

# SGFGAS

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

## BILAN STATISTIQUE DES PTZ EMIS EN 2023

**JUIN 2024**

## BILAN STATISTIQUE DES PRETS A 0 % EMIS EN 2023

1	SYNTHÈSE .....	3
2	NOTE MÉTHODOLOGIQUE.....	4
3	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PTZ EN 2023.....	4
4	ÉMISSIONS DE PTZ EN METROPOLE .....	5
4.1	Evolution du marché immobilier .....	5
4.2	La production de PTZ (47 260 émissions) .....	6
4.3	L'évolution de l'aide perçue par les bénéficiaires.....	8
4.4	Caractéristiques des logements.....	9
4.4.1	Caractéristiques globales.....	9
4.4.2	Caractéristiques par zone géographique.....	11
4.4.3	Caractéristiques par type de commune.....	12
4.5	Caractéristiques des ménages bénéficiaires .....	17
4.5.1	Typologie des ménages selon le revenu.....	17
4.5.2	Tranches du barème, revenu de l'année de référence.....	19
4.5.3	Évolution du revenu mensuel des ménages entre l'année de référence et l'année N. 21	
4.5.4	Taux d'effort.....	24
4.6	Caractéristiques des moyens de financement.....	26
4.6.1	Apport personnel et quotité globale d'endettement .....	26
4.6.2	Quotité moyenne prêt par prêt.....	28
4.6.3	Taux nominal et durée des prêts complémentaires .....	28
4.6.4	Garanties.....	29
4.6.5	Plans de financement .....	32
4.7	Répartition par régions .....	33
4.8	Comparaison des émissions Île-de-France / Province .....	33
4.9	Autres différenciations géographiques .....	35
5	ÉMISSION DE PTZ DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE-MER .....	37

## 1 SYNTHÈSE

La production de PTZ a globalement chuté de 24% en 2023 à un peu plus de 48 300 PTZ. Cette baisse se constate également dans la production de l'ensemble des crédits à l'habitat. Elle reste néanmoins moins marquée pour les PTZ, surtout sur le dernier trimestre de l'année

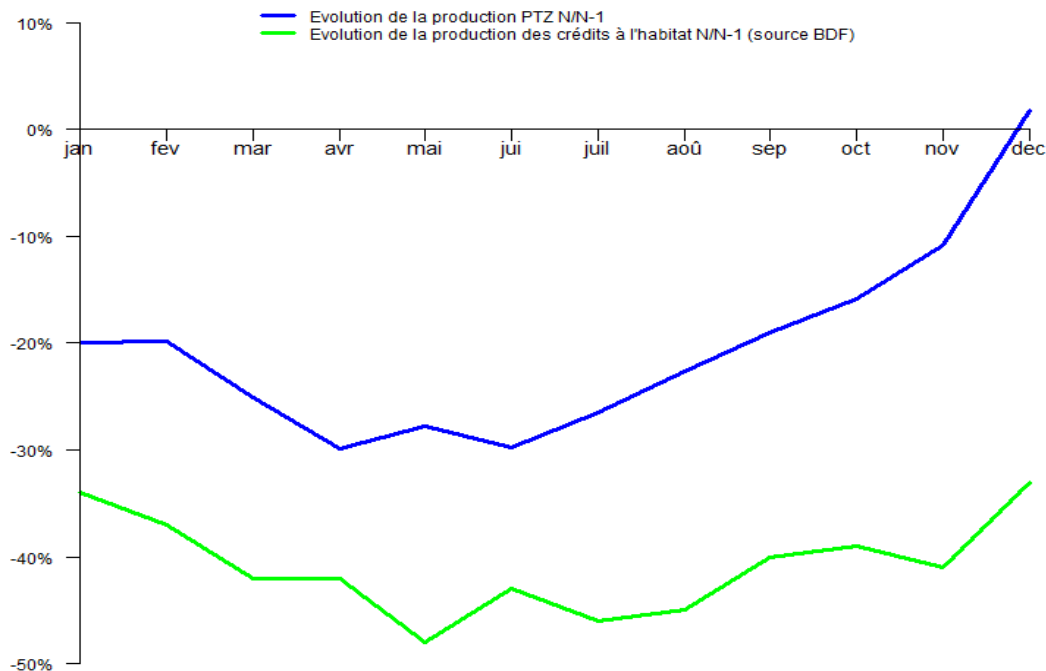


Figure 1 : Evolution mensuelle de la production en montant des PTZ et des prêts immobiliers entre 2022 et 2023

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 continué de grimper en 2023, soit +117% par rapport à 2022.

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 4T2022	Taux CI 4T2023
Tranche 1	45%	58%
Tranche 2	37%	48%
Tranche 3	30%	40%

## 2 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

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). Certains de ces prêts ne feront jamais l'objet d'une mise en force, et seront donc supprimés de la base. Ils peuvent faire l'objet également d'un remboursement anticipé suite à la vente du bien. Les caractéristiques connues d'une génération à une date T peuvent donc évoluer. La SGFGAS effectue des contrôles réguliers de conformité des données essentielles du prêt mais certaines données secondaires n'ayant pas d'impact sur les caractéristiques des prêts ne sont pas contrôlées. Les données secondaires aberrantes sont exclues des analyses statistiques

## 3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PTZ EN 2023

Pour mémoire, le PTZ est destiné au financement de la résidence principale des primo-accédants. Son montant 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.

Pour la génération 2023<sup>1</sup>, le montant du PTZ ne dépend pas des revenus du ménage mais son accès est sous condition de ressources.

Le montant maximum du PTZ est déterminé par l'application d'une quotité réglementaire au coût d'opération. 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 :

<sup>1</sup> Ce ne sera plus le cas à partir du PTZ réformé en avril 2024

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.

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

\* 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 2023, le nombre de ventes de logements neufs réservés (70 486) enregistre une forte diminution de 37% par rapport à 2022. Cette baisse importante est plus marquée pour les maisons que pour les appartements.

Les mises en ventes diminuent également en 2023 pour atteindre 80 164 soit -30% par rapport à 2022, le niveau le plus bas constaté depuis 2018. Cette baisse concerne à la fois les maisons et les appartements<sup>2</sup>.

Le prix de vente moyen des logements neufs quant à lui continue d'augmenter, en moyenne de 5% pour les logements collectifs et de 3% pour les maisons individuelles.

Au niveau de la construction, de janvier à décembre 2023 près de 373 100 logements ont été autorisés, soit un recul de 24% par rapport aux douze mois précédents. De même que les mises en chantier baissent de 22% et atteignent 287 100 logements<sup>3</sup>.

On observe en 2023 une baisse du prix des logements anciens, cette diminution s'est accentuée sur le dernier trimestre de l'année (-4%) avec respectivement -4.1% pour les appartements et -3.8% pour les maisons. Cette baisse s'intensifie en fin d'année en Ile-de-France (-7%) et en province (-2%).<sup>4</sup>

Enfin, selon la Banque de France, le taux de croissance de l'encours de crédit à l'habitat a ralenti en 2023 lié à la forte baisse de la production des crédits.<sup>5</sup>

## 4.2 La production de PTZ (47 260 émissions)

Au 31 Mars 2024, la production totale de prêts à 0% (PTZ) en métropole pour 2023 est de 47 260 pour un montant total prêté global de 2 516,5 M€.

La production se répartit en :

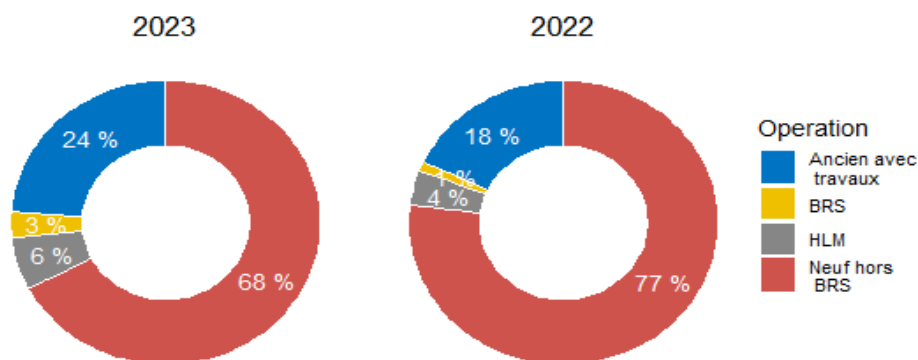


Figure 2 : Répartition des opérations (en effectif) des PTZ en 2023

<sup>2</sup> [<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/617>] [<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/commercialisation-des-logements-neufs-vente-aux-particuliers-au-4e-trimestre-2023>]

### Définitions

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

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

<sup>3</sup> [<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publicationweb/613>]

<sup>4</sup> [<https://www.insee.fr/fr/statistiques/7928596>]

<sup>5</sup> [<https://www.banque-france.fr/statistiques/credits-aux-particuliers-dec-2023>]

On constate un triplement de la production BRS “bail réel solidaire” en nombre.

En 2023, 1 450 PTZ ont été émis dans le cadre d’une opération de « bail réel solidaire » (BRS) ainsi que 4 dans le cadre d’une opération de « vente d’immeuble à rénover » (VIR).

Au total, les effectifs sont en baisse de 24,1%.

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

**TABLEAU 6: PTZ selon le type d’opération**

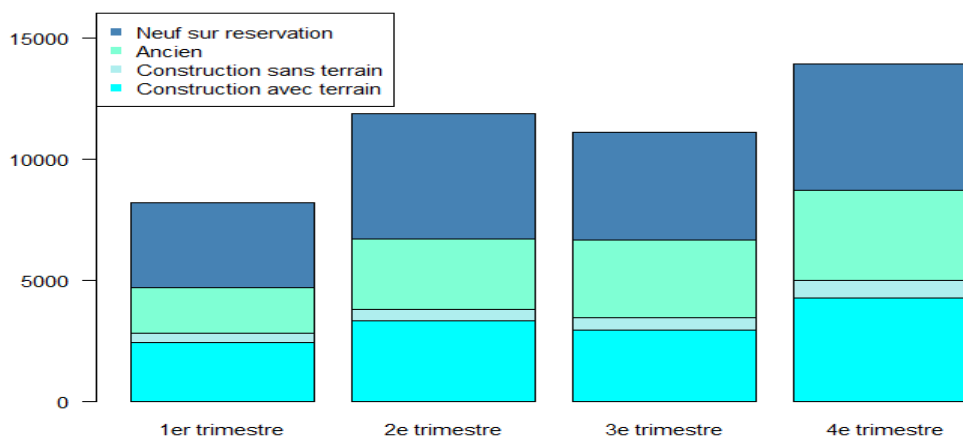
	2022			2023		
	Neuf	Ancien avec travaux	HLM	Neuf	Ancien avec travaux	HLM
Surface moyenne en m <sup>2</sup>	86.4	101.9	77.0	81.9	97.9	75.5
Montant moyen d’opération(€)	235 497.0	153 320.0	141 463.0	233 362.0	157 889.0	145 003.0
Prix au m <sup>2</sup> moyen	2 955.0	1 633.0	1 965.0	3 143.0	1 648.0	1 945.0
RFR moyen(€)	25 974.0	20 674.0	23 616.0	26 764.0	20 984.0	23 461.0
Taille moyenne du ménage	2.4	2.1	2.4	2.4	2.1	2.3
Pourcentage en zone A	23.8	0.0	20.9	29.8	0.0	21.2
Pourcentage en zone B1	23.2	0.0	41.0	26.1	0.0	39.4
Pourcentage en zone B2	16.9	22.1	20.4	14.4	24.3	20.6
Pourcentage en zone C	36.1	77.9	17.6	29.8	75.7	18.8
Pourcentage en tranche 1 *	26.7	35.7	62.7	27.2	27.2	27.2
Pourcentage en tranche 2 *	11.8	9.2	10.5	12.9	12.9	12.9
Pourcentage en tranche 3 *	61.5	55.1	26.8	60.0	60.0	60.0

\*Tranche du barème 2023

On constate dans le neuf une hausse de 6% des coûts d’achat au m<sup>2</sup> – les surfaces moyennes financées diminuent ce qui entrainent une baisse des coûts d’opération.

Le 4e trimestre affiche le plus grand nombre d’émissions de PTZ en 2023. Ce phénomène habituel s’explique par la nécessité pour les banques de produire les offres dans les conditions de revenus N-2 identiques à celles faites lors des différentes simulations préalables. Cette année, le phénomène a été accentué par les annonces de réforme finalement mises en œuvre en avril 2024.

La figure ci-dessous illustre l’évolution de la production trimestrielle par type d’opérations.



*Figure 3 : Émissions trimestrielles de PTZ en 2023*

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

Le graphique suivant retrace l'évolution du taux d'aide perçue par les ménages, calculé comme le rapport entre l'aide taux conférée et le coût d'opération, et du taux moyen du prêt principal depuis 2011.

Il se base sur les prêts dans le neuf en zones A et B1 uniquement afin d'avoir des données homogènes sur une longue période.

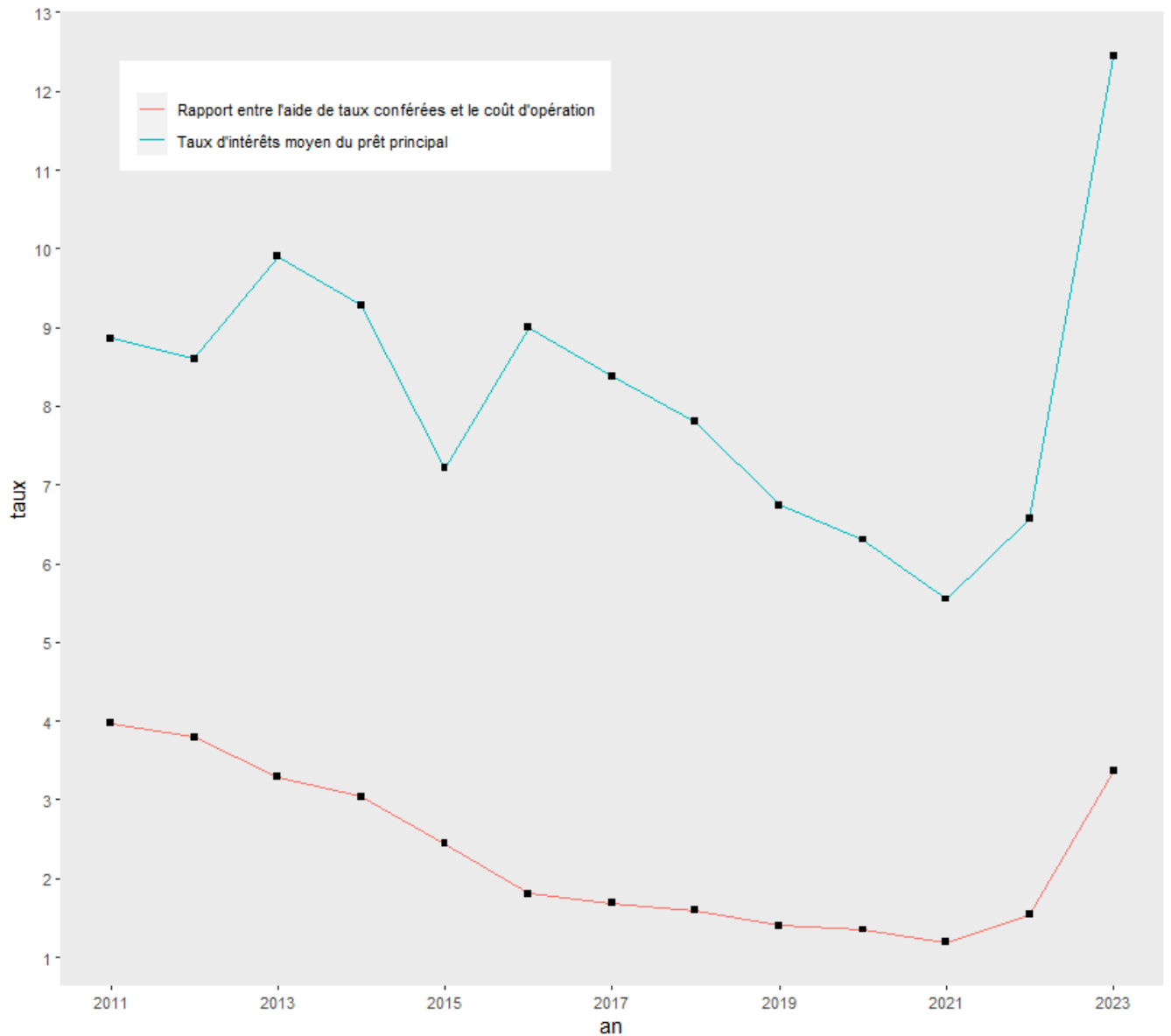


Figure 4 : Aide moyenne perçue par les ménages et taux d'intérêt moyen du prêt principal



TABLEAU 7: Taux d'aide moyen en 2022 et en 2023 selon la zone, la tranche et le type d'opération

Type d'opération	Tranche	2022				2023			
		A	B1	B2	C	A	B1	B2	C
neuf	1	11.6	12.0	5.8	5.8	19.7	19.8	9.7	10.0
	2	7.7	8.5	4.1	4.2	14.2	14.9	7.3	7.6
	3	5.3	5.9	2.8	2.8	9.9	10.7	5.2	5.2
ancien avec travaux	1			11.9	12.3			20.3	20.3
	2			8.7	9.1			15.9	16.0
	3			6.6	6.7			12.2	12.5
vente HLM	1	3.2	3.0	3.1	3.2	5.2	5.2	5.2	5.2
	2	2.3	2.4	2.3	2.2	4.1	4.2	4.1	4.1
	3	1.8	1.8	1.9	2.0	3.3	3.6	3.7	3.7

## 4.4 Caractéristiques des logements

### 4.4.1 Caractéristiques globales

Le nombre d'opérations dans le neuf est en baisse de 31,6% par rapport à 2022.

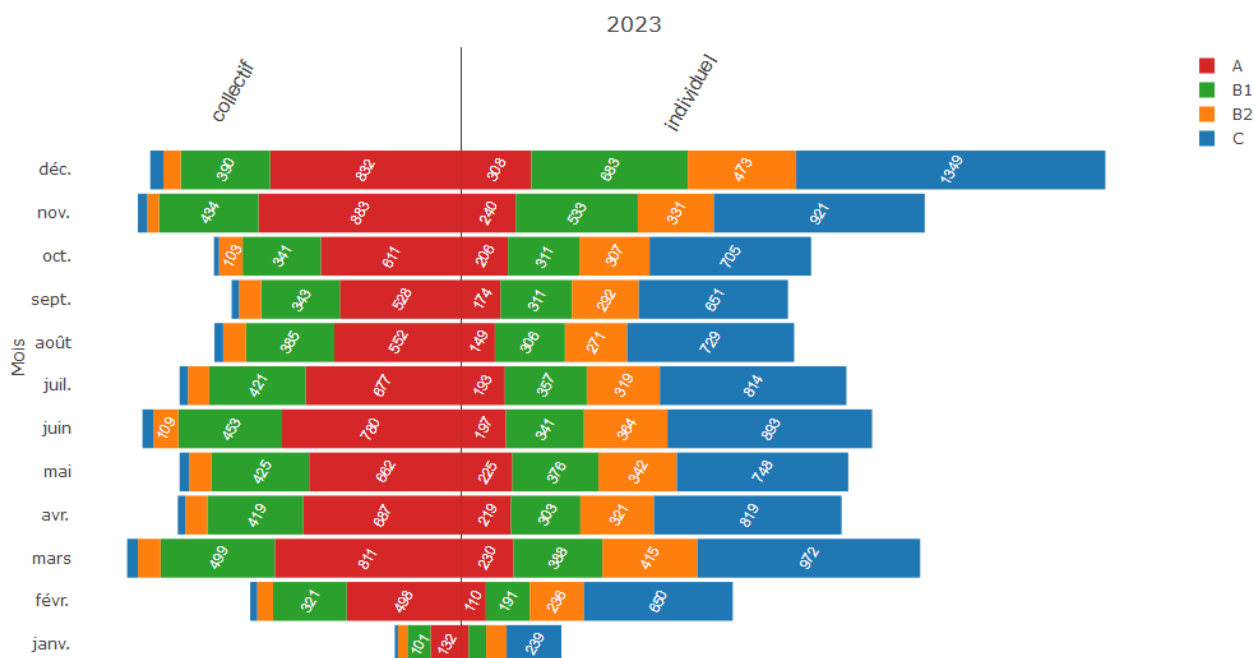


Figure 5 : Répartition des opérations PTZ selon le type de logement et la zone (en vigueur à l'émission du prêt) dans le neuf en 2023

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 2022 / 2023 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	2022							2023						
		Individuel			Collectif			Total	Individuel			Collectif			Total
		Surface	Coût	Effectifs*	Surface	Coût	Effectifs*	Total	Surface	Coût	Effectifs*	Surface	Coût	Effectifs*	Total
A	1	31	6 292	26	30	6 242	260	286	33	6 162	36	31	6 179	281	317
	2	44	4 599	341	43	4 887	2 710	3 051	43	4 631	272	44	4 866	2 425	2 697
	3	66	4 030	559	63	4 300	3 802	4 361	67	3 993	425	63	4 297	3 194	3 619
	4	93	3 614	1 110	80	3 907	1 759	2 869	91	3 598	836	81	3 890	1 555	2 391
	5 et +	114	3 224	879	92	3 728	183	1 062	108	3 404	717	93	3 663	198	915
	<b>Ensemble</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>	<b>85</b>	<b>3 787</b>	<b>2 286</b>	<b>60</b>	<b>4 459</b>	<b>7 653</b>	<b>9 939</b>
B1	1	39	4 169	15	34	4 206	65	80	43	4 139	27	33	4 709	57	84
	2	47	3 628	252	45	3 647	1 890	2 142	47	3 674	199	45	3 624	1 375	1 574
	3	75	3 087	875	65	3 259	3 000	3 875	76	3 079	859	65	3 256	2 199	3 058
	4	95	2 920	2 394	82	3 113	1 104	3 498	92	2 920	1 892	82	3 132	806	2 698
	5 et +	116	2 698	1 594	96	2 925	135	1 729	113	2 718	1 199	96	2 941	95	1 294
	<b>Ensemble</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>	<b>93</b>	<b>2 935</b>	<b>4 176</b>	<b>62</b>	<b>3 356</b>	<b>4 532</b>	<b>8 708</b>
B2	1	35	3 914	26	36	3 753	16	42	37	3 018	30	38	3 748	13	43
	2	56	2 994	106	46	3 356	631	737	51	3 027	103	46	3 329	432	535
	3	86	2 439	1 067	65	2 962	649	1 716	83	2 492	719	65	2 851	476	1 195
	4	98	2 398	3 007	85	2 838	175	3 182	96	2 445	1 690	83	2 858	97	1 787
	5 et +	115	2 281	2 528	91	2 532	25	2 553	113	2 347	1 218	87	2 789	14	1 232
	<b>Ensemble</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>	<b>98</b>	<b>2 440</b>	<b>3 760</b>	<b>59</b>	<b>3 062</b>	<b>1 032</b>	<b>4 792</b>
C	1	41	3 016	65	33	3 950	9	74	46	2 296	56	38	3 937	10	66
	2	65	2 453	186	46	3 299	250	436	60	2 542	141	46	3 366	168	309
	3	86	2 206	3 189	66	2 779	282	3 471	84	2 293	2 142	66	2 730	199	2 341
	4	99	2 167	7 521	83	2 688	96	7 617	97	2 235	4 278	84	2 688	54	4 332
	5 et +	115	2 063	6 009	88	2 534	9	6 018	114	2 115	2 873	85	2 777	9	2 882
	<b>Ensemble</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>99</b>	<b>2 216</b>	<b>9 490</b>	<b>60</b>	<b>2 991</b>	<b>440</b>	<b>9 930</b>
<b>Ensemble</b>	<b>Ensemble</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>	<b>96</b>	<b>2 579</b>	<b>19 712</b>	<b>61</b>	<b>3 933</b>	<b>13 657</b>	<b>33 369</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.

**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**

	2022	2023
Neuf	2 951	3 138
HLM	1 906	1 902
Ancien sous quotité de travaux	1 018	1 062
<b>Ensemble</b>	<b>2 568</b>	<b>2 577</b>

En termes de méthode, il s'agit de prix TTC, les prix de constructions sont taxés depuis 2014 à hauteur de 20%, sauf dérogation en raison de l'appartenance à une « zone ANRU » par exemple.

**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	237 637	20.3	50 015
<b>Collectif Neuf</b>	<b>232 413</b>	<b>29.3</b>	<b>67 111</b>
Individuel Ancien	155 635	34.7	51 908
<b>Collectif Ancien</b>	<b>120 705</b>	<b>36.6</b>	<b>42 888</b>
Ensemble	210 439	25.8	210 439

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 (prédominance du collectif) par rapport aux zones B2 et C (prédominance de l'individuel).

#### 4.4.2 Caractéristiques par zone géographique

Les principes du découpage en zones géographiques, au sens du zonage réglementaire A/B1 et B2/C sont:

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.

209 communes ont changé de zone en octobre 2023 (passage de zones détendues vers tendues). Ces statistiques sont élaborées selon la commune du bien financé à la date d'offre.

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

	Effectifs	Montant moyen d'opération	Montant moyen du PTZ
ZONE A	10 491	263 713	77 867
<b>ZONE B1</b>	<b>9 736</b>	<b>223 759</b>	<b>67 329</b>
ZONE B2	8 073	194 608	38 907
<b>ZONE C</b>	<b>18 960</b>	<b>181 996</b>	<b>38 499</b>
Ensemble	47 260	210 439	53 247

### 4.4.3 Caractéristiques par type de commune

Est ici utilisée la notion de zonage en aires urbaines élaborée anciennement 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>6</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 50% des PTZ émis en 2023, en hausse de près de 10% par rapport à 2022.**

---

<sup>6</sup> [<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1435>]

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

	2022	2023	2022 / 2023
Grands pôles urbains (plus de 10 000 emplois)	28 760 / 46%	23 497 / 50%	-18,3%
<b>Couronnes des grands pôles urbains</b>	<b>17 590 / 28%</b>	<b>11 836 / 25%</b>	<b>-32,7%</b>
Communes multipolarisées des grandes aires urbaines	4 261 / 7%	2 830 / 6%	-33,6%
<b>Moyens pôles (5 000 à 10 000 emplois)</b>	<b>1 211 / 2%</b>	<b>971 / 2%</b>	<b>-19,8%</b>
Couronnes des moyens pôles	489 / 1%	338 / 1%	-30,9%
<b>Petits pôles (moins de 5 000 emplois)</b>	<b>2 178 / 3%</b>	<b>1 741 / 4%</b>	<b>-20,1%</b>
Couronnes des petits pôles	188 / 0%	176 / 0%	-6,4%
<b>Autres communes multipolarisées</b>	<b>4 877 / 8%</b>	<b>3 571 / 8%</b>	<b>-26,8%</b>
Communes isolées hors influence des pôles	2 950 / 5%	2 300 / 5%	-22,0%
<b>Ensemble</b>	<b>62 504 / 100%</b>	<b>47 260 / 100%</b>	<b>-24,4%</b>

La baisse du nombre de PTZ distribués en 2023 est observable pour tous les types de communes, les grands pôles urbains sont les moins affectés dans le neuf.

TABLEAU 13: Neuf

	2022	2023	2022 / 2023
Grands pôles urbains (plus de 10 000 emplois)	24 565 / 50%	18 981 / 57%	-22,7%
<b>Couronnes des grands pôles urbains</b>	<b>14 160 / 29%</b>	<b>8 448 / 25%</b>	<b>-40,3%</b>
Communes multipolarisées des grandes aires urbaines	2 986 / 6%	1 662 / 5%	-44,3%
<b>Moyens pôles (5 000 à 10 000 emplois)</b>	<b>768 / 2%</b>	<b>492 / 1%</b>	<b>-35,9%</b>
Couronnes des moyens pôles	296 / 1%	175 / 1%	-40,9%
<b>Petits pôles (moins de 5 000 emplois)</b>	<b>1 380 / 3%</b>	<b>855 / 3%</b>	<b>-38,0%</b>
Couronnes des petits pôles	100 / 0%	70 / 0%	-30,0%
<b>Autres communes multipolarisées</b>	<b>3 031 / 6%</b>	<b>1 781 / 5%</b>	<b>-41,2%</b>
Communes isolées hors influence des pôles	1 513 / 3%	905 / 3%	-40,2%
<b>Ensemble</b>	<b>48 799 / 100%</b>	<b>33 369 / 100%</b>	<b>-31,6%</b>

TABLEAU 14: Ancien

	2022	2023	2022 / 2023
Grands pôles urbains (plus de 10 000 emplois)	4 195 / 31%	4 516 / 33%	+7,7%
<b>Couronnes des grands pôles urbains</b>	<b>3 430 / 25%</b>	<b>3 388 / 24%</b>	<b>-1,2%</b>
Communes multipolarisées des grandes aires urbaines	1 275 / 9%	1 168 / 8%	-8,4%
<b>Moyens pôles (5 000 à 10 000 emplois)</b>	<b>443 / 3%</b>	<b>479 / 3%</b>	<b>+8,1%</b>
Couronnes des moyens pôles	193 / 1%	163 / 1%	-15,5%
<b>Petits pôles (moins de 5 000 emplois)</b>	<b>798 / 6%</b>	<b>886 / 6%</b>	<b>+11,0%</b>
Couronnes des petits pôles	88 / 1%	106 / 1%	+20,5%
<b>Autres communes multipolarisées</b>	<b>1 846 / 13%</b>	<b>1 790 / 13%</b>	<b>-3,0%</b>
Communes isolées hors influence des pôles	1 437 / 10%	1 395 / 10%	-2,9%
<b>Ensemble</b>	<b>13 705 / 100%</b>	<b>13 891 / 100%</b>	<b>+1,4%</b>



Comme le montrent les graphiques suivants, 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 2023 se localisent et achètent essentiellement dans les « grands pôles urbains » et leurs « couronnes ».

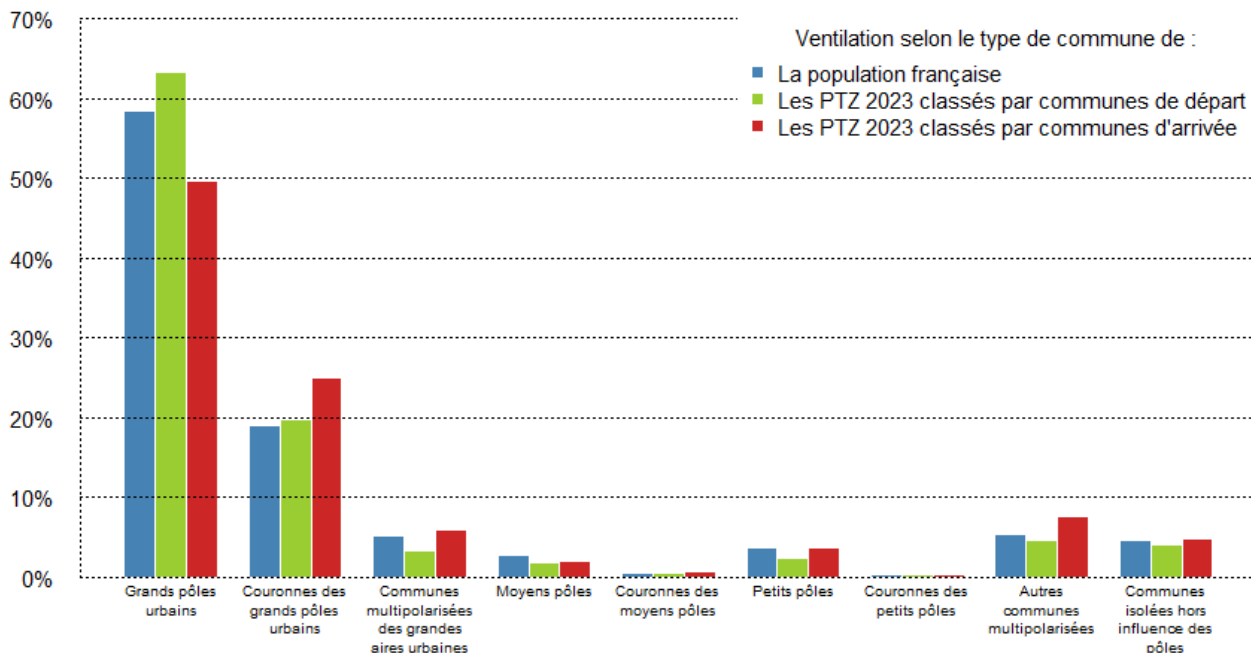


Figure 6 : Ventilation par type de commune

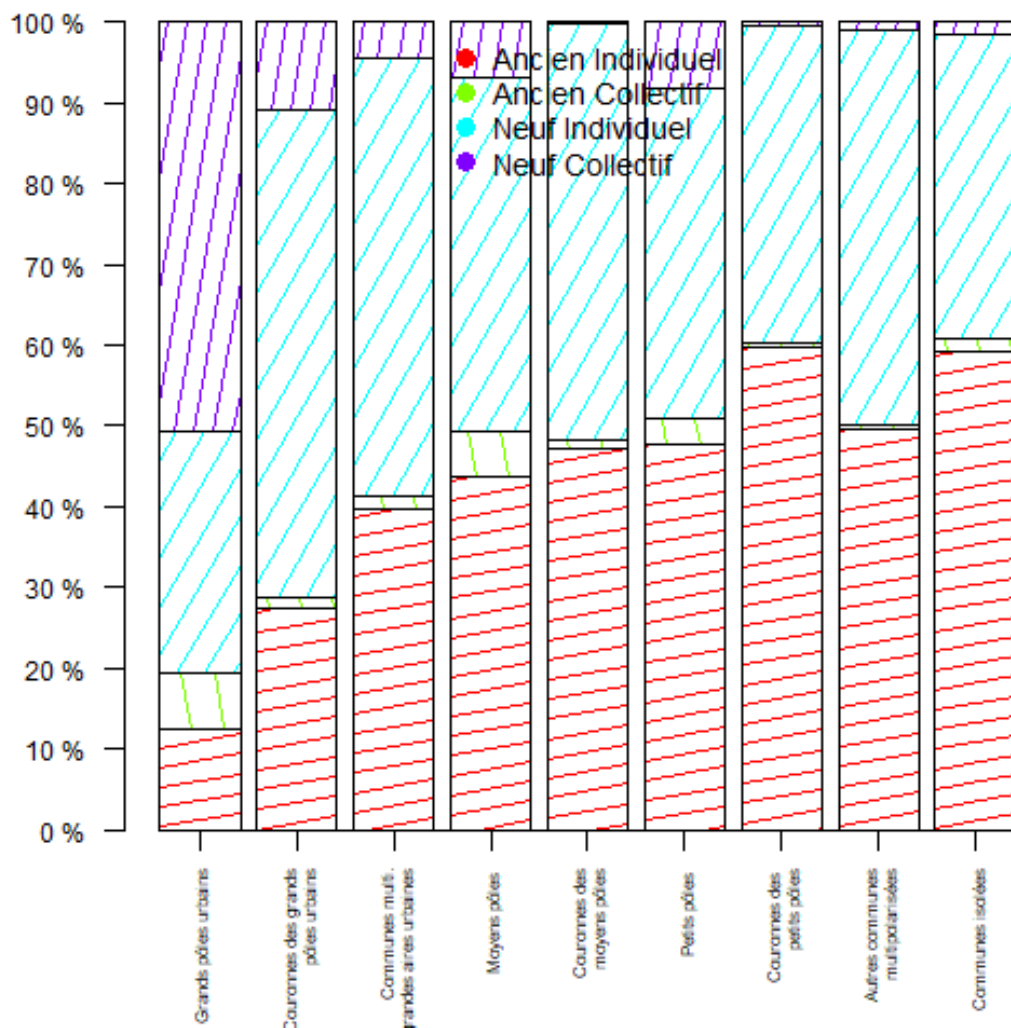
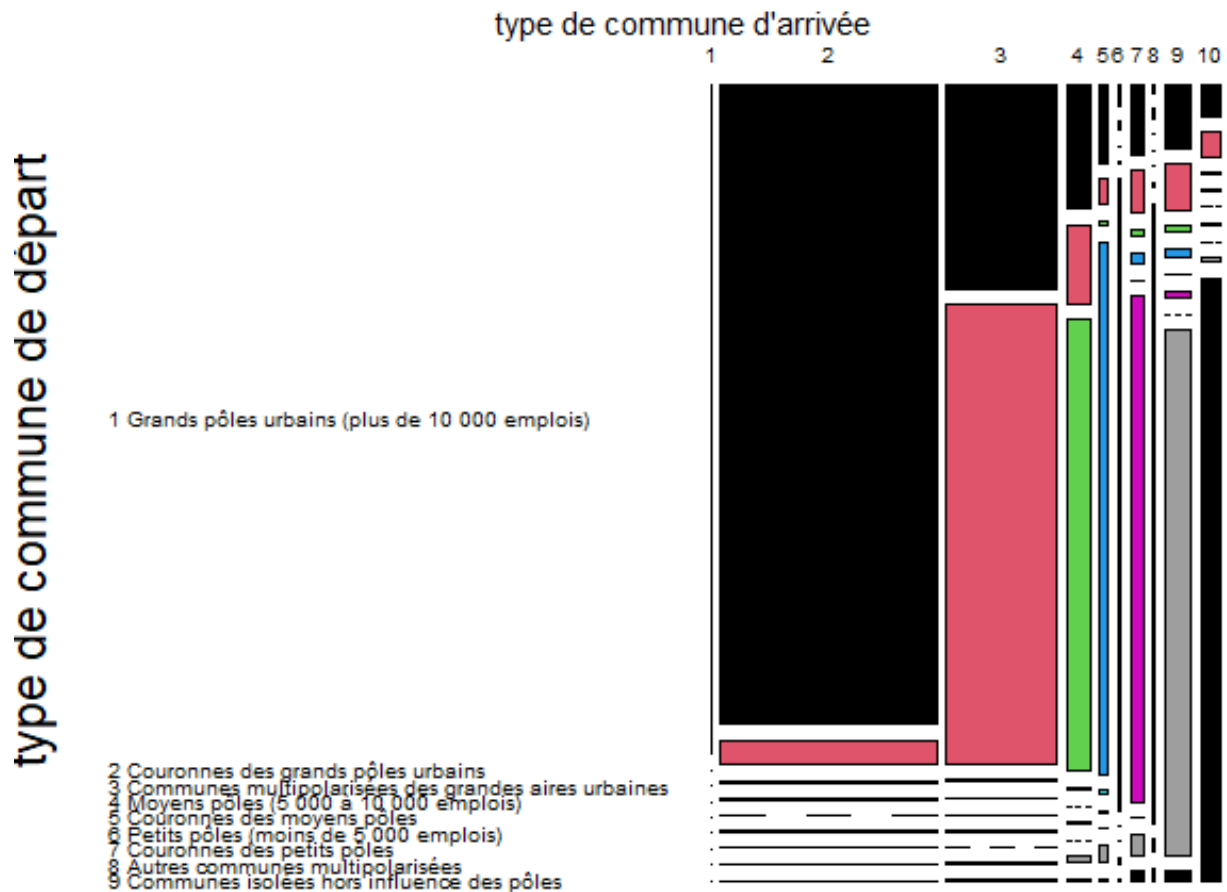


Figure 7 : Répartition des émissions de PTZ par type d'opération et de commune

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 suivante).



Champ : PTZ émis en 2023 en France Métropolitaine (Effectif renseigné de 37 154 émis soit 79%)

Source : SGFGAS, déclarations reçues au 31/03/2024

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 2023, les caractéristiques restent stables :

57,3% des emprunteurs appartiennent à la tranche la plus haute (troisième), 30,8% à la première tranche, le reste (11,9%) appartenant à la tranche 2.

Le nombre moyen de personnes composant les ménages est de 2,3, (63,5% des ménages composés d'une ou deux personnes, 16,8% de trois personnes et 20,0% de quatre personnes ou plus).

Ils sont 54,5% à vivre en couple.

L'âge moyen des acquéreurs est de 33 ans et ils sont 46,7% à avoir entre 26 et 35 ans. Les 36-65 ans représentent 32,8% des emprunteurs.

La part des employés reste élevée (34,5%, -1,4 point par rapport à 2022). La part des ouvriers diminue de -1,2 point passant de 19,5% à 20,7%. Celle des cadres augmente (19,1% en 2023 contre 16,1% en 2022).

S'agissant du précédent statut d'occupation de l'emprunteur en 2023, la proportion des locataires HLM est de 5,6% (+0,6 point).

La proportion des autres locataires (issus du secteur privé) diminue, passant de 70,3% en 2022 à 69,3% en 2023.

Les personnes vivant chez leurs parents représentent 23% (+0,6 point) alors que les autres statuts (non locataire ou hébergé à titre gratuit) se situent à 25,1% (-0,2 point par rapport à l'an dernier).

Parmi les anciens locataires HLM, les employés représentent 37,7% des effectifs. Les professions intermédiaires et les ouvriers représentent respectivement 22,6% et 18,9% . L'âge moyen des anciens locataires HLM est de 39 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.

### 4.5.1 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>7</sup>, donne une vision globale des accédants aidés. Les types de ménages sont définis selon les critères suivants :

---

<sup>7</sup> Cf. note méthodologique

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

<sup>a</sup> (1) Sur la base d'un SMIC mensuel net pour 151.67h(35h/semaine) de travail à 1 373,07 en 2023 1 302,44 en 2022

Ceux qui gagnent moins de 3 SMIC représentent 78,8% des effectifs (ils étaient 79,8% en 2022). La proportion de ménages selon leur catégorie de revenus est indiquée en Annexe 13.

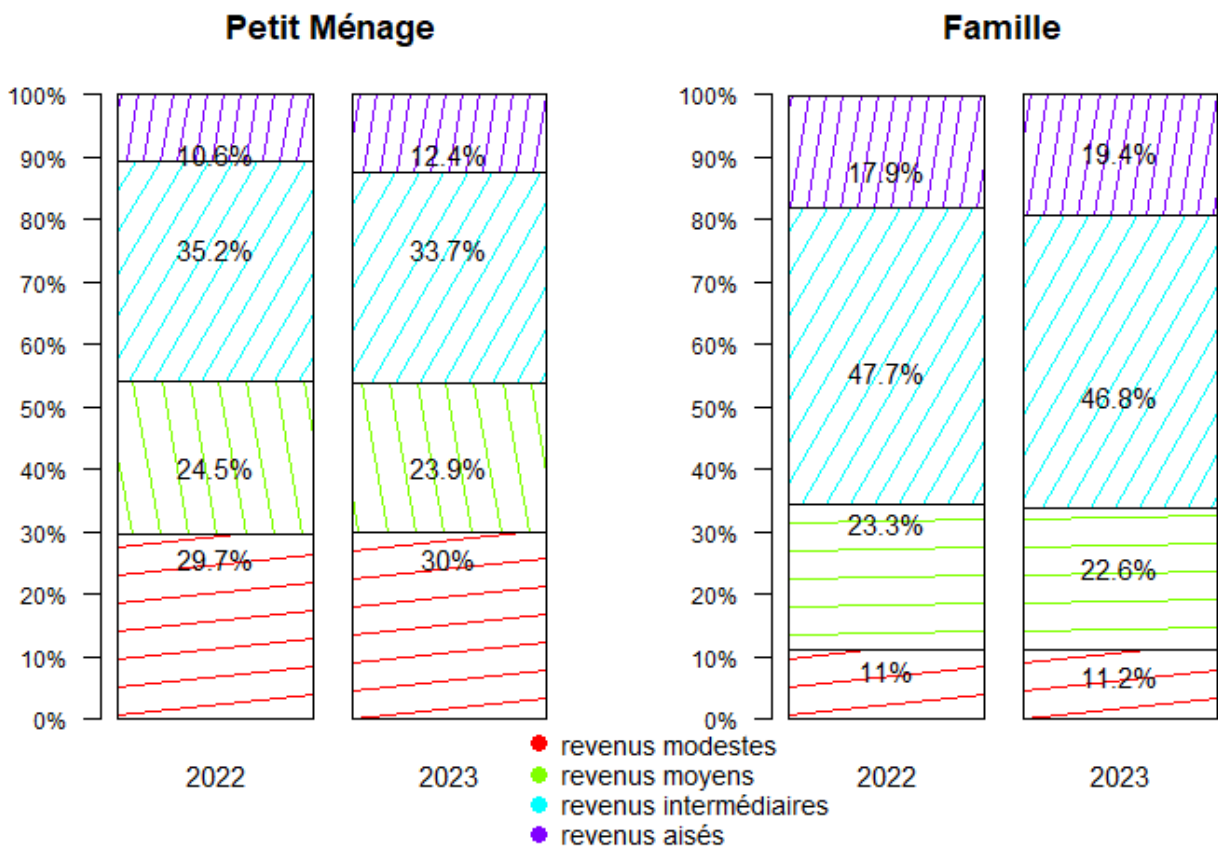


Figure 9 : Poids des catégories de ménages par année d'émission

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

Type de ménage	Type d'opération	Petits ménages		Famille	
		2022	2023	2022	2023
Revenus aisés	ancien avec travaux	336	374	678	600
	neuf	3 531	3 111	7 162	5 155
	vente HLM	62	69	206	182
	<b>Ensemble</b>	<b>3 929</b>	<b>3 554</b>	<b>8 046</b>	<b>5 937</b>
Revenus intermédiaires	ancien avec travaux	2 133	2 241	1 834	1 932
	neuf	10 657	7 178	9 505	6 036
	vente HLM	268	273	500	420
	<b>Ensemble</b>	<b>13 058</b>	<b>9 692</b>	<b>11 839</b>	<b>8 388</b>
Revenus modestes	ancien avec travaux	3 697	3 827	410	456
	neuf	8 032	5 239	1 390	867
	vente HLM	815	811	216	191
	<b>Ensemble</b>	<b>12 544</b>	<b>9 877</b>	<b>2 016</b>	<b>1 514</b>
Revenus moyen	ancien avec travaux	1 438	1 393	451	461
	neuf	7 196	5 009	1 326	774
	vente HLM	448	467	213	194
	<b>Ensemble</b>	<b>9 082</b>	<b>6 869</b>	<b>1 990</b>	<b>1 429</b>
<b>Ensemble</b>	<b>Ensemble</b>	<b>38 613</b>	<b>29 992</b>	<b>23 891</b>	<b>17 268</b>

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

Contrairement au trois dernières années, les répartitions par tranches ont évolué, avec une hausse de la tranche 1.

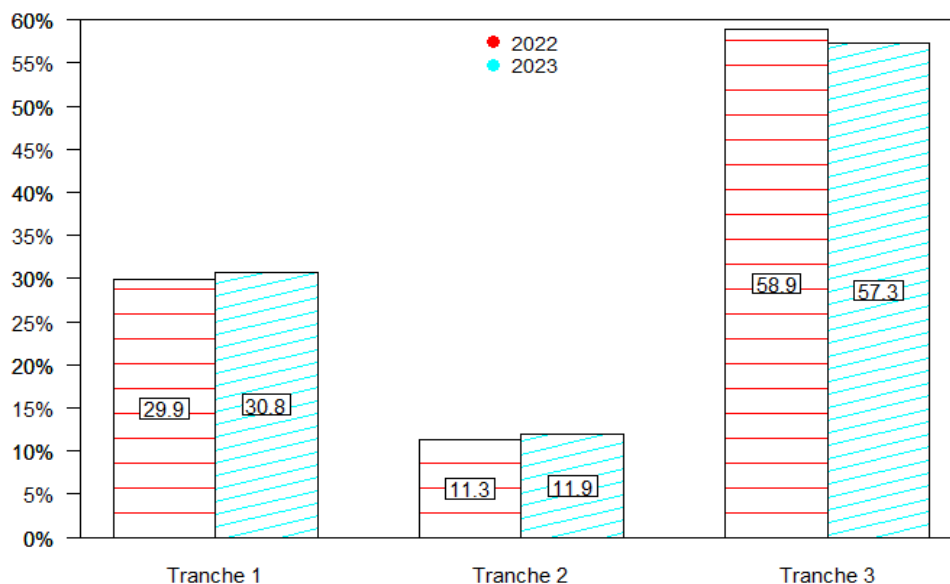


Figure 10 : Répartition des PTZ 2022-2023 par tranches du barème

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

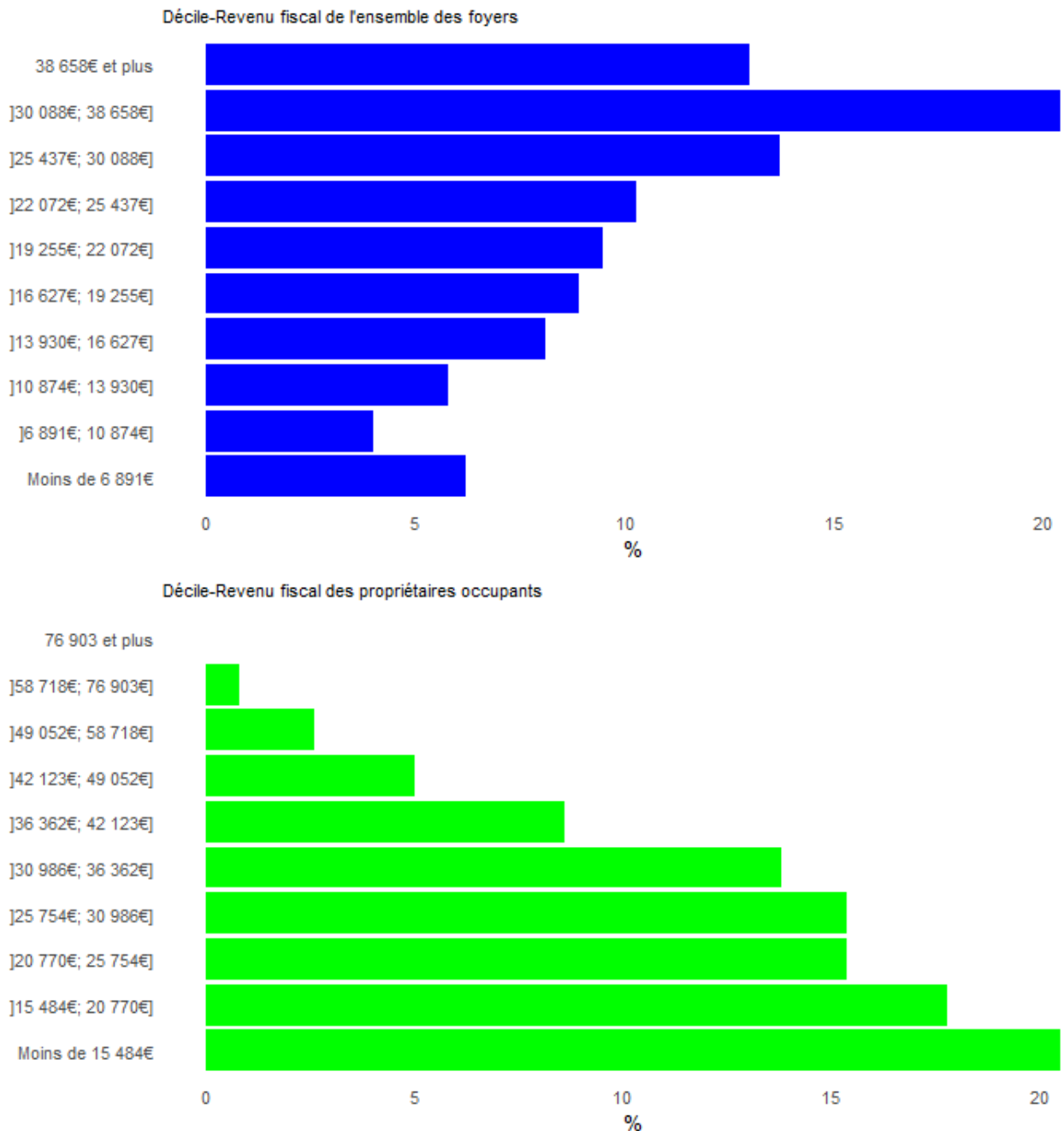


Figure 11 : Répartition des revenus de référence des emprunteurs PTZ (par déciles des revenus fiscaux de l'ensemble des foyers en 2015 et par déciles des revenus fiscaux des propriétaires occupants en 2011)

La SGFGAS ne dispose pas de données plus récentes sur les déciles des revenus fiscaux des propriétaires occupants ni sur les déciles des revenus fiscaux de l'ensemble des foyers. La répartition selon les déciles de RFR des propriétaires occupants des PTZ illustre la vocation sociale des PTZ.

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

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>8</sup>) ont été écartés. Les observations éliminées (5%) figurent sous la bissectrice du graphique suivant.

A titre indicatif, une droite pointillée a également été ajoutée. Elle correspond aux revenus de l'année N avec abattement de 10.0% égaux aux revenus de l'année de référence. Il est en effet important de rappeler que le revenu de référence de l'année N-2 est égal au revenu de cette année après abattement, ce dernier étant généralement égal à 10.0% :

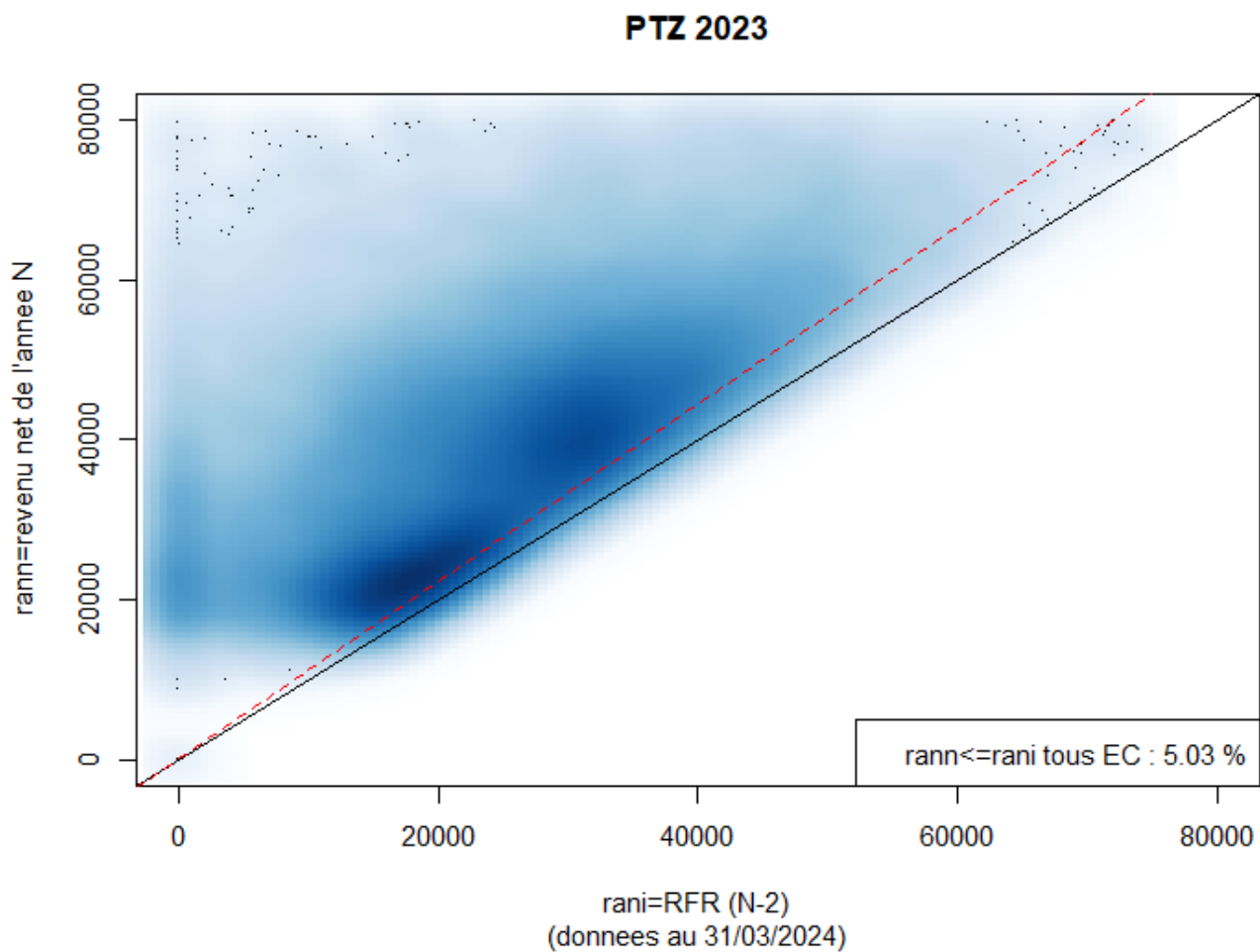


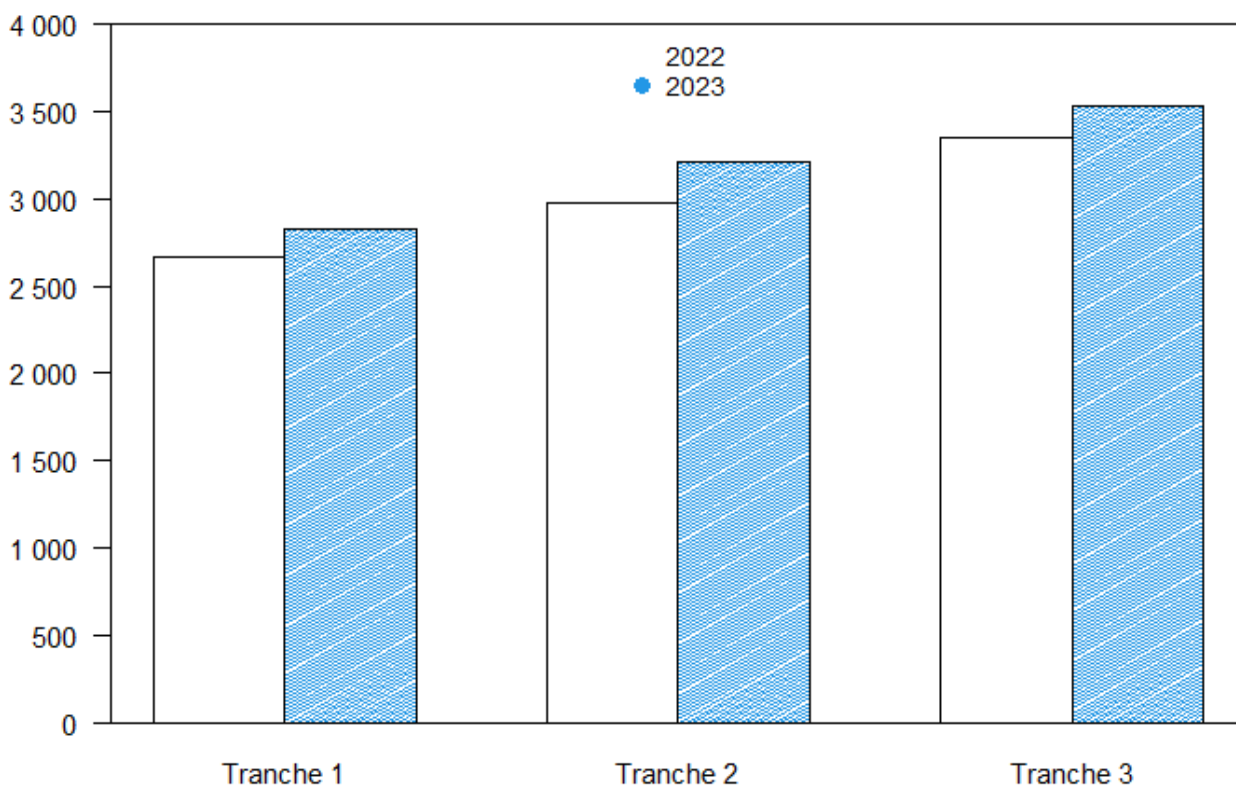
Figure 12 : Comparaison Revenu fiscal de référence de l'année N-2 VS Revenu annuel de l'année N

<sup>8</sup> Depuis le 1er janvier 2011, c'est toujours le revenu de l'année N-2 qui est pris pour référence

En 2023, le revenu mensuel moyen des emprunteurs est de 3 264€, en hausse par rapport à celui des emprunteurs de l'année 2022 (3 101 €). Cette hausse est légèrement supérieure à l'inflation (4.9% en 2023).

**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	1 788	2 823	+57,9%
Tranche 2	2 226	3 210	+44,2%
Tranche 3	2 599	3 529	+35,8%
Ensemble	2 294	3 264	+42,3%



*Figure 13 : Revenu mensuel moyen par tranches du barème PTZ 2022 et 2023*

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

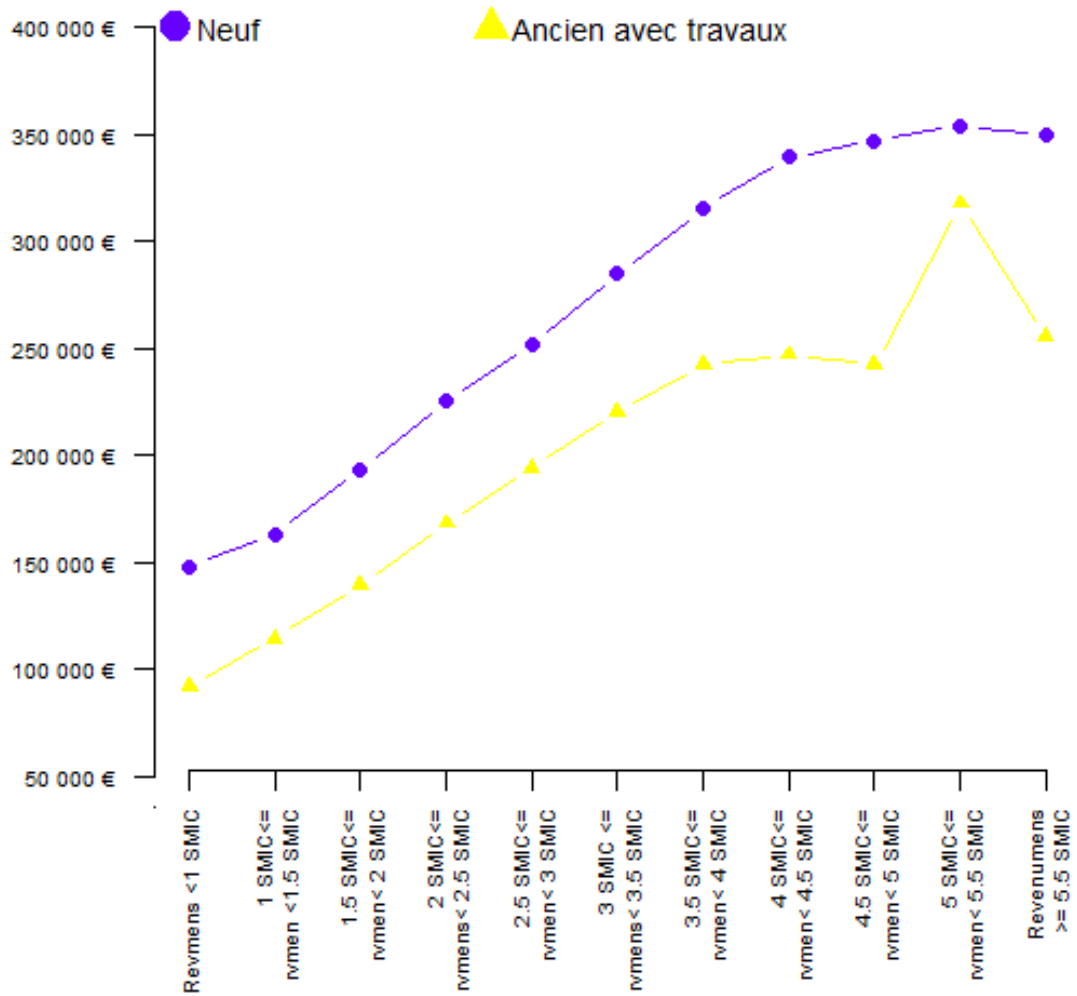


Figure 14 : Montant moyen d'opération selon le revenu mensuel N (en nombre de SMIC)

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.

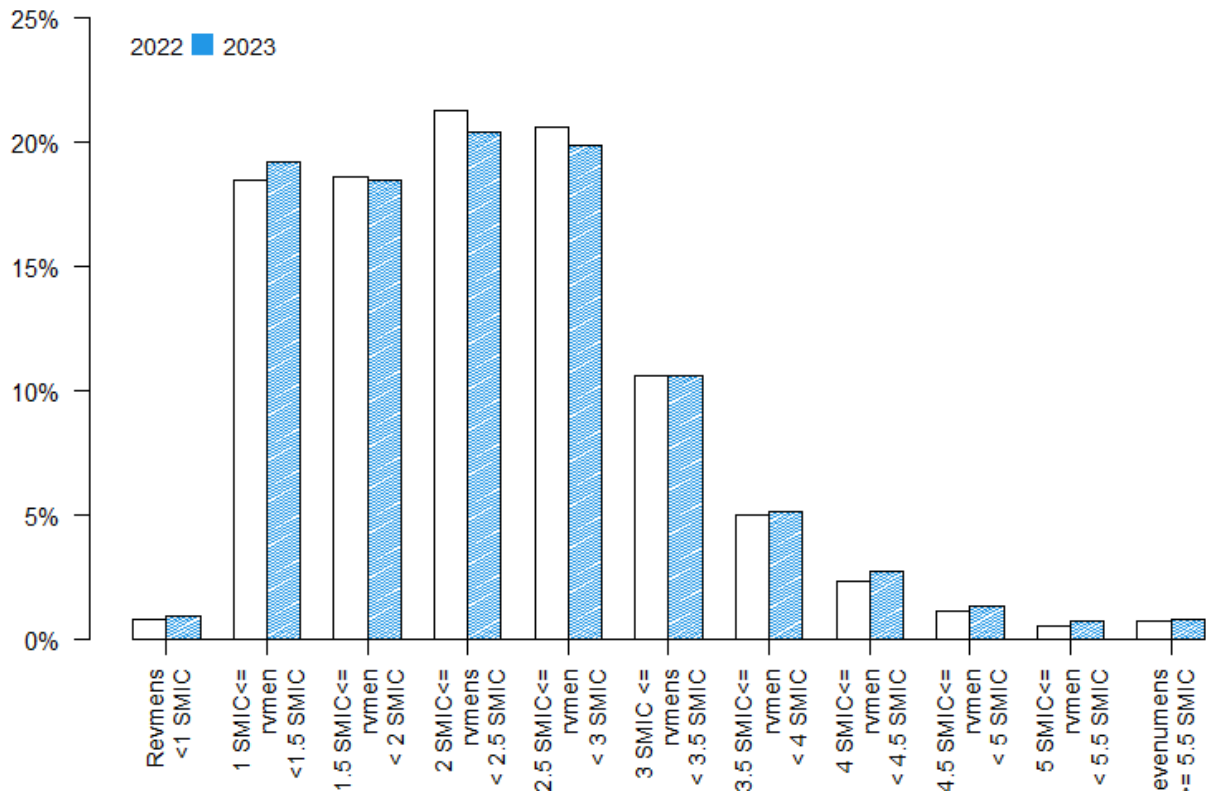


Figure 15 : Répartition des opérations selon le revenu mensuel N (en nombre de SMIC) et l'année d'émission

#### 4.5.4 Taux d'effort

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).

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.



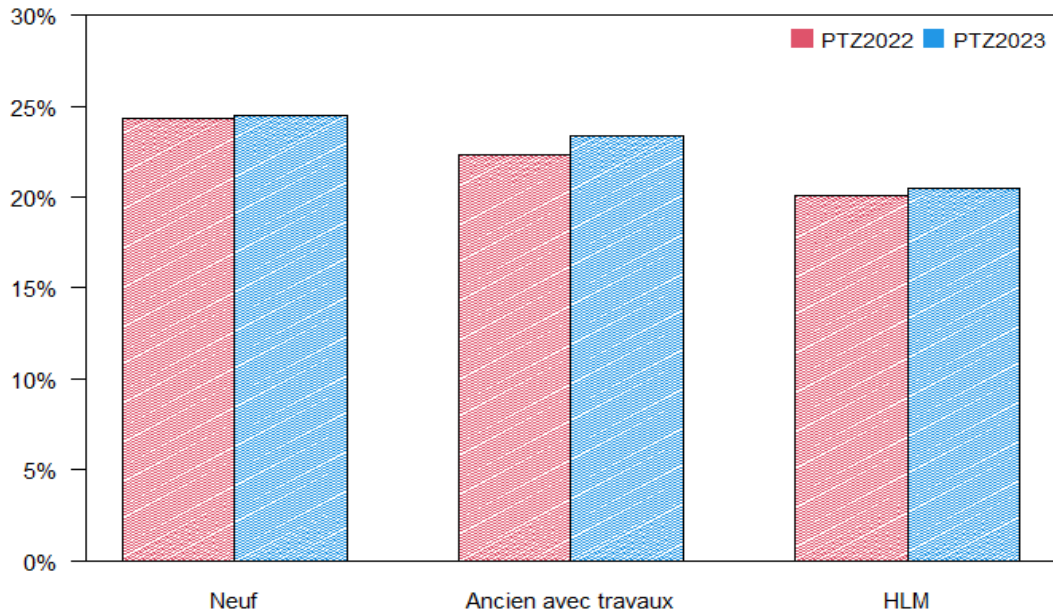


Figure 16 : Taux d'effort des ménages dans le cadre de l'opération PTZ

Les taux d'effort moyens illustrés à la Figure 16 varient peu entre 2022 et 2023.

Le reste à vivre pour les emprunteurs PTZ est calculé en soustrayant la première mensualité du revenu mensuel de l'année N, puis en divisant le résultat par le nombre de personnes composant le ménage.

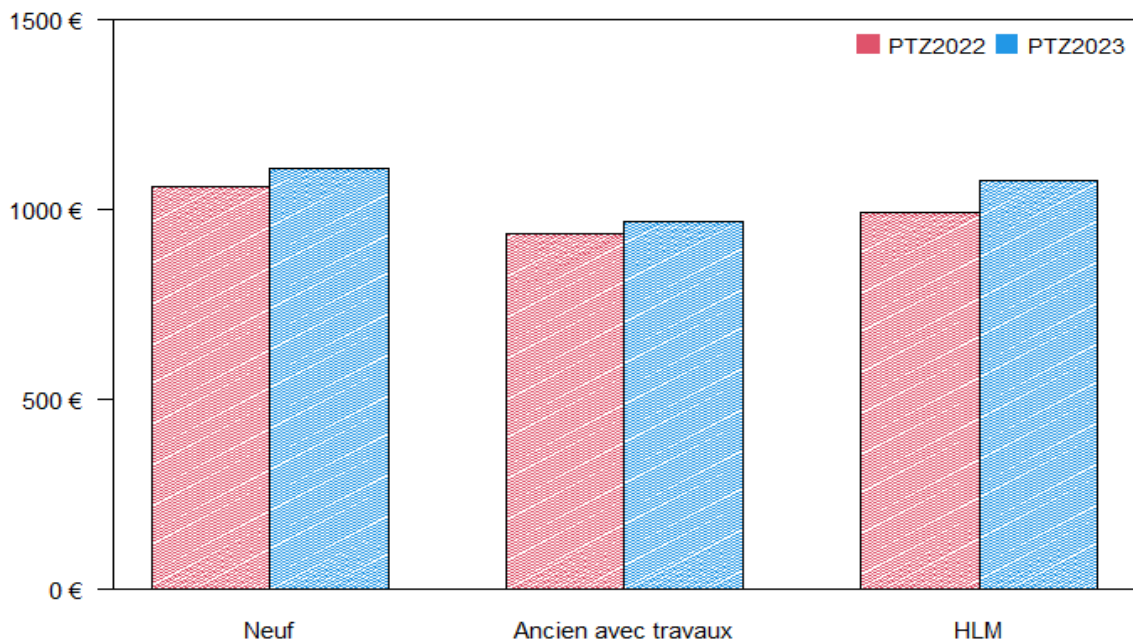


Figure 17 : Reste à vivre des ménages dans le cadre de l'opération PTZ

## 4.6 Caractéristiques des moyens de financement

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

Le taux d'apport personnel estimé (en calculant la différence entre le montant d'opération et le montant de tous les prêts déclarés) est illustré sur le graphique ci-après.

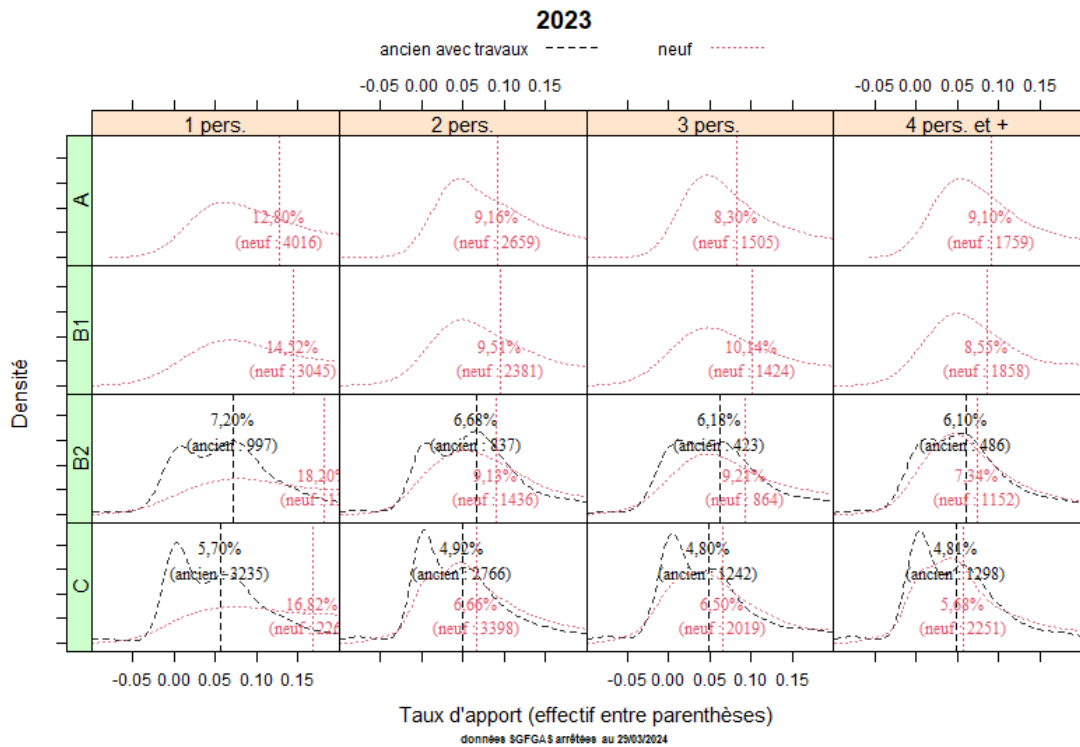
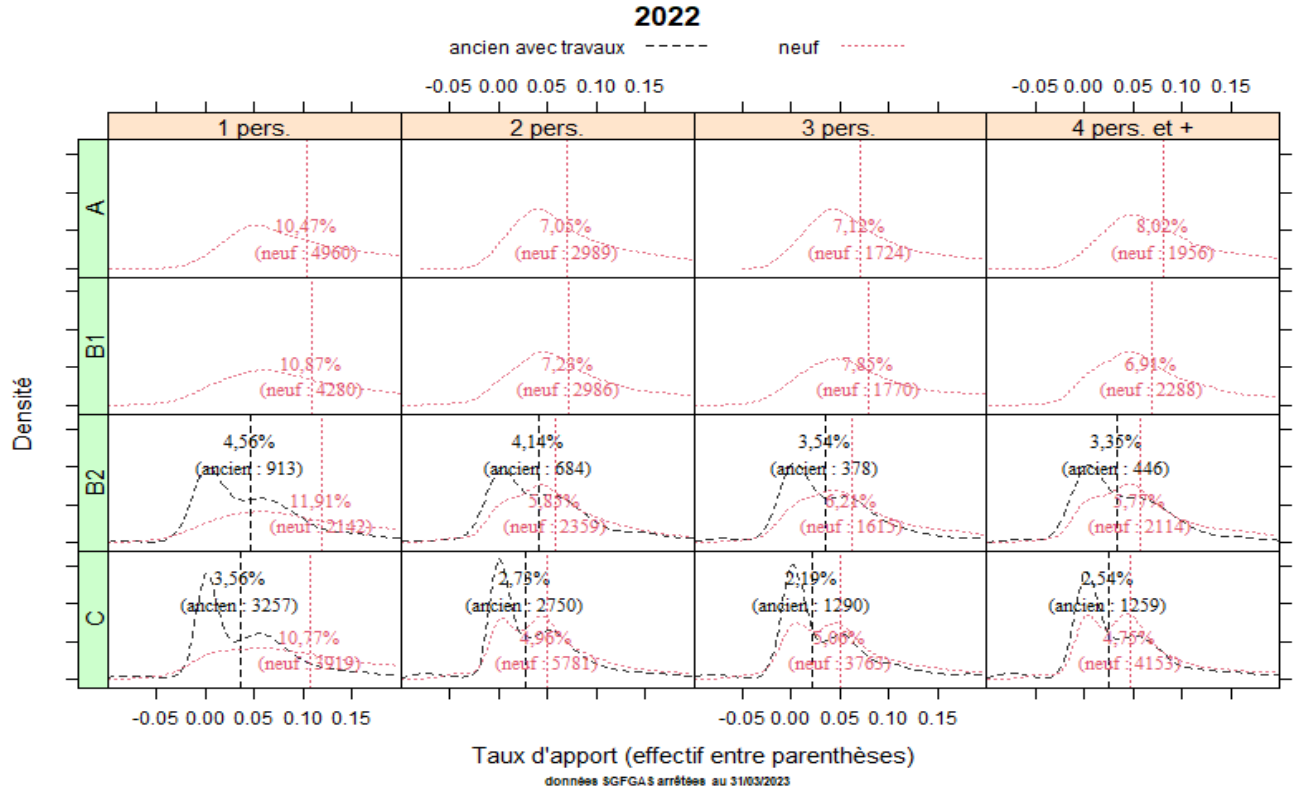


Figure 18 : Médiannes du taux d'apport selon type d'opération, zone et nombre de personnes



Le taux d'apport estimé reste inférieur à 5.0% pour 51,8% des opérations (59.6% en 2022). 11.5% des emprunteurs ont un taux d'apport compris entre 25.0% et 50.0%.

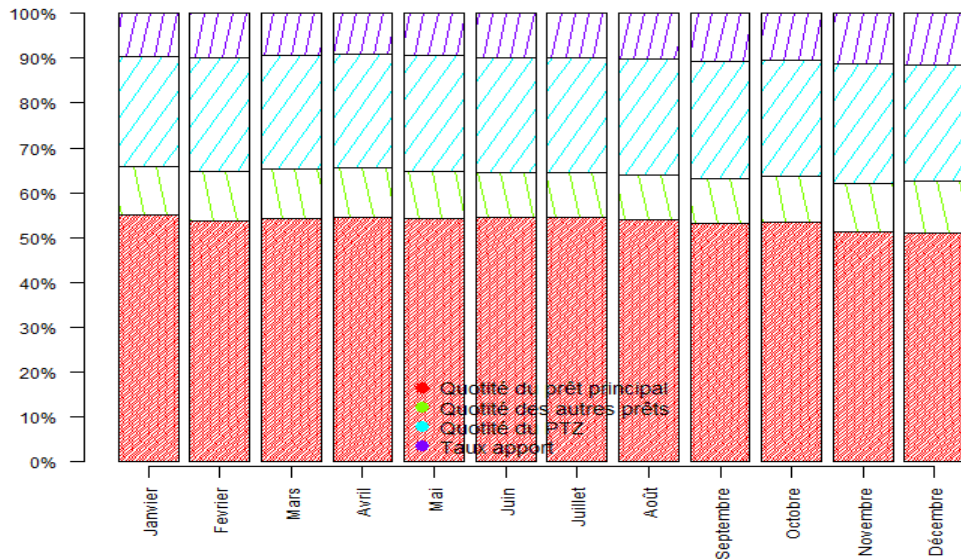


Figure 20 : Décomposition mensuelle du montant d'opération des PTZ émis en 2023 (France Métropolitaine)

#### 4.6.2 Quotité moyenne prêt par prêt

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. Ces moyennes sont déterminées en prenant le rapport de chacune des moyennes.

La quotité moyenne est indiquée dans les tableaux ci-dessous.

TABLEAU 18: Quotités des montants moyens par année d'émission

	2022	2023
PTZ 2022/2023	23.8 %	25.6 %
Prêt principal	57.9 %	53.6 %
Autres Prêts	10.3 %	10.6 %
Apport Personnel	8 %	10.1 %

TABLEAU 19: Quotités des montants moyens par tranche de revenu

	PTZ	Prêt principal	Autres Prêts	Apport Personnel
Tranche 1	31.1 %	50.1 %	10.8 %	8 %
Tranche 2	28.3 %	51.0 %	10.2 %	10.2 %
Tranche 3	22.3 %	55.8 %	10.4 %	11.4 %

TABLEAU 20: Quotités des montants moyens par type d'opération

	PTZ	Prêt principal	Autres Prêts	Apport Personnel
Neuf	23.9 %	51.6 %	12.1 %	12.3 %
Ancien avec travaux	34.8 %	56.4 %	4.6 %	4.1 %

#### 4.6.3 Taux nominal et durée des prêts complémentaires

3,3% 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 2023, pour les prêts d'une durée de 20 ans, ils sont de 3,28% pour les prêts PAS et 3,57% pour les autres prêts.

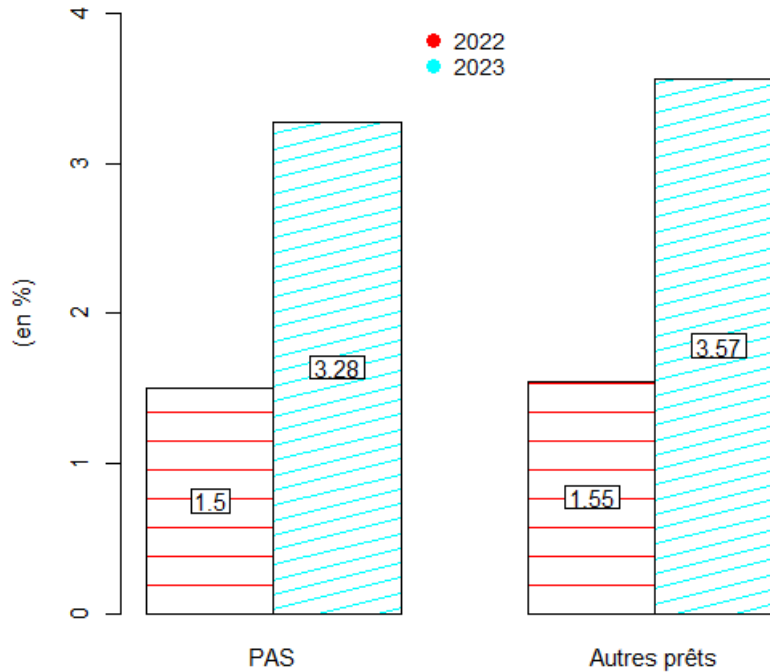


Figure 21 : Taux nominal fixe moyen (des prêts à 20 ans) par type de prêt principal

La durée moyenne des prêts principaux associés aux PTZ reste stable entre 2022 et 2023, avec une durée égale à 23,1 ans.

Quel que soit le type de prêt, la durée est supérieure dans le neuf (cf. Annexe 16).

#### 4.6.4 Garanties

La garantie accordée par un organisme de cautionnement reste majoritaire.

TABLEAU 21: Type de garantie du prêt principal par année d'émission 2022 2023

	2022		2023	
	Effectifs	%	Effectifs	%
Hypothèque	22 851	37	16 954	36
Dont PAS	12 479	20	9 241	20
Cautionnement(Organisme)	31 836	51	23 499	50
Autres garanties	7 817	12	6 807	14
Ensemble	61 184	100 %	47 260	100 %

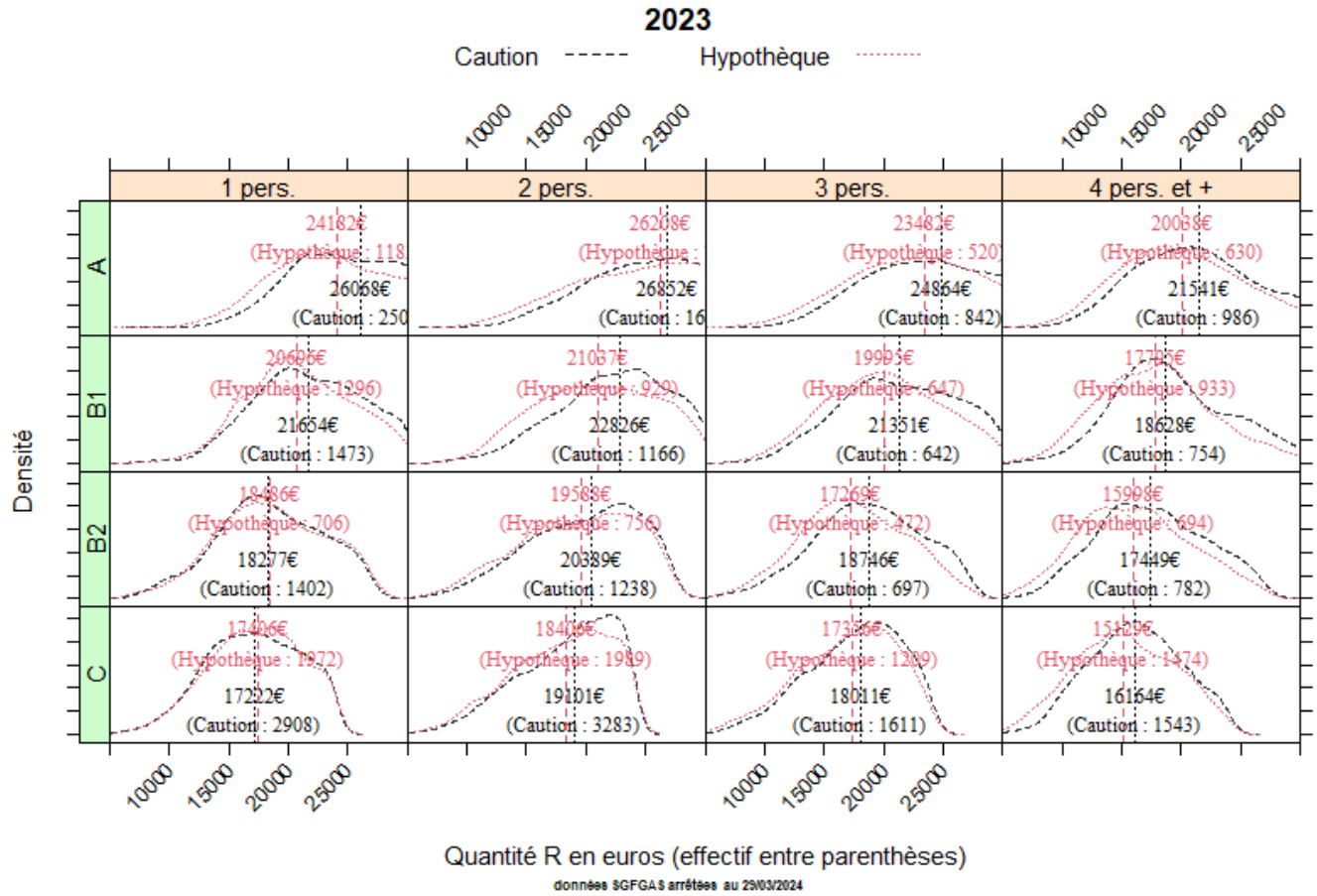


Figure 22 : Médianes de R ( $\approx$ RFR par u.c.) selon type de garantie, zone et nombre de personnes



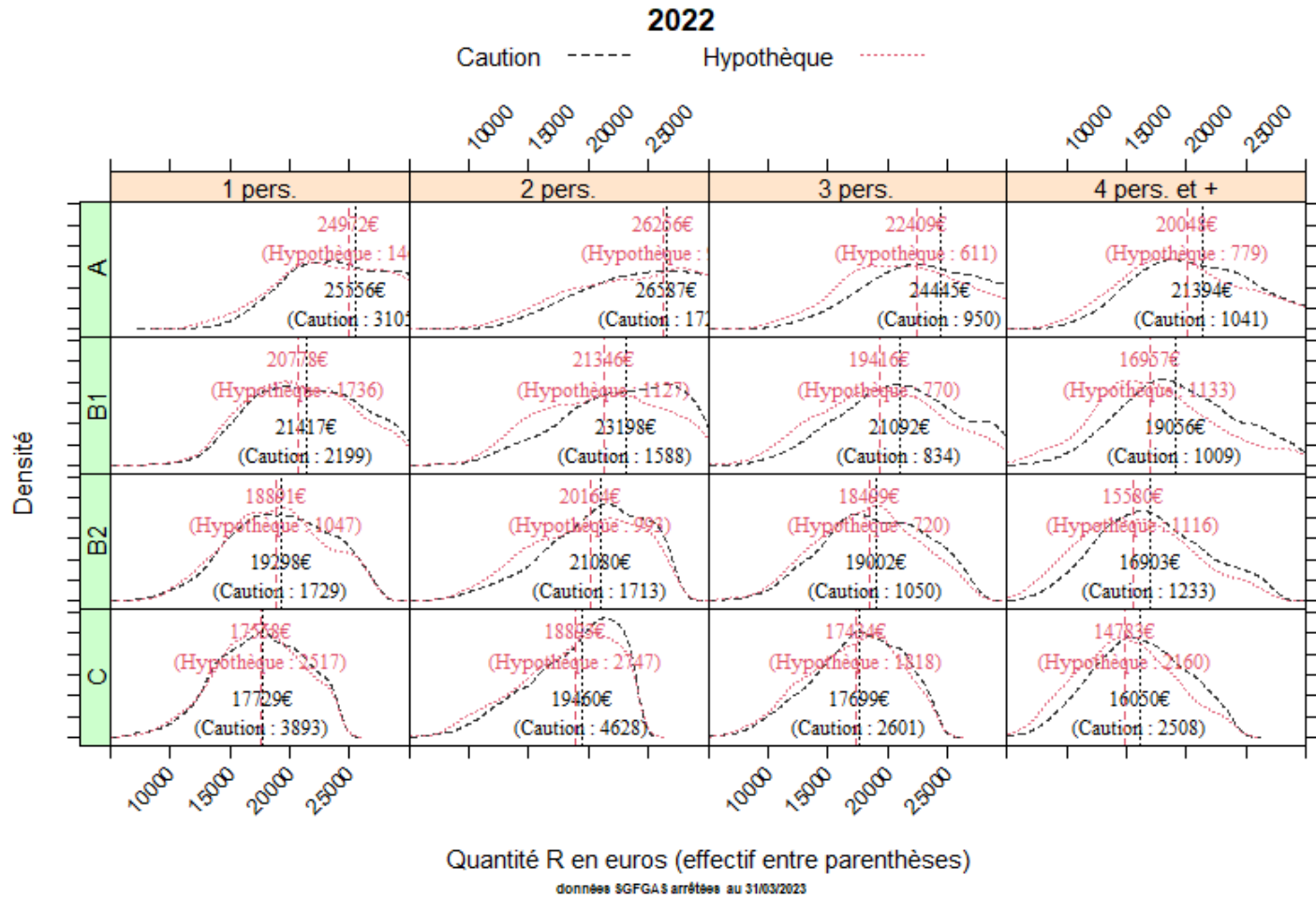


Figure 23 : Médianes de R ( $\approx$ RFR par u.c.) selon type de garantie, zone et nombre de personnes

Il apparaît sur ce graphique 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 22: Plans de financement accompagnant le PTZ en 2023

	Prêt.Principal....	PAS	Prêt.Libre	PEL	Autre.prêt.social	Prêt.1%	Total
1	Seul	3 873	17 745	31	5	22	21 676
2	... + 1 ou plusieurs prêts libres (*)	0	13 200	28	207	1 403	14 838
3	... + 1 ou plusieurs prêts 1%	897	2 392	6	1	0	3 296
4	... + 1 ou plusieurs PAS	2 208	0	8	16	237	2 469
5	... + 1 ou plusieurs PEL	101	169	9	13	2	294
6	... + 1 ou plusieurs autres prêts sociaux	240	434	3	0	1	678
7	... + 1 ou plusieurs PC	0	0	0	0	1	1
8	... + Autres combinaisons	387	1 356	13	37	108	1 901
9	Ensemble (1)	7 706	35 296	98	279	1 774	45 153

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

#### Plans de financement accompagnant le PTZ en 2023

En réincorporant les combinaisons PAS - « Prêt libre » il se confirme que les établissements de crédit recourent légèrement plus à la garantie du FGAS depuis 2022, la part des prêts accompagnés d'un PAS est de 21,3%.

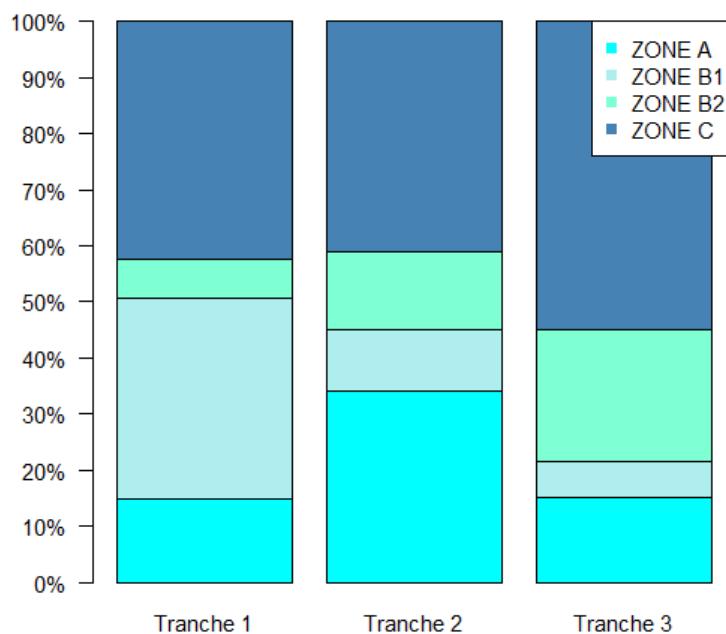


Figure 5 : Proportion de PTZ garantis hypothèques émis en 2023 par tranche et zone



En 2023, 19% des opérations dans le neuf sont accompagnées par un PAS, 10,2% dans l'ancien avec travaux et 23,7% dans l'ancien HLM.

#### 4.7 Répartition par régions

L'Île-de-France a produit 16,8% des PTZ émis en 2023 et la région Auvergne-Rhône-Alpes 12,5%. Ces deux régions représentent 29,3% de l'ensemble des PTZ et 28.2% de l'ensemble de la population française.

La baisse en nombre (-24,4%) des PTZ distribués en 2023 par rapport au millésime 2022 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 (-21,5%) et l'Île-de-France (-15,5%).

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

Les annexes 20 et 21 détaillent les caractéristiques des PTZ émis en Ile 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.

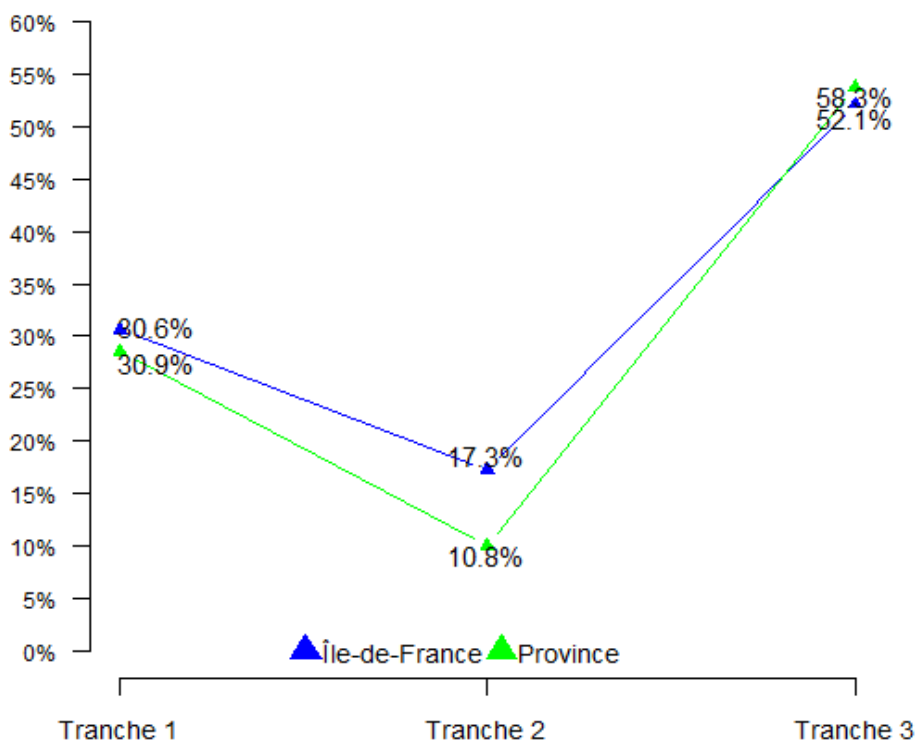


Figure 25 : Structure de répartition des ménages selon les tranches du barème

La durée moyenne du PTZ en Île-de-France est plus longue de 3 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)

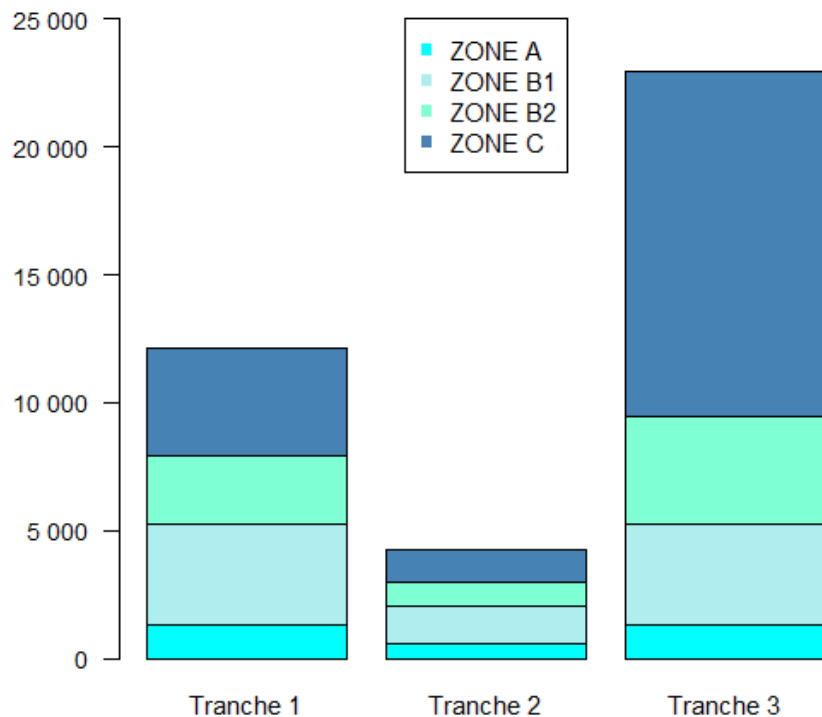


Figure 26 : Répartition des PTZ émis en 2023 en Province par zone et par tranche (effectifs)

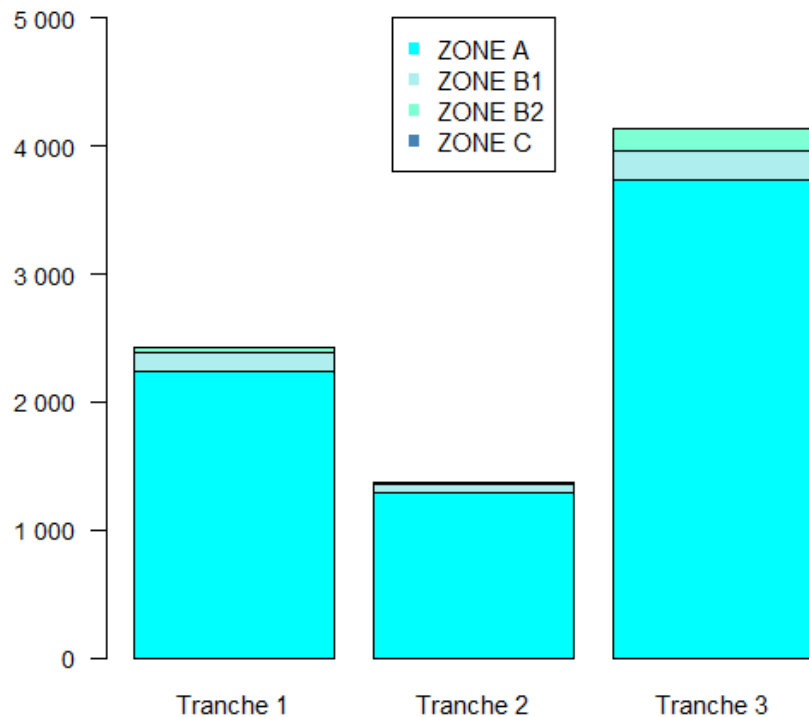


Figure 27 : Répartition des PTZ émis en 2023 en Île-de-France par zone et par tranche (effectifs)

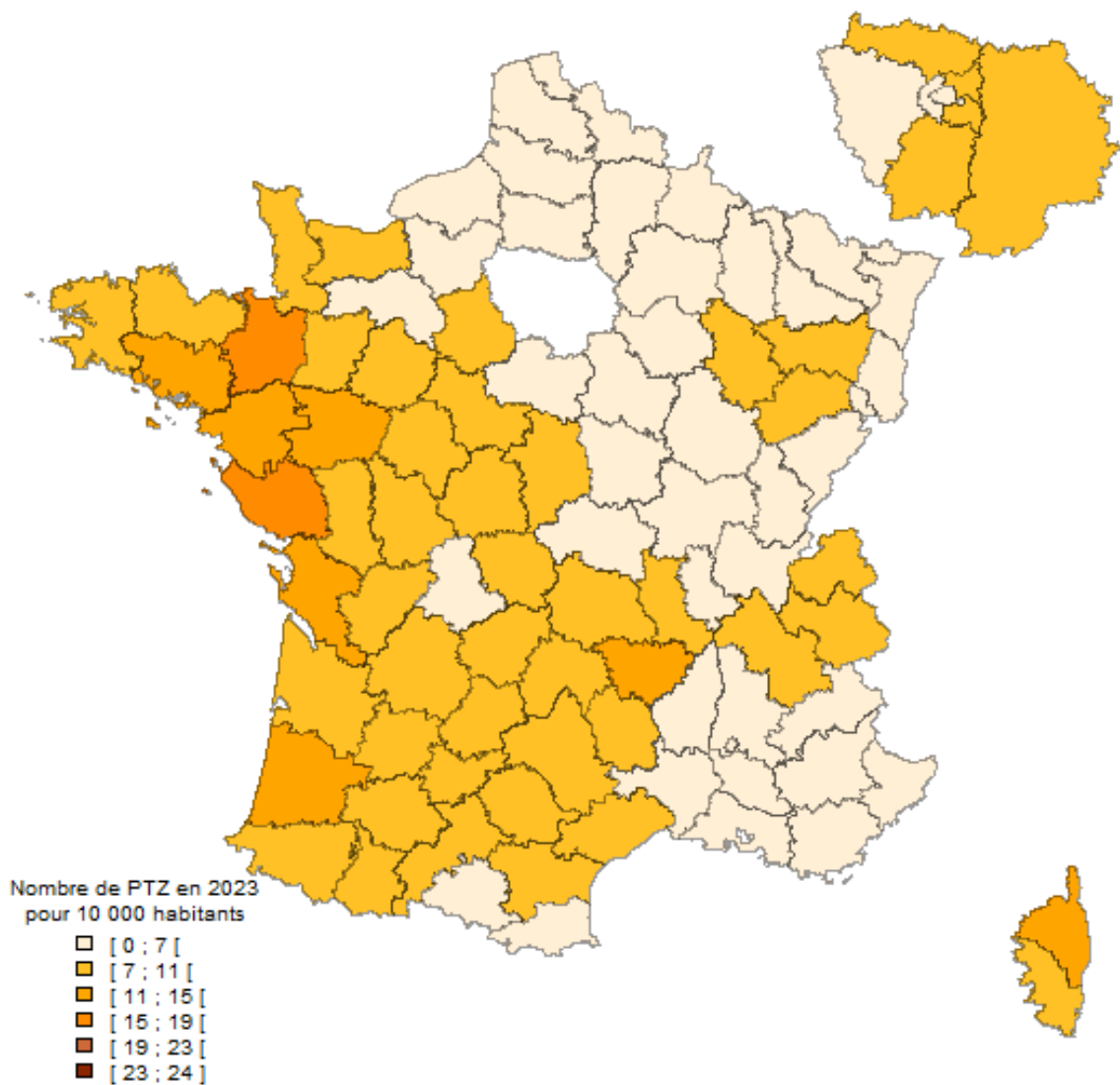
Sur les graphiques des Figures 27 et 28, on constate qu'en Île-de-France et en province, les effectifs sont massés principalement sur la troisième tranche du barème.

#### 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 2023, la moyenne nationale est de 7,2 prêts pour 10 000 habitants<sup>9</sup> contre 9,5 en 2022. ;

<sup>9</sup> Source : INSEE, estimation de la population au 1er janvier 2024 pour le nombre d'habitants 2023



*Figure 28 : Répartition des PTZ émis en 2023 par département*

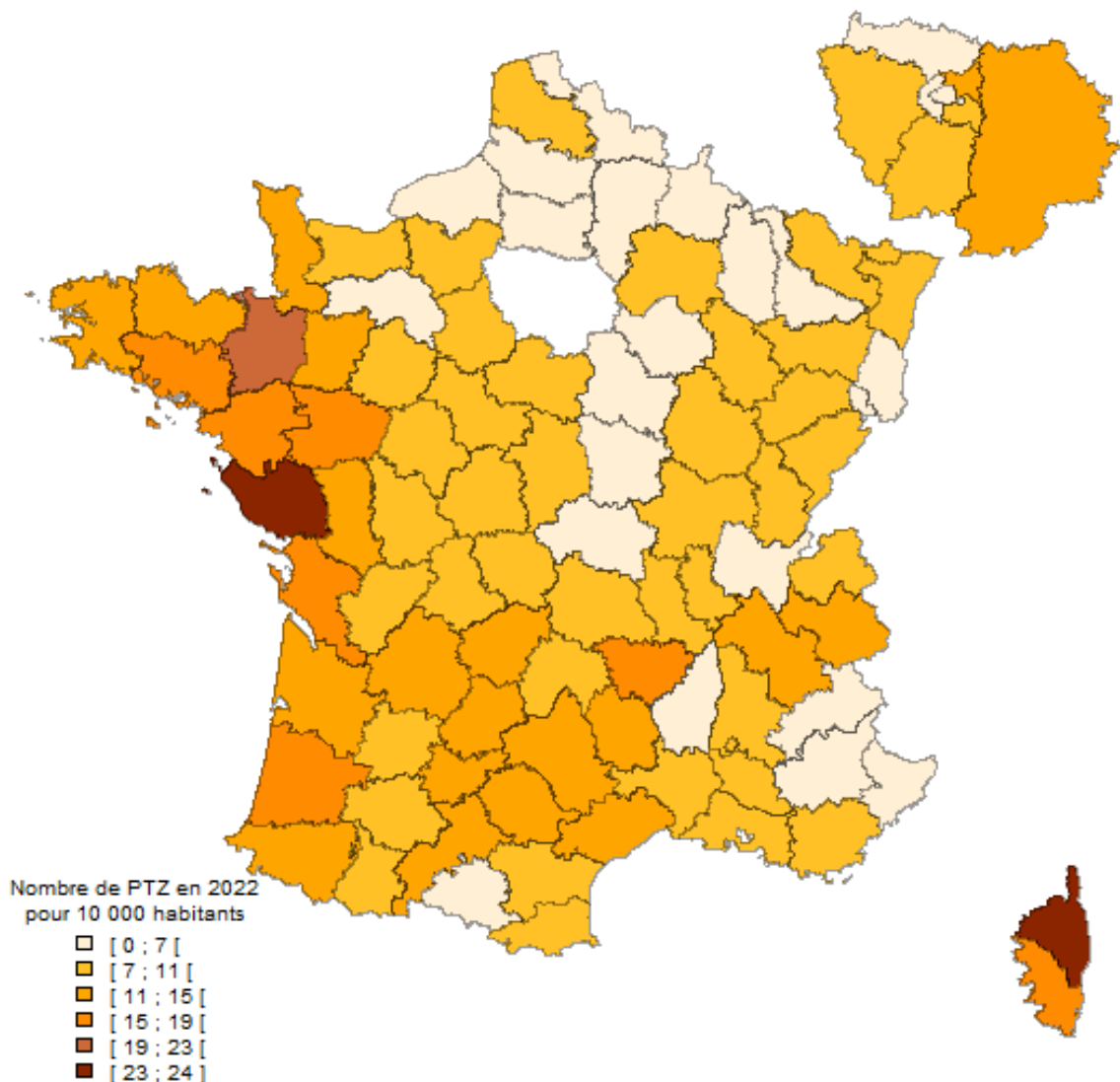


Figure 29 : Répartition des PTZ émis en 2022 par département

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 A (pour certaines communes depuis octobre 2023) et B1, les opérations Ancien+Travaux n'y sont pas éligibles. Les seules opérations dans l'ancien ne concernent donc que les rachats « HLM ».

1 051 PTZ ont été émis dans les DOM pour un montant de 80 M€. Aucune distribution à Mayotte en 2023.

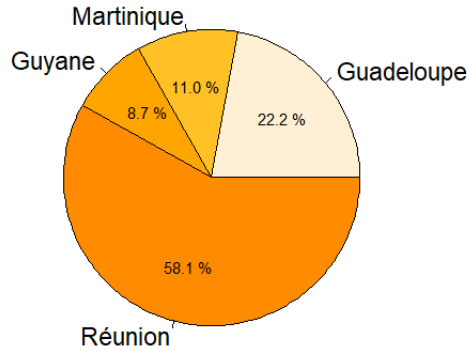
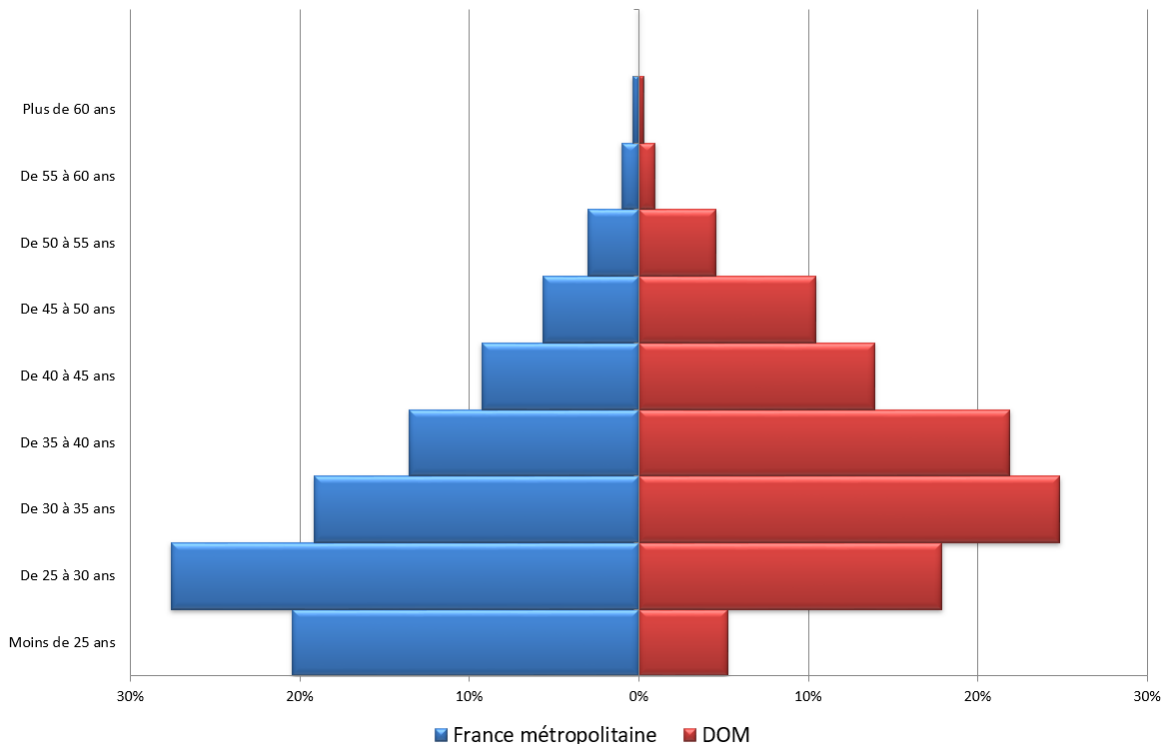


Figure 30 : Répartition départementale (en effectif) des PTZ DOM en 2023

En comparaison avec la métropole, les emprunteurs dans les DOM :

- sont plus représentés dans la tranche de revenus la plus faible, bien que le phénomène soit moins marqué que les années précédentes (48% contre 31% en Métropole);
- sont moins présents dans les catégories d'âges moins élevés (48% des emprunteurs âgés de moins de 36 ans contre 67% en France métropolitaine), alors que démographiquement les proportions de ces catégories sont beaucoup moins dissemblables en France métropolitaine et dans les DOM même si on observe Outre-mer un « creux » dans la tranche des 20-30 ans



- sont plus souvent employés (50 % contre seulement 35 % en métropole) et relativement moins souvent ouvriers (8 % contre 20 % en métropole) ;
- vivaient plus, en proportion, chez leurs parents (43 % contre seulement 23% en France métropolitaine).

Les caractéristiques principales des PTZ émis dans les DOM sont reprises dans les annexes 23 24 et 26.