



LA PRODUCTION DE PRÊTS A TAUX ZERO (PTZ) EN ISERE EN 2017

Cette étude a pour objectif de déterminer le profil des bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro et des opérations financées dans le département de l'Isère en 2017. Les données utilisées pour cette étude proviennent du fichier de la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Action Sociale (SGFGAS) qui a notamment pour mission de contrôler l'octroi du Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Introduction

1. Définition du Prêt à Taux Zéro

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est depuis 1995 le dispositif phare d'aide à l'accession à la propriété. Il est en effet le principal outil des politiques publiques en matière d'habitat pour permettre aux ménages les plus modestes d'acquérir un bien immobilier afin d'y établir leur résidence principale.

Il s'agit d'un prêt immobilier sans frais de dossier dont les intérêts sont pris en charge par l'Etat pour l'acquisition d'un logement neuf ou à réhabiliter. Pour pouvoir y prétendre, il convient de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années, et de respecter des plafonds de ressources qui varient en fonction de la composition du ménage.

A noter, les banques et les établissements de crédit qui distribuent le Prêt à Taux Zéro ont une liberté totale pour apprécier la solvabilité des emprunteurs et un seul prêt à taux zéro peut être octroyé par opération.

Depuis sa mise en place, le Prêt à Taux Zéro a fait l'objet de nombreux aménagements, tant au niveau des conditions d'attribution que des publics concernés (plafonds de ressources) et des affectations pour lesquelles il peut être mobilisé.

2. Le Prêt à Taux Zéro au fil du temps

- **1995** : Création du Prêt à Taux Zéro, il remplace alors le « prêt aidé à l'accession à la propriété ».
- **1997** : Le Prêt à Taux Zéro est désormais réservé aux primo-accédants : Il convient dès lors pour pouvoir y prétendre de ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'offre de prêt immobilier.
- **2005** : Dans un objectif de relance de l'économie, le Prêt à Taux Zéro est totalement réformé 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 augmenté pour les familles nombreuses, et le nouveau Prêt à Taux Zéro s'ouvre sur les logements anciens avec la suppression de la condition de travaux.
- **2011** : Création du PTZ+ : La flambée des prix de l'immobilier conduit le gouvernement à mettre en place un Prêt à Taux Zéro renforcé. Il remplace alors l'ancien PTZ, le Pass foncier et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et devient l'unique dispositif public d'aide à l'accession à la propriété privée.
- **De 2011 à 2017** : Le PTZ+ subit des aménagements successifs par le biais des lois de finances afin de s'adapter aux conjonctures sociales et économiques.

Le PTZ en 2017

La loi de finances pour 2016 du 29 décembre 2015 a modifié le PTZ + dans le but de toucher un plus large public et d'offrir des conditions plus avantageuses. Les dispositions du décret n° 2015-1813 du 29 décembre 2015 fixant les conditions et les modalités du PTZ seront maintenues pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2017.

Les mesures adoptées ont eu plusieurs objectifs :

- Augmenter les plafonds de revenus des ménages éligibles pour viser plus de primo-accédants ;
- Permettre le financement de l'acquisition de logements anciens (sous condition d'effectuer des travaux à hauteur de 25 % du coût total de l'opération) sur l'ensemble du territoire et non plus seulement dans 6 000 communes rurales ;
- Fixer la quotité du prêt à 40 % de l'achat d'un logement dans le neuf comme dans l'ancien ;

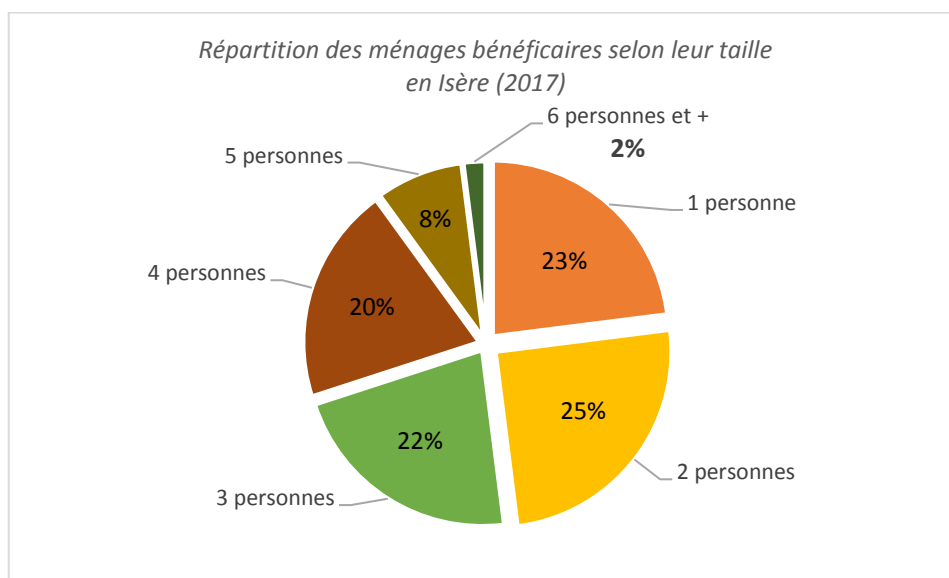
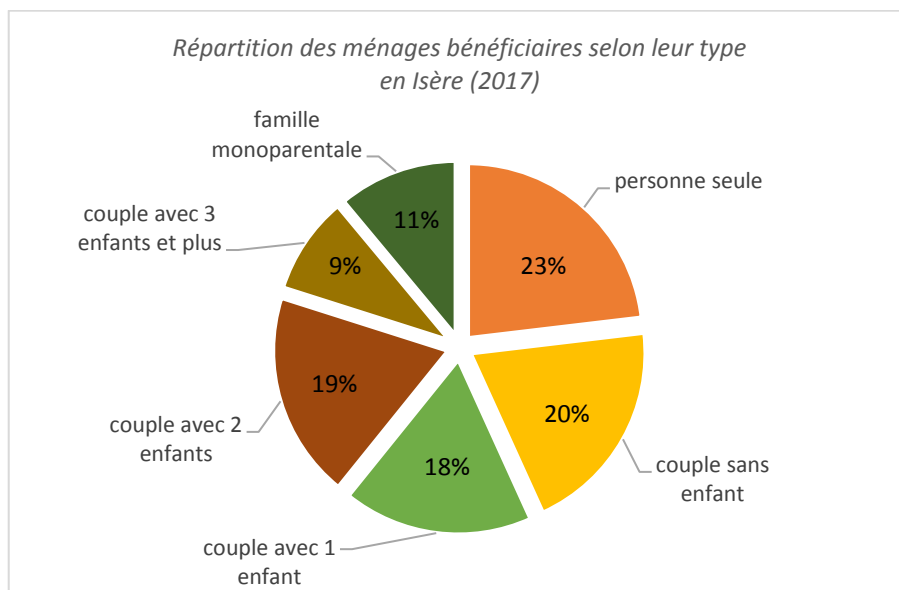
Prévoir un différé de remboursement pour toutes les tranches de revenu (en augmentation pour les trois premières) et d'augmenter la durée du remboursement de 20 à 25 ans.

I. Le profil des emprunteurs en 2017

1. Les bénéficiaires d'un PTZ en majorité des ménages de petite taille

En 2017, précisément 2 568 Prêts à Taux Zéro ont été attribués aux isérois, désireux d'accéder à la propriété en résidence principale (2 489 en 2016).

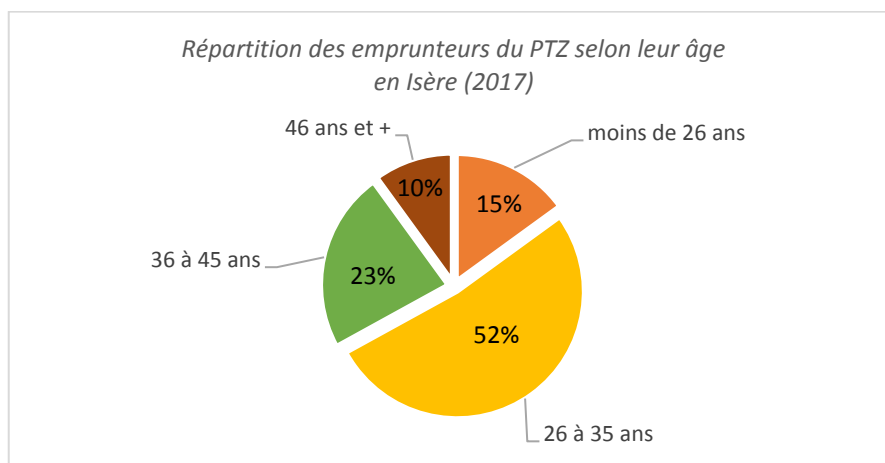
Les bénéficiaires sont des ménages majoritairement de personnes seules ou des couples sans enfant. En effet, les ménages d'une personne représentent 23% des bénéficiaires et les ménages de deux personnes représentent 20% de l'ensemble des attributions de Prêt à Taux Zéro dans le département de l'Isère en 2017.



On peut noter l'inexorable érosion de la participation des ménages de grande taille (4 ,5 pers et +) dont la proportion était de 43,8% en 1999 est qui est 30% en 2017.

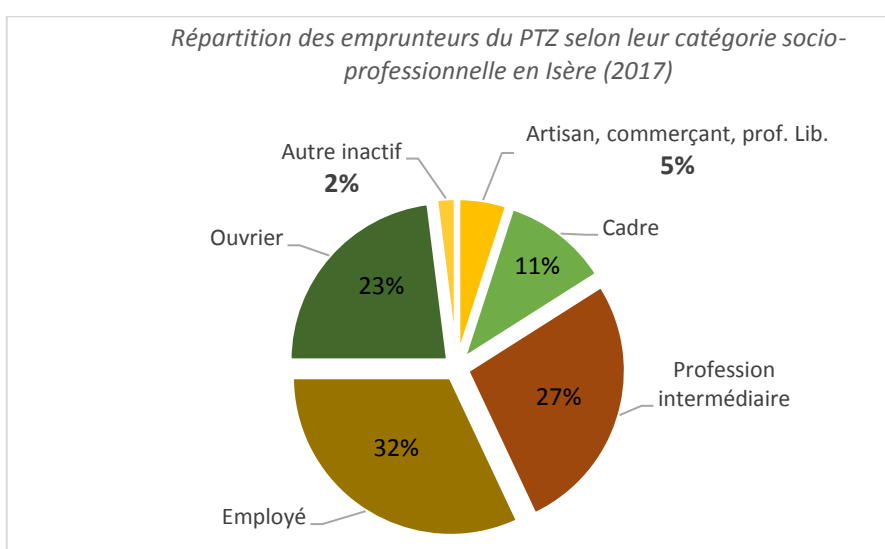
2. Le PTZ finance surtout les projets d'accession de jeunes actifs employés

Plus de la moitié des emprunteurs sont âgés de 26 à 35 ans (52%) suivis des 36 à 45 ans qui représentent 23% des bénéficiaires sur le département, ce qui ne diffère pas des chiffres observés en 2016.



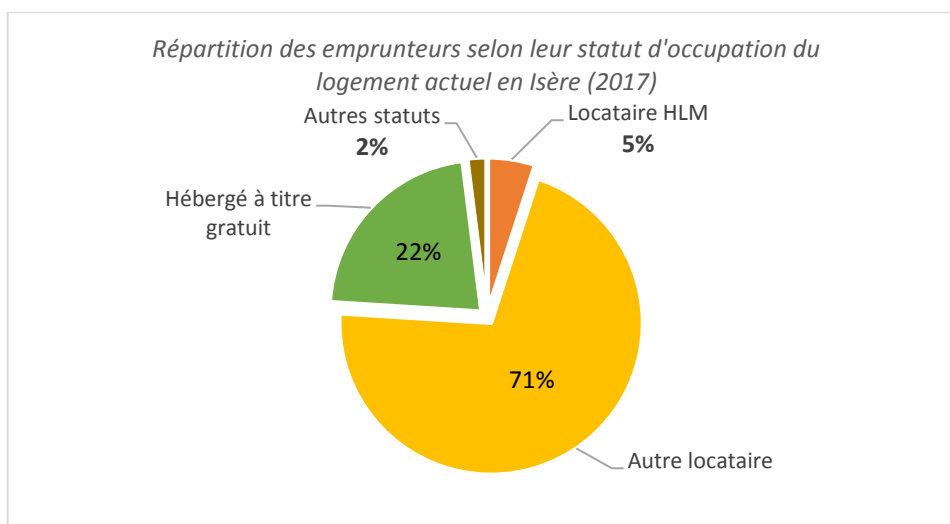
Les employés, principaux destinataires de l'accession aidée, **sont les plus nombreux** à financer leur projet d'accession avec l'aide d'un Prêt à Taux Zéro. En effet, cette catégorie socio-professionnelle représente 32% des bénéficiaires (35% au niveau national). Les professions intermédiaires constituent aussi une part importante des emprunteurs (27%), suivies par les ouvriers (23%).

A noter : Les agriculteurs et les retraités sont absents du dispositif, les artisans-commerçants et professions libérales (5%) et les cadres (11%) sont en nombre assez faible. Les inactifs ne constituent que 2% des bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro.

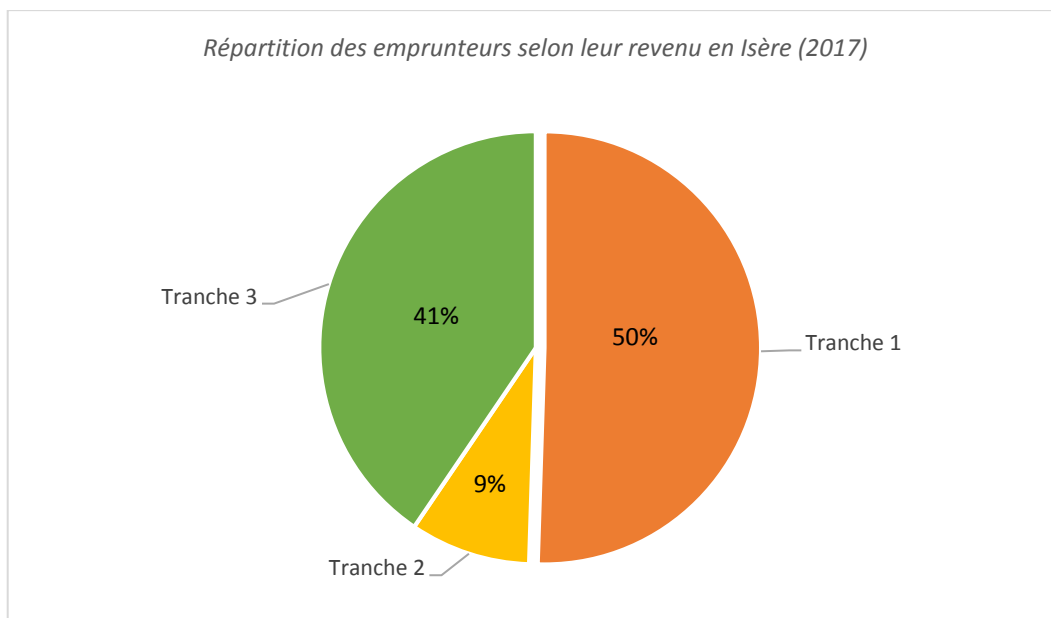


3. *La plupart des bénéficiaires sont locataires du parc privé aux revenus modestes voire intermédiaires*

Les emprunteurs proviennent **essentiellement du parc locatif privé** : les données concernant le statut d'occupation démontrent qu'ils étaient 71% et seulement 5% dans le parc locatif public. Ce constat peut s'expliquer par un **revenu moyen plus faible pour les locataires HLM** que pour les locataires du secteur privé. Enfin, les **prix élevés des loyers du secteur privé** et les taux particulièrement bas des prêts immobiliers peuvent inciter les locataires du parc privé à vouloir accéder à la propriété. 22% des bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro étaient hébergés chez leurs parents avant leur projet d'accession.



4. *La plupart des bénéficiaires relève de la tranche basse des revenus*

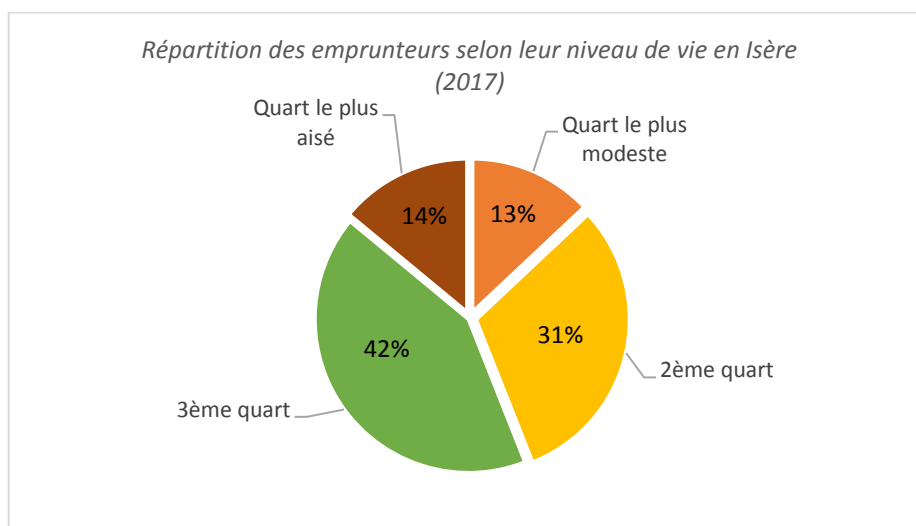


Pour rappel, le SGFGAS mesure le niveau de ressources des accédants de la manière suivante.

Par tranche de revenus selon le zonage : c'est le rapport entre le revenu net imposable et le quotient familial qui dépend du nombre de personnes destiné à occuper le logement. Chaque tranche est ensuite définie en fonction du zonage B1/B2/C de 2017.

Tranches de revenus	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤19 500 €	≤16 500€	≤14 000 €
2	19 501-21 500 €	16001-18 000 €	14 001-15 000 €
3	21 501-30 000 €	18 001-27 000 €	15 001-24 000 €
4	>30 000 €	>27 000 €	>24 000 €

5 La plupart des bénéficiaires ont des revenus intermédiaires voire modestes



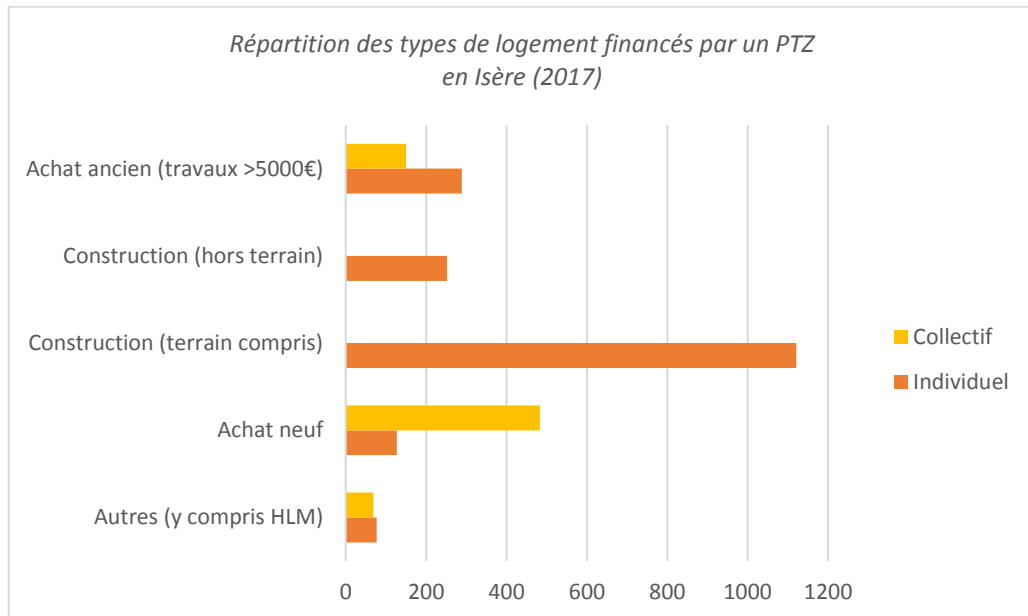
Par tranche de niveau de vie de l'ensemble des ménages : construit à partir du revenu annuel et de la situation familiale.

Tranche de niveau de vie de l'ensemble des ménages	Revenu
Quart le plus modeste	≤14 406 €
2ème quart	14 407-19 712 €
3ème quart	19 713-27 013 €
Quart le plus aisé	>27 013 €

II. Les opérations financées en PTZ en 2017

1. La maison individuelle : le projet d'accession privilégié

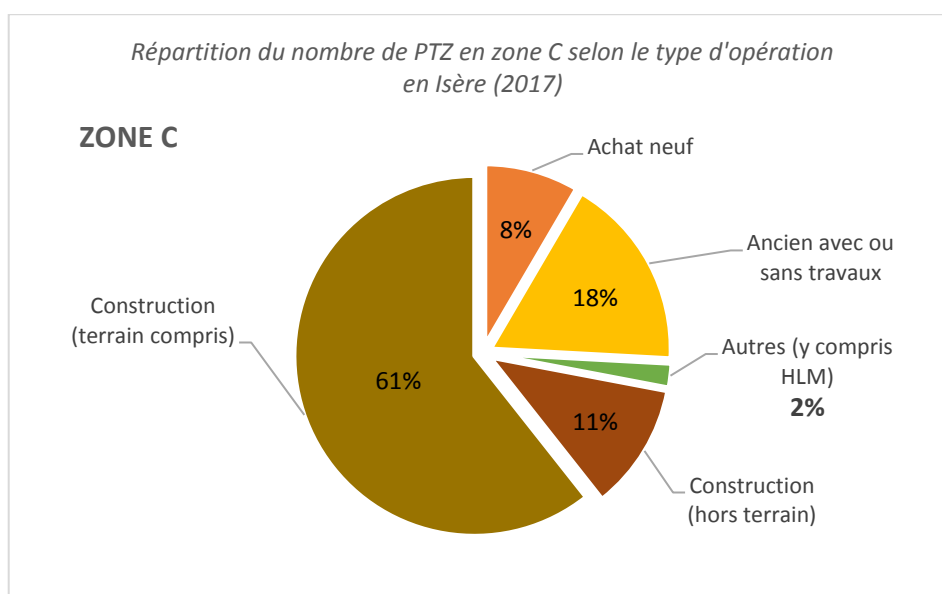
Concernant les types de logement financés par un Prêt à Taux Zéro, **73% des projets d'accession concernent un logement individuel** (maison) et **27% concernent un logement collectif** (appartement) : 1 121 projets d'achat d'une maison impliquent la construction et l'achat d'un terrain et 482 projets d'achat d'un appartement sont en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). La construction neuve (610 financements) mobilise plus le Prêt à Taux Zéro que l'achat dans ancien (439 financements).



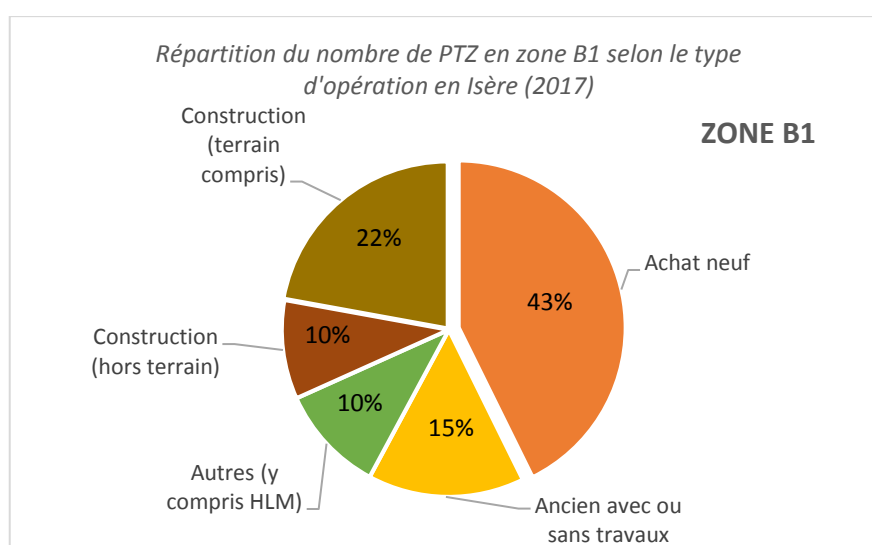
2. La géographie du Prêt à Taux Zéro

Pour rappel, la zone B1 représente les agglomérations de plus de 250 000 habitants, la zone B2 celles de plus de 50 000 habitants et la zone C concerne le reste du territoire. (Voir annexe)

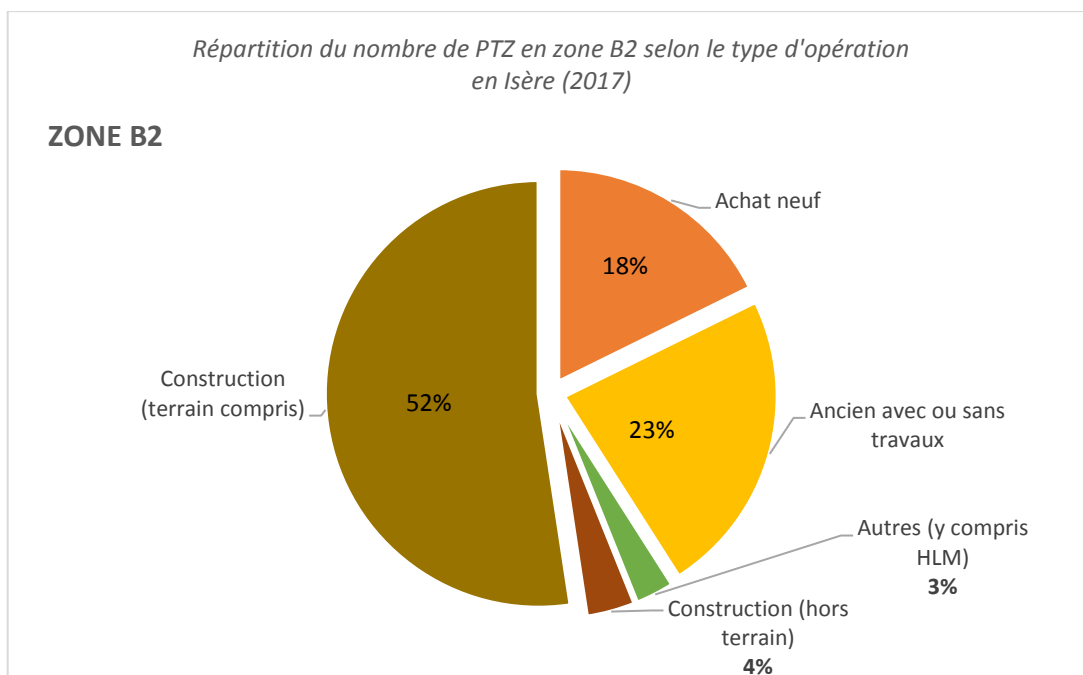
Les emprunteurs ont privilégié l'achat d'une propriété hors zone tendue (c'est-à-dire dans les agglomérations de moins de 50 000 habitants). En effet, 1 222 projets d'accession en PTZ en zone C, c'est-à-dire 48%. Dans 61% des cas, ils concernent une construction avec l'achat du terrain. Une disponibilité foncière plus importante et des prix plus abordables expliquent en partie ce constat. Dans un contexte de progression constante des coûts de l'énergie et des transports, le conseil de l'ADIL sera d'autant plus pertinent car il attirera l'attention du ménage sur l'évolution de son budget ainsi en anticipant le ménage prévient des difficultés financières.



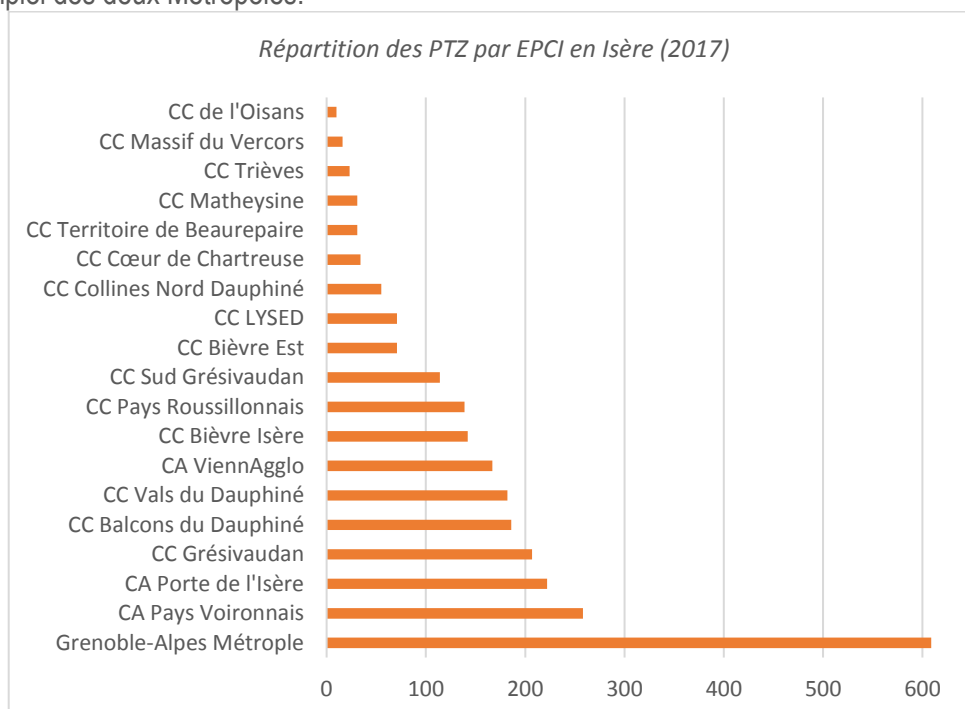
42% des Prêts à Taux Zéro en 2017 concernent l'achat d'une propriété en zone tendue. En effet, 1 075 PTZ ont été accordés dont 43% pour un logement neuf et 10% pour l'achat dans le parc social. Ce choix peut s'expliquer par le rapprochement des bassins d'emploi et des services.



L'achat en zone B2 ne concerne que 11% des Prêt à Taux Zéro et c'est la construction avec achat du terrain qui domine (52%). L'achat d'un logement ancien nécessitant ou non des travaux est plus conséquente (23%) que dans les zones B1 et C.



La Métropole grenobloise concentre à elle seule 24% des PTZ en Isère en 2017, précisément 609 prêts aidés. Les territoires voisins comme le Pays Voironnais, le Grésivaudan et le Sud Grésivaudan représentent ensemble 22,5% des Prêt à Taux Zéro. Les EPCI en périphérie de la Métropole lyonnaise comme la CAPI, ViennAgglo, LYSED et les Balcons du Dauphiné concentrent 25% des PTZ, c'est-à-dire 646 prêts aidés. L'attractivité de ces territoires peut s'expliquer par les prix moins élevés des logements et la proximité avec les bassins d'emploi des deux Métropoles.



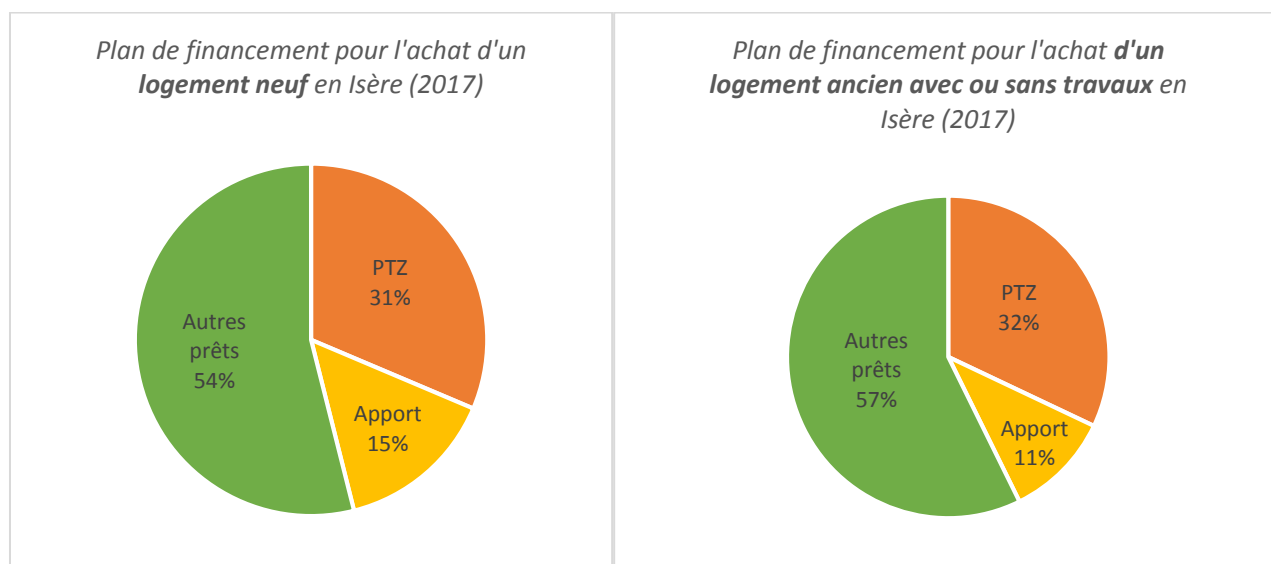
III Les caractéristiques financières des opérations financées avec un Prêt à Taux Zéro en 2017

Tous types d'opérations confondus, le coût total TTC moyen des logements financés à l'aide d'un Prêt à Taux Zéro est de 214 064 €. Ce montant moyen varie de 178 703 € pour une opération dans l'ancien à 241 333 € pour une opération de construction avec achat de terrain compris.

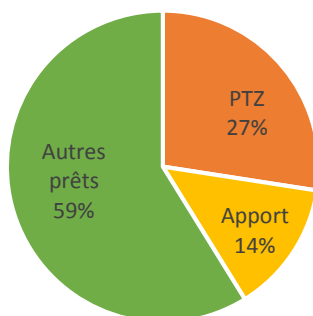
Sur l'ensemble des opérations réalisées en Isère en 2017, **le Prêt à Taux Zéro représente en moyenne 31% du plan de financement toutes catégories de logement confondues**. Le prêt à Taux Zéro remplit ainsi son rôle de prêt complémentaire au prêt principal et à l'apport personnel des emprunteurs. **En moyenne, la durée du prêt principal s'élève à 260 mois, c'est-à-dire 21 ans et 6 mois.**

Le Prêt à Taux Zéro représente une part plus conséquente lorsqu'il s'agit d'une construction sans terrain (31% du total des prêts) et de l'achat d'un logement ancien avec ou sans travaux (32%). Sa part est moins élevée concernant l'achat d'un logement individuel autres (y compris HLM), c'est-à-dire 27%.

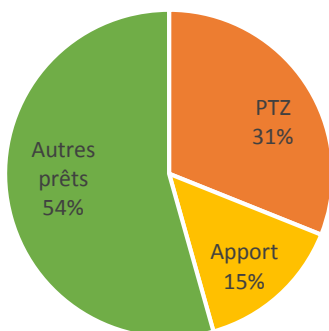
L'autofinancement représente, en 2017, 12 % du coût total de l'opération : on remarque que l'apport personnel est plus important pour une construction hors terrain (15% du montant de l'opération s'élevant à 197 609 €) et pour un logement neuf (15% pour une opération s'élevant à 207 250 €) que pour un logement ancien (10% pour une opération à 178 703 €).



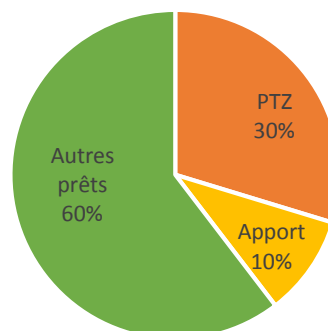
Plan de financement pour l'achat d'un logement autre (y compris HLM) en Isère (2017)



Plan de financement pour une construction hors terrain en Isère (2017)



Plan de financement pour une construction avec terrain en Isère (2017)



Conclusion

En 2018, le Prêt à Taux Zéro est recentré sur les spécificités territoriales. La loi de finance pour 2018 a annoncé la prorogation du dispositif pour une durée de 3 ans, soit jusqu'en 2021.

Cette nouvelle version du Prêt à Taux Zéro apporte quelques modifications par rapport à ses homologues des années précédentes :

- Les conditions d'octroi dans le neuf restent inchangées, seul le zonage dans lequel le prêt peut être distribué évolue : désormais le Prêt à Taux Zéro dans le neuf ne peut être accordé que pour des opérations se situant en zone ABIS, A et B1. Il peut également être attribué dans les zones B2 et C mais avec une quotité réduite de 20% et uniquement jusqu'au 31 décembre 2019. Au-delà de cette date, le PTZ dans le neuf ne sera plus possible en zone B2 et C.
- Le Prêt à Taux Zéro dans l'ancien n'est ouvert qu'aux opérations situées en zone B2 et C sous réserve que l'opération totale comprenne une quotité minimum de 25% de travaux. Les zones ABIS, A et B1 sont simplement exclues.
- La loi de finance ouvre le Prêt à Taux Zéro dans l'ancien (toujours avec cette réserve des 25% de travaux) aux opérations de vente d'immeuble à rénover (VIR).

Enfin, la loi prévoit que le gouvernement remette deux rapports au Parlement :

- Le premier, avant le 1^{er} septembre 2018, pour évaluer les zones géographiques établies pour l'octroi du Prêt à Taux Zéro. Il s'agira notamment d'apprécier la pertinence des critères retenus pour le classement des communes au regard des besoins des territoires concernés, lesquels ont fait l'objet de nombreuses critiques ;
- Le second, avant le 1^{er} septembre 2019, pour juger de l'efficacité du Prêt à Taux Zéro sur l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires et pour permettre au Parlement de disposer de ces informations en vue de l'examen du projet de loi de finances pour 2019.

ANNEXES

Taille du ménage	en %	en nombre
1 personne	23%	597
2 personnes	25%	641
3 personnes	22%	565
4 personnes	20%	521
5 personnes	8%	201
6 personnes et +	2%	43
Ensemble	100%	2568

Type de ménage	en %	en nombre
personne seule	23%	597
couple sans enfant	20%	525
couple avec 1 enfant	17,5%	451
couple avec 2 enfants	19%	490
couple avec 3 enfants et plus	9%	230
famille monoparentale	11%	275
Ensemble	100%	2568

Tranche d'âge de l'emprunteur	en %	en nombre
moins de 26 ans	15%	397
26 à 35 ans	52%	1322
36 à 45 ans	23%	593
46 ans et +	10%	256
Ensemble	100%	2568

Catégorie socio-professionnelle	en %	en nombre
Agriculteur	0%	0
Artisan, commerçant, prof. Lib.	5%	126
Cadre	11%	284
Profession intermédiaire	27%	685
Employé	32%	821
Ouvrier	23%	599
Retraité	0%	n.d
Autre inactif	2%	37
Ensemble	100%	2552

Statut d'occupation	en %	en nombre
Locataire HLM	5%	114
Autre locataire	71%	1828
Hébergé à titre gratuit	22%	561
Propriétaire (handicapé)	0%	n.d
Autres statuts	2%	57
Ensemble	100%	2560

Tranche de niveau de vie de l'ensemble des ménages	en %	en nombre
Quart le plus modeste	13%	325
2ème quart	31%	801
3ème quart	42%	1084
Quart le plus aisé	14%	358
Ensemble	100%	2568

Tranche de revenu	en %	en nombre
Tranche 1	50,5%	1297
Tranche 2	9%	223
Tranche 3	41%	1048
Ensemble	100%	2568

Type de logement	Autres (y compris HLM)	Achat neuf	Construction (terrain compris)	Construction (hors terrain)	Achat ancien (travaux >5000€)	Ensemble
Individuel	77	127	1121	252	289	1866
Collectif	69	483	0	0	150	702
Ensemble	146	610	1121	252	439	2568

Zonage	Type d'opération	Nombre de PTZ	Nombre de PTZ en %
B1	Achat neuf	459	43%
	Ancien avec ou sans travaux	163	15%
	Autres (y compris HLM)	112	10%
	Construction (hors terrain)	103	10%
	Construction (terrain compris)	238	22%
Sous-total		1075	100%
B2	Achat neuf	48	18%
	Ancien avec ou sans travaux	63	23%
	Autres (y compris HLM)	8	3%
	Construction (hors terrain)	10	4%
	Construction (terrain compris)	142	52%
Sous-total		271	100%
C	Achat neuf	103	9%
	Ancien avec ou sans travaux	213	17%
	Autres (y compris HLM)	26	2%
	Construction (hors terrain)	139	11%
	Construction (terrain compris)	741	61%
Sous-total		1222	100%

EPCI	Nombre de PTZ	Nombre de PTZ en %
Grenoble-Alpes Métropole	609	24%
CA Pays Voironnais	258	10%
CA Porte de l'Isère	222	9%
CC Grésivaudan	207	8%
CC Balcons du Dauphiné	186	7%
CC Vals du Dauphiné	182	7%
CA ViennAgglo	167	6,5%
CC Bièvre Isère	142	5,5%
CC Pays Roussillonnais	139	5%
CC Sud Grésivaudan	114	4%
CC Bièvre Est	71	3%
CC LYSED	71	3%
CC Collines Nord Dauphiné	55	2%
CC Cœur de Chartreuse	34	1%
CC Territoire de Beaurepaire	31	1%
CC Matheysine	31	1%
CC Trièves	23	<1%
CC Massif du Vercors	16	<1%
CC de l'Oisans	10	<1%
Ensemble	2568	100%

Ensemble type de logement	Montant des opérations	Apport personnel moyen	Apport personnel %
Achat neuf	207 250,00 €	30 591,00 €	15%
Ancien avec ou sans travaux	178 703,00 €	18 955,00 €	11%
Autres (y compris HLM)	167 883,00 €	24 134,00 €	14%
Construction (hors terrain)	197 609,00 €	29 755,00 €	15%
Construction (terrain compris)	241 333,00 €	24 929,00 €	10%
total	214 064,00 €	25 778,00 €	12%

Ensemble type de logement	Montant des opérations	Montant du PTZ	Montant du PTZ %
Achat neuf	207 250,00 €	65 937,00 €	32%
Ancien avec ou sans travaux	178 703,00 €	58 869,00 €	33%
Autres (y compris HLM)	167 883,00 €	46 909,00 €	28%
Construction (hors terrain)	197 609,00 €	62 261,00 €	32%
Construction (terrain compris)	241 333,00 €	72 391,00 €	30%
total	214 064,00 €	66 103,00 €	31%

Ensemble type de logement	Montant des opérations	Autres prêts	Autres prêts %	Total des prêts	Durée du prêt principal (mois)
Achat neuf	207 250,00 €	114 738 €	55%	180 675,00 €	247
Ancien avec ou sans travaux	178 703,00 €	105 068 €	59%	163 937,00 €	251
Autres (y compris HLM)	167 883,00 €	99 980 €	60%	146 889,00 €	223
Construction (hors terrain)	197 609,00 €	110 434 €	56%	172 695,00 €	250
Construction (terrain compris)	241 333,00 €	146 727 €	61%	219 118,00 €	277
total	214 064,00 €	147 961,00 €	77%	191 891,00 €	260

Les zones A, B1, B2, C en Isère

Le classement des communes en zone A, B1, B2, C est défini par l'arrêté du 29 avril 2009.

Aucune commune du département n'est située en zone A et A bis (correspondant à Paris et sa banlieue).

Les communes situées en zone B1 sont les suivantes :

Bernin, Biviers, Bourgoin-Jallieu, Bresson, La Buisse, Champagnier, Champs sur Drac, Charvieu-Chavagneux, Chasse-sur-Rhône, Chavanoz, Chirens, Claix, Corenc, Crolles, Domarin, Domène, Échirolles, Eybens, Fontaine, Fontanil-Cornillon, Froges, Gières, Grenoble, L'Isle d'Abeau, Jarrie, Maubec, Moirans, La Pierre, Montchaboud, La Tronche, Le Champ-près-Froges, Le Pont-de-Claix, Le Versoud, Meylan, Montbonnot-Saint-Martin, Murianette, Nivolas-Vermelle, Noyarey, Poisat, Pont-de-Chérucy, Renage, Rives, Ruy, Saint-Alban-de-Roche, Saint-Jean-de-Moirans, Saint-Égrève, Saint-Ismier, Saint-Martin d'Uriage, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Nazaire-les-Eymes, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, Tignieu-Jamezieu, Varcès-Allières-et-Risset, Vaulnaveys-Le-Haut, Vaulx-Milieu, Venon, La Verpillière, Vif, Veurey-Voroize, Villefontaine, Vizille, Voiron, Villard-Bonnot, Voreppe.

Les communes situées en zone B2 sont les suivantes :

Chanas, La Chapelle-de-la-Tour, Chatte, Four, Le Grand-Lemps, Jardin, Le Péage-en-Roussillon, Pontcharra, Pont-Evêque, Les Roches-de-Condrieu, Roussillon, Sablons, Saint-Clair-de-la-Tour, Saint-Clair-du-Rhône, Saint-Jean-de-Soudain, Saint-Marcellin, Saint-Maurice l'Exil, Saint-Prim, Salaise-Sur-Sanne, Satolas-et-Bonce, Seyssuel, La Tour-du-Pin, Vienne, Vinay

Les autres communes du département sont situées en zone C.



ADIL DE L'ISERE

2 boulevard Maréchal Joffre

38 000 GRENOBLE

**Du mardi au vendredi
9 H à 18 H**

Une agence en Nord Isère
Ainsi que
de nombreuses permanences dans le département

www.adil38.org

04.76.53.37.30