adil du Morbihan

ÉTUDE
OBSERVATOIRE DE L'HABITAT
DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

DÉCEMBRE 2021 - WWW.ADIL56.ORG

SOMMAIRE

- ▶Définition et synthèse 1
- ▶Actualité du PTZ 2
- ▶Analyse géographique 3
- ▶Chiffres clés en Morbihan 4
- ▶Volume 2020 5
- ▶PTZ neufs 6
- ▶PTZ anciens 9
- ▶Tendances 2021 12
- ▶L'éco-PTZ 13
- ▶Tableau récapitulatif 14

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Analyse des prêts à taux zéro aidés par l'État en 2020

ÉTUDE 2021

Cette publication analyse la dynamique de l'accession aidée à la propriété, liée au Prêt à Taux Zéro (PTZ), dans le département du Morbihan. Elle dresse les différentes caractéristiques des opérations d'accession intégrant un PTZ ainsi que le profil des ménages primo-accédants.

1 262
PTZ accordés en 2020

-24 %
entre 2019 et 2020

Publication :
ADIL du Morbihan
Observatoire de l'Habitat - ADIL 56
14, rue Ella Maillart
56 000 VANNES

Morbihan

DÉFINITION ET SYNTHÈSE

Le PTZ, dont l'historique commence en 1995, permet aux ménages primo-accédants (ou aux ménages non-propriétaires de leur résidence principale depuis au moins 2 ans) de financer une partie de l'achat ou de la construction de leur résidence principale. L'attribution est soumise aux conditions de ressources et son montant dépend de la localisation du futur bien et le montant global du projet. *(Cf page 12)*

CE QU'IL FAUT RETENIR...

1 262 prêts à taux zéro ont été délivrés en 2020 dans le Morbihan, soit une baisse de 24 % par rapport à 2019. Cette production a subi de plein fouet la crise sanitaire et ses confinements, avec un report, voire une annulation, de projet d'accession aidée.

Le montant médian du PTZ s'élève à 31 600 € pour un coût médian d'opération de 191 500 €, ce qui conduit à une quotité moyenne de financement de 16 %.

En 2020, le PTZ concerne 25 % de logements anciens et 75 % de logements neufs (essentiellement de la construction de maisons individuelles).

L'impact du dispositif sur l'activité immobilière et en termes de soutien à l'accession des ménages faiblit d'année en année. Le PTZ finance en effet moins d'un quart de la construction neuve de maison individuelle du département.

Le coût médian d'une opération co-financée avec un prêt à taux zéro pour un projet dans le neuf est de 198 607 €, dans l'ancien il est de 163 717 €. Ainsi, avec un coût médian inférieur de 35 000 €, une opération dans l'ancien reste plus abordable qu'une opération dans le neuf.

* tous types confondus

TYPES DE PTZ

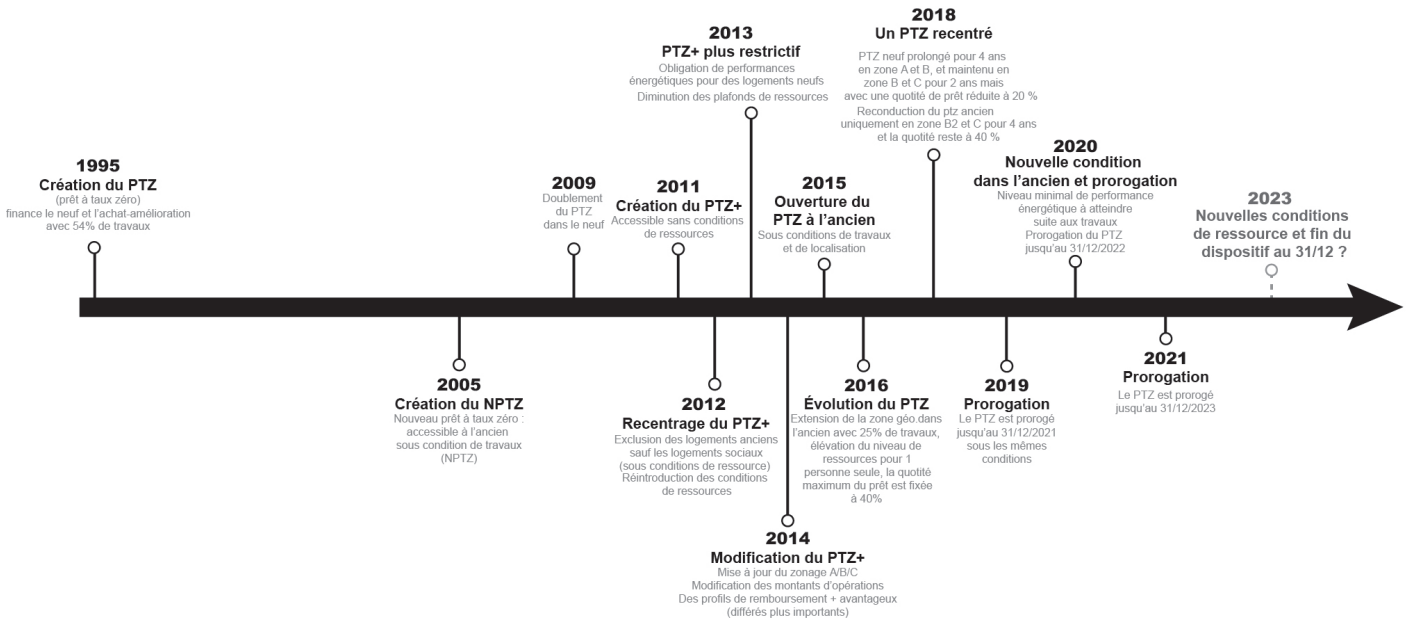
Neuf : Comprend les achats neufs en individuels ou collectifs (en VEFA) et les constructions individuelles neuves (avec ou sans achat du terrain).
Ancien : Concerne l'achat d'un logement ancien, individuel ou collectif, avec des travaux à réaliser.
Autre : Comprend les levées d'option en location-accession et les transformations de locaux, non destinés à l'habitation, en logement.

Actualités du Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Le PTZ évolue régulièrement afin de favoriser l'accession à la propriété des ménages les plus modestes. Selon les dernières annonces (06/10/2021) de la Ministre déléguée en charge du logement, Emmanuelle Wargon, **le PTZ d'abord prorogé d'un an, sera finalement maintenu jusqu'au 31 décembre 2023.**

Le gouvernement, avec la loi de finances pour 2021, envisageait l'entrée en vigueur au 1er janvier 2022 de nouvelles modalités d'appréciation des revenus des ménages en prenant en compte les revenus de l'année d'émission de l'offre de prêt plutôt que ceux de N-2. Cependant, le projet de loi de finances pour 2022 prévoit de reporter cette condition au 1er janvier 2023.

ÉVOLUTION DU DISPOSITIF PTZ DEPUIS 1995



Pour aller plus loin :
https://www.anil.org/pret-taux-zero/

ANALYSE GÉOGRAPHIQUE

UNE BAISSE GÉNÉRALISÉE DES PTZ EN 2020

65 582 PTZ ont été délivrés en 2020 en France métropolitaine. Un chiffre en baisse de 28 % comparé à 2019. La grande majorité des PTZ est accordé pour des projets dans le neuf (79 % contre 21 % dans l'ancien).

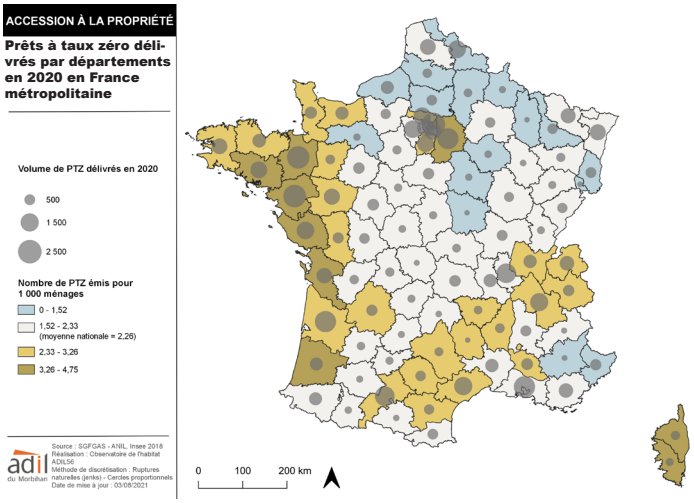
Plusieurs explications viennent justifier cette baisse du PTZ :
- la crise sanitaire qui a perturbé le marché du neuf et qui n'a pas interrompu la tendance à la baisse des taux de crédits immobiliers rendant l'avantage du PTZ moins significatif ;
- les conditions d'octroi dans l'ancien sont aussi plus restrictives depuis 2020 (amélioration énergétique du futur logement).
Pour autant, la production de crédits immobiliers (avec ou sans PTZ) est restée stable selon la Banque de France.

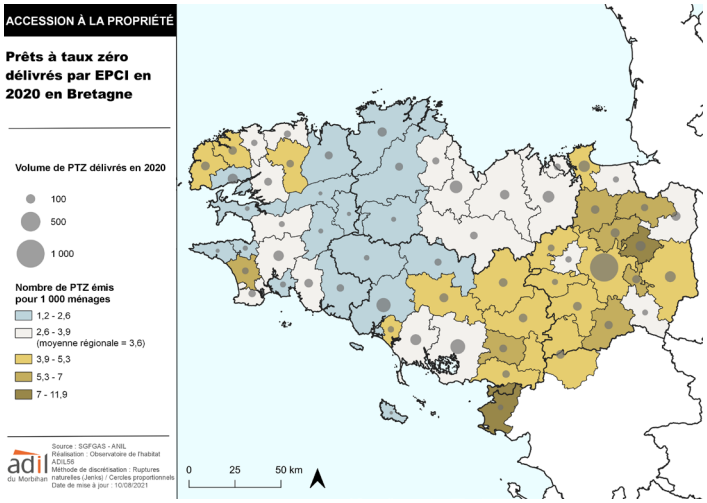
En termes de répartition géographique, toutes les régions ont connu une baisse d'émission de PTZ, néanmoins la Bretagne est la 3ème région dont la baisse est la moins forte (-24.3 %) précédée par la Corse (-13.2 %) et PACA (-22.1 %).

Comme le confirme la carte ci-dessous, l'ouest de la France reste la partie où le nombre de PTZ délivré est le plus élevé. Cela se confirme si l'on regarde le nombre de PTZ émis pour 1 000 ménages. Les départements le long de la façade ouest sont ceux où les ratios d'opérations sont les plus forts (entre 3,3 et 4,7) et supérieurs à la moyenne nationale qui est de 2,3 ‰. C'est également le cas pour la Corse et la région parisienne.

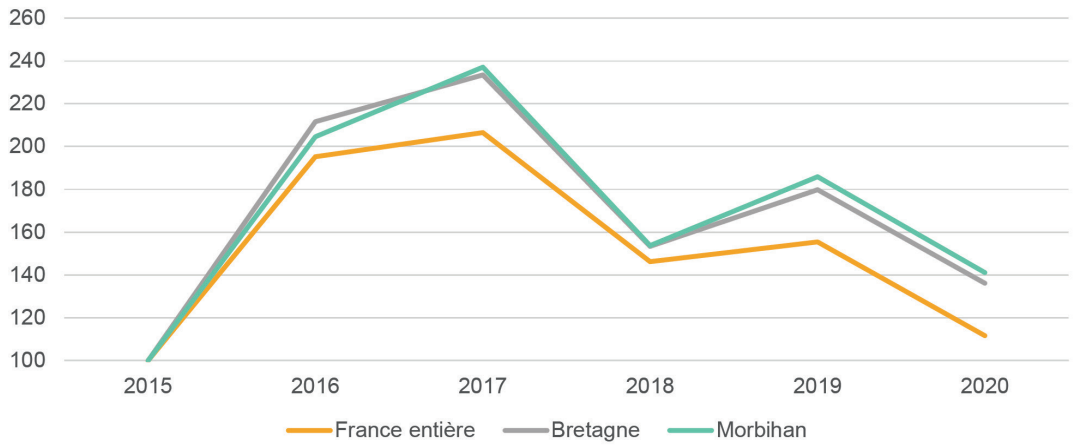
En 2020, 5 461 prêts à taux zéro ont été accordés en Bretagne, soit 3,6 PTZ pour 1 000 ménages. 81 % de ces PTZ sont accordés pour des projets de logements individuels et 67 % pour des projets neufs (achat en VEFA, construction neuve avec ou sans achat du terrain). Sur la carte ci-dessous on peut nettement distinguer, en jaune et beige, les secteurs où le nombre de PTZ pour 1 000 ménages est le plus élevé et en bleu, ceux où le ratio d'opérations est le moins important.

Le Morbihan capte 23 % des prêts à taux zéro émis dans la région, derrière l'Ille-et-Vilaine (42 %) et devant le Finistère (20 %) et les Côtes-d'Armor (15 %).





Évolution comparée du volume de PTZ émis (base 100 = 2015)
Source : SGFGAS - ANIL



CHIFFRES CLÉS 2020 EN MORBIHAN

1 262
prêts à taux zéro
attribués en 2020

-24 %
entre 2019 et 2020

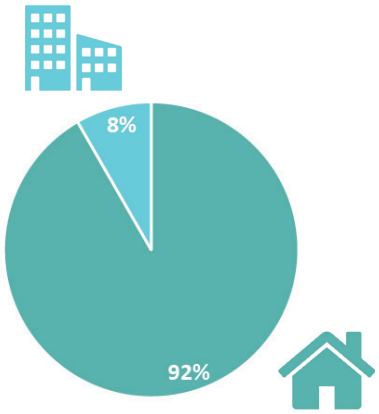
2017	2018	2019	2020
6.3	**4.0**	**4.8**	**3.6**
PTZ pour 1 000 ménages	PTZ pour 1 000 ménages	PTZ pour 1 000 ménages	PTZ pour 1 000 ménages

TYPES D'OPÉRATIONS

936
PTZ neufs

272
PTZ anciens avec travaux

54
PTZ autres*



** PTZ autres : transformation de locaux, non destinés à de l'habitation en logement ; opérations d'accession de locataires HLM*

FINANCEMENTS *(TOUTES OPÉRATIONS CONFONDUES)*

191 495 €
montant médian TTC des opérations cofinancées par un PTZ

31 578 €
montant médian des PTZ accordés

29 989 €
montant moyen de l'apport des ménages

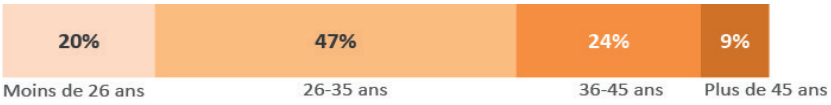
MÉNAGES *(TOUTES OPÉRATIONS CONFONDUES)*

29 %

34 %

24 %

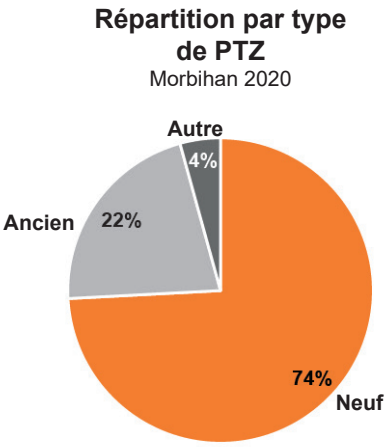
12 %

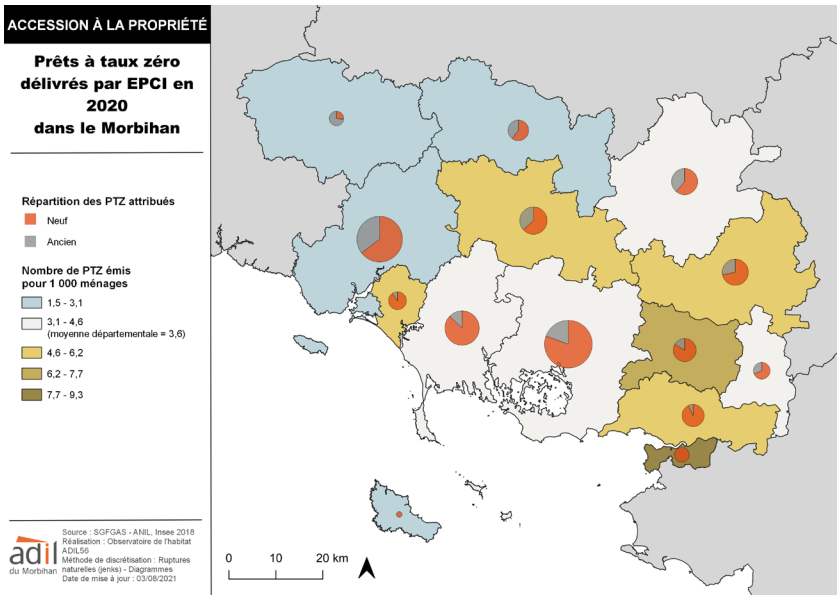


LE PRÊT À TAUX ZÉRO : VOLUMES 2020

PTZ DÉLIVRÉS EN 2020

MORBIHAN	PTZ	PTZ NEUFS	PTZ ANCIENS	PTZ AUTRES
Volumes 2020	**1 262**	**936**	**272**	**54**
Évolution 2019/2020	*-24 %*	*-18 %*	*-43 %*	*+15 %*





UN VOLUME DE PTZ EN BAISSE EN 2020

Alors que le nombre de PTZ émis dans le Morbihan en 2019 était en hausse de 21 %, il chute de 24 % l'année suivante. 1 262 prêts à taux zéro ont été délivrés dans le département en 2020, soit 400 de moins que l'année précédente. Ce sont principalement les projets dans l'ancien qui sont impactés, avec une diminution de 43 %, contre 18 % dans le neuf. En revanche, les PTZ classés "Autres", et qui correspondent aux transformations de locaux en habitation ou les opérations d'accession de locataires HLM, ont augmenté de 15 %.

Seules la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande - CAP Atlantique et la Communauté de communes de Belle-Ile-en-Mer ont émis plus de PTZ en 2020 qu'en 2019 (respectivement +13 et +4 unités).

3,6 PTZ ÉMIS POUR 1 000 MÉNAGES

Si l'on regarde le nombre de prêts à taux zéro accordés pour 1 000 ménages, montrant ainsi le ratio de PTZ par territoire, le Morbihan se retrouve en haut du classement des départements français. Avec un chiffre semblable à la moyenne régionale (3,6), le département se classe 2ème de la région, derrière l'Ille-et-Vilaine, lui-même 1er au niveau national : 4,75 PTZ pour 1 000 ménages.

À l'échelle infra-départementale, c'est la CA de la Presqu'île de Guérande qui se classe 1ère en termes de densité d'opérations, avec 9,3 PTZ accordés pour 1 000 ménages. Cependant, seuls 27 PTZ ont été émis sur ce territoire. On retrouve ensuite Questembert Communauté (6,4).
Concernant les volumes, c'est sur les agglomérations vannetaise et lorientaise que le nombre de ménages ayant bénéficié d'un PTZ est le plus élevé en 2020 (respectivement 282 et 258).

PLUS DE PTZ DANS L'ANCIEN DANS LES TERRITOIRES "RURAUX"

En effet, si l'on regarde la répartition géographique des PTZ selon les projets neufs ou anciens, on se rend compte que les territoires du nord du département sont plus concernés par des PTZ dans l'ancien. C'est par exemple le cas pour Roi Morvan Communauté où 73 % des ménages ayant bénéficié d'un PTZ ont acheté un bien dans l'ancien. Sur Pontivy Communauté, Ploërmel Communauté et Centre Morbihan Communauté ce taux est compris entre 35 et 40 %.
Lorient Agglomération enregistre également 35 % de prêts accordés dans l'ancien, dont 24 % sont des levées d'option de location-accession.

PTZ NEUF : PROFIL DES OPÉRATIONS

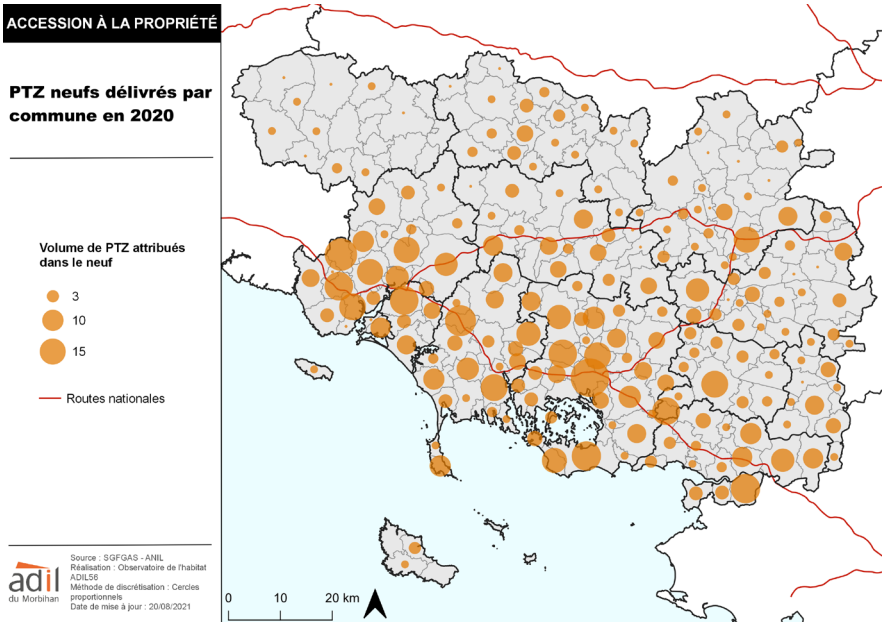
CARACTÉRISTIQUES DES PTZ NEUFS DÉLIVRÉS EN 2020

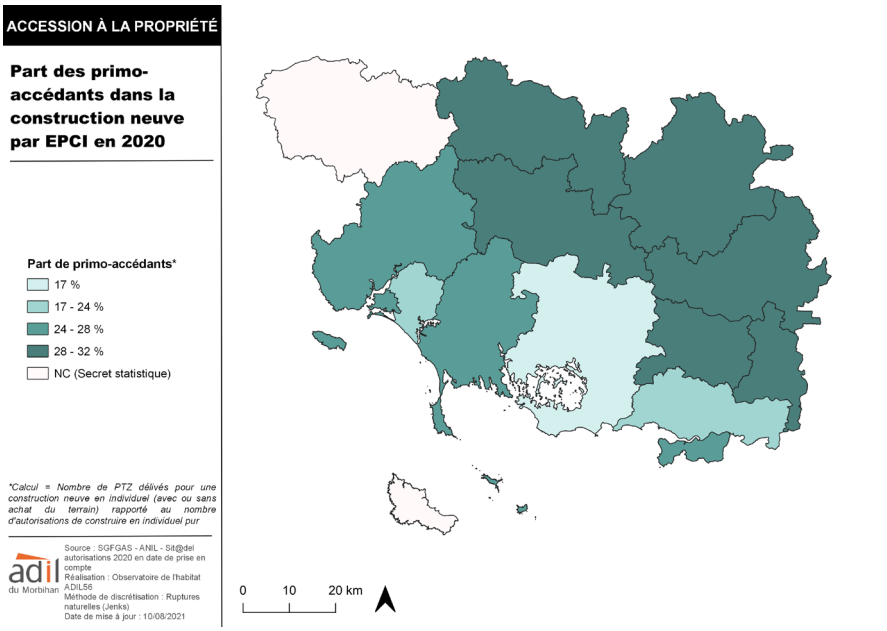
MORBIHAN	Volume 2020	Part des PTZ neufs	Montant médian des opérations	Montant médian du PTZ
Achat neuf (VEFA)	87	9.2 %	155 000 €	22 000 €
Construction (hors terrain)	54	5.8 %	178 421 €	28 000 €
Construction (terrain compris)	795	85 %	204 212 €	30 800 €
Maisons	860	92 %	202 517 €	30 800 €
Appartements	76	8 %	150 561 €	22 000 €

24 % DE LA CONSTRUCTION NEUVE PORTÉE PAR LE PTZ

En 2020, le Morbihan comptabilise 936 PTZ dans le neuf, soit une diminution de 18 % sur un an. En parallèle, on constate une augmentation des autorisations de construire, cela indique donc que la part contributive du PTZ dans la construction neuve est en diminution. Comme déjà évoqué, une des explications est le faible taux des crédits en 2020, limitant ainsi le bénéfice du PTZ.

849 prêts à taux zéro ont été émis en 2020 pour un projet de construction neuve (avec ou sans achat du terrain). En parallèle, 3 471 autorisations de construire ont été accordées pour des logements individuels purs. Ainsi, 24 % de la construction neuve, pour ce type de logement, est portée par le PTZ. En 2019, ce taux était de 33 %, soit une baisse de neuf points. La carte ci-contre montre nettement les secteurs où la construction neuve est plus portée par le PTZ. En effet, les EPCI du nord et de l'est du Morbihan ont un taux supérieur à 30 %. Les autres territoires, sur la frontière littorale, ont un taux inférieur à 28 %. GMVA étant l'EPCI où ce chiffre est le plus faible avec 17 %.





PTZ NEUF : PRIX DES OPÉRATIONS

DES PROJETS DE PLUS EN PLUS ONÉREUX

Le graphique ci-dessous montre l'évolution des prix médians des projets dans le neuf cofinancés avec un PTZ (tous projets confondus). On remarque nettement l'augmentation globale du prix médian sur cette dernière décennie, avec toutefois une légère baisse en 2020 (-0.6 %). Autre constat visible sur ce graphique, l'augmentation prononcée des projets de plus de 200 000 € qui représentent une opération sur deux depuis 2019, aux dépens des projets plus modestes. En effet, ceux à moins de 150 000 € représentaient 1/3 des opérations en 2011, contre seulement 14 % en 2020.

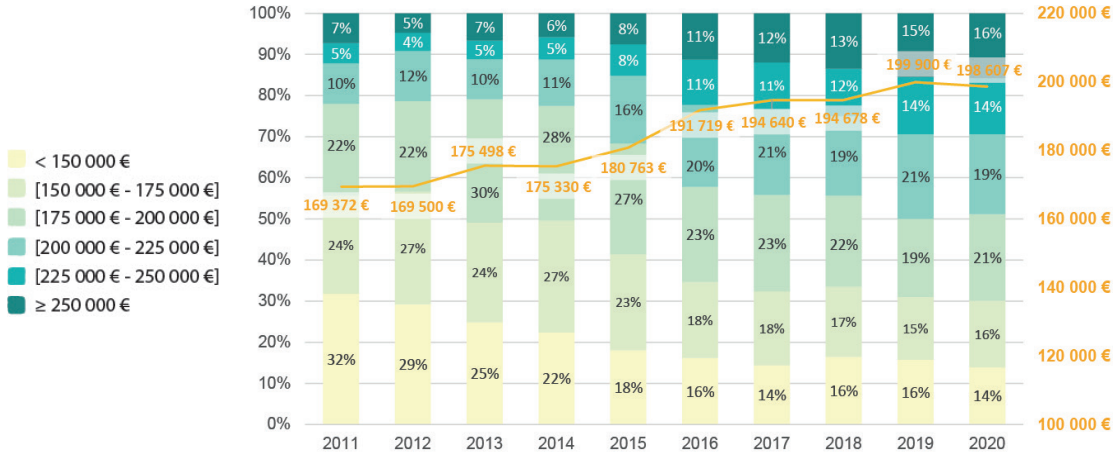
UNE DISPARITÉ TERRITORIALE DES COÛTS D'OPÉRATION

Tout comme dans l'ancien, les prix varient en fonction du territoire du futur logement. Si l'on prend l'exemple de la construction d'une maison individuelle avec achat du terrain, le prix médian de l'opération, cofinancée avec un PTZ, est de 204 212 € sur le Morbihan. Trois territoires ont un prix médian supérieur, GMVA (226 195 €), AQTA (221 942 €) et Lorient Agglomération (208 737€). *(Cf Tableau récapitulatif page 10)*

En 2020, une opération avec PTZ pour ce type de projet coûte environ 35 000 € de plus que pour l'acquisition-amélioration d'une maison ancienne.

Évolution des prix médians des projets dans le neuf cofinancés avec un PTZ

Source : SGFGAS - ANIL



PTZ NEUF : PROFIL DES MÉNAGES

Profil type du primo-accédant dans le neuf

Classe d'âge : 26-35 ans

CSP : Employé

Revenu médian* : 2 742 € / mois

Ménage : En couple avec enfant(s)

Statut d'occupation : Locataire du parc privé

* revenu mensuel net total du ménage emprunteur

PRÈS D'UN MÉNAGE SUR DEUX A ENTRE 26 ET 35 ANS

Les primo-accédants de 2020 ont globalement le même profil que l'année précédente. En effet, on retrouve principalement des couples avec enfant(s), âgés de 26 et 35 ans. Viennent ensuite, les 36-45 ans et les moins de 25 ans. Ces jeunes primo-accédants sont d'ailleurs majoritaires sur Redon Agglomération, où ils représentent près d'un acquéreur sur deux et sur Ploërmel Communauté (31 %). Aussi, ils ont progressé de 5 points entre 2019 et 2020, aux dépens des 25-35 ans. Les plus de 45 ans sont plus présents sur les territoires littoraux (AQTA, BBO) où ils représentent autour de 10 % des primo-accédants, mais aussi sur les territoires plus ruraux comme Pontivy ou Ploërmel Communauté.

Il est également intéressant de noter que même si les couples avec enfant(s) restent majoritaires, leur part diminue de 5 points en un an au profit des personnes seule, dont la part progresse de 4 points sur la même période.

DES ACQUÉREURS LOCAUX

Par ailleurs, 6 % des acquéreurs n'habitaient pas le Morbihan avant leur achat mais la majorité vivait dans un département voisin (22, 35 ou 44) et a acheté en frontière de leur département d'origine.

PTZ NEUF : MONTAGE FINANCIER

DES TAUX DE CRÉDIT EN BAISSE CONSTANTE

Depuis 2016, on assiste à une diminution continuelle du taux du prêt principal souscrit par les ménages pour un projet dans le neuf sur le Morbihan. De plus, cette dernière année a été marquée par la crise sanitaire, due à la COVID-19, qui a entraîné une nouvelle baisse des taux.

La durée moyenne d'emprunt est quant à elle la même, soit un peu plus de 24 ans.

UN APPORT PERSONNEL EN HAUSSE

Le montant moyen de l'apport personnel pour un projet dans le neuf en 2020 s'élève à 32 763 €, soit 7 % de plus qu'en 2019.

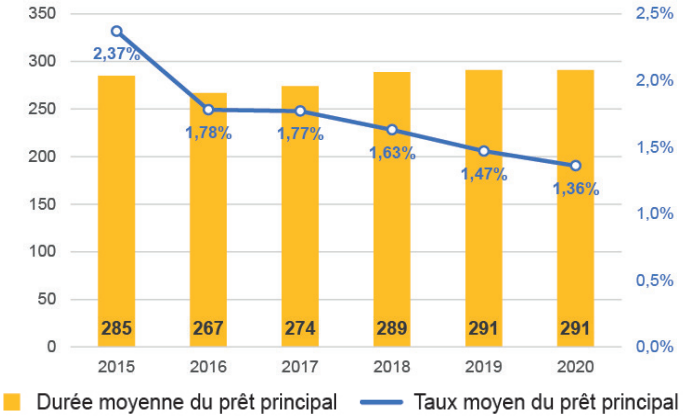
Sur la graphique ci-contre, on remarque que 44 % des ménages ayant bénéficié d'un PTZ n'avait aucun apport en 2020, soit 8 points de moins qu'un an auparavant. En revanche, la part des ménages avec un apport compris entre 1 000 € et 10 000 € est en hausse et atteint 17 % en 2020, contre 12 % en 2019.

UNE LÉGÈRE PROGRESSION DES MÉNAGES MODESTES

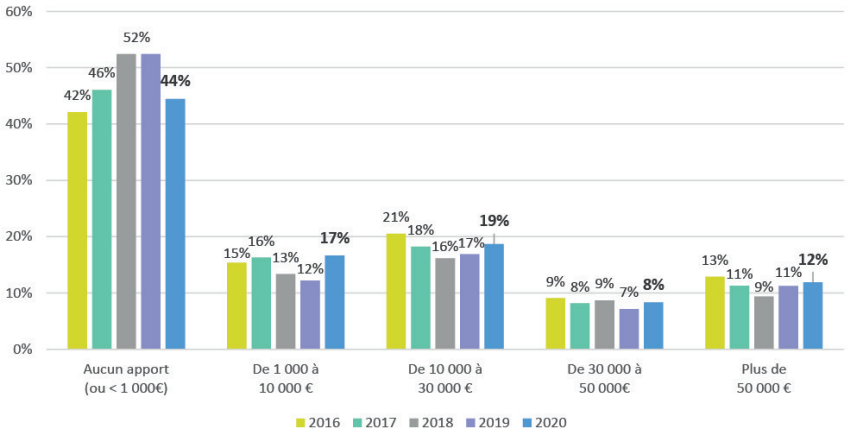
Sur les cinq dernières années, la part des ménages modestes augmente progressivement pour atteindre 42 % cette dernière année, contre 39 % en 2019. En parallèle, la part des ménages aisés, voire très aisés, diminue mais de façon plus soutenue. Ainsi, en 2020, ils représentaient 41 %, contre 43 % en 2019.

En 2020, il faut en moyenne 6 ans à un ménage ayant bénéficié d'un PTZ (neuf) pour rembourser son emprunt . Ce ratio* a augmenté d'une année en 10 ans.

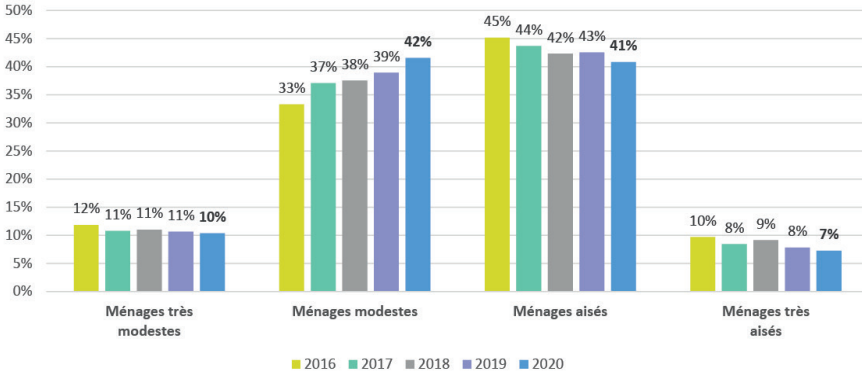
Durée (en mois) et taux du prêt principal (en %)
Source : SGFGAS - ANIL



Évolution du poids des ménages selon leur apport personnel
Source : SGFGAS - ANIL



Évolution du poids des ménages selon leur revenu par unité de consommation
Source : SGFGAS - ANIL



Tranche de niveau de vie des ménages (Fonction du revenu annuel et de la situation familiale)
Source : SGFGAS - ANIL

	Revenu
Ménages très modestes	≤ 15 184 €
Ménages modestes	De 15 184 à 20 777 €
Ménages aisés	De 20 777 à 28 472 €
Ménages très aisés	> 28 472 €

* montant total des prêts / revenus annuels du ménage

PTZ ANCIEN : PROFIL DES OPÉRATIONS

CARACTÉRISTIQUES DES PTZ ANCIENS DÉLIVRÉS EN 2020

MORBIHAN	Volume 2020	Part des PTZ anciens	Montant médian des opérations	Montant médian du PTZ
Acquisition dans l'ancien	272	84 %	165 310 €	56 000 €
Autres*	54	16 %	156 046 €	25 422 €
Maisons	297	91 %	167 512 €	50 404 €
Appartements	29	9 %	127 710 €	25 542 €

** PTZ autres : transformation de locaux, non destinés à de l'habitation, en logement ; opérations d'accession de locataires HLM*

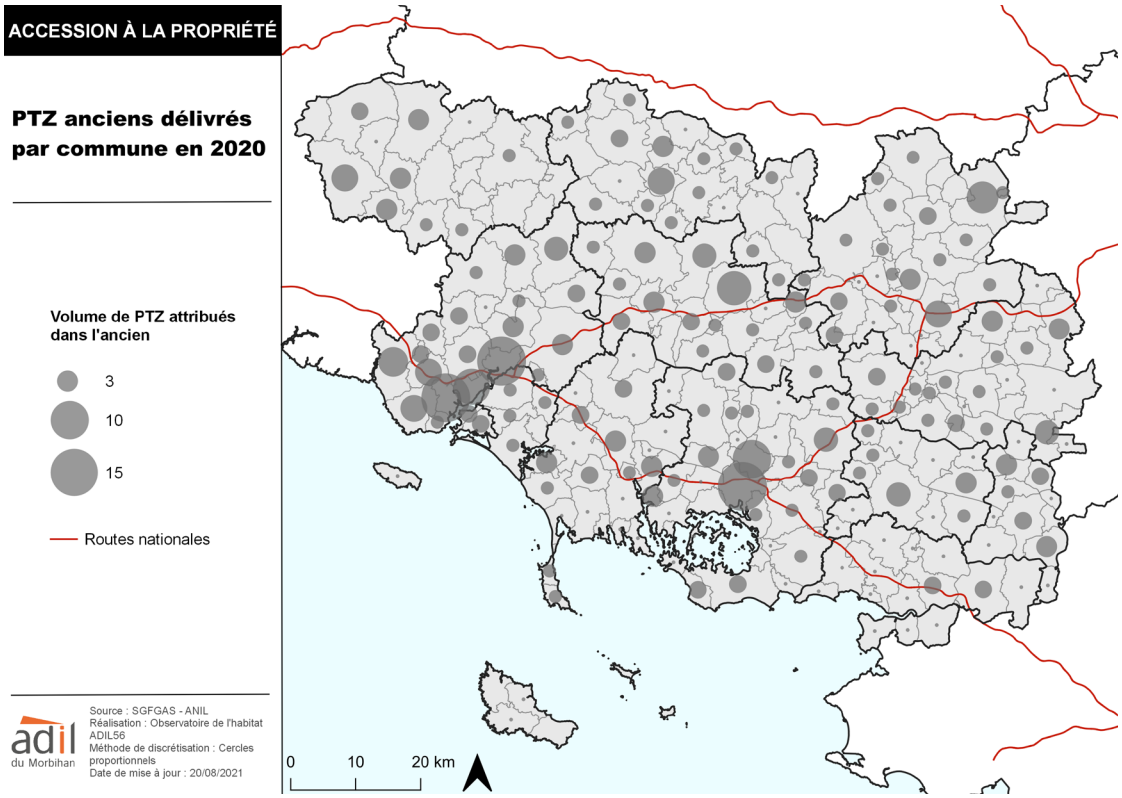
UNE BAISSE DES EFFECTIFS DE PTZ DANS L'ANCIEN...

326 PTZ dans l'ancien ont été délivrés en 2020 dans le département, ce sont 200 de moins que l'année d'avant, soit une diminution de 38 %. Néanmoins, si l'on étudie plus précisément ces chiffres, on se rend compte que la baisse est davantage sur les projets d'acquisitions dans l'ancien (-43 %), tandis que les PTZ pour un projet de transformation de locaux en logement ou d'accession de locataires HLM sont en hausse (+15 %).

Ces opérations sont principalement concentrées sur les deux agglomérations morbihannaises et représentent 4 % des PTZ accordés en 2020.

... CONSÉQUENCE D'UNE RÉFORME AUX CONDITIONS D'EMPRUNT PLUS RESTRICTIVES

Début 2020, une réforme a modifié les conditions d'emprunt pour les projets dans l'ancien avec travaux. Cette modification concerne les logements ayant une étiquette énergétique F, G ou vierge. Depuis janvier 2020, toute opération cofinancée par un PTZ pour cette catégorie de logements est soumise à un audit énergétique. Une fois les travaux effectués, le logement doit atteindre au moins une étiquette énergétique E. Cela rend donc les acquisitions dans l'ancien plus complexes et un peu plus onéreuses.



PTZ ANCIEN : PROFIL DES MÉNAGES

Profil type du primo-accédant dans l'ancien

Classe d'âge : 26-35 ans

CSP : Employé

Revenu médian* : 2 448 € / mois

Ménage : Personne seule ou en couple avec enfant(s)

Statut d'occupation : Locataire du parc privé

* revenu mensuel net total du ménage emprunteur

UN PROFIL LÉGÈREMENT DIFFÉRENT DES PRIMO-ACCÉDANTS DANS LE NEUF

En 2020, 1/3 des primo-accédants dans l'ancien est constitué de couples avec enfant(s), ils sont aussi 1/3 à être des personnes seules, c'est 5 points de plus que dans le neuf et 3 points supplémentaires comparé à 2019.
Les 26-35 ans restent les plus représentés mais diminuent de 4 points, au profit des 35-45 ans. Les plus de 45 ans augmentent également et représentent plus de 20 % des primo-accédants dans l'ancien sur GMVA et de l'Oust à Brocéliande Communauté.

Concernant les revenus médians des ménages, il est 300 € inférieurs à celui des primo-accédants dans le neuf.

Sur les 326 ménages primo-accédants d'un bien dans l'ancien en 2020, 10.4 % provenaient d'un département autre que le Morbihan. La majorité de ces ménages habitait déjà en Bretagne (29 ou 35). Aussi, on remarque que ces ménages achètent principalement dans des zones plus rurales comme Roi Morvan Communauté pour les Finistériens ou Ploërmel Communauté pour les Brétilliens.

PTZ ANCIEN : PRIX DES OPÉRATIONS

TOUJOURS DES BUDGETS EN HAUSSE

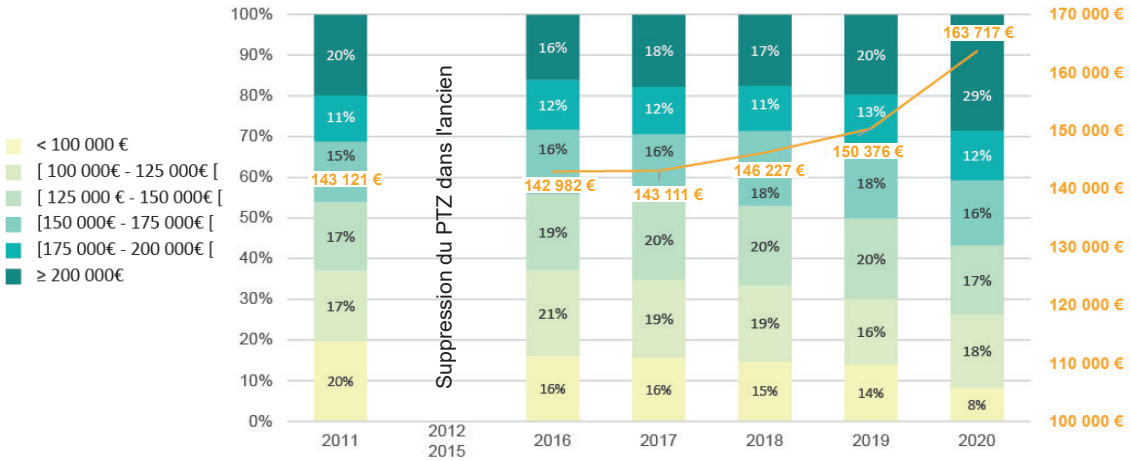
Le graphique ci-dessous montre bien l'évolution à la hausse des prix pour un projet dans l'ancien cofinancé avec un PTZ (toutes opérations confondues). Si la progression est notable mais modérée sur la période 2016-2018, elle est bien plus importante entre 2019 et 2020 où le prix médian des opérations augmente de 9 %. Cela va de pair avec des prix de vente dans l'ancien qui ont bondi en 2020, notamment du fait de la crise sanitaire qui a favorisé les migrations résidentielles, singulièrement vers le territoire morbihannais.

Il est aussi intéressant de noter que la part des opérations inférieures à 100 000 € passe de 20 % en 2011 à 8 % en 2020, au profit des opérations de plus de 200 000 €, lesquelles augmentent de neuf points sur la même période.

DES PRIX QUI DIFFÈRENT SELON LES TERRITOIRES

Si le prix médian d'une opération d'acquisition-amélioration d'une maison individuelle est de 168 945 € dans le Morbihan, quelques EPCI sont bien au-dessus de ce prix. C'est le cas pour GMVA (229 192 €), AQTA (212 000 €) et Lorient Agglomération (202 062 €). Tous les autres EPCI ont un coût médian d'opération cofinancée avec un PTZ inférieur au prix départemental. *(Cf Tableau récapitulatif page 10)*

Évolution des prix médians des projets dans l'ancien cofinancés avec un PTZ
Source : SGFGAS - ANIL



PTZ ANCIEN : MONTAGE FINANCIER

DES TAUX DE CRÉDIT EN NETTE DIMINUTION

Comme dans le neuf, les taux des prêts principaux pour un projet dans l'ancien sont également en diminution depuis quelques années. Néanmoins, on observe en 2020 une diminution encore plus prononcée, avec un taux de crédit de 1.23 % contre 1.41 % en 2019.

La durée d'emprunt reste stable avec une moyenne de 22,4 ans, soit un emprunt moins long que pour un projet dans le neuf.

UNE HAUSSE SENSIBLE DE L'AUTOFINANCEMENT

Le montant moyen de l'apport personnel des ménages pour un projet dans l'ancien est de 25 991 € en 2020, contre 24 932 € en 2019, soit une hausse de 4 %.

Si l'on regarde sur le graphique ci-contre l'évolution du poids des ménages selon leur apport personnel, on peut constater la chute des projets anciens co-financés sans apport personnel. S'ils représentaient 71 % en 2019, ils ne sont plus que 58 % en 2020 (chiffre comparable à 2016 et 2017). A contrario, on observe une nette progression des apports de 1 000 € à 10 000 €, augmentant de 6 points, et des apports entre 30 000 € et 50 000 €, +4 points.

DES MÉNAGES TRÈS MODESTES MOINS REPRÉSENTÉS EN 2020

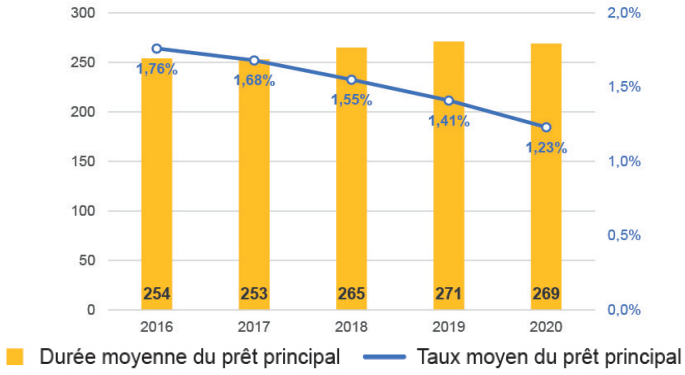
Cette dernière année, 12 % des ménages ayant co-financés leur projet dans l'ancien avec un PTZ sont des ménages très modestes. Ils chutent ainsi de 6 points comparés à 2019. C'est le taux le plus bas comparativement aux cinq dernières années. Cette tendance profite aux ménages modestes qui eux progressent de 5 points.

Outre la crise sanitaire, les conditions d'octroi du PTZ dans l'ancien ont également impacté les projets résidentiels des ménages les plus modestes.

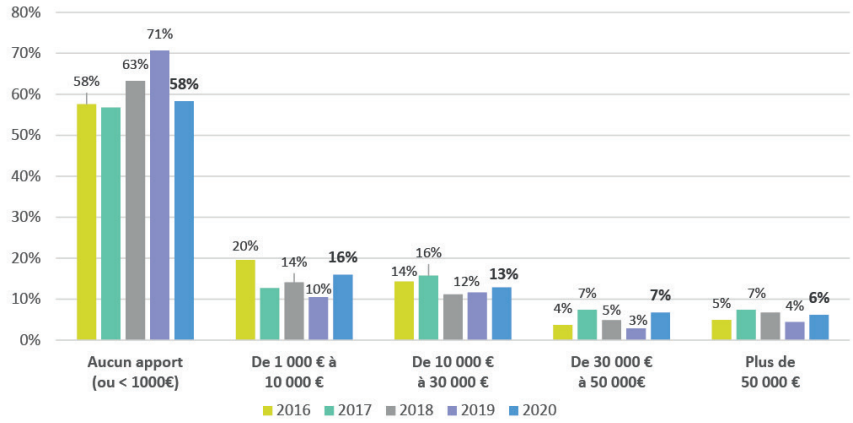
En 2020, il faut en moyenne 5,5 ans à un ménage ayant bénéficié d'un PTZ (ancien) pour rembourser son emprunt. En 2010, ce ratio d'endettement était de 4,2 années. Même s'il augmente, il reste inférieur à celui pour un PTZ neuf (6 ans en 2020).

* montant total des prêts / revenus annuels du ménage

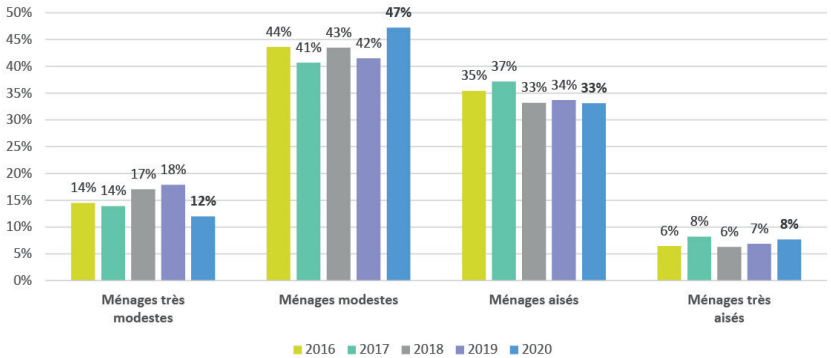
Durée (en mois) et taux du prêt principal (en %)
Source : SGFGAS - ANIL



Évolution du poids des ménages selon leur apport personnel
Source : SGFGAS - ANIL



Évolution du poids des ménages selon leur revenu par unité de consommation
Source : SGFGAS - ANIL



Ménages très modestes = ≤ 15 184 €
Ménages modeste = De 15 184 à 20 777 €
Ménages aisés = De 20 777 à 28 472 €
Ménages très aisés = > 28 472 €

TENDANCES 2021

UN REGAIN D'ÉMISSIONS DES PTZ EN 2021

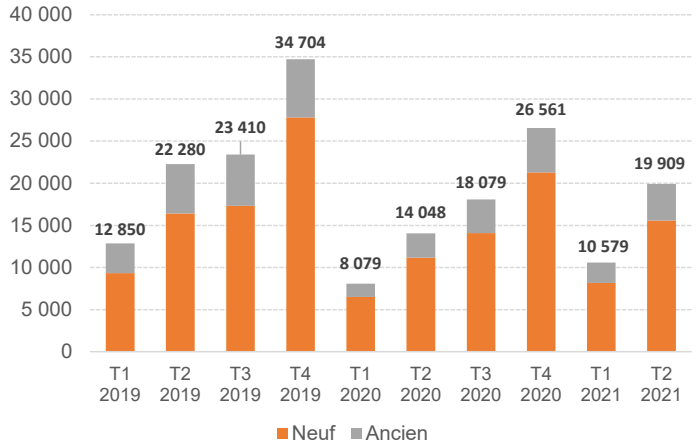
2020 ayant été une année particulière compte tenu de la crise sanitaire, il est difficile de la prendre en comparaison avec 2021. Ainsi logiquement, au niveau national, régional et départemental, la tendance est à la hausse pour la première période de cette année 2021.

Toujours en période de confinement en ce début d'année, le volume de PTZ émis au 1er trimestre est moindre qu'en 2019, mais supérieur au trois premiers mois de 2020. Le Morbihan compte ainsi 150 prêts à taux zéro émis durant le 1er trimestre 2021, dont 76 % concerne des projets dans le neuf.

Le 2e trimestre suit la même progression qu'en 2019 avec plus de 9 000 prêts supplémentaires en France. Le département du Morbihan comptabilise 332 PTZ sur cette période, dont 79 % émis en vue d'un projet de construction neuve.

Le PTZ semble être encore bien plébiscité par les ménages français. Toutefois, au vu des taux de crédits qui restent bas en 2021, cela peut justifier la légère diminution des émissions de PTZ cette année en cours.

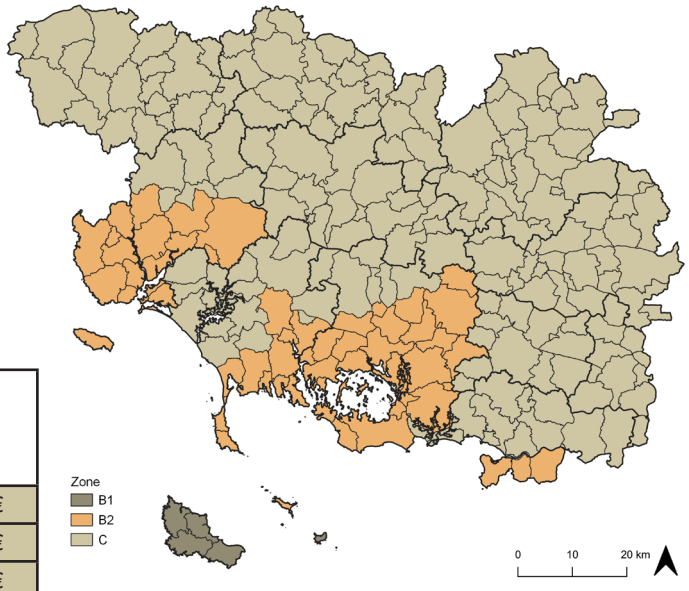
Volume de PTZ émis par trimestre en France entière (2019-2021)
Source : SGFGAS



CONDITIONS DE RESSOURCES ET ZONAGE

Comme expliqué au début de cette étude, le PTZ est accordé sous conditions de ressources. Les plafonds varient en fonction du nombre d'occupants du logement et selon la localisation du futur bien.

À l'échelle nationale, quatre zones existent : A/Abis, B1, B2 et C. Dans le Morbihan, seules les trois dernières zones sont présentes.



Nombre de personnes occupant le logement	Zone A / A bis	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7	107 300 €	87 000 €	78 300 €	69 600 €
≥ 8	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

L'ÉCO-PRÊT À TAUX ZÉRO

Pour rappel, l'éco-PTZ, permet aux ménages, sous conditions, de financer des travaux d'amélioration énergétique de leur résidence principale, construite depuis plus de deux ans. Le montant du prêt est compris entre 7 000 et 30 000 € et varie selon les types de travaux à effectuer.
Le dispositif est également **prorogé jusqu'au 31 décembre 2023**.
Selon le projet de loi de finances pour 2022, le dispositif devrait être aménagé avec une procédure simplifiée facilitant le cumul avec "MaPrimeRénov". Aussi, l'éco-PTZ pourrait être renforcé pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique globale du logement (plafond réhaussé à 50 000 € et durée du prêt de 20 ans, contre 15 ans actuellement.)

UN VOLUME D'ÉCO-PTZ TOUJOURS EN HAUSSE

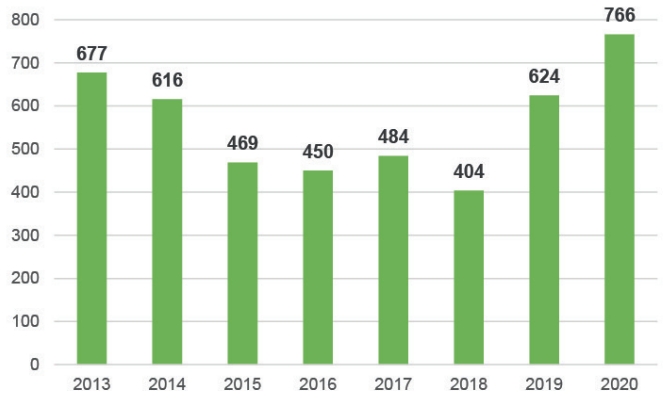
Repartie à la hausse en 2019, cette augmentation d'émissions d'éco-PTZ se poursuit en 2020. En effet, 766 prêts de ce type ont été accordés en 2020 dans le Morbihan, contre 624 auparavant, soit une hausse de 23 % en un an.
La loi de finances 2019 a contribué à relancer le dispositif en le rendant plus accessible (valable pour un logement achevé depuis plus de 2 ans, contre achevé avant 1990 auparavant) et plus avantageux (montants des plafonds des aides plus élevés).

Concernant les types de travaux privilégiés, près du 2/3 des éco-PTZ ont été accordés pour une seule action, soit un seul travaux. 26 % concernent un bouquet de deux travaux ou plus.

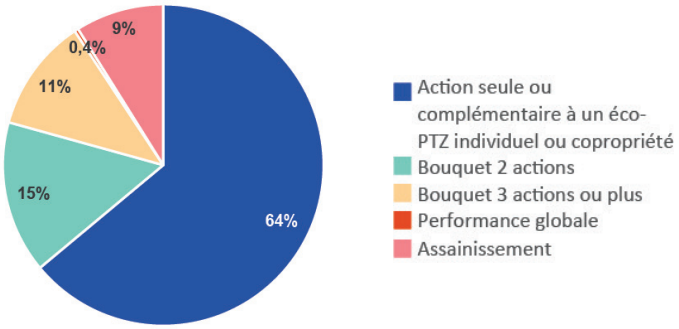
En termes de répartition géographique, les ménages bénéficiant de ce prêt sont répartis sur tout le département, néanmoins certains EPCI regroupent plus d'éco-PTZ. C'est notamment le cas pour les deux agglomérations qui concentrent 36 % des éco-PTZ. On retrouve ensuite Centre Morbihan Communauté (83), puis Pontivy Communauté (79) et Auray Quiberon Terre Atlantique (75).

Pour aller plus loin :
https://www.anil.org/eco-pret-taux-zero-travaux-eco-nomie-energie/

Variation du volume d'éco-PTZ accordés entre 2013 et 2020
Source : SGFGAS - ANIL



Répartition des éco-ptz par type de travaux (2020)
Source : SGFGAS - ANIL



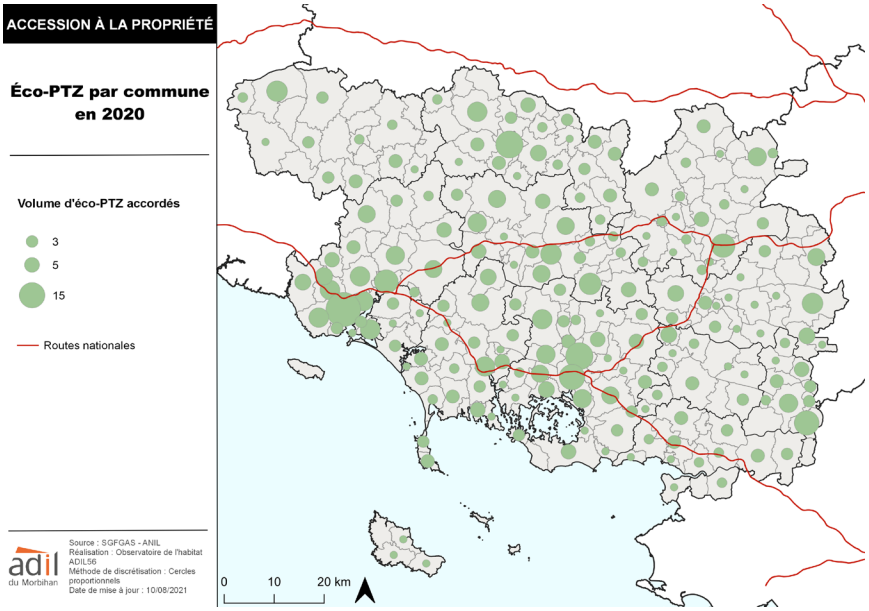


TABLEAU RÉCAPITULATIF

	PTZ	PTZ pour 1 000 ménages	PTZ neufs	PTZ anciens	PTZ autres
CC Arc Sud Bretagne	61	4,8	57	4	0
CA Lorient Agglomération	258	2,6	167	64	27
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	147	3,6	128	17	2
CC Ploërmel Communauté	85	4,5	52	31	2
CC de l'Oust à Brocéliande Communauté	85	5	61	24	0
CC Centre Morbihan Communauté	93	5	59	34	0
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	282	3,5	227	33	22
CA Redon Agglomération (56)	35	4,5	24	11	0
Cap Atlantique (56)	27	9,3	27	0	0
CC de Blavet Bellevue Océan	40	5,3	36	3	1
CC de Belle-Île-en-Mer	4	1,5	4	0	0
CC Questembert Communauté	66	6,4	55	11	0
CC Roi Morvan Communauté	26	2,2	7	19	0
CC Pontivy Communauté	53	2,6	32	21	0
MORBIHAN	**1 262**	**3,6**	**936**	**272**	**54**

	Prix médian opération «terrain + maison»	Prix médian opération «acquisition amélio-ration» maison	Durée moyenne du prêt principal	Éco-PTZ
CC Arc Sud Bretagne	201 895 €	-	24,9 ans	26
CA Lorient Agglomération	208 737 €	202 062 €	23,7 ans	148
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	221 942 €	212 000 €	24,2 ans	75
CC Ploërmel Communauté	197 406 €	125 509 €	22,8 ans	59
CC de l'Oust à Brocéliande Communauté	169 495 €	164 491 €	23,8 ans	50
CC Centre Morbihan Communauté	176 534 €	148 863 €	24,1 ans	83
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	226 195 €	229 193 €	23,8 ans	132
CA Redon Agglomération (56)	184 736 €	143 193 €	23,1 ans	42
Cap Atlantique (56)	195 344 €	-	24,4 ans	3
CC de Blavet Bellevue Océan	196 800 €	-	24 ans	8
CC de Belle-Île-en-Mer	-	-	-	3
CC Questembert Communauté	190 505 €	164 434 €	24,3 ans	23
CC Roi Morvan Communauté	-	102 000 €	22,3 ans	35
CC Pontivy Communauté	192 805 €	154 241 €	22,8 ans	79
MORBIHAN	**204 212 €**	**168 945 €**	**23,8 ans**	**766**

adil
du Morbihan

Réalisation
Observatoire de l'Habitat - ADIL du Morbihan

Publication
ADIL du Morbihan

Contacts

ADIL du Morbihan
Parc d'Activités de Laroiseau
14, rue Ella Maillart
56 000 VANNES

ADIL du Morbihan
6 rue de l'Aquilon
Quai du Péristyle
56 100 LORIENT

02 97 47 02 30 - www.adil56.org