S G F G A S

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

BILAN STATISTIQUE DES PTZ EMIS EN 2024

JUIN 2025

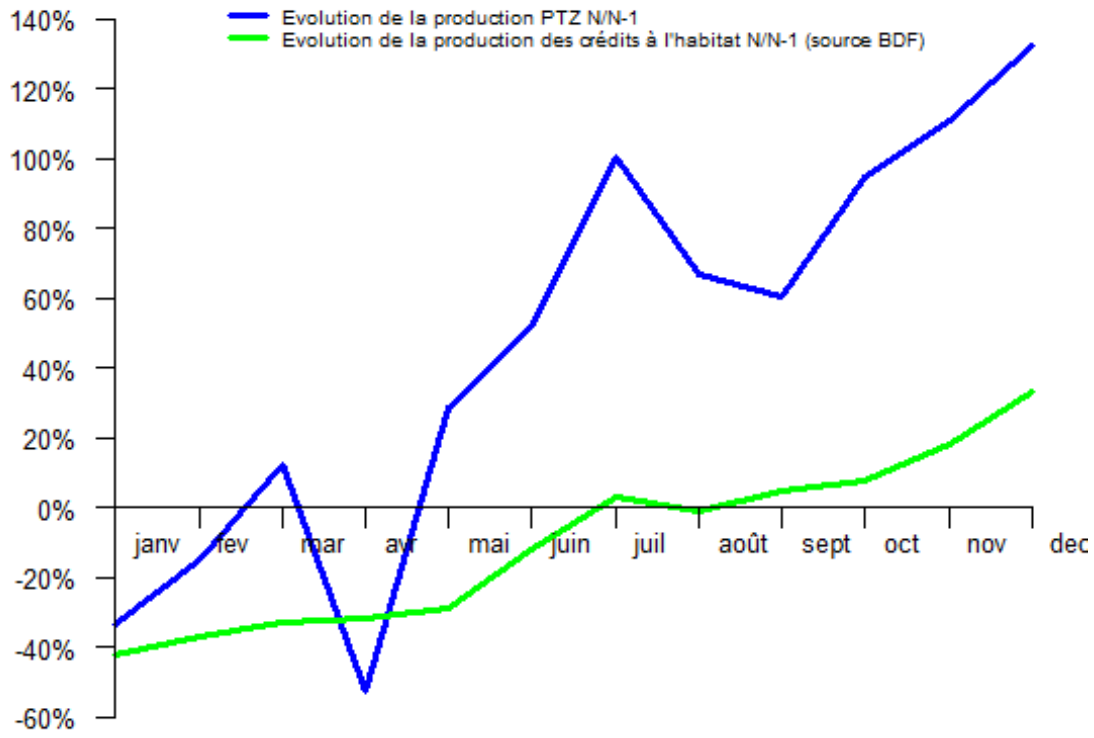
1 SYNTHÈSE 3
2 NOTE MÉTHODOLOGIQUE 4
3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PTZ POST AVRIL 2024 4
4 ÉMISSIONS DE PTZ 5
4.1 Historique réglementaire 5
4.2 Caractéristiques des PTZ produits 7
4.3 Caractéristiques des logements 10
4.3.1 Caractéristiques par type de logement 10
4.3.2 Caractéristiques par zone géographique 10
4.4 Caractéristiques des ménages bénéficiaires 11
4.4.1 Taille des ménages 11
4.4.2 Revenu des ménages par tranches 11
4.4.3 Revenu des ménages par déciles de revenu fiscal 12
4.4.4 Revenu des ménages et opérations 13
4.4.5 Taux d'effort et reste à vivre 14
4.5 Caractéristiques des moyens de financement 18
4.5.1 Taux d'apport 18
4.5.2 Taux nominal et durée des prêts complémentaires 18
4.5.3 Garanties 19
4.6 Répartition par département 20
5 FOCUS DES ÉMISSIONS DE PTZ DANS LES DEPARTEMENTS ET REGIONS D'OUTRE-MER 21

1 SYNTHÈSE

En 2024, la production de PTZ a diminué de 7% par rapport à 2023 et atteint un peu plus de 44 500 PTZ. Cette baisse est à nuancer car le périmètre du dispositif a été restreint au 1er avril 2024. A périmètre d'éligibilité identique, la production est en hausse de 48%.

Sur le deuxième trimestre de l'année 2024, la production a atteint un niveau historiquement bas (plus bas que le 1er trimestre de l'année de la pandémie COVID) en raison notamment des anticipations faites au 1er trimestre de recentrage géographique du dispositif au 1er avril, puis elle a repris une trajectoire dynamique au cours des deux derniers trimestres.

Figure 1 - Evolution mensuelle de la production en effectif des PTZ et en montant des prêts immobiliers entre 2023 et 2024



Pour la comparaison, le graphe ci-dessus se base sur les montants pour la référence de marché Banque de France (l'information en nombre de crédits à l'habitat n'est pas disponible). Les montants du PTZ ont été fortement impactés par les changements de quotité entre 2023 et 2024, d'où l'utilisation d'une référence en nombre pour les PTZ. L'analyse est faite à périmètre égal pour le PTZ.

Par ailleurs, la reprise de la production du PTZ à partir du mois de mai, couplée avec l'entrée en vigueur du recentrage géographique du PTZ à partir du mois d'avril 2024, a entrainé une stabilisation de la compensation octroyée par l'Etat aux distributeurs (sous la forme d'un crédit d'impôt), qui reste pratiquement au même niveau qu'en 2023 (+1%). Au final, la dynamique de la production des PTZ reste au-dessus de celle du marché du crédit à l'habitat.

2 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

Les chiffres du bilan statistique sur les PTZ 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 notamment. Les caractéristiques connues d'une génération à une date donnée 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 néanmoins exclues des analyses statistiques).

Ce bilan 2024 est particulier : compte tenu de la réforme du PTZ 2024 intervenue en avril, la comparaison avec 2023 n'est pas systématiquement dressée en année complète.

3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PTZ POST AVRIL 2024

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, du type d'opération, du revenu des emprunteurs, de la localisation du logement, du nombre de personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et du montant du ou des autres prêts.

Le montant maximum du PTZ est déterminé par l'application d'une quotité réglementaire au coût d'opération. Cette quotité dépend du niveau de revenu et du type d'opération :

Tableau 1 - Quotités par tranches et opérations

Tranche de revenus	Opérations hors HLM	HLM
1	50%	20%
2	40%	20%
3	40%	20%
4	20%	20%

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

Tableau 2 - Plafonds d'opération par taille de ménage

Taille de ménage	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	225 000 €	202 500 €	165 000 €	150 000 €
3	270 000 €	243 000 €	198 000 €	180 000 €
4	315 000 €	283 500 €	231 000 €	210 000 €
5 et plus	360 000 €	324 000 €	264 000 €	240 000 €

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 3 - Plafonds par tranche de ressources

Tranche	Zones A	Zones B1	Zones B2	Zones C
Tranche 1	≤ 25 000 €	≤ 21 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
Tranche 2	≤ 31 000 €	≤ 26 000 €	≤ 22 500 €	≤ 19 500 €
Tranche 3	≤ 37 000 €	≤ 30 000 €	≤ 27 000 €	≤ 24 000 €
Tranche 4	≤ 49 000 €	≤ 34 500 €	≤ 31 500 €	≤ 28 500 €

Tableau 4 - Durées par tranche de ressources

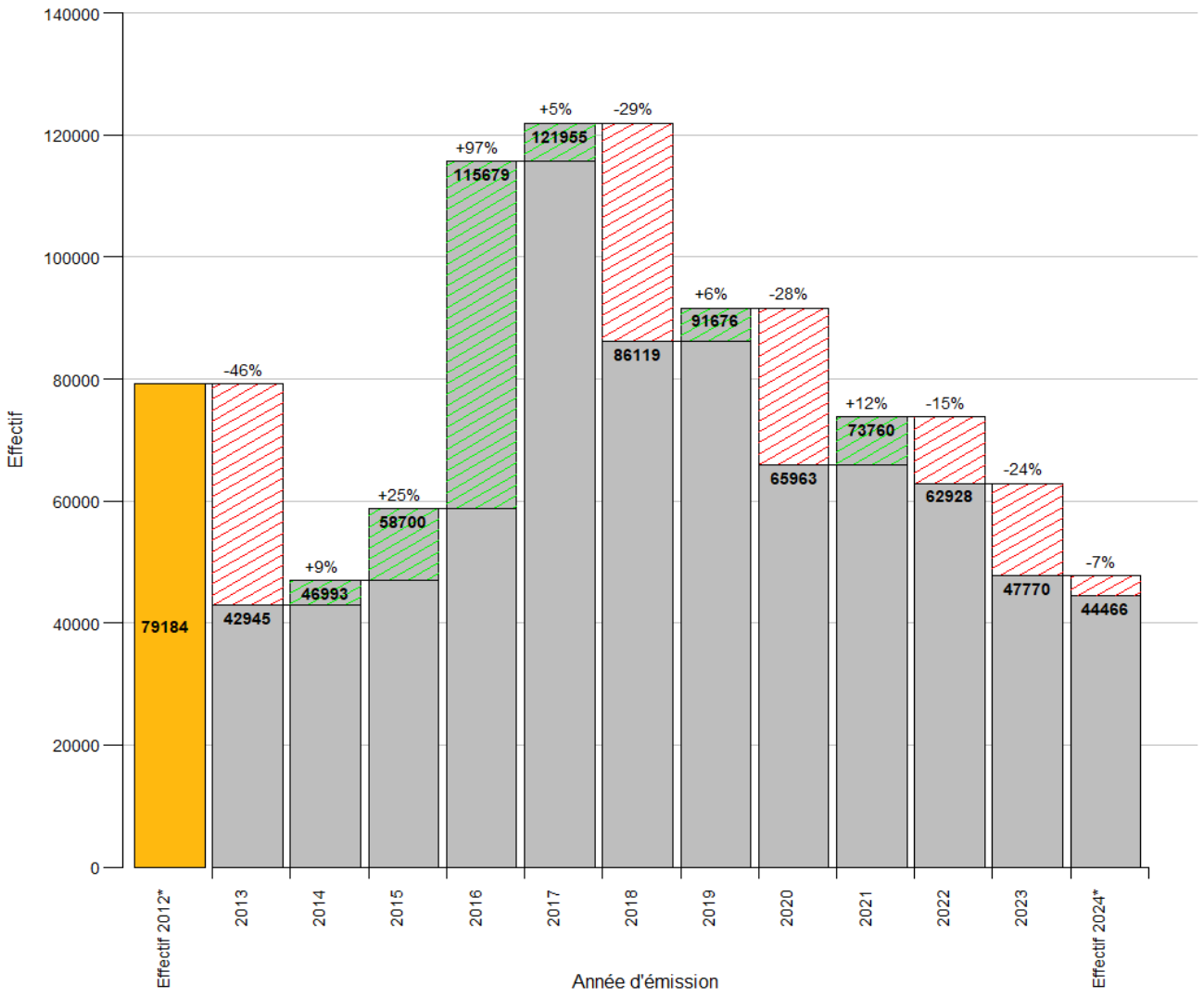
Tranche	Durée de différé	Durée d'amortissement
Tranche 1	10 ans	15 ans
Tranche 2	8 ans	12 ans
Tranche 3	2 ans	13 ans
Tranche 4	-	10 ans

4 ÉMISSIONS DE PTZ

4.1 Historique réglementaire

Depuis sa création, la volumétrie de PTZ est fortement dépendante des caractéristiques législatives et réglementaires du produit. Depuis 2012, la figure ci-après recense les évolutions annuelles.

Figure 2 - Historique des PTZ



Seules les principales modifications du PTZ ayant une conséquence sensible sur le niveau de production sont reprises ci-dessous :

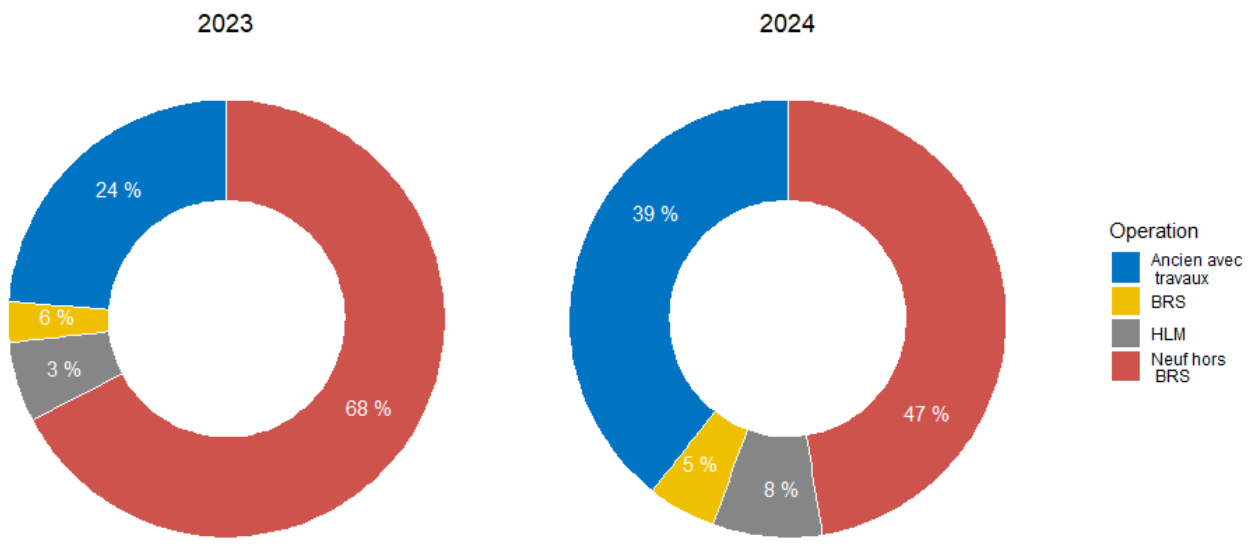
- 2012 - Recentrage dans le neuf et le rachat de HLM (pas d'ancien avec travaux). Instauration de plafond de ressources
- 2013 - Abaissement des plafonds de ressources
- 2015 - Ouverture aux opérations dans l'ancien avec travaux
- 2016 - Augmentation des plafonds de ressources
- 2018 - Suppression du financement des opérations dans l'ancien avec travaux en zone tendue
- 1er avril 2024 : suppression du financement du neuf en zone détendue et du financement de maison individuelle neuve en zone tendue (sauf cas particuliers)

4.2 Caractéristiques des PTZ produits

Au 31 mars 2025, la production totale du PTZ pour 2024 est de 44 466 pour un montant total prêté de 2846,4 M€.

La production se répartit de la façon suivante :

Figure 3 - Répartition des opérations (en effectif) des PTZ



On constate un triplement de la production HLM en nombre et un marché de l'ancien avec travaux très dynamique qui est venu compenser la perte de production liée à la restriction des critères géographiques d'éligibilité.

Au total, les effectifs sont en baisse de 6,9%.

Le tableau page suivante synthétise les principales caractéristiques selon le type d'opération.

Tableau 5 - PTZ selon le type d'opération

Description	Neuf 2023	Ancien avec travaux 2023	HLM 2023	Neuf 2024	Ancien avec travaux 2024	HLM 2024
Surface moyenne en m²	83	98	76	68	99	75
Montant moyen d'opération (€)	239 000	160 000	141 000	235 000	153 000	141 000
Prix au m² moyen	3 113	1 648	1 939	3 798	1 695	1 944
RFR moyen (€)	26 946	20 985	23 511	27 779	22 935	25 231
Taille moyenne du ménage	2,37	2,14	2,28	1,99	2,19	2,22
% en zone A	29%	0%	21%	55%	0%	28%
% en zone B1	28%	0%	40%	30%	0%	39%
% en zone B2	14%	24%	20%	5%	24%	16%
% en zone C	29%	76%	19%	10%	76%	17%
% en tranche 1 *	28%	35%	59%	45%	41%	65%
% en tranche 2 *	13%	9%	12%	23%	28%	19%
% en tranche 3 *	60%	56%	30%	27%	26%	13%
% en tranche 4 *				5%	5%	4%

La surface moyenne financée dans le neuf diminue de 17%, tandis que cette variation est en partie compensée par une hausse de 22% du prix moyen du m², ce qui limite l'impact sur le montant moyen des opérations financées. L'exclusion des maisons individuelles du périmètre d'éligibilité (sauf cas particulier) explique largement ces variations.

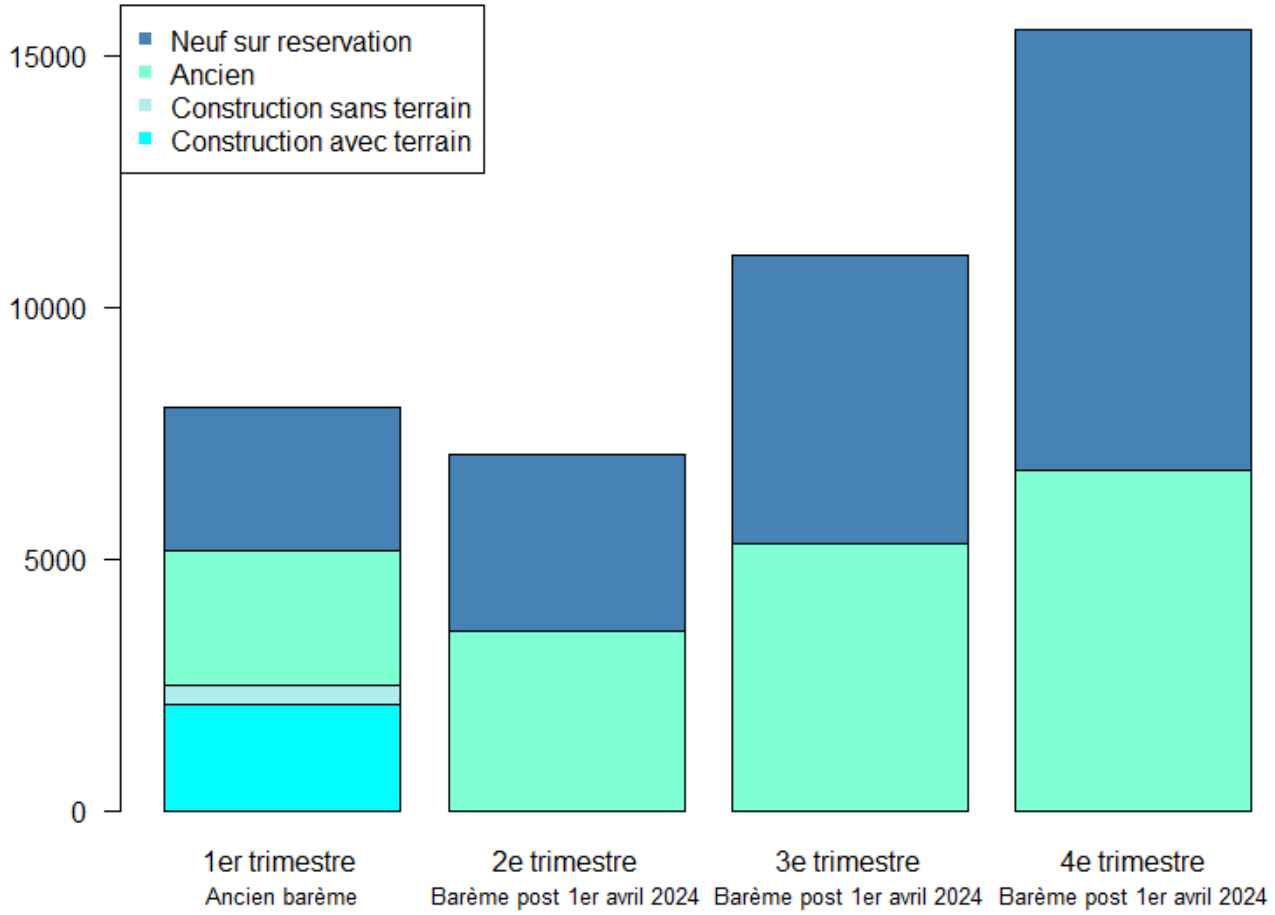
Le PTZ post avril 2024 a connu deux phases : un démarrage assez faible de production et un dynamisme exceptionnel à compter du 3e trimestre 2024.

Le 4e trimestre affiche le plus grand nombre d'émissions de PTZ.

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, et par les incertitudes quant au devenir du dispositif à l'automne 2024 (difficulté dans la mise en place du PLF, motion de censure…)

La figure ci-dessous illustre l'évolution de la production trimestrielle par type d'opérations. La disparition, à partir du 2ème trimestre 2024, des constructions avec/sans terrain s'explique par l'exclusion du périmètre d'éligibilité des maisons individuelles.

Figure 4 - Émissions trimestrielles de PTZ en 2024



4.3 Caractéristiques des logements

4.3.1 Caractéristiques par type de logement

Tableau 6 - Coût moyen d'opération et montant moyen du PTZ par type d'opération à compter du 1er avril 2024 :

Type d'opération	Montant moyen d'opération	Quotité du PTZ (%)	Montant moyen PTZ
Individuel Neuf*	209 887	38,0	79 307
Collectif Neuf	244 122	34,2	80 085
Individuel Ancien	163 855	37,6	59 030
Collectif Ancien	124 493	41,0	48 614
HLM Individuel	137 723	19,5	26 670
HLM Collectif	146 444	19,2	27 700
Ensemble	198 565	34,5	66 292

*il s'agit des opérations en zone QPV-ANRU

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).

4.3.2 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 : 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 élevés (notamment Marseille, Lyon, Lille, certaines communes des DROM),
2. la zone B1 : certaines grandes agglomérations 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 le reste des communes des DROM,
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.

823 communes ont changé de zone en juillet 2024 (passage de zones détendues vers tendues). Ces statistiques sont élaborées selon la commune du bien financé à la date d'offre.

Tableau 7 - Caractéristiques des opérations par zone géographique à compter du 1er Avril 2024

Zone	Effectifs	Montant moyen d'opération	Montant moyen du PTZ
A	11 953	256 406	81 353
B1	6 962	197 414	65 276
B2	4 487	168 171	61 324
C	12 659	157 197	54 390
Ensemble	36 061	198 565	66 292

4.4 Caractéristiques des ménages bénéficiaires

4.4.1 Taille des ménages

En 2024, les ménages en France contractant un PTZ se composent en moyenne de 2 personnes (70% des foyers d'une ou deux personnes, 15% de trois personnes et 15% de quatre personnes ou plus).

La taille de ménage la plus faible correspond aux opérations dans le neuf, avec une moyenne de 1,99, suivis par les logements anciens avec travaux à 2,19 et les HLM à 2,22.

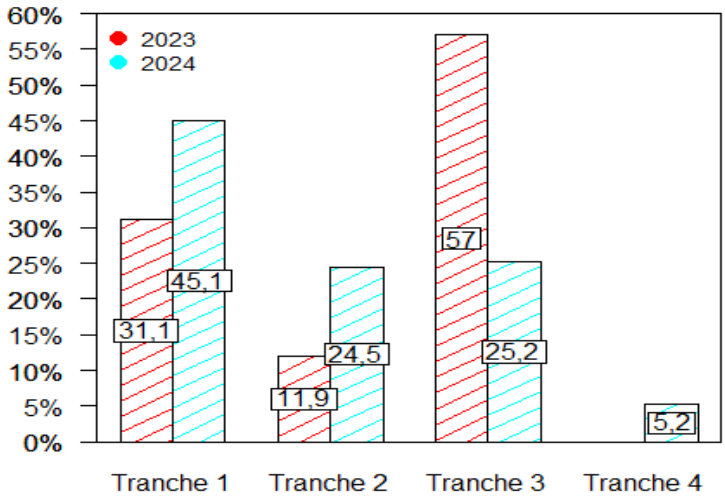
Les cadres et les retraités, représentant 23 % de la production, affichent les tailles moyennes de ménage les plus faibles, respectivement de 1,96 et 1,51. En revanche, les employés et les ouvriers, qui représentent plus de 50 % de la production, ont une taille moyenne de ménage de 2,12.

4.4.2 Revenu des ménages par tranches

Les répartitions par tranche ont évolué, la constitution des tranches étant différente comparativement à 2023, le périmètre n'est pas totalement comparable.

La tranche 1 enregistre la part la plus importante contrairement à la faible part de la tranche 4 qui ne représente que 5 % de la production globale 2024.

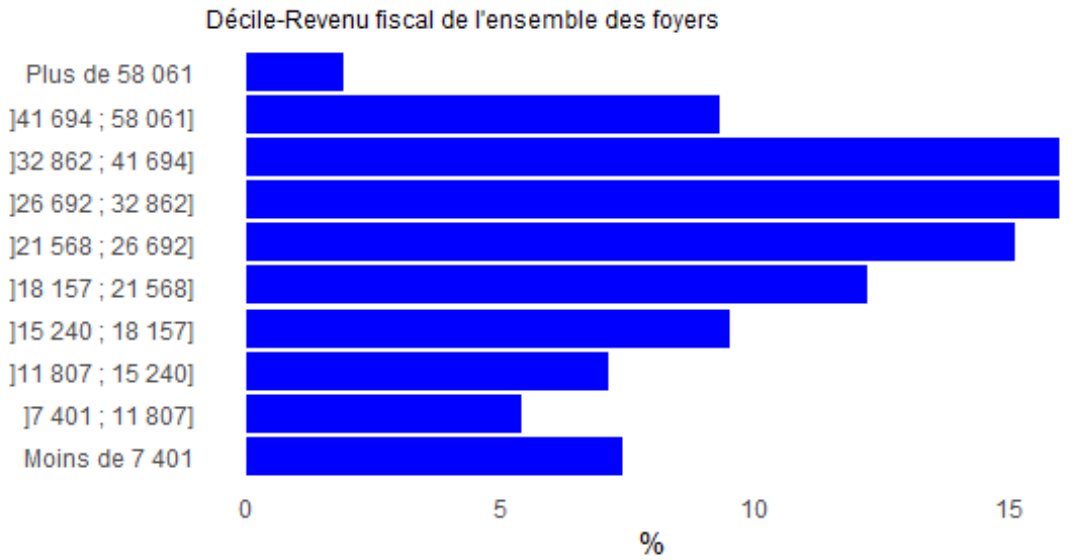
Figure 5 - Répartition des PTZ 2023 - 2024 par tranches du barème

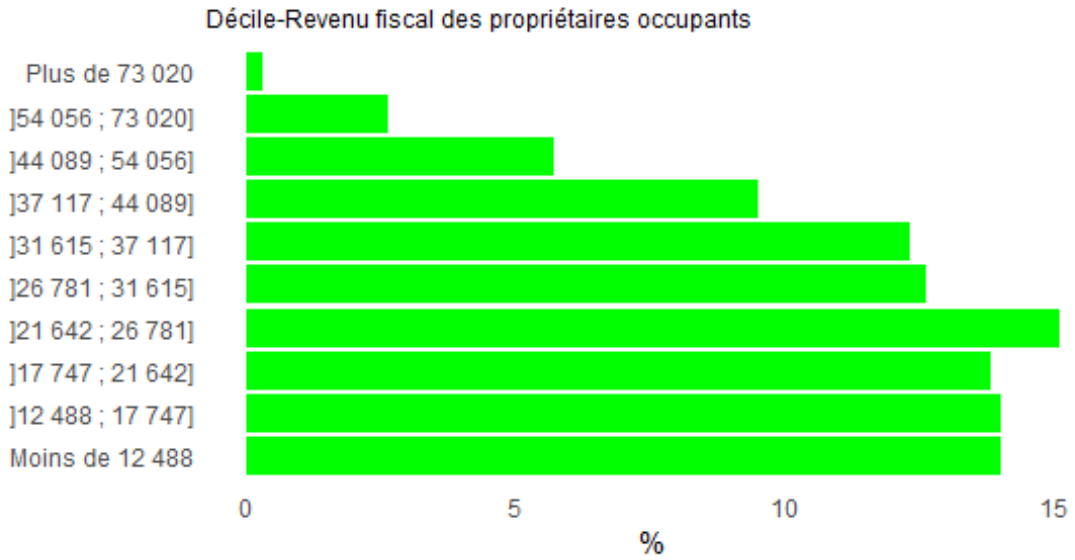


4.4.3 Revenu des ménages par déciles de revenu fiscal

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

Figure 6 - Répartition des revenus de référence des emprunteurs PTZ (par déciles des revenus fiscaux de l'ensemble des foyers en 2021 et par déciles des revenus fiscaux des propriétaires occupants en 2021)





La répartition des PTZ selon les déciles de RFR des propriétaires occupants illustre la vocation sociale des PTZ.

4.4.4 Revenu des ménages et opérations

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

Figure 7 - Montant moyen d'opération selon le revenu mensuel N (en nombre de SMIC)

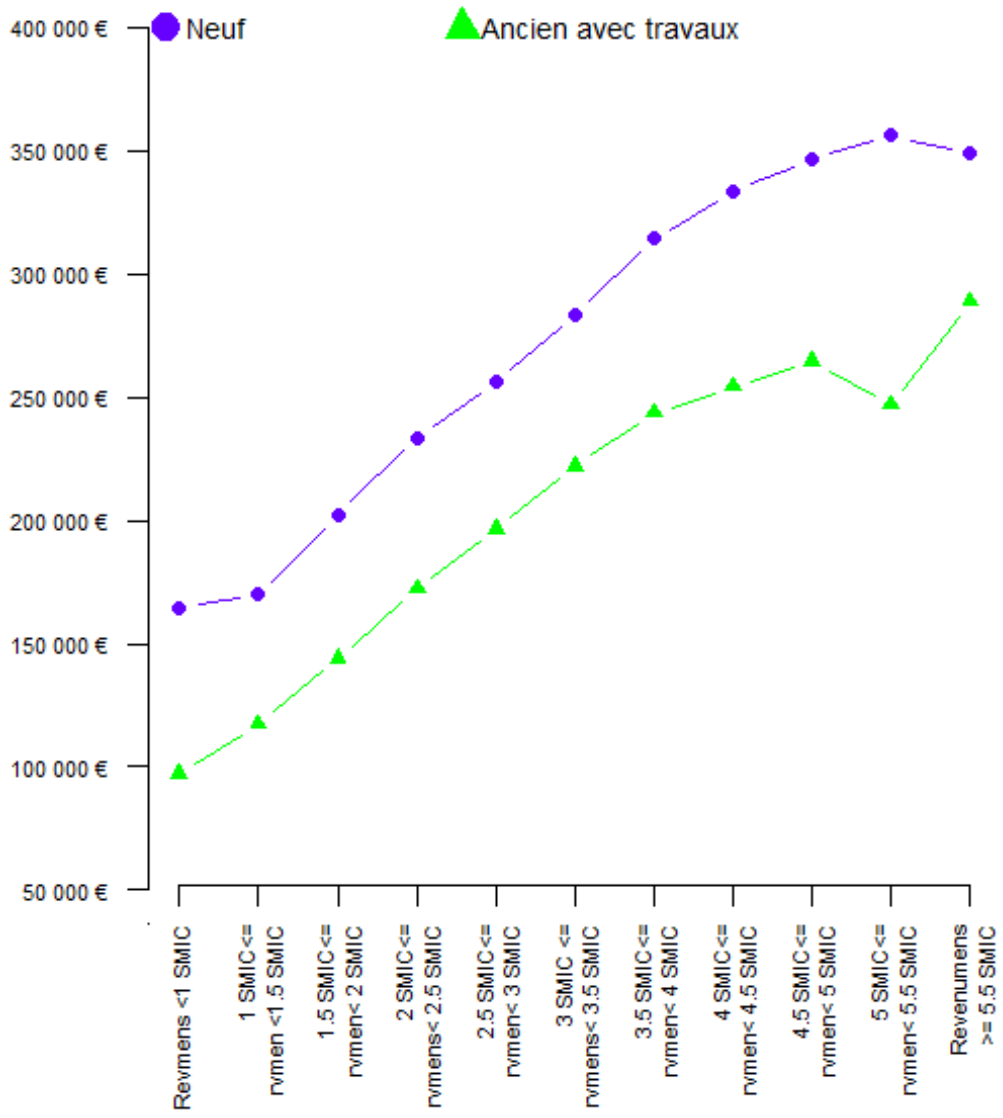
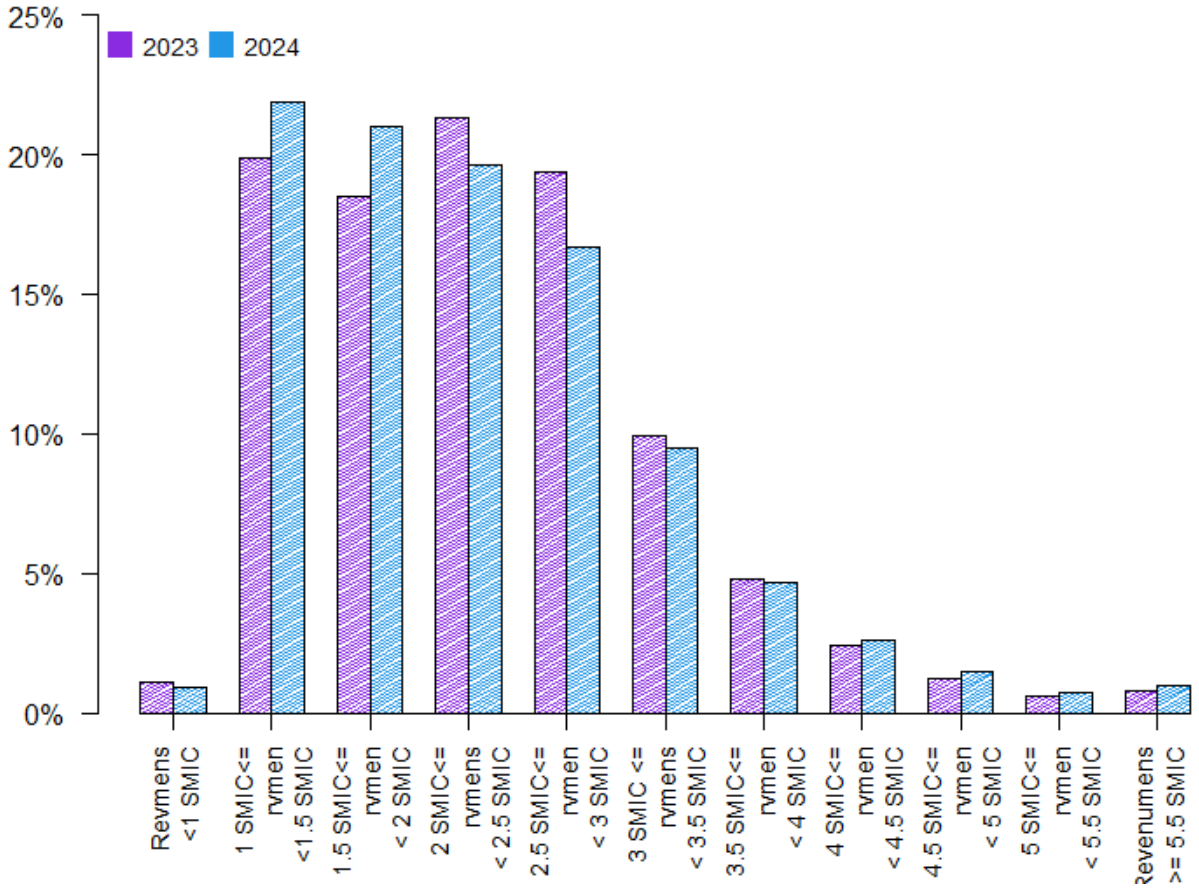


Figure 8 - Répartition des opérations selon le revenu mensuel N (en nombre de SMIC) et l'année d'émission



4.4.5 Taux d'effort et reste à vivre

Au sens du présent bilan, 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 et le reste à vivre 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.

Au total, 20 % des observations considérées comme aberrantes ont été exclues du périmètre retenu pour le calcul du taux d'effort et du reste à vivre.

Figure 9 - Taux d'effort des ménages dans le cadre de l'opération PTZ

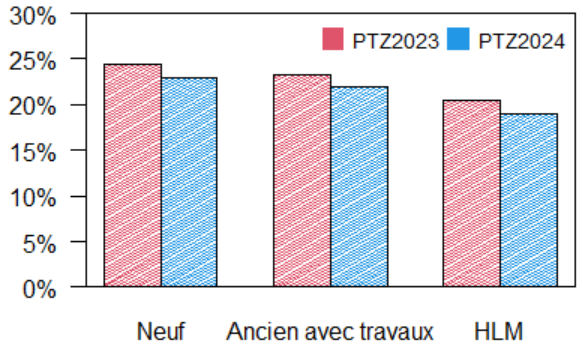


Figure 10 - Taux d'effort des ménages par tranche de revenus

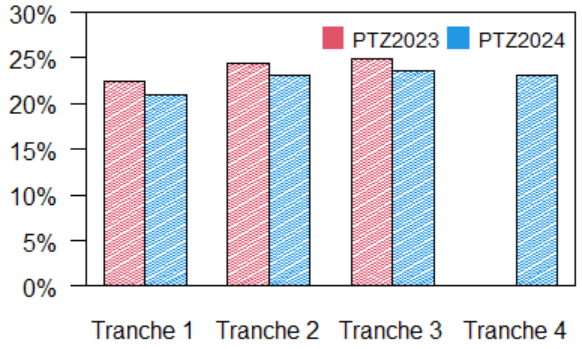
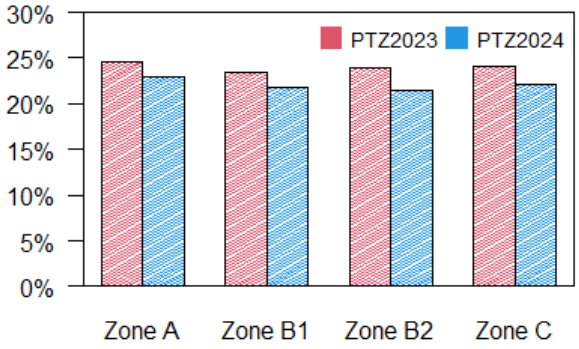


Figure 11 - Taux d'effort des ménages par zone



Les taux d'effort moyens illustrés à la Figure 11 baissent entre 2023 et 2024.

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 12 - Reste à vivre des ménages dans le cadre de l'opération PTZ (ramené au nombre de personne occupant le bien)

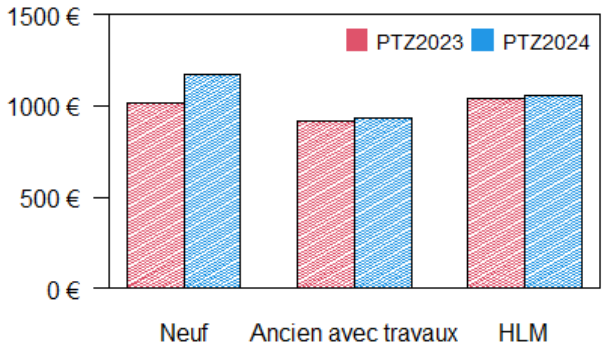


Figure 13 - Reste à vivre des ménages par zone (ramené au nombre de personne occupant le bien)

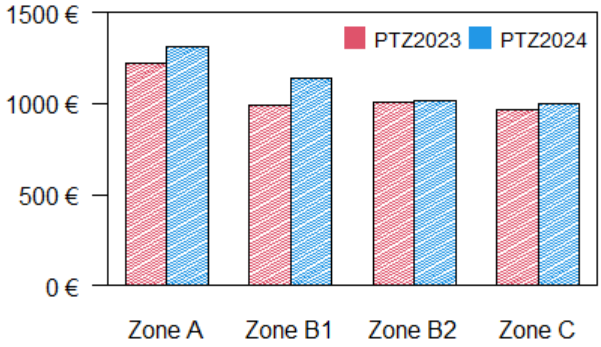
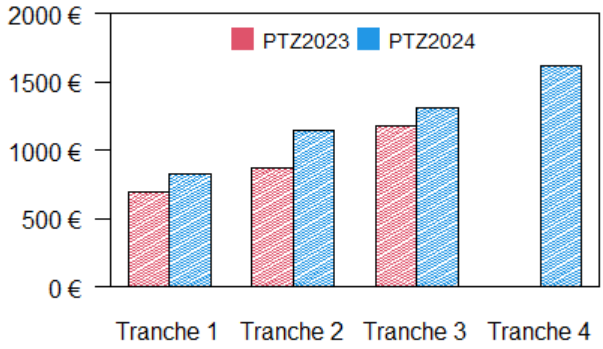
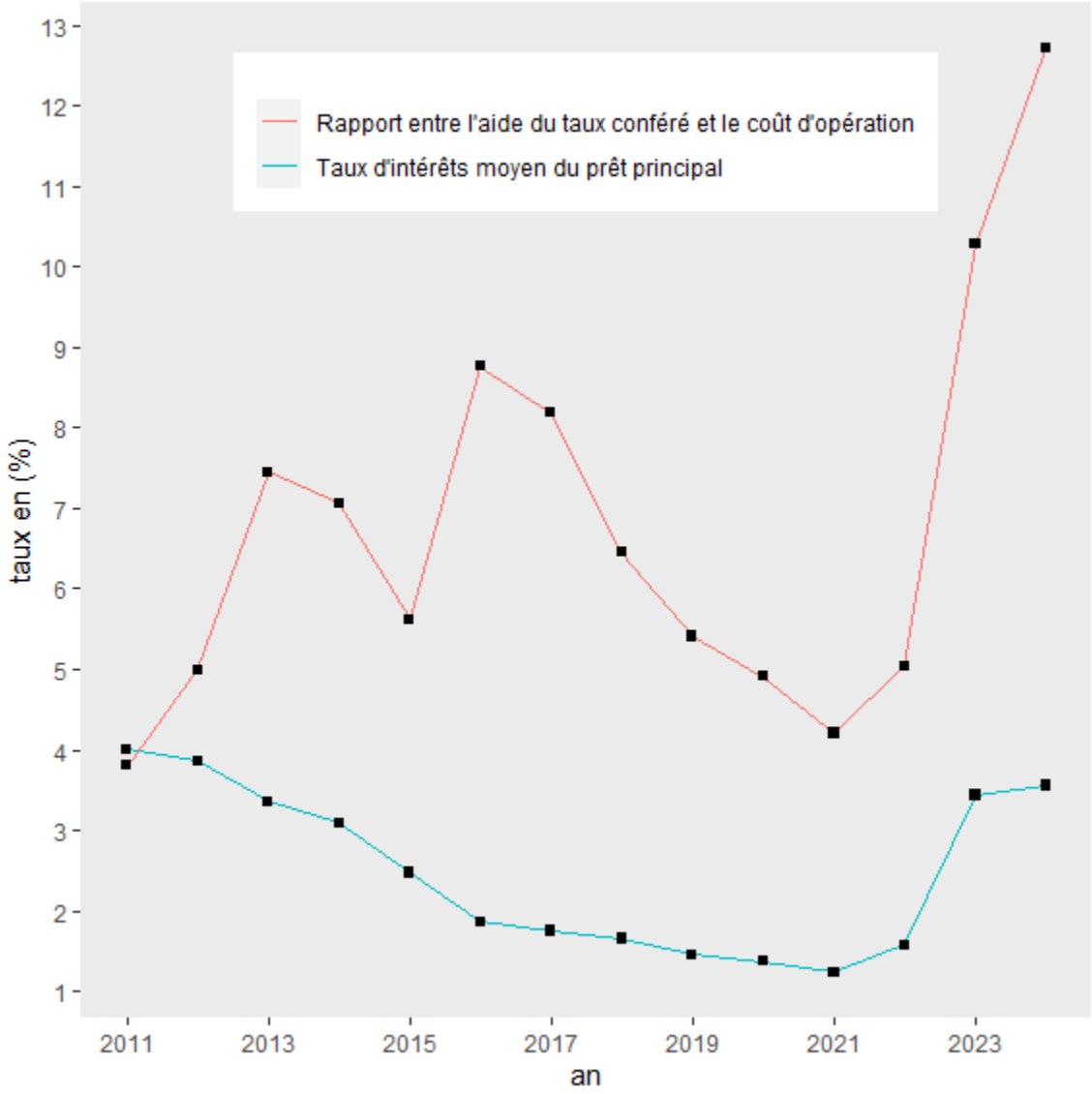


Figure 14 - Reste à vivre des ménages par tranche de revenus (ramené au nombre de personne occupant le bien)



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

Figure 15 - Taux d'aide moyen perçu par les ménages et taux d'intérêt moyen du prêt principal

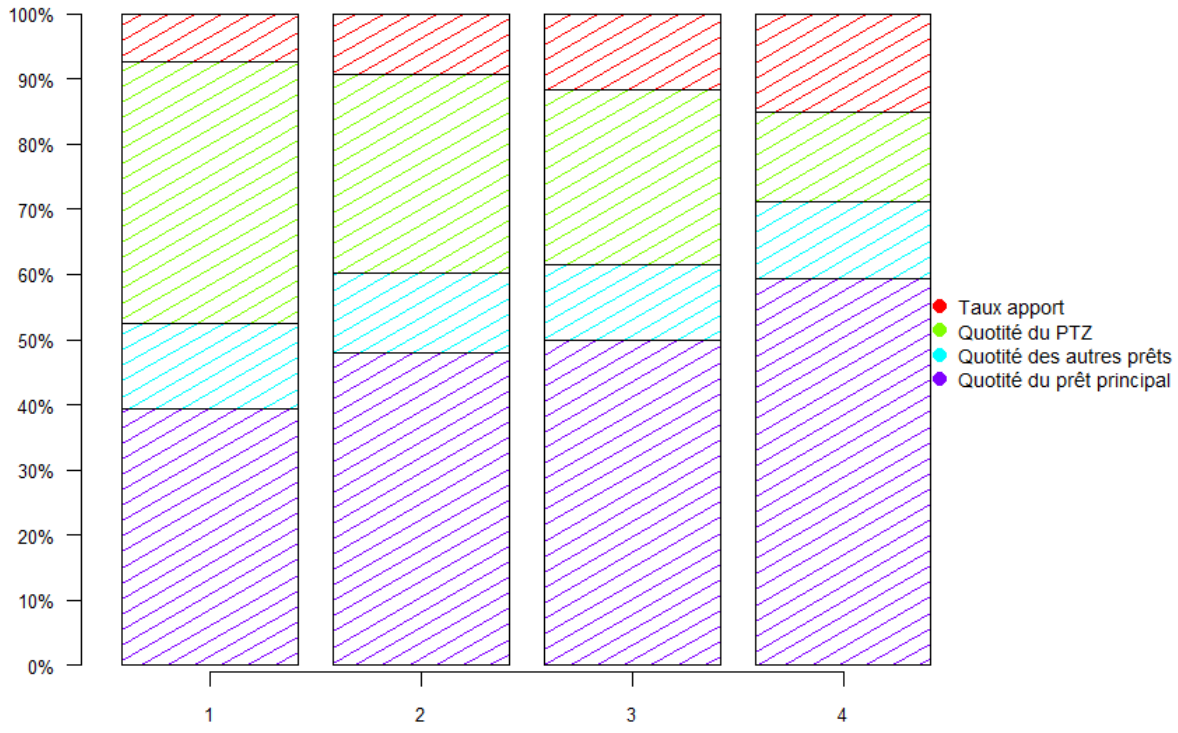


4.5 Caractéristiques des moyens de financement

4.5.1 Taux d'apport

Le taux d'apport personnel estimé (au sens du présent bilan, 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 16 - Décomposition par tranche de revenus du montant d'opération des PTZ émis en 2024 (France Métropolitaine)

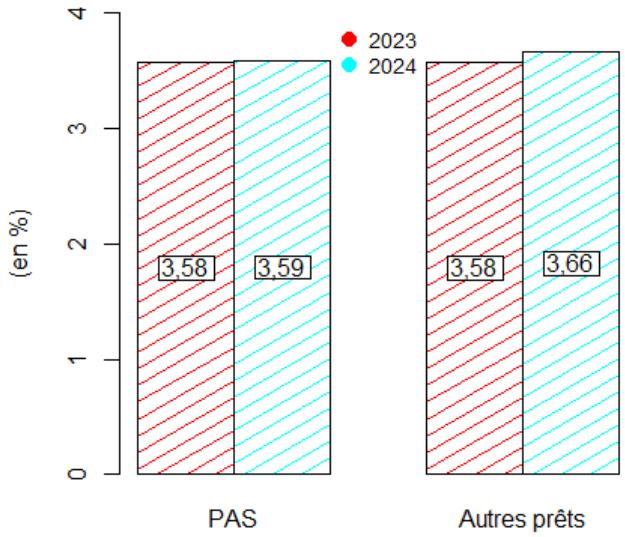


4.5.2 Taux nominal et durée des prêts principaux

Après une longue période de baisse, les taux nominaux fixes des prêts principaux sont en hausse.

En moyenne en 2024, pour les prêts d'une durée supérieure à 20 ans, les taux s'élèvent à 3,59% pour les prêts PAS et à 3,66% pour les autres.

Figure 17 - Taux nominal fixe moyen (des prêts supérieurs à 20 ans) par type de prêt principal



La durée moyenne des prêts principaux accompagnés de PTZ reste assez stable en passant de 23 ans en 2023 à 22,8 ans en 2024. Quel que soit le type de prêt, la durée est supérieure dans le neuf (cf. Annexe 13). 2,7 % des prêts principaux sont à taux variables.

4.5.3 Garanties

La garantie accordée par un organisme de cautionnement reste majoritaire.

Le taux de recours à la garantie du FGAS en cas d'hypothèque s'améliore très légèrement, mais au global, c'est la caution qui s'impose comme mécanisme de garantie privilégié pour les PTZ.

Tableau 8 - Type de garantie du prêt principal par année d'émission

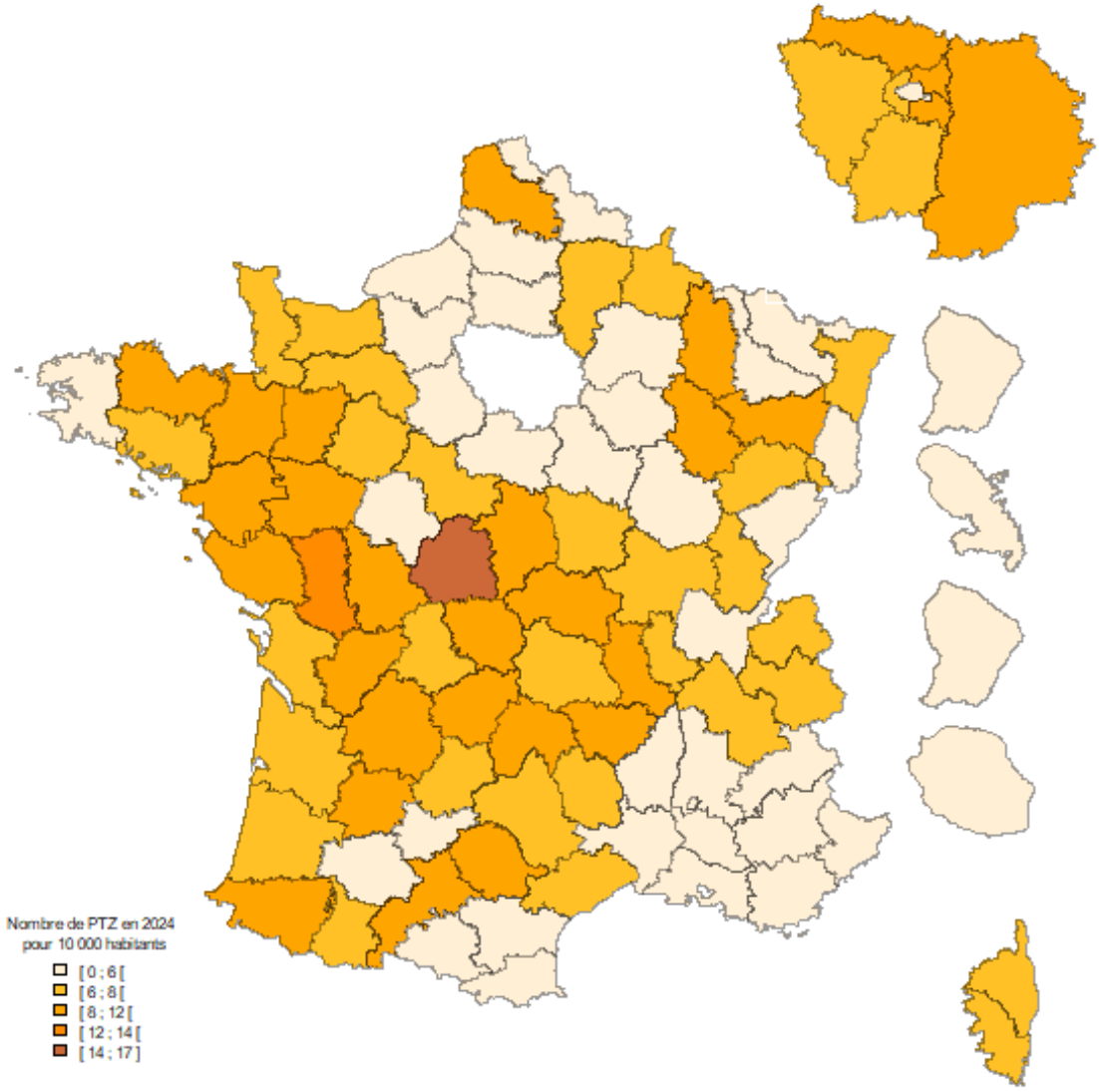
Type d'opération	Effectifs 2023	Part (%) 2023	Effectifs 2024	Part (%) 2024
Hypothèque	17 389	36,4 %	14 283	32,12 %
Dont PAS	9 539	54,85 %	7 940	55,59 %
Cautionnement (Organisme)	23 547	49,29 %	25 213	56,7 %
Autre garantie	6 834	14,31 %	4 970	11,18 %
Ensemble	47 770	100 %	44 466	100 %

4.6 Répartition par département

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

En 2024, la moyenne nationale est de 6,5 prêts pour 10 000 habitants[1] contre 7 en 2023.

Figure 18 - Répartition des PTZ émis en 2024 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 18 régions.

[1] Source. : INSEE, estimation de la population au 1er janvier 2025 pour le nombre d'habitants 2024

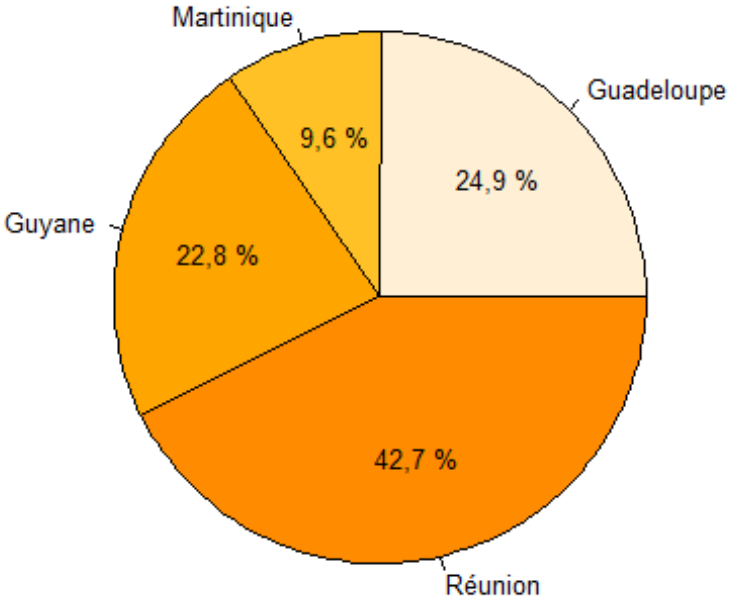
5 FOCUS DES ÉMISSIONS DE PTZ DANS LES DEPARTEMENTS ET REGIONS D'OUTRE-MER

Pour mémoire, les communes des DROM se situant en zones 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 ».

281 PTZ ont été émis dans les DROM pour un montant de 19,3 M€.

Aucune distribution n'est intervenue à Mayotte en 2024.

Figure 19 - Répartition départementale (en effectif) des PTZ DROM en 2024



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

- sont plus représentés dans la tranche de revenus la plus faible, bien que le phénomène soit moins marqué que les années précédentes (48% contre 45% en Métropole) ;
- sont moins présents dans les catégories d'âges les plus jeunes (48% des emprunteurs âgés de moins de 36 ans contre 68% en France métropolitaine). Pourtant, les proportions de ces catégories sont beaucoup moins dissemblables en France métropolitaine et dans les DROM même si on observe en Outre-mer un « creux » démographique dans la tranche des 20-30 ans
- sont plus souvent employés (47 % contre seulement 33 % en métropole) et relativement moins souvent ouvriers (7 % contre 18 % en métropole) ;
- vivaient plus, en proportion, chez leurs parents (43 % contre seulement 23% en France métropolitaine).

Les caractéristiques principales des PTZ émis dans les DROM sont reprises dans les annexes 14 et 15.

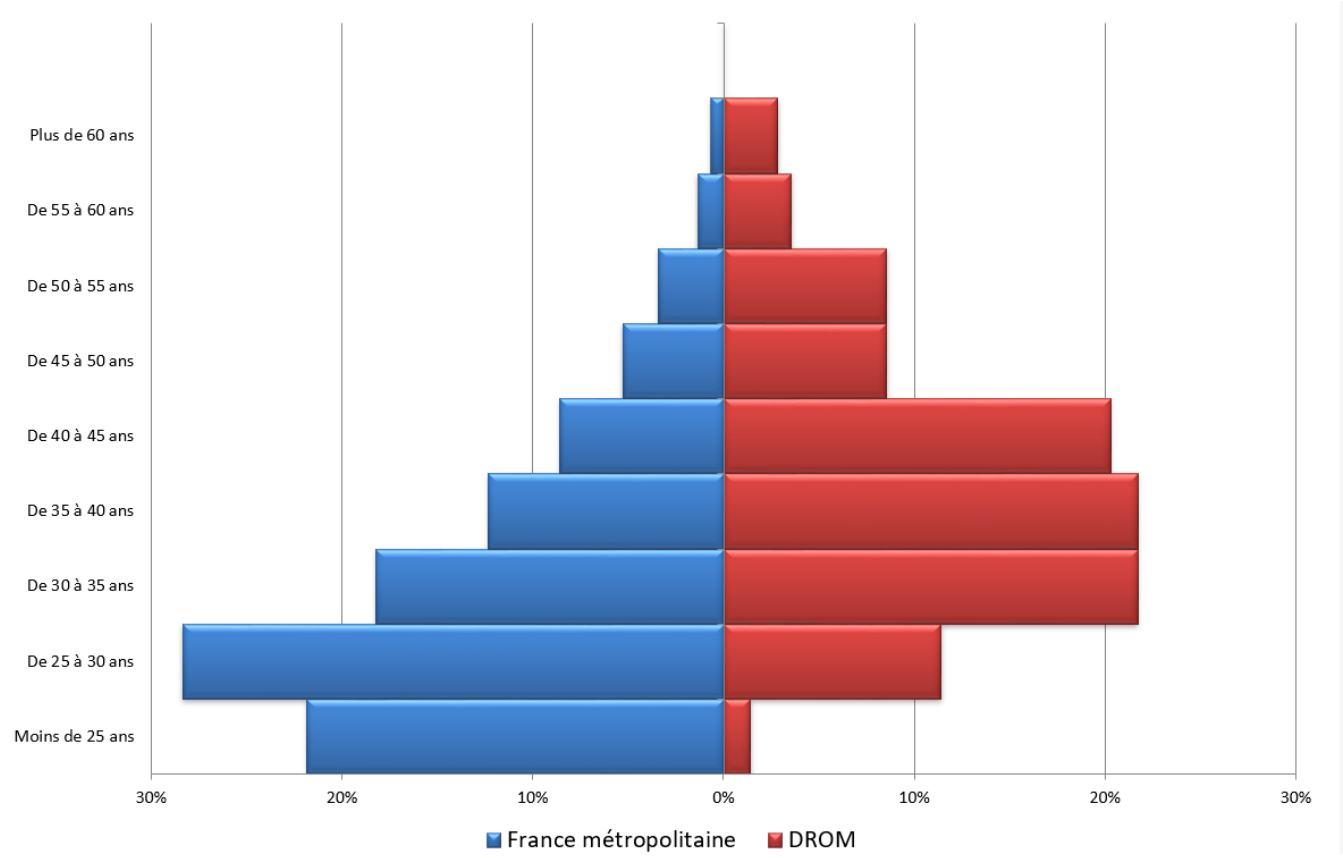



Figure 20 - Répartition des bénéficiaires de PTZ en 2024 selon leur tranche d'âge