

Février

2003

ETUDE

OÙ LES LOCATAIRES RENNAIS ACCÈDENT-ILS À LA PROPRIÉTÉ ?

Jack Dupé

La présente étude a pour base de travail les données recueillies par la Société de gestion du Fonds de garantie de l'accession sociale (SGFGAS) à l'occasion de chaque offre de prêt à taux zéro déclarée par les établissements de crédit et fournies à l'ADIL 35 par la Direction Régionale de l'Équipement.

L'étude porte sur la totalité des opérations ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro, soit :

2.991 ménages dits "locataires rennais", c'est-à-dire ceux dont le domicile antérieur était situé sur la commune de Rennes.

Avec la banalisation des circuits de distribution de l'aide à l'accession sociale à la propriété, fin 1995, et la bataille pour les parts de marché, les accédants de ressources moyennes et modestes ont bénéficié tout à la fois d'une politique de tarification et de règles d'acceptation des dossiers favorables ainsi que d'une abondante offre de crédit à des taux restés sages.

Dans le même temps, l'arithmétique démographique et la hausse continue des valeurs immobilières et foncières se conjuguèrent pour durcir l'accessibilité financière des opérations d'accession, spécialement sur les espaces urbains les plus convoités dont l'aire urbaine rennaise peut être considérée comme l'archétype en Ille et Vilaine.

Comment les locataires rennais accédants à la propriété, lesquels ont mobilisé plus de 20% des prêts à taux zéro accordés sur l'ensemble du département au cours de la période 1997-2001, ont-ils réagi face à ces évolutions contrastées ?

L'accession aidée sur Rennes est restée une affaire de rennais puisque 23% y ont accédé pour représenter 75% des accédants PTZ de la commune en collectif et 84% en individuel !

Malgré tout, le PTZ n'en est pas devenu pour autant un produit urbain : lorsqu'ils optent pour la maison individuelle, 87% des rennais quittent leur commune de résidence. Dans ce cas, l'évasion urbaine reste modérée pour 33% de ceux qui réalisent leur opération sur Rennes Métropole. La hiérarchie des localisations en individuel montre cependant une redistribution spatiale des opérations perdues par la communauté d'agglomération.

En 2001, le pays de la Roche aux Fées devient, hors Rennes Métropole, la première terre d'accession des locataires rennais même si le Canton de Guichen et le Val d'Ille ont, en cumul sur cinq ans, attiré davantage de ménages.

Il faut dire que l'inflation des coûts d'opération, nettement accélérée en 2001, appliquée à une clientèle dont la capacité financière évolue peu, est venue redistribuer les cartes. Le ticket d'entrée à la propriété sur Rennes Métropole, enregistre alors une hausse de plus de 19% en l'espace de quatre ans, entraînant des reports d'opérations sur des destinations plus lointaines.

On peut alors se demander si l'aire urbaine de Rennes contient encore le marché, le nombre de néoruraux ayant été multiplié par cinq sur la période 1997-2001.

Mais, tous les locataires rennais accédant en individuel ne sont pas égaux quant à la localisation de leurs opérations. Les candidats aux fortes migrations alternantes se recrutent davantage chez les anciens occupants du parc social : seulement un locataire HLM sur trois a pu faire construire sa maison individuelle sur Rennes Métropole en 2001.

De la même façon, la géographie sociale des localisations démontre une inégale répartition des espaces selon le profil socioprofessionnel des anciens locataires rennais. Ainsi, ceux des ménages dont le "chef de famille" est ouvrier ont vu fondre leurs effectifs d'accédants en individuel sur Rennes Métropole de 40% en 1997 à 25% en 2001. A contrario, le taux de présence des cadres à proximité de la ville centre fait mieux que résister.

Certes, la tension foncière ne peut que favoriser la dispersion lointaine des ménages de ressources modestes, l'étalement des capacités de financement se transformant en étalement urbain différencié. Pourtant, cette accentuation récente de la "spécialisation" des espaces n'est-elle qu'une forme de ségrégation douce, un marquage social incontournable, ou assiste-t-on à une amorce de segmentation du territoire plus radicale ?

20% des accédants à la propriété du département ayant mobilisé un prêt à taux zéro sont d'anciens locataires rennais

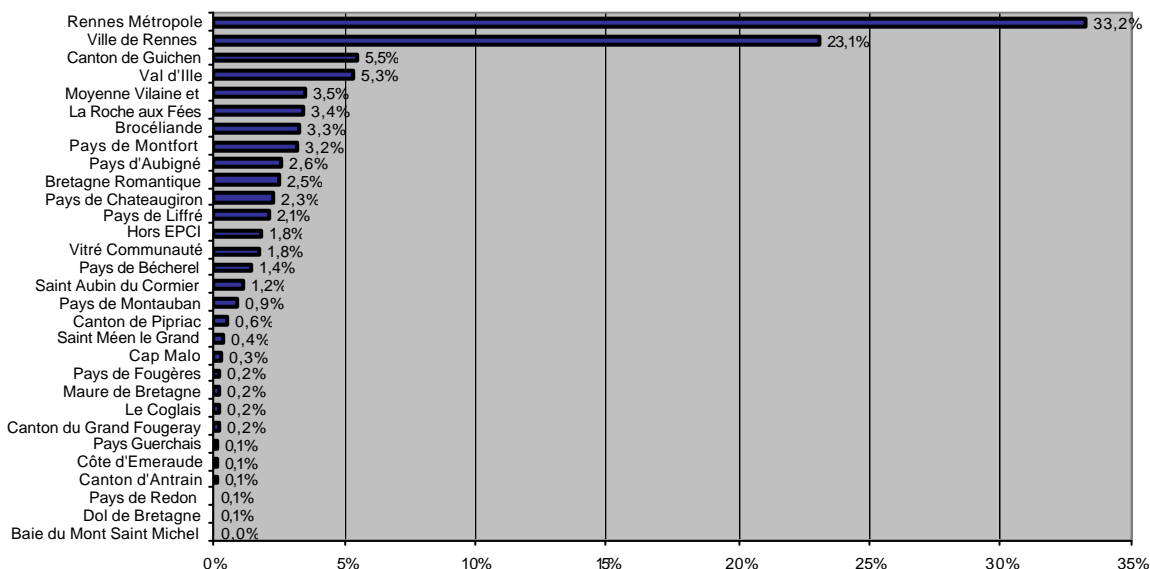
Près de 3000 ménages Rennais ont pu accéder à la propriété au cours des années 1997-2001 à l'aide d'un prêt à taux zéro, soit plus de 20% des opérations financées sur l'ensemble du département sur la même période. Eu égard à son poids de population (24% au sens du recensement de 1999), il n'existe donc pas de "déficit" de mobilisation du PTZ pour les habitants de Rennes ! Ce volume est loin d'être négligeable (il représente l'équivalent du total des PTZ accordés en Ile et Vilaine au cours de l'année 2000), mais diminue cependant de façon continue. Ainsi, les effectifs d'accédants rennais ont enregistré une baisse de 35% en l'espace de 5 ans pour atteindre "seulement" 16,9% des émissions départementales en 2001 contre 24,4% en 1997 !

Nombre de rennais accédant à la propriété à l'aide d'un PTZ

	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Effectifs	756	569	648	527	491	2 991
% accédants PTZ en Ile et Vilaine	24,4%	20,6%	20,6%	18,1%	16,9%	20,2%

Indépendamment du type d'habitat le locataire rennais s'installe en priorité sur Rennes Métropole hors Rennes (33,2%). La deuxième destination, (et première commune), est la ville de Rennes à 23,1%, tandis que les autres Communautés de communes se partagent les 43,7% restants avec une certaine prédilection pour le Canton de Guichen et le Val d'Ille qui accueillent chacune plus de 5% des opérations (en cumul sur 5 ans).

Destination des locataires rennais accédants à la propriété



Ville de Rennes : 1^{ère} commune de destination des rennais – 23% des locataires rennais accèdent sur Rennes où ils y représentent 78% des accédants PTZ

Si Rennes constitue la première commune de destination des accédants rennais, elle connaît cependant une lente érosion, validant l'affirmation selon laquelle le PTZ est de moins en moins un produit urbain. En l'espace de 5 ans le nombre d'opérations réalisées sur Rennes à l'aide d'un PTZ chute de plus de 40% (soit 140 accessions en 2001 contre 244 en 1997). Et même si l'accession sur Rennes reste une affaire de rennais, la proportion de ces

derniers s'éffrite aussi régulièrement. Les rennais accédant dans leur commune d'origine ne représentaient plus que 63,6% de l'ensemble des accédants PTZ de Rennes sur l'année 2001, alors qu'en 1997 le score s'affichait à 83,2%.

Proportion de rennais parmi l'ensemble des accédants PTZ de Rennes

	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Rennais	203	136	151	111	89	690
Autres	41	28	33	37	51	190
Ensemble	244	164	184	148	140	880
% de Rennais	83,2%	82,9%	82,1%	75,0%	63,6%	78,4%

Rennes Métropole : 2^{ème} destination des rennais - 33% des locataires rennais accèdent sur Rennes métropole ou ils y représentent 34% des accédants PTZ

Pour une importante minorité d'accédants rennais, le passage du statut de locataire à celui de propriétaire n'entraîne pas de forte évasion urbaine puisqu'ils sont plus de 33% en moyenne sur cinq ans à s'établir sur le territoire de Rennes Métropole. La diminution globale des effectifs de rennais bénéficiaires du PTZ se fait cependant ressentir puisque leur proportion parmi l'ensemble des accédants élisant domicile sur la communauté d'agglomération affiche une sensible érosion. Ainsi, les rennais tombent sous la barre des 30% d'accédants de Rennes Métropole en 2001 alors que cette proportion s'établissait à plus de 37% sur l'année 1997.

Proportion de rennais parmi l'ensemble des accédants PTZ de Rennes Métropole

	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Rennais	273	185	198	161	172	989
Autres	459	354	394	312	406	1925
Ensemble	732	539	592	473	578	2914
% de Rennais	37,3%	34,3%	33,4%	34%	29,7%	33,9%

Les locataires rennais consomment 17% des effectifs PTZ départementaux en individuel et 46% en collectif.

Les ¾ des locataires rennais accèdent en maison individuelle, mais ces derniers ne représentent que 17% du total des accessions en individuel sur le département. En revanche, avec 696 logements collectifs sur 1502 financés en Ile et Vilaine, le goût des rennais pour la vie en appartement leur fait consommer 46% des émissions totales de PTZ collectif !

Types de logement des locataires rennais lors de l'accession

Type de logement	Données	1997	1998	1999	2000	2001	Total	
Individuel	Achat neuf	Effectifs	64	51	54	59	46	274
		% en colonne	8,5%	9,0%	8,3%	11,2%	9,4%	9,2%
	Ancien	Effectifs	91	60	65	56	46	318
		% en colonne	12,0%	10,5%	10,0%	10,6%	9,4%	10,6%
	Construction	Effectifs	425	341	387	282	268	1 703
		% en colonne	56,2%	59,9%	59,7%	53,5%	54,6%	56,9%
Effectifs Individuel		580	452	506	397	360	2 295	
% en colonne Individuel		76,7%	79,4%	78,1%	75,3%	73,3%	76,7%	
Collectif	Effectifs	176	117	142	130	131	686	
	% en colonne	23,3%	20,5%	21,9%	24,7%	26,7%	23,2%	
Effectifs Collectif		176	117	142	130	131	696	
% en colonne Collectif		23,3%	20,6%	21,9%	24,7%	26,7%	23,3%	
Total Effectifs		756	569	648	527	491	2 991	
Total % en colonne		100%	100%	100%	100%	100%	100%	

L'achat amélioration de logements individuels de plus de 20 ans (ancien) nécessitant au minimum 54% de travaux, lequel constitue une forme d'accession par la petite porte compte tenu d'un coût d'opération généralement inférieur à celui d'une construction, recueille près de 10% des suffrages contre 19,4% en moyenne sur le département et concerne essentiellement les destinations les plus lointaines.

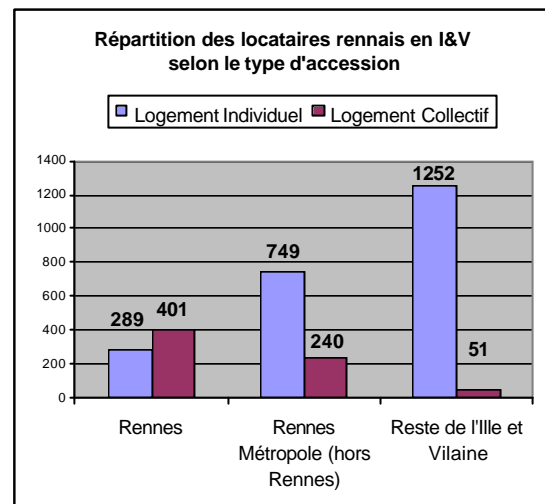
De son côté, l'achat amélioration en collectif, étant donné sa diffusion très confidentielle (20 opérations sur 5 ans !) n'a quasiment pas de réalité statistique. L'échec du PTZ sur le collectif ancien amène à se demander s'il n'existe pas une offre d'appartements existants en centre bourg et centre ville stérilisée (pour les accédants "sociaux") faute d'aide qui solvabiliserait les candidats ?

Globalement, la diminution des effectifs de rennais accédant à la propriété affecte tous les types d'habitat. On notera cependant un léger glissement en pourcentage de l'individuel vers le collectif qui enregistre +6 points de 1998 à 2001.

En collectif, les locataires rennais représentent 75% des accédants PTZ de la commune et 84% en individuel.

Au cours des cinq années [1997-2001], 536 ménages ont acquis un logement collectif sur Rennes à l'aide d'un PTZ, dont 401 y résidaient précédemment (soit 75%). En individuel, 289 accédants sur 344 étaient également déjà établis sur Rennes (soit 84%).

Le choix du type de logement n'est évidemment pas neutre quant à la localisation des opérations. Quand ils optent pour le collectif, les ménages rennais sont 8 fois plus nombreux sur leur ville d'origine qu'en dehors de Rennes Métropole. A l'inverse, pour l'individuel, seulement 1 ménage sur 7 reste sur la commune de Rennes.



87% des rennais accèdent hors de leur commune lorsqu'ils souhaitent une maison individuelle

Seulement 2,6% des logements individuels du département financés en PTZ sont localisés sur Rennes et les rennais en accaparent 2,2% ! L'accessibilité de la Ville de Rennes aux locataires des autres communes ne passe donc pas par le PTZ ! Le fait marquant reste que l'accession en individuel des ménages de ressources modestes est synonyme d'évasion urbaine : 87% des locataires rennais quittent leur ville à l'occasion de la réalisation de leur opération.

La hiérarchie des localisations en individuel fait la part belle à Rennes Métropole qui accueille les plus gros contingents des anciens locataires rennais (32,6% en cumul sur 5 ans). La redistribution spatiale des opérations est cependant bien réelle puisque la Communauté d'agglomération perd 13 points de rennais en l'espace de 4 ans !

En 2001, le pays de la Roche aux Fées est la deuxième terre d'accès des rennais en maison individuelle

Après son décollage au cours de l'année 2000, la communauté de communes de la Roche aux Fées maintient sa part de rennais à niveau élevé (7,2% en 2001), et forme avec le pays des Vallons de Vilaine un bloc de 20% d'accédants rennais. Les effectifs d'accédants perdus par Rennes Métropole sont également ventilés sur les Communautés d'Aubigné, Bretagne Romantique, Montfort, St Aubin du Cormier, Pipriac...

A contrario, plusieurs communautés (Vitré, Châteaugiron, Brocéliande et Liffré) enregistrent une légère baisse des effectifs de rennais par rapport à leur score de l'année 1997. Ajoutons que la hiérarchie des localisations s'est révélée particulièrement défavorable au Val d'Ille qui, avec 1,9% des accédants rennais en 2001, passe de la 2^{ème} à la 15^{ème} position !

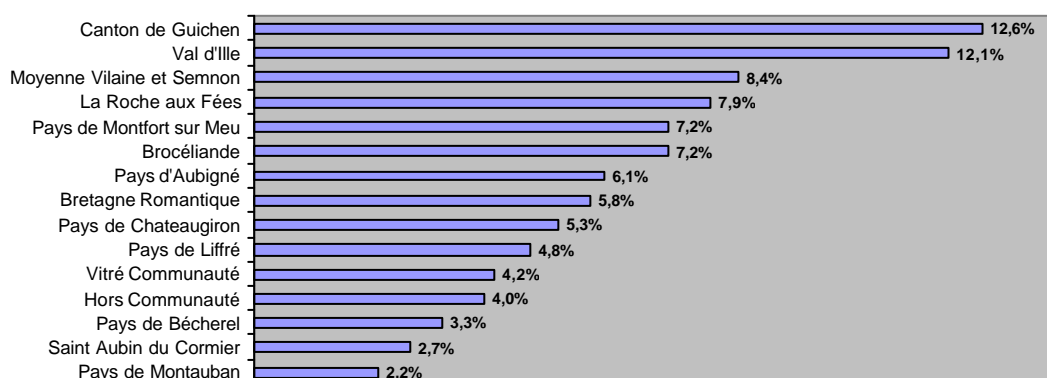
Les 15 premières destinations des rennais qui accèdent en maison individuelle
(Evolution depuis l'année 1997)
Classement par ordre décroissant sur l'année 2001

EPCI	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Rennes Métropole	52,9%	47,7%	41,7%	41,2%	40,0%	45,4%
La Roche aux Fées	2,1%	2,0%	4,2%	7,9%	7,2%	4,3%
Moyenne Vilaine	3,3%	3,1%	4,3%	6,6%	6,7%	4,6%
Canton de Guichen	5,3%	7,8%	7,9%	7,7%	6,1%	6,9%
Pays d'Aubigné	1,9%	3,3%	2,2%	4,9%	5,6%	3,3%
Bretagne Romantique	2,8%	3,5%	2,6%	2,6%	5,0%	3,2%
Pays de Montfort	3,4%	3,5%	5,1%	2,8%	4,7%	3,9%
Saint Aubin du Cormier	0,3%	1,8%	1,6%	1,0%	3,3%	1,5%
Brocéliande	3,6%	3,1%	4,5%	5,4%	3,1%	3,9%
Pays de Châteaugiron	3,4%	2,2%	4,0%	1,8%	2,5%	2,9%
Vitré Communauté	2,9%	2,2%	2,4%	1,3%	2,2%	2,3%
Canton de Pipriac	0,2%	0,4%	0,4%	1,3%	1,9%	0,7%
Pays de Liffré	3,4%	1,8%	1,8%	4,1%	1,9%	2,6%
Pays de Montauban	0,2%	2,2%	1,0%	1,0%	1,9%	1,2%
Val d'Ille	8,3%	9,1%	8,3%	3,3%	1,9%	6,6%

Hors Rennes Métropole, le Canton de Guichen a attiré le plus de ménages rennais (en individuel) au cours des 5 dernières années : 12,6%.

Lorsqu'ils n'ont pas accédé sur Rennes Métropole, les rennais ont, au cours des cinq dernières années, acheté ou fait construire leur maison individuelle de préférence sur le Canton de Guichen (12,6%) puis sur la Communauté du Val d'Ille (12,1%). Ces deux destinations principales se détachent nettement devant l'ensemble des autres EPCI qui ceinturent Rennes Métropole.

Accession en individuel - destination des rennais hors Rennes Métropole (cumul 1997-2001)



Des logiques de destination encadrées par des logiques de prix

Une cotation des localisations montre que, en 2001, la hiérarchie des prix s'est établie dans un rapport de 1 à 1,6, traduisant un différentiel de budget des ménages supérieur à 57.000 €. L'écart de coût d'opération entre une construction sur le Pays de Châteaugiron et le Canton de Pipriac atteint alors près de 63%. On comprendra, dans ces conditions, que le choix de la commune d'implantation soit le premier critère d'ajustement des ménages selon l'enveloppe financière dont ils disposent.

Le ticket d'entrée à la propriété sur Rennes Métropole enregistre une hausse de 19,4% en l'espace de 4 ans

Si, globalement, la logique des prix obéit à la règle du degré d'éloignement au pôle, un autre phénomène vient redistribuer les cartes : l'inflation des coûts ! En l'espace de 4 ans, sur l'ensemble du département, une famille a dû payer son logement 16% plus cher en 2001 que la génération d'accédants 1998. S'agissant des seuls locataires rennais, le ticket d'entrée moyen à la propriété a enregistré une hausse de l'ordre de 19,4%, sur la même période et sur le territoire de Rennes Métropole (115.301 € en 1998 contre 137.669 € en 2001).

La hausse des coûts d'opération s'accélère très nettement en 2001

La hausse des coûts d'opération n'est pas linéaire, mais croît beaucoup plus fortement sur l'année 2001. Par exemple, sur Rennes Métropole, le coût moyen d'opération augmente de 4,9% sur la période 1998-2000 mais fait un bond à +14% l'année suivante ! Dans le même temps, Rennes Métropole enregistrait une perte de 13 points d'accédants PTZ.

Dans la mesure où le profil de la clientèle du PTZ présente une grande stabilité (les plafonds de ressources permettant le bénéfice du PTZ n'ont pas varié depuis sa création) la nouvelle donne financière s'applique à une clientèle dont la capacité financière évolue peu. Aussi, pour concrétiser leur projet, les accédants PTZ ont dû augmenter considérablement la durée de leur effort financier.

En moyenne sur l'Ille et Vilaine, la durée du prêt majoritaire 2001 s'établissait à 18,5 ans au prix d'un allongement de près de 3 ans (+ 35 mois) en l'espace de 4 ans. Dans ces conditions, toute nouvelle augmentation du prix des terrains à bâtir ou de la construction ne ferait que durcir l'accessibilité financière des ménages PTZ sur les localisations les plus centrales. Ajoutons que, au cours des cinq dernières années, l'accession sociale a bénéficié de conditions de taux d'intérêt favorables... lesquelles pourraient ne pas durer !

Au-delà d'un certain seuil de prix, les accédants PTZ se reportent sur d'autres localisations

Lorsque les niveaux de prix atteignent un certain seuil, les effectifs d'accédants PTZ à la propriété chutent pour se reporter sur d'autres localisations. Il en va ainsi du Val d'Ille où la proportion d'accédants diminue de 6,4% tandis que les coûts d'opération augmentaient de 33% (sur la période 1998-2001). A contrario, sur le pays de la Roche aux Fées, le pourcentage d'accédants affichait une hausse de 5,1%, alors que le coût moyen d'opération, même en progression de 35%, restait à des niveaux inférieurs à la moyenne.

Caractéristiques financières des opérations d'accession en individuel réalisées par les locataires rennais
selon la Communauté de destination (seuls les effectifs > 10 sont retenus)
Hiérarchie décroissante de prix en 2001 (francs courants)

EPCI	1997	1998	1999	2000	2001	Ensemble
Pays de Châteaugiron	105 509 €	115 029 €	118 175 €	120 980 €	148 361 €	118 274 €
Val d'Ille	106 097 €	109 750 €	107 027 €	114 246 €	145 982 €	109 898 €
Canton de Guichen	99 728 €	103 225 €	101 754 €	110 330 €	138 380 €	108 411 €
Rennes Métropole (hors Rennes)	118 345 €	115 301 €	117 581 €	120 928 €	137 669 €	120 970 €
Pays de Liffré	95 135 €	97 237 €	101 454 €	112 143 €	134 321 €	105 357 €
Pays de Montfort sur Meu	87 545 €	91 646 €	102 084 €	115 373 €	126 157 €	103 169 €
Vitré Communauté	97 383 €	101 476 €	103 433 €	95 916 €	124 172 €	103 547 €
Saint Aubin du Cormier	114 520 €	80 535 €	88 765 €	94 575 €	121 293 €	100 507 €
Pays de Montauban	90 937 €	87 912 €	95 812 €	124 660 €	114 935 €	101 937 €
Pays d'Aubigné	80 559 €	93 285 €	103 413 €	99 650 €	114 834 €	100 171 €
Brocéliande	91 067 €	92 647 €	94 194 €	103 571 €	112 278 €	97 622 €
La Roche aux Féés	70 083 €	82 530 €	90 128 €	100 145 €	111 905 €	95 864 €
Moyenne Vilaine et Semnon	84 916 €	80 914 €	97 207 €	102 412 €	110 184 €	97 066 €
Hors EPCI	89 271 €	115 208 €	107 921 €	113 348 €	109 003 €	107 043 €
Pays de Bécherel	82 971 €	84 678 €	94 644 €	107 798 €	103 251 €	93 645 €
Bretagne Romantique	71 308 €	75 394 €	84 740 €	96 908 €	99 426 €	85 035 €
Saint Méen le Grand	51 937 €	56 770 €	70 970 €	88 414 €	94 562 €	67 265 €
Canton de Pipriac	71 651 €	87 060 €	67 840 €	82 810 €	91 091 €	84 302 €

L'aire urbaine de Rennes ne contient plus le marché

Dans leur grande majorité, les ménages ne sont pas disposés à accepter n'importe quelle localisation pour accéder à la propriété. Néanmoins, malgré cette prudence affichée, et le refus d'une "accession à tout prix", la proportion des candidats à l'excentralisation, analysée sous l'angle du nombre de projets situés au-delà de l'aire urbaine de Rennes (soit à plus de 30 km de Rennes à vol d'oiseau – cf. carte "Espace à dominante urbaine" pour le périmètre de l'aire urbaine), ne cesse de croître avec une spectaculaire accélération en 2001.

Au sein de l'espace urbain, le marché se tient dans les communes de la couronne périurbaine de Rennes qui accueille chaque année plus des 2/3 des accédants rennais malgré un effritement certain (-5,2 points en 5 ans). De leur côté, les communes dites multipolarisées, essentiellement situées à l'est de l'aire urbaine de Rennes et sur l'axe Rennes-St Malo constituent les nouveaux territoires d'urbanisation avec l'émergence d'un ensemble Rennes-Vitré-Fougères (ainsi que l'étude sur l'offre et la commercialisation de terrains à bâtir en lotissements le laissait entendre).

Evolution de la localisation des opérations d'accession en individuel des locataires rennais
au cours des années 1997-2001

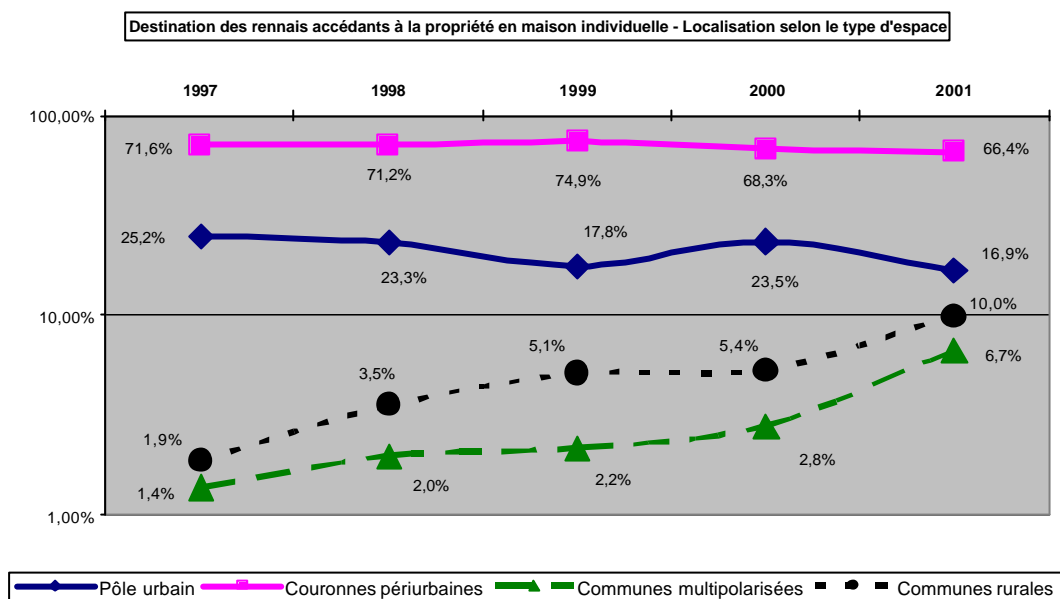
(cf. carte "Espace à dominante urbaine")

Année	Pôle urbain Rennais	Couronnes périurbaines	Communes multipolarisées	Communes rurales
1997	25,17%	71,55%	1,38%	1,90%
1998	23,28%	71,18%	2,00%	3,55%
1999	17,79%	74,90%	2,17%	5,14%
2000	23,53%	68,29%	2,81%	5,37%
2001	16,94%	66,39%	6,67%	10,00%

5 fois plus de néoruraux en 2001 qu'en 1997 !

L'évolution des localisations en individuel des anciens locataires rennais traduit bien un mouvement du centre vers la périphérie qui s'accroît fortement au cours de l'année 2001. La proportion de ménages accédants au-delà de l'aire urbaine a quasiment doublé entre 2000 et 2001, au moment où les coûts d'opération augmentaient le plus rapidement.

Rétrospectivement, en l'espace de cinq années, le pourcentage de rennais qui s'établissent sur les communes dites rurales a été multiplié par cinq, pour atteindre 10% des opérations en 2001 !



En termes de coûts d'opération, le rural d'aujourd'hui est quasiment au niveau du périurbain d'il y a 5 ans !

Seulement 3.000 € séparent le coût moyen d'opération d'une maison individuelle située, en 1997, sur les couronnes rennaises, et, en 2001 sur les communes de l'espace rural ; l'écart est aujourd'hui de 27.000 €. Sans oublier que l'augmentation des coûts d'opération sur les secteurs les plus tendus est limitée par la seule prise en compte de la clientèle du PTZ (laquelle doit répondre à des conditions de ressources), les données financières des opérations expliquent les logiques d'itinéraires résidentiels et leurs évolutions. Lorsque la capacité financière des ménages PTZ leur interdit une localisation, le report de l'opération se fait sur un espace plus excentré.

Caractéristiques physiques et financières des maisons individuelles acquises par les rennais selon la localisation par type d'espace (données monétaires en francs courants)

Données	Type d'espace	1997	1998	1999	2000	2001
Coût moyen d'opération	Pôle urbain	116 527 €	111 380 €	114 484 €	129 545 €	130 514 €
	Couronnes périurbaines	102 656 €	103 559 €	105 898 €	108 804 €	127 483 €
	Communes multipolarisées	94 673 €	69 860 €	81 874 €	95 259 €	104 782 €
	Communes rurales	84 641 €	82 886 €	86 182 €	92 029 €	99 505 €
Surface moyenne	Pôle urbain	100	101	101	102	94
	Couronnes périurbaines	105	105	104	102	106
	Communes multipolarisées	100	107	100	113	106
	Communes rurales	119	113	100	96	109
NB moyen de pièces	Pôle urbain	4,7	4,4	4,4	4,5	4,2
	Couronnes périurbaines	4,9	4,9	5,0	4,9	5,2
	Communes multipolarisées	4,3	4,4	4,5	4,9	4,9
	Communes rurales	4,5	4,8	4,2	4,6	4,8

L'inégale répartition spatiale des accédants selon leur statut d'occupation antérieur et leur catégorie socioprofessionnelle : une ségrégation douce ?

Près du quart des accédants résidaient précédemment dans le parc HLM rennais

Certes, il y a quelque abus de langage à parler de "locataires" rennais dans la mesure où un certain nombre d'accédants résidaient à Rennes sous un autre statut. Ceux qui décohabitaient au moment de l'accession (catégorie "vit chez ses parents") représentent ainsi 5,8% des acquéreurs de logements, contre 9,6% en moyenne départementale, ce qu'explique le fait d'une moindre proportion de familles sur Rennes comparativement aux autres espaces. Les "propriétaires" de leur logement de l'année 1997 (avant la restriction du PTZ aux primo-accédants) réalisant une seconde accession, sont au nombre de 99 (soit 13% des effectifs de l'année, donnée proche de la moyenne en Ile et Vilaine : 12%). Compte tenu de leur profil sensiblement éloigné de l'accédant PTZ classique (revenu et apport personnel plus importants, âge moyen supérieur...) les données de l'année 1997 doivent être analysées en tenant compte de ce biais.

Cependant les anciens locataires constituent de l'ordre de 90% des accédants de la base (hormis l'année 1997 : 80% des accédants).

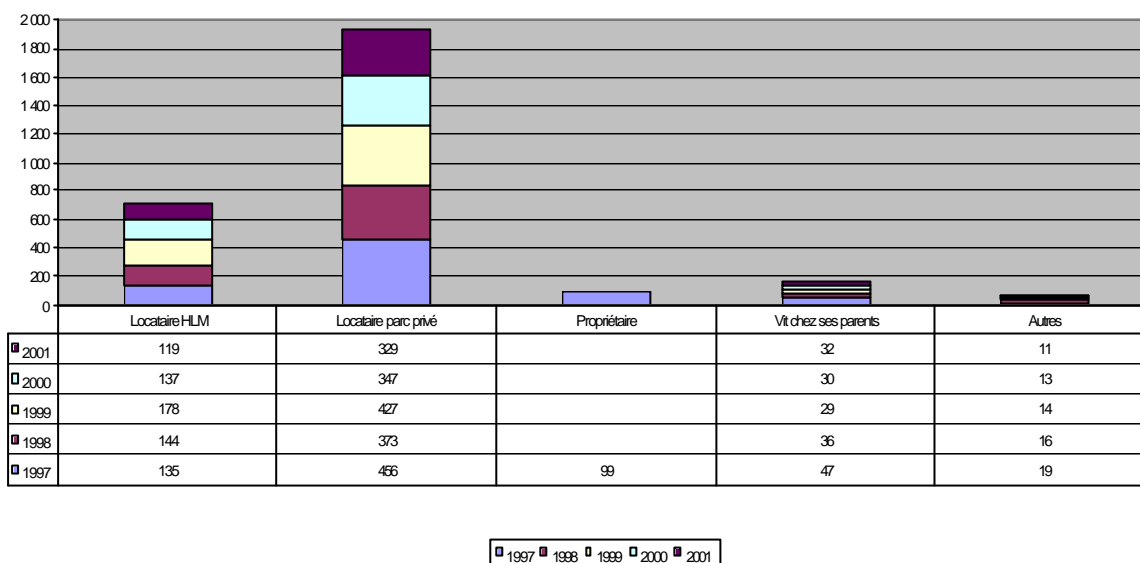
La structure du parc locatif rennais influe nécessairement sur la typologie des statuts d'occupation antérieurs. Compte tenu de la plus forte concentration du parc HLM sur Rennes, les locataires du parc social y sont plus nombreux qu'en moyenne (23,8% contre 14% en Ile et Vilaine) et leur proportion 2001 résiste bien à la nouvelle donne financière puisqu'elle décroît moins rapidement qu'ailleurs.

Classiquement, les anciens locataires du parc privé, au nombre de 1.932 sur 5 ans forment les plus gros bataillons d'accédants (64,6% en moyenne).

Statut d'occupation antérieur des rennais accédants à la propriété
à l'aide d'un PTZ au cours des années 1997-2001

Statut d'occupation	Données	1997	1998	1999	2000	2001	Ensemble
Locataire HLM	Effectifs	135	144	178	137	119	713
	% (en colonne)	17,9%	25,3%	27,5%	26,0%	24,2%	23,8%
	Age moyen	34	35	36	35	35	35
Locataire parc privé	Effectifs	456	373	427	347	329	1 932
	% (en colonne)	60,3%	65,6%	65,9%	65,8%	67,0%	64,6%
	Age moyen	34	34	34	33	33	34
Propriétaire	Effectifs	99					99
	% (en colonne)	13,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,3%
	Age moyen	41					41
Vit chez ses parents	Effectifs	47	36	29	30	32	174
	% (en colonne)	6,2%	6,3%	4,5%	5,7%	6,5%	5,8%
	Age moyen	31	29	31	29	31	30
Autres	Effectifs	19	16	14	13	11	73
	% (en colonne)	2,5%	2,8%	2,2%	2,5%	2,2%	2,4%
	Age moyen	37	35	37	31	38	35
Total Effectifs		756	569	648	527	491	2 991
Total % (en colonne)		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Total Age moyen		35	34	34	33	33	34

Statut d'occupation antérieur des accédants



Pour continuer d'accéder à la propriété les occupants du parc social de Rennes ont du accepter d'allonger de 3,8 ans la durée prévisionnelle d'amortissement de leur prêt principal

Les données comparatives concernant ces deux statuts d'occupation antérieurs dominants montrent que le locataire rennais du parc privé dispose d'une capacité financière moyenne supérieure de 9% à son homologue du parc social en raison d'un apport personnel plus conséquent (+ 5.900 €) et d'un revenu plus confortable (356 €/mois). Les locataires HLM retardent plus le moment d'accéder (35 ans en moyenne contre 33,6 pour le parc privé) et la taille de leur ménage est légèrement supérieure (3,3 personnes contre 2,8 pour le parc privé).

Pour continuer d'accéder à la propriété les locataires HLM rennais ont dû accepter d'allonger de 3,8 ans la durée de leur prêt principal en l'espace de 5 ans, (la durée d'amortissement prévisionnelle 2001 étant de 19,5 ans en moyenne !), tandis que leur taux d'apport diminuait (20% en 1998 contre 15,8% en 2001) et que leur revenu "augmentait" de 15%.

L'occupant du parc privé, de son coté, n'échappe pas à la règle de l'allongement du prêt (18 ans en 2001 contre 15,5 en 1998) même atténuée, mais son revenu ne "progressé" que de 8% alors que l'épargne préalable ne s'érodait que de 0,9 points (taux d'apport : 21,7% en 2001 contre 22,6% en 1998).

Données financières des opérations d'accession réalisées par les locataires rennais au cours des années 1997-2001 selon le statut d'occupation du logement antérieur

Statut	Données	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Locataire HLM	Coût moyen d'opération	91 263 €	95 553 €	101 312 €	104 158 €	111 803 €	100 544 €
	Apport moyen	18 845 €	17 314 €	16 483 €	18 513 €	17 650 €	17 684 €
	Revenu mensuel moyen	1 850 €	1 942 €	1 977 €	2 027 €	2 137 €	1 982 €
	Age moyen	34,1	35,4	35,6	34,8	35,1	35,0
	Nombre de personnes du ménage	3,2	3,3	3,3	3,2	3,5	3,3
	Durée moyenne du prêt pal	189	193	200	217	234	205
Locataire parc privé	Coût moyen d'opération	102 177 €	104 093 €	107 568 €	114 471 €	123 085 €	109 504 €
	Apport moyen	24 585 €	23 606 €	19 305 €	24 416 €	26 772 €	23 585 €
	Revenu mensuel moyen	2 092 €	2 235 €	2 210 €	2 301 €	2 414 €	2 238 €
	Age moyen	34,2	33,8	33,7	32,9	33,0	33,6
	Nombre de personnes du ménage	2,9	2,9	2,9	2,8	2,7	2,8
	Durée moyenne du prêt pal	185	186	194	205	217	196

La spécialisation des espaces est elle en marche ?

Les différences de capacité financière des ménages, selon qu'ils sont issus du parc locatif social ou privé, imposent-elles des logiques de localisation des opérations différenciées et/ou une segmentation/spécialisation des espaces résidentiels ?

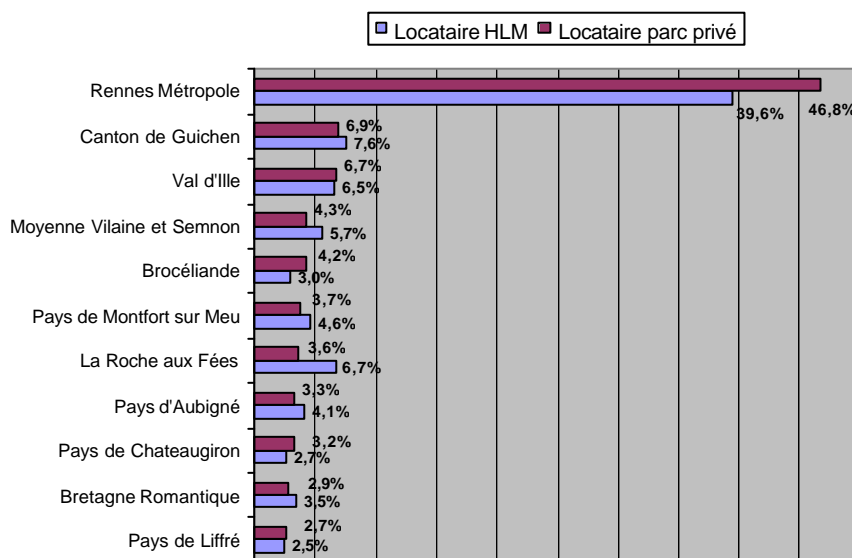
La distribution comparative des opérations en individuel sur le territoire des 11 premières communautés de communes de destination des ménages rennais (en cumul sur 5 ans) traduit effectivement un déficit de locataires sociaux sur les localisations les plus centrales.

Bien entendu, l'exercice portant sur la construction neuve aidée, par le biais des accédants PTZ, les dispersions seraient accentuées si l'on tenait compte de l'ensemble des accédants en neuf et en ancien.

Si environ 47% des anciens locataires du parc privé rennais accèdent en individuel sur Rennes Métropole, ils ne sont plus que 39,6% d'anciens ressortissant du parc HLM (en cumul sur 5 ans). A contrario, le taux de présence des locataires sociaux bascule de manière notable en leur faveur sur les pays de Moyenne Vilaine ou de la Roche aux Fées (respectivement +1,4 et +3,1 points) où les marchés sont moins tendus et les coûts d'opération plus modestes que sur Rennes Métropole.

Cependant, même si l'unité de base retenue (la communauté de communes) est impuissante à rendre compte de l'éventuel "marquage social" qui serait en œuvre à l'échelle de telle commune ou quartier déterminé, il convient d'ajouter que la tendance à l'éviction de Rennes Métropole des accédants HLM reste malgré tout très éloignée d'une amorce de raz de marée et que le brassage de population sur un même territoire a encore un contenu, s'agissant des accédants PTZ issus des différents parcs.

Les 11 premières destinations des locataires rennais accédant en individuel - ventilation selon le statut d'occupation antérieur

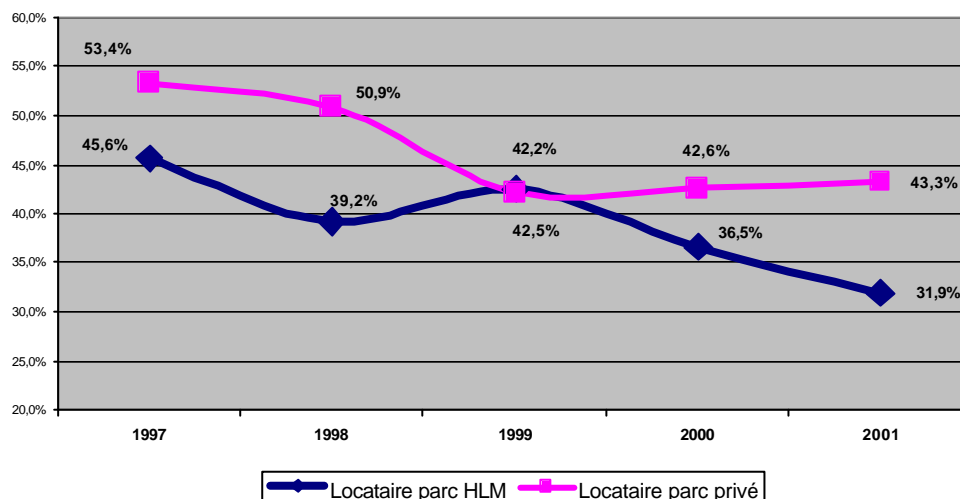


En 2001, seulement 1 locataire HLM sur 3 accédant en maison individuelle peut faire construire sur Rennes Métropole

Tous les locataires rennais accédant en individuel ne sont pas égaux quant à la localisation de leur opération. Ceux qui peuvent faire construire sur Rennes Métropole, en quelque sorte la première couronne périurbaine de l'aire urbaine, se recrutent davantage chez les anciens occupants du parc privé.

Certes, dans l'ensemble, le territoire devient moins attractif pour les deux catégories, mais les occupants du parc social résistent plus difficilement. Près d'un locataire HLM sur deux se logeait sur Rennes Métropole en 1997 (45,6%), le score chute à moins d'un sur trois (31,9%) en 2001. De leur côté, les locataires du privé, après avoir co-accédé à parité en 1999 (en % de chaque catégorie), accentuent leur prééminence sur la Communauté d'agglomération puisque désormais leur taux de présence est supérieur de 11 points en 2001 par rapport à leurs homologues du parc social de droit !

Locataires parc privé/social - proportion d'accédants en individuel sur Rennes Métropole au sein de chaque catégorie



Locataires rennais accédant en individuel
Localisation des opérations selon le statut d'occupation antérieur

	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Locataires rennais du parc HLM						
Effectifs accédants en individuel	114	120	134	104	94	566
Nombre d'opérations sur Rennes Métropole	52	47	57	38	30	224
% d'opérations sur Rennes Métropole	45,6%	39,2%	42,5%	36,5%	31,9%	39,6%
Locataires rennais du parc privé						
Effectifs accédants en individuel	343	291	339	258	238	1469
Nombre d'opérations sur Rennes Métropole	183	148	143	110	103	687
% d'opérations sur Rennes Métropole	53,4%	50,9%	42,2%	42,6%	43,3%	46,8%

Une inégale répartition des différentes catégories sociales accédant à la propriété au sein de l'espace urbain rennais

Il semblera certes évident que les différentes CSP n'investissent pas les espaces urbains de façon homogène ! Mais, au-delà d'un comportement rationnel dicté par une logique de prix, quand est il exactement ?

Le profil socioprofessionnel des locataires rennais accédants à la propriété à l'aide d'un PTZ est sensiblement différent du profil de l'accédant PTZ moyen en Ille et Vilaine. Un taux de tertiarisation et d'emplois qualifiés plus élevé que sur le reste du département génère une sur représentation des Cadres et professions intellectuelles supérieures (15,4% contre 10,8% sur le département) ainsi que des employés (31,4%, soit +6,4 points que la moyenne) au détriment des ouvriers qui, avec 26,4% des effectifs, accusent un déficit de près de 13 points comparativement à l'ensemble des accédants aidés sur le 35.

Au cours des cinq dernières années, la diminution globale des effectifs d'accédants PTZ concerne l'ensemble des catégories socioprofessionnelles et n'atteint pas sélectivement les moins aisés, chacun conservant ses "parts de marché". Cette quasi stabilité dans le temps (en valeur relative) de chaque groupe professionnel amène à s'interroger.

On pourrait en effet s'attendre, dans un contexte de forte hausse des valeurs foncières et immobilières, à ce que la contrainte financière pèse plus lourdement sur les catégories sociales les moins fortunées dont les ouvriers seraient les premières victimes. Or, paradoxalement (?), leur proportion parmi les accédants tend à augmenter, aussi bien parmi les anciens locataires rennais qu'au niveau départemental (en 2001, les ménages rennais dont la personne de référence est "ouvrier" représentaient 30,4% des accédants PTZ contre 23,5% en 1997).

Catégorie socioprofessionnelle des rennais accédants à la propriété
à l'aide d'un PTZ au cours des années 1997-2001
(sans tenir compte des artisans, commerçants, agriculteurs et retraités... représentant environ 8% des effectifs)

CSP	Données	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Cadres et professions intellectuelles supérieures	Effectifs	114	79	93	81	72	439
	% en colonne	16,1%	14,5%	15,1%	16,1%	15,1%	15,4%
Cadres moyens et professions intermédiaires	Effectifs	189	151	174	131	120	765
	% en colonne	26,8%	27,7%	28,2%	26,0%	25,2%	26,9%
Employés	Effectifs	237	173	183	160	140	893
	% en colonne	33,6%	31,7%	29,7%	31,8%	29,4%	31,4%
Ouvriers	Effectifs	166	142	167	131	145	751
	% en colonne	23,5%	26,1%	27,1%	26,0%	30,4%	26,4%

En fait, il est probable que le maintien des accédants employés/ouvriers à haut niveau (près de 60% des effectifs en 2001) au sein des accédants PTZ ne masque cependant leur plus forte érosion sur le segment de l'existant. Pour ces derniers, le PTZ constitue un passage obligé compte tenu de l'avantage significatif qu'il procure en termes de capacité de financement. A l'opposé, l'augmentation des revenus permet de s'affranchir des contraintes du PTZ en ouvrant l'alternative neuf/ancien.

En outre, la géographie sociale des localisations montre que, dans leurs choix résidentiels, les employés/ouvriers, peut-être moins surdéterminés par un désir d'identification sociale (?), s'accommodent mieux de la rurbanisation et de la conquête de nouveaux territoires plus éloignés des pôles. Ce faisant, ils alimentent malgré tout le nombre des migrants alternants de longue distance.... (S'agissant alors du conseil préalable à l'accession délivré à l'ADIL, ce phénomène pose la question de la maîtrise des coûts de cette excentralisation).

En 2001, le coût moyen d'une maison individuelle représente 4,3 années de revenus des ménages contre 3,9 en 1998

Dans l'ensemble, et en l'espace de quatre ans, le ticket d'entrée moyen à la propriété d'un locataire rennais en individuel augmente de 19% pour représenter 4,3 années de revenu des ménages contre 3,9 ans en 1998. L'allongement de la durée du prêt principal a constitué la première variable d'ajustement des emprunteurs puisque, en moyenne, la génération d'accédants 2001 a prolongé de 36 mois la durée prévisionnelle d'amortissement du prêt majoritaire, lequel atteint alors plus de 18 ans et demi ; et même 20 ans, en moyenne pour les ménages dont le chef de famille est ouvrier !

Au-delà de cette "unité de traitement" les différentes catégories socio professionnelles ne sont cependant pas égales à l'heure de mesurer leur capacité financière. Les quatre catégories dominantes qui mobilisent le PTZ pour accéder en individuel voient ainsi la hiérarchie de leur budget accession varier dans une proportion de 40% en 2001 (soit un budget moyen de 153.110 € pour les cadres supérieurs contre 110.828 € pour les ouvriers). Dans l'ordre, les employés, cadres moyens, puis cadres supérieurs, disposent d'une capacité de financement supérieure de 4%, 17,6% et 38,2% par comparaison aux ouvriers.

Données financières des opérations d'accession en individuel réalisées par les locataires rennais
au cours des années 1997-2001
selon la catégorie socioprofessionnelle

CSP		1997	1998	1999	2000	2001	Total
Cadres Supérieurs	Coût moyen d'opération	118 205 €	118 887 €	119 466 €	129 953 €	153 110 €	126 610 €
	Apport moyen	29 279 €	31 978 €	21 484 €	25 904 €	37 003 €	28 887 €
	Revenu mensuel moyen	2 599 €	2 678 €	2 757 €	2 763 €	3 081 €	2 759 €
	Durée du prêt principal (en mois)	181	174	184	196	203	187
	Age moyen	34,5	32,8	33,8	33,5	33,0	33,6
Cadres moyens	Coût moyen d'opération	107 883 €	112 746 €	109 824 €	116 446 €	130 309 €	114 140 €
	Apport moyen	29 547 €	27 135 €	19 375 €	24 977 €	28 528 €	25 927 €
	Revenu mensuel moyen	2 247 €	2 496 €	2 221 €	2 327 €	2 476 €	2 339 €
	Durée du prêt principal (en mois)	179	187	197	204	219	195
	Age moyen	34,8	32,5	33,2	32,8	33,0	33,4
Employés	Coût moyen d'opération	106 590 €	101 255 €	105 473 €	111 843 €	115 424 €	107 550 €
	Apport moyen	30 642 €	19 953 €	19 517 €	21 720 €	20 048 €	23 314 €
	Revenu mensuel moyen	2 104 €	2 076 €	2 094 €	2 211 €	2 266 €	2 139 €
	Durée du prêt principal (en mois)	187	192	197	211	229	200
	Age moyen	35,2	35,2	34,6	33,3	33,1	34,4
Ouvriers	Coût moyen d'opération	93 708 €	91 400 €	95 656 €	99 186 €	110 828 €	97 545 €
	Apport moyen	18 937 €	14 676 €	11 525 €	15 945 €	19 223 €	15 887 €
	Revenu mensuel moyen	1 882 €	1 878 €	1 921 €	1 874 €	2 178 €	1 940 €
	Durée du prêt principal (en mois)	191	196	208	222	239	210
	Age moyen	33,2	33,2	32,9	31,6	34,3	33,1
Total Coût moyen d'opération		105 415 €	103 940 €	105 621 €	112 005 €	123 880 €	109 233 €
Total Apport moyen		27 217 €	22 158 €	17 399 €	21 752 €	24 972 €	22 838 €
Total Revenu mensuel moyen		2 162 €	2 217 €	2 170 €	2 224 €	2 424 €	2 227 €
Total Durée du prêt principal (en mois)		185	189	199	210	225	199
Total Age moyen		34,5	33,5	33,6	32,7	33,4	33,6

L'analyse des localisations des opérations en individuel mettent elles en évidence ces disparités budgétaires ? Autrement dit, la tension foncière est elle le filtre explicatif des déséquilibres spatiaux de telle ou telle catégorie socioprofessionnelle sur un type de territoire ?

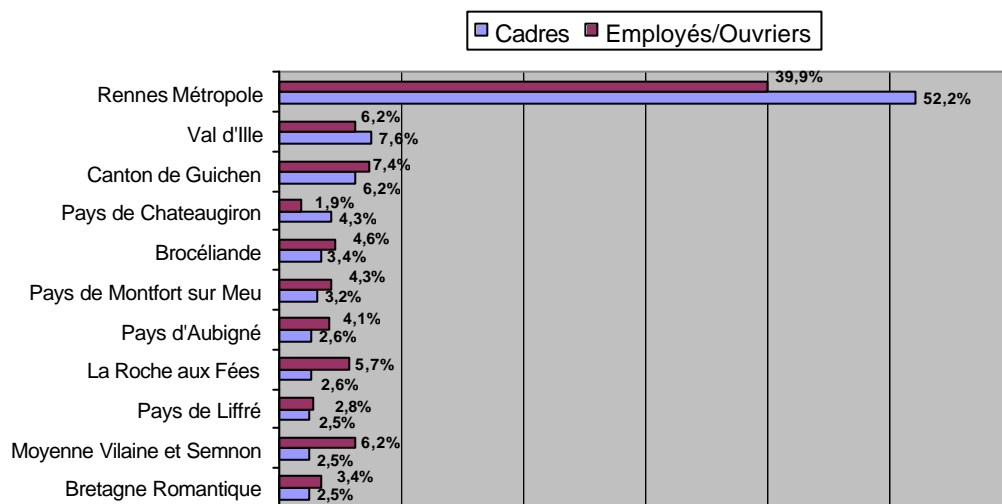
L'étalement des capacités de financement se transforme en étalement urbain différencié selon les catégories socioprofessionnelles

S'agissant de l'aire urbaine de Rennes, le pouvoir d'étalement est déjà un fait remarquable au niveau national, évidemment variable selon le type de catégorie socio professionnelle qui accède à la propriété. L'analyse cumulée sur cinq ans des 11 premières destinations des locataires rennais accédant en individuel à l'aide d'un PTZ montre une plus forte concentration des cadres à proximité de la ville centre, du pôle emploi et de services.... Certes, Rennes Métropole accueille la majorité des accédants, toutes CSP confondues, mais l'écart s'est établi malgré tout à 12,3 points de taux de présence en faveur des cadres.

Hormis le Val d'Ille et le Pays de Châteaugiron, (qui occupent les deux premières places dans la hiérarchie des prix) où les cadres dominent, les employés/ouvriers se ventilent plus nombreux sur les autres communautés de communes. Ainsi, à l'occasion de l'accession à la propriété, le milieu rural capture d'autant plus de population urbaine active qu'elle appartient à la catégorie des employés/ouvriers.

Par exemple, s'agissant du Pays de la Roche aux Fées ou de Moyenne Vilaine, (territoires comportant des communes rurales désormais sous influence urbaine), les employés/ouvriers y sont alors largement surreprésentés (12% contre 5% de cadres).

Les 11 premières destinations des locataires rennais accédant à la propriété - ventilation selon la CSP



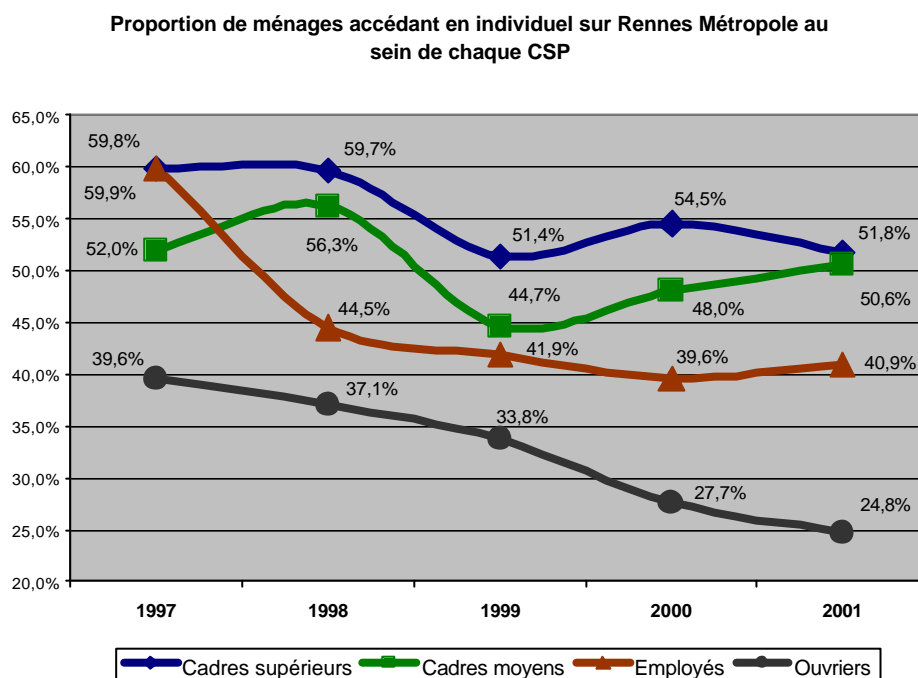
La tension foncière : un facteur de dispersion lointaine pour les ménages modestes

L'accessibilité financière des terrains à bâtir sur le territoire de Rennes Métropole pour les catégories socioprofessionnelles les plus modestes constitue indéniablement une problématique "montante". Les employés/ouvriers résistent évidemment le moins à l'augmentation des coûts et sont les premiers candidats "péri-métropolitains" (aire urbaine de Rennes hors Rennes Métropole) avant de constituer un noyau de migrants-alternants des communes de l'espace rural.

L'évolution 1997-2001 du taux de présence sur Rennes Métropole des différentes CSP accédant en individuel montre que la résistance aux forces centrifuges est d'abord fonction du niveau de capacité financière des ménages.

Au "bas de l'échelle" des budgets accession se trouvent les ouvriers qui voient fondre leurs effectifs d'accédants sur Rennes Métropole : seulement 27 ménages ouvriers sur les 109 ayant quitté Rennes en 2001 pour faire construire leur maison individuelle ont pu rester dans la communauté d'agglomération (ils étaient 55 en 1997).

Par contre, sur la même période, ce sont toujours près d'un cadre sur deux accédant en individuel qui ont pu concrétiser leur souhait sur Rennes Métropole, devant les employés qui, avec 40,9% d'accédants sur Rennes Métropole en 2001, occupent une place intermédiaire.



Locataires rennais accédant en individuel
Localisation des opérations selon la catégorie socio professionnelle

	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Cadres supérieurs						
Effectifs accédants en individuel	82	62	70	55	56	325
Nombre d'opérations sur Rennes Métropole	49	37	36	30	29	181
% d'opérations sur Rennes Métropole	59,8%	59,7%	51,4%	54,5%	51,8%	55,7%
Cadres moyens						
Effectifs accédants en individuel	150	119	132	102	89	592
Nombre d'opérations sur Rennes Métropole	78	67	59	49	45	298
% d'opérations sur Rennes Métropole	52,0%	56,3%	44,7%	48,0%	50,6%	50,3%
Employés						
Effectifs accédants en individuel	177	119	129	106	93	624
Nombre d'opérations sur Rennes Métropole	106	53	54	42	38	293
% d'opérations sur Rennes Métropole	59,9%	44,5%	41,9%	39,6%	40,9%	47,0%
Ouvriers						
Effectifs accédants en individuel	139	132	151	112	109	643
Nombre d'opérations sur Rennes Métropole	55	49	51	31	27	213
% d'opérations sur Rennes Métropole	39,6%	37,1%	33,8%	27,7%	24,8%	33,1%

ANNEXES

LES LOCATAIRES RENNAIS QUI ACCEDENT A RENNES : PROFILS

Taille des ménages et type d'habitat

Ménage	Données	Individuel	Collectif	Total
1 personne	Effectifs	51	160	211
	% en ligne	24,2%	75,8%	100,0%
2 personnes	Effectifs	63	116	179
	% en ligne	35,2%	64,8%	100,0%
3 personnes	Effectifs	72	57	129
	% en ligne	55,8%	44,2%	100,0%
4 personnes	Effectifs	69	53	122
	% en ligne	56,6%	43,4%	100,0%
5 personnes et +	Effectifs	34	15	49
	% en ligne	69,4%	30,6%	100,0%
Total Effectifs		289	401	690
Total % en ligne		41,9%	58,1%	100,0%

Catégories socioprofessionnelles des ménages

Artisan, commerçant	Effectifs	14
	% en colonne	2,0%
Cadres supérieurs	Effectifs	119
	% en colonne	17,3%
Cadres moyens	Effectifs	183
	% en colonne	26,6%
Employés	Effectifs	235
	% en colonne	34,2%
Ouvriers	Effectifs	110
	% en colonne	16,0%
Autres	Effectifs	26
	% en colonne	3,8%
Total Effectifs		687
Total % en colonne		100,0%

Statut d'occupation antérieur des ménages

Locataire HLM	Effectifs	148
	% en colonne	21,4%
Locataire parc privé	Effectifs	459
	% en colonne	66,5%
Propriétaire	Effectifs	26
	% en colonne	3,8%
Vit chez ses parents	Effectifs	44
	% en colonne	6,4%
Autres	Effectifs	13
	% en colonne	1,9%
Total Effectifs		690
Total % en colonne		100,0%

Caractéristiques financières et physiques des logements sur Rennes

Type de logement	Données	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Individuel	Coût moyen d'opération	111 286 €	107 082 €	110 742 €	127 348 €	123 530 €	113 714 €
	NB moyen de pièces	4,4	4,2	4,3	4,4	3,6	4,2
	Superficie moyenne	95	101	96	99	80	96
Collectif	Coût moyen d'opération	91 781 €	93 949 €	105 131 €	101 915 €	108 864 €	99 107 €
	NB moyen de pièces	3,3	3,3	3,5	3,1	3,1	3,3
	Superficie moyenne	72	73	77	71	73	73

LE ZONAGE EN AIRES URBAINES : DEFINITIONS

Le découpage territorial de l'INSEE repose sur les définitions suivantes. Il n'est plus seulement fondé sur le critère de la continuité du bâti, mais aussi sur celui des migrations quotidiennes domicile-travail.

Unité urbaine : Ensemble d'une ou plusieurs communes dont le territoire est partiellement ou totalement couvert par une zone bâtie d'au moins 2.000 habitants. Dans cette zone, les constructions sont séparées de moins de 200 mètres.

Pôle urbain : Unité urbaine offrant 5.000 emplois ou plus et n'appartenant pas à la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain.

Aire urbaine : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain et des communes dont au moins 40% de la population employée travaille dans le pôle urbain où dans des communes elles mêmes situées dans sa zone d'attraction.

Couronne périurbaine : ensemble de communes de l'aire urbaine à l'exception de son pôle urbain.

Communes multipolarisées : Communes situées hors des aires urbaines, mais dont au moins 40% de la population employée travaille dans plusieurs aires urbaines sans dépendre d'une seule d'entre elles.

Espace à dominante urbaine : ensemble des pôles urbains et des communes périurbaines.

Espace à dominante rurale : communes qui n'appartiennent pas à l'espace à dominante urbaine.

QUI A DROIT AU PTZ ? – TABLEAU D'EQUIVALENCES

Qui a droit au PTZ en 2003 ? (en €)

Ménage	Plafond de revenu	Equivalent salaire net/mois	Equivalent SMIC
1 personne	18 949,56 €	2 193,24 €	2,7
2 personnes	25 260,95 €	2 923,72 €	3,6
3 personnes	28 416,64 €	3 288,96 €	4,0
4 personnes	31 572,34 €	3 654,21 €	4,5
5 personnes et +	34 728,03 €	4 019,45 €	4,9

Comment est remboursé le PTZ en 2003 ? (en €)

Modalité	Plafond de revenu	Equivalent salaire net/mois	Equivalent SMIC
Différé 100	12 638,18 €	1 462,75 €	1,8
Différé 75	15 793,86 €	1 827,99 €	2,2
Différé 50	18 949,56 €	2 193,24 €	2,7
12 ans	22 105,25 €	2 558,48 €	3,1
10 ans	25 260,95 €	2 923,72 €	3,6
7 ans	28 416,64 €	3 288,96 €	4,0
6 ans	37 883,73 €	4 384,69 €	5,4