'Angers, même si la tendance est à la hausse généralisée.

Cette disparité territoriale se retrouve également pour la durée moyenne d'emprunt : 21 ans à Angers contre près de 24 ans pour le reste de l'aire. **Elle s'explique à la fois par une offre de logements distincte** (Angers proposant plus de petits logements tandis que le reste de l'aire offre plus d'individuels et de grands logements) **et par des profils différents de ménages** (Angers attire plus de jeunes ménages alors que la couronne accueille plus de familles).

72% des PTZ délivrés en 2021 dans le Pôle métropolitain Loire Angers sont situés dans la Communauté urbaine d'Angers Loire Métropole (ALM).

En 2021, le montant moyen des prêts est plus élevé dans la Communauté de communes Loire Layon Aubance que dans les autres territoires, en lien avec les opérations résidentielles proposées aux ménages. La durée moyenne d'emprunt en 2021 varie de 23 ans sur ALM à 24 ans pour Anjou Loir et Sarthe, en lien avec la capacité des ménages à rembourser l'emprunt et donc de leur revenu.

Définition de la source statistique :

Les statistiques sur le Prêt à taux zéro proviennent des données mises à disposition par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (MTECT) en Open-Data. Elles listent le nombre de PTZ émis par année et par commune depuis 1995 à 2021 (données arrêtées au 31/03/2022).

Il s'agit du nombre de ménages qui peuvent bénéficier d'un PTZ lorsqu'ils accèdent à la propriété. Le PTZ peut financer une opération dans le neuf ou dans l'ancien. Les statistiques précisent

quelques caractéristiques sur les prêts des bénéficiaires : montant total de l'ensemble des prêts, du prêt principal et du PTZ, durée de l'emprunt principal et du PTZ.

Ces données sont exploitables à l'échelle des intercommunalités mais deviennent plus difficiles à analyser à l'échelle communale, en raison des regroupements de communes réalisés depuis 2016.