

Analyses

Les prêts à taux zéro (PTZ) en 2016 en région OCCITANIE

Les PTZ ont doublé en un an et se sont fortement développés pour l'acquisition de logement ancien avec travaux

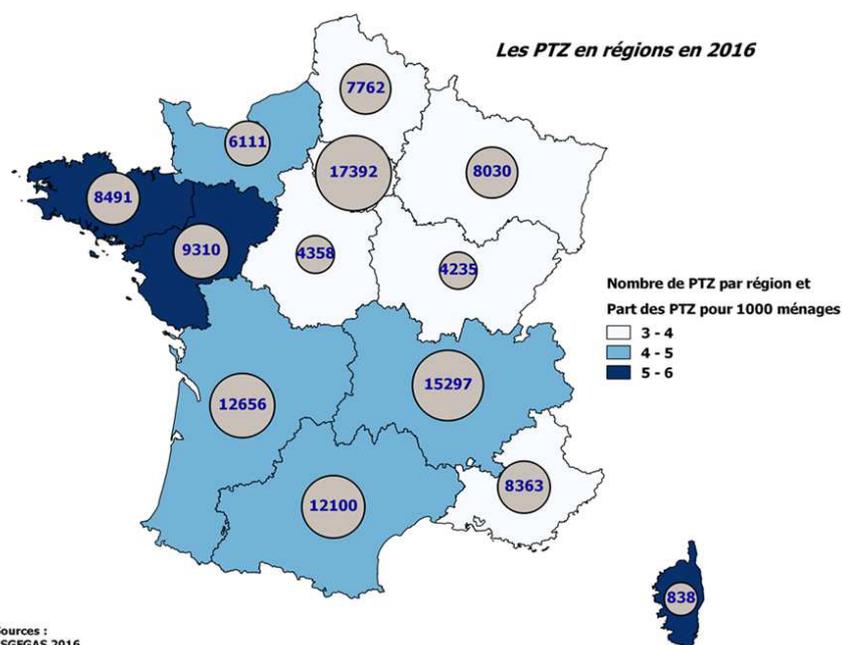
Le prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif de prêt aidé destiné aux ménages pour financer en partie l'acquisition de leur première résidence principale. Les conditions d'accès à ce dispositif ont évolué en 2015 et 2016.

En 2015, il a été étendu à l'acquisition de logements anciens, sous conditions de travaux et de localisation afin de redynamiser les centres-bourgs ou petites villes.

En 2016, le gouvernement élargit les conditions d'attribution du PTZ à tout le territoire. En outre, les plafonds de ressources sont rehaussés et la quotité du PTZ est augmentée à 40% quelque que soit la tranche ou la zone. Enfin, les durées de remboursement et de différés sont allongées pour les ménages les plus modestes.

En 2016, 12 100 PTZ ont été délivrés en Occitanie, soit une progression de +84% par rapport à 2015 (+43% entre 2014 et 2015). Ce fort recours au PTZ en 2016 s'explique en grande partie par l'élargissement des conditions d'accès au PTZ mais également par des taux d'intérêt relativement bas.

Malgré la forte progression du financement de travaux dans l'ancien, le PTZ concerne toujours davantage l'achat de logement neufs et plus particulièrement de logements neufs individuels. Les zones en situation de moindre tension sur le logement (zones B2) et celles en dehors des grands pôles urbains affichent les plus fortes progressions des prêts à taux zéro entre 2015 et 2016. Compte tenu de l'évolution des conditions d'attribution du PTZ en 2016, le PTZ finance en moyenne 34% du montant des opérations contre 19% en 2015.



Sources :
 SFGAS 2016
 INSEE-RP 2014

La région Occitanie dans le peloton de tête en nombre de PTZ accordés

Avec **12 100** PTZ délivrés en 2016, l'Occitanie est la 4ème région de France après les régions Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Nouvelle-Aquitaine en volume de PTZ.

L'Occitanie affiche un taux de 4,7 PTZ pour 1 000 ménages contre 4,1 en moyenne pour la France métropolitaine. Au regard de ce taux de recours, la région se classe 5ème après 3 régions de l'Ouest (Bretagne, Pays-de-la-Loire, Nouvelle Aquitaine) et la Corse.

Compte tenu de l'élargissement des conditions d'accès au PTZ, 5 500 prêts supplémentaires ont été octroyés en 2016 par rapport à 2015, soit une augmentation de +84%, un peu moindre qu'au niveau national (+98%). Cependant, le nombre de PTZ avait davantage progressé entre 2014 et 2015 en Occitanie qu'en moyenne nationale (+43% contre +25%).

Très forte croissance dans l'ancien mais un financement majoritaire de logements individuels neufs

L'extension de la mesure «Ancien avec quotité de travaux» à l'ensemble des communes a contribué à une augmentation massive du recours au PTZ dans l'ancien. Le nombre de PTZ accordés à ce titre dans la région a progressé de +754% entre 2015 et 2016, passant de 263 en 2015 à 2 245 prêts en 2016.

La part de l'ancien dans le dispositif PTZ reste cependant minoritaire (19%) et inférieure à celle observée en France métropolitaine (23%).

Le logement individuel concentre 84% des PTZ accordés en Occitanie, soit une part plus importante qu'au niveau national (73%). Au final, 69% des PTZ financent l'achat d'un logement individuel neuf.

Fort accroissement du logement ancien dans les départements moins urbanisés

Comme en 2015, les départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault, tirés par les aires urbaines de Toulouse et Montpellier, sont les plus gros bénéficiaires du dispositif PTZ ; ils sont suivis par le Gard et les Pyrénées Orientales. A eux quatre, ils concentrent 66% des PTZ octroyés dans la région.

Le département de l'Hérault se distingue par un taux de recours au PTZ largement supérieur à la moyenne régionale (5,4 PTZ pour 1000 ménages contre 4,7). La part de logements collectifs financés dans le cadre du PTZ y est aussi nettement plus élevée (31% contre 16 % pour la région). Elle s'élève même à 42% dans l'aire urbaine de Montpellier.

La progression de l'ancien observée partout en France et dans la région, est particulièrement marquée dans les départements de l'Ariège, la Lozère, le Tarn et Garonne et dans une moindre mesure dans l'Aveyron.

Prêts à taux zéro en 2016 selon le type et l'état du logement

	Ensemble		Neuf		Ancien		Part des logements individuels (en%)	Part des PTZ pour 1 000 ménages
	Nb PTZ 2016	Evolution 2015 - 2016 (en %)	Nb PTZ 2016	Evolution 2015 - 2016 (en %)	Nb PTZ 2016	Evolution 2015 - 2016 (en %)		
France métropolitaine	114 943	98	88 598	62	26 345	712	73	4,1
Occitanie	12 100	84	9 855	56	2 245	754	84	4,7
09- Ariège	224	136	125	40	99	1 550	99	3,2
11- Aude	624	85	482	52	142	576	97	3,8
12- Aveyron	611	144	425	82	186	1 063	85	4,8
30- Gard	1 357	62	1 122	38	235	770	96	4,2
31- Haute-Garonne	2 820	82	2 459	65	361	473	74	4,7
<i>dont aire urbaine de Toulouse*</i>	2 690	79	2 381	66	309	407	73	4,8
32 - Gers	357	110	258	66	99	560	97	4,1
34 - Hérault	2 763	63	2 476	49	287	890	69	5,4
<i>dont aire urbaine de Montpellier*</i>	1 802	61	1 685	53	117	680	58	4,0
46- Lot	318	112	219	61	99	607	98	3,9
48- Lozère	156	123	105	57	51	1 600	97	4,5
65 Hautes-Pyrénées	447	139	268	61	179	752	88	4,2
66- Pyrénées Orientales	1 043	73	872	49	171	755	93	4,9
81- Tarn	820	109	621	66	199	895	98	4,8
82- Tarn et Garonne	560	123	423	74	137	1 613	97	5,2

*Aire urbaine = communes appartenant au grand pôle

Source : SGFGAS 2016, INSEE - RP2014

Une progression des PTZ moindre dans les grands pôles urbains

Les grands pôles urbains concentrent près des deux tiers des PTZ accordés dans la région. Cependant, leur progression y est moindre qu'ailleurs (+77% contre +84% sur la région). Les logements collectifs y représentent presque un quart des opérations PTZ.

Les couronnes des grands pôles, les aires urbaines de taille plus modeste ainsi que les communes hors aires urbaines voient en revanche le recours au PTZ progresser fortement en un an, pour financer presque exclusivement du logement individuel.

Le recours au PTZ pour financer des travaux dans l'ancien est plus marqué dans les aires urbaines moyennes et petites alors qu'il ne représente que 14% des PTZ dans les grands pôles urbains.

Prêts à taux zéro en 2016 selon les aires urbaines

Aires urbaines *	Nombre PTZ 2016	Evolution 2015-2016 (en%)	Part du logements Individuels (en%)	Part de l'ancien (en%)
Grand pôle (10 000 emplois ou plus)	7 850	77	77	14
Couronne grand pôle	1 037	93	95	21
Moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois)	355	101	93	37
Couronne moyen pôle	129	90	96	33
Petit pôle (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)	475	92	93	32
Couronne petit Pôle	39	44	100	31
Autres communes	2 215	101	99	26
Occitanie	12 100	84	84	19

*INSEE - Zonage en Aires Urbaines 2010. Les communes multipolarisées ont été regroupées avec les communes isolées hors influence de pôle

Nette concentration dans les zones moyennement à peu tendues

Le zonage ABC découpe le territoire régional en 4 zones éligibles au PTZ (A, B1, B2, C) selon leur degré de tension du marché du logement. Seule l'agglomération de Montpellier est en zone A, la plus tendue.

C'est dans la zone B2 que l'on observe la plus grande progression des PTZ octroyés (+103%), notamment grâce au financement de travaux dans l'ancien qui est passé de 24 prêts en 2015 à 410 en 2016. Dans cette zone B2, la progression est particulièrement élevée dans les communes de Carcassonne, Castres et Narbonne mais aussi dans des villes moins importantes comme Vauvert ou Bagnols sur Cèze.

En 2016, la zone C concentre la moitié des PTZ attribués, leur nombre a presque doublé par rapport à 2015. 22% des prêts à taux zéro accordés y financent des travaux dans l'ancien.

Prêts à taux zéro en 2016 selon le zonage ABC

Zones	Ensemble		Neuf		Ancien		Part de l'ancien (en %)	Montant moyen PTZ (en €)	Montant moyen des opérations (en €)	% du PTZ dans le financement	Part des PTZ pour 1 000 ménages
	Nb PTZ 2016	Evolution 2015 - 2016 (en %)	Nb PTZ 2016	Evolution 2015 - 2016 (en %)	Nb PTZ 2016	Evolution 2015 - 2016 (en %)					
A	1 025	53	942	44	83	538	8	72 948	207 241	35,2	4,6
B1	3 060	74	2 609	54	451	652	15	70 670	204 028	34,6	3,9
B2	2 004	103	1 594	65	410	1 608	20	60 976	177 045	34,4	4,6
C	6 011	93	4 710	59	1 301	688	22	58 111	175 702	33,1	5,2
Occitanie	12 100	85	9 855	57	2 245	757	19	63 019	185 760	33,9	4,7

Source : SGFGAS, INSEE-RP 2014

La part des opérations financée par le PTZ en large hausse

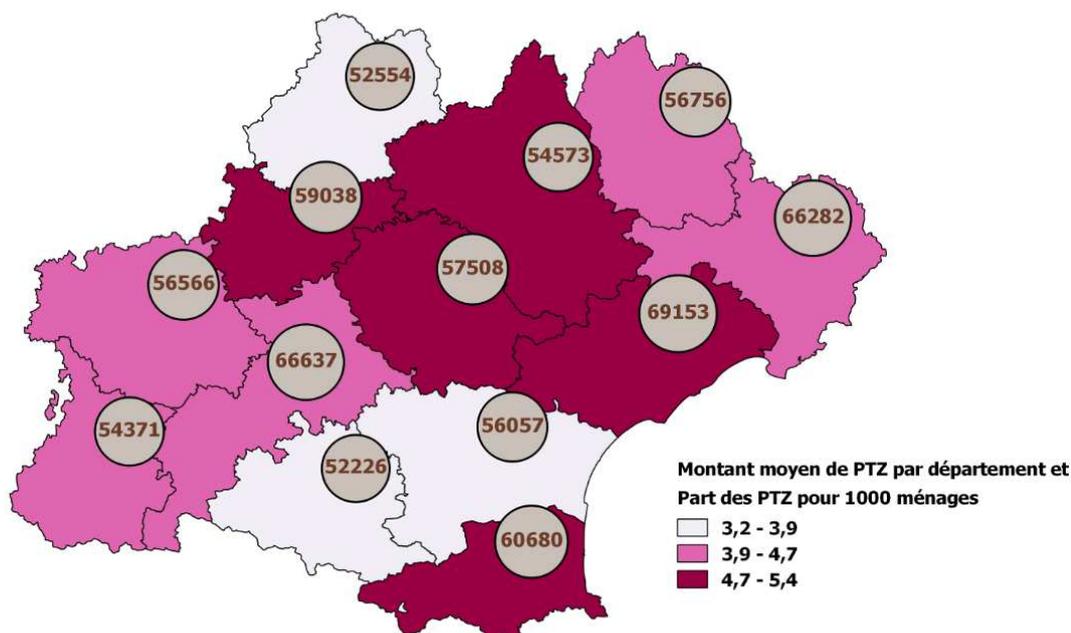
Compte tenu de l'augmentation de la quotité du PTZ en 2016 et de l'allongement des remboursements et différés, le PTZ finance en moyenne 34% de l'opération d'achat contre 19% en 2015.

Le montant moyen d'un PTZ s'élève à 63 019 € contre 35 117 € l'année précédente, pour un montant moyen des opérations sensiblement le même qu'en 2015.

Les opérations dans le collectif étant d'un montant plus faible que dans l'individuel, le montant moyen d'un prêt à taux zéro pour un achat de logement collectif s'élève à 54 900€ (contre 64 600€ pour l'individuel).

Le montant des opérations est 1,2 fois plus important en zone A, là où le prix de l'immobilier est le plus élevé, qu'en zone C. La part représentée par le PTZ dans le financement décroît légèrement avec le niveau de tension sur le logement (35,2% en zone A jusqu'à 33,1% en zone C).

Montant moyen des PTZ en 2016 par départements d'Occitanie et part pour 1000 ménages



Sources :
SGFGAS 2016
INSEE-RP 2014

Une majorité de trentenaires chez les bénéficiaires

Près de 8 PTZ sur 10 sont accordés à des emprunteurs de moins de 40 ans. Si cette proportion reste à peu près constante entre 2015 et 2016, on observe entre ces 2 dates une diminution de la part des moins de 30 ans au profit de celle des trentenaires (+3 points). Néanmoins pour les opérations portant sur du logement collectif, les moins de 30 ans représentent 43% des PTZ accordés en 2016.

Quant aux revenus des ménages bénéficiaires de PTZ, ils tendent à se resserrer vers les tranches extrêmes. En 2016, 21% des ménages emprunteurs ont un revenu inférieur à 15 800€ (19% en 2015) et 35% disposent de plus 28 420€ annuellement (33% en 2015).

Le recours au PTZ pour un logement collectif concerne des ménages aux revenus plus modestes que pour de l'individuel. La moitié déclare moins de 19 000€ ; ils ne sont que 28% dans ce cas pour du logement individuel.

Qu'est qu'un PTZ ?

Il a été souvent réaménagé, depuis sa création en 1995, afin d'augmenter la proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale pour la première fois.

Ainsi, les primo-accédants bénéficient d'un PTZ avantageux, dans le neuf comme dans l'ancien. Toutefois le montant de ce crédit gratuit varie en fonction du revenu, de la localisation du logement (zonage ABC), du nombre de personnes composant le foyer et du plafond de l'opération.

Les dernières évolutions du PTZ

2014 : le dispositif (nommé alors PTZ+) est reconduit à l'identique pour les 3 premiers trimestres 2014 avant d'évoluer au 1^{er} octobre 2014 :

- la répartition des communes entre les zones A, B1, B2 et C a été mise à jour,
- les montants d'opérations et les profils de remboursement ont été modifiés.

2015 : outre un changement de nom (de PTZ+ à PTZ) et la levée des exigences relatives à la performance énergétique, 2015 voit introduite la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien et des réhabilitations en milieu rural, sous conditions de travaux et de localisation dans une commune éligible, soit quelques 6.000 bourgs ruraux. L'objectif visé est de contribuer à redynamiser des bourgs ou petites villes.

2016 :

- élargissement du PTZ à tout le territoire
- augmentation des plafonds de revenus
- extension des différés de remboursement (5, 10, 15 voire 20 ans pour les plus modestes).
- augmentation à 40 % de la quotité représentée par le PTZ dans le montant de l'opération.

Pour en savoir plus

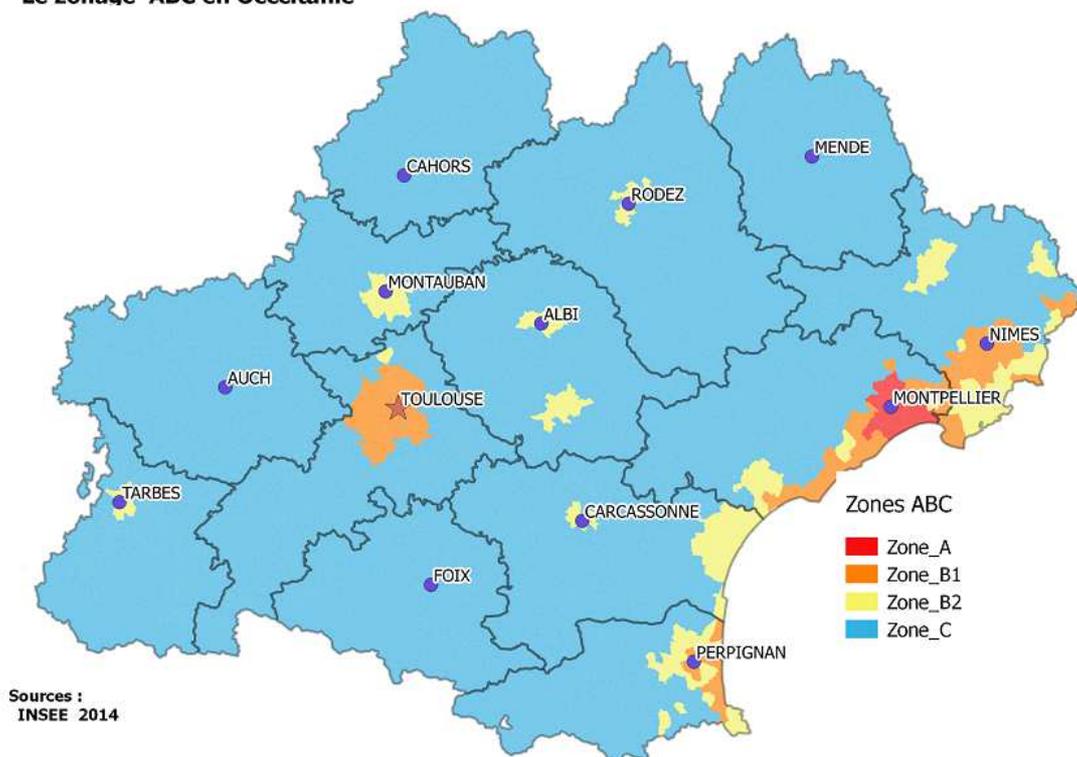
http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/publication/les-aides-financieres-au-logement-edition-2015_5517

Le zonage ABC s'applique à plusieurs dispositifs du logement (investissement locatif, accession à la propriété...) et indique la tension du marché du logement en découpant le territoire national en 5 zones des plus tendues où le prix du logement est cher (Abis - pour la région parisienne - et A) à la moins tendue (C) en passant par les zones B1 et B2.

Le zonage a été revu en 2014, Toutes ces zones A, B1, B2 et C sont présentes en région Occitanie.

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-zonages-des-politiques-du-logement>

Le zonage ABC en Occitanie



Directeur de publication

Didier KRUGER

Réalisation

Direction Energie et Connaissance
Département de la Connaissance
Division Statistiques et Valorisation
de la donnée

Février 2018

ISSN en cours

Source de données :

Les chiffres publiés dans ce document sont issus des données mises à disposition par la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété (SGFGAS). Cette société a reçu mandat pour fournir aux banques les services nécessaires à la distribution de certains prêts immobiliers aidés par l'État, dont les prêts à taux zéro. Les établissements de crédit envoient par télétransmission la fiche signalétique de chaque prêt éligible.