FGAS
Partenaire du financement accessible et durable

JUIN 2026

BILAN STATISTIQUE DES PTZ EMIS EN 2025

SOCIETE DE GESTION DES FINANCEMENTS ET DE LA GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE
SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 825 015 € • R.C. PARIS B 390 818 235
13 RUE AUBER • 75009 PARIS • 01 44 71 88 11

SOMMAIRE

1. SYNTHÈSE 3
2. NOTE MÉTHODOLOGIQUE 3
3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PTZ 4
4. ÉMISSIONS DE PTZ 5
   - 4.1. Historique réglementaire 5
   - 4.2. Caractéristiques des PTZ distribués 6
   - 4.3. Caractéristiques des logements 9
     - 4.3.1. Caractéristiques par type de logement 9
     - 4.3.2. Zone géographique 10
   - 4.4. Caractéristiques des ménages bénéficiaires 10
     - 4.4.1. Taille du ménage 10
     - 4.4.2. Tranches du barème, revenu de l'année de référence 10
     - 4.4.3. Revenu du ménage par déciles de revenu fiscal 11
     - 4.4.4. Opérations et montants moyens en fonction du revenu des ménages 12
     - 4.4.5. Taux d'effort et reste à vivre 13
   - 4.5. Caractéristiques des moyens de financement 16
     - 4.5.1. Taux d'apport 16
     - 4.5.2. Taux nominal et durée des prêts complémentaires 17
     - 4.5.3. Garanties 18
   - 4.6. Répartition par département 18
5. FOCUS SUR LES ÉMISSIONS DE PTZ DANS LES DEPARTEMENTS ET REGIONS D'OUTRE-MER 19

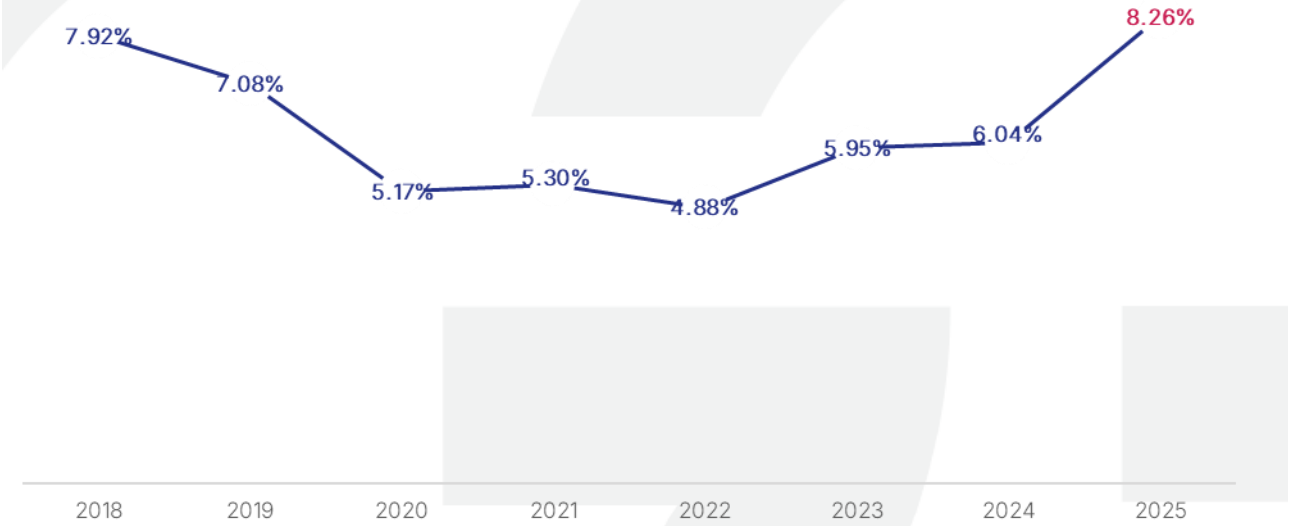
1. SYNTHÈSE

En 2025, la production de PTZ a progressé de 64% pour atteindre 72 900 prêts, dans un contexte d'élargissement du périmètre de financement du dispositif dans le neuf à compter du 1er avril 2025[1], de diffusion d'une campagne de communication nationale, et d'une reprise du dynamisme du marché immobilier. En particulier, au quatrième trimestre, la production a atteint un niveau historiquement élevé sur les six dernières années.

À périmètre d'éligibilité constant, hors réintégration, dans le neuf, des maisons individuelles et des logements collectifs en zones B2 et C consécutive à la réforme du 1er avril 2025, la hausse serait de 30% par rapport à 2024.

Le graphe ci-dessous présente le rapport entre les montants des crédits nouveaux à l'habitat (hors renégociations) aux particuliers résidents pour la référence de marché Banque de France et les montants des opérations associés à un PTZ.

Figure 1 - Part des montants prêtés associés à un PTZ dans le montant total des prêts immobiliers



Ainsi, la dynamique de la production des PTZ en 2025 est croissante par rapport à 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 également faire l'objet d'un remboursement anticipé suite à la vente du bien. Les caractéristiques connues d'une génération à une certaine date peuvent donc évoluer.

FGAS effectue des contrôles réguliers de conformité des données essentielles du prêt mais certaines données secondaires n'ayant pas d'impact sur les caractéristiques des prêts ne sont pas contrôlées.

Les données secondaires aberrantes sont exclues des analyses statistiques.

[1] A compter du 1er avril 2025, le PTZ a été élargi au financement d'acquisitions neuves sur l'ensemble du territoire, pour les maisons individuelles comme pour les appartements.

Compte tenu des réformes intervenues en avril 2024 puis avril 2025, les comparaisons de la production 2025 avec celle de 2024 sont parfois restreintes et doivent être interprétées avec prudence.

3. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PTZ

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 défini par l'application d'une quotité réglementaire au coût d'opération. Cette quotité dépend du niveau de revenu et du type d'opération :

Tableau 1a – Les quotités par tranches et opérations (de janvier à mars 2025)

Tranche de revenu	Quotité standard	HLM
1	50%	20%
2	40%	20%
3	40%	20%
4	20%	20%

Tableau 1b – Les quotités par tranches et opérations (depuis le 1er avril 2025)

Tranche de revenu	Quotité standard	Maison individuelle neuve (*)	HLM
1	50%	30%	20%
2	40%	20%	20%
3	40%	20%	20%
4	20%	10%	20%

(*) Opérations neuves individuelles sur l'ensemble du territoire, hors zones QPV/ANRU, hors BRS/location-accession et hors transformation de locaux en logement.

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

Tableau 2 - Les 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 - Les 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 - Les durées par tranche de ressources

Tranche	Durée du différé	Durée d'amortissement
Tranche 1	10 ans	15 ans
Tranche 2	8 ans	12 ans
Tranche 3	2 ans	13 ans
Tranche 4	0 an	10 ans

4. ÉMISSIONS DE PTZ

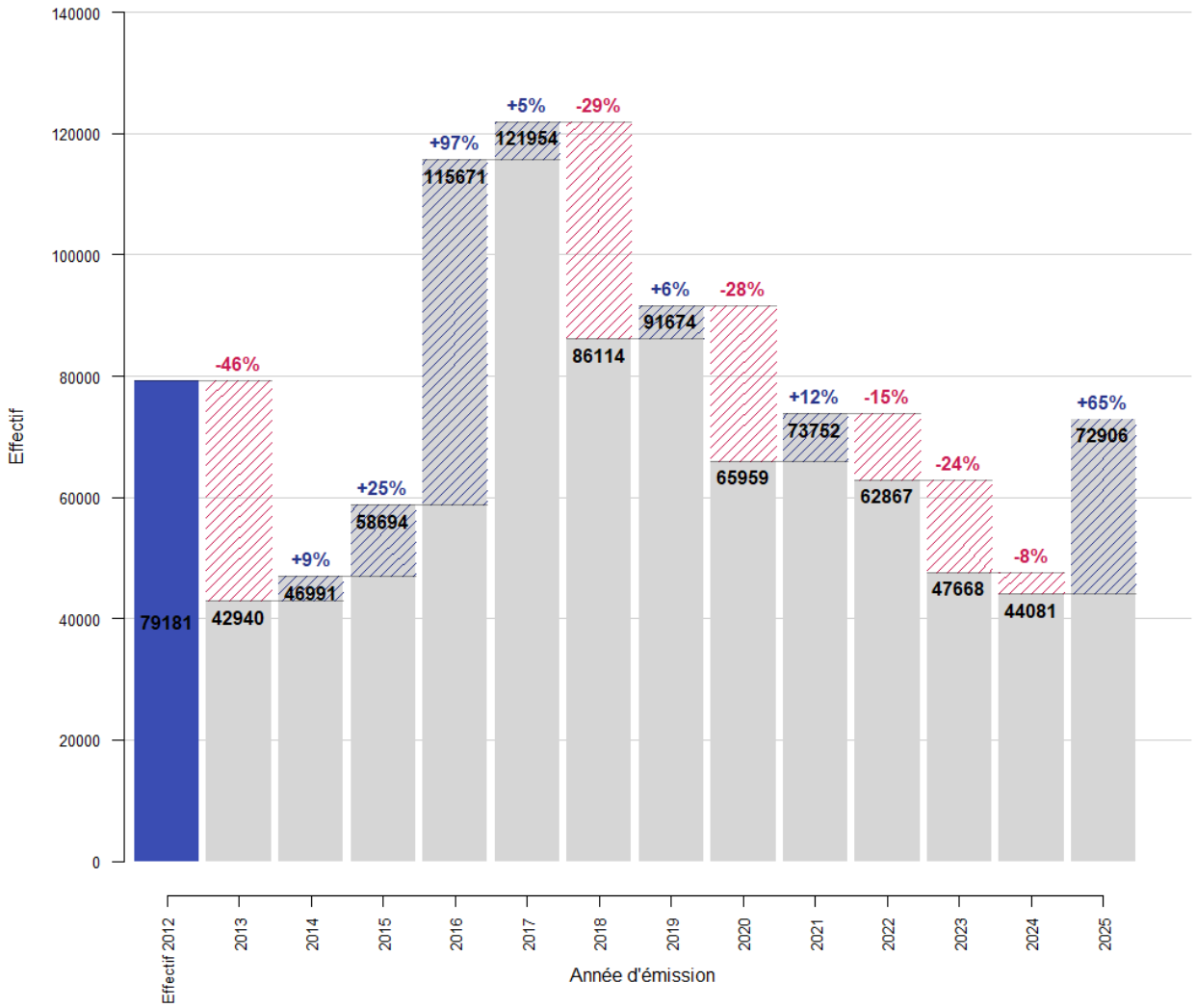
4.1. Historique réglementaire

Depuis sa création, la volumétrie de PTZ est fortement dépendante des caractéristiques législatives et réglementaires du produit.

La figure page suivante recense les évolutions annuelles depuis 2012. Seules y sont reprises les principales modifications du PTZ, c'est-à-dire celles ayant une conséquence sensible sur le niveau de production :

- 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 zones détendues et du financement de la maison individuelle neuve en zones tendues (sauf cas dérogatoires), revalorisation des conditions de financement (introduction d'une quatrième tranche de revenus, revalorisation des coefficients familiaux, rehaussement du plafond de quotité finançable)
- 1er avril 2025 : réouverture du dispositif aux opérations finançant les maisons individuelles (avec une quotité de PTZ réduite) ainsi qu'aux opérations dans le neuf collectif en zones détendues

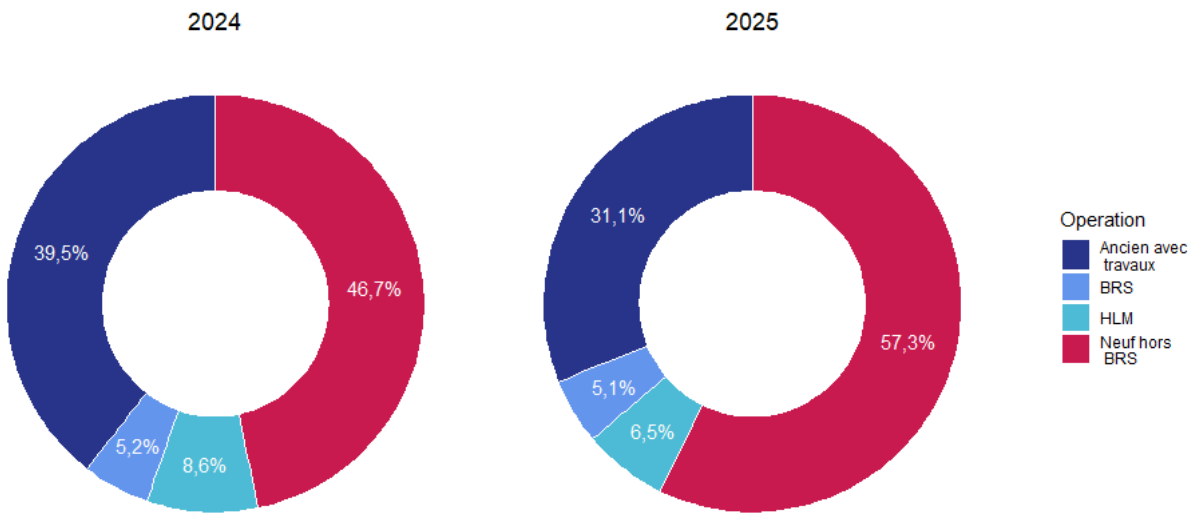
Figure 2 - Historique des PTZ



4.2. Caractéristiques des PTZ distribués

Au 31 mars 2026, la production totale pour 2025 est de 72 906 PTZ pour un montant total de 4216,5 M€.

Figure 3 - Répartition des PTZ selon le type d'opération (en effectif)

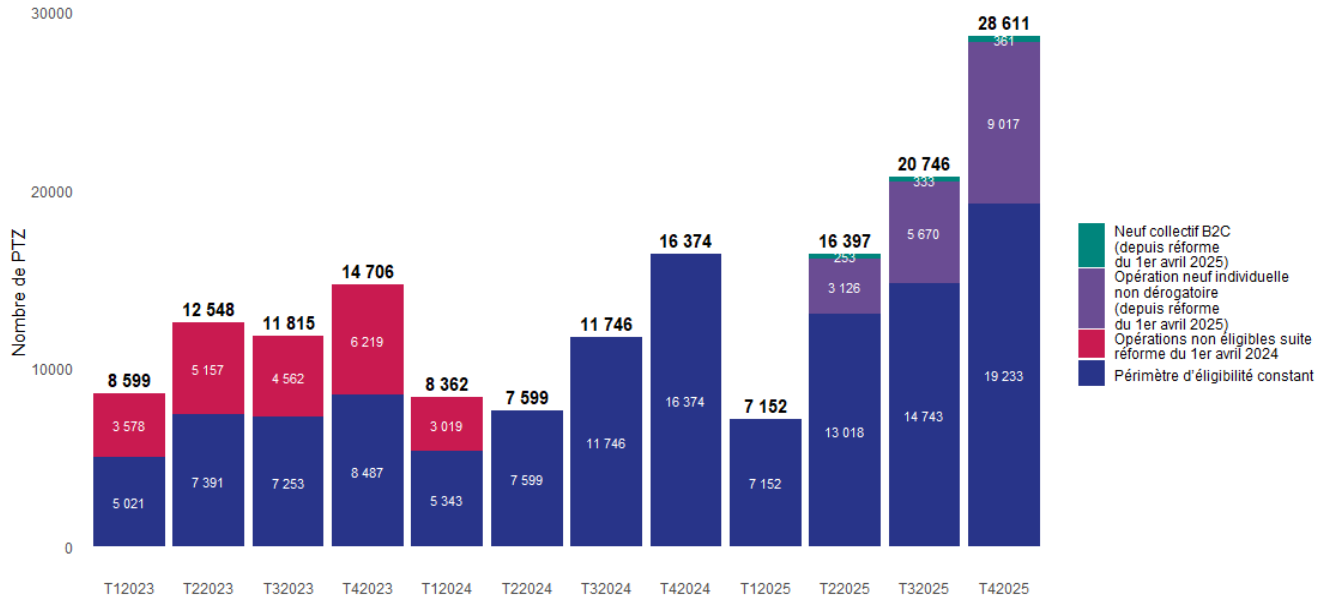


Le poids du neuf a significativement augmenté du fait de l'éligibilité retrouvée de la maison individuelle et des logements collectifs en zones détendues (B2 et C).

Au total, les effectifs sont en hausse de 65,4%.

La figure ci-après montre que, si la production PTZ progresse toutes choses égales par ailleurs, la réforme d'avril 2025 vient toutefois renforcer cette dynamique.

Figure 4 – Production trimestrielle en fonction du périmètre d'éligibilité



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

La surface moyenne financée augmente de 13% dans le neuf, ce qui résulte de la réintroduction de la maison individuelle.

La production de PTZ a été très dynamique lors du second semestre 2025, et le 4e trimestre affiche un nombre élevé d'émissions de PTZ.

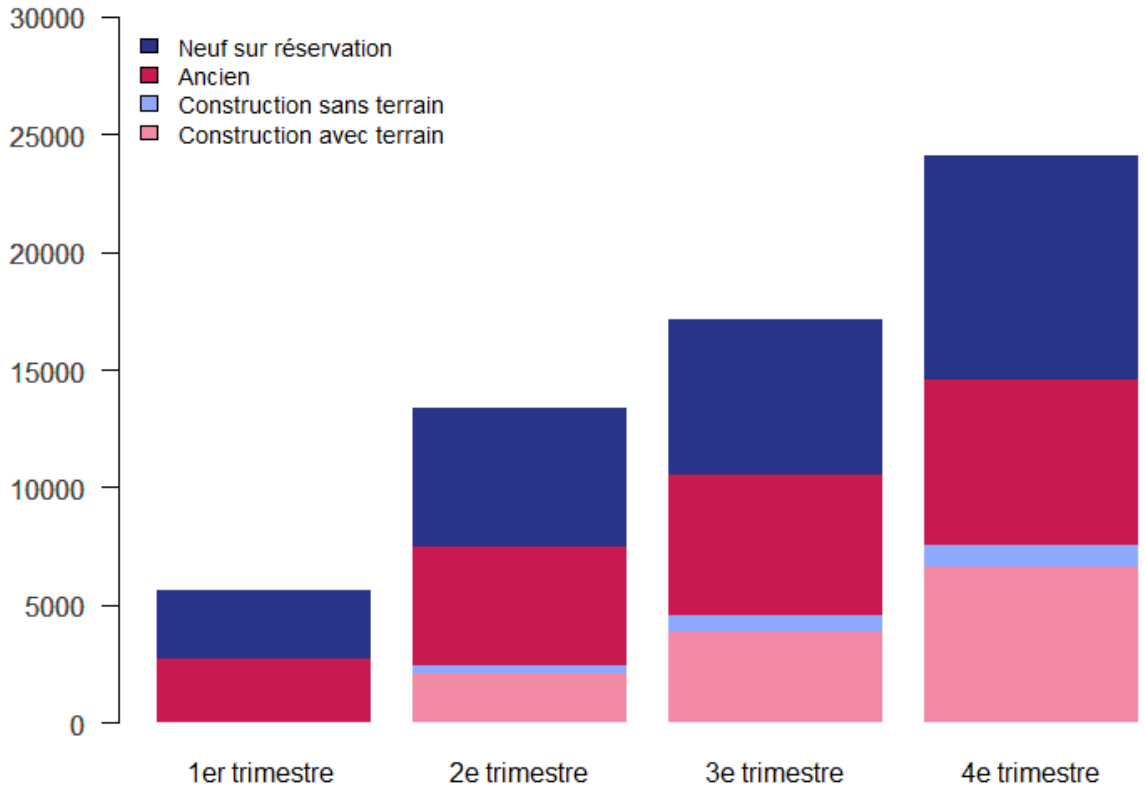
Le rebond de fin d'année s'explique non seulement par un marché dynamique mais aussi par la nécessité pour les banques d'établir leurs offres sur la base des revenus N-2, conformément aux conditions retenues lors des simulations préalables, ainsi que par les incertitudes liées à l'évolution du dispositif dans un contexte gouvernemental complexe en fin d'année 2025.

Tableau 5 - PTZ selon le type d'opération

Description	Neuf 2024	Ancien avec travaux 2024	HLM 2024	Neuf 2025	Ancien avec travaux 2025	HLM 2025
Surface moyenne en m²	68	99	75	77	99	76
Montant moyen d'opération (€)	238 879	159 730	141 088	244 105	161 879	141 088
Prix au m² moyen	3 789	1 695	1 944	3 494	1 711	1 975
RFR moyen (€)	27 800	22 936	25 243	30 292	23 909	26 964
Taille moyenne du ménage	2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2
% en zone A	55%	0%	28%	39%	0%	28%
% en zone B1	30%	0%	39%	28%	0%	39%
% en zone B2	5%	24%	16%	9%	23%	14%
% en zone C	10%	76%	17%	24%	77%	19%
% en tranche 1 *	45%	41%	65%	36%	38%	60%
% en tranche 2 *	23%	28%	19%	28%	31%	20%
% en tranche 3 *	27%	26%	13%	23%	23%	12%
% en tranche 4 *	5%	5%	4%	13%	9%	7%

La figure ci-après illustre l'évolution de la production trimestrielle par type d'opérations. La réintroduction de l'éligibilité des maisons individuelles, comptabilisées ci-après dans les constructions avec/sans terrain, a dynamisé la production depuis avril 2025.

Figure 5 - Émissions trimestrielles de PTZ en 2025



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 2025 :

Type d'opération	Montant moyen d'opération	Quotité réelle du PTZ (%)	Montant moyen du PTZ
Individuel Neuf	245 058	18,4	43 720
Collectif Neuf	243 853	32,5	75 929
Individuel Ancien	165 049	36,3	57 426
Collectif Ancien	128 358	40,0	49 130
HLM Individuel	141 860	19,3	27 125
HLM Collectif	149 787	19,1	28 153
Ensemble	213 555	28,6	57 296

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, minorée pour la maison individuelle neuve. La quotité devrait être de 20% en HLM, mais elle est minorée par les effets de plafonnement.

4.3.2. Zone géographique

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

1. la zone A : L'agglomération de Paris, la Côte d'Azur, le Genevois français ainsi que certaines agglomérations ou communes où les loyers et les prix des logements sont très élevés (notamment Marseille, Lyon, Lille, certaines communes des DROM),
2. la zone B1 : Certaines grandes agglomérations ou des communes dont les loyers et les prix des logements sont élevés (notamment Nancy, Nîmes, Poitiers, Reims), les villes-centres de certaines grandes agglomérations, la grande couronne autour de Paris non située en zone A et le reste des communes des DROM,
3. la zone B2 : Grande couronne autour de Paris non située en zones A et B1, 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.

En septembre 2025, certaines communes ont changé de zone, 249 communes ont été reclassées de "détendu" à "tendu" et 17 de "tendu" vers "détendu".

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 2025 :

Zone	Effectifs	Montant moyen d'opération	Montant moyen du PTZ
A	16 642	265 694	77 498
B1	13 406	224 846	60 177
B2	8 913	193 906	53 524
C	26 793	183 690	44 560
Ensemble	65 754	213 555	57 296

4.4. Caractéristiques des ménages bénéficiaires

4.4.1. Taille du ménage

En 2025, les ménages en France contractant un PTZ se composent en moyenne de 2 personnes (69% des foyers d'une ou deux personnes, 16% de trois personnes et 15% de quatre personnes ou plus).

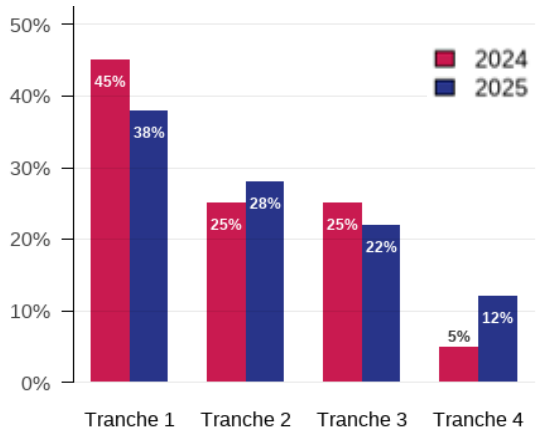
Les opérations dans le neuf représentent la taille de ménage légèrement plus faible, avec une moyenne de 2,13, suivis par les logements anciens avec travaux à 2,16 et les HLM à 2,19.

Les cadres et les retraités, représentant 20% de la production, affichent les tailles moyennes de ménage les plus faibles, respectivement de 2,03 et 1,51. En revanche, les employés et les ouvriers, qui représentent plus de 53 % de la production, ont une taille moyenne de ménage de 2,17.

4.4.2. Tranches du barème, revenu de l'année de référence

Ce diagramme représente la réparation par tranche de remboursement des PTZ octroyés en 2024 et 2025.

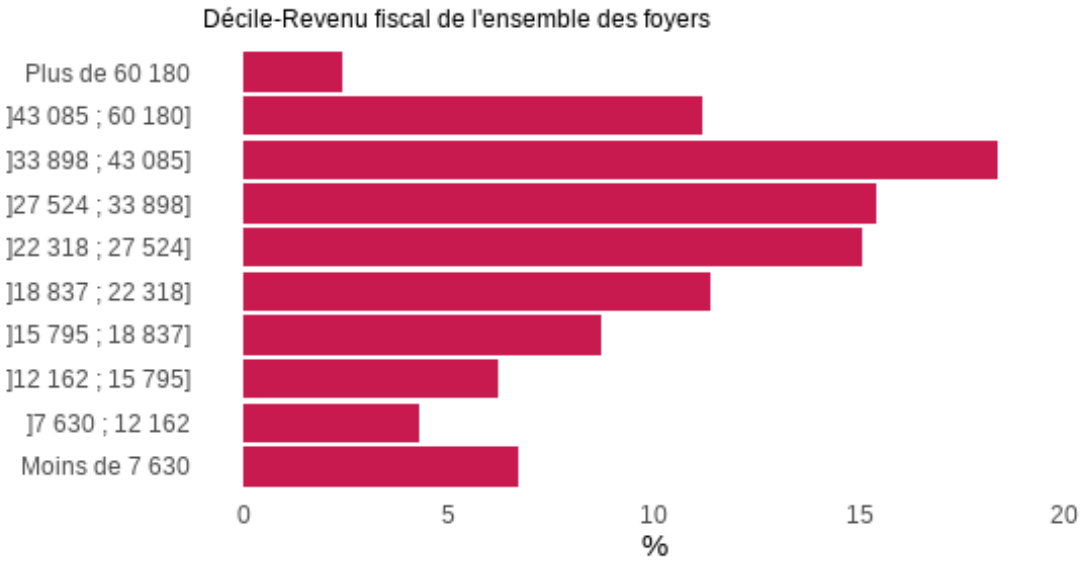
Figure 6 - Répartition des PTZ 2024 2025 par tranches du barème (en nombre)

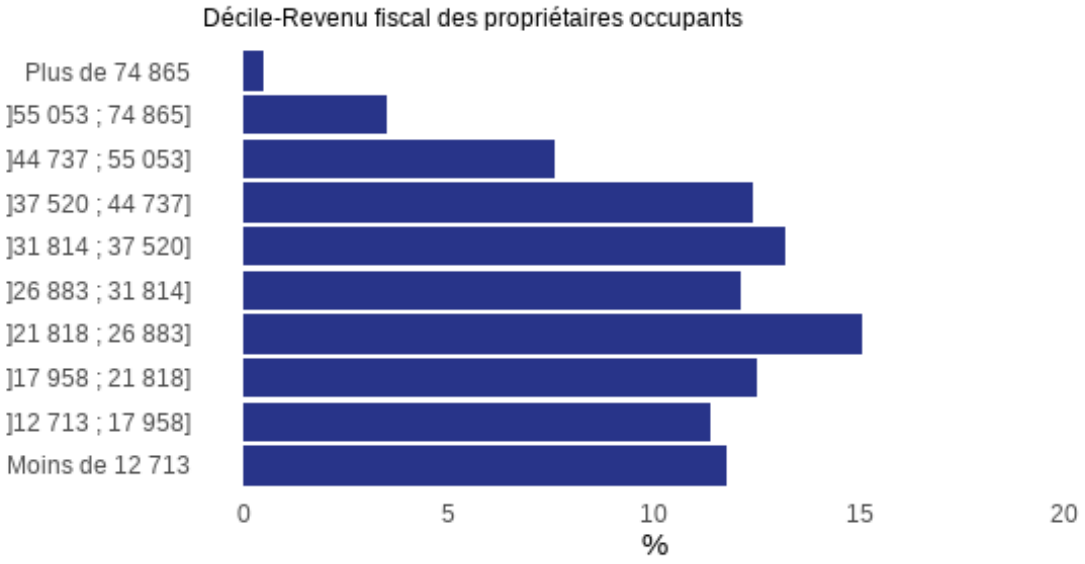


4.4.3. Revenu du ménage par déciles de revenu fiscal

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

Figure 7 - Répartition des revenus de référence des emprunteurs PTZ (par déciles des revenus fiscaux de l'ensemble des foyers en 2022 et par déciles des revenus fiscaux des propriétaires occupants en 2022)





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

4.4.4. Opérations et montants moyens en fonction du revenu des ménages

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

Figure 8 - Montant moyen d'opération selon le revenu mensuel N (en nombre de SMIC)

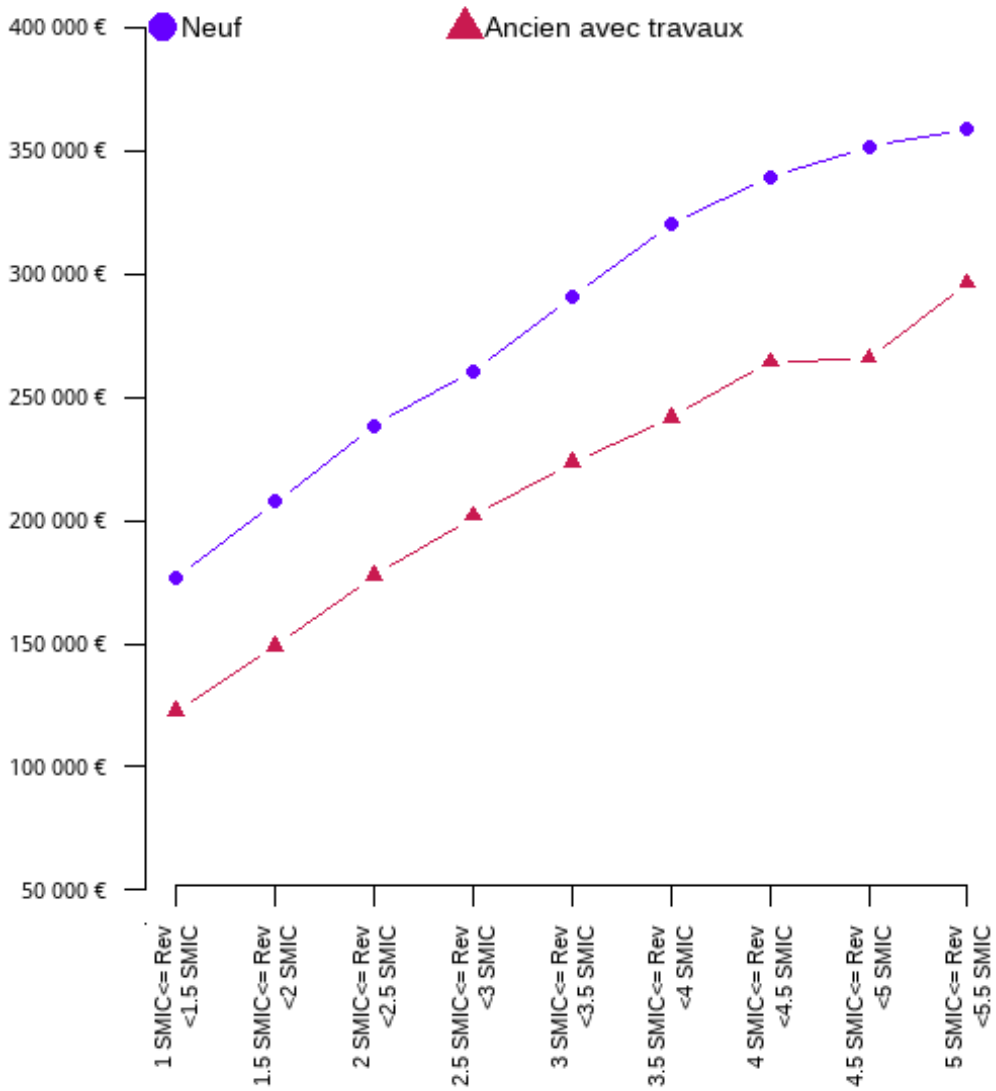
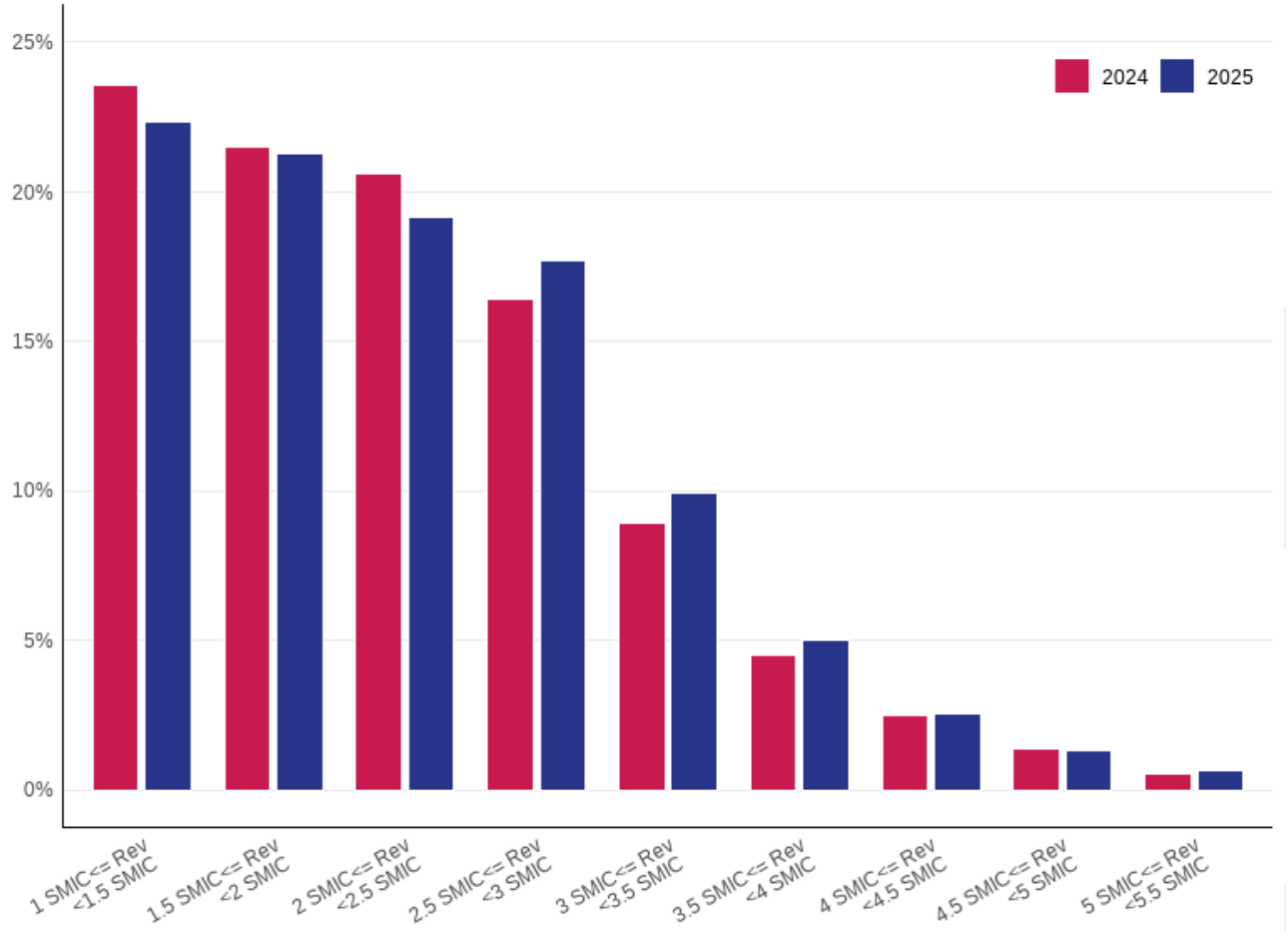


Figure 9 - Répartition des opérations selon le revenu mensuel N[2] (en nombre de SMIC) et l'année d'émission



4.4.5. Taux d'effort et reste à vivre

Le taux d'effort correspond à la première mensualité consolidée (calculée par FGAS) des prêts déclarés pour l'acquisition du bien immobilier bénéficiant d'un PTZ, rapportée au revenu mensuel de l'année N (hors aides personnelles). Ces données ne sont exploitables qu'en tendance, car même si les données les plus incohérentes sont exclues, il reste un doute sur la qualité de certaines données télédéclarées.

[2] Cette variable, bien que déclarée par les établissements de crédit, n'intervient pas dans l'octroi du PTZ et n'est donc pas contrôlée. Le premier et le centième centiles ont été exclus des calculs faisant intervenir le revenu N (notamment taux d'effort et reste à vivre).

Figure 10 - Taux d'effort des ménages dans le cadre de l'opération PTZ

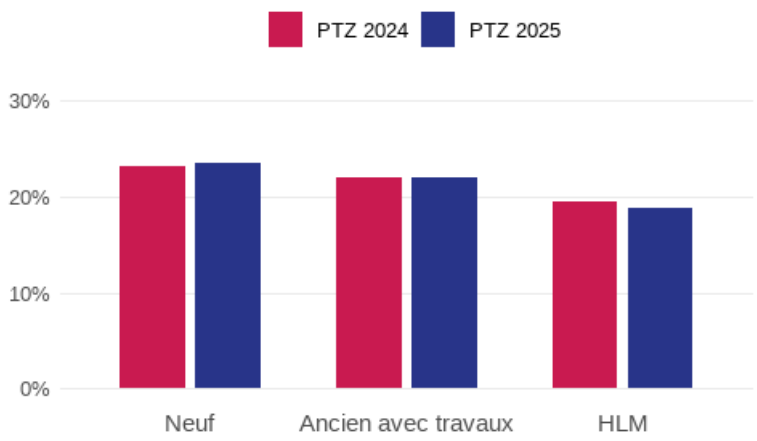


Figure 11 - Taux d'effort des ménages par tranche

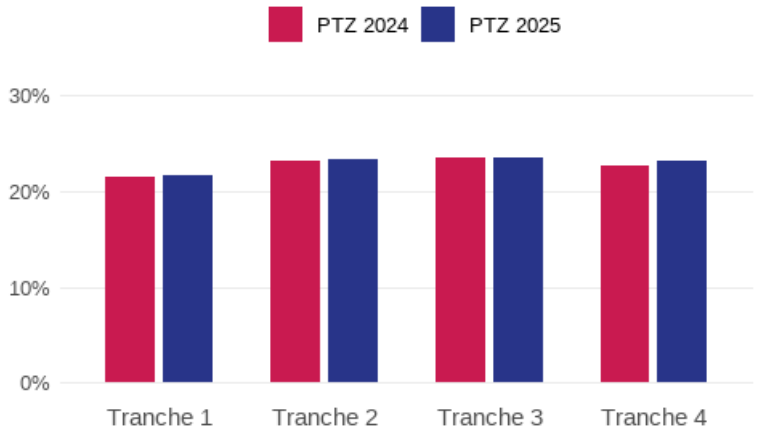
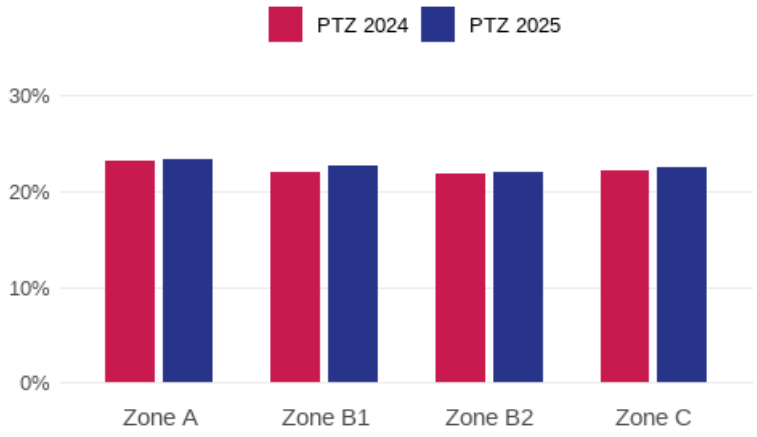


Figure 12 - Taux d'effort des ménages par zone



Les taux d'effort moyens illustrés à la Figure 12 sont restés presque stables entre 2024 et 2025.

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

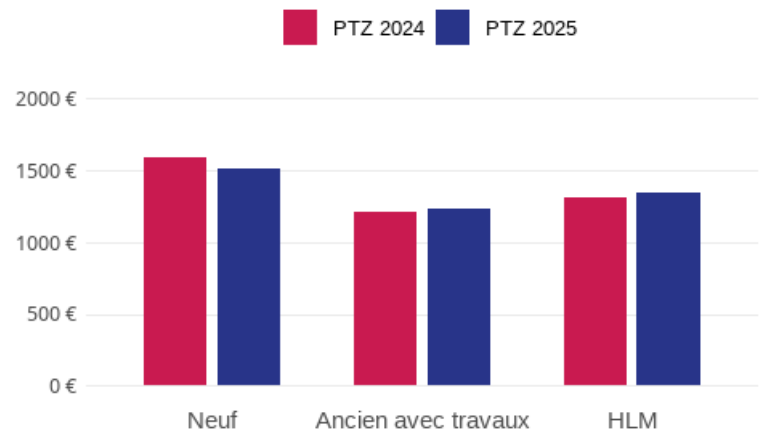


Figure 14 - Reste à vivre des ménages par zone (ramené au nombre de personne occupant le bien)

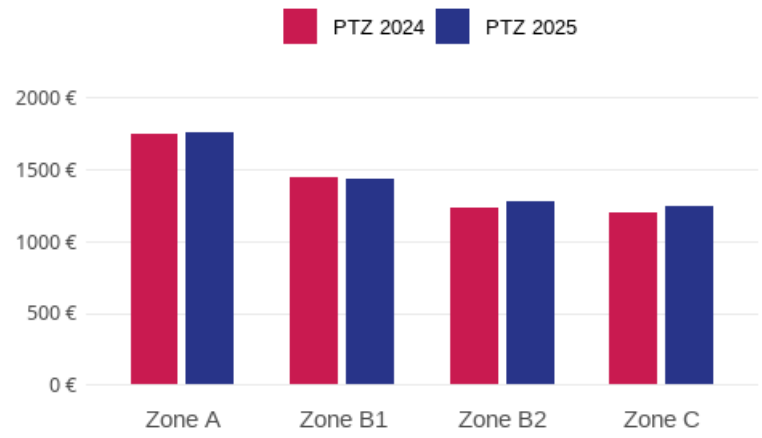
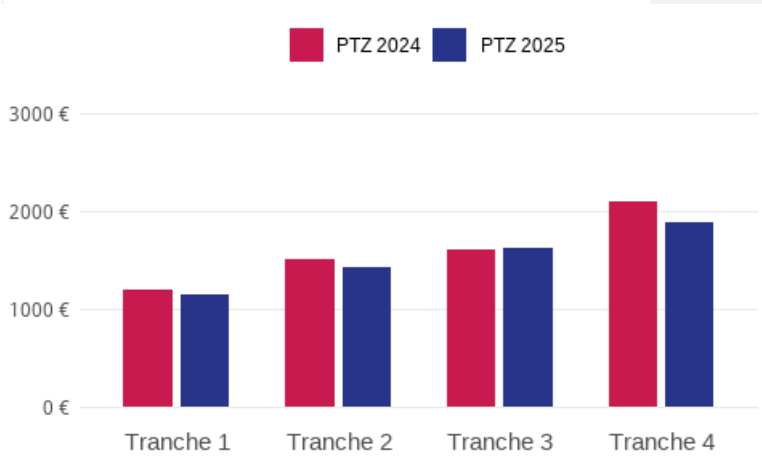
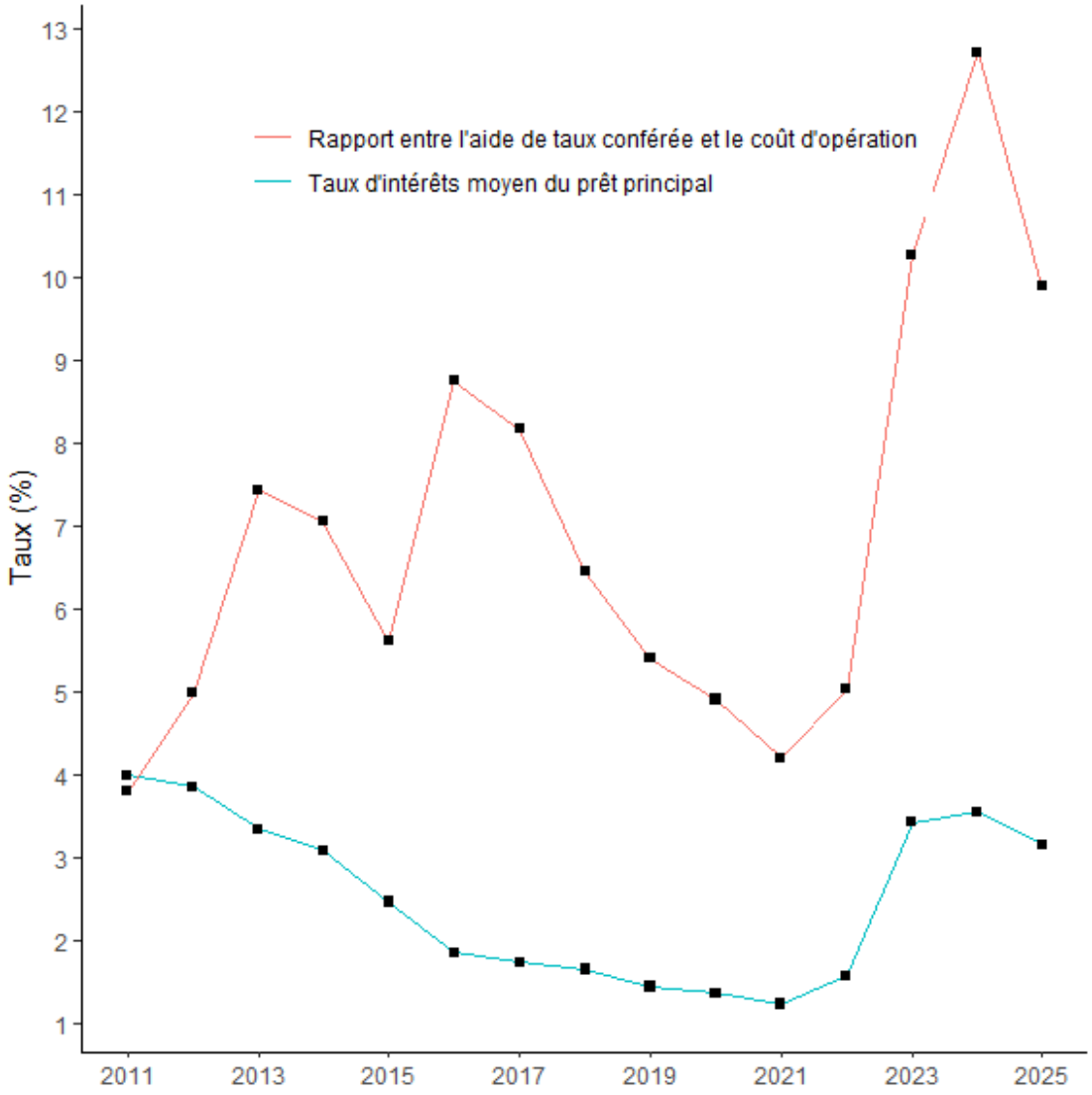


Figure 15 - Reste à vivre des ménages par tranche de revenus (ramené au nombre de personne occupant le bien)



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 16 - Aide moyenne perçue par les ménages et taux d'intérêt moyen du prêt principal



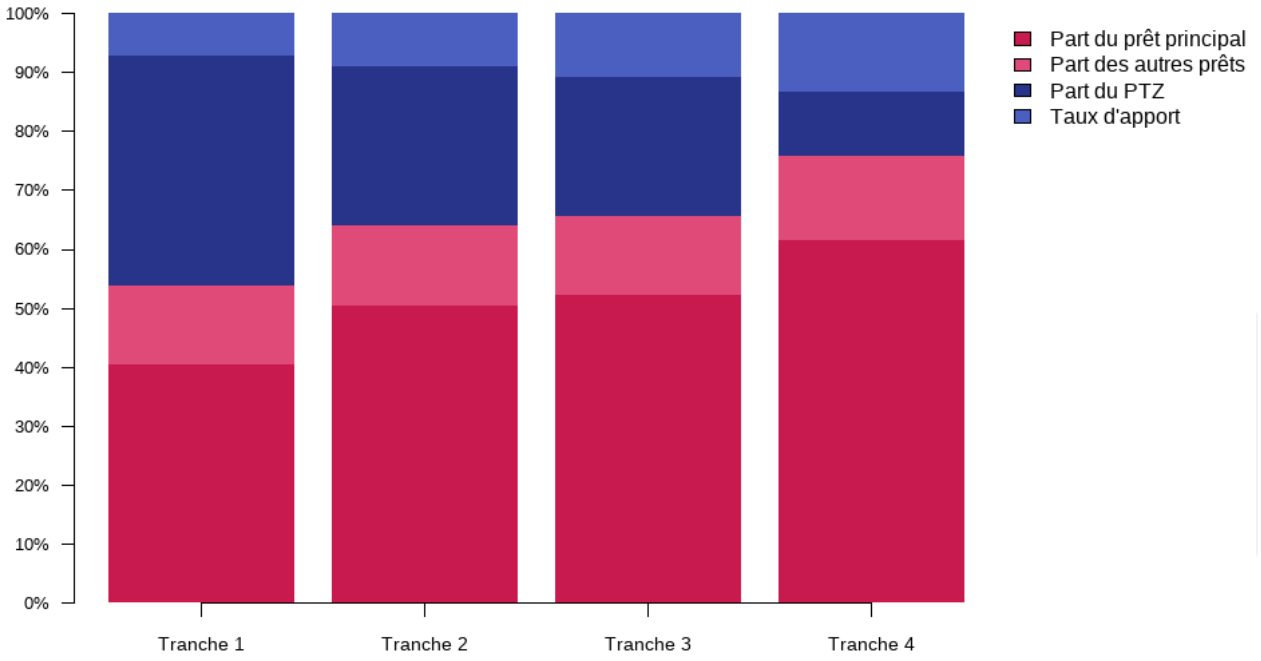
La baisse sensible du rapport aide de taux/coût d'opération s'explique en grande partie par la réintroduction, en avril 2025, du financement de la maison individuelle dans le neuf avec des quotités minorées.

4.5. Caractéristiques des moyens de financement

4.5.1. Taux d'apport

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

Figure 17 - Décomposition mensuelle du montant d'opération des PTZ émis en 2025

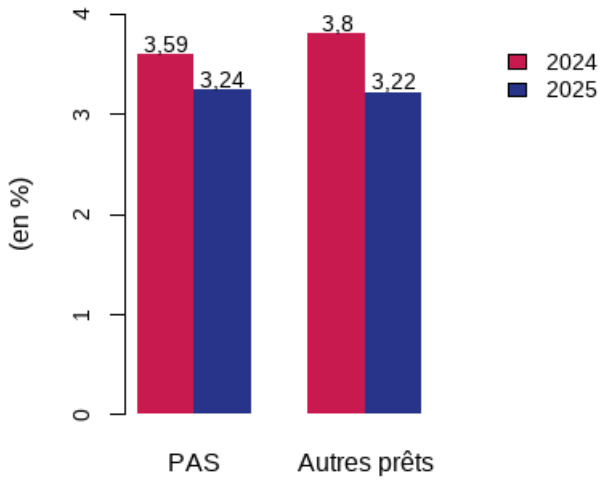


4.5.2. Taux nominal et durée des prêts complémentaires

Les taux nominaux fixes des prêts principaux sont globalement en baisse.

En moyenne en 2025, pour les prêts d'une durée supérieure à 20 ans, les taux s'élèvent à 3,24% pour les prêts PAS et à 3,22% pour les autres prêts.

Figure 18 - Taux nominal fixe moyen (des prêts 20 ans et plus) par type de prêt principal



La durée moyenne des prêts principaux associés aux PTZ est en légère hausse (+3%) en 2025 en passant de 22,8 à 23,4 ans.

Quel que soit le type de prêt, la durée est supérieure dans le neuf (cf. Annexe 13).

Seuls 2,3 % des prêts principaux sont à taux variables.

4.5.3. Garanties

La garantie accordée par un organisme de cautionnement reste majoritaire et augmente significativement.

Le taux de recours à la garantie du FGAS en cas d'hypothèque diminue. La caution s'impose comme mécanisme de garantie privilégié pour les PTZ.

Tableau 8 - Type de garantie du prêt principal par année d'émission 2024-2025

Type d'opération	Effectifs 2024	Part (%) 2024	Effectifs 2025	Part (%) 2025
Hypothèque	14 156	32 %	20 078	28 %
dont PAS	7 866	18 %	11 237	15 %
Cautionnement (organisme)	24 991	57 %	43 748	60 %
Données non exploitables	4 934	11%	9 080	12 %
Ensemble	44 081	100 %	72 906	100 %

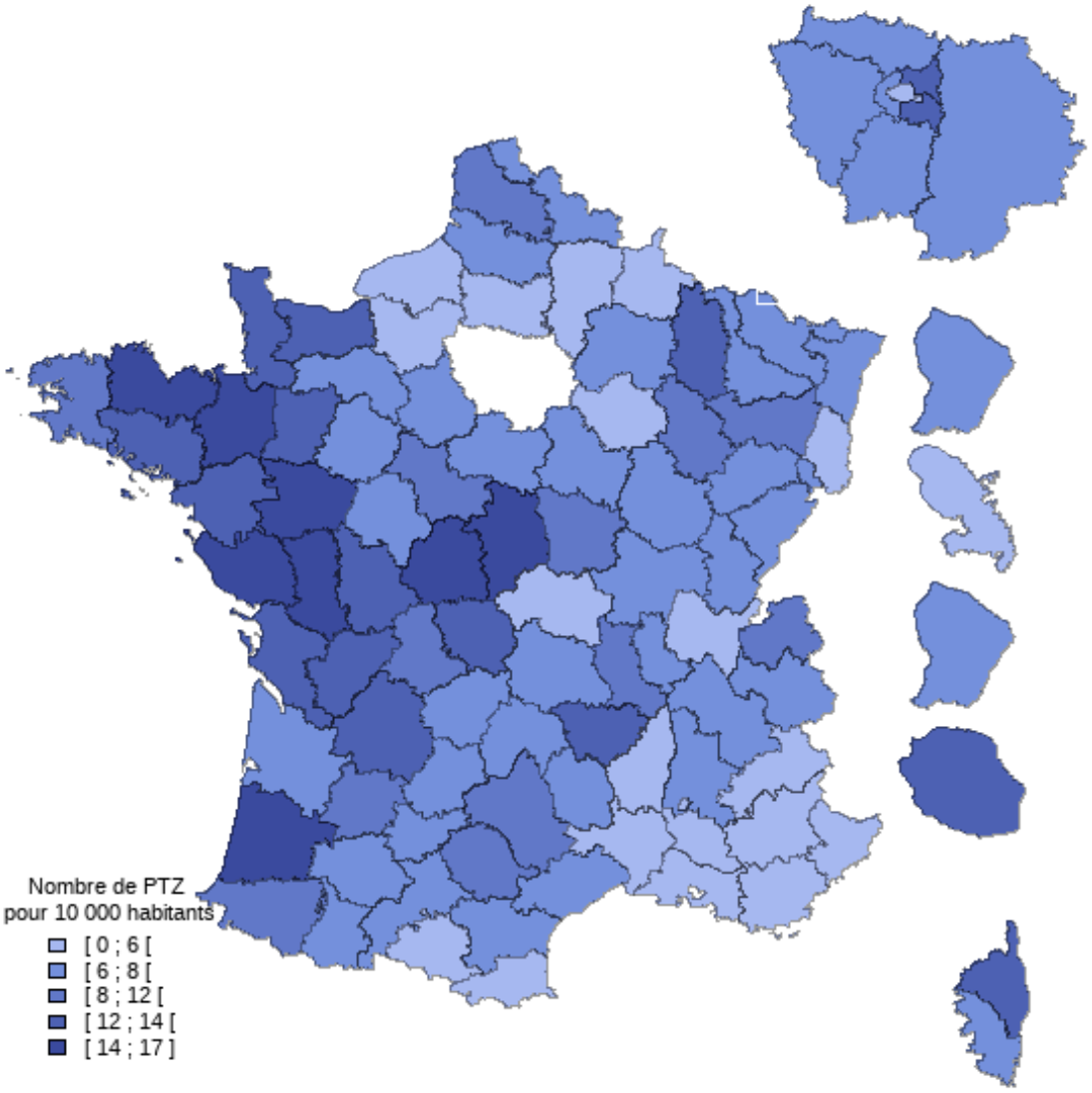
4.6. Répartition par département

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

En 2025, la moyenne nationale est de 10,9 prêts pour 10 000 habitants[3] contre 6,4 en 2024 ;

[3] Source INSEE : estimation de la population au 1er janvier 2026 pour le nombre d'habitants 2025

Figure 19 - Répartition des PTZ émis en 2025 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.

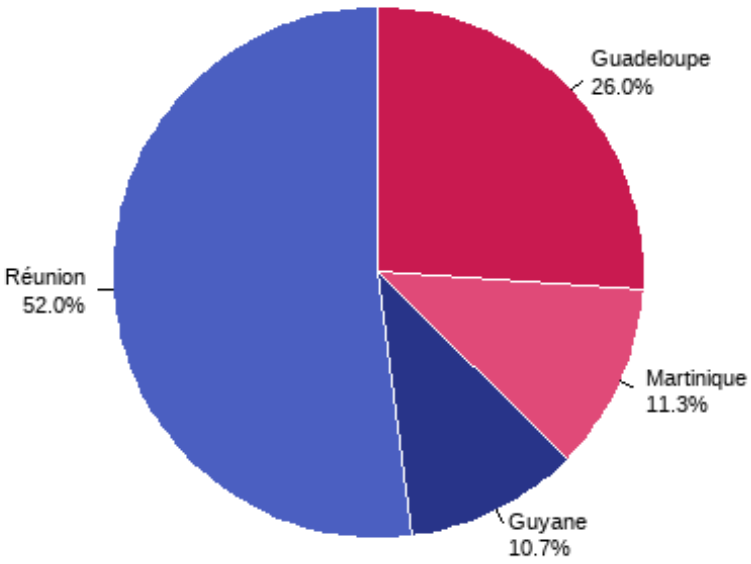
5. FOCUS SUR LES ÉMISSIONS DE PTZ DANS LES DEPARTEMENTS ET REGIONS D'OUTRE-MER

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 ».

750 PTZ ont été émis dans les DROM pour un montant de 39,6 M€.

Aucune distribution n'est intervenue à Mayotte en 2025.

Figure 20 - Répartition départementale (en effectif) des PTZ DROM en 2025



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 (45% contre 38% 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, cf. figure 21 ci-dessous) ;
- sont plus souvent employés (48% contre seulement 34% en métropole) et relativement moins souvent ouvriers (6% contre 19 % en métropole) ;
- vivaient plus, en proportion, chez leurs parents (39% contre seulement 24% en France métropolitaine).

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

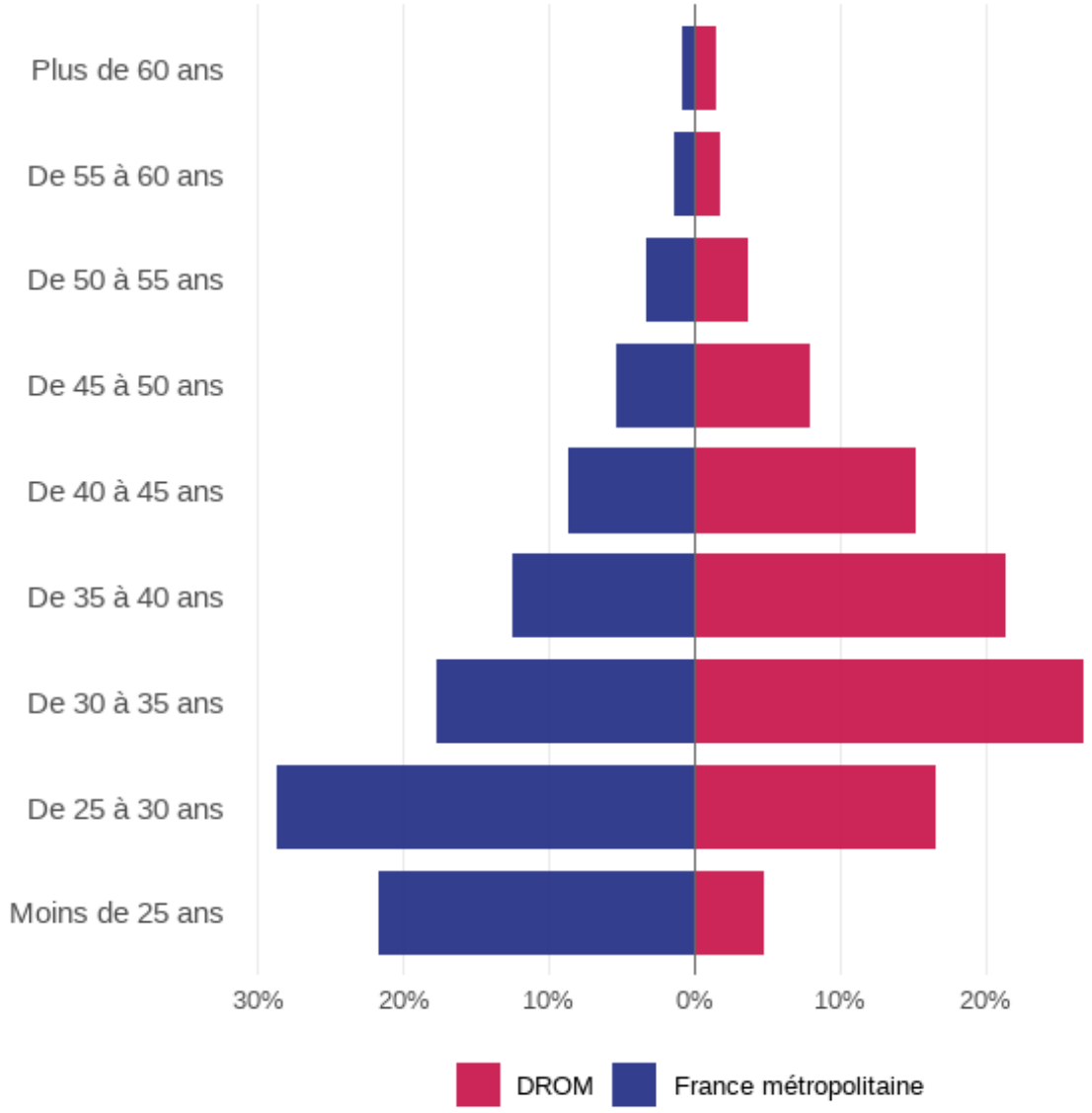



Figure 21 - Répartition des bénéficiaires de PTZ en 2025 selon leur tranche d'âge