

# Le Prêt à Taux Zéro dans la Métropole du Grand Paris

*Résultats 2019*



Décembre 2020

Étude réalisée par l'Observatoire du Logement de l'Adil de Paris

# INTRODUCTION

La Métropole du Grand Paris est fortement concernée par les problématiques d'accès à la propriété étant donné la tension qu'y connaît le marché du logement. Le PTZ est une aide publique destinée à faciliter l'accès à la propriété des ménages à revenus modestes. Il prend la forme d'une avance financière de l'Etat, sous conditions de ressources, afin d'acquiescer une résidence principale.

Dans ce contexte, mieux connaître le fonctionnement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et faciliter son accès sont des sujets dont les ADIL métropolitaines s'emparent. Cette étude vise à dresser un bilan de la primo-accession accompagnée d'un PTZ au cours de l'année 2019 et ainsi comprendre quels types d'opérations sont engagés et par quelles catégories de la population ce dispositif est utilisé.

## Présentation et évolution du PTZ depuis sa création

Créé en 1995, et remplaçant le prêt aidé à l'accès (PAP), le PTZ est une avance remboursable, sans intérêt, avec possibilité de différer l'amortissement pour certains bénéficiaires. Il a connu plusieurs modifications depuis sa mise en place. Plusieurs générations de PTZ se sont en effet succédées, avec toujours la même vocation originelle : permettre aux ménages primo-accédants de réaliser leur projet d'accès à la propriété, en diminuant les coûts de crédit.

Le premier PTZ, initié en **1995**, permettait aux primo-accédants d'acheter un logement neuf ou de faire construire un logement à titre de résidence principale. Il intègre une condition de ressources, avec des plafonds variables selon la zone d'implantation du logement et la composition du ménage.

A partir du 1<sup>er</sup> février **2005**, le PTZ connaît des modifications substantielles pour devenir le Nouveau Prêt à Taux Zéro (NPTZ) avec la volonté d'augmenter le nombre de personnes susceptibles de le solliciter. Les plafonds de ressources ainsi que les quotités de financement sont revus à la hausse, son montant est également augmenté. Le nouveau Prêt à Taux Zéro s'ouvre sur les logements anciens avec la suppression de la condition de travaux.

Au 1<sup>er</sup> janvier **2011**, le Prêt à Taux Zéro Plus (ou PTZ+) voit le jour, se substituant ainsi au NPTZ mais également au Pass-Foncier et au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Il n'y a dès lors plus de conditions de ressources.

Suite à la Loi de finances pour **2012**, le PTZ+ voit son champs d'action réduit, et ne permet plus que l'achat d'un logement neuf, ou d'un logement ancien dont les rénovations sont lourdes. Par ailleurs, les conditions de ressources ont été réintroduites.

Au 1<sup>er</sup> janvier **2013**, le PTZ+ n'est accordé que pour une opération dans le neuf et soumis à des conditions de performance énergétique.

A compter du 1<sup>er</sup> octobre **2014**, les plafonds de ressources sont revalorisés et des modifications sont apportées aux profils de remboursement.

En **2015**, le PTZ s'ouvre à l'ancien sous condition de travaux et de localisation géographique.

De nouvelles modifications sont apportées en **2016**, avec l'extension du financement à l'ensemble du territoire, et l'augmentation des plafonds de ressources et du montant du prêt.

Le PTZ est reconduit pour 4 ans (jusqu'au 31 décembre 2021) par la loi de finance de **2018**, mais subi un recentrage. Le financement des opérations dans l'ancien sous condition de travaux est limité aux opérations réalisées en zones B2 et C.

La loi de finance **2020** abroge les dispositions instaurées par la loi de finance 2018 en ce qui concerne le logement neuf, en maintenant le bénéfice du PTZ pour les zones détendues (B2 et C) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Dans le cadre du projet de loi de finance **2021**, les députés ont adopté un amendement prolongeant le PTZ jusqu'au 31 décembre 2022. Cet amendement prévoit par ailleurs de prendre en compte pour l'attribution du prêt les revenus de l'année de l'émission du prêt plutôt que les revenus de l'année N-2.

## ZONE D'ETUDE

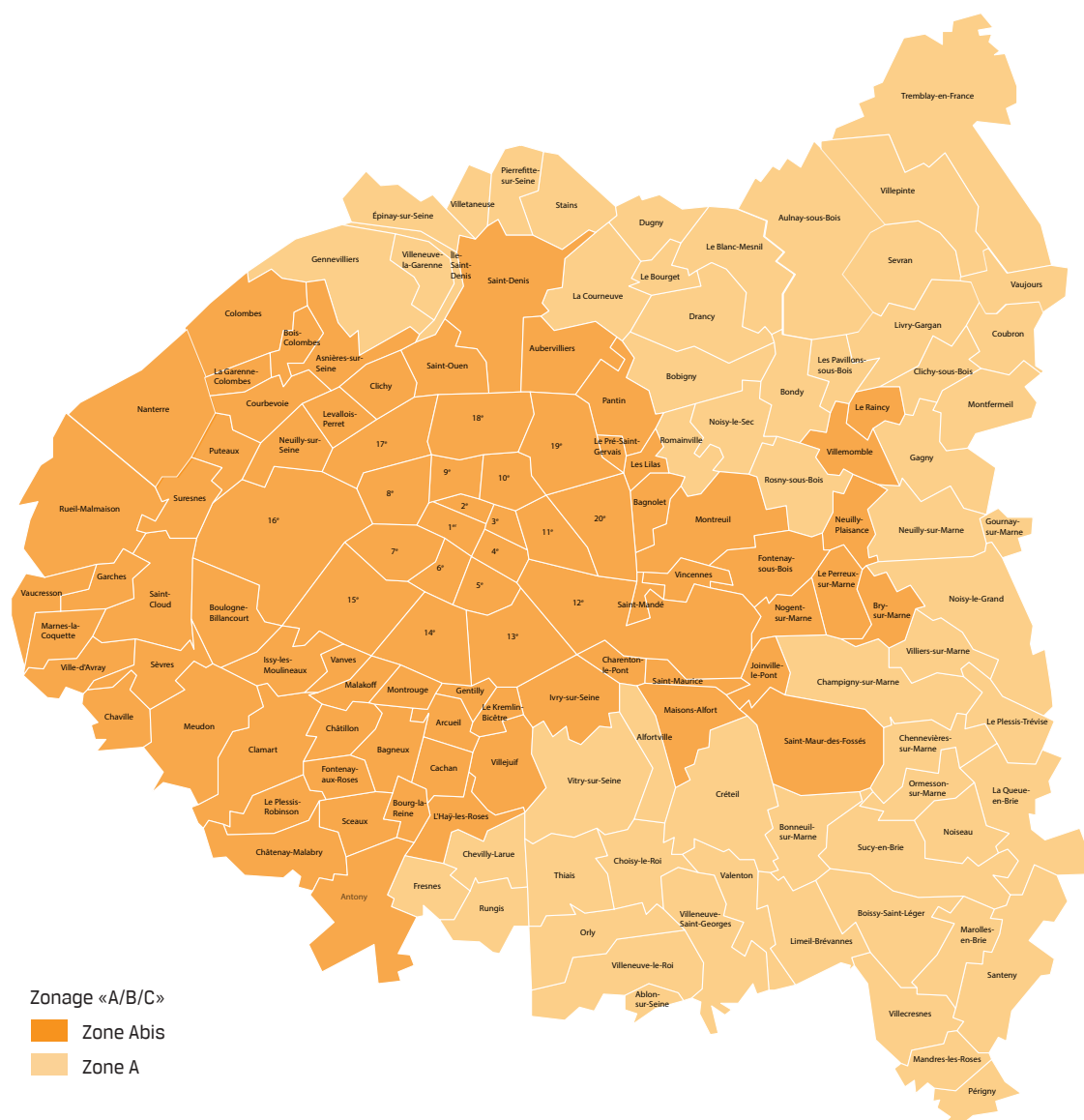
Les données à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (MGP) se limitent dans cette étude aux départements de Paris et de Petite Couronne : Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne. Autrement dit, les données relatives aux sept communes du Grand Paris situées dans l'Essonne et le Val-d'Oise (Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Savigny-sur-Orge, Viry-Châtillon et Argenteuil) n'ont pas été traitées.

Par ailleurs, le très faible nombre de PTZ à Paris ne permet pas d'aboutir à une analyse des

caractéristiques du PTZ dans la capitale au-delà du volume et des caractéristiques financières.

Le zonage A/B/C catégorise les communes en fonction de leur tension sur le marché de l'habitat. La zone Abis est la zone la plus tendue et englobe Paris et sa proche banlieue. Parmi les 124 communes analysées du Grand Paris, 60 se situent en zone A bis et 64 en zone A. Compte tenu du fait que l'intégralité de la MGP est située en zone tendue, il n'est pas possible d'y obtenir un PTZ pour un logement ancien.

### Zonage du Prêt à Taux Zéro dans les communes du Grand Paris en 2019



# CHIFFRES CLÉS

## Volume et type d'opérations



**7 215**

Prêt à Taux Zéro attribués en 2019 dans le Grand Paris

*Soit 2,4 PTZ pour 1 000 ménages*



**97% de PTZ dans le neuf**



**86% en collectif**



**14% en individuel**

## Financement



**283 162 €**

*Montant moyen des opérations financées*

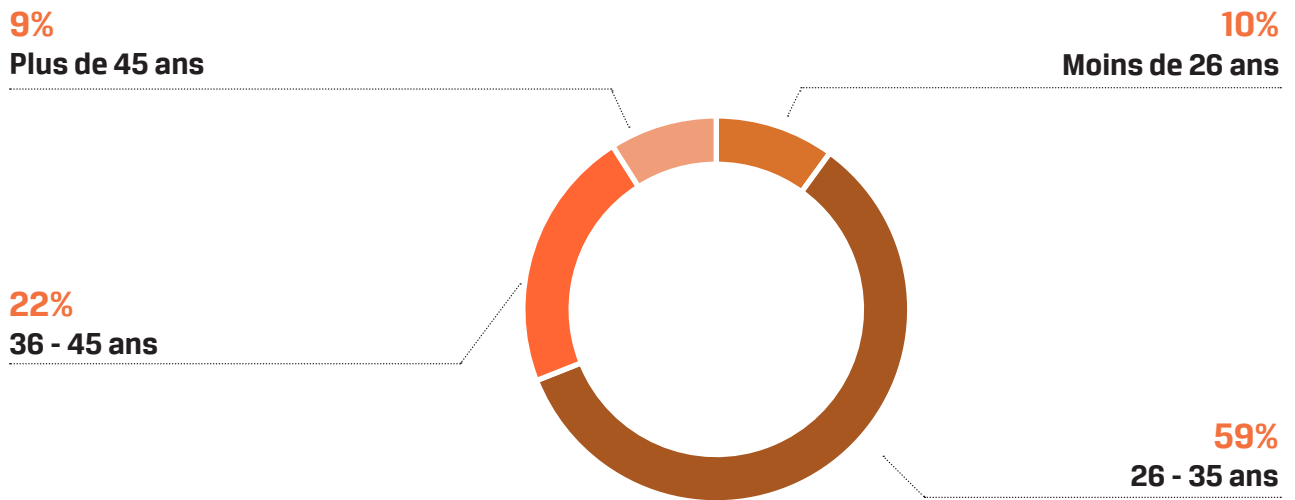
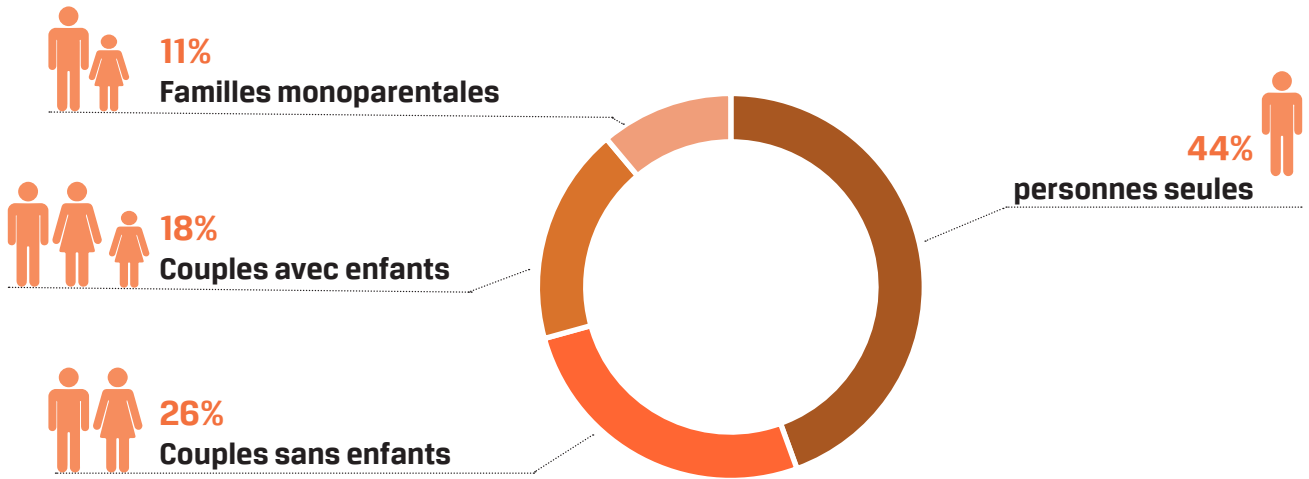
**77 308 €**

*Montant moyen des PTZ attribués*

Le PTZ contribue en moyenne à **27%** du financement des opérations

# CHIFFRES CLÉS

## Typologie des emprunteurs



# RÉSULTATS PTZ 2019

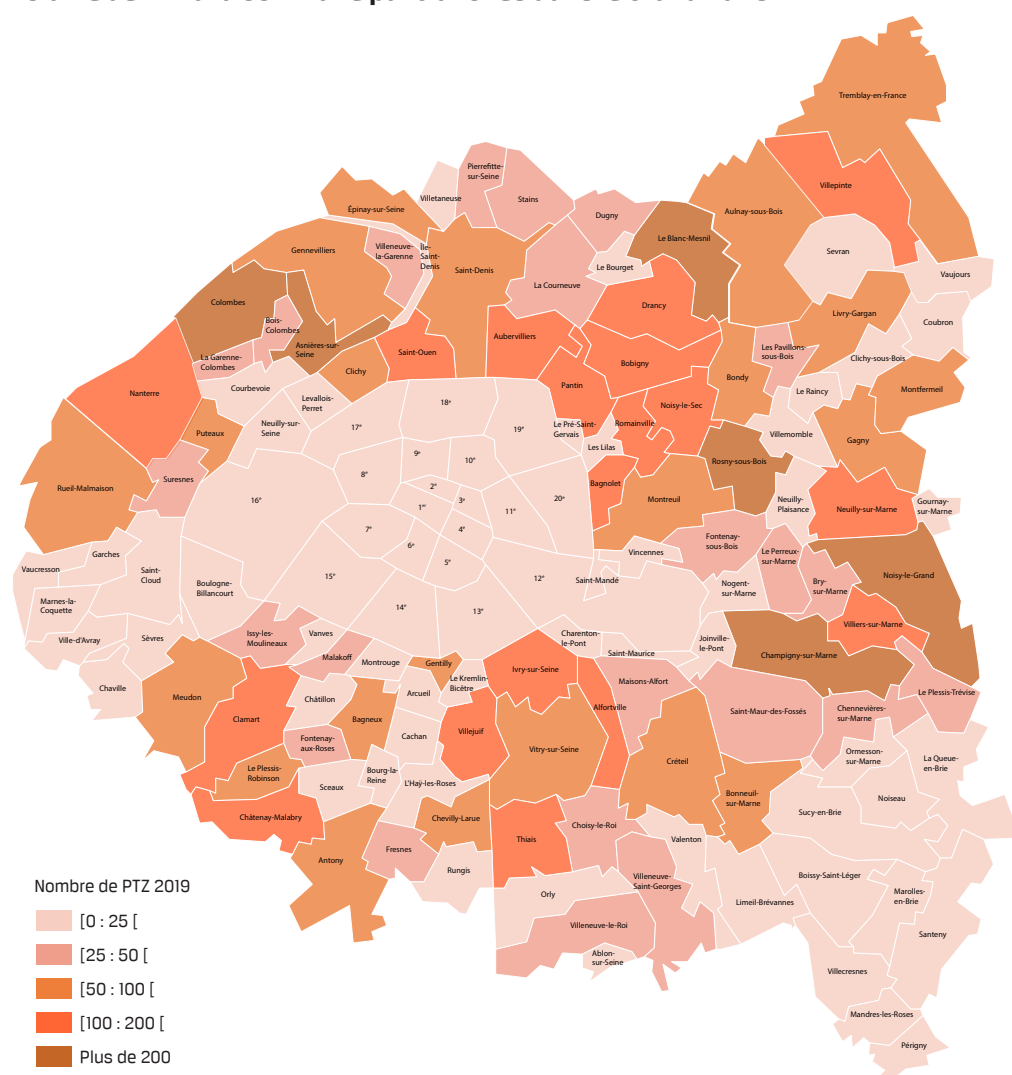
## PTZ par département du Grand Paris en 2019

Parmi les 7 215 Prêt à Taux Zéro attribués dans la Métropole du Grand Paris en 2019, près de la moitié se situe en Seine-Saint-Denis (3 351 unités). Les Hauts-de-Seine (1 981) et le Val-de-Marne (1 869) se positionnent ensuite comme les territoires les plus attractifs. Enfin, Paris totalise 14 PTZ au cours de l'année, soit moins de 1% de l'ensemble métropolitain.

Département	Nombre de PTZ 2019	Part au niveau métropolitain
Paris	14	0%
Hauts-de-Seine	1 981	27%
Seine-Saint-Denis	3 351	46%
Val-de-Marne	1 869	26%
Ensemble	7 215	100%

Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

## Volume de PTZ à la commune par tranches dans le Grand Paris



Le volume annuel de PTZ est particulièrement élevé dans six communes, dont 3 en Seine-Saint-Denis. Il s'agit de Noisy-le-Grand (375), Rosny-sous-Bois (233), Le Blanc-Mesnil (215), Colombes (321), Asnières-sur-Seine (230), et

Champigny-sur-Marne (212 unités). Ces villes connaissent depuis quelques années un élan des constructions neuves qui est lié à l'accessibilité dont elles bénéficieront une fois le projet du Grand Paris express (GPE) achevé.

# RÉSULTATS PTZ 2019

## Nombre de PTZ pour 1 000 résidences principales par département du Grand Paris

Département	Nombre de PTZ 2019	Nombre de RP en 2017	Nombre de PTZ pour 1 000 RP
Paris	14	1 141 623	0,01
Hauts-de-Seine	1 981	715 018	2,8
Seine-Saint-Denis	3 351	625 820	5,4
Val-de-Marne	1 869	586 755	3,2
Ensemble	7 215	3 069 216	2,4

Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019, INSEE RP 2017

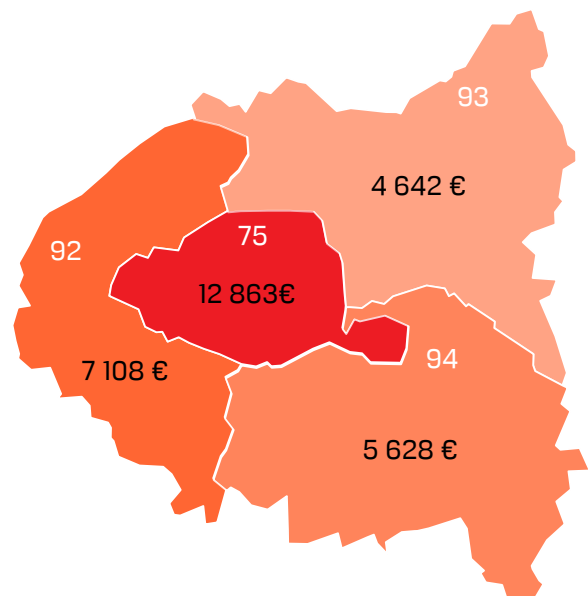
Cette différence s'explique en partie par la conjoncture très favorable de l'immobilier neuf dans ce département. En 2019, plus de 6 800 logements ont été nouvellement introduits sur le marché séquanodyonisien, soit 23% des commercialisations d'Ile-de-France. Dans les Hauts-de-Seine, le marché de l'immobilier neuf a également été très actif (6 235 mises en vente) en 2019. Cependant, en termes de prix, la différence est notable. Alors que le prix moyen d'un appartement neuf en Seine-Saint-Denis s'établit à 4 642 €/m<sup>2</sup> à la fin de l'année 2019, il s'élève à 7 108 €/m<sup>2</sup> dans les Hauts-de-Seine (données ADIL de Paris). Dans le Val-de-Marne, la dynamique de la conjoncture dans le neuf est plus mesurée avec un peu plus de 4 000 logements neufs sur l'année mais le prix moyen (5 628 €/m<sup>2</sup>) a augmenté de 8% sur un an.

Le recours plus fréquent au PTZ en Seine-Saint-Denis peut donc également s'expliquer par le prix des logements qui restent encore relativement abordables dans le département alors même que l'accessibilité des communes de ce territoire s'améliore. Enfin, le revenu médian en Seine-Saint-Denis est le plus faible du Grand Paris et le PTZ étant soumis à des conditions de ressources, cela permet à plus de ménages du département d'accéder à ce type de prêt.

À l'échelle communale, neuf territoires dépassent le seuil de 10 PTZ pour 1 000 résidences principales. Deux villes se trouvent dans le Val-de-Marne (Gentilly et Bonneuil-sur-Marne) et sept autres se situent en Seine-Saint-Denis (Noisy-le-Sec, Le Blanc-Mesnil, Villepinte, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Grand, Neuilly-sur-Marne et Romainville).

Globalement, 2,4 PTZ pour 1 000 résidences principales sont distribuées à l'échelle métropolitaine. Cette moyenne occulte des réalités disparates selon les départements. En effet, alors que les Hauts-de-Seine affichent un taux de 2,8 PTZ pour 1 000 ménages, la Seine-Saint-Denis présente un taux près de deux fois supérieur (5,4).

## Prix moyen dans le neuf par département du Grand Paris au 31.12.2019



Source : Base ECLAIR, ADIL 75

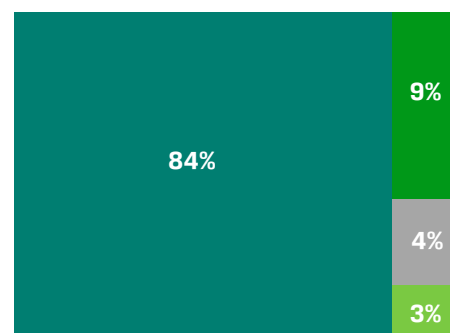
# PROFIL DES OPÉRATIONS

Le secteur du neuf est nettement majoritaire parmi les PTZ délivrés puisque 7 015 PTZ dans le neuf ont été attribués, soit 97% de l'ensemble des PTZ. Dans le détail, parmi les PTZ dans le neuf, trois catégories sont distinguées : l'achat neuf, la construction hors terrain et la construction terrain compris. Parmi les PTZ neufs, l'achat neuf domine (88%) suivi de la construction sans achat de terrain (9%). Cette répartition s'explique par la rareté du foncier disponible dans les communes urbaines et périurbaines de la MGP.

Bien que représentant une part marginale, c'est dans le Val-de-Marne que le PTZ destiné à la construction d'un bien avec acquisition du terrain représente la part la plus importante (4%). En Seine-Saint-Denis, les PTZ dédiés à une construction hors terrain agrègent 10% des PTZ distribués.

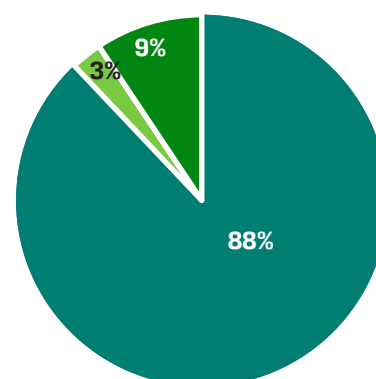
Les 200 PTZ restant sont répertoriés dans la catégorie «autres» qui concerne les transformations de locaux non destinés à l'habitation en logement ainsi que les opérations d'accession de locataires Hlm dans le cadre de la vente Hlm. Pour rappel, l'ensemble des communes de la MGP étant située en zone A ou Abis, aucune opération dans l'ancien ne peut être engagée dans cette zone géographique d'où la prépondérance des opérations dans le neuf.

Répartition par type de PTZ dans le Grand Paris en 2019



Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

Répartition par type de PTZ dans le neuf



Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

- Achat neuf
- Construction (hors terrain)
- Construction (terrain compris)
- Autres

## Répartition des PTZ par type de logement et par département du Grand Paris en 2019

Département	Autres	Achat neuf	Construction (terrain compris)	Construction (hors terrain)	Ensemble
<b>Paris</b>	n.s	n.s	n.s	n.s	14
Part	n.s	n.s	n.s	n.s	100%
<b>Hauts-de-Seine</b>	143	1 675	13	150	1 981
Part	7%	85%	1%	8%	100%
<b>Seine-Saint-Denis</b>	64	2 855	104	328	3 351
Part	2%	85%	3%	10%	100%
<b>Val-de-Marne</b>	87	1 544	69	169	1 869
Part	5%	83%	4%	9%	100%
<b>Ensemble</b>	294	6 074	186	647	7 215
Part	4%	84%	3%	9%	100%

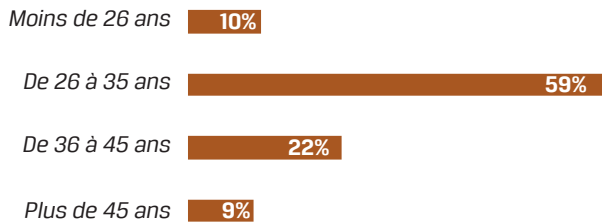
Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

Il est à noter que le PTZ contribue à la dynamique du marché immobilier neuf dans le Grand Paris. En effet, si le nombre de PTZ de la MGP en 2019 (7 215) est rapporté au nombre de ventes annuel (22 693 unités) cela signifierait que 32% des transactions ont été effectuées dans le cadre d'un PTZ. Ce taux monte à 38% en Seine-Saint-Denis et 36% dans le Val-de-Marne. À l'inverse, Paris (4%) et les Hauts-de-Seine (24%) se situent en dessous de la moyenne métropolitaine.



# PROFIL DES EMPRUNTEURS

## Âge des ménages emprunteurs

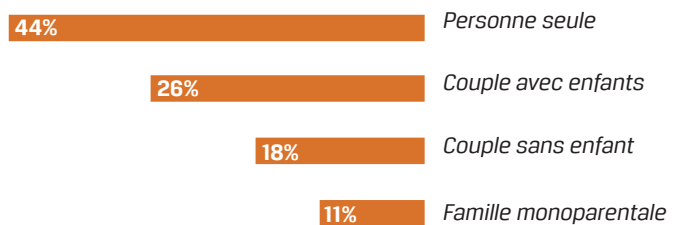


Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

Les moins de 35 ans sont très majoritaires (69%) parmi l'ensemble des emprunteurs quel que soit le département.

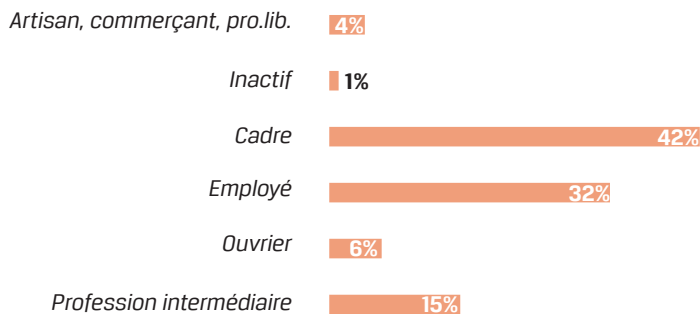
Les personnes seules sont les principales bénéficiaires du PTZ (44%), suivies par les couples avec enfants (26%) et les couples sans enfant (18%). La répartition des compositions familiales varie selon le département. C'est notamment le cas de la part des personnes seules, plus élevée en Seine-Saint-Denis (50%) et dans le Val-de-Marne (46%) mais plus faible dans les Hauts-de-Seine (34%). La prédominance des personnes seules est une spécificité de la MGP. Au niveau national, les couples avec ou sans enfant sont plus souvent majoritaires.

## Composition des ménages emprunteurs



Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

## Catégorie socio-professionnel des ménages emprunteurs

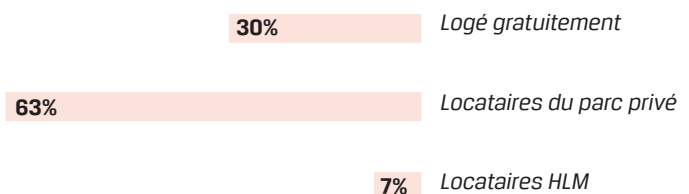


Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

En 2019, 42% des primo-accédants ayant eu recours au PTZ sont des cadres, 32% des employés et 15% des professions intermédiaires. À nouveau, cette moyenne métropolitaine occulte des situations disparates. En effet, en Seine-Saint-Denis, ce sont les employés (39%) qui sont les principaux bénéficiaires, devant les cadres (32%). Les Hauts-de-Seine sont caractérisés par une surreprésentation des cadres (59%) et une sous-représentation des ouvriers (2%). Enfin le Val-de-Marne suit la même répartition que le Grand Paris dans des proportions similaires.

Globalement, les ménages emprunteurs proviennent du parc locatif privé (63%) ou sont logés gratuitement (30%). Majoritairement, les bénéficiaires logés gratuitement sont des décohabitants qui quittent le domicile familial. En Seine-Saint-Denis et dans le Val-de-Marne, la part des bénéficiaires logés gratuitement est légèrement supérieure (33%) tandis que les accédants des Hauts-de-Seine résidaient plus souvent dans le privé (73%).

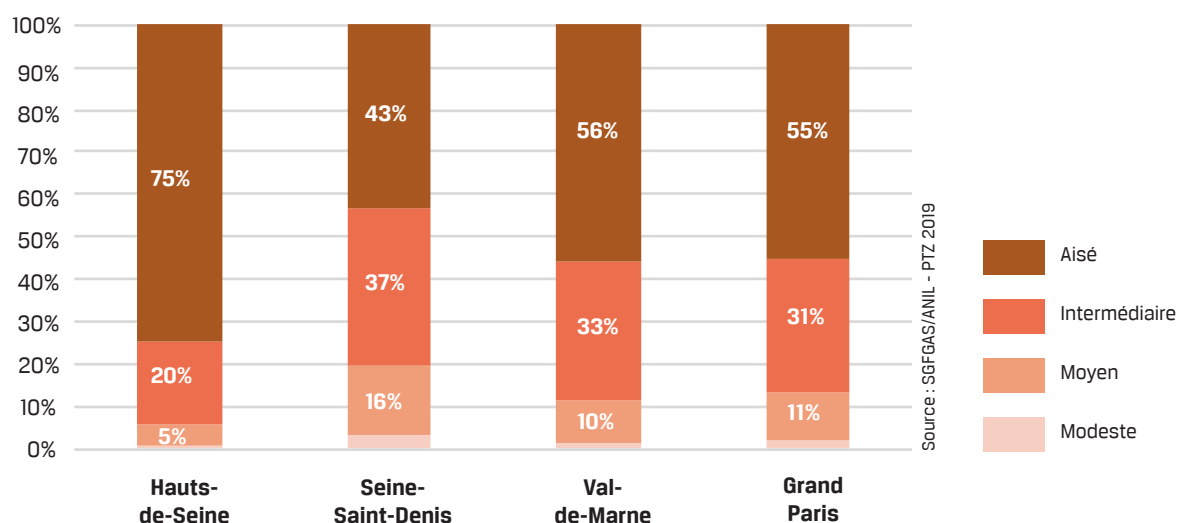
## Statut d'occupation des ménages emprunteurs



Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

# PROFIL DES EMPRUNTEURS

## Revenus des ménages emprunteurs par tranche de niveau de vie



## Tranche de niveau de vie de l'ensemble des ménages

Tranche de niveau de vie	Revenu
Quart le plus modeste	≤ 14 843
2e quart (moyen)	[14 843 à 20 310[
3e quart (intermédiaire)	[20 310 à 27 832[
Quart le plus aisé	> 27 832

Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

**Définition :** Le niveau de vie des ménages est calculé en rapportant le revenu annuel à la situation familiale du ménage, c'est-à-dire le nombre de personnes qui le compose. Cet indicateur, défini par la SGFGAS, catégorise les ménages en quatre tranches, de la plus modeste à la plus aisée.

Plus de la moitié (55%) des ménages emprunteurs de PTZ dans le Grand Paris ont un niveau de vie considéré comme aisé. Les bénéficiaires dont le niveau de vie est estimé moyen ou modeste ne représentent que 13% de l'ensemble des primo-accédants. Il faut mettre en lien cette répartition avec le coût du logement et la tension du marché à l'échelle métropolitaine. Même si le PTZ a vocation à faciliter l'accès à des ménages aux revenus modestes, les prix du logement, notamment dans le neuf, sont prohibitifs pour un grand nombre d'entre eux.

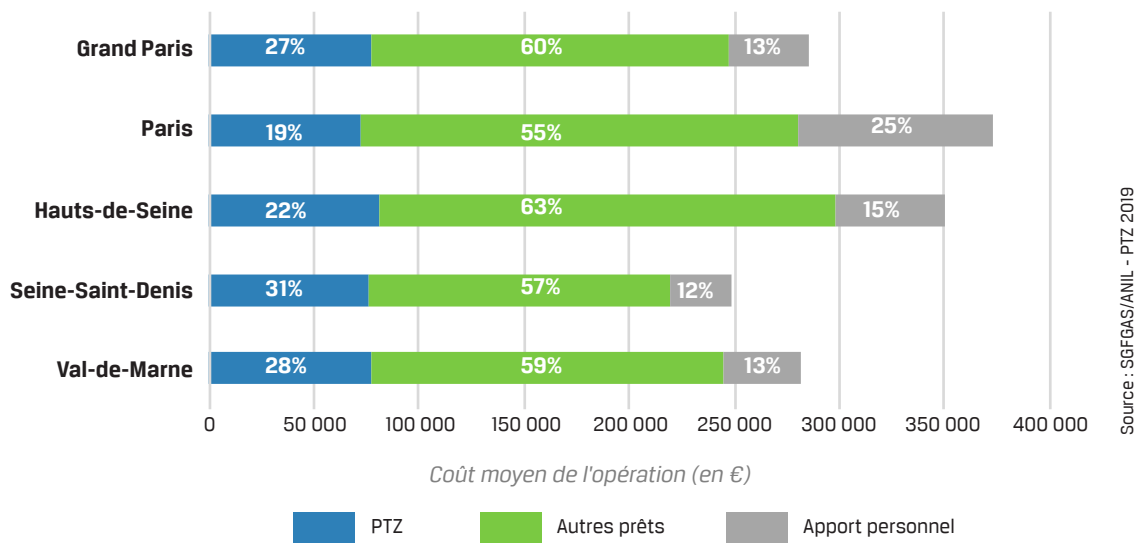
À l'échelle départementale, la répartition par tranches de niveau de vie diffère de nouveau. Alors que dans les Hauts-de-Seine, les trois quarts des ménages bénéficiant du PTZ ont un niveau de vie aisé, ils sont seulement 43% en Seine-Saint-Denis et 56% dans le Val-de-Marne.

De même, les ménages au niveau de vie intermédiaire sont sous-représentés dans les Hauts-de-Seine (20%) et surreprésentés dans le Val-de-Marne (33%) et la Seine-Saint-Denis (37%). Enfin, les primo-accédants au niveau de vie moyen ou modeste sont nettement plus nombreux en Seine-Saint-Denis (19%) que dans l'ensemble de la MGP (13%).

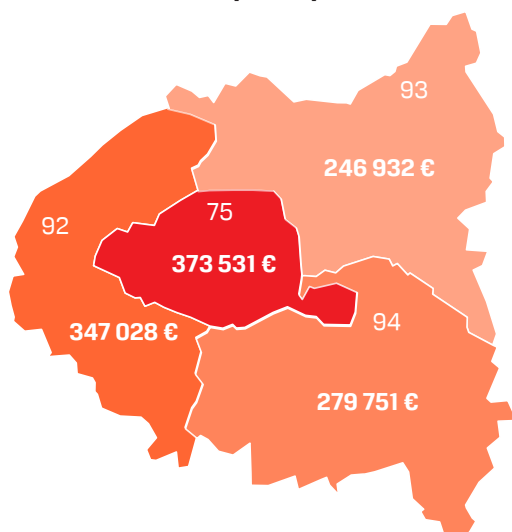
Ces différences tiennent à la fois aux disparités de niveau de revenu entre départements et à la composition des ménages. En effet, le revenu médian disponible dans les Hauts-de-Seine s'établit à 27 090 € (*Insee, RP 2017*) contre 22 290 € dans le Val-de-Marne et 17 310 € en Seine-Saint-Denis. Alors que, dans le même temps, la taille moyenne des ménages des Hauts-de-Seine est inférieure (2,2) à celle du Val-de-Marne (2,3) et de la Seine-Saint-Denis (2,5).

# FINANCEMENTS

## Coûts moyens et détails des financements des opérations financées par un PTZ



## Montant moyen des opérations cofinancées avec un PTZ par département



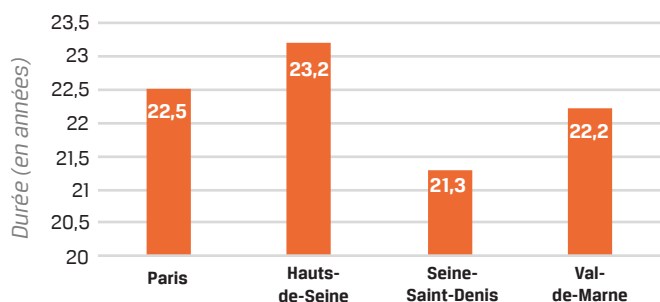
Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

Tous types d'opérations confondus, le coût total moyen des opérations financées à l'aide d'un PTZ s'élève à 283 162 € dans la Métropole du Grand Paris. En moyenne, le montant du PTZ (77 308 €) participe à hauteur de 27% de l'opération, tandis que les autres prêts et l'apport personnel y contribuent à hauteur de 60% et 13% respectivement. Par ailleurs, 93% des ménages intègrent un apport personnel dans leur plan de financement, pour une contribution moyenne de 37 896 €.

Le montant moyen des opérations financées avec un PTZ se cale sur le prix de l'immobilier neuf. En témoignent les montants observés à Paris et dans les Hauts-de-Seine qui sont nettement supérieurs à ceux du Val-de-Marne et de la Seine-Saint-Denis. Cette différence s'observe également au niveau du montant de l'apport personnel qui s'établit au dessus de la moyenne dans la capitale et les Hauts-de-Seine, 25% et 15% respectivement. Finalement, c'est dans le Val-de-Marne (28%) et en Seine-Saint-Denis (31%) que le PTZ contribue le plus au financement des opérations.

Enfin, les coûts plus élevés des acquisitions se répercutent sur les durées moyennes des prêts principaux engagés par les ménages bénéficiaires du PTZ : 23,2 ans dans les Hauts-de-Seine contre 21,3 ans en Seine-Saint-Denis. À Paris, cette durée est inférieure grâce au montant moyen de l'apport personnel plus important que dans le reste du Grand Paris.

## Durée moyenne du prêt principal par département



Source : SGFGAS/ANIL - PTZ 2019

## **Notre mission : toute l'information logement**

L'ADIL de Paris propose **gratuitement** à l'ensemble des locataires, propriétaires, copropriétaires ou candidats à l'accession, des conseils complets, neutres et gratuits sur l'ensemble des aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

L'**ADIL de Paris** assure au bénéfice de ses partenaires professionnels des actions de **formation**, de **conseil** et d'**expertise juridique**, ainsi que d'**observation** et d'**études** liées à leur domaine d'activité. Elle dispose d'un Observatoire du logement et propose des publications adaptées aux préoccupations des acteurs du logement de Paris, de la Métropole du Grand Paris et de la région Ile-de-France : logement social, conjoncture immobilière, marché du logement neuf, prévention des expulsions, habitat indigne, etc.

**[www.adil75.org](http://www.adil75.org)**

**Agence Départementale d'Information sur le Logement**

Décembre 2020

Directrice de la publication : Hélène **LE GALL**, Directrice de l'ADIL 75 et de l'ADIL 94

Rédaction et conception graphique : Clémence **ROUHAUD**, Responsable de l'Observatoire de l'ADIL 75

Introduction juridique : Dominique **NOËL**, Juriste de l'ADIL 75

Avec la contribution des **ADIL 92 et 93**