

# L'accession sociale à la propriété en Morbihan

*Bilan 2022 des prêts à taux zéro  
aidés par l'Etat  
et perspectives 2024*







# Chiffres clés



En France, **63 647 Prêts à Taux Zéro** ont été émis en 2022 dont 14 024 dans l'ancien et 49 623 dans le neuf.

Parmi l'ensemble des prêts émis, **45 401** concernent l'acquisition d'un logement de type individuel et **18 246** un logement de type collectif.

Sur un an, l'évolution du nombre de prêts est de l'ordre de **- 15 %**.

Au niveau national, 2,1 prêts ont été émis pour 1 000 ménages en 2022.

Au niveau de la région Bretagne, **5 348 Prêts à Taux Zéro** ont été émis en 2022 dont 1 105 dans l'ancien et 4 243 dans le neuf.

Parmi l'ensemble des prêts émis, **4 372** concernent l'acquisition d'un logement de type individuel et **976** un logement de type collectif.

Sur un an, l'évolution du nombre de prêts est de l'ordre de **-16%**.

Au niveau régional, 3.45 prêts ont été émis pour 1 000 ménages en 2022.

Au niveau du département Morbihan, **1 157 Prêts à Taux Zéro** ont été émis en 2022 dont 235 dans l'ancien et 922 dans le neuf.

Parmi l'ensemble des prêts émis, **1 081** concernent l'acquisition d'un **logement de type individuel (93%)** et **76** un logement de type collectif (7%).

Sur un an, l'évolution du nombre de prêts est de l'ordre de **-11%**.

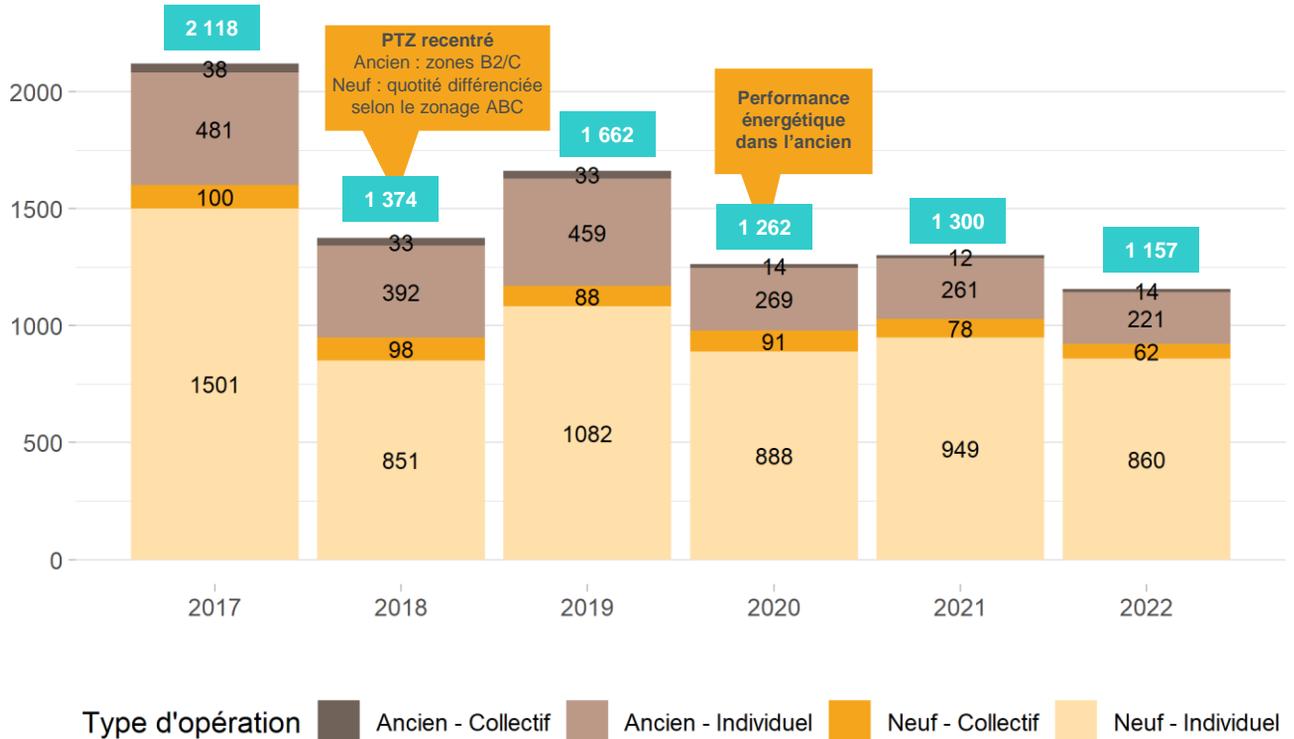
Au niveau départemental, 3.27 prêts ont été émis pour 1 000 ménages en 2022.

Le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété dont l'objectif principal est de faciliter l'installation des ménages primo-accédants (ménages non-proprétaires de leur résidence principale depuis au moins 2 ans) aux revenus modestes ou intermédiaires en leur proposant un prêt immobilier à taux d'intérêt nul pour financer une partie de leur résidence principale. Les conditions d'éligibilité et les avantages du PTZ varient en fonction de la composition du ménage, des ressources, de la localisation du bien immobilier (zonage ABC) et du type d'opération.



# Volume de PTZ émis depuis 2017 dans le département

## Répartition des opérations par type entre 2017 et 2022



Source : SGFGAS – 2022 / Traitement : Anil - 2023

Entré en vigueur en 1995, le PTZ a connu différentes **évolutions réglementaires**. Modifiées en fonction de l'objectif poursuivi - développement de l'offre en logement en zone tendue, revitalisation des centres-bourgs en milieu rural, soutien au secteur de la construction, incitation à la rénovation énergétique des logements - les conditions d'octrois et les modalités de remboursement du prêt ont eu, jusqu'en 2022, un effet visible sur le volume d'opérations d'accession aidée dans le Morbihan, dont près des trois quarts des communes se situent en zone C.

En 2022, c'est la situation conjoncturelle qui explique le niveau historiquement bas du nombre de recours à ce prêt. Dans un contexte de hausse conjointe des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt, il est principalement dû au **durcissement des conditions de crédit, qui touche en premier lieu les primo-accédants** pour lesquels le recours à l'emprunt est déterminant.

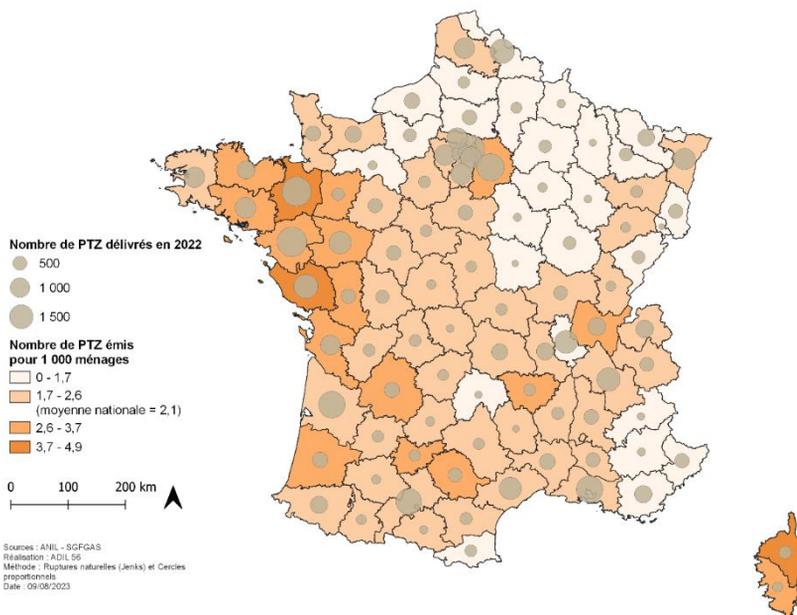
Maintenu jusqu'en 2027, le PTZ sera, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, spécifiquement destiné à l'achat d'un appartement neuf en zone tendue (B1) ou à l'acquisition d'un logement ancien, individuel ou collectif, en zones détendues (B2 et C), sous réserve de réaliser des travaux de rénovation.



# Nombre de PTZ émis par département & zonage ABC

Comme le confirme la carte ci-contre, l'ouest de la France demeure le territoire où le nombre de PTZ délivrés est le plus élevé rapporté au poids du parc de logements.

Les départements le long de la façade atlantique sont ceux où les ratios d'opérations sont les plus forts et supérieurs à la moyenne nationale qui est de 2.1‰. C'est également le cas pour la Corse et les départements de Seine-et-Marne et de Haute-Loire.



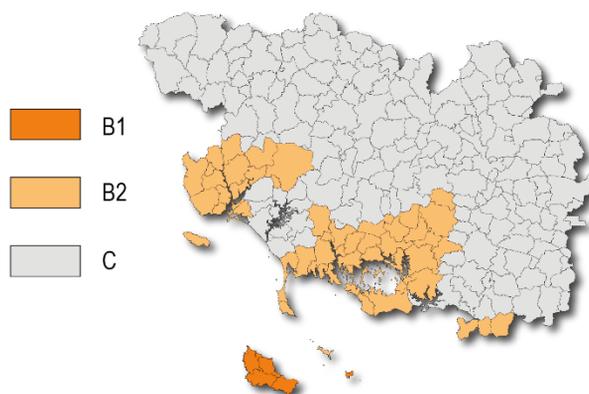
Avec un taux de propriétaires occupants de 68% contre 57% en France, l'accèsion à la propriété est ancrée dans la culture morbihannaise. C'est donc naturellement que le Morbihan se hisse à la 11<sup>ème</sup> place à l'échelle nationale avec 3,3 PTZ distribués pour 1 000 ménages.

Classé à un niveau de tension « modérée », le Morbihan comprenait en 2022 trois zones de tensions : « tendues » B1 (5 communes), « moyennement tendues » B2 (61 communes) et C « détendues » (183 communes).

En 2022, 8 projets d'accèsion sociale à la propriété ont été engagés dans des communes situées en B1 (soit 0,7% des PTZ émis dans l'année), 395 en zone B2 (34,1%) et 754 en zone C (65,2%),

Cette répartition spatiale montre que **l'enchérissement du foncier a atténué les effets attendus du dispositif, en termes de recentrage dans les zones tendues**. La prédilection des primo-accédants aidés pour les communes morbihannaises situées en zone détendue, au foncier plus abordable, s'est amplifiée : **les logements acquis avec l'aide d'un PTZ situés en zone C représentent 65% des projets aidés**, alors que ce taux était de 55% en 2019, année suivant le recentrage territorial du dispositif.

## Zonage ABC en Morbihan – Année 2022





## Nombre de PTZ par EPCI et sur les 10 communes avec le plus de PTZ

A l'échelle du Morbihan, en 2022, comme en 2021 mais dans une moindre mesure, **près de la moitié des opérations d'accèsion aidée se concentrent sur les communes des deux communautés d'agglomération et de la communauté de communes d'Auray Quiberon-Terre Atlantique.**

EPCI	2021	2022	Evolution
CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération	244	223	-9%
CA Lorient Agglomération	228	173	-24%
CC Auray Quiberon Terre Atlantique	166	115	-31%
CC de l'Oust à Brocéliande	116	97	-16%
CC Centre Morbihan Communauté	73	82	12%
CC Ploërmel Communauté	81	78	-4%
CC Pontivy Communauté	75	72	-4%
CA Redon Agglomération	30	60	100%
CC Questembert Communauté	66	56	-15%
CC Arc Sud Bretagne	79	55	-30%
CC Baud Communauté	34	53	56%
CC Roi Morvan Communauté	37	43	16%
CC Blavet Bellevue Océan Communauté	43	34	-21%
CA Cap Atlantique	20	8	-60%
CC de Belle-Île-en-Mer	8	8	0%

Entre les deux années, la diminution du nombre de prêts à taux zéro s'observe dans la grande majorité des intercommunalités, et notamment sur les territoires où les prix des marchés de l'immobilier sont élevés.

Cette corrélation ne se vérifie pas les territoires de l'Oust à Brocéliande Communauté et de Questembert Communauté qui affichent un léger recul du volume de PTZ émis alors que le marché y reste plus accessible.

**Une évolution atypique s'observe sur Redon Agglomération (partie 56) et Baud Communauté où les effectifs de PTZ ont progressé respectivement de 30 et de 19 unités en un an.**

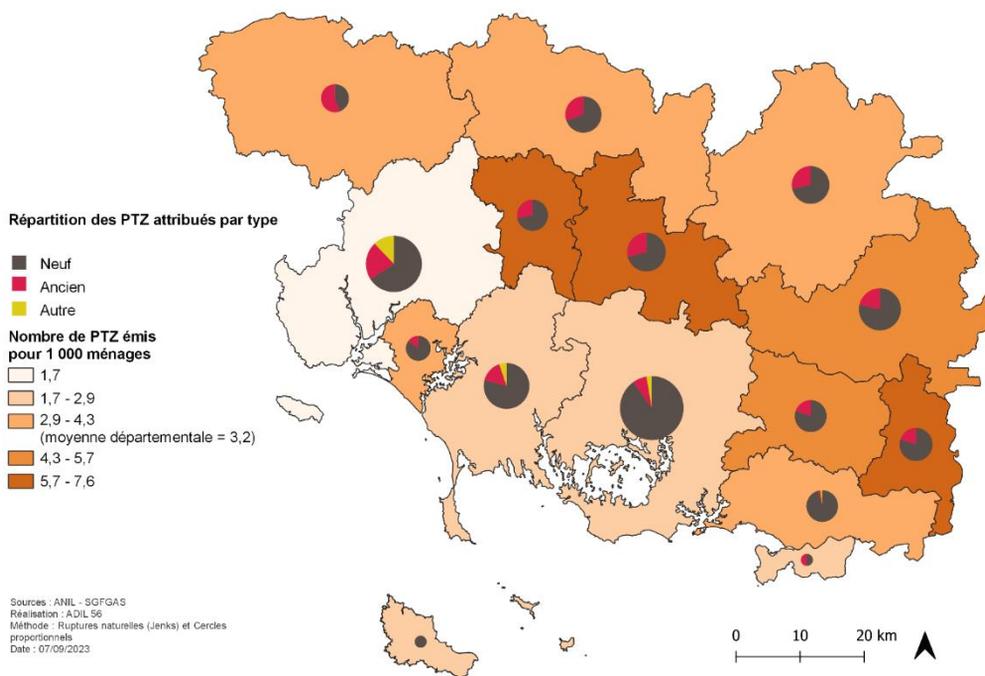


Commune	2022	Evolution
Vannes	41	↗
Hennebont	30	↗
Lorient	22	↘
Brech	21	↗
Sérent	20	↗
Monterblanc	17	↗
Noyal-Muzillac	17	Nd
Saint-Barthélémy	17	Nd
Allaire	16	↗
Elven	16	↘

Nd = non déterminé



# Nombre de PTZ émis pour 1000 ménages en 2022 par EPCI

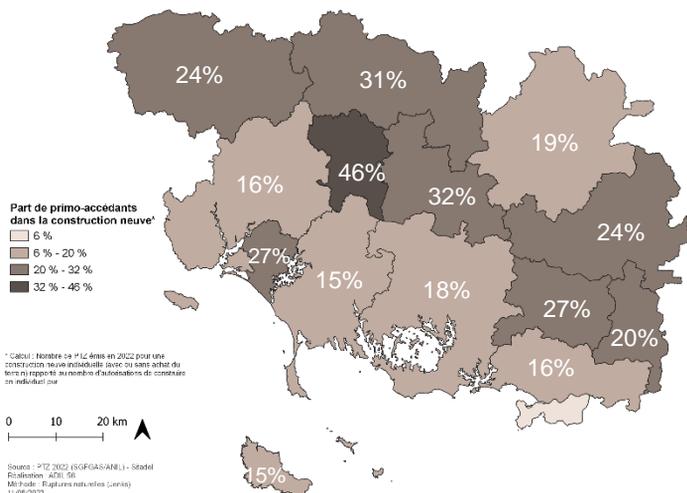


Rapporté au poids démographique des EPCI, le nombre de Prêts à Taux Zéro distribués illustre d'une autre façon la dynamique de la primo accession sur les territoires.

Ce ratio montre notamment **l'effet report que la tension des EPCI littoraux entraine sur les territoires ruraux familiaux**, plus accessibles en termes de prix. Il est particulièrement visible en 2022 sur Baud Communauté (7,3‰) et Centre Morbihan Communauté (7,1‰) dont l'attractivité tient à la fois :

- de leur situation géographique privilégiée, au centre des axes routiers majeurs;
- à leur positionnement plus accessible sur les marchés de l'immobilier;
- et à une disponibilité foncière plus élevée pour la construction de maisons individuelles (produit phare de la primo-accession en Morbihan).

## Part des primo-accédants au sein du marché de la maison neuve par EPCI en 2022



**La fin du PTZ pour le financement de la construction d'une maison dès le 1er janvier 2024 impactera d'autant plus ces territoires, et ceux globalement au nord et à l'est du département, où les primo-accédants dopent le marché de la construction neuve.**

En Morbihan, les primo-accédants représentaient 20% de la construction neuve individuelle sur les années 2021/2022. Cette part a baissé de 4 points comparé à la période 2019-2020.

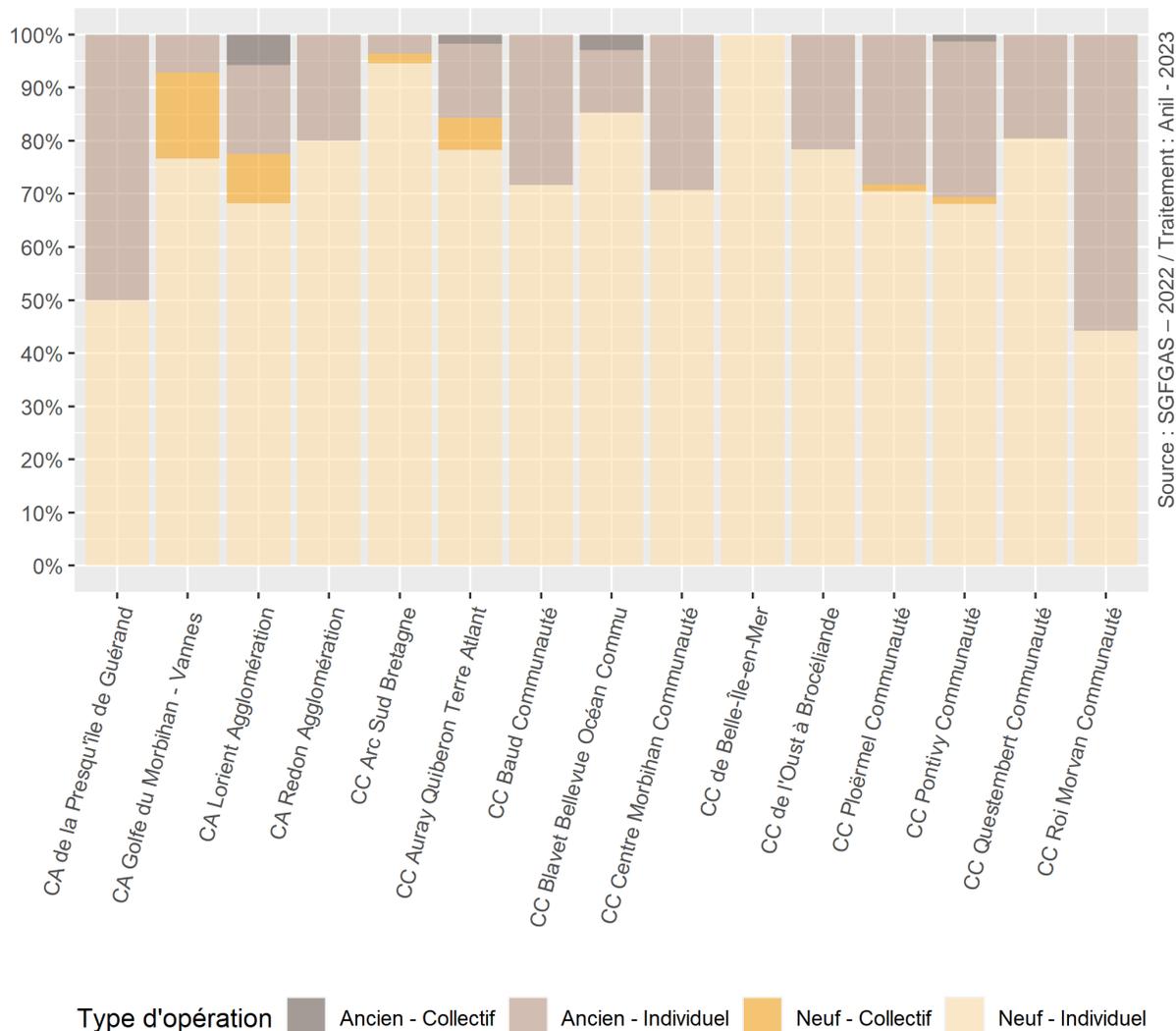
# Principales caractéristiques des opérations

---





# Répartition des types d'opération dans les EPCI



En 2022, à l'échelle du Morbihan :

- **7 primo-accédants sur 10 ont fait construire une maison individuelle.** Cette proportion dépasse 85% sur Blavet Bellevue Océan Communauté, Belle-Île-en Mer et Arc Sud Bretagne;
- **près d'un primo-accédant sur cinq a fait l'acquisition d'un logement ancien, essentiellement individuel (95%).** La double exigence de performance énergétique et de quotité minimale de travaux d'amélioration fixée à 25% du coût total de l'opération, influence la géographie du PTZ : c'est dans les intercommunalités où le marché existant est moins onéreux que la proportion d'opérations dans l'ancien est la plus élevée (Pays du Centre-Ouest Bretagne, de Pontivy et de Ploërmel).

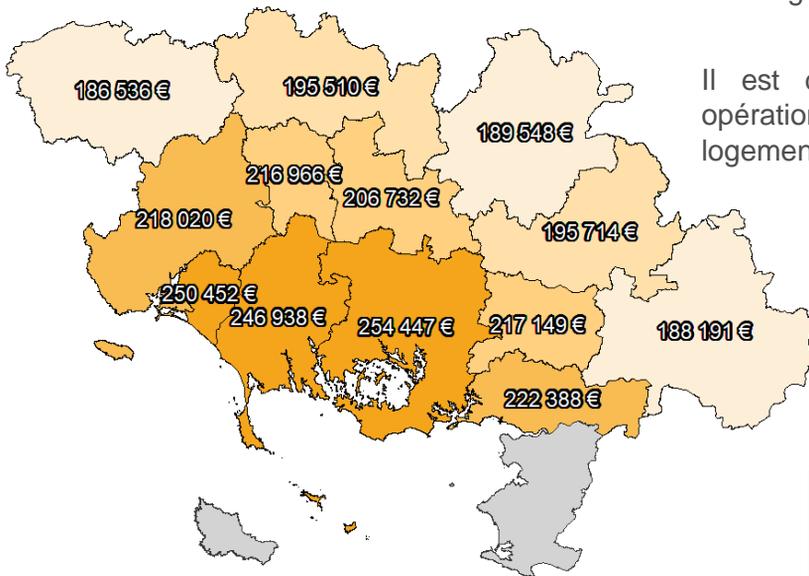
**A l'inverse de la construction neuve individuelle, le PTZ n'impacte que peu le marché de l'existant.** En 2022, sur 13 000 logements anciens vendus en Morbihan, 75% concernaient des maisons individuelles. Seules 221 acquisitions-améliorations, soit 2% des transactions de maisons individuelles anciennes, ont fait l'objet d'un financement avec un PTZ.



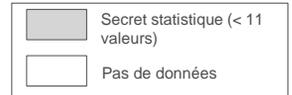
# Montants médians d'opérations financées par PTZ en 2022 par EPCI

Habitat individuel / Neuf

Pour réaliser leur opération en 2022 dans le département, les primo-accédants en maison neuve disposent d'un budget médian de 219 904 €\*.



Il est de 167 106 €\*\* pour une opération d'acquisition-amélioration de logement individuel.



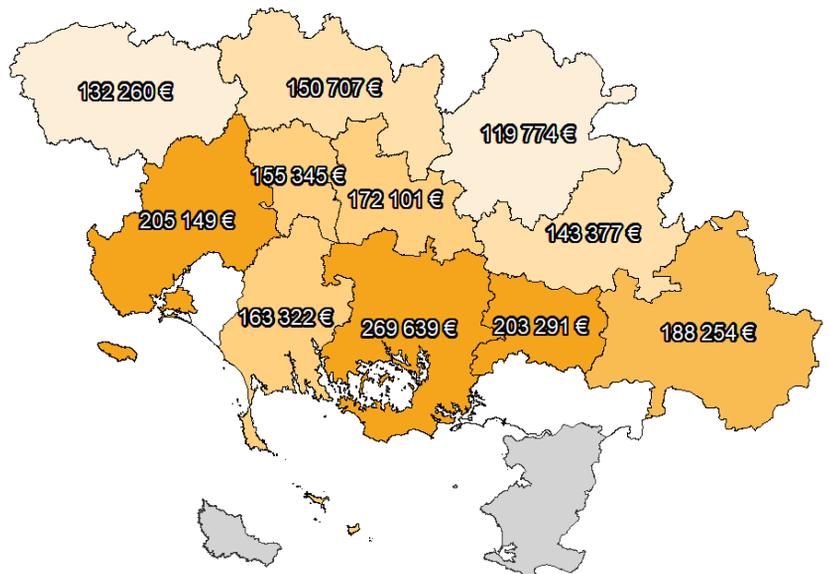
\* y compris les levées d'option en location-accession et acquisitions de logements avec travaux de remise à neuf

\*\* y compris les achats de logements HLM et transformations de locaux non destinés à l'habitation en logement

Habitat individuel / Ancien

Entre 2017 et 2022, le montant médian des opérations de logements individuels financées à l'aide du prêt à taux zéro a augmenté de 13% dans le neuf et de 14% dans l'ancien.

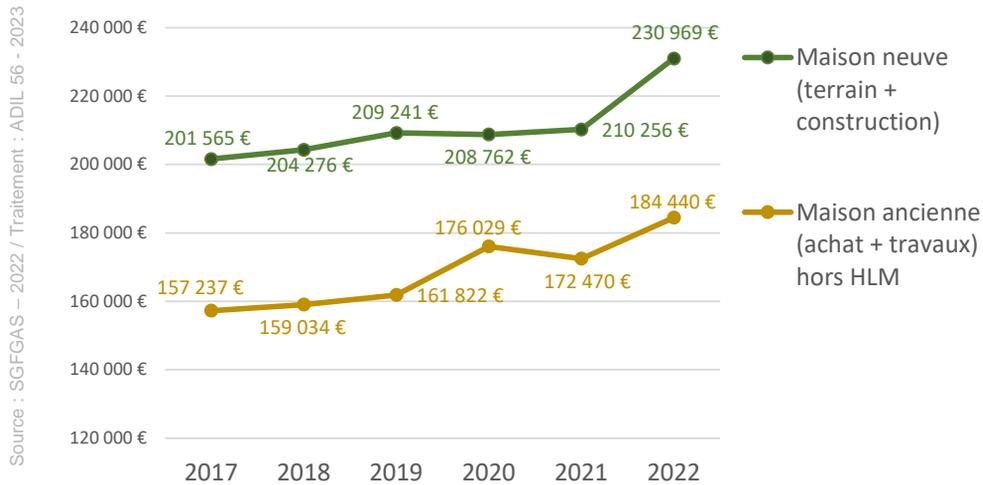
Au cours de la même période, le nombre de PTZ émis dans le Morbihan a baissé de 45%; autrement dit pour 10 prêts émis en 2017, un peu plus de 5 étaient distribués en 2022.





# Montants médians d'opérations financées par le PTZ depuis 2017

## Evolution du coût médian d'opération en maison individuelle en Morbihan

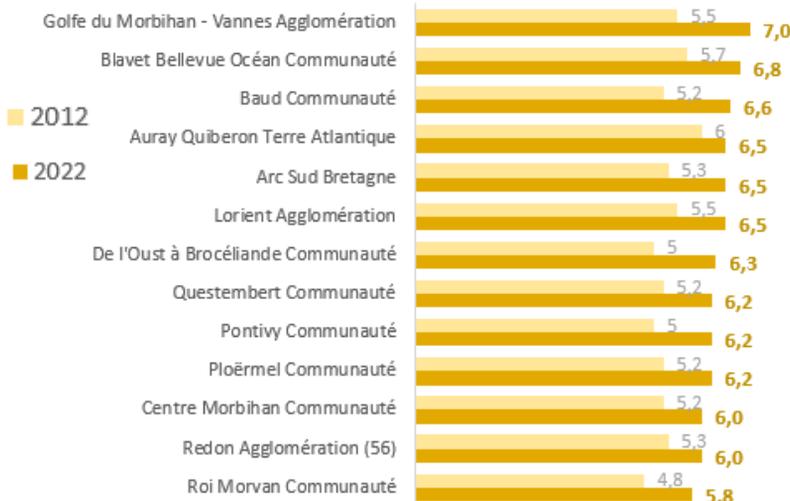


Pour réaliser leur opération « terrain + maison » en 2022 dans le département, les primo-accédants disposent d'un budget médian de près de 231 000 €, soit d'une enveloppe financière supplémentaire de 20 700 € en seulement un an et de 29 400 € en cinq ans.

La progression des coûts des opérations est également prégnante dans l'ancien et est intervenue plus précocement, en 2020. Pour l'acquisition-amélioration d'une maison du parc privé, les primo-accédants disposent d'un budget médian de 184 400 €, soit près de 12 000 € de plus en un an et de 27 200 € en cinq ans.

**Si l'ensemble des revenus étaient consacrés à l'achat d'un bien immobilier, cela nécessiterait en Morbihan 6,5 années de salaire pour financer cet achat en 2022.** L'achat d'un logement ne représentait que 5,4 années de revenus en 2012.

## Evolution du coût moyen de l'accession en Morbihan entre 2012 et 2022 (en années de revenus)

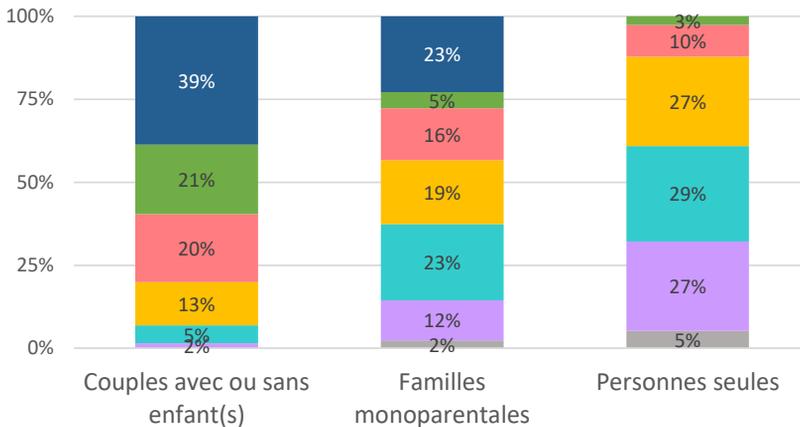


Les personnes seules et les familles monoparentales ont un coût d'accession plus élevé, respectivement 7,3 et 7,1 années de revenus nécessaires pour l'achat d'un logement. Il en faut 6 pour les couples avec ou sans enfant(s).



# Montants médians d'opérations financées par le PTZ en 2022

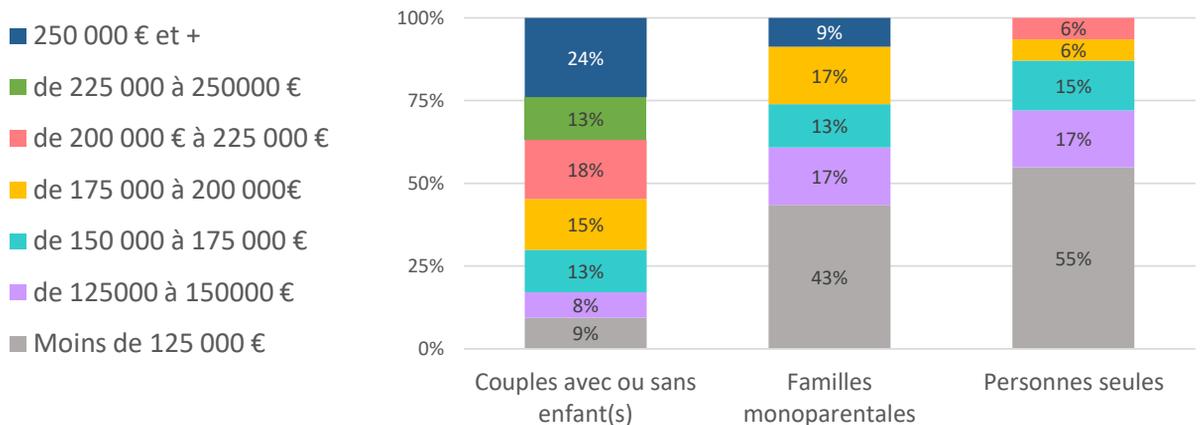
## Maison neuve (achat terrain + construction)



Les coûts sont variables selon la composition familiale des ménages et la typologie des opérations.

Source : SGFGAS – 2022 / Traitement : ADIL 56 - 2023

## Maison ancienne (achat + travaux)



Pour la construction d'une maison individuelle, près de 2 couples avec ou sans enfant(s) sur 5 ont un budget supérieur ou égal à 250 000 €.

A l'inverse, pour l'acquisition-amélioration d'une maison, la moitié des opérations des familles monoparentales et des personnes seules sont inférieures à 125 000 €.

## Coût médian des opérations\*\*\* en 2022

	Maison neuve (terrain + construction)	Maison ancienne (achat + travaux)	Ecart de coût entre neuf et ancien
Couples avec ou sans enfant(s)	237 160 €	206 770 €	+15%
Familles monoparentales	196 500 €	129 260 €	+ 52%
Personnes seules	163 040 €	121 530 €	+ 34%

\*\*\* frais de notaire, de garantie et de dossier inclus

# Zoom sur le profil des emprunteurs

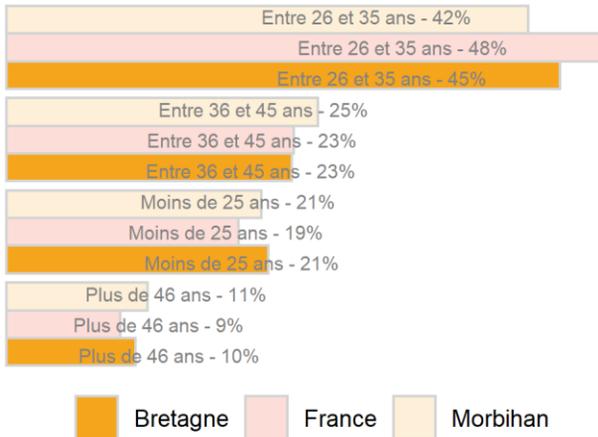
---



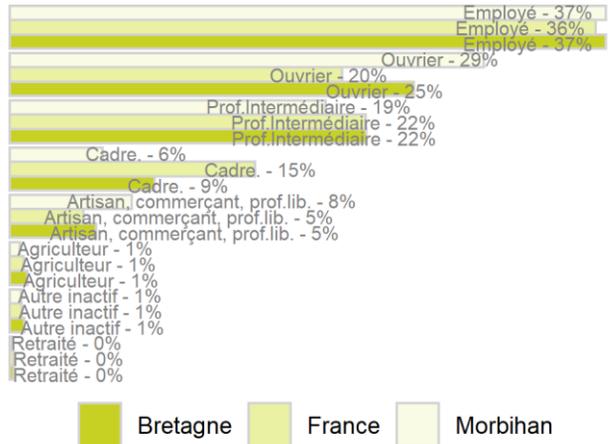


# Profil des acquéreurs PTZ en 2022

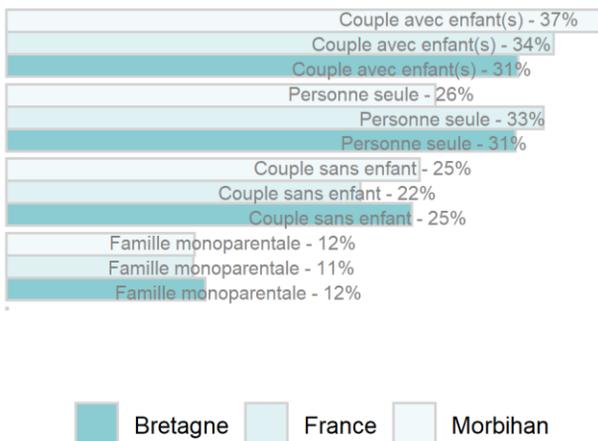
## Age de l'emprunteur



## CSP emprunteur



## Type ménage



## Statut d'occupation emprunteur



Source : SGFGAS – 2022 / Traitement : Anil - 2023

Le Morbihan se distingue des observations régionale et nationale avec :

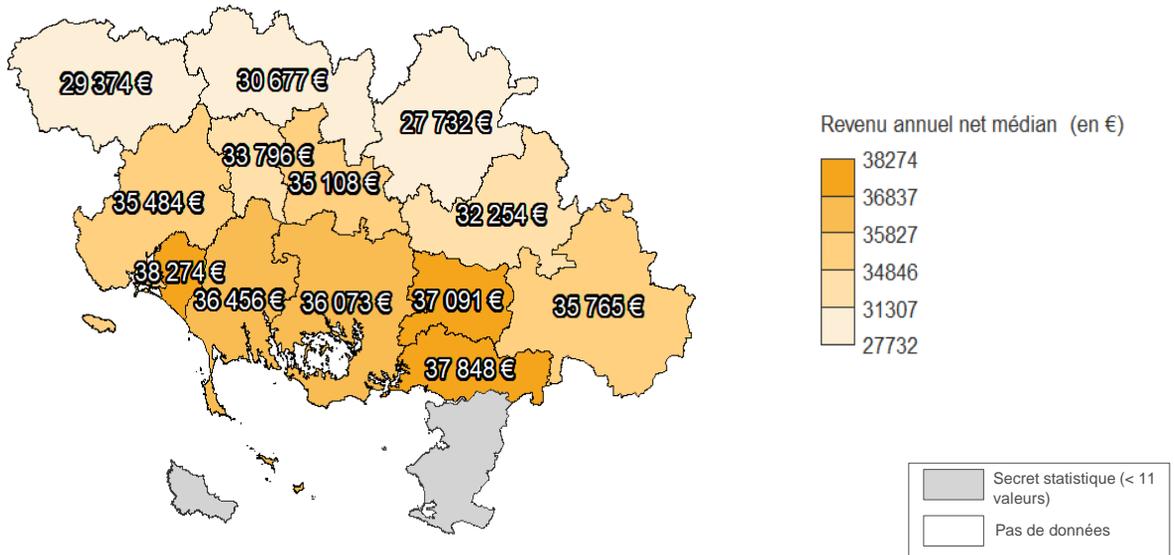
- des acquéreurs entre **36 et 45 ans**, dont la part est légèrement plus élevée (25% vs 23%);
- davantage d'**ouvriers**, reflétant la structure de la population active (29% contre 20% dans l'Hexagone) et à l'inverse une faible part de cadres (6% vs 15%);
- des **couples avec enfant(s)** en Morbihan (37%), dont la part est plus élevée qu'en Bretagne (31%) ou qu'en France (34%).

Quelle que soit l'échelle d'observation, l'aide à l'accèsion est très majoritairement sollicitée par les **locataires du parc privé** (86% en Morbihan).

**92% des primo-accédants morbihannais habitent déjà sur le département avant l'accèsion.**



# Revenus et apports des acquéreurs PTZ en 2022 par EPCI

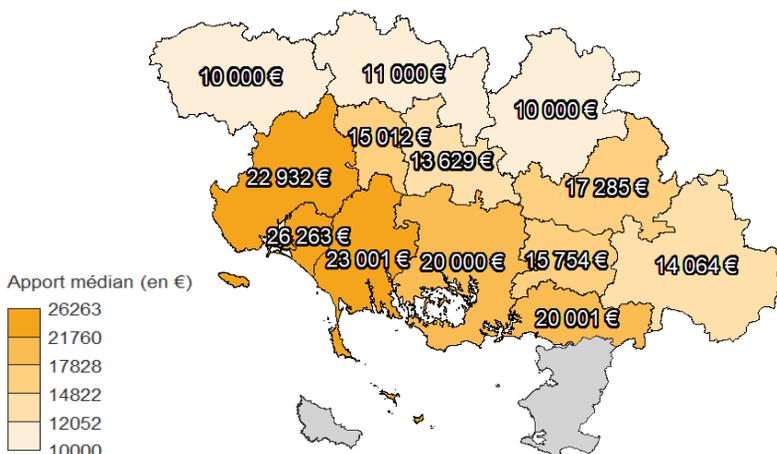


Source : SGFGAS – 2022 / Traitement : Anil - 2023

## Dans le Morbihan, les revenus médians des emprunteurs ayant bénéficié d'un Prêt à Taux Zéro en 2022 sont assez bien corrélés avec la réalité du marché de l'accession.

Les porteurs de projets localisés dans la partie Nord du département (territoires de Roi Morvan Communauté, Pontivy Communauté et Ploërmel Communauté), où les prix d'acquisition sont moins élevés par rapport au reste du département (cf. page 11), affichent les revenus médians les plus faibles.

A contrario, les acquéreurs situés dans les intercommunalités soumises à la pression littorale conjuguée à la proximité des agglomérations (exemples : Blavet Bellevue Océan Communauté ou Arc Sud Bretagne) présentent les revenus les plus conséquents.



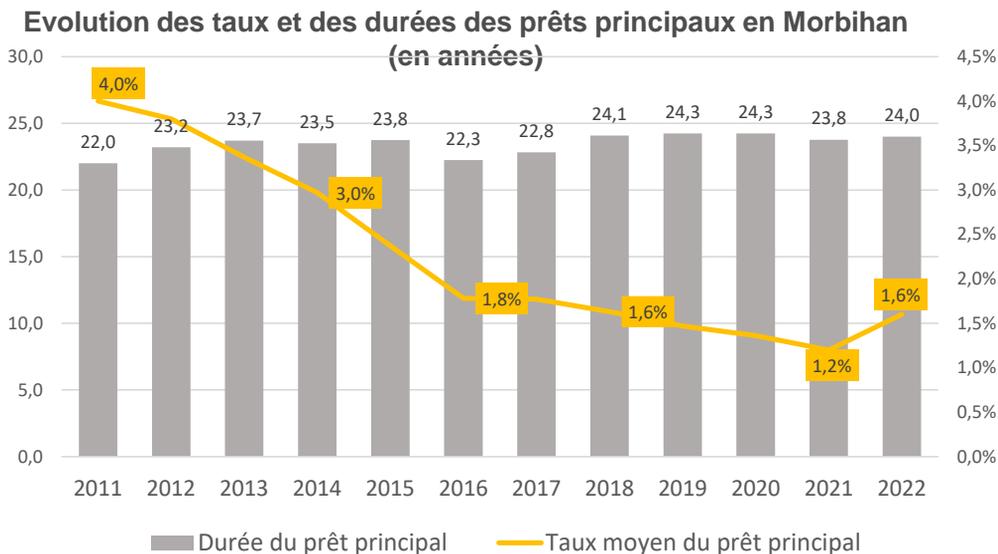
Le montant médian de l'apport personnel pour une opération « achat terrain + maison » est de 19 220 €, soit 8,3% du montant du projet.

Il est de 13 600 € pour l'acquisition-amélioration d'une maison en 2022, soit 7,2% du coût total de l'opération.



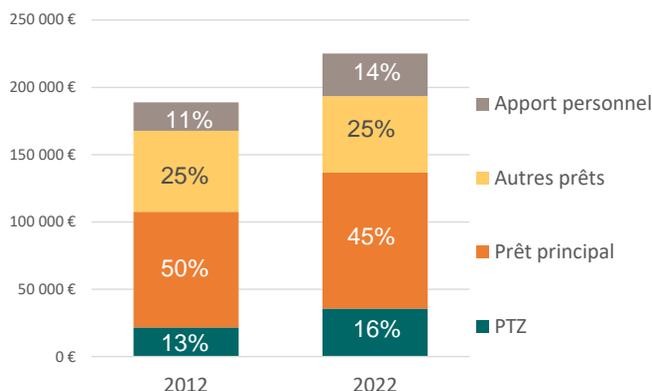
# Plans de financement et impact du PTZ

**16%**  
part du PTZ dans le  
financement des  
projets

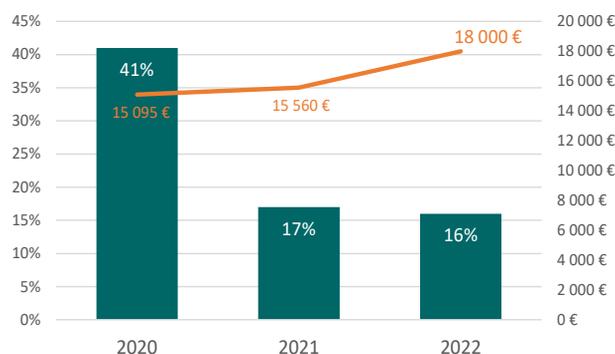


Depuis 2011, les taux du prêt principal souscrit par les ménages étaient en constante diminution. Le plancher a été atteint en 2021 avec un taux moyen de 1,2%, ce qui a permis de solvabiliser de nombreux ménages. En 2022, la hausse des taux de crédit immobilier est amorcée. Ces derniers ont augmenté de 0,4 points en moyenne.

### Evolution du plan de financement des opérations PTZ en Morbihan



### Evolution des opérations sans apport et de l'apport médian des primo-accédants en Morbihan



Depuis 2018, la durée moyenne du prêt principal est restée stable, autour de 24 ans.

La hausse conjuguée des taux d'intérêt et des prix de l'immobilier en 2022 a engendré un effort financier beaucoup plus important pour les ménages.

Le montant médian de l'apport personnel en 2022 s'élève à 18 000 €. Il est en hausse de près de 3 000 € depuis 2020.



# Quelles perspectives pour la primo-accession à partir de 2024 ?

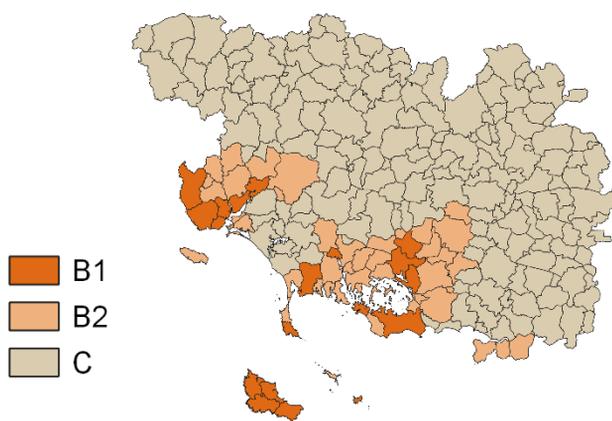
## Le changement de zonage

La première des modifications est apparue avec l'arrêté du 2 octobre 2023 modifiant le classement des communes A/B/C. En Morbihan, 14 communes passent en zone B1 (Arzon, Auray, Carnac, Guidel, Hennebont, Lanester, Larmor-Plage, Lorient, Ploemeur, Quiberon, Saint-Avé, Sarzeau, Séné et Vannes) portant à 19 le nombre de communes en B1 (avec les îles de Belle-Ile et Hoëdic).

Zones ABC 2022



Zones ABC depuis le 04/10/2023



**En appliquant le nouveau zonage en vigueur et les conditions du PTZ au 1er janvier 2024, près de 860 PTZ accordés en 2022 ne seraient plus éligibles en 2024, soit 74% des PTZ émis en Morbihan en 2022.**

## La refonte du PTZ annoncée dans l'attente du Projet de Loi de Finances 2024

Selon le communiqué de presse du 18 octobre dernier du gouvernement, le PTZ sera :

- prolongé jusqu'au 31 décembre 2027 alors qu'il devait s'éteindre fin 2023 ;
- supprimé pour l'individuel neuf (construction, achat + terrain et VEFA) sur l'ensemble du territoire. Seules seraient conservées les opérations individuelles réalisées dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire (BRS) et d'une Location-Accession (PSLA) ;
- recentré sur le seul collectif neuf en zones tendues soit 19 communes en Morbihan.

Le barème des ressources qui n'avait pas été actualisé depuis 2016 fait l'objet d'une actualisation variant de 7 à 30% selon les zones et les ressources. Une 4<sup>ème</sup> tranche de revenus est intégrée afin d'ouvrir le PTZ à des ménages aux revenus intermédiaires.



# Quelles perspectives pour la primo-accession à partir de 2024 ?

Les quotités de PTZ sont également modifiées dans l'ancien avec travaux pour tenir compte des revenus avec une majoration de 10% pour la tranche 1 passant ainsi de 40 à 50%, un maintien à 40% pour les tranches 2 et 3 et une quotité de 20% pour la nouvelle tranche 4. Enfin, la quotité dans le cadre de la vente HLM est doublée, passant de 10 à 20%.

## Jusqu'au 31/12/2023

	Zones A et B1	Zones B2 et C
Neuf individuel	40%	20%
Neuf collectif	40%	20%
Ancien avec travaux	Non éligible	40%
Vente HLM	10%	

## A compter du 01/01/2024

	Zones A et B1	Zones B2 et C
Neuf individuel	Non éligible <i>Excepté BRS et PSLA</i>	
Neuf collectif	50% - 40% - 20%	50% - 40% - 20%
Ancien avec travaux	Non éligible	40%
Vente HLM	20%	

## Actualisation du barème (en €) et intégration d'une 4<sup>ème</sup> tranche de revenus

Tranches	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Quotité
1	≤ 25 000	≤ 21 500	≤ 18 000	≤ 15 000	<b>50%</b>
2	≤ 31 000	≤ 26 000	≤ 22 500	≤ 19 500	40%
3	≤ 37 000	≤ 30 000	≤ 27 000	≤ 24 000	40%
<b>4</b>	≤ 49 000	≤ 34 500	≤ 31 500	≤ 28 500	<b>20%</b>

## L'évolution des taux n'est pas l'unique facteur du recul de la primo-accession

L'analyse des taux des prêts principaux depuis la création du PTZ montre que leur évolution n'est pas corrélée au volume de PTZ émis. En réalité, ce sont les modifications réglementaires qui ont impacté les volumes.

L'augmentation du coût du foncier, l'inflation sur les prix des matériaux ou encore l'augmentation des prix des logements existants ont été plus sûrement les facteurs qui ont éloigné les ménages des premières tranches du PTZ de leur rêve d'accession à la propriété.



# Quelles perspectives pour la primo-accession à partir de 2024 ?

## L'impact de la hausse des taux et de la réforme du PTZ

La remontée brutale des taux passant de mai 2022 à octobre 2023 de 1.2% à 4.2% a profondément impacté la capacité des ménages à financer leurs opérations.

Pour des bi-actifs (couples avec ou sans enfant.s) le coût médian des opérations était en 2022 de 230 700 € et pouvait être financé grâce à un taux de marché de 1.2% sur 25 ans avec un taux d'effort de 33% (2 500 € de revenus mensuels). Dix-huit mois plus tard, ce même ménage voyait sa capacité d'achat imputée de 32 500 € (- 14%).

Avec la refonte du PTZ et la suppression sur l'individuel neuf, ce ménage ne pourra plus accéder à la propriété car la perte d'enveloppe budgétaire sera dès lors de 76 600 € (- 33%). Seuls les ménages dont les revenus mensuels seront supérieurs à 3 900 € pourront maintenir une capacité budgétaire égale aux bénéficiaires de PTZ de 2022. Il n'est pas certain que ces derniers n'auront pas en même temps à revoir leur opération au regard de l'évolution du coût de la construction liée à la réglementation environnementale RE 2020.

Ressources mensuelles	Mai 2022 Taux 1,2% + PTZ	Octobre 2023 Taux 4,2% + PTZ	Perte d'enveloppe entre 05/22 et 10/23	Janvier 2024 Taux 5% sans PTZ	Perte d'enveloppe entre 10/23 et 01/24
1 800 €	181 900 €	158 600 €	- 23 300 €	120 800 €	- 37 800 €
1 900 €	181 100 €	157 900 €	- 23 200 €	120 300 €	- 37 600 €
2 000 €	189 700 €	165 400 €	- 24 300 €	125 900 €	- 39 500 €
2 100 €	198 200 €	172 900 €	- 25 300 €	131 500 €	- 41 400 €
2 200 €	206 800 €	179 800 €	- 27 000 €	137 200 €	- 42 600 €
2 300 €	215 300 €	186 000 €	- 29 300 €	142 800 €	- 43 200 €
2 400 €	222 700 €	192 100 €	- 30 600 €	148 500 €	- 43 600 €
2 500 €	230 700 €	198 200 €	- 32 500 €	154 100 €	- 44 100 €
2 600 €	238 500 €	199 300 €	- 39 200 €	159 800 €	- 39 500 €
2 700 €	246 000 €	200 000 €	- 46 000 €	165 400 €	- 34 600 €
2 800 €	254 500 €	206 100 €	- 48 400 €	171 100 €	- 35 000 €
2 900 €	263 100 €	212 200 €	- 50 900 €	176 700 €	- 35 500 €
3 000 €	271 600 €	218 300 €	- 53 300 €	182 300 €	- 36 000 €
3 100 €	280 200 €	224 400 €	- 55 800 €	188 000 €	- 36 400 €
3 200 €	288 700 €	230 600 €	- 58 100 €	193 600 €	- 37 000 €
3 300 €	297 300 €	236 700 €	- 60 600 €	199 300 €	- 37 400 €
3 400 €	305 800 €	242 800 €	- 63 000 €	204 900 €	- 37 900 €
3 500 €	314 400 €	248 900 €	- 65 500 €	210 600 €	- 38 300 €
3 600 €	322 900 €	255 100 €	- 67 800 €	216 200 €	- 38 900 €
3 700 €	331 500 €	261 200 €	- 70 300 €	221 900 €	- 39 300 €
3 800 €	340 000 €	267 300 €	- 72 700 €	227 500 €	- 39 800 €
3 900 €	348 600 €	273 400 €	- 75 200 €	233 200 €	- 40 200 €
4 000 €	355 000 €	279 900 €	- 75 100 €	238 800 €	- 19 100 €

Simulation réalisée sur une base d'un taux d'effort de 33% et d'un apport personnel de 15 000 €



14 rue Ella Maillart – 56000 Vannes  
6 rue de l'Aquilon – 56100 Lorient

02.97.47.02.30

[accueil@adil56.org](mailto:accueil@adil56.org)