

Le Prêt à Taux Zéro de 1999 à 2019 en Bourgogne-Franche-Comté

Le PTZ ou Prêt à Taux Zéro est un dispositif d'aide à l'accession à la propriété, créé en 1995 à destination des primo-accédants, afin d'encourager les particuliers modestes à devenir propriétaires de leur résidence principale. PTZ a évolué en fonction des différentes lois de finance qui sont sa ligne directrice. Entre 1999 et 2019, 126 857 Prêts à Taux Zéro ont été attribués en Bourgogne-Franche-Comté (voir figure 1). ces 20 ans ont été fractionnés en 4 grandes périodes : 1999/2004 - 2005/2011 - 2012/2014 et 2015/2019.

* **De 1999 à 2004** : 33 000 PTZ, soit un quart des prêts délivrés sur l'ensemble de la période. Le nombre de PTZ attribués par an diminue progressivement de 6 700 en 1999 à 4300 en 2004. Ce prêt aidé est destiné uniquement pour l'acquisition d'un logement neuf. La seule exception est l'acquisition d'un local qui après travaux et transformation soit destiné à l'habitation principale.

* **De 2005 à 2011** : 85 500 PTZ, soit une part de 67 %. 2011 étant l'année où il y a eu le plus grand nombre de PTZ attribués sur 20 ans (15 100). En 2005, PTZ s'ouvre au financement d'un achat immobilier dans l'ancien. Les conditions de ressources sont revues à la hausse et un quotient familial est mis en place. Le différé de remboursement fait son apparition (15 ans). En 2008, les plafonds de revenus sont augmentés. En 2011, le différé de remboursement est allongé à 23 ans et les plafonds de revenus augmentent.

* **De 2012 à 2014** : cette période est très différente des autres, c'est une phase décroissante pour PTZ puisque son nombre chute considérablement en 3 ans : 4 900 PTZ, soit 4 % allant de 2 800 PTZ en 2012 à 1 100 en 2014. 2012 signe le retour du PTZ pour l'immobilier neuf principalement, les mêmes conditions qu'en 1999 sont de nouveau appliquées pour les logements anciens.

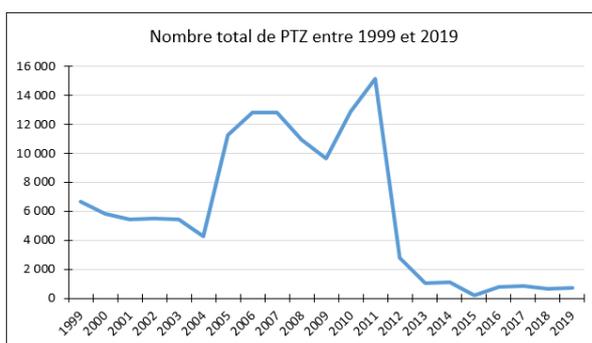
En 2013, PTZ est recentré sur les ménages les plus modestes.

Le système de tranches de revenus fait son apparition ainsi que l'obligation de viser un programme immobilier neuf respectueux de la RT 2012. Les plafonds de ressources sont une nouvelle fois réévalués en 2016. Les modes de financement évoluent également : jusqu'à 40% du montant d'un bien immobilier neuf et jusqu'à 40% pour un logement ancien sous conditions de 25% de travaux.

* **Et de 2015 à 2019** : 3 200 PTZ, une part de 3 % allant de moins de 200 PTZ en 2015 à 750 en 2019, c'est à partir de 2015 que le nombre de PTZ passe sous la barre des 1 000 prêts par année.

Ainsi, dans cette publication, nous allons étudier cette variation du nombre de PTZ et de leur montant au fur et à mesure des années en fonction des lois de finance appliquées (le descriptif complet détaillé par années se situe dans la partie méthodologie). Ces modifications appliquées par les différentes lois de finance jouent sur le nombre de PTZ attribués mais impactent également les types de logements neufs ou anciens, individuels ou collectifs au cours des 20 années entre 1999 et 2019. Par ailleurs, notamment entre les années 2005 et 2011, l'augmentation du nombre de PTZ a influé sur les nombres de logements vacants qui ne cesse de croître (voir Insee/Flash N° 56 juin 2018 et publication sur les logements vacants au 1^{er} janvier 2021) => <https://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/les-logements-vacants-r2653.html> mais aussi sur le fait qu'il y a toujours plus de ménages à loger malgré une population régionale qui n'augmente pas mais à l'inverse qui s'oriente vers une régression démographique (voir pub Insee/Analyses N° 46).

Figure 1 : le nombre de PTZ s'essouffle ...

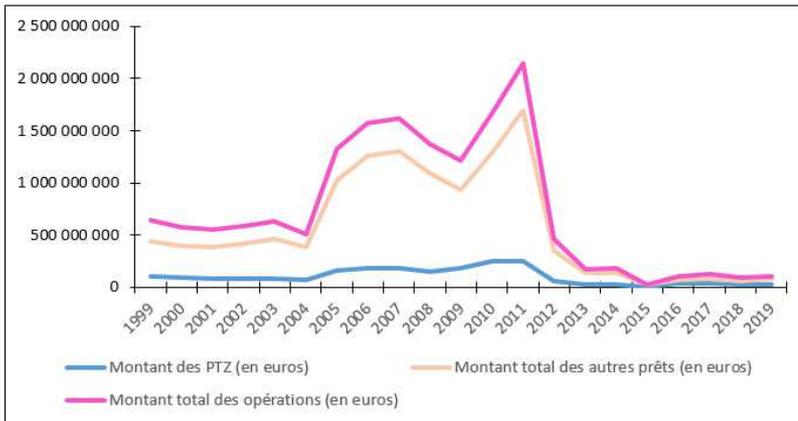


Source : Géokit

1 - Le montant des PTZ

En 20 ans, le montant total des PTZ s'élève à plus de 2 milliards d'euros en Bourgogne-Franche-Comté. Le graphique ci-dessous dévoile la courbe du montant des PTZ, mais aussi la part qu'il représente au cours des 20 années fractionnées en quatre périodes et l'impact des différentes lois de finance. A noter que l'année 2015, est l'année où le nombre (moins de 200) et le montant des PTZ est le plus faible (4 900 000 €). Toutes ces nouvelles obligations dictées par les lois de finance successives auront eu pour conséquence de faire baisser le nombre PTZ à un niveau quasiment nul notamment après 2015.

Figure 2 : et des montants qui baissent également



Les montants des PTZ et leur part

De 1999 à 2004 : 519 176 436 € => 26 %

De 2005 à 2011 : 1 365 206 106 € => 67 %

De 2012 à 2014 : 112 159 159 € => 4 %

De 2015 à 2019 : 133 365 042 € => 3 %

Source : Géokit

Nombre et montant total de PTZ en Bourgogne-Franche-Comté entre 1999 et 2019

	Nombre total de PTZ	Montant des PTZ (en euros)	Montant total des autres prêts (en euros)	Montant total des opérations (en euros)	Montant total des travaux (en euros)	Montant moyen du PTZ
1999	6 677	103 189 934	438 049 309	639 118 048	44 920 844	67 539 535
2000	5 853	90 086 494	391 667 270	570 996 965	41 525 400	62 159 608
2001	5 421	84 352 537	386 104 847	551 226 338	38 413 638	59 413 427
2002	5 481	86 635 467	424 988 268	590 640 837	37 916 436	58 825 112
2003	5 475	86 815 039	466 461 112	628 169 701	37 447 456	59 232 040
2004	4 302	68 096 965	385 964 425	508 434 149	28 727 326	49 599 432
2005	11 269	163 086 258	1 028 518 878	1 323 487 112	48 585 773	99 866 716
2006	12 818	185 197 184	1 262 110 349	1 575 176 465	48 265 836	106 939 934
2007	12 789	181 678 945	1 299 878 559	1 616 440 568	47 320 967	106 016 656
2008	10 919	153 273 283	1 088 883 924	1 369 000 077	39 405 884	89 052 025
2009	9 670	178 976 335	929 481 401	1 218 418 547	38 598 248	111 604 346
2010	12 856	250 524 998	1 298 073 816	1 675 142 865	52 231 839	151 381 156
2011	15 152	252 469 103	1 693 028 741	2 146 426 139	61 822 029	111 739 775
2012	2 788	57 202 195	357 777 193	464 384 836	179 612	41 085 212
2013	1 032	25 226 560	136 869 958	174 203 478	310 728	20 643 010
2014	1 117	29 730 404	143 650 182	186 857 650	249 126	24 521 024
2015	196	4 882 132	23 154 731	30 269 687	1 131 926	4 380 128
2016	759	35 399 040	68 393 087	107 486 747	17 810 837	22 713 657
2017	872	40 762 852	80 813 381	124 663 957	21 147 311	25 407 907
2018	660	24 474 945	64 866 371	90 268 623	19 193 027	14 542 018
2019	751	27 846 073	79 180 010	107 231 760	21 743 359	16 622 579
TOTAL 1999-2019	126 857	2 129 906 743	12 047 915 812	15 698 044 549	646 947 602	1 303 285 297

Source : Géokit

Zoom sur le nombre de PTZ par type de logements : individuels/collectifs et neufs/anciens

En premier lieu, tout en gardant à l'esprit que ces vingt années soient fractionnées en 4 parties. Ainsi nous allons détailler l'impact que ces différentes réformes ont eu sur le PTZ, non seulement sur le nombre total de prêts mais aussi l'incidence sur la croissance ou non des logements individuels et collectifs mais aussi sur la construction de logements neufs ou sur l'achat et la rénovation énergétique de logements anciens.

* **De 1999 à 2004** : 33 209 PTZ représentant une part totale de 26 % sur 5 ans, le nombre de PTZ varie de 6 677 PTZ en 1999 à 4 302 en 2004.

Ce prêt aidé visait à l'origine à aider les Français aux revenus modestes à devenir «*primo-accédants à la propriété*» uniquement pour l'acquisition d'un logement neuf mais aussi pour des travaux d'acquisition et de transformation d'un local non affecté destinés à devenir un logement peuvent être financés grâce au prêt à taux zéro, sous condition que le bien soit destiné à l'habitation principale, ce qui explique que l'on retrouve quelques logements anciens entre 1999 et 2004. PTZ accompagne obligatoirement un prêt bancaire dit prêt principal. La somme octroyée dépend du revenu fiscal de référence et de la zone géographique où le bien est situé. Ces logements financés par PTZ entre 1999 et 2004, étaient en grande majorité des logements neufs que se soit pour des logements individuels comme collectifs. Les logements anciens étant minoritaires, (voir détail graphiques P 4).

Le montant des prêts était de 103 Milliards d'€ en 1999, pour s'échelonner entre 90 Milliards d'€ en 2000 à 68 milliards d'€ en 2004. Ainsi le montant le montant des PTZ n'a cessé de décliner entre les années 2000 et 2004 avant de connaître un net rebond en 2005 suite à la nouvelle réforme.

* **De 2005 à 2011** : 85 500 PTZ soit une part de 67 % en 7 ans. Suite à la première réforme en 2005 du Prêt à Taux Zéro, ce mécanisme d'accession à la propriété est désormais ouvert aux logements anciens pour encourager leur rénovation énergétique et la revitalisation des quartiers anciens et dégradés.

Les conditions de ressources pour bénéficier du PTZ ont été revues à la hausse. Mais aussi le différé de remboursement fait son apparition. Ce différé de la période de remboursement du prêt pouvant aller jusqu'à 15 ans après l'opération immobilière est rallongé à 23 ans en 2011. Ainsi, cette nouvelle réforme a eu pour conséquence d'augmenter le nombre de PTZ attribué pour des logements anciens, qu'ils soient individuels ou collectifs. Les différentes réformes mises en place entre 2005 et 2011 ont eu un effet bénéfique puisque c'est durant cette période que le nombre de prêts attribués a été le plus important. Il faut souligner que l'achat de logements anciens deviennent majoritaires dans cette durée. Or cette augmentation du nombre de PTZ et la progression de l'accession à la propriété a influé de façon négative sur l'augmentation du nombre de logements vacants.

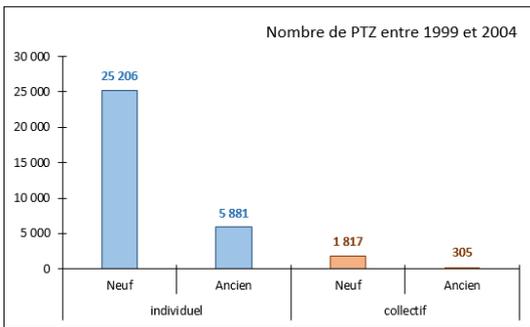
* **Et de 2012 à 2014** : 4 900 PTZ, 4 %. La réforme de 2012 inverse la tendance et recentre PTZ sur l'achat dans l'immobilier neuf mais dans des proportions plus que modérées ce qui signe le début du déclin de ce prêt aidé. Durant cet intervalle, le montant des PTZ varie entre 57 milliards d'€ en 2012 à 29 milliards d'€ en 2014, représentant une phase décroissante du nombre de prêts mais également de leur montant.

* **Et de 2015 à 2019** : 3 238 PTZ, 3 %. Les montants s'échelonnent entre 4 milliards en 2015 à 27 milliards en 2019. C'est à partir de 2015 que le nombre de PTZ passe sous la barre des 1 000 prêts par an mais c'est aussi en 2015 que le nombre et par conséquent le montant des PTZ est le plus bas en 20 ans.

La réforme de 2016 permettant de financer jusqu'à 40% d'un logement ancien sous conditions des 25% de travaux a permis d'augmenter les PTZ alloués à ce type de logement (individuels et collectifs). Ces prêts pour ce type de logement sont majoritaires entre 2016 et 2019. Malgré cette dernière mesure en 2016, PTZ n'a pas retrouvé son attractivité auprès des emprunteurs.

2 - Détail du nombre de PTZ entre 1999 et 2019 (ancien/neuf et individuel/collectif)

Figure 3 : entre 1999 et 2004 ...

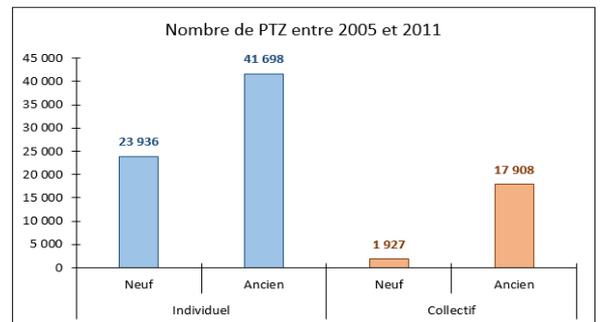


Source : Géokit

En ce qui concerne le nombre de PTZ attribué entre 1999 et 2004 en fonction du type de logement, la figure N°3 met en évidence que l'individuel neuf a très largement profité du dispositif établi par la loi de finance qui allait dans ce sens. Pour rappel, durant les premières années de PTZ, ce prêt aidé était uniquement destiné à l'acquisition d'un logement neuf. La seule exception était l'acquisition d'un local qui après travaux et transformation soit destiné à l'habitation principale. Ainsi entre 1999 et 2004 sur un total 33 209 PTZ attribués, la part de l'individuel neuf représente 76 %, l'individuel ancien 18 %. Les parts représentées dans le collectif sont nettement plus faibles : 5 % pour le neuf et seulement 1 % pour l'ancien.

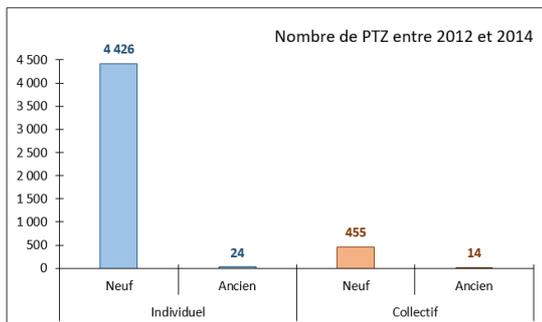
Comme illustré sur la figure N°4, la réforme de 2005 qui a permis l'accession à la propriété aux logements anciens afin d'encourager la rénovation énergétique et de revitaliser les quartiers anciens et dégradés. Cette réforme prend tout son sens car entre 2005 et 2011, sur 85 469 PTZ attribués 41 698 le sont dans l'individuel ancien représentant ainsi presque la moitié (49 %) et 17 908 PTZ soit 21 % dans le collectif ancien. Le nombre PTZ pour des logements neufs pour cette même période est de 23 936 pour des logements individuels soit 28 % et seulement 1 927 dans le collectif soit 2 %.

Figure 4 : entre 2005 et 2011 ...



Source : Géokit

Figure 5 : entre 2012 et 2014 ...

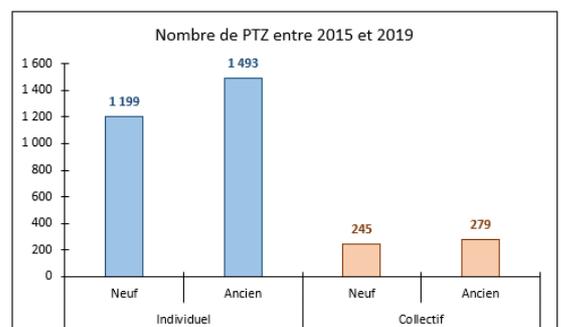


Source : Géokit

2012 signe un retour en arrière pour PTZ, recentré sur l'immobilier neuf principalement. Comme lors des premières années, PTZ pour les logements anciens est réservé aux locaux acquis pour être transformés en logements ou encore à l'achat d'un logement via un bailleur social par un locataire pour en faire sa résidence principale (principe de location-accession). Mais aussi la réforme de 2013 qui recentre le PTZ sur les ménages les plus modestes a pour conséquence de diminuer de façon très importante le nombre de PTZ attribués. Ainsi entre 2012 et 2014, sur 4 919 PTZ attribués, 90 % le sont pour des logements individuels neufs et 9 % pour des logements collectifs neufs. La part des PTZ attribués pour des logements anciens qu'ils soient individuels ou collectifs est quasi nulle.

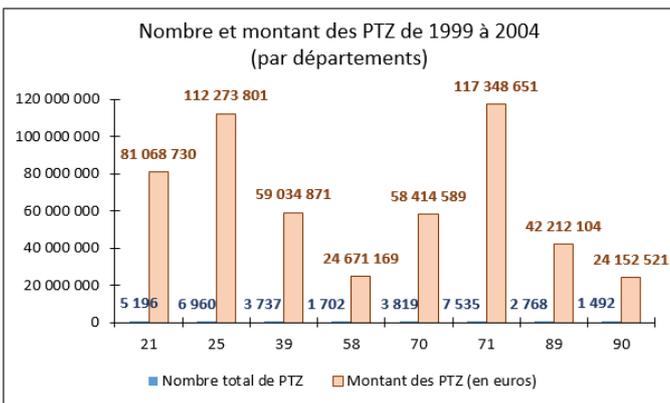
En 2016, les plafonds de ressources sont une nouvelle fois réévalués. Le Prêt à Taux Zéro 2016 permet de financer jusqu'à 40% du montant d'un bien immobilier neuf dans toute la France, mais aussi de financer jusqu'à 40 % d'un logement ancien sous conditions de 25% de travaux. Cette nouvelle mesure avantage les logements individuels puisque qu'ils représentent entre 2015 et 2019 une part totale de 84 % : 37 % pour l'individuel neuf et 46 % l'individuel ancien. Les logement anciens ne représentent quand à eux qu'une part de 16 %, pratiquement à égalité entre le neuf et l'ancien. Ainsi, en fonction des mesures successives, le nombre de PTZ ne fait que diminuer pour atteindre moins de 1 000 par année entre 2015 et 2019 en Bourgogne-Franche-Comté. Par ailleurs, le problème de son financement affaiblit le nombre de PTZ, car si les intérêts sont nuls pour les emprunteurs, les banques distributrices sont rémunérées par l'État et par conséquent, PTZ représente une dépense importante pour les finances publiques.

Figure 6 : entre 2015 et 2019 ...



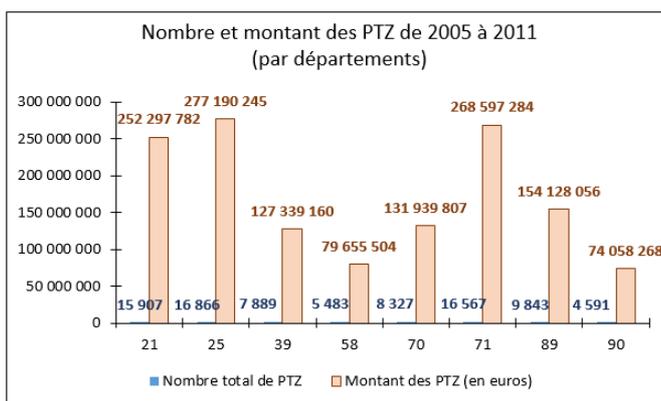
Source : Géokit

2.1 Détail par départements du nombre de PTZ et de leur montant entre 1999 et 2019



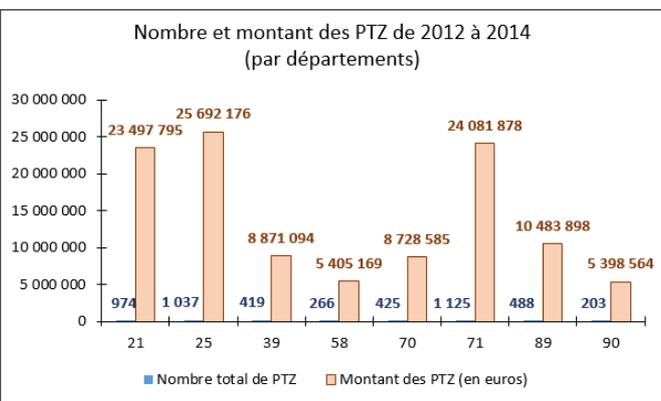
Tout en gardant à l'esprit que les 20 années étudiées entre 1999 et 2019, ont été fractionnées en quatre périodes, l'on peut ainsi comparer le nombre de PTZ attribués mais aussi leur montant par départements. Tout d'abord, sur les illustrations de ces quatre périodes, les trois départements les plus urbanisés de la région : la Côte d'Or, le Doubs et la Saône-et-Loire se détachent des autres départements et ce pour chacune des périodes avec un nombre plus important de prêts, mais également un montant plus élevé.

La réforme de 2005, ouvrant l'accès à la propriété aux logements anciens, a été bénéfique aux départements ruraux. Car entre 2005 et 2011, le département de l'Yonne se positionne juste derrière les trois départements les plus urbanisés, suivi par la Haute-Saône, le Jura et la Nièvre. C'est durant cette période que les montants, ont été les plus hauts depuis 20 ans, puisqu'ils s'élèvent à plus de 252 millions d'€ en Côte d'Or, 268 millions d'€ en Saône-et-Loire et à 277 millions dans le Doubs. Les montants des prêts dans les départements ruraux sont également élevés ainsi le département de l'Yonne affiche un montant de 154 millions, la Haute-Saône 131 millions, le Jura plus de 127 millions



et le département de la Nièvre, département le plus rural de Bourgogne-Franche-Comté avec une démographie en baisse : plus de 79 millions, se situant devant le Territoire de Belfort. Par ailleurs, il faut souligner que depuis 20 ans le département de

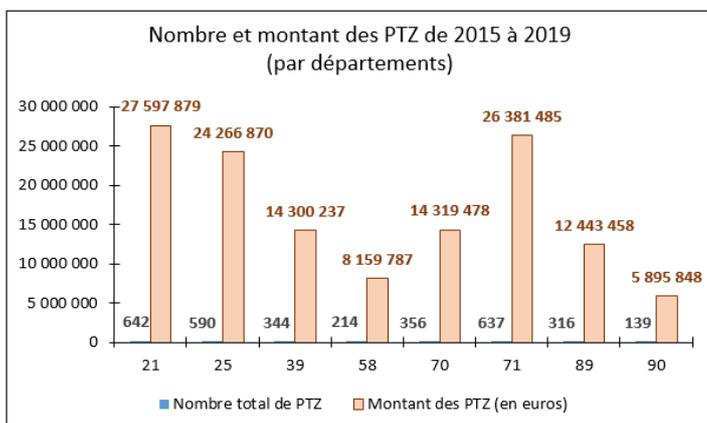
la Nièvre s'est toujours placé devant le Territoire de Belfort par son nombre de prêts mais aussi par leur montant. Le Territoire de Belfort étant le plus petit département de Bourgogne-Franche-Comté où la baisse démographique est également très marquée explique qu'il se place en dernière position par rapport aux autres départements dans les représentations des quatre périodes pour son faible nombre de PTZ et des montants nettement inférieurs.



La réforme de 2012 et le retour de PTZ recentré sur l'achat de l'immobilier neuf a eu une conséquence négative d'une part sur le nombre de PTZ mais également sur le montant des prêts qui se

trouve divisé par 11 en Côte d'Or, dans le Doubs et en Saône-et-Loire et divisé par 15 dans la Nièvre, en Haute-Saône et dans l'Yonne. Par conséquent, les départements ruraux ont été les plus impactés par cette réforme car la Nièvre, la Haute-Saône et l'Yonne voient leur nombre de PTZ divisé par 20.

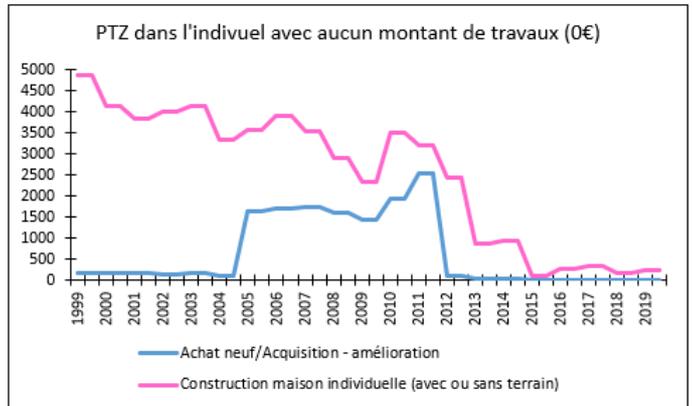
En définitive, suite aux dernières réformes, la comparaison des deux dernières périodes (2012/2014 et 2015/2019) met en évidence qu'entre 2015 et 2019, les montants des prêts remontent dans tous les départements sauf dans le Doubs alors que le nombre de PTZ diminue dans l'ensemble des départements. Ainsi la comparaison entre ces deux dernières périodes (2015/2019 et 2012/2014) se résume de la façon suivante : 1 700 PTZ en moins et un montant de plus de 21 million d'€ supplémentaire.



3 - Détails sur les montant des travaux

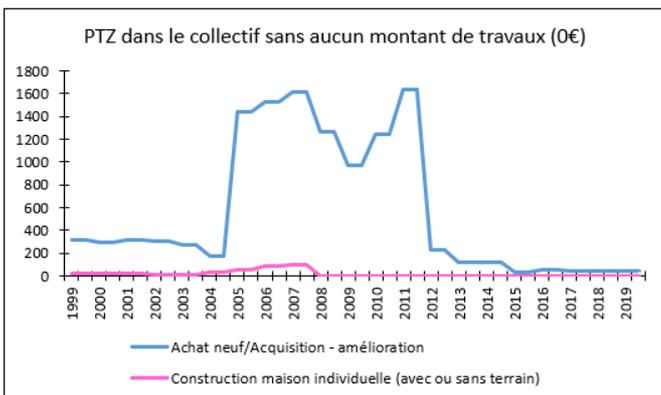
PTZ couplé à un autre prêt principal, permet la construction d'une maison individuelle avec ou sans terrain ou bien l'acquisition d'un logement neuf avec ou sans amélioration dans l'individuel comme dans le collectif, en fonction du type de logement, certaines acquisitions génèrent un montant de travaux, et d'autres aucun ce qui est majoritairement le cas lors de la construction d'une maison individuelle par exemple. Ainsi, le nombre de PTZ sans montant de travaux varie d'une année à l'autre en fonction des différentes lois des finance, au lancement de PTZ, les logements neufs étaient privilégiés ce qui a produit une envolée des prêts aidés sur l'individuel neuf sans aucun montant de travaux jusqu'en 2013. Ainsi, le nombre de PTZ attribué pour la construction d'une maison individuelle devance les autres d'opérations durant les premières années. La réforme de 2005 et l'ouverture de PTZ à l'ancien, provoque un pic qui se dessine entre 2005 et 2012 pour les acquisitions et les améliorations. Pour rappel, la réforme de 2012 signe le retour de PTZ sur les logements neufs, dessinant une courbe quasi linéaire pour les acquisitions/améliorations après 2012 et donc un nombre de prêts très faibles.

Figure 7 : PTZ dans l'individuel sans montant de travaux ...



Source : Géokit

Figure 8 : PTZ dans le collectif sans montant de travaux ...



Source : Géokit

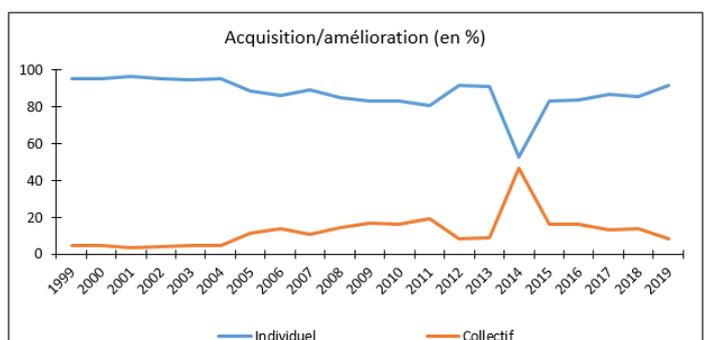
vont se poursuivre mais de manière très légère après 2013, puisqu'entre 2013 et 2019 moins de 500 PTZ ont été attribués en Bourgogne-Franche-Comté.

Pour ce qui est de l'attribution des PTZ avec un montant de travaux : l'individuel est majoritairement représenté puisque sur les 20 années étudiées, sa part représente 89 % et plus de 95 % entre 1999 et 2004. Le montant total des travaux évolue entre 42 800 000 € en 2019 à 27 355 000 € en 2004. Les parts les plus faibles des montants de travaux pour l'individuel se situe entre 2012 et 2014.

Ce qui a eu l'effet contraire pour les logements collectifs : puisque suite à la réforme de 2014 qui supprime les critères de performance énergétique et l'augmentation du revenu plancher, la part du montant des travaux dans le collectif qui avait pour but de revitaliser les centres-bourgs est la plus levée (47%). En conséquence, il faut souligner qu'un montant de travaux est présent dans les logements anciens (individuels comme collectifs) et quasiment nul dans le neuf.

Une courbe similaire se dessine pour l'acquisition et l'amélioration d'un logement dans le collectif sans montant de travaux durant cette même période, toujours attribuée au bénéfice de la réforme de 2005. En revanche, entre 1999 et 2007, le nombre de PTZ pour l'acquisition de maisons neuves (maisons jumelées par exemple) sans montant de travaux s'élève à moins de 400 PTZ en 7 ans et un montant nul passé 2007. En Définitive, la réforme de 2013 qui recentre PTZ sur les ménages les plus modestes et l'obligation de viser un programme neuf provoquera une chute du nombre de PTZ. Seuls, les acquisitions et améliorations et l'achat de logements neufs dans le collectif

Figure 9 : montant total des travaux (individuel/collectif)...

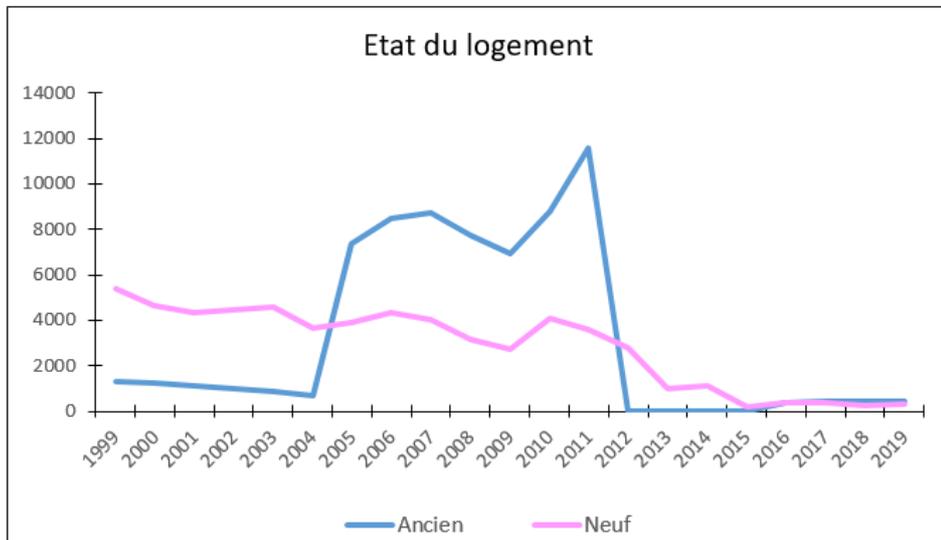


Source : Géokit

4 - De l'état du logement financé par PTZ à l'âge de l'emprunteur ...

Pour commencer, PTZ a été créé pour aider les ménages modestes à financer leur résidence principale. A l'origine, les logements neufs étaient la cible première de ce prêt aidé, ce qui fut le cas notamment entre 1999 et 2004 puisque 33 209 PTZ ont été attribués : 6 186 pour des logements anciens et 27 023 pour des logements neufs qui étaient largement majoritaires. Suite à la modification de la loi de finance de 2005, la tendance s'inverse jusqu'en

Figure 10 : sur 20 ans, une part de 53 % de PTZ pour les logements anciens ...

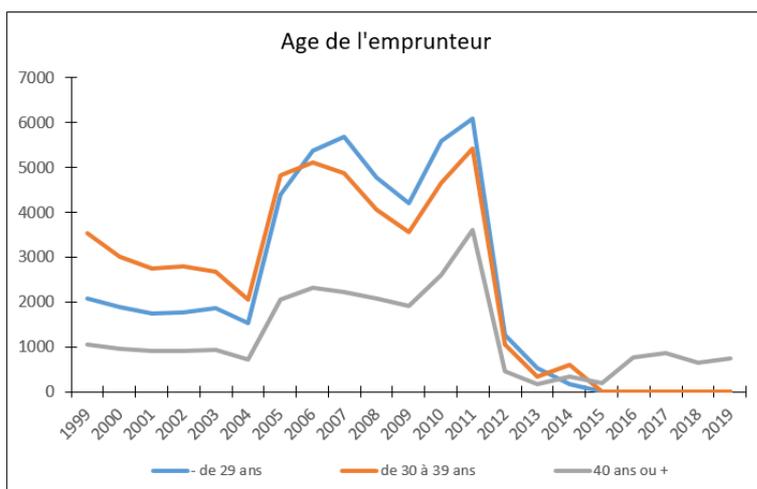


Source : Géokit

PTZ soit une part de 2,5 % sur 20 ans, ce qui est le nombre le plus faible depuis la création de ce prêt aidé. Pour ce qui est du nombre total de PTZ attribués sur 20 ans, la part des logements anciens représente 53 %, ce qui n'était pas l'objectif premier de ce prêt aidé.

Tout d'abord, entre 1999 et 2005, la part des emprunteurs âgés entre 30 et 39 ans ayant bénéficié d'un PTZ représente presque la moitié des emprunteurs sur cette période : 49 %. La part des - de 29 ans : 34 % et les 40 ans et + 17 %. Entre 2006 et 2012, c'est une autre tendance qui se dessine puisque la part des emprunteurs les plus jeunes est en tête avec 43, 37 % pour les 30/39 ans et 20 % pour les 40 ans et +. L'on retrouve la même courbe qu'à la création du PTZ au cours des années 2013 et 2014, c'est-à-dire que les personnes âgées entre 30 et 39 ans sont majoritaires (44 %), suivi par les - de 29 ans (33 %) et en dernier les 40 ans et + (29 %). En revanche, entre 2015 et 2019, seuls les emprunteurs âgés de 40 ans et + sont présents, les deux classes d'âge les plus jeunes étant complètement inexistantes durant cette dernière période.

Figure 11 : un grand nombre d'emprunteurs entre 2006 et 2012 ...



Source : Géokit

4.2 Descriptions des financements complémentaires au PTZ

Le prêt conventionné (PC)

Proche du prêt immobilier classique, le prêt conventionné (PC) est un prêt d'aide à l'accession qui permet de financer un projet immobilier et peut permettre de bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Le prêt d'accession sociale, c'est un prêt réglementé par l'État, qui signe une convention avec chaque banque.

Le prêt d'accession sociale (PAS)

Ce prêt à intérêt est accordé par des banques qui ont passé une convention avec l'État et la société de gestion des financements et de la garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS), en faveur de ménages modestes dont les revenus sont appréciés en fonction de leur zone de résidence et de leur composition familiale. Il dispense d'apport personnel et peut financer la totalité de l'acquisition. Complété par un PTZ, il ouvre droit à l'APL.

Le prêt épargne logement (PEL)

Pour pouvoir bénéficier du prêt épargne logement, l'emprunteur doit être détenteur d'un plan épargne logement ou d'un compte épargne logement qui ouvrent les droits à prêts et à prime d'Etat. Ce prêt doit obligatoirement faire l'objet de l'achat d'un bien immobilier que ce soit dans le neuf ou dans l'ancien au titre de la résidence principale de l'emprunteur ou d'un des membres de sa famille. Il peut également financer la réalisation de travaux ou d'amélioration du logement destinés à la résidence principale.

Le prêt 1 % ou pass foncier

Ce dispositif a été mis en place en septembre 2006 par les pouvoirs publics et le 1% logement. Il peut prendre deux formes différentes :

Le Pass foncier proprement dit, qui permet d'acquérir une maison individuelle en différant le paiement du terrain, le temps de rembourser le prêt qui finance le logement.

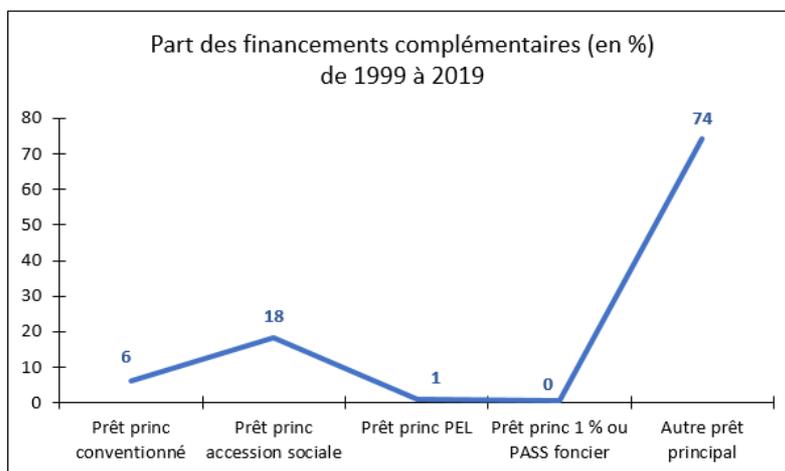
Le Prêt Pass foncier, qui est un prêt à remboursement différé. Dans ce cas, il n'y a pas de dissociation entre le terrain et la construction. Il concerne les maisons individuelles, mais aussi, depuis mars 2009, l'achat d'appartements.

Ces deux dispositifs sont distincts et non-cumulables. Le futur propriétaire d'une maison individuelle répondant aux conditions d'accès devra choisir l'un ou l'autre.

Pour conclure, les autres prêts principaux sont largement majoritaires puisqu'ils représentent une part de 72 % de la totalité des prêts suivi par le prêt « accession sociale » (20 %), ensuite le prêt « conventionné » (7 %). Les prêts PEL et 1% ou pass foncier ne représentant que 1 %. Les emprunteurs les plus âgés se démarquent dans les autres prêts principaux, mais aussi avec le PEL surtout entre 2008 et 2012. Dans les prêts conventionnés, d'accession sociale et dans les prêts PEL (avant 2004) la tranche d'âge dite intermédiaire (de 30 à 39 ans) est la plus représentée.

Pour conclure, pour décrire les prêts complémentaires à PTZ, nous avons volontairement sélectionné la période entre 1999 et 2012. Car la réforme de 2012 a entraîné une baisse considérable du nombre de PTZ et par répercussion celle des prêts complémentaires qui disparaissent pratiquement après 2012. Seuls, les autres prêts principaux restent présents. Les emprunteurs les plus âgés se démarquent dans les autres prêts principaux, mais aussi avec le PEL surtout entre 2008 et 2012. Dans les prêts conventionnés, d'accession sociale et dans les prêts PEL (avant 2004) la tranche d'âge dite intermédiaire (de 30 à 39 ans) est la plus représentée.

Figure 12 : La part des financements complémentaires sur 20 ans ...

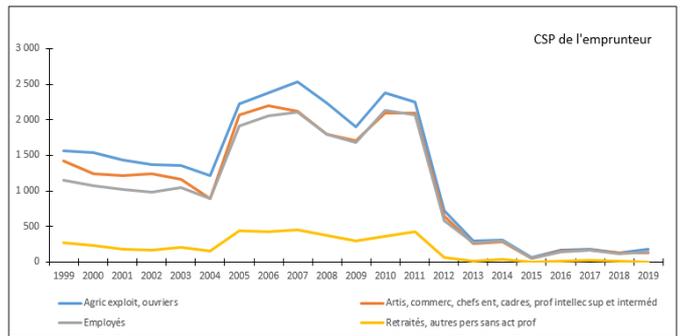


Source : Géokit

5 - Les catégories sociales professionnelles des emprunteurs

Figure 13 : les retraités, les emprunteurs les moins représentés ...

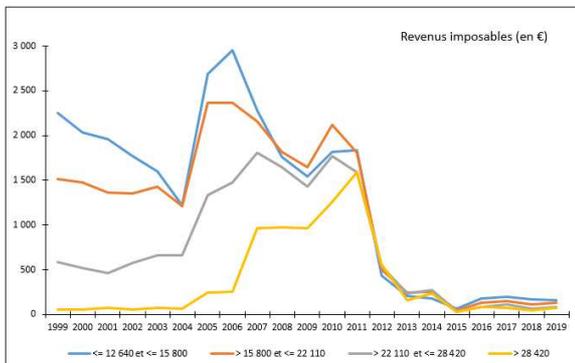
PTZ a été créé afin de permettre au plus grand nombre de ménages notamment les plus modestes de devenir propriétaires de leur résidence principale, puisque ce prêt aidé est accordé sous conditions de ressources en fonction de l'avis d'imposition. L'objectif fixé a été atteint jusqu'en 2012. Sur 20 ans, les ouvriers représentent une part totale de 35 %, les artisans et commerçants ... : 31 % et les employés : 29 %, les retraités et autres personnes sans activité : 6 %. En définitive, les trois catégories d'emprunteurs actifs reflètent des courbes parallèles. Les emprunteurs retraités et autres personnes sans activité étaient représentés de manière très faible jusqu'en 2012, pour arriver à des chiffres quasi nuls de 2013 à 2019.



Source : Géokit

5.1 Leurs revenus ...

Figure 14 : ménages modestes très présents entre 2004 et 2008 ...



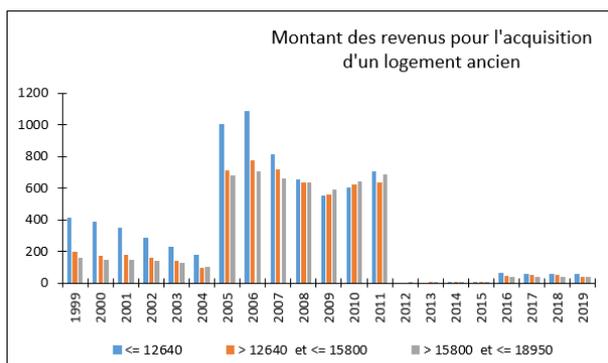
Source : Géokit

Comme l'objectif premier lors de la création de PTZ était de permettre aux plus grand nombre de ménages d'être propriétaires de leur résidence principale, naturellement les deux premières tranches de revenus imposables des emprunteurs se trouvent mises en avant notamment jusqu'en 2011. En revanche, suite aux différentes lois de finance, les plafonds des revenus ont été augmentés entre 2008 et 2011, ce qui a provoqué une présence plus importante des ménages dans les deux tranches de revenus les plus élevés durant cette période. Suite à la réforme de 2013, les quatre tranches de revenus imposables deviennent parallèles.

Le nombre de PTZ attribués aux emprunteurs ayant les revenus les faibles est très présent pour l'acquisition de logements neufs, notamment entre 1999 et 2003, ce qui était le but premier à la création de PTZ. En revanche, entre 2006 et 2014, ce sont les emprunteurs au revenus les plus élevés qui sont majoritairement représentés (fig 15). La courbe descendante du nombre d'emprunteurs bénéficiant d'un PTZ pour un l'acquisition d'un logement neuf illustre le déclin de ce prêt aidé au fur et à mesure des années.

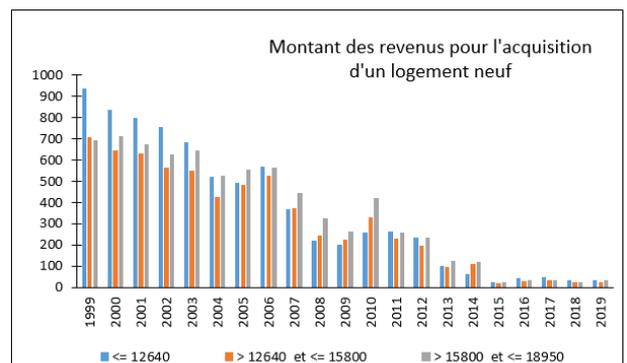
La réforme de 2005 ouvrant les droits à l'accession à la propriété aux logements anciens est nettement visible sur la figure 14 entre 2005 et 2011 pour les 3 tranches de revenu. Sur les 20 années étudiées, les emprunteurs aux plus faibles revenus que ce soit pour l'acquisition d'un logement neuf ou ancien représente la même part de 19 %.

Figure 15 : la représentation de l'ouverture de PTZ à l'ancien à partir de 2005...



Source : Géokit

Figure 16 : des emprunteurs aux revenus les plus faibles très présents les premières années...

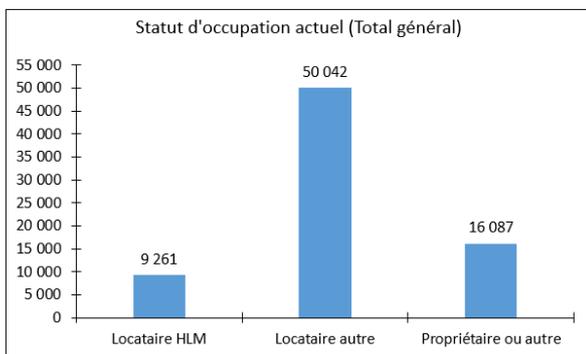


Source : Géokit

6 - Le statut d'occupation actuel et localisation du lieu d'habitation

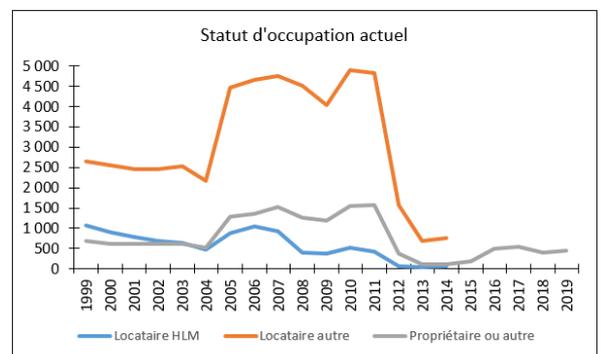
Pour rappel, le PTZ est un dispositif de soutien à l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires. Il permet d'acquérir sa première résidence principale et est accordé sous conditions de ressources. Les emprunteurs ne doivent être propriétaire de leur résidence principale au cours des deux dernières années précédant le prêt, ce qui explique que la part totale des propriétaires représente 79 % des bénéficiaires du PTZ. Les « autres propriétaires » sont largement majoritaires entre 1999 et 2014. En revanche, passé 2014, les propriétaires restent seuls bénéficiaires de ce prêt aidé. Au final, sur 20 ans, si l'on compare les propriétaires et les locataires HLM bénéficiaires d'un PTZ, les propriétaires représentent quasiment le double des locataires HLM sur cette même période. Il faut souligner qu'en 2019, en Bourgogne-Franche-Comté, un peu plus de 900 logements sociaux ont été vendus soit à des locataires occupants, des locataires d'un organisme.

Figure 17 : les locataires très présents ...



Source : Géokit

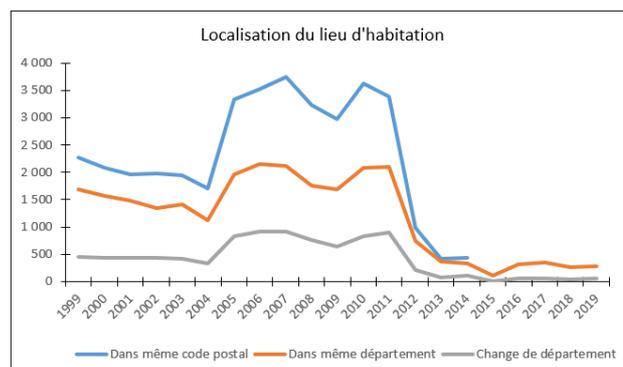
Figure 18 : jusqu'en 2014 ...



Source : Géokit

En outre, une fois propriétaires de leur résidence principale, 50 % des emprunteurs restent dans le même code postal, 33 % dans le même département et 12 % changent de département. La localisation de ces trois types de bénéficiaires d'un PTZ conserve pratiquement les mêmes parts. Ainsi, parmi les 50 % qui restent dans le même code postal, les locataires HLM représentent une part de 13 %, les propriétaires 21 % et les autres locataires 67 %. D'autre part, pour ceux qui restent dans le même département => 13 % de locataires HLM, 22 % de propriétaires et pour finir : ceux qui changent de département sont pour 10 % des locataires HLM, 20 % des propriétaires et 70 % des autres locataires. Par conséquent, le nombre d'emprunteurs qui changent de département est minoritaire par rapport aux autres emprunteurs qui restent dans le même département ou dans le même code postal notamment entre les années 2004 et 2014.

Figure 19 : des emprunteurs qui restent dans le même code postal ...



Source : Géokit

Méthodologie

PTZ a vu le jour en 1995, créé par le décret n°95-1064 du 29 septembre 1995 et par la publication des deux arrêtés datés du 2 octobre de la même année. Son objectif premier ? Permettre au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur résidence principale tout en boostant le secteur de l'immobilier neuf et du bâtiment. À ses débuts comme aujourd'hui, le PTZ autorise l'octroi d'un prêt de plusieurs milliers d'euros à taux zéro, sans rembourser d'intérêt ensuite. Un prêt sans intérêts donc. Le fonctionnement du PTZ a finalement peu évolué depuis 1995 : il finance une partie de l'acquisition d'une résidence principale, est accordé aux ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale depuis deux ans au moins (ou jamais) et est accordé sous conditions de ressources en fonction de votre avis d'imposition, de composition du ménage et de zone géographique. L'idée était ainsi et est toujours d'avoir un prêt modulable en fonction de chaque bénéficiaire.

Si les conditions d'obtention du Prêt à Taux Zéro ont évolué après chaque réforme, le mécanisme fiscal reste le même.

Zoom sur les réformes du PTZ.

La réforme de 2005 du Prêt à Taux Zéro et la rénovation énergétique ...

La première réforme du PTZ, Prêt à Taux Zéro a eu lieu en 2005. Uniquement réservé aux logements neufs entre 1995 et 2005, le mécanisme d'accession à la propriété a été ouvert aux logements anciens pour encourager la rénovation et la revitalisation des quartiers anciens et dégradés dans les villes de France dès le 1er février 2005. Autres changements, les conditions d'octroi ont été élargies :

- * Les conditions de ressources pour bénéficier du PTZ ont été revues à la hausse (en fonction du revenu fiscal de référence).
- * Le différé de remboursement a fait son apparition dans l'actualité immobilière, un différé de la période de remboursement du prêt allant jusqu'à 15 ans après l'opération immobilière.

La réforme de 2008 une phase descendante du PTZ ...

Trois ans plus tard, une nouvelle réforme du Prêt à Taux Zéro est mise en place. L'objectif de cette réforme est de multiplier le nombre de ménages ayant le droit au PTZ en augmentant les plafonds de revenus. Le dispositif est désormais accessible dans toute la France, en incluant les zones rurales.

La réforme de 2011 signe l'envolé du PTZ ...

2011, année de crise économique, le gouvernement doit faire face à une période d'accession à la propriété compliquée, donc les conditions d'obtention du PTZ évoluent pour convaincre les ménages à devenir propriétaires. Les conditions d'obtention du PTZ ont une nouvelle fois été revues en faveur des particuliers avec l'introduction notamment :

- * Un différé de remboursement allant jusqu'à 23 ans (un important allongement de la période de remboursement)
- * Une importante augmentation des plafonds de revenus.

La réforme de 2012 du PTZ, un prêt sans intérêt ...

2012 signe le retour du PTZ pour l'immobilier neuf principalement. Le PTZ ancien est alors réservé aux locaux acquis ayant pour objectif d'être transformés en logements ou encore à l'achat d'un logement via un bailleur social par un locataire pour en faire sa résidence principale (principe de location-accession). Un retour en arrière est opéré pour rapprocher les conditions, de ressources notamment, octroyées avant 2011.

La réforme de 2013, prémices du déclin pour PTZ ...

Dès le 1er janvier 2013, le PTZ est **recentré sur les ménages aux revenus les plus modestes**. Le système de tranches de revenus fait son apparition, amenant un différé de remboursement sur plusieurs années pour les ménages des deux premières tranches, aux ressources les plus basses. L'objectif du différé de la période de remboursement est de ne pas avoir à rembourser simultanément le crédit immobilier classique et la mensualité du PTZ. Autre nouveauté, un particulier souhaitant profiter du PTZ, doit impérativement viser un programme immobilier neuf respectueux de la RT 2012 (la RT 2012 est la Réglementation Thermique qui dicte les règles de construction de l'immobilier neuf). Ainsi, tous les bâtiments qui sortent de terre à partir de cette date doivent respecter les grands principes de cette norme d'application) ou du label BBC 2005 (seuil de consommation énergétique annuelle selon le code de la construction et économies d'énergie scrutées) pour les ensembles immobiliers neufs au permis de construire déposé avant 2013.

La réforme de 2014 du PTZ ...

En 2014, le PTZ reste inchangé jusqu'en octobre. À l'automne, le zonage du Prêt à Taux Zéro est modifié, amenant le changement de zones de 1 840 localités. Le PTZ est également accordé dans 6 000 communes rurales à condition que les travaux d'amélioration affichent un coût total au moins égal à 25% du montant du bien. Les critères de performances énergétiques sont supprimés et le revenu plancher augmenté. L'objectif est de multiplier le nombre de candidats à la propriété et de revitaliser les centres-bourgs en manque d'attractivité.

La réforme de 2016 du PTZ ...

En 2016, les plafonds de ressources sont une nouvelle fois réévalués. Le Prêt à Taux Zéro 2016 permet :

- * De financer jusqu'à 40% du montant d'un bien immobilier neuf dans toute la France. Ce pourcentage était de 26% maximum en 2015.
- * De financer jusqu'à 40% d'un logement ancien sous conditions des 25% de travaux dans toute la France. En 2015, 6 00 communes seulement était éligibles au PTZ ancien.
- * De cumuler plusieurs aides d'accession à la propriété telles que le PTZ, l'éco-PTZ, le PEL, le PC, le droit à l'APL...

Bon à savoir : le PTZ n'a subi aucune modification en 2017. Ce dispositif de soutien à l'accession à la propriété a été prorogé (une seconde fois) par la loi de finances pour 2018 (art. 83 II) pour la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2021. Une nouvelle loi de finances 2022 prolonge de nouveau d'un an le dispositif, soit jusqu'au 31 décembre 2023. Ce long rappel, illustre bien que ce prêt aidé a provoqué des interrogations et de nombreuses modifications depuis sa création et montre qu'aujourd'hui que ce dispositif s'affaiblit et peut être prendre fin sauf si la situation conjoncturelle et la crise immobilière lui imposent un sursis.

Au définitive, pour PTZ le problème reste son financement, car si les intérêts sont nuls pour les emprunteurs, les banques distributrices sont rémunérées par l'État. Le PTZ représente un coût important pour les finances publiques. En multipliant les contraintes, le nombre de PTZ ne fait que diminuer pour arriver à moins de 1 000 prêts par an entre 2015 et 2019 en Bourgogne-Franche-Comté.

Direction Régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement
Bourgogne -
Franche - Comté

Service de la
Transition Ecologique

Département
connaissance

5 voie Gisèle Halimi
BP 31269
25005 BESANCON
cedex

Directeur de publication :
Olivier DAVID

Auteurs :
Séverine MATHURIN
Patrice PERRON

Mise en page :
Séverine MATHURIN

© DREAL 2024