

# SGFGAS

---

SOCIÉTÉ DE GESTION DES FINANCEMENTS ET DE LA  
GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

**BILAN STATISTIQUE DES PTZ EMIS EN 2022**

**JUIN 2023**

# BILAN STATISTIQUE DES PRETS A 0 % EMIS EN 2022

## SOMMAIRE

1	SYNTHÈSE .....	3
2	NOTE MÉTHODOLOGIQUE .....	4
3	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PTZ EN 2022 .....	4
4	ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE.....	6
4.1	Evolution du marché immobilier.....	6
4.2	La production de PTZ.....	6
4.3	L'évolution de l'aide perçue par les bénéficiaires.....	8
4.4	Caractéristiques des logements .....	10
4.4.1	Caractéristiques globales.....	10
4.4.2	Caractéristiques par zone géographique.....	12
4.4.3	Caractéristiques par type de commune .....	13
4.5	Caractéristiques des ménages bénéficiaires.....	17
4.5.1	Caractéristiques socio-démographiques .....	18
4.5.2	Typologie des ménages selon le revenu.....	19
4.5.3	Tranches du barème, revenu de l'année de référence.....	20
4.5.4	Évolution du revenu mensuel des ménages entre l'année de référence et l'année N23	
4.5.5	Taux d'effort.....	27
4.6	Caractéristiques des moyens de financement.....	30
4.6.1	Apport personnel et quotité globale d'endettement.....	30
4.6.2	Quotité moyenne prêt par prêt.....	32
4.6.3	Taux nominal et durée des prêts .....	32
4.6.4	Garanties .....	33
4.6.5	Plans de financement .....	35
4.7	Répartition par régions .....	36
4.8	Comparaison des émissions Île-de-France / Province .....	37
4.9	Autres différenciations géographiques.....	39
5	ÉMISSION DE PTZ DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER.....	40

# 1 SYNTHÈSE

La production de PTZ a globalement chuté de 17% en 2022 à un peu plus de 63 000 PTZ après avoir connu un premier trimestre en hausse. Cette baisse se constate également dans la production de l'ensemble des crédits à l'habitat. Elle reste néanmoins plus marquée pour les PTZ.

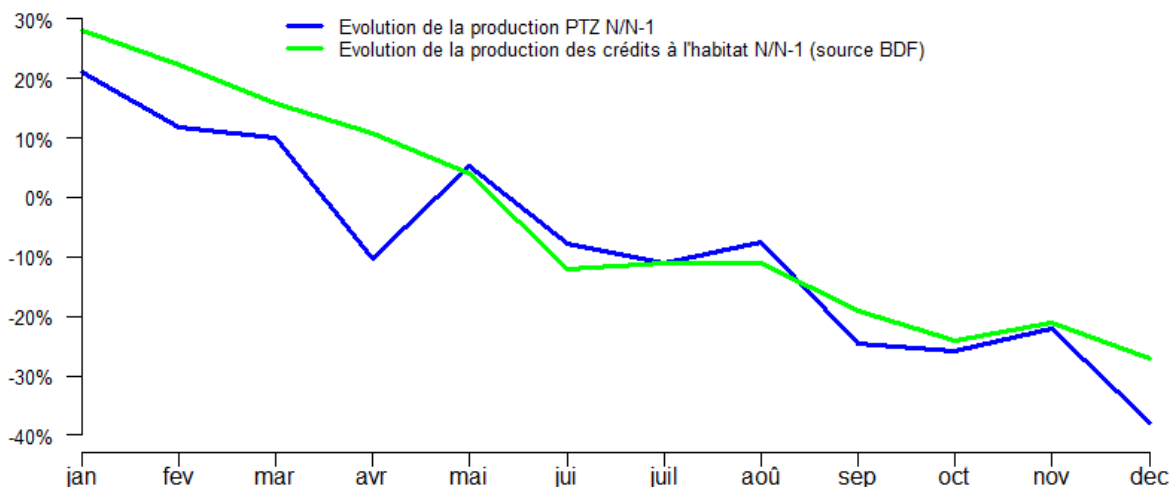


Figure 1 : Evolution mensuelle de la production en montant entre 2022 et 2021

Après avoir connu une longue période de taux bas, on assiste depuis début 2022 à une remontée des taux. Les montants de crédits d'impôt ont augmenté de 114% par rapport à 2021, ce qui rend, toutes choses égales par ailleurs, le dispositif plus coûteux pour l'Etat.

Le tableau suivant illustre la hausse des taux de crédit d'impôt en un an pour les trois tranches. Pour mémoire, le montant du crédit d'impôt est égal au montant du prêt multiplié par le taux de crédit d'impôt ci-dessous.

TABLEAU 1: Les taux de crédit d'impôt par tranche

	Taux CI 4T2021	Taux CI 4T2022
Tranche 1	15%	45%
Tranche 2	9%	37%
Tranche 3	7%	30%

## 2 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

1. Les chiffres du bilan statistique sur les prêts à taux zéro sont fournis, pour chaque année, au même stade d'avancement (soit au 31 mars de l'année N+1). Les statistiques sont établies à partir des émissions de prêts (offres acceptées par les emprunteurs).
2. Calcul de l'apport personnel : il est estimé en calculant la différence entre le montant d'opération et le montant de tous les prêts déclarés. Quand cette différence est strictement inférieure à zéro, on considère que l'apport personnel est nul.
3. Les moyennes prenant en compte plusieurs variables présentes dans ce bilan (comme la quotité) sont déterminées en prenant le rapport de chacune des moyennes.
4. Les revenus de l'année N insuffisamment renseignés et ceux où ils sont inférieurs ou égaux au revenu de l'année de référence (de l'année N-2) sont écartés ; leur suppression de la base de travail tient au fait qu'ils sont considérés comme « aberrants », car en règle générale, les revenus des ménages ont plus tendance à progresser avec le temps qu'à diminuer.
5. Le taux d'effort correspond à la première mensualité consolidée (calculée par la SGFGAS) des prêts déclarés pour l'acquisition du bien immobilier bénéficiant d'un PTZ rapportée au revenu mensuel de l'année N (hors aides personnelles) ; pour cette raison, toute étude sur les taux d'effort suppose qu'on travaille sur une base dont sont exclus les enregistrements où le revenu de l'année N est insuffisamment renseigné ou considéré comme aberrant.
6. La quotité moyenne d'endettement des ménages se calcule en faisant le rapport entre les encours de crédit accordés et le montant d'opération. Ce rapport se calcule hors droit de mutation et frais de notaire.
7. La réforme intervenue en 2018 (recentrage du PTZ « neuf » dans les communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements et limitation du PTZ Ancien avec travaux aux zones B2 et C) a un impact important sur certaines données moyennes (cout du m<sup>2</sup>), car elle a fortement modifié la répartition des prêts par zone.

## 3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PTZ EN 2022

Pour mémoire, schématiquement, le montant du PTZ est déterminé en fonction du coût total de l'opération, de la localisation du logement, du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et du montant du ou des autres prêts.

Le montant du PTZ ne dépend donc pas des revenus du ménage mais son accès, depuis le 1er janvier 2012, est sous condition de ressources.

Le montant maximum du PTZ est déterminé par l'application d'une quotité réglementaire à des coûts d'opérations.

Cette quotité dépend de la zone et du type d'opération :

TABLEAU 2: Les quotités par zone et opération

	Zones A et B1	Zones B2 et C
Neuf	40%	20%
Ancien (avec travaux)	Non éligible	40%
Ancien HLM	10%*	10%*

<sup>a</sup> \* = vente du parc social à ses occupants seulement

Les coûts d'opérations à prendre en compte sont plafonnés selon la zone et la taille du ménage :

TABLEAU 3: Les plafonds d'opération par taille de ménage

	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000€	135 000€	110 000€	100 000€
2	210 000€	189 000€	154 000€	140 000€
3	255 000€	230 000€	187 000€	170 000€
4	300 000€	270 000€	220 000€	200 000€
5 et plus	345 000€	311 000€	253 000€	230 000€

Les conditions de remboursement du PTZ sont déterminées en fonction des ressources de l'emprunteur, de la taille du ménage et de la localisation du logement.

Pour les PTZ émis depuis le 1er janvier 2016, il n'y a plus que trois tranches de ressources :

TABLEAU 4: Les plafonds par tranche de ressource

	Zones A	Zones B1	Zones B2	Zones C
Tranche 1	<= 22 000€	<= 19 500€	<= 16 500€	<= 14 000€
Tranche 2	<= 25 000€	<= 21 500€	<= 18 000€	<= 15 000€
Tranche 3	<= 37 000€	<= 30 000€	<= 27 000€	<= 24 000€

TABLEAU 5: Les durées par tranche de ressource

	Capital différé	Durée Période 1*	Durée Période 2**
Tranche 1	100%	15 ans	10 ans
Tranche 2	100%	10 ans	12 ans
Tranche 3	100%	5 ans	15 ans

<sup>a</sup> Période 1\* = durée de la période du différé, Période 2\*\* = durée de la période d'amortissement

## 4 ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE

### 4.1 Evolution du marché immobilier

En 2022, le nombre de ventes de logements neufs réservés (104 111) enregistre une forte diminution de 15% par rapport à 2021, proche du niveau faible constaté en 2020 lors de la crise sanitaire mais en diminution de 22% par rapport à 2019. Cette forte baisse des réservations concerne à la fois les maisons et les appartements.

Les mises en ventes diminuent également en 2022 (environ-6% par rapport à 2021). Cette baisse est plus marquée pour les appartements une pièce<sup>1</sup>.

Globalement, le prix de vente moyen des logements neufs a augmenté, il est en hausse de 5% pour les logements collectifs et de 3% pour les maisons individuelles.

Au niveau de la construction, de janvier à décembre 2022 près de 482 200 logements ont été autorisés, soit une augmentation de 3% par rapport aux douze mois précédents (+19% en 2021 par rapport à 2020). Mais les mises en chantier baissent de 4% et atteignent 376 200 logements<sup>2</sup>.

On observe depuis 2022 un ralentissement de la croissance du prix des logements anciens. La hausse des prix pour le 4e trimestre 2022 reste plus importante pour les maisons (+6%) que pour les appartements (+4%). En Ile-de-France, les prix diminuent en fin d'année, alors qu'en province ils augmentent légèrement<sup>3</sup>.

Enfin, selon la BDF, les encours de crédit à l'habitat augmentent malgré le ralentissement de leur production au second semestre 2022<sup>4</sup>.

### 4.2 La production de PTZ

Au 31 Mars 2023, la production totale de prêts à 0% (PTZ) pour 2022 est de 63 647 dont 49 915 (78%) dans le neuf, 11 004 (17%) dans l'ancien avec quotité de travaux et 2 728 (4%) en logements HLM, pour un montant total prêté global de 3 261 M€.

Au total, les effectifs sont en baisse de 14,6% comparativement à la production de l'année précédente.

Le tableau 6 suivant synthétise les principales caractéristiques selon le type d'opération.

---

1 [<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/524>] [<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/commercialisation-des-logements-neufs-vente-aux-particuliers-au-4e-trimestre-2022>]

Définitions

Mises en vente : nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes.

<sup>2</sup> [<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/10000>]

<sup>3</sup> [<https://www.insee.fr/fr/statistiques/6802841>]

<sup>4</sup> [<https://www.banque-france.fr/statistiques/credits-aux-particuliers-dec-2022>]

TABLEAU 6: PTZ selon le type d'opération

	2021			2022		
	Neuf	Ancien avec travaux	HLM	Neuf	Ancien avec travaux	HLM
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	88.6	103.6	77.6	86.4	101.9	77.0
<b>Montant moyen d'opération(€)</b>	<b>233 362.0</b>	<b>157 889.0</b>	<b>145 003.0</b>	<b>224 098.0</b>	<b>151 762.0</b>	<b>140 746.0</b>
Prix au m <sup>2</sup> moyen	2 775.0	1 541.0	1 888.0	2 955.0	1 633.0	1 965.0
<b>RFR moyen(€)</b>	<b>25 966.0</b>	<b>20 852.0</b>	<b>24 188.0</b>	<b>25 974.0</b>	<b>20 674.0</b>	<b>23 616.0</b>
Taille moyenne du ménage	2.4	2.2	2.5	2.4	2.1	2.4
<b>Pourcentage en zone A</b>	<b>23.1</b>	<b>0.0</b>	<b>23.9</b>	<b>23.8</b>	<b>0.0</b>	<b>20.9</b>
Pourcentage en zone B1	21.2	0.0	41.0	23.2	0.0	41.0
<b>Pourcentage en zone B2</b>	<b>16.9</b>	<b>22.1</b>	<b>18.6</b>	<b>16.9</b>	<b>22.1</b>	<b>20.4</b>
Pourcentage en zone C	38.8	77.9	16.5	36.1	77.9	17.6
<b>Pourcentage en tranche 1 *</b>	<b>30.2</b>	<b>38.5</b>	<b>63.6</b>	<b>26.4</b>	<b>26.4</b>	<b>26.4</b>
Pourcentage en tranche 2 *	11.7	9.0	11.0	11.7	11.7	11.7
<b>Pourcentage en tranche 3 *</b>	<b>58.1</b>	<b>52.5</b>	<b>25.4</b>	<b>61.9</b>	<b>61.9</b>	<b>61.9</b>

\*Tranche du barème 2022

Le nombre d'émissions de PTZ au 1er trimestre 2022 s'est élevé à 11 677, en hausse de 12,5% par rapport au 1er trimestre de 2021 (10 382).

La production de PTZ commence à diminuer au 2e trimestre (18 382, soit en baisse de 5,4%). La baisse s'accroît au 3e trimestre (15 876, soit en baisse de 16,6%) et pour les derniers mois de l'année (16 569 au 4e trimestre, soit en baisse de 31,9%).

Le 4<sup>ème</sup> trimestre affiche généralement le plus grand nombre d'émissions de PTZ, ce qui était le cas les années précédentes. La production élevée au quatrième trimestre d'une année observée s'expliquait habituellement par le changement d'année de référence pour l'appréciation des ressources des ménages. Ces derniers ont généralement plus intérêt à voir leur offre de prêt émise en fin d'année plutôt qu'en début d'année suivante, mais ce phénomène avait été accentué fin 2019 par les modifications prévues début 2020 dans l'ancien avec travaux. En 2022 la plus forte production est celle du 2<sup>ème</sup> trimestre.

La figure 2 ci-après illustre l'évolution de la production trimestrielle par type d'opérations.

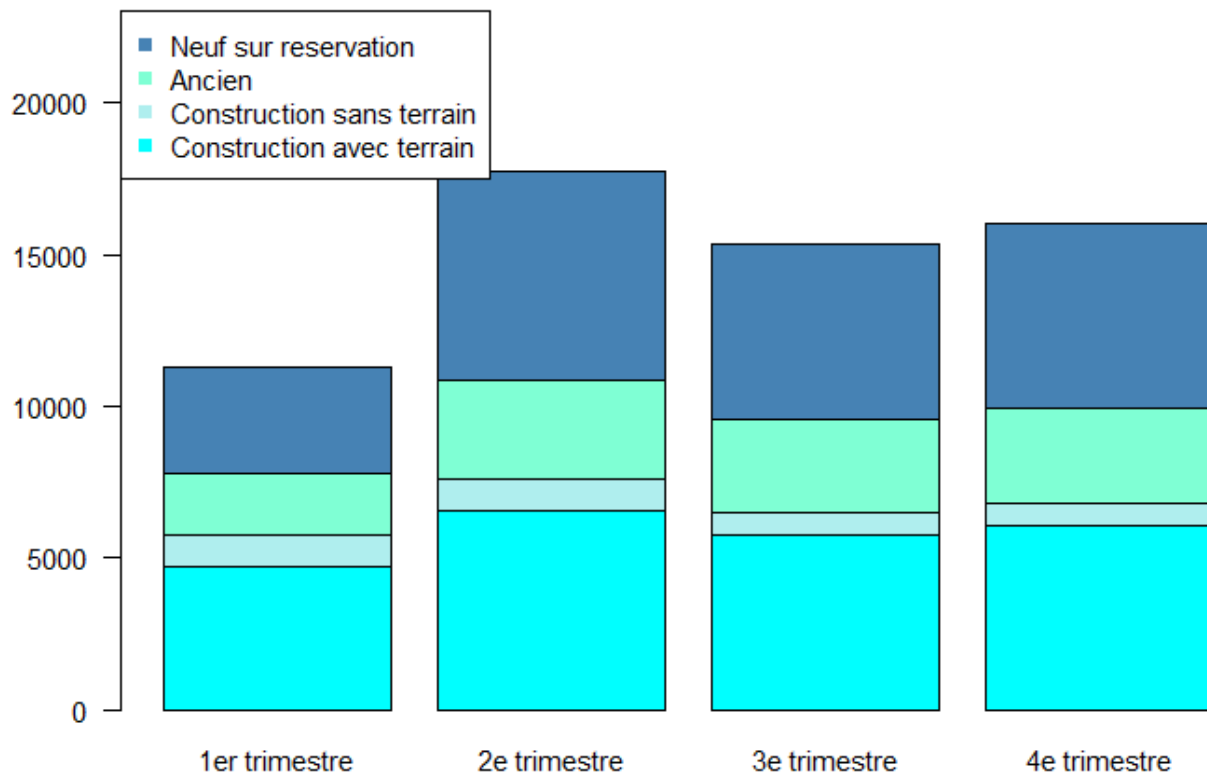


Figure 2 : Émissions trimestrielles de PTZ en 2022

Pour mémoire, en 2022, 567 PTZ ont été émis dans le cadre d'une opération de « bail réel solidaire » (BRS) ainsi que 6 dans le cadre d'une opération de « vente d'immeuble à rénover » (VIR).

### 4.3 L'évolution de l'aide perçue par les bénéficiaires

La figure 3 ci-dessous retrace l'évolution de l'aide moyenne perçue par les ménages et du taux moyen du prêt principal depuis 2008.

Il se base sur les prêts dans le neuf uniquement afin d'avoir des données homogènes sur une longue période.



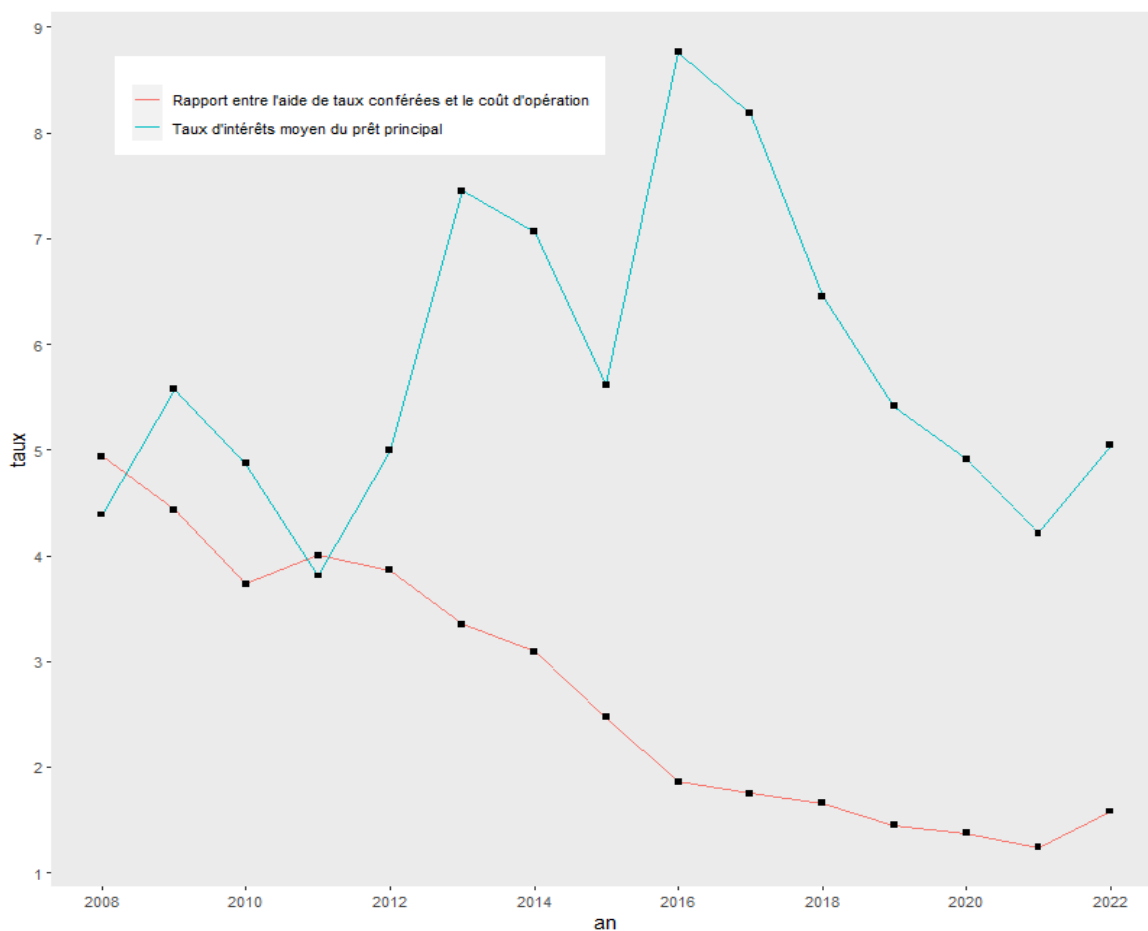


Figure 3 : Aide moyenne perçue par les ménages et taux d'intérêt moyen du prêt principal

TABLEAU 7: Taux d'aide moyen en 2021 et en 2022 selon la zone, la tranche et le type d'opération

Type d'opération	Tranche	2021				2022			
		A	B1	B2	C	A	B1	B2	C
neuf	1	5.4	5.5	2.7	2.8	11.6	12.0	5.8	5.8
	2	3.0	3.2	1.5	1.6	7.7	8.5	4.1	4.2
	3	1.9	2.0	1.0	1.0	5.3	5.9	2.8	2.8
ancien avec travaux	1			5.6	5.5			11.9	12.3
	2			3.4	3.4			8.7	9.1
	3			2.3	2.3			6.6	6.7
vente HLM	1	1.4	1.4	1.4	1.4	3.2	3.0	3.1	3.2
	2	0.9	0.9	0.9	0.9	2.3	2.4	2.3	2.2
	3	0.6	0.7	0.7	0.7	1.8	1.8	1.9	2.0

## 4.4 Caractéristiques des logements

### 4.4.1 Caractéristiques globales

Le nombre d'opérations dans le neuf est en baisse de 16,1% par rapport à 2021.

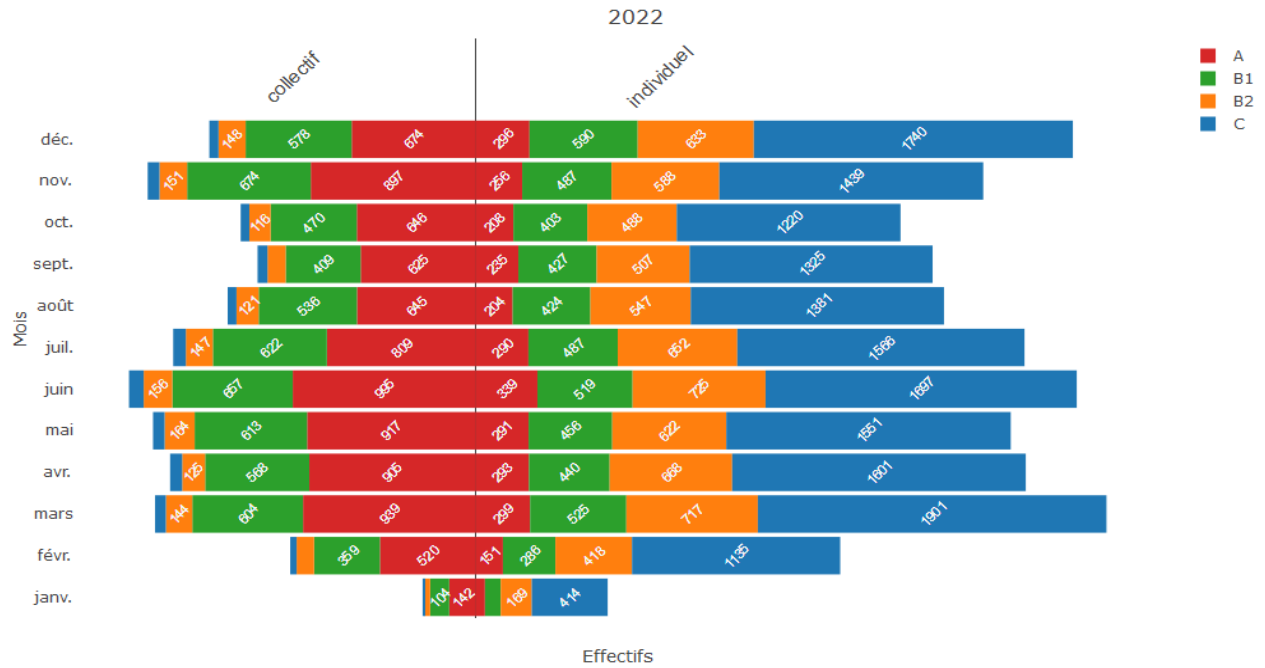


Figure 4 : Répartition des opérations PTZ selon le type de logement et la zone (en vigueur à l'émission du prêt) dans le neuf en 2022

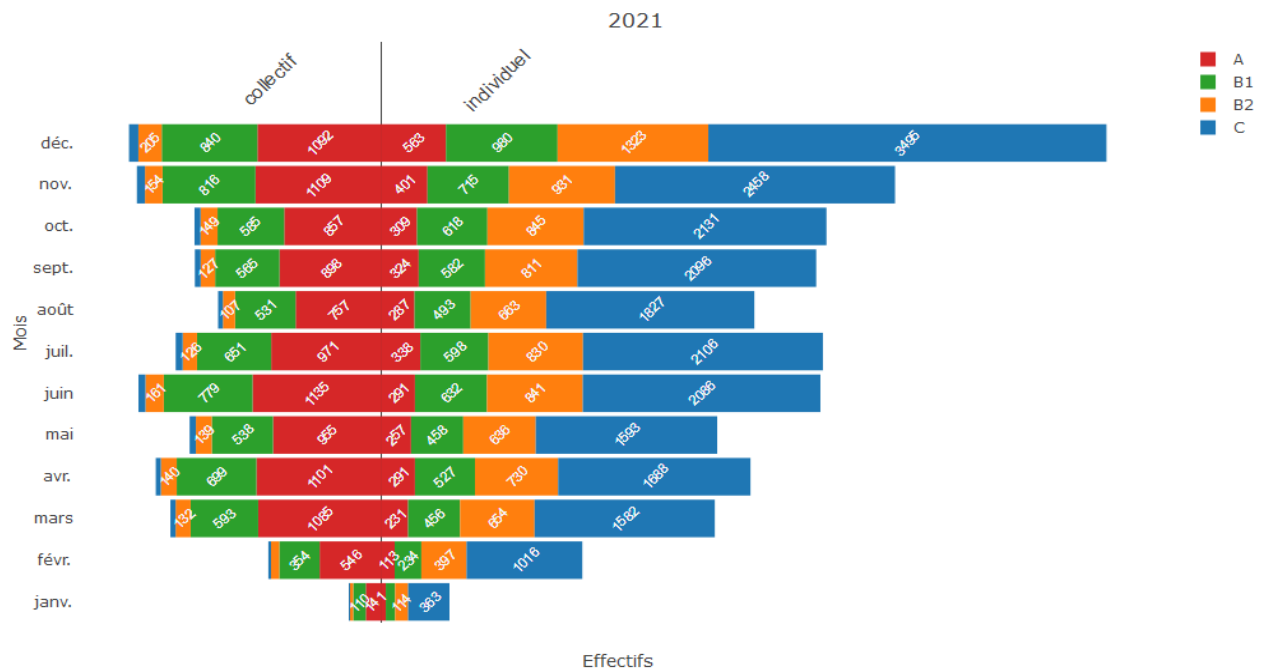


Figure 5 : Répartition des opérations PTZ selon le type de logement et la zone (en vigueur à l'émission du prêt) dans le neuf en 2021

Dans la zone C, l'individuel est plus représenté alors que dans la zone A, le collectif reste prédominant.

On observe également une saisonnalité du type d'opération, en particulier le mois de juin qui représente chaque année une proportion importante d'opérations dans le collectif neuf. Le dernier trimestre étant à l'inverse généralement celui avec une plus forte proportion d'opérations dans l'individuel neuf en zones B2 et C.

Le tableau suivant caractérise les opérations financées en termes de surface et nombre de pièces.

**TABLEAU 8: Répartition des PTZ émis dans le neuf en 2021 / 2022 selon le type de logement en fonction du zonage A/B/C (en vigueur à l'émission du prêt), du nombre de pièces (effectifs, coût moyen au m<sup>2</sup>, surface moyenne)**

Zone	Nombre de pièces	2021							2022						
		Individuel			Collectif			Total	Individuel			Collectif			Total
		Surface	Coût	Effectifs*	Surface	Coût	Effectifs*	Total	Surface	Coût	Effectifs*	Surface	Coût	Effectifs*	Total
A	1	31	5 413	32	30	6 116	308	340	31	6 292	26	30	6 242	260	286
	2	44	4 508	329	43	4 661	3 171	3 500	44	4 599	341	43	4 887	2 710	3 051
	3	68	3 876	509	62	4 150	4 443	4 952	66	4 030	559	63	4 300	3 802	4 361
	4	94	3 441	1 262	80	3 837	1 946	3 208	93	3 614	1 110	80	3 907	1 759	2 869
	5 et +	112	3 167	1 141	89	3 729	293	1 434	114	3 224	879	92	3 728	183	1 062
	<b>Ensemble</b>	<b>91</b>	<b>3 563</b>	<b>3 273</b>	<b>59</b>	<b>4 308</b>	<b>10 161</b>	<b>13 434</b>	<b>88</b>	<b>3 749</b>	<b>2 915</b>	<b>60</b>	<b>4 464</b>	<b>8 714</b>	<b>11 629</b>
B1	1	39	4 303	9	33	4 381	82	91	39	4 169	15	34	4 206	65	80
	2	47	3 457	195	45	3 585	2 093	2 288	47	3 628	252	45	3 647	1 890	2 142
	3	78	2 973	921	65	3 131	3 023	3 944	75	3 087	875	65	3 259	3 000	3 875
	4	95	2 789	2 625	82	3 034	1 080	3 705	95	2 920	2 394	82	3 113	1 104	3 498
	5 et +	115	2 594	2 136	96	2 880	153	2 289	116	2 698	1 594	96	2 925	135	1 729
	<b>Ensemble</b>	<b>98</b>	<b>2 774</b>	<b>5 886</b>	<b>62</b>	<b>3 273</b>	<b>6 431</b>	<b>12 317</b>	<b>96</b>	<b>2 920</b>	<b>5 130</b>	<b>62</b>	<b>3 354</b>	<b>6 194</b>	<b>11 324</b>
B2	1	36	2 820	10	37	3 600	17	27	35	3 914	26	36	3 753	16	42
	2	56	2 776	115	46	3 215	567	682	56	2 994	106	46	3 356	631	737
	3	85	2 300	1 345	66	2 860	674	2 019	86	2 439	1 067	65	2 962	649	1 716
	4	98	2 262	3 500	84	2 838	145	3 645	98	2 398	3 007	85	2 838	175	3 182
	5 et +	116	2 161	3 412	86	2 435	27	3 439	115	2 281	2 528	91	2 532	25	2 553
	<b>Ensemble</b>	<b>103</b>	<b>2 234</b>	<b>8 382</b>	<b>60</b>	<b>2 999</b>	<b>1 430</b>	<b>9 812</b>	<b>102</b>	<b>2 371</b>	<b>6 734</b>	<b>59</b>	<b>3 116</b>	<b>1 496</b>	<b>8 230</b>
C	1	41	3 692	61	39	3 066	9	70	41	3 016	65	33	3 950	9	74
	2	66	2 439	196	46	3 290	215	411	65	2 453	186	46	3 299	250	436
	3	87	2 042	3 916	67	2 770	250	4 166	86	2 206	3 189	66	2 779	282	3 471
	4	99	2 026	9 405	85	2 835	75	9 480	99	2 167	7 521	83	2 688	96	7 617
	5 et +	115	1 946	8 446	87	2 591	10	8 456	115	2 063	6 009	88	2 534	9	6 018
	<b>Ensemble</b>	<b>103</b>	<b>2 002</b>	<b>22 024</b>	<b>61</b>	<b>2 981</b>	<b>559</b>	<b>22 583</b>	<b>102</b>	<b>2 141</b>	<b>16 970</b>	<b>61</b>	<b>2 978</b>	<b>646</b>	<b>17 616</b>
<b>Ensemble</b>	<b>Ensemble</b>	<b>101</b>	<b>2 285</b>	<b>39 565</b>	<b>60</b>	<b>3 802</b>	<b>18 581</b>	<b>58 146</b>	<b>100</b>	<b>2 450</b>	<b>31 749</b>	<b>61</b>	<b>3 877</b>	<b>17 050</b>	<b>48 799</b>

\* Certaines catégories, telles que le neuf collectif en zone B2 et C, ont un effectif relativement limité pour les logements de 4 pièces et plus, ce qui peut entraîner une surface moyenne inférieure pour un logement contenant plus de pièces.

Le coût moyen par m<sup>2</sup> de surface habitable dans le neuf est en hausse.

**TABLEAU 9: Coûts moyens d'acquisition (hors travaux inclus dans la quotité de travaux) au mètre carré par type d'opération et année d'émission**

	2021	2022
Neuf	2 771	2 951
HLM	1 828	1 906
Ancien sous quotité de travaux	962	1 018
<b>Ensemble</b>	<b>2 434</b>	<b>2 568</b>

En termes de méthode, il s'agit de prix TTC, les prix de constructions sont assujettis à la TVA depuis 2014 à hauteur de 20%, sauf dérogations spécifiques.

**TABLEAU 10: Coût moyen d'opération et montant moyen du PTZ par type d'opération**

	Montant moyen d'opération	Quotité du PTZ(%)	Montant moyen du PTZ
Individuel Neuf	235 703	18.8	45 958
<b>Collectif Neuf</b>	<b>228 994</b>	<b>28.7</b>	<b>65 129</b>
Individuel Ancien	160 147	34.0	52 165
<b>Collectif Ancien</b>	<b>122 623</b>	<b>36.4</b>	<b>43 026</b>
Ensemble	216 055	23.8	216 055

Les montants d'opération dans l'individuel neuf sont plus élevés que dans le collectif. L'écart du montant moyen du PTZ dans le neuf entre l'individuel et le collectif est important compte tenu de la quotité du PTZ plus importante en zones A et B1 par rapport aux zones B2 et C.

#### 4.4.2 Caractéristiques par zone géographique

Le découpage en zones géographiques, au sens du zonage réglementaire A/B1B2/C, comprend (pour l'année 2022) :

1. la zone A : L'agglomération de Paris, la Côte d'Azur, le Genevois français ainsi que certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés (notamment Marseille, Lyon, Lille),
2. la zone B1 : Certaines agglomérations grandes dont les loyers et les prix des logements sont élevés (notamment Toulouse, Bordeaux, Nantes), les villes-centres de certaines grandes agglomérations, la grande couronne autour de Paris, certaines communes assez chères et les DOM,
3. la zone B2 : Grande couronne autour de Paris, certaines communes où les loyers et les prix des logements sont assez élevés et les communes de Corse non situées en zones A ou B1,
4. la zone C : Le reste du territoire.

**TABLEAU 11: Caractéristiques des opérations par zone géographique**

	Effectifs	Montant moyen d'opération	Montant moyen du PTZ
ZONE A	12 200	264 433	77 732
<b>ZONE B1</b>	<b>12 443</b>	<b>226 660</b>	<b>67 840</b>
ZONE B2	11 208	209 020	36 835
<b>ZONE C</b>	<b>26 653</b>	<b>192 996</b>	<b>36 336</b>
Ensemble	62 504	216 055	50 777

### 4.4.3 Caractéristiques par type de commune

Est ici utilisée la notion de zonage en aires urbaines élaborée par l'INSEE, qui décline le territoire métropolitain en 9 catégories : grand pôle, couronne d'un grand pôle, grandes aires urbaines, moyen pôle, couronne d'un moyen pôle, petit pôle, couronne d'un petit pôle, autre commune multipolarisée, commune isolée hors influence des pôles<sup>5</sup>.

Le zonage en aires urbaines distingue :

- les « grandes aires urbaines », ensemble de **communes**, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un **pôle urbain (unité urbaine)** de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (**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.
- les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Les communes attirées par plusieurs aires urbaines, sans être sous l'influence majeure d'aucune d'entre elles, sont considérées comme périurbaines.

Ce sont les autres communes multipolarisées que l'INSEE définit comme communes rurales et unités urbaines situées hors des aires urbaines, dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines.

L'espace à dominante rurale est l'ensemble des communes situées hors des grandes aires urbaines, des moyennes aires et des petites aires et qui ne sont pas multipolarisées.

Les grands pôles urbains regroupent 46% des PTZ émis en 2022, en hausse par rapport à 2021 au profit des autres types de communes.

Ils sont suivis par leurs couronnes (28%).

---

<sup>5</sup> [<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1435>]

**TABLEAU 12: Évolution des émissions de PTZ par type de communes**

	2021	2022	2021 / 2022
Grands pôles urbains (plus de 10 000 emplois)	32 295 / 44%	28 760 / 46%	-10,9%
<b>Couronnes des grands pôles urbains</b>	<b>22 089 / 30%</b>	<b>17 590 / 28%</b>	<b>-20,4%</b>
Communes multipolarisées des grandes aires urbaines	5 086 / 7%	4 261 / 7%	-16,2%
<b>Moyens pôles (5 000 à 10 000 emplois)</b>	<b>1 411 / 2%</b>	<b>1 211 / 2%</b>	<b>-14,2%</b>
Couronnes des moyens pôles	597 / 1%	489 / 1%	-18,1%
<b>Petits pôles (moins de 5 000 emplois)</b>	<b>2 683 / 4%</b>	<b>2 178 / 3%</b>	<b>-18,8%</b>
Couronnes des petits pôles	219 / 0%	188 / 0%	-14,2%
<b>Autres communes multipolarisées</b>	<b>5 463 / 7%</b>	<b>4 877 / 8%</b>	<b>-10,7%</b>
Communes isolées hors influence des pôles	3 310 / 5%	2 950 / 5%	-10,9%
<b>Ensemble</b>	<b>73 153 / 100%</b>	<b>62 504 / 100%</b>	<b>-14,6%</b>

La baisse du nombre de PTZ distribués en 2022 est observable pour tous les types de communes. En faisant la distinction entre le neuf et l'ancien, on observe une baisse de la production plus marquée dans les couronnes des grands pôles dans le neuf et les moyens pôles dans l'ancien.

**TABLEAU 13: Neuf**

	2021	2022	2021 / 2022
Grands pôles urbains (plus de 10 000 emplois)	27 696 / 48%	24 565 / 50%	-11,3%
<b>Couronnes des grands pôles urbains</b>	<b>18 332 / 32%</b>	<b>14 160 / 29%</b>	<b>-22,8%</b>
Communes multipolarisées des grandes aires urbaines	3 739 / 6%	2 986 / 6%	-20,1%
<b>Moyens pôles (5 000 à 10 000 emplois)</b>	<b>898 / 2%</b>	<b>768 / 2%</b>	<b>-14,5%</b>
Couronnes des moyens pôles	382 / 1%	296 / 1%	-22,5%
<b>Petits pôles (moins de 5 000 emplois)</b>	<b>1 750 / 3%</b>	<b>1 380 / 3%</b>	<b>-21,1%</b>
Couronnes des petits pôles	119 / 0%	100 / 0%	-16,0%
<b>Autres communes multipolarisées</b>	<b>3 399 / 6%</b>	<b>3 031 / 6%</b>	<b>-10,8%</b>
Communes isolées hors influence des pôles	1 831 / 3%	1 513 / 3%	-17,4%
<b>Ensemble</b>	<b>58 146 / 100%</b>	<b>48 799 / 100%</b>	<b>-16,1%</b>

**TABLEAU 14: Ancien**

	2021	2022	2021 / 2022
Grands pôles urbains (plus de 10 000 emplois)	4 599 / 31%	4 195 / 31%	-8,8%
<b>Couronnes des grands pôles urbains</b>	<b>3 757 / 25%</b>	<b>3 430 / 25%</b>	<b>-8,7%</b>
Communes multipolarisées des grandes aires urbaines	1 347 / 9%	1 275 / 9%	-5,3%
<b>Moyens pôles (5 000 à 10 000 emplois)</b>	<b>513 / 3%</b>	<b>443 / 3%</b>	<b>-13,6%</b>
Couronnes des moyens pôles	215 / 1%	193 / 1%	-10,2%
<b>Petits pôles (moins de 5 000 emplois)</b>	<b>933 / 6%</b>	<b>798 / 6%</b>	<b>-14,5%</b>
Couronnes des petits pôles	100 / 1%	88 / 1%	-12,0%
<b>Autres communes multipolarisées</b>	<b>2 064 / 14%</b>	<b>1 846 / 13%</b>	<b>-10,6%</b>
Communes isolées hors influence des pôles	1 479 / 10%	1 437 / 10%	-2,8%
<b>Ensemble</b>	<b>15 007 / 100%</b>	<b>13 705 / 100%</b>	<b>-8,7%</b>

Comme le montrent les graphiques suivants (figure 6), la distribution de PTZ ne concerne qu'un nombre limité de communes (environ 15 000 sur près de 35 000 communes), parmi lesquelles sont sous-représentées les « autres communes multipolarisées » et les « communes isolées hors influence des pôles ».

Les emprunteurs de PTZ en 2022 se localisent et achètent essentiellement dans les « grands pôles urbains » et leurs « couronnes ».

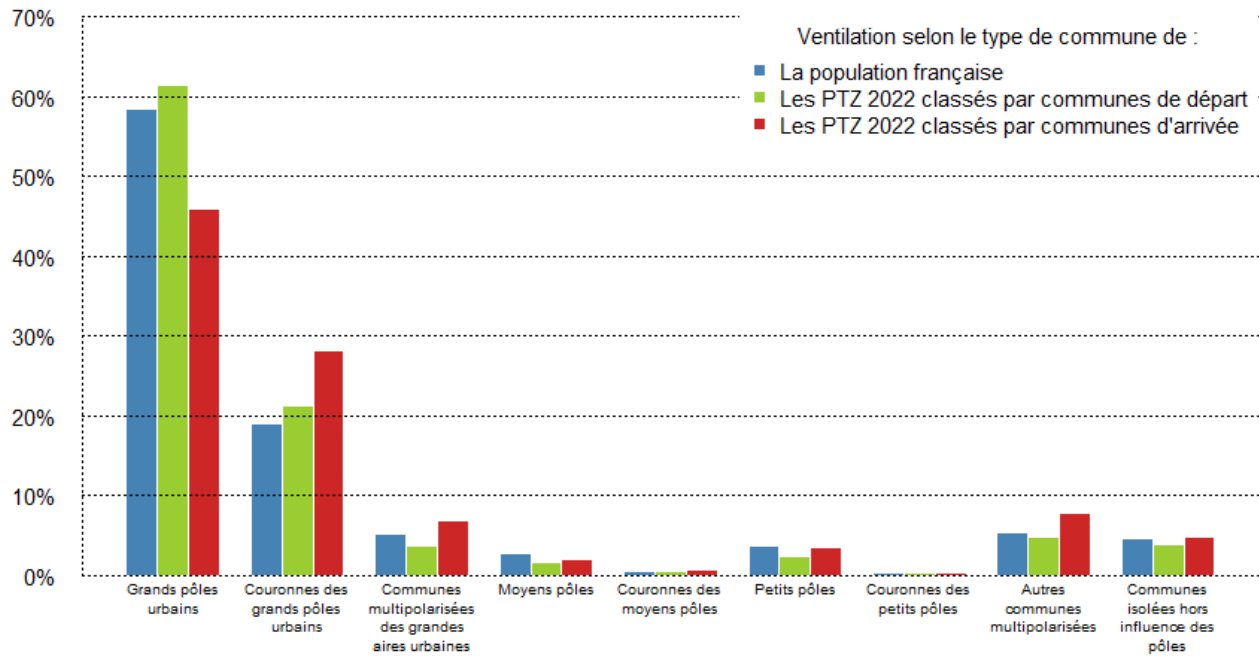


Figure 6 : Ventilation par type de commune

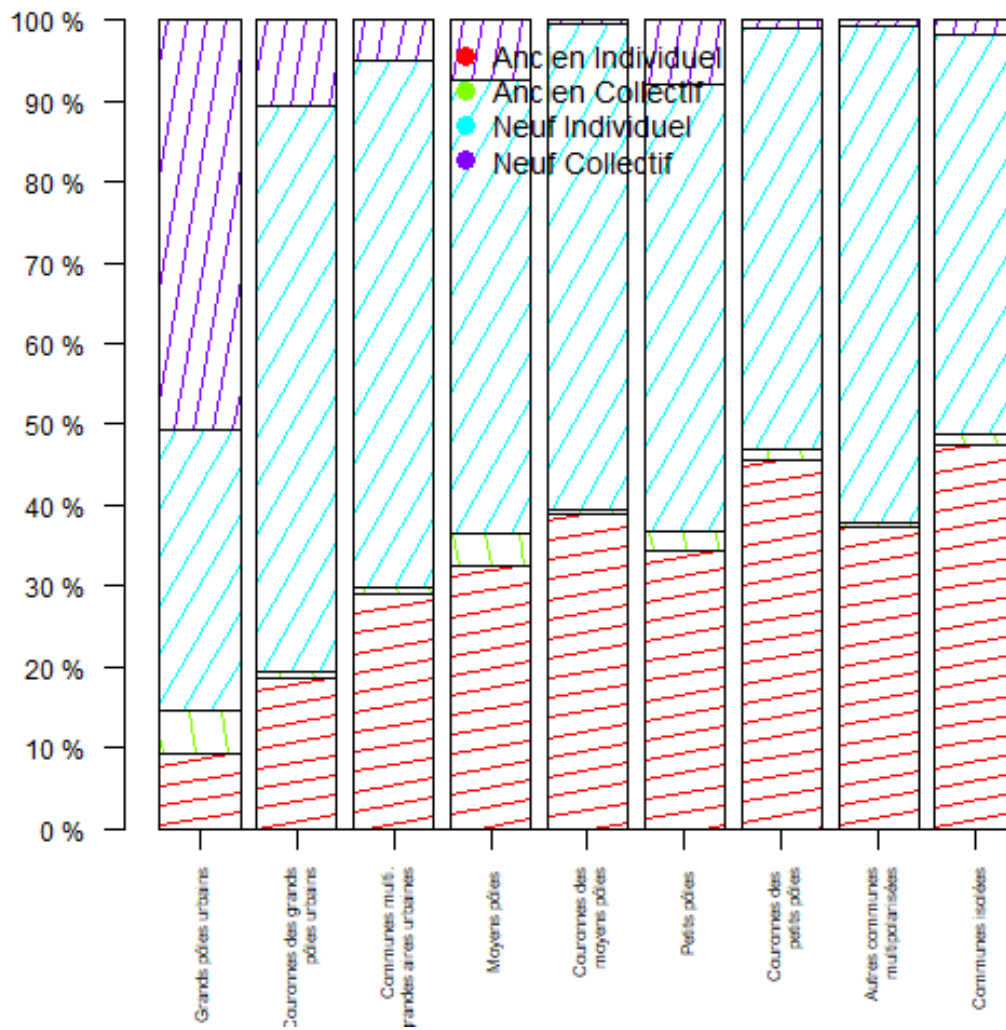
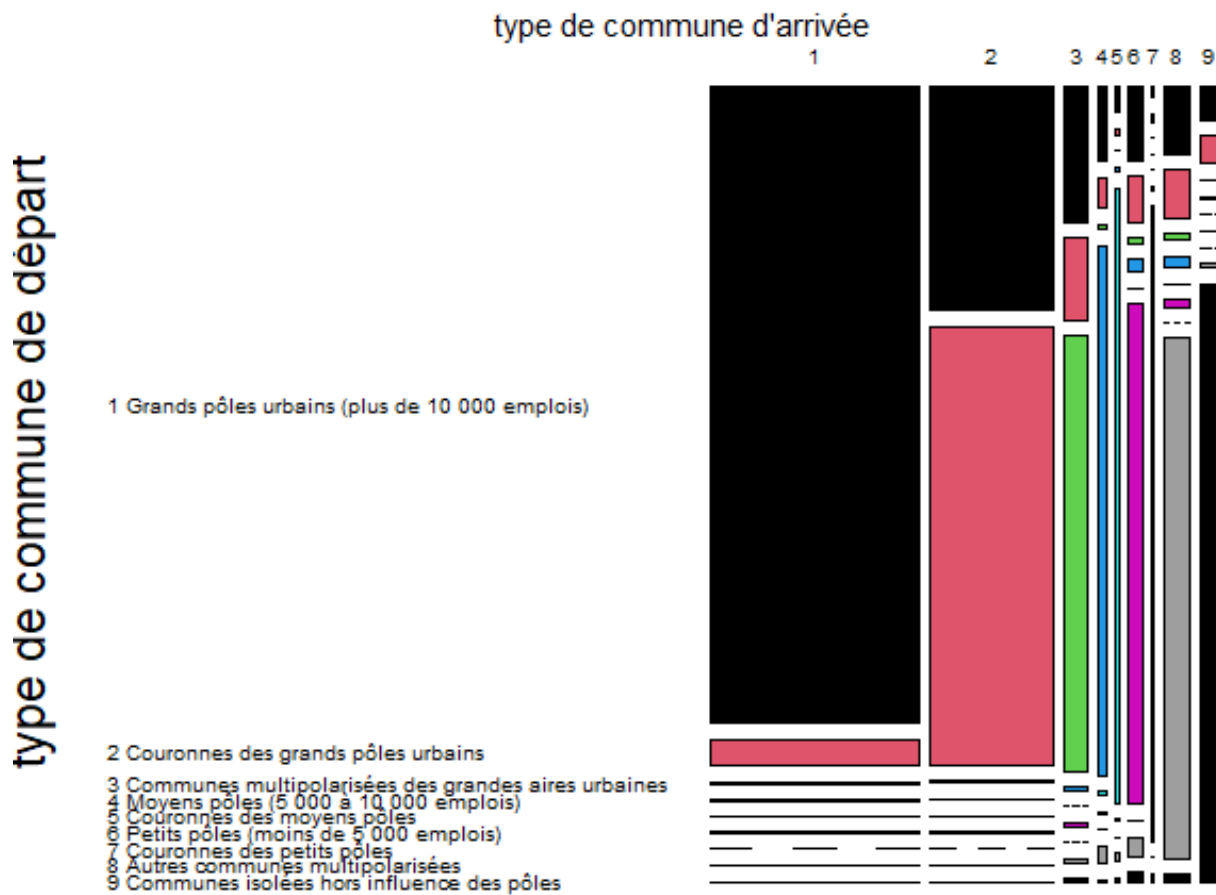


Figure 7 : Répartition des émissions de PTZ par type d'opération et de commune

Tout comme les années passées, le poids du collectif diminue quand le caractère urbain décroît et inversement, plus le caractère rural s'accroît, plus la part de l'individuel est importante.

Une étude permettant de croiser la catégorie de commune de l'ancien logement et celle du nouveau a été réalisée (Annexe 12, synthétisée sur le graphique de la figure 8 suivante).





Champ : PTZ émis en 2022 en France Métropolitaine (Effectif renseigné de 49 243 émis soit 79%)

Source : SGFGAS, déclarations reçues au 31/03/2023

Figure 8 : Typologie croisée des communes de départ et d'arrivée

Les ménages issus des grands pôles urbains constituent majoritairement la deuxième catégorie la plus nombreuse au sein de chacun des huit autres types de communes d'arrivée (à l'exception des couronnes des moyens pôles, probablement à cause de l'effectif trop faible), leur proportion allant tout de même en décroissant au fur et à mesure que l'on va vers les catégories les moins urbaines.

Les données par type de communes (CSP, situation familiales et revenus) sont présentées en annexes 5, 6, 7.

#### 4.5 Caractéristiques des ménages bénéficiaires

En 2022, 59,2% des emprunteurs appartiennent à la tranche la plus haute (troisième), 29,5% à la première tranche, le reste (11,2%) appartenant à la tranche 2.

Le nombre moyen de personnes composant les ménages est de 2,3, stable depuis 2021 (61,8% des ménages composés d'une ou deux personnes, 17,6% de trois personnes et 21,0% de quatre personnes ou plus).

Ils sont 56,2% à vivre en couple.

L'âge moyen des acquéreurs est de 33 ans et ils sont 48,6% à avoir entre 26 et 35 ans. Les 36-65 ans représentent 32,1% des emprunteurs.

Ceux qui gagnent moins de 3 SMIC représentent 79,8% des effectifs (ils étaient 77,7% en 2021).

Le taux d'apport estimé reste inférieur à 5,0% pour 59,6% des opérations (65,8% en 2021).

8,8% des emprunteurs ont un taux d'apport compris entre 25,0% et 50,0%.

La part des employés reste élevée (35,9%, -0,6 point par rapport à 2021). La part des ouvriers augmente de 0,6 point, passant de 20,7% à 21,3%. Celle des cadres augmente (16,1% en 2022 contre 14,6% en 2021).

#### 4.5.1 Caractéristiques socio-démographiques

La part des moins de 25 ans (Annexe 8) ayant souscrit un PTZ en 2022 est de 19,1% contre 18,3% en 2021 ; celle des 26 à 35 ans s'établit à 48,6% en 2022 contre 49,1% en 2021.

La part de la classe d'âge de 46 à 65 ans est de 9,1%. La classe d'âge de 36 à 45 ans passe de 23,1% à 23%.

En ce qui concerne le statut matrimonial, les personnes seules (personnes célibataires, séparés et veufs) représentent 43,8% contre 42,5 % en 2021.

Les veufs conservent une part très faible avec 0,2% et les divorcés ou séparés atteignent 5%.

Les célibataires représentent 38,6 % des effectifs. La part des couples passe de 57,5 % en 2021 à 56,2% en 2022.

S'agissant du précédent statut d'occupation de l'emprunteur en 2022, la proportion des locataires HLM reste stable à 5% (+0,2 point).

La proportion des autres locataires (issus du secteur privé) diminue, passant de 71,8% en 2021 à 70,3% en 2022.

Les personnes vivant chez leurs parents représentent 22,4% (+1,4 point) alors que les autres statuts (non locataire ou hébergé à titre gratuit) se situent à 24,7% (-0,1 point par rapport à l'an dernier).

Parmi les anciens locataires HLM, les employés représentent 38,9% des effectifs. Les professions intermédiaires et les ouvriers représentent respectivement 20,7% et 20,4% . L'âge moyen des anciens locataires HLM est de 38 ans, contre 33 ans pour les autres emprunteurs.

La part des ménages de petite taille et celle des « familles » de 3 personnes et plus (Annexe 13) augmente et baisse respectivement dans les mêmes proportions (0,02% et -0,02%) par rapport à l'an dernier.

## 4.5.2 Typologie des ménages selon le revenu

La typologie des ménages, établie selon le nombre de personnes composant le ménage et le revenu mensuel de l'année N<sup>6</sup>, donne une vision globale des accédants aidés. Les types de ménages sont définis selon les critères suivants :

	Petit ménage (1 ou 2 personnes)	Famille (au moins 3 personnes)
Revenus « modestes »	moins de 1.5 SMIC (1)	moins de 2 SMIC
Revenus « moyens »	de 1.5 à 2 SMIC	de 2 à 2.5 SMIC
Revenus « intermédiaires »	de 2 à 3 SMIC	de 2.5 à 3.5 SMIC
Revenus « aisés »	plus de 3 SMIC	plus de 3.5 SMIC

<sup>a</sup> (1) Sur la base d'un SMIC mensuel net pour 151.67h(35h/semaine) de travail à 1 302,44 en 2022 1 237,51 en 2021

La proportion de ménages selon leur catégorie de revenus est indiquée en Annexe 13.

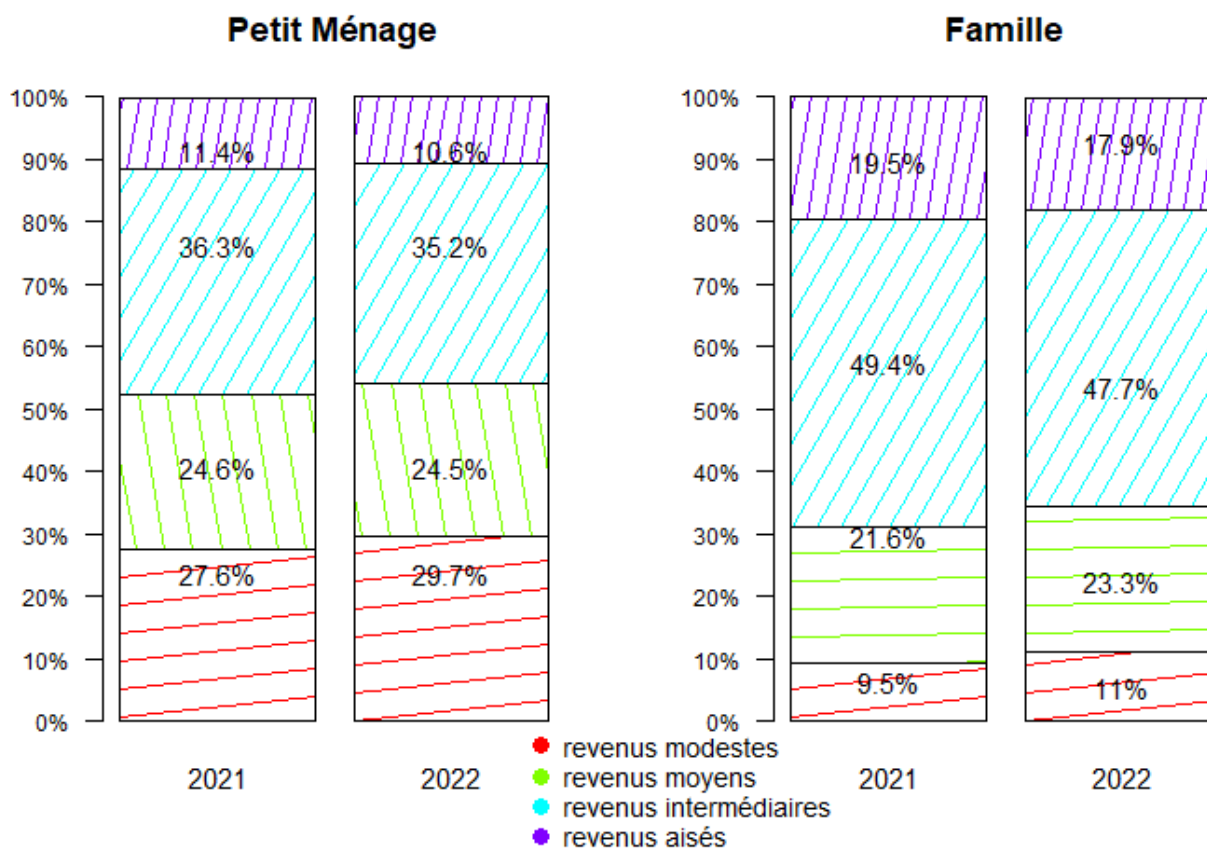


Figure 9 : Poids des catégories de ménages par année d'émission

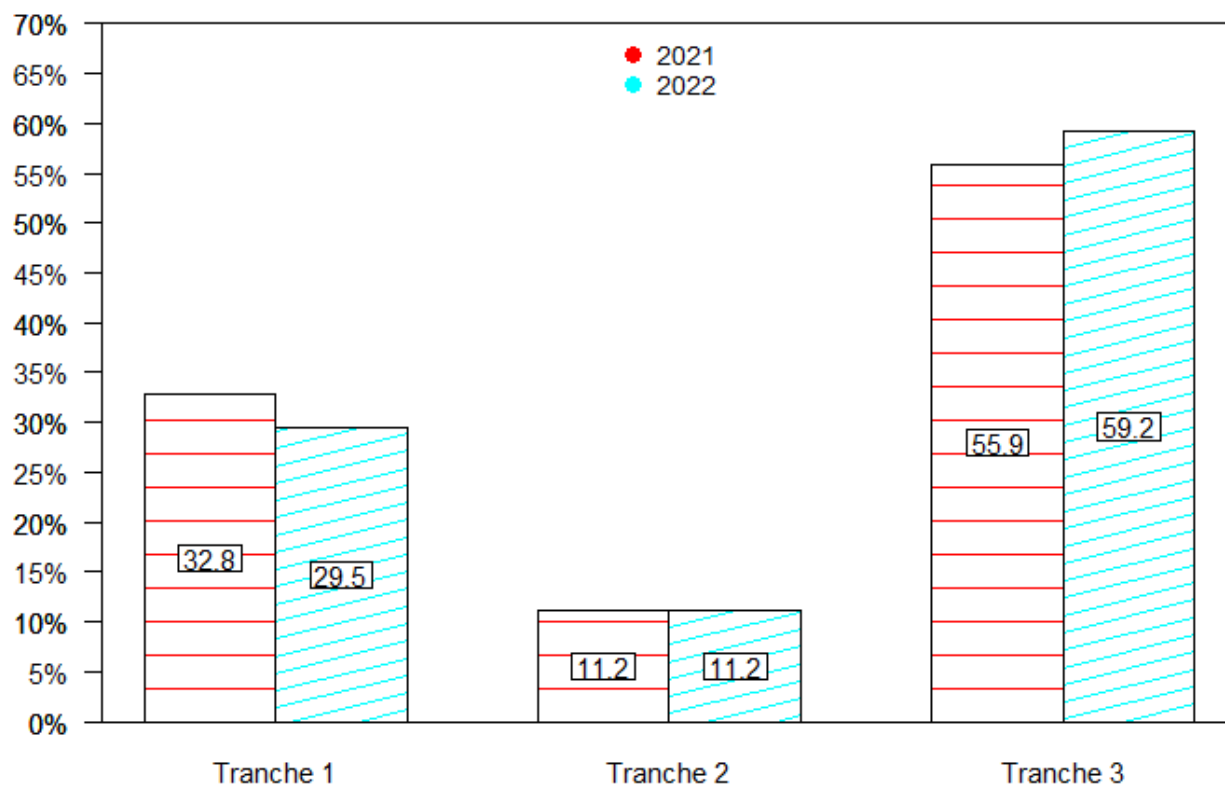
<sup>6</sup> Cf. note méthodologique

TABLEAU 16: Structure de répartition des opérations par types de ménage

		Petits ménages		Famille	
		2021	2022	2021	2022
Type de ménage	Type d'opération	Effectifs	Effectifs	Effectifs	Effectifs
Revenus aisés	ancien avec travaux	116	97	319	268
	neuf	1 853	1 542	4 820	3 655
	vente HLM	20	23	135	88
	<b>Ensemble</b>	<b>1 989</b>	<b>1 662</b>	<b>5 274</b>	<b>4 011</b>
Revenus intermédiaires	ancien avec travaux	1 266	1 069	1 550	1 278
	neuf	8 179	6 679	11 388	9 022
	vente HLM	143	144	402	358
	<b>Ensemble</b>	<b>9 588</b>	<b>7 892</b>	<b>13 340</b>	<b>10 658</b>
Revenus modestes	ancien avec travaux	5 538	5 135	1 059	861
	neuf	17 288	15 228	3 204	2 716
	vente HLM	1 181	1 263	394	429
	<b>Ensemble</b>	<b>24 007</b>	<b>21 626</b>	<b>4 657</b>	<b>4 006</b>
Revenus moyen	ancien avec travaux	1 373	1 303	1 056	966
	neuf	6 892	5 967	4 522	3 990
	vente HLM	203	163	252	260
	<b>Ensemble</b>	<b>8 468</b>	<b>7 433</b>	<b>5 830</b>	<b>5 216</b>
Ensemble	Ensemble	44 052	38 613	29 101	23 891

#### 4.5.3 Tranches du barème, revenu de l'année de référence

Depuis 2020, les répartitions par tranches ont évolué, avec une baisse continue de la tranche 1, certainement contrainte par les recommandations du HCSF.



*Figure 10 : Répartition des PTZ 2021 2022 par tranches du barème*

La répartition selon les déciles de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux des PTZ est inégale :

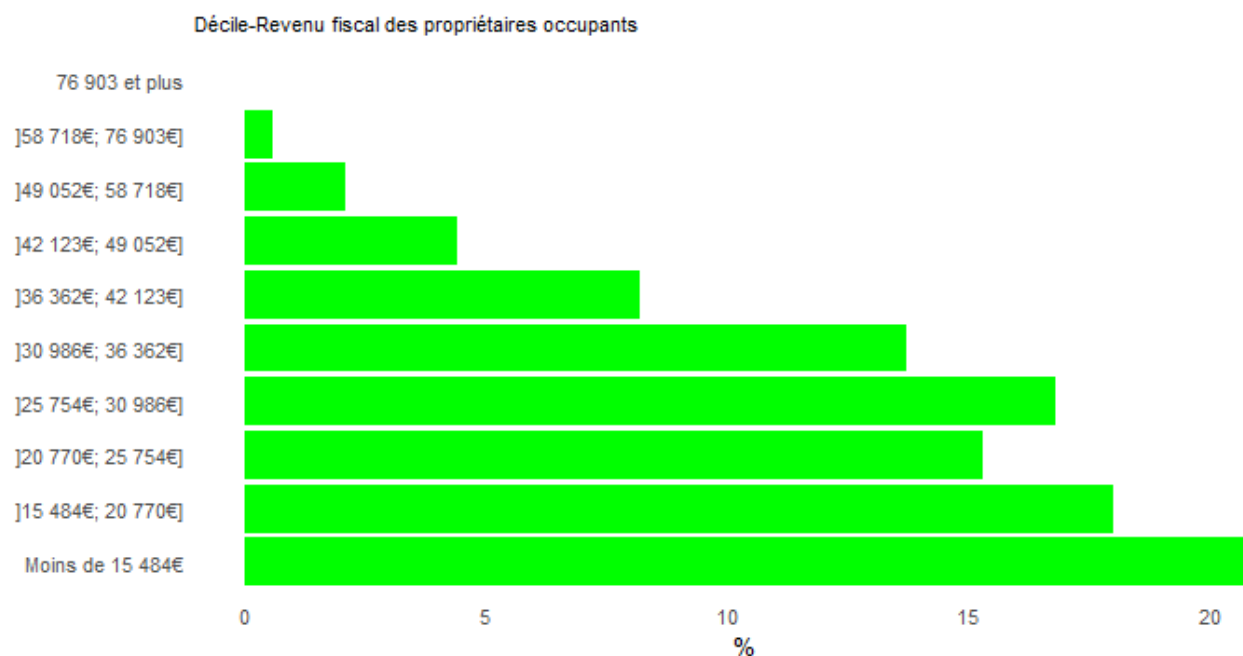
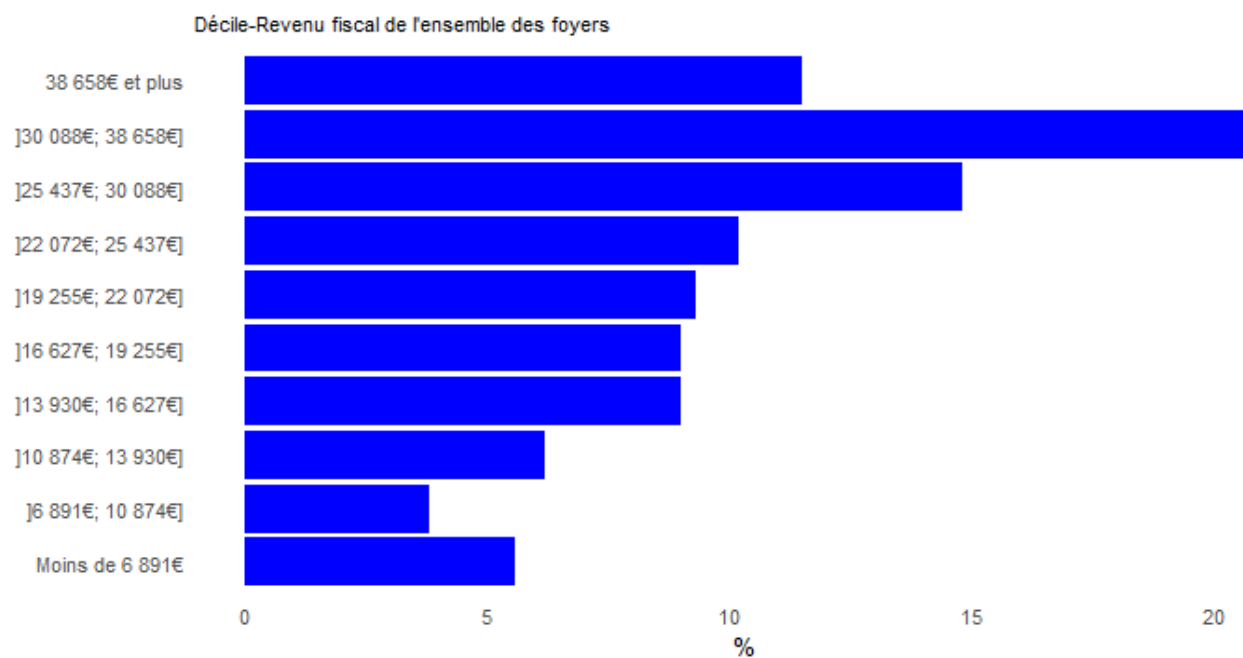


Figure 11 : Répartition des emprunteurs de PTZ en fonction de leurs revenus de référence (par déciles des revenus fiscaux de l'ensemble des foyers et par déciles des revenus fiscaux des propriétaires occupants)

La répartition selon les déciles de RFR des propriétaires occupants des PTZ illustre la vocation sociale des PTZ. Le premier diagramme de la figure 11 ci-dessus indique que les déciles les plus bas n'ont que peu de capacité à devenir propriétaire.

Le second diagramme indique que le PTZ s'adresse très largement aux déciles les plus modestes.

#### 4.5.4 ..Évolution du revenu mensuel des ménages entre l'année de référence et l'année N

Le graphique ci-dessous représente le croisement des revenus N et N-2 des emprunteurs sur l'année 2022.

Pour rappel, les revenus de l'année N insuffisamment renseignés et ceux où ils sont inférieurs ou égaux au revenu de l'année de référence (de l'année N-2<sup>7</sup>) ont été écartés. Les observations éliminées (4,9%) figurent sous la bissectrice du graphique suivant.

A titre indicatif, une droite pointillée a été ajoutée, elle correspond aux revenus de l'année N (avec abattement de 10%) égaux aux revenus de l'année de référence N-2 (RANI).

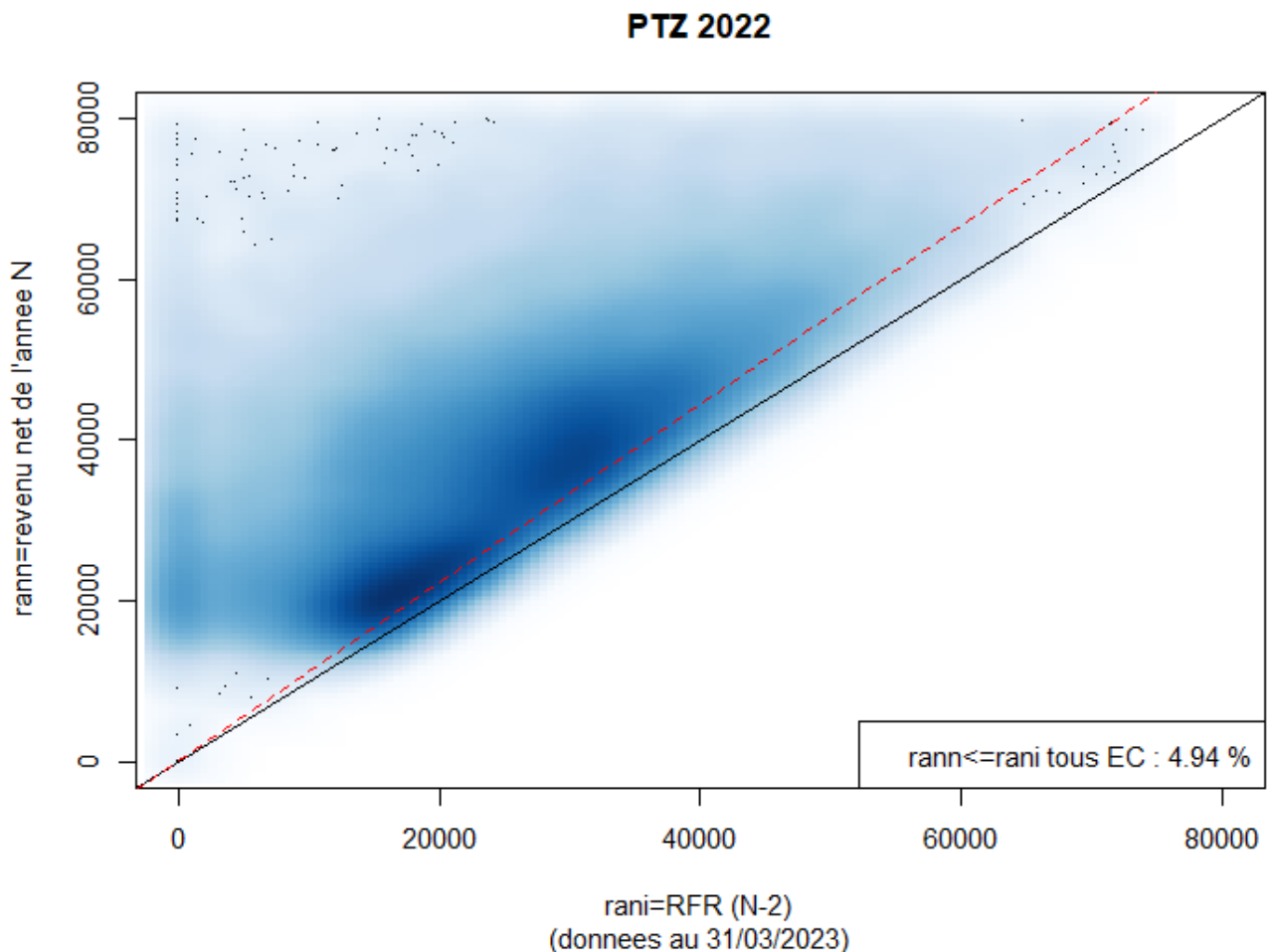


Figure 12 : Comparaison Revenu fiscal de référence de l'année N-2 VS Revenu annuel de l'année N

En 2022, le revenu mensuel moyen des emprunteurs est de 3 101€, en très légère hausse par rapport à celui des emprunteurs de l'année 2021 (2 995 €), mais cette hausse reste inférieure à l'inflation (5,2% en 2022).

<sup>7</sup> Depuis le 1er janvier 2011, c'est toujours le revenu de l'année N-2 qui est pris pour référence

TABLEAU 17: Evolution du revenu mensuel moyen entre l'année de référence et l'année N par tranche du barème PTZ

	Revenu mensuel moyen N-2	Revenu mensuel moyen N	Evolution par rapport à N-2
Tranche 1	1 799	2 673	+48,6%
Tranche 2	2 159	2 980	+38,0%
Tranche 3	2 540	3 350	+31,9%
Ensemble	2 270	3 101	+36,6%

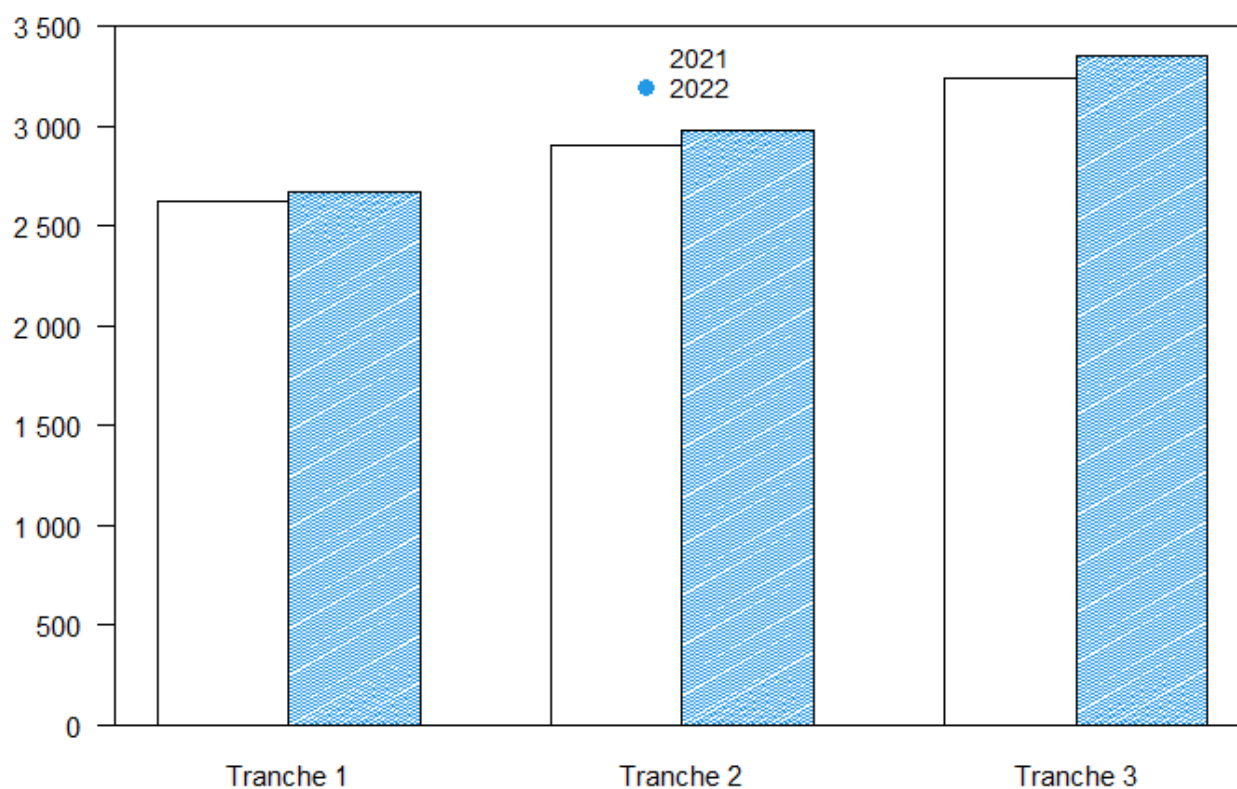


Figure 13 : Revenu mensuel moyen par tranches du barème PTZ 2021 et 2022

La courbe suivante illustre l'évolution du montant d'opération avec les revenus.



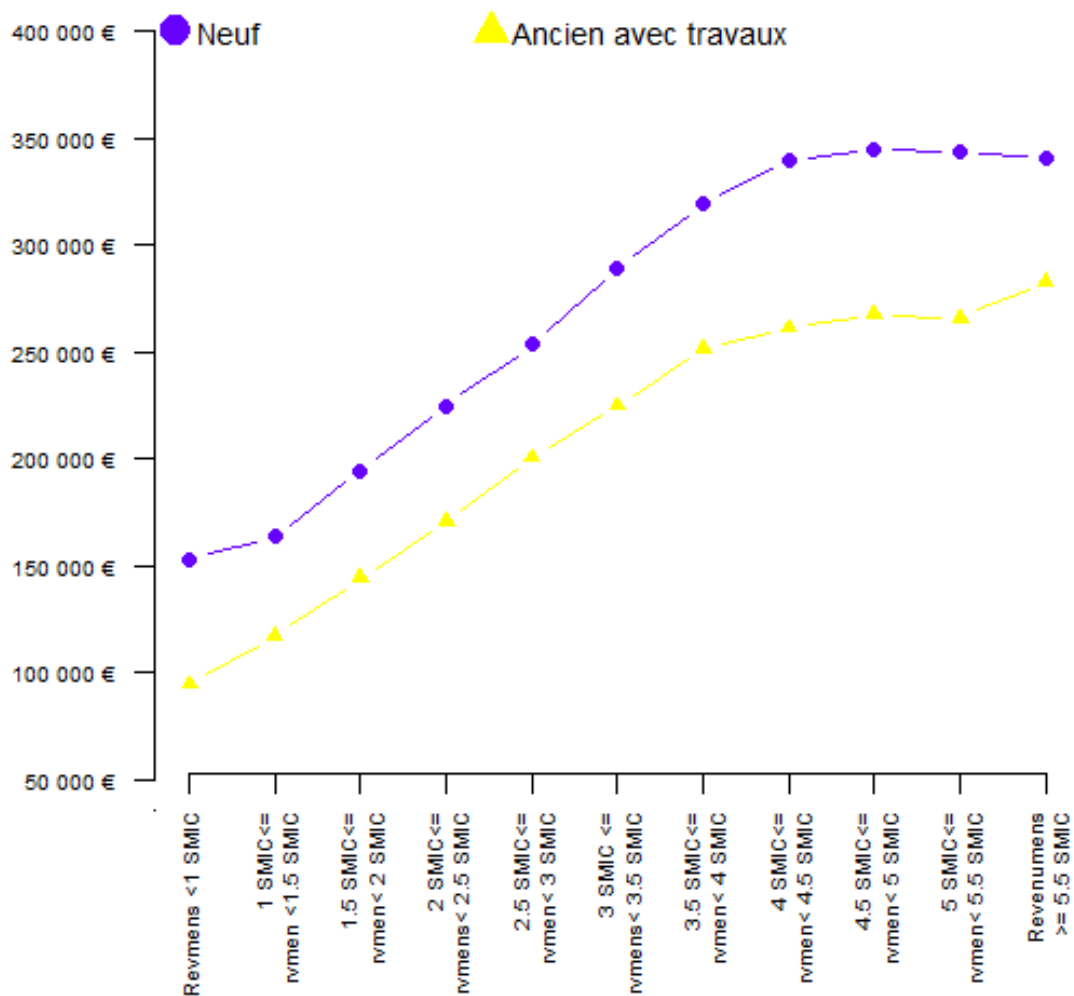


Figure 14 : Montant moyen d'opération selon le revenu mensuel N (en nombre de SMIC)

La répartition des ménages en fonction de leur revenu au moment de l'émission de l'offre de prêts exprimé en nombre de SMIC est disponible en Annexe 10.

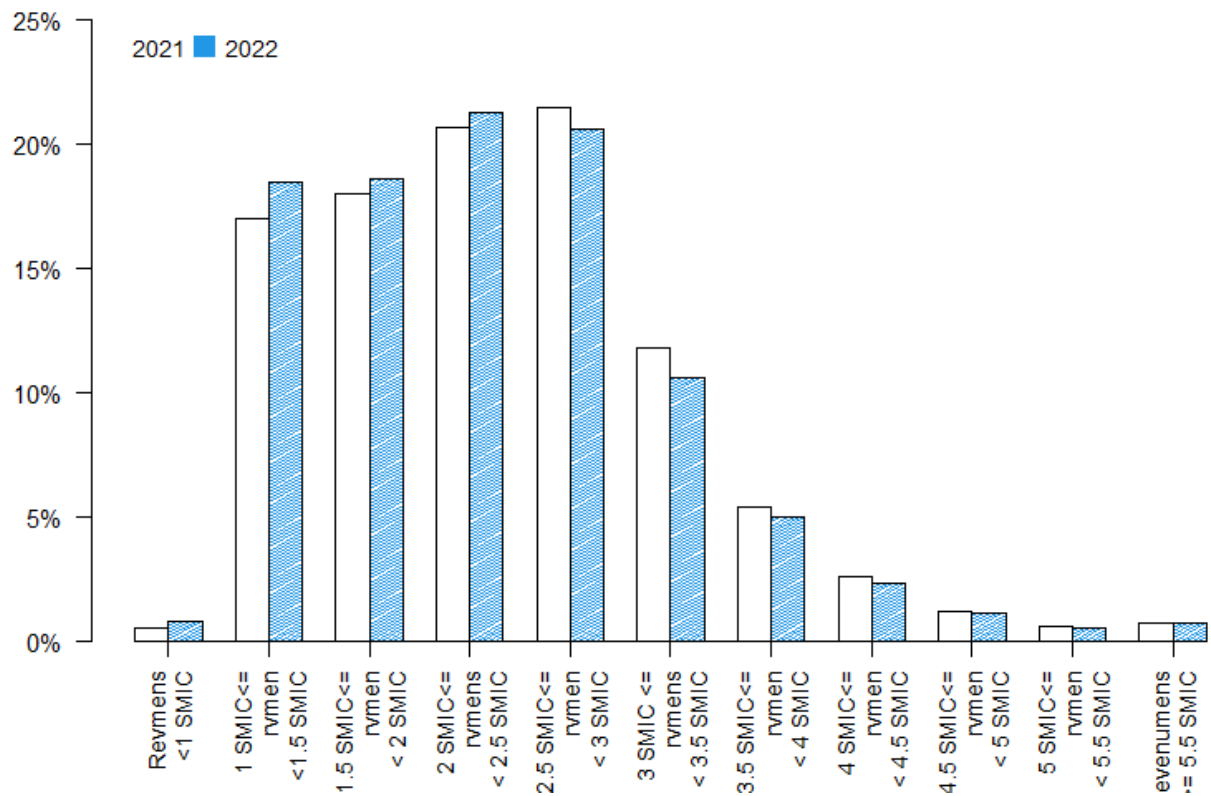


Figure 15 : Répartition des opérations selon le revenu mensuel N (en nombre de SMIC) et l'année d'émission

#### 4.5.5 Taux d'effort

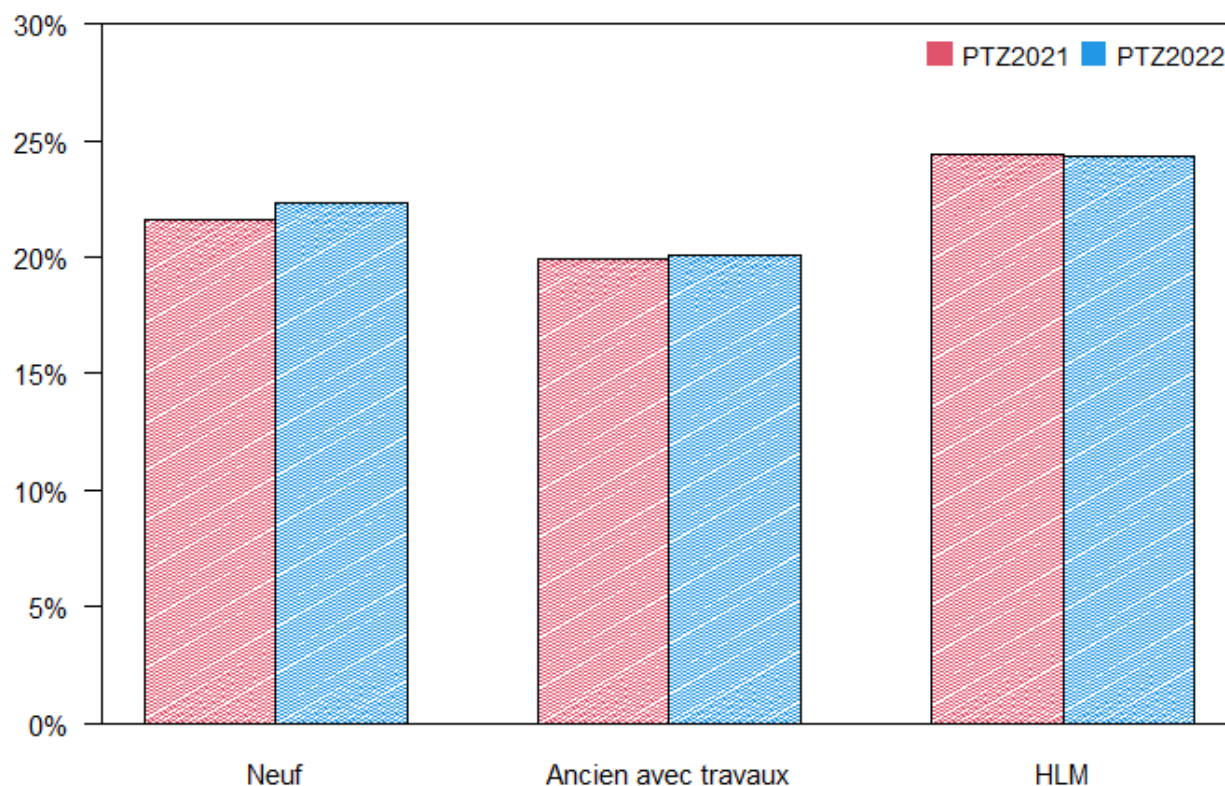


Figure 16 : Taux d'effort des ménages dans le cadre de l'opération PTZ

Les taux d'effort moyens illustrés à la Figure 16 varient peu entre 2021 et 2022.

Des informations sur la dispersion du taux d'effort selon la zone, l'appartenance à un quartile de R<sup>8</sup> et le nombre de personnes dans le ménage sont données dans les tableaux ci-après pour 2021 et 2022.

---

<sup>8</sup> Les bornes des quartiles utilisés sont les suivantes : 2 411.0 €, 15 713.6 €, 19 122.0 €, 22 663.5 €, 37 000.0 €.

TABLEAU 18: 9ème décile du taux d'effort (Neuf)

Zone	Quartile de R en 2021	2021				2022			
		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers. et +	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers. et +
A	1	0.32	0.33	0.31	0.30	0.32	0.32	0.31	0.30
	2	<b>0.34</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>	<b>0.33</b>	<b>0.31</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>
	3	0.34	0.32	0.32	0.31	0.33	0.32	0.32	0.31
	4	<b>0.34</b>	<b>0.32</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>	<b>0.34</b>	<b>0.32</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>
B1	1	0.32	0.31	0.30	0.29	0.32	0.31	0.31	0.29
	2	<b>0.33</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>	<b>0.30</b>	<b>0.33</b>	<b>0.31</b>	<b>0.29</b>	<b>0.31</b>
	3	0.34	0.31	0.31	0.30	0.33	0.31	0.32	0.31
	4	<b>0.34</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>	<b>0.34</b>	<b>0.32</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>
B2	1	0.32	0.32	0.31	0.29	0.33	0.32	0.31	0.30
	2	<b>0.34</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>	<b>0.30</b>	<b>0.34</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>
	3	0.34	0.31	0.31	0.30	0.34	0.31	0.32	0.31
	4	<b>0.34</b>	<b>0.31</b>	<b>0.30</b>	<b>0.28</b>	<b>0.33</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>
C	1	0.33	0.32	0.30	0.29	0.33	0.32	0.31	0.30
	2	<b>0.34</b>	<b>0.31</b>	<b>0.30</b>	<b>0.29</b>	<b>0.34</b>	<b>0.31</b>	<b>0.31</b>	<b>0.30</b>
	3	0.35	0.31	0.30	0.29	0.34	0.31	0.31	0.30
	4	<b>0.34</b>	<b>0.31</b>	<b>0.30</b>	<b>0.28</b>	<b>0.34</b>	<b>0.32</b>	<b>0.31</b>	<b>0.30</b>

TABLEAU 19: 9ème décile du taux d'effort (Ancien sous quotité de travaux)

Zone	Quartile de R en 2021	2021				2022			
		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers. et +	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers. et +
B2	1	0.32	0.30	0.29	0.27	0.31	0.30	0.31	0.27
	2	<b>0.33</b>	<b>0.30</b>	<b>0.29</b>	<b>0.28</b>	<b>0.33</b>	<b>0.30</b>	<b>0.28</b>	<b>0.28</b>
	3	0.33	0.29	0.28	0.25	0.32	0.30	0.28	0.31
	4	<b>0.31</b>	<b>0.28</b>	<b>0.28</b>	<b>0.26</b>	<b>0.32</b>	<b>0.28</b>	<b>0.29</b>	<b>0.31</b>
C	1	0.32	0.29	0.27	0.26	0.32	0.29	0.28	0.27
	2	<b>0.33</b>	<b>0.28</b>	<b>0.27</b>	<b>0.27</b>	<b>0.33</b>	<b>0.29</b>	<b>0.28</b>	<b>0.28</b>
	3	0.33	0.28	0.28	0.27	0.33	0.30	0.28	0.28
	4	<b>0.32</b>	<b>0.29</b>	<b>0.32</b>	<b>0.29</b>	<b>0.33</b>	<b>0.29</b>	<b>0.28</b>	<b>0.27</b>

2022

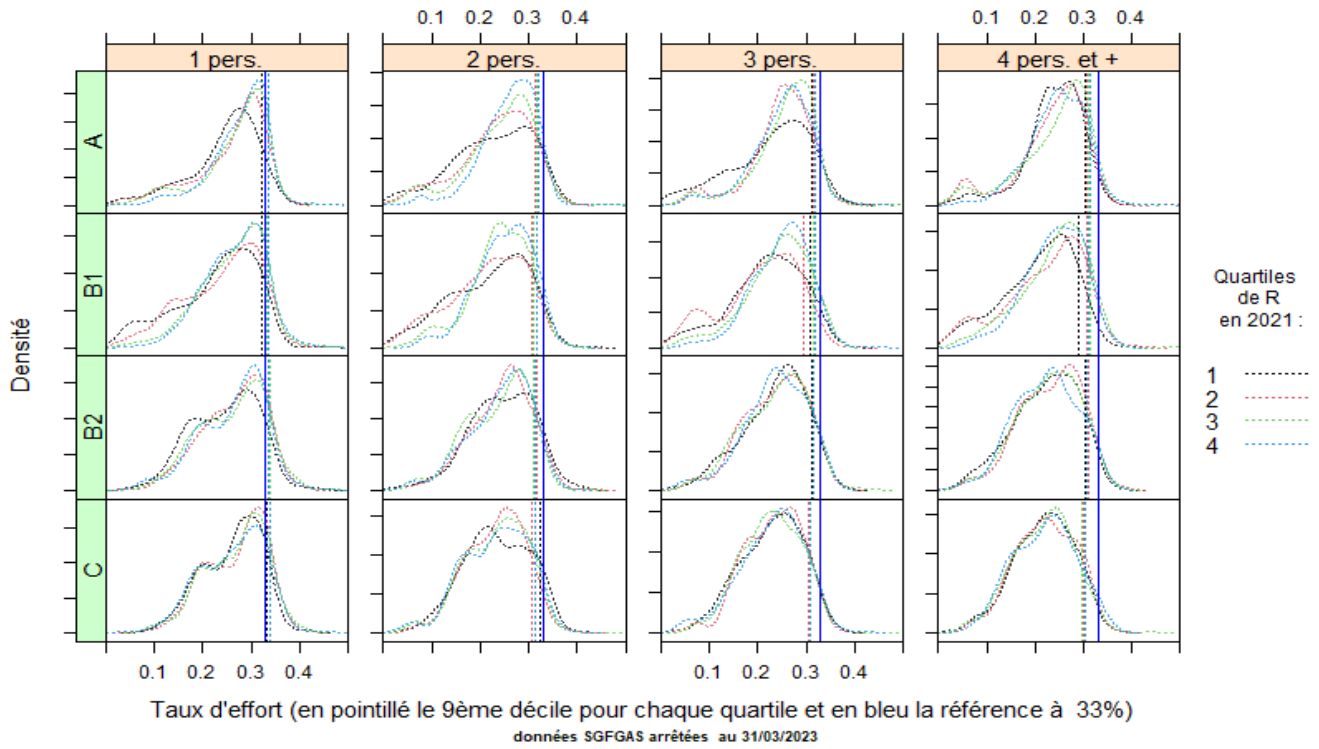


Figure 17 : Taux d'effort (par quartiles) selon zones et nombre de personnes (Neuf)

2021

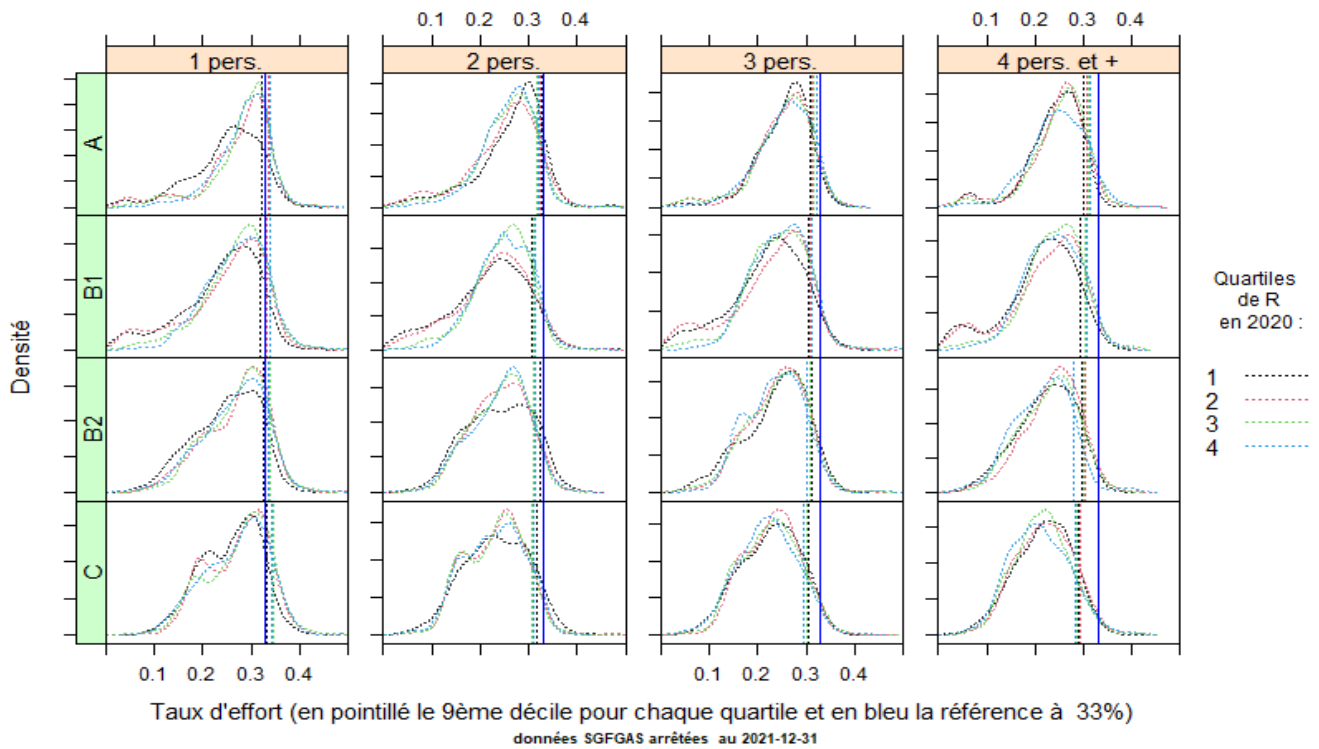


Figure 18 : Taux d'effort (par quartiles) selon zones et nombre de personnes (Neuf)

## 4.6 Caractéristiques des moyens de financement

### 4.6.1 Apport personnel et quotité globale d'endettement

Le taux d'apport personnel estimé (cf. note méthodologique) est illustré sur le graphique ci-après.

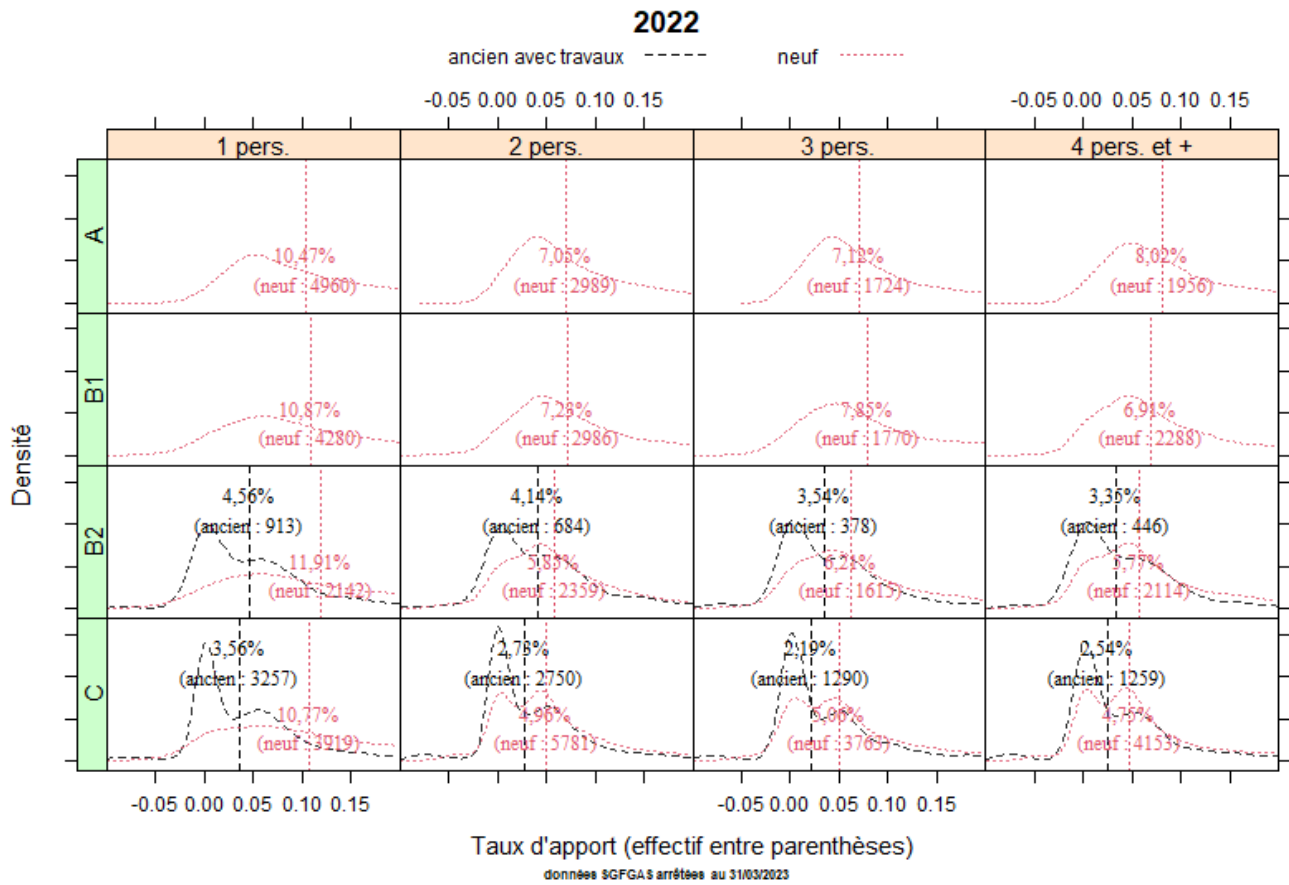


Figure 19 : Médianes du taux d'apport selon type d'opération, zone et nombre de personnes

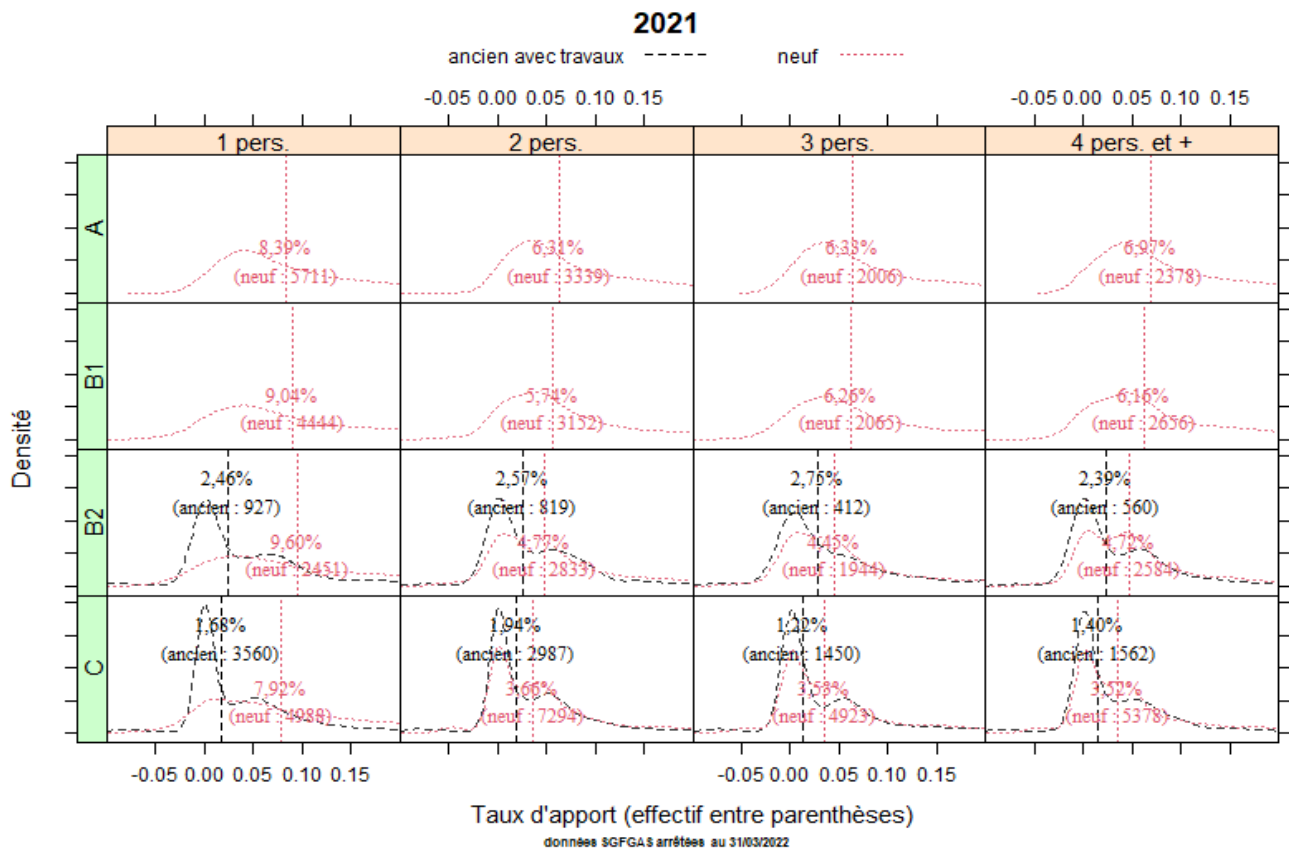


Figure 20 : Médianes du taux d'apport selon type d'opération, zone et nombre de personnes

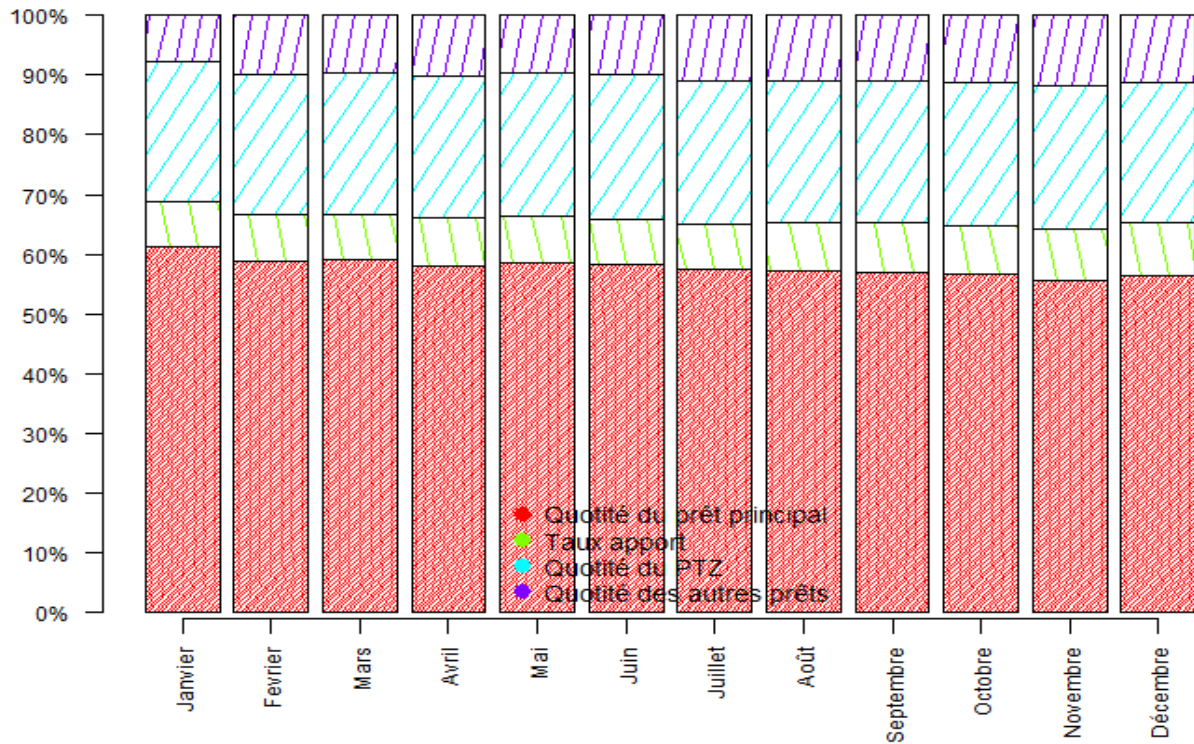


Figure 21 : Décomposition mensuelle du montant d'opération des PTZ émis en 2022 (France Métropolitaine)

#### 4.6.2 Quotité moyenne prêt par prêt

S'agissant de la quotité moyenne, elle est indiquée dans les tableaux ci-dessous.

TABLEAU 20: Quotités des montants moyens par année d'émission

	2021	2022
PTZ 2021/2022	24.3 %	23.8 %
Prêt principal	60 %	57.8 %
Autres Prêts	9 %	10.4 %
Apport Personnel	6.7 %	8 %

TABLEAU 21: Quotités des montants moyens par tranche de revenu

	PTZ	Prêt principal	Autres Prêts	Apport Personnel
Tranche 1	30 %	53.2 %	10.3 %	6.5 %
Tranche 2	26.6 %	56.0 %	9.5 %	8 %
Tranche 3	20.2 %	60.3 %	10.7 %	8.8 %

TABLEAU 22: Quotités des montants moyens par type d'opération

	PTZ	Prêt principal	Autres Prêts	Apport Personnel
Neuf	22.3 %	57.2 %	11.3 %	9.3 %
Ancien avec travaux	34.1 %	57.2 %	6 %	2.7 %

#### 4.6.3 Taux nominal et durée des prêts

3,5% des prêts principaux sont à taux variables.

Après une longue période de baisse des taux, les taux nominaux fixes des prêts principaux sont à la hausse, quel que soit le type du prêt.

En moyenne en 2022, pour les prêts d'une durée de 20 ans, ils sont d'environ 1,5% pour les prêts PAS et 1,55% pour les autres prêts éligibles au marché hypothécaire.



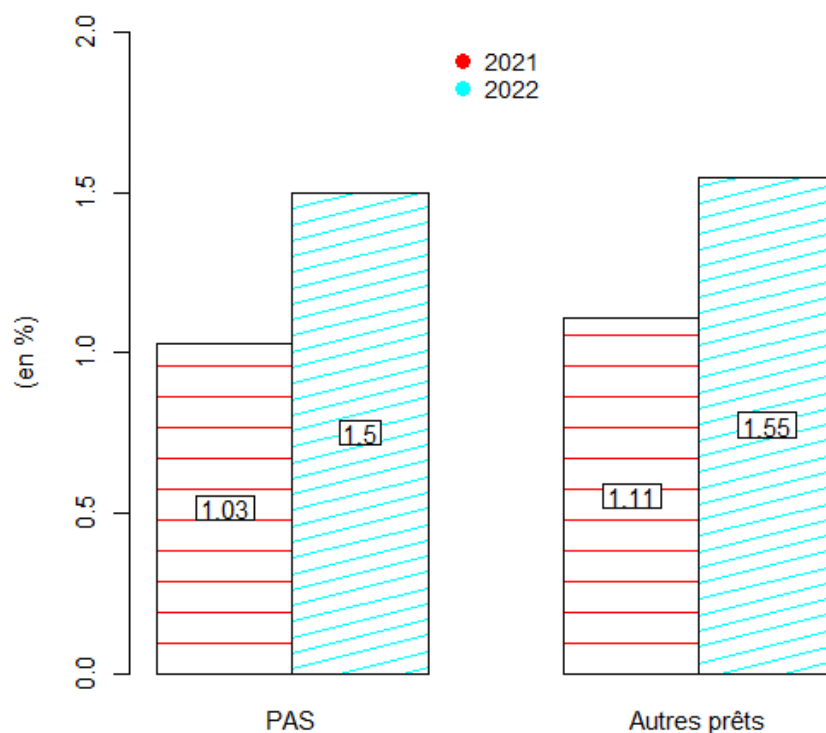


Figure 22 : Taux nominal fixe moyen (des prêts à 20 ans) par type de prêt principal

La durée moyenne des prêts principaux associés aux PTZ reste stable entre 2020 et 2021, avec une durée égale à 22,9 ans, puis passe à 23,1 ans en 2022.

Quel que soit le type de prêt principal, la durée est supérieure dans le neuf. Elle est égale à 22,7 ans (PAS) et 22,6 ans (autre prêt) dans le neuf, contre 25 ans (PAS) et 21,9 ans (prêt libre) dans l'ancien (Annexe 16).

#### 4.6.4 Garanties

La garantie accordée par un organisme de cautionnement reste majoritaire.

TABLEAU 23: Type de garantie du prêt principal par année d'émission 2021 2022

	2021		2022	
	Effectifs	%	Effectifs	%
Hypothèque	26 307	36 %	22 851	37 %
Dont PAS	13 825	19 %	12 479	20 %
Cautionnement(Organisme)	38 008	52 %	31 836	51 %
Caution personnelle	157	0 %	107	0 %
Autre garantie	2 026	3 %	1 427	2 %
Pas de garantie	6 655	9 %	6 283	10 %
Ensemble	73 153	100 %	62 504	100 %

L'absence de garantie déclarée est certainement une erreur de transmission informatique de la part des établissements de crédit, la conformité de cette donnée pour l'attribution d'un PTZ n'étant pas un enjeu majeur.

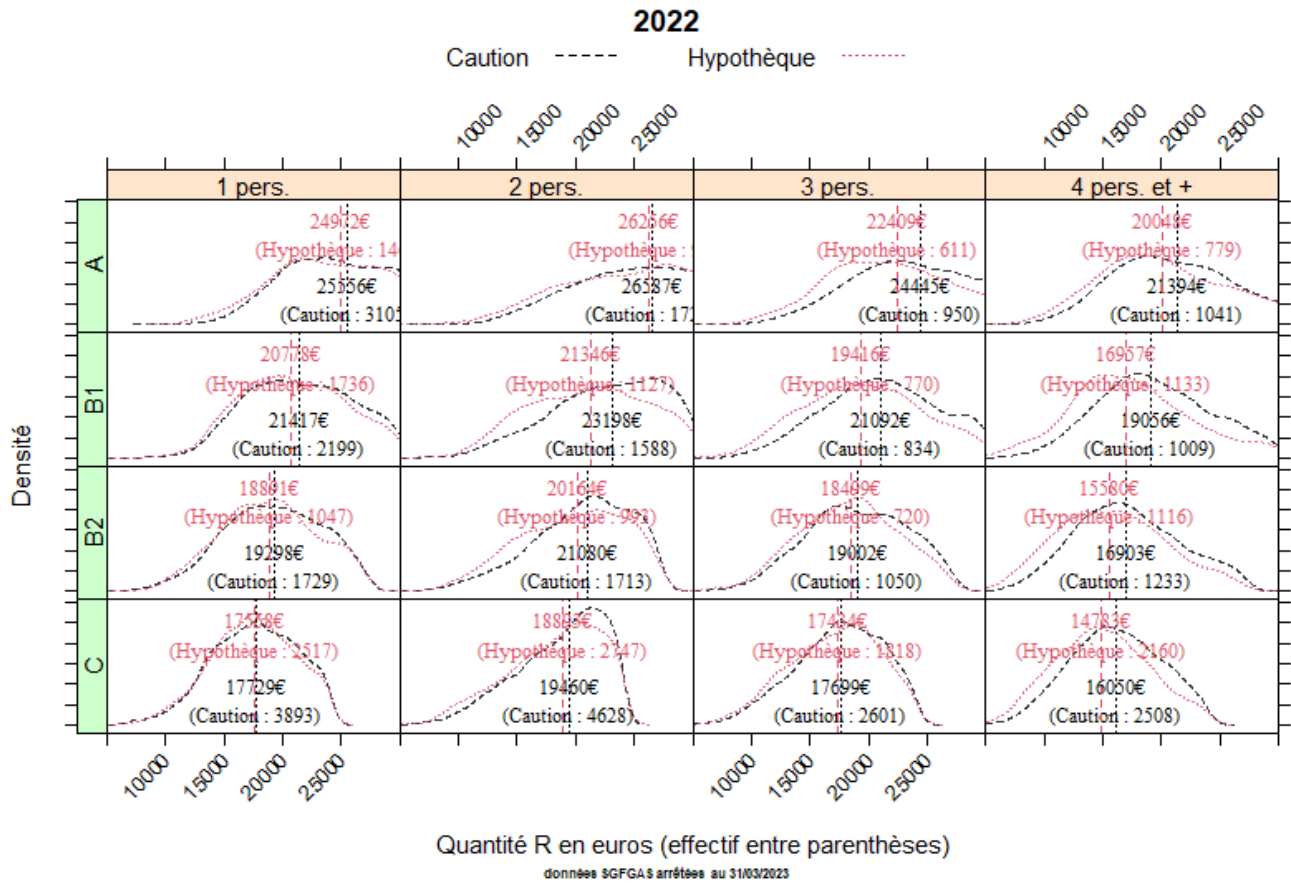


Figure 23 : Médianes de R ( $\approx$ RFR par u.c.) selon type de garantie, zone et nombre de personnes

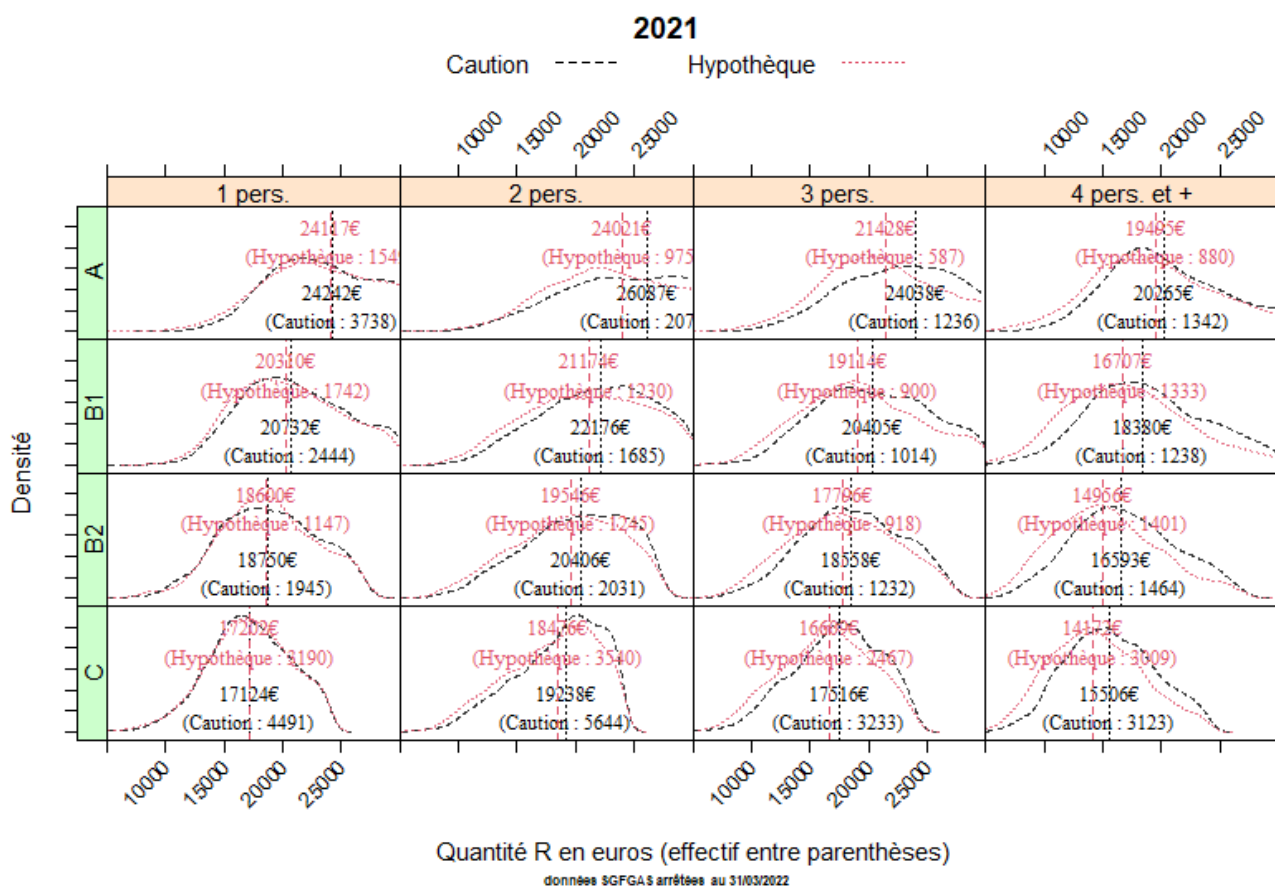


Figure 24 : Médianes de R ( $\approx RFR$  par u.c.) selon type de garantie, zone et nombre de personnes

Il apparaît sur ce graphique (figure 24) un phénomène d'exclusion de la caution des ménages modestes, d'autant plus prononcé que la taille du ménage augmente.

#### 4.6.5 Plans de financement

TABLEAU 24: Plans de financement accompagnant le PTZ en 2022

	Prêt.Principal...	PAS	PC	Prêt.Libre	PEL	Autre.prêt.social	Prêt.1%	Total
1	Seul	5 891	1	24 335	0	6	9	30 242
2	... + 1 ou plusieurs prêts libres (*)	0	0	20 538	0	207	853	21 598
3	... + 1 ou plusieurs prêts 1%	846	0	1 382	0	0	0	2 228
4	... + 1 ou plusieurs PAS	3 314	0	0	0	17	128	3 459
5	... + 1 ou plusieurs PEL	3	0	7	0	0	0	10
6	... + 1 ou plusieurs autres prêts sociaux	453	0	853	0	2	0	1 308
7	... + 1 ou plusieurs PC	0	0	0	0	0	0	0
8	... + Autres combinaisons	61	0	992	1	8	89	1 151
9	Ensemble (1)	10 568	1	48 107	1	240	1 079	59 996

(1) Les 2508 PTZ non exploités correspondent à des erreurs de déclarations des EC combinant PC-PAS et Prêt libre (ou MH).

En réincorporant les combinaisons PAS - « Prêt libre » il se confirme que les établissements de crédit recourent légèrement plus à la garantie du FGAS en 2022, la part des prêts accompagnés d'un PAS passant de 20,1% à 21,4%.

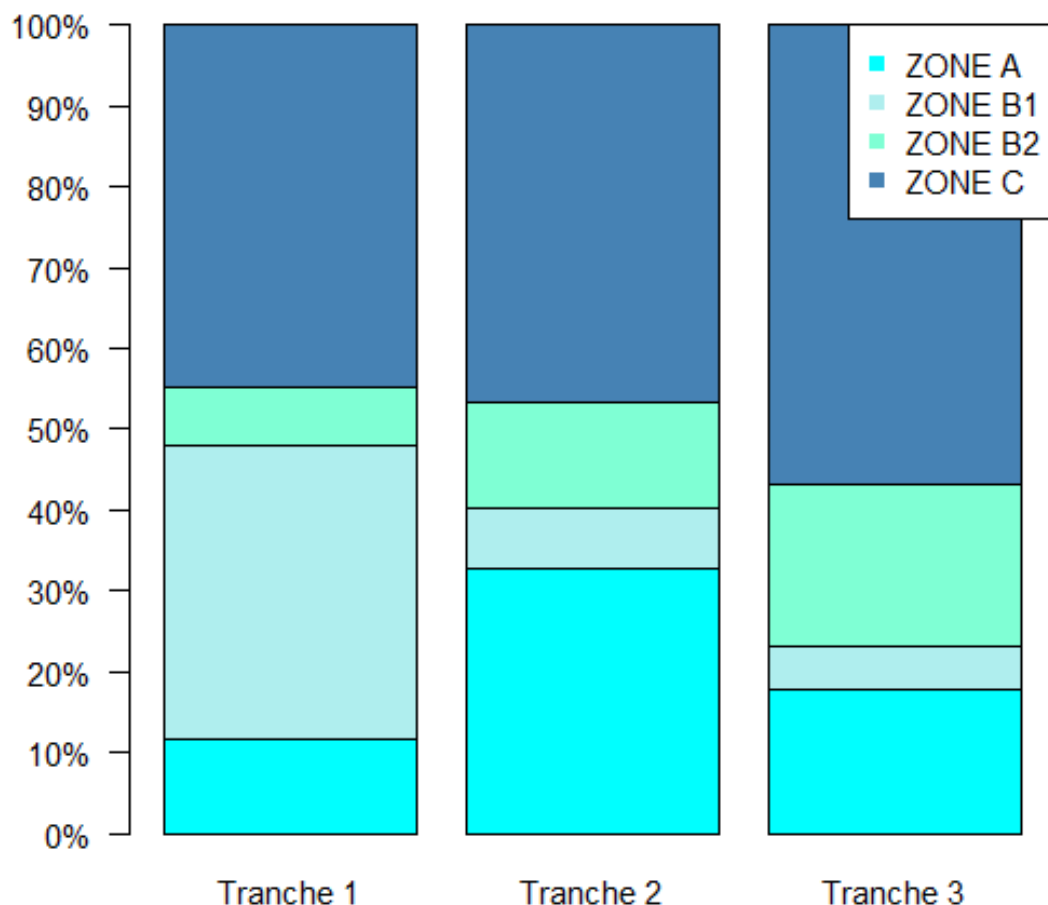


Figure 25 : Proportion de PTZ garanties hypothèques émis en 2022 par tranche et zone

En 2022, 19,4% des opérations dans le neuf sont accompagnées par un PAS (contre 19,6% en 2021), 8,9% dans l'ancien avec travaux et 22,2% dans l'ancien HLM.

#### 4.7 Répartition par régions

L'Île-de-France a produit 15% des PTZ émis en 2022 et la région Auvergne-Rhône-Alpes 13%. Ces deux régions représentent 28,1% de l'ensemble des PTZ.

La baisse en nombre (-14,6%) des PTZ distribués en 2022 par rapport au millésime 2021 se retrouve dans toutes les régions (Annexes 19-1, 19-2 et 19-3).

Les régions qui enregistrent les plus fortes baisses sont la Normandie (-20,8%) et l'Île-de-France (-16,6%).

## 4.8 Comparaison des émissions Île-de-France / Province

Les annexes 20 et 21 détaillent les caractéristiques des PTZ émis en Île de France et en province.

La courbe de répartition des PTZ par tranche en Île-de-France se situe au-dessus de celle de la province pour les deux premières tranches, et en dessous pour la dernière.

Cela s'explique notamment par la construction du barème : la répartition par tranche étant différente selon les zones géographiques.

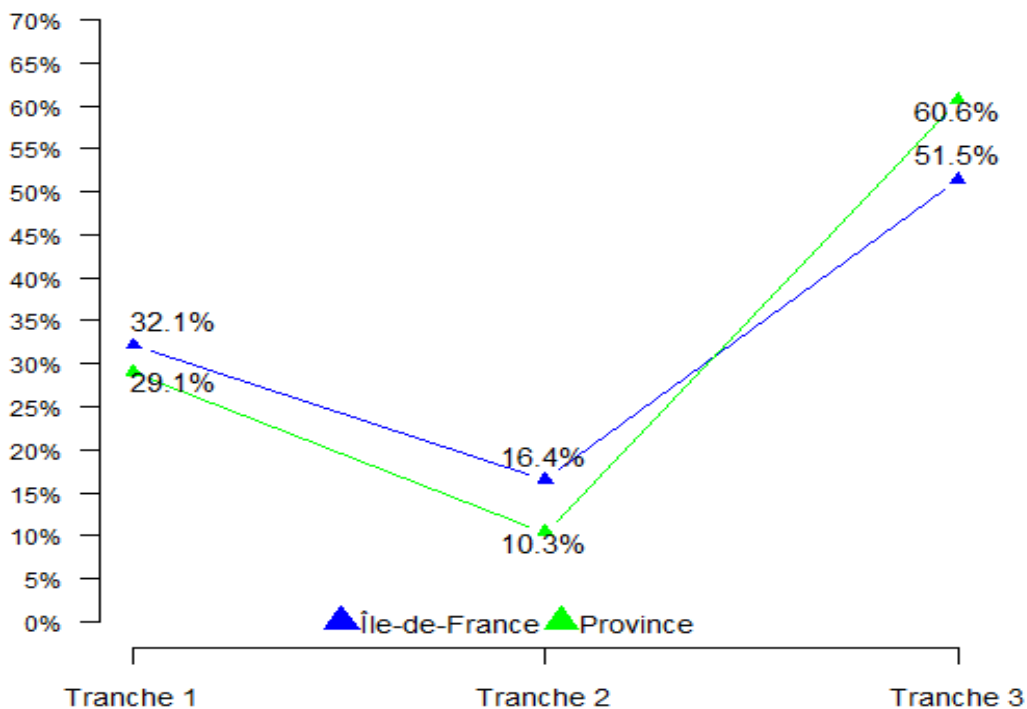


Figure 26 : Structure de répartition des ménages selon les tranches du barème

La durée moyenne du PTZ en Île-de-France est plus longue de 5 mois par rapport à la province. Cette différence s'explique par un effet barème de revenu comme le montrent les graphiques suivants : (la tranche 3 correspond aux durées de PTZ les plus courtes, sur-représentées en zone B2 C)

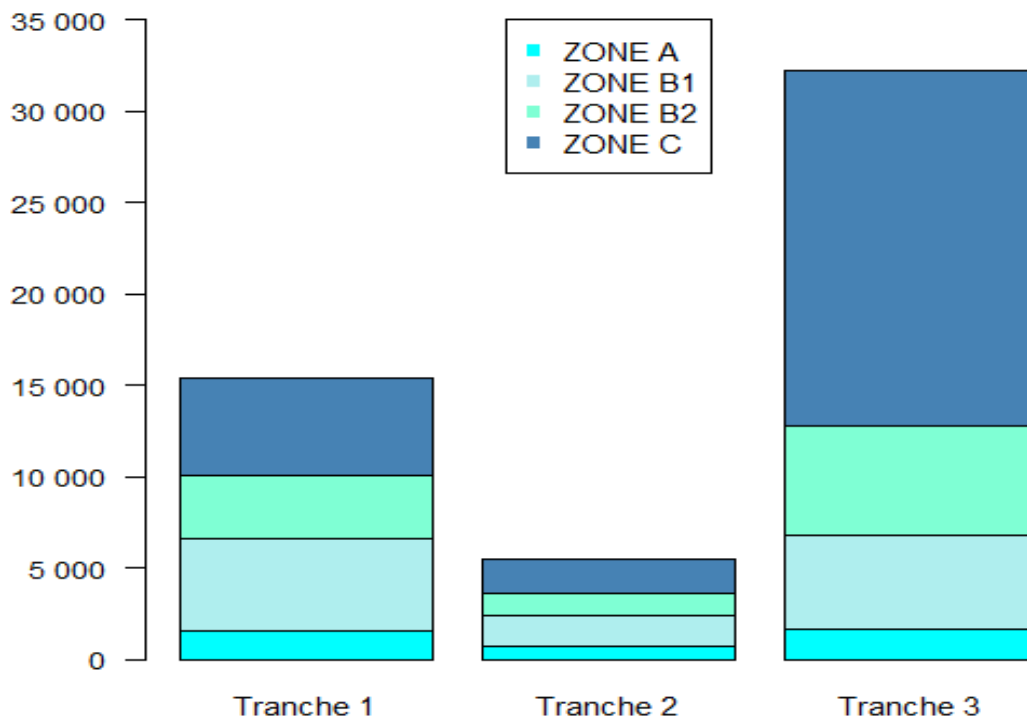


Figure 27 : Répartition des PTZ émis en 2022 en Province par zone et par tranche (effectifs)

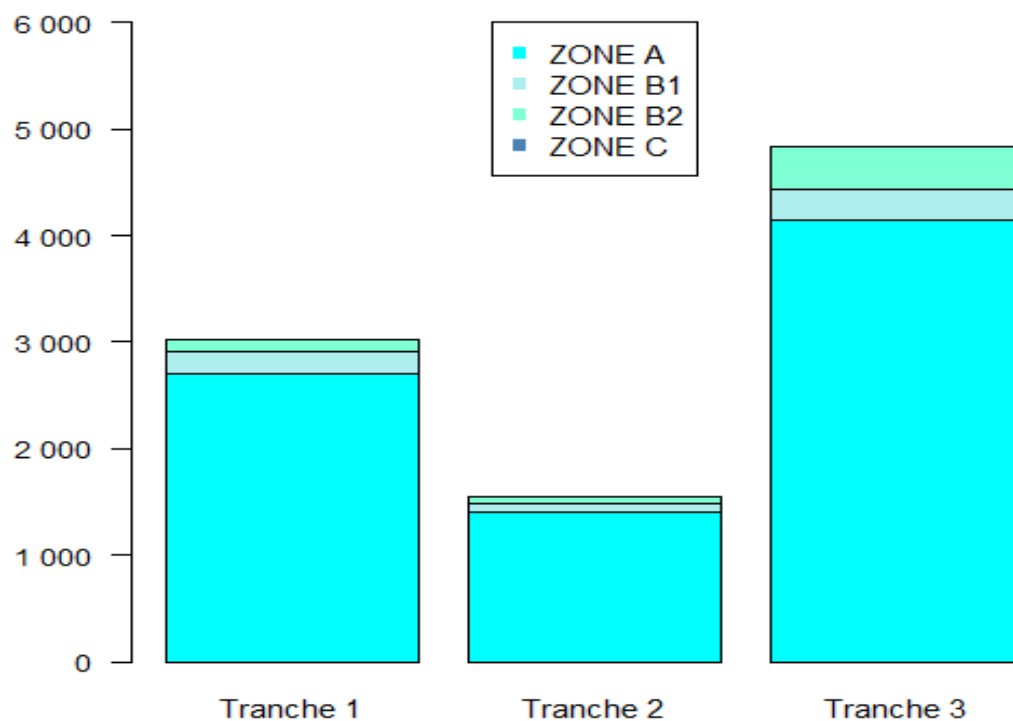


Figure 28 : Répartition des PTZ émis en 2022 en Île-de-France par zone et par tranche (effectifs)

Sur les graphiques des figures 27 et 28, on constate qu'en Île-de-France et en province, les effectifs sont massés principalement sur la troisième tranche du barème.

## 4.9 Autres différenciations géographiques

L'Ouest de la France se caractérise par une plus grande fréquence des PTZ (en nombre de prêts pour 10 000 habitants).

En 2022, la moyenne nationale est de 9,5 prêts pour 10 000 habitants<sup>9</sup> contre 11,2 en 2021.

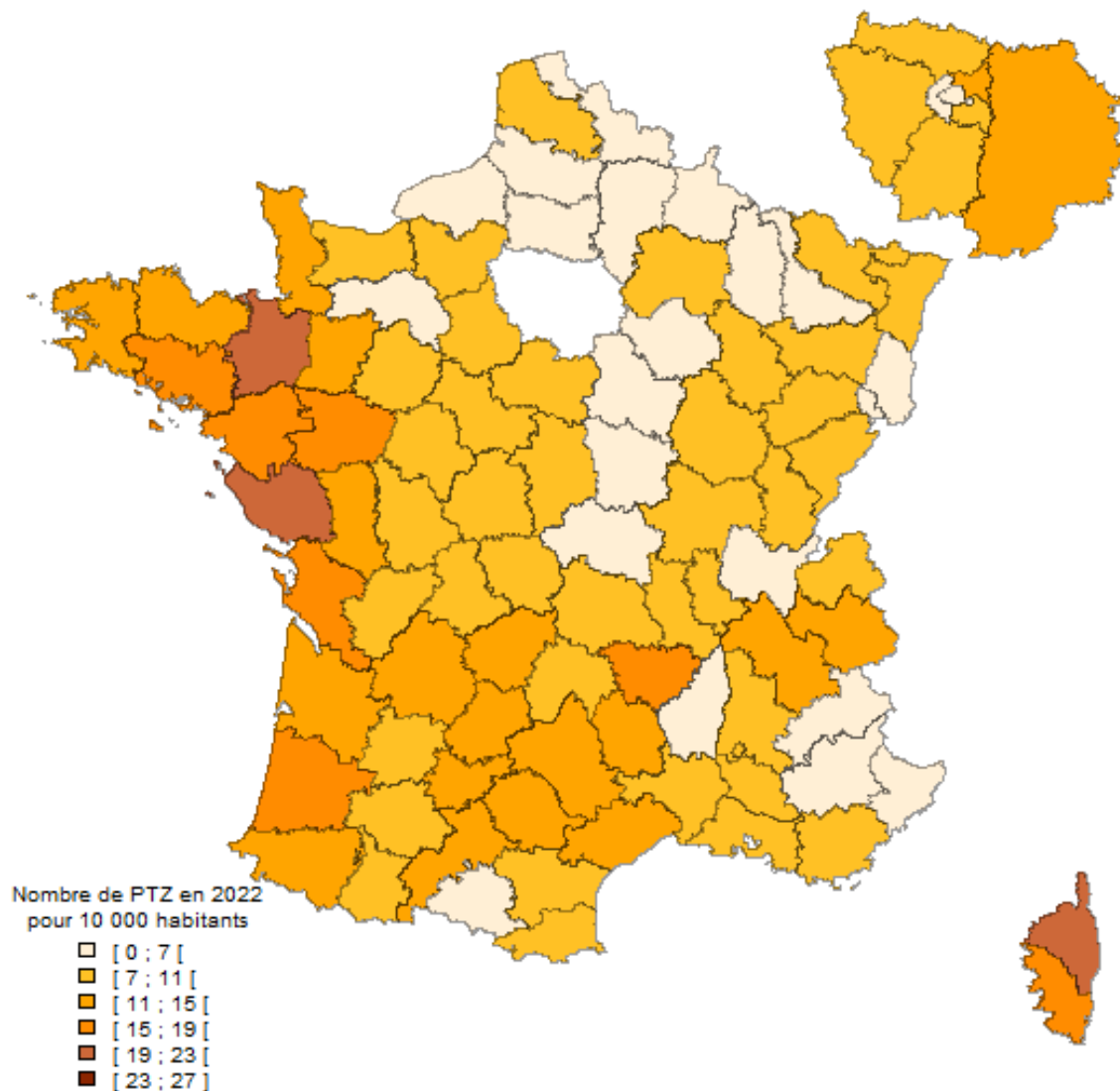
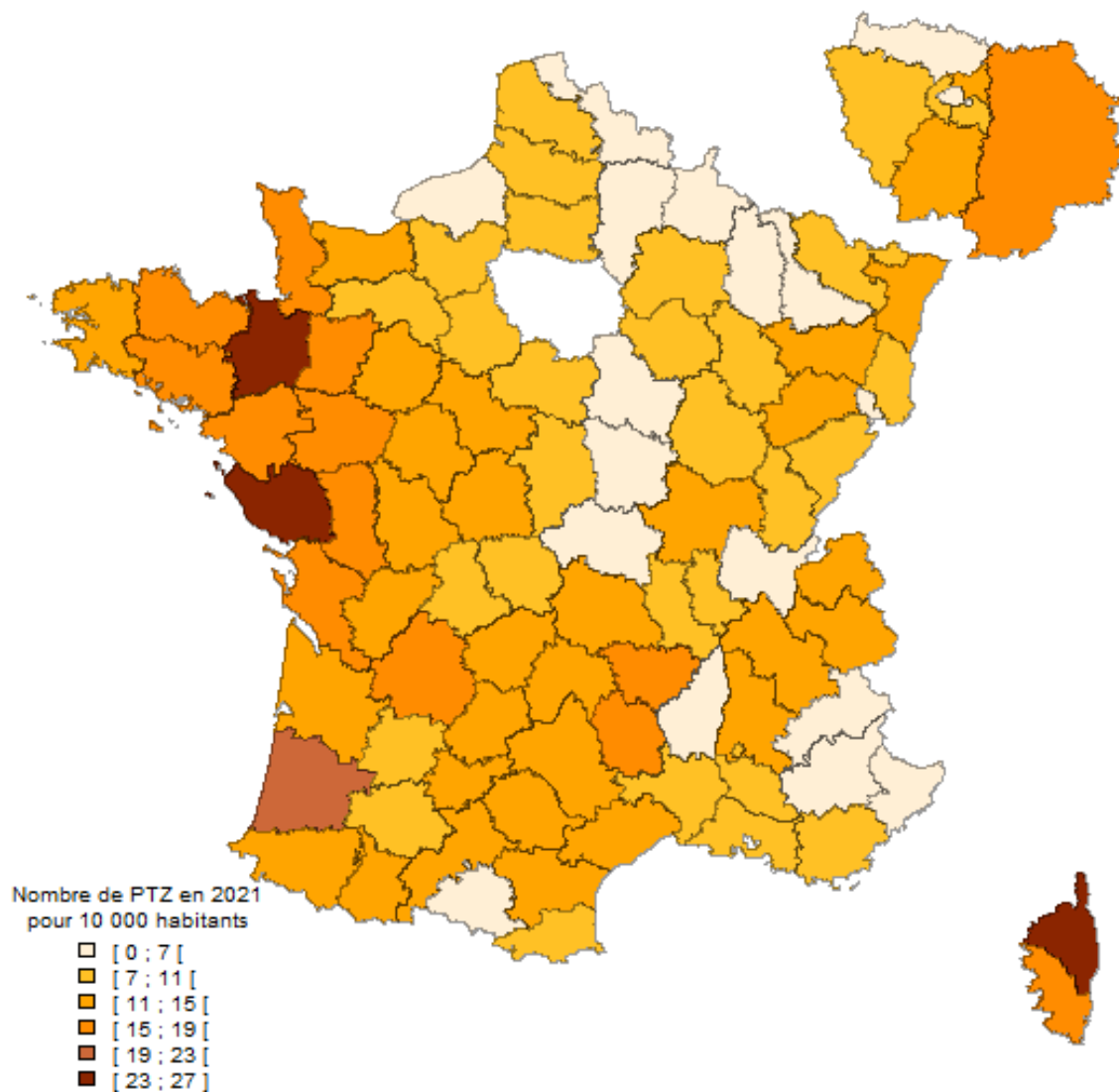


Figure 29 : Répartition des PTZ émis en 2022 par département

<sup>9</sup> Source : INSEE, estimation de la population au 1er janvier 2023 pour le nombre d'habitants 2022



*Figure 30 : Répartition des PTZ émis en 2021 par département*

On trouvera en annexe une répartition plus détaillée confrontant le zonage A/B/C à la cartographie communale des PTZ distribués pour chacune des 13 régions.

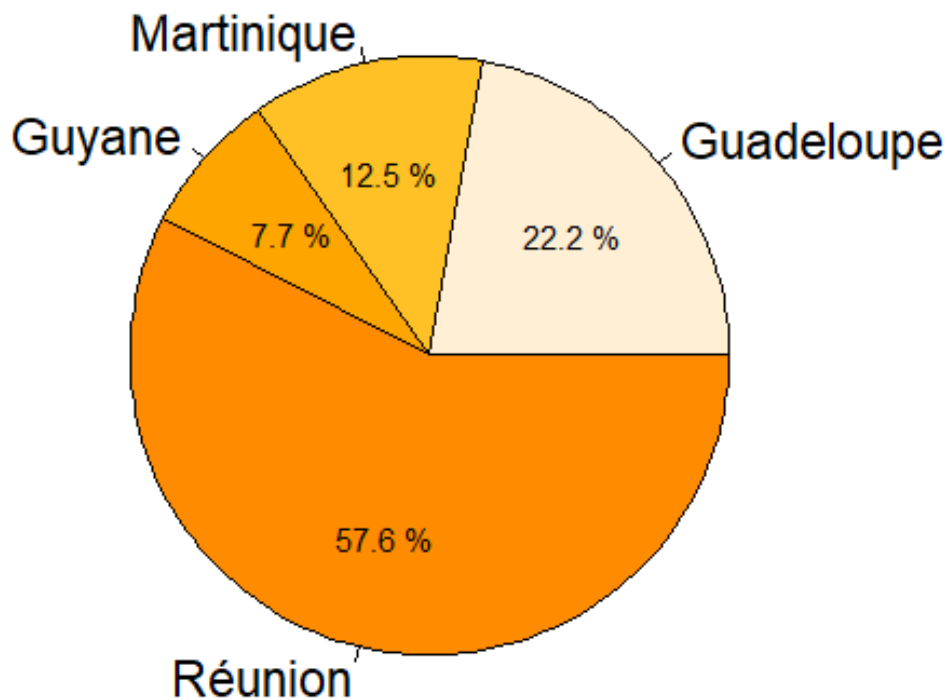
## 5 ÉMISSION DE PTZ DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER

Pour mémoire, les DOM se situant en zone B1, les opérations Ancien+Travaux n'y sont pas éligibles. Les seules opérations dans l'ancien ne concernent donc que les rachats « HLM ».

1 143 PTZ ont été émis dans les DOM pour un montant de 87,2 M€.

Aucune distribution à Mayotte en 2022.





*Figure 31 : Répartition départementale (en effectif) des PTZ DOM en 2022*

Les caractéristiques principales des PTZ émis dans les DOM sont reprises dans les annexes 23 24 et 26. Le diagramme suivant illustre une différence sensible entre Métropole et DOM quant à l'âge des bénéficiaires, liée en partie à des dynamiques démographiques spécifiques dans les DOM.

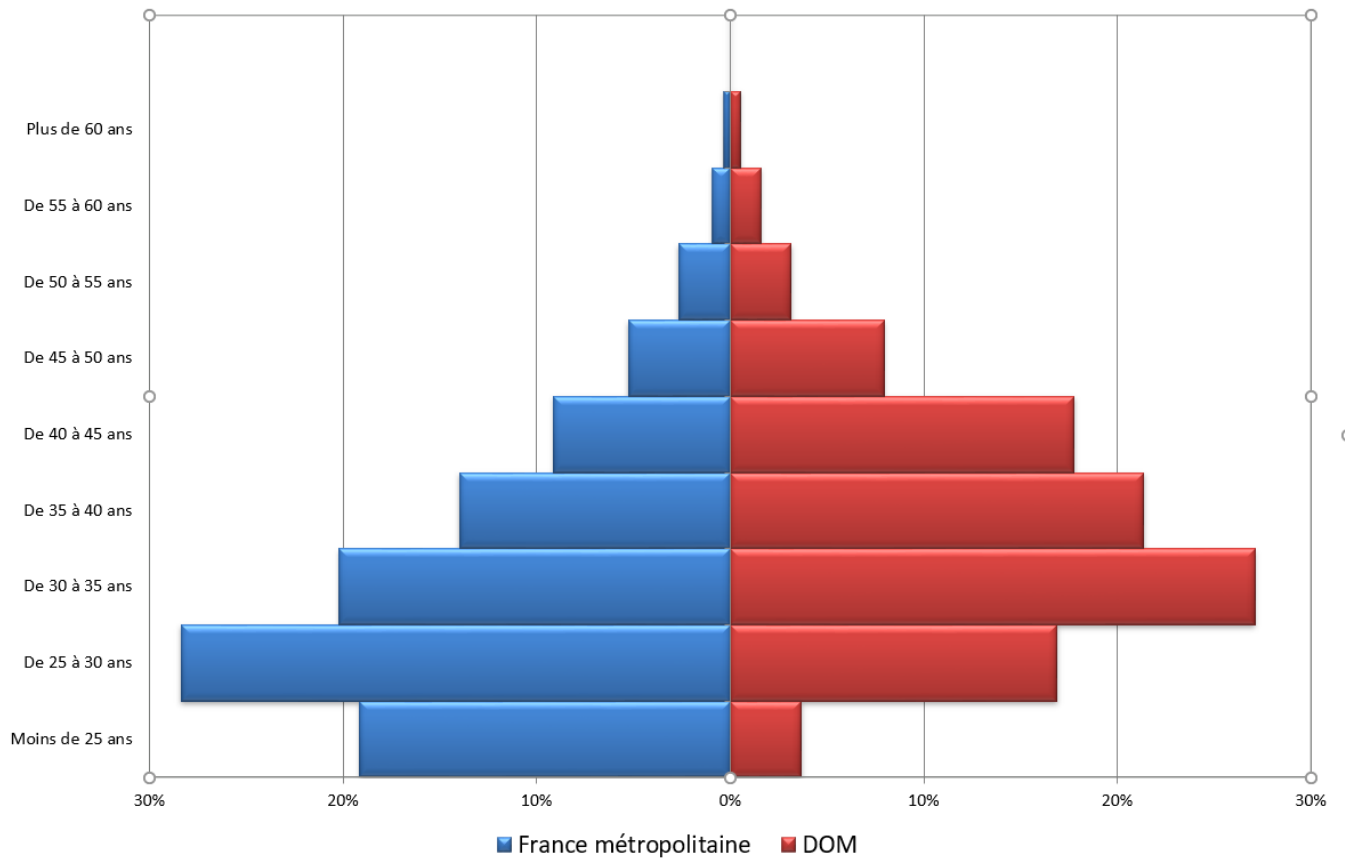


Figure 32 : Répartition des bénéficiaires de PTZ en 2022 selon leur tranche d'âge