

Accession sociale à la propriété en région Hauts-de-France Bilan 2012 - 2014 du PTZ



adil
Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Nord

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement Hauts-de-France

Table des matières

Introduction	4
<i>Champ de l'étude</i>	4
<i>Éléments de cadrage national</i>	4
<i>Quelques repères</i>	5
Effectifs des opérations PTZ en Hauts-de-France	7
<i>Après un pic atteint en 2011, le volume d'opérations PTZ connaît une forte baisse suite au recentrage du dispositif.</i>	7
Les ménages primo-accédants aidés du Nord Pas de Calais	8
<i>Croissance de la part des familles depuis l'évolution du dispositif.</i>	8
<i>Zoom sur la période de 2012 à 2014 :</i>	8
<i>La primo-accession aidée entre 2012 et 2014 à destination principale des ouvriers et employés.</i>	9
<i>Les revenus des primo-accédants aidés.</i>	9
<i>Revenu annuel moyen des ménages par zone géographique.</i>	10
L'offre : éléments de caractérisation des logements acquis avec un PTZ entre 2012 et 2014 en Hauts-de-France	11
<i>La maison individuelle neuve du primo-accédant : une surface moyenne variable en fonction du type d'opération.</i>	11
La localisation	12
<i>Répartition de l'accession aidée selon les typologies de communes</i>	12
<i>La localisation de l'accession aidée dans l'individuel neuf</i>	13
<i>La localisation de l'accession aidée pour la VEFA dans le collectif.</i>	15
Les prix	16
<i>Niveau régional 2013-2014</i>	16
<i>Les prix dans les principaux EPCI en 2013 et 2014.</i>	16
<i>Prix moyen par zone géographique des opérations dans l'individuel neuf</i>	17
<i>Prix moyen par zone géographique des opérations dans le collectif neuf</i>	18
Rencontre de l'offre et de la demande : caractérisation des opérations «PTZ»	19
<i>Le financement des opérations</i>	19

Introduction

Champ de l'étude

La présente étude s'appuie sur les données recueillies par la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS) à l'occasion de chaque offre de prêt à taux zéro déclarée par les établissements de crédit. Les traitements ont été effectués conjointement par l'ADIL du Nord et la DREAL Hauts-de-France.

L'étude porte sur la totalité des opérations ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro, sur la période 2012 à 2014 soit 9 700 ménages dits « primo-accédants » qui ont accédé à la propriété dans une commune de la région au cours des années 2012-2014.

Les cartographies présentes dans cette publication ont été réalisées selon un maillage d'étude où chaque entité élémentaire est le résultat d'une agrégation d'une ou plusieurs communes et se basent sur les données des années 2013 et 2014. Ce maillage prend en compte la nécessité de retranscrire le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat et se fonde sur un découpage au cas par cas au sein des EPCI en fonction de la typologie communale INSEE des aires urbaines, dans un souci de respect des seuils de secret statistique et de représentativité.

Éléments de cadrage national¹

En 2013, 59,2 % des ménages français sont propriétaires de leur résidence principale, soit une stagnation par rapport à 2011.

Les ménages propriétaires de leur résidence principale sont 80,2% à vivre dans une maison en 2013 contre 80,4 % en 2008.

La surface moyenne de l'habitation principale des ménages propriétaires est de 99,3 m² contre 84,4 m² pour l'ensemble des ménages de France métropolitaine. Ils sont plus nombreux à vivre dans un logement construit avant 1949 (32,2 % contre 31,1 % pour l'ensemble des Français) mais ils représentent également la majorité des ménages vivant dans un logement construit entre 2003 et 2013 (53,4 %).

Le revenu brut imposable médian par unité de consommation des propriétaires est de 22 994 € soit un montant supérieur de 26,5 % par rapport à la moyenne nationale.

Au plan régional ¹:

Dans la région Hauts-de-France, le parc des propriétaires occupants est de 58,5 % en 2013. Il est constitué pour plus de 94 % de maisons.

Données FILOCOM 2013	Nombre de résidences principales	Part des propriétaires occupants	Nombre de résidences principales construites entre 2003 et 2013 et part dans le total des RP		Part des résidences principales construites entre 2003 et 2013 occupées par des ménages propriétaires
Aisne	228 188	62,1 %	18 118	7,9 %	54,6 %
Nord	1 072 982	56,3 %	98 594	9,2 %	39,7 %
Oise	324 639	62,3 %	31 882	9,8 %	53 %
Pas-de-Calais	602 851	57,4 %	68 205	11,3 %	50,5 %
Somme	244 261	62,6 %	26 865	11 %	47,9 %
Hauts-de-France	2 472 921	58,5 %	243 664	9,8 %	46,5 %
France métropolitaine	28 078 368	59,2 %	3 293 192	11,7 %	53,4 %

On remarque une variation importante du taux de propriétaires occupants entre les départements du Nord et du Pas-de-Calais d'un côté (en dessous de la moyenne nationale), et les départements picards de l'autre (au dessus de la moyenne nationale).

¹ Sources : FILOCOM et INSEE 2013

Quelques repères

Créé en octobre 1995, le Prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants (qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédentes) sous plafonds de ressources.

Il peut financer :

- la construction d'un logement accompagnée, le cas échéant, de l'acquisition de droits à construire ou de terrains, ainsi que l'aménagement à usage de logement de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement ancien et, le cas échéant, les travaux d'amélioration nécessaires ;
- l'acquisition d'un logement en location-accession au moment de l'achat par le locataire-accédant.

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant la durée du prêt. Enfin, le prêt à taux zéro n'est pas contingenté et ne fait pas l'objet de programmation géographique.

Initialement, il est ouvert à des opérations neuves ou anciennes avec un minimum de 35 % de quotité de travaux (pourcentage calculé sur le coût total de l'opération). Son montant est plafonné en fonction du coût de l'opération, du nombre de personnes composant le ménage et de la zone géographique d'implantation du projet. De plus, la durée de son remboursement dépend du revenu et bénéficie d'un différé d'amortissement pour les ménages les plus modestes. L'avantage qu'il procure décroît à mesure que le revenu des ménages augmente, les ménages les plus aisés ne pouvant en bénéficier.

En 2005, le PTZ est ouvert à l'ensemble du parc ancien, sans obligation de travaux, contribuant à relancer le dispositif. La condition de travaux est supprimée pour l'obtention du prêt lors d'un achat dans le parc ancien.

À compter du 1^{er} janvier 2007, une majoration du PTZ de 15 000€ maximum dans le neuf est possible au cas où l'acquéreur bénéficie d'une aide d'une collectivité territoriale, en application de la loi ENL (Engagement National pour le Logement). En cas d'acquisition ou de construction d'un logement neuf bénéficiant d'un label BBC (Bâtiment Basse Consommation), le montant du prêt est majoré à hauteur de 20 000 € au maximum. Les deux majorations peuvent se cumuler.

Face à la crise économique, dans le cadre du plan gouvernemental de relance de l'économie, **le PTZ est doublé pour les logements neufs à compter du 15 janvier 2009 et jusqu'au 30 juin 2010. Puis, du 1^{er} juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2010, le PTZ est majoré de 50 %.**

Le 1^{er} janvier 2011, le PTZ+ entre en vigueur. Il résulte de la fusion de trois dispositifs : le NPTZ, le Pass-Foncier et le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs à ceux accessibles précédemment. Il reste réservé aux primo-accédants, mais, et c'est là une différence importante, le PTZ + 2011 est accessible sans condition de ressources. Cela explique les résultats enregistrés au plan national (+ 66 000 prêts entre 2010 et 2011, +23 %).



Le montant finançable a été fortement modifié, pour mieux tenir compte de la réalité des prix selon les différentes zones du territoire, notamment les zones dites tendues. Enfin, pour assurer la cohérence avec les objectifs d'amélioration de la performance énergétique des logements, un lien est établi entre celle-ci et le montant du prêt pouvant être accordé.

La loi de finances initiale pour 2012 a procédé à un recentrage du PTZ+ pour les prêts émis à compter du 1^{er} janvier 2012. **Les opérations financées concernent principalement pour un logement neuf**, les logements « BBC » bénéficiant d'un montant de prêt plus important. Depuis le 1^{er} juin 2012, il est également possible de financer au titre

du neuf l'acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux de remise

à neuf au sens de la TVA. Une seule exception est prévue pour les

logements anciens s'il s'agit de la vente du parc social HLM

à ses occupants. Dans ce cas, un PTZ+ d'un montant de

10% du montant de l'opération peut être accordé,

à condition que le prix de vente comporte une

décote par rapport à l'estimation réalisée par

les services des domaines. **La condition de**

ressource a été réintroduite. La chute des

effectifs est alors particulièrement forte.

En 2013, le dispositif PTZ + reste limité

aux seules opérations dans le neuf (ex-

ception faite des cessions de logements

HLM). Les plafonds de ressources sont

toutefois abaissés par rapport à 2012 et

par parallélisme aux normes de construc-

tion, il est réservé aux constructions per-

formantes énergétiquement.

La troisième loi de finances rectificative

pour 2012 (Loi n° 2012-1510 du 29 décembre

2012) a ainsi confirmé une disposition de la loi

de finances initiale : **à compter du 1^{er} janvier**

2013, un PTZ+ ne peut être octroyé pour une opé-

ration dans le neuf que sous condition de performance
énergétique (respect de la réglementation thermique 2012).

La mise à jour du zonage géographique A/B/C avec effet au 1^{er} octobre

2014 a entraîné une nette modification de la répartition de la population entre les zones et les montants d'opérations ont, de ce fait, évolué.

En 2015, outre un changement de nom (de PTZ+ à PTZ) et la levée des exigences relatives à la performance énergétique, **il est à nouveau possible de financer des acquisitions dans l'ancien, sous condition de travaux (25 % du coût total de l'opération) et de localisation.** L'objectif visé est de contribuer à redynamiser des bourgs ou petites villes. 5 920 communes sont concernées.

La loi de finances pour 2016 rend éligibles au PTZ les opérations d'acquisition-amélioration à l'ensemble du territoire, relève le plafond de ressources applicable à une personne seule en zone A, de 36 000 € à 37 000 €, porte la quotité maximum du prêt à 40 % et limite la condition portant sur l'obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale aux six années qui suivent le premier déblocage de fonds.



Effectifs des opérations PTZ en Hauts-de-France

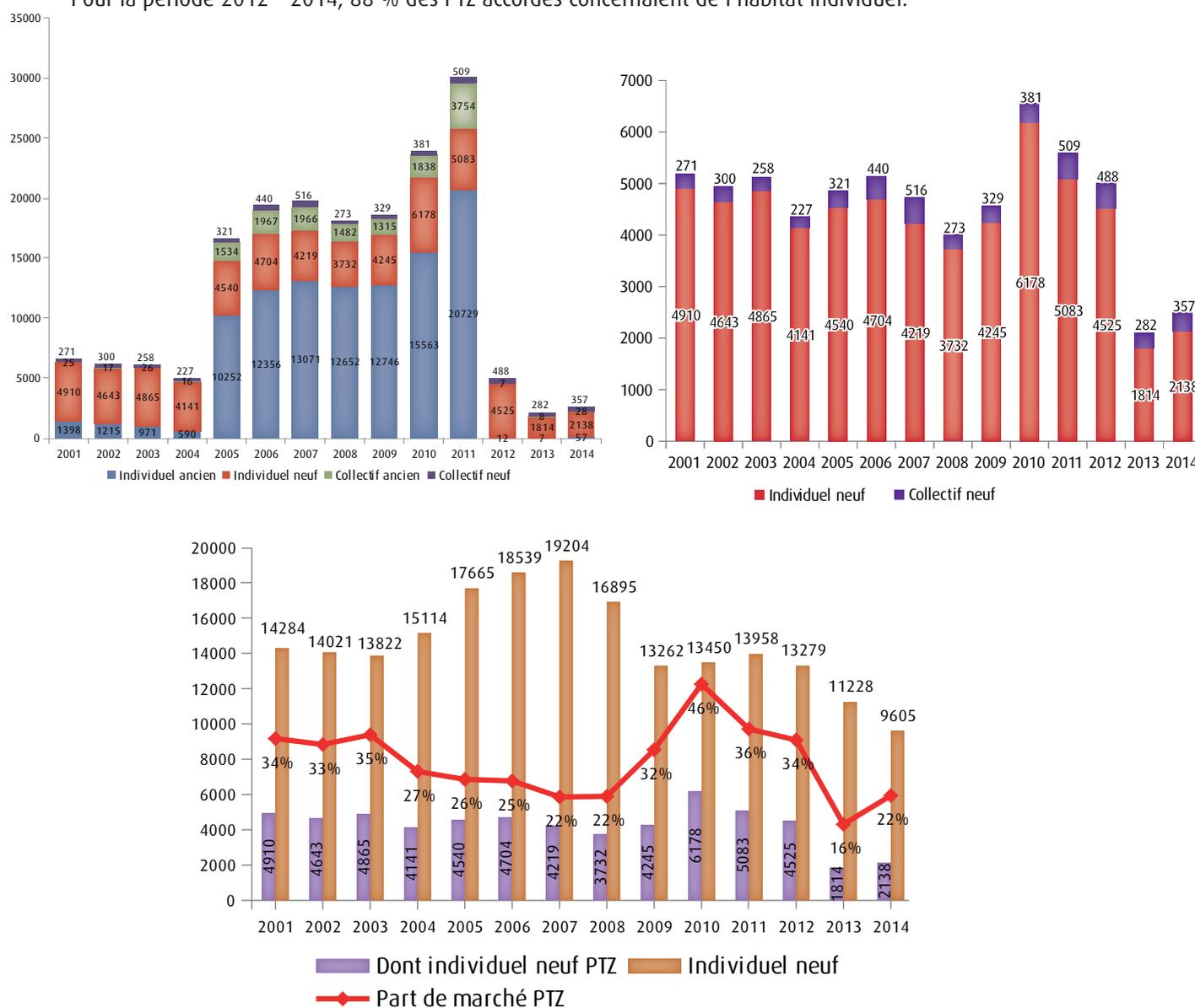
Après un pic atteint en 2011, le volume d'opérations PTZ connaît une forte baisse suite au recentrage du dispositif.

De 1995, date de création du dispositif, à 2012, 214 391 PTZ ont été accordés dans la région Hauts-de-France soit 7,8 % des émissions nationales.

L'année 2012 est marquée par la fin des prêts accordés pour les opérations dans l'ancien (exception faite des cessions de logements HLM) et la réintroduction des conditions de ressources. Il en résulte une baisse marquée du nombre de PTZ émis qui revient à un niveau similaire à celui de 2004.

En 2013, l'abaissement du plafond de ressources engendre une nouvelle baisse des prêts accordés. Pour cette année, un volume de 89,3 PTZ pour 1000 résidences principales a été octroyé en Picardie et ce chiffre atteint 84,1 ‰ pour le Nord-Pas-de-Calais. Les deux anciennes régions sont ainsi positionnées au 16^{ème} et 17^{ème} rang sur 22.

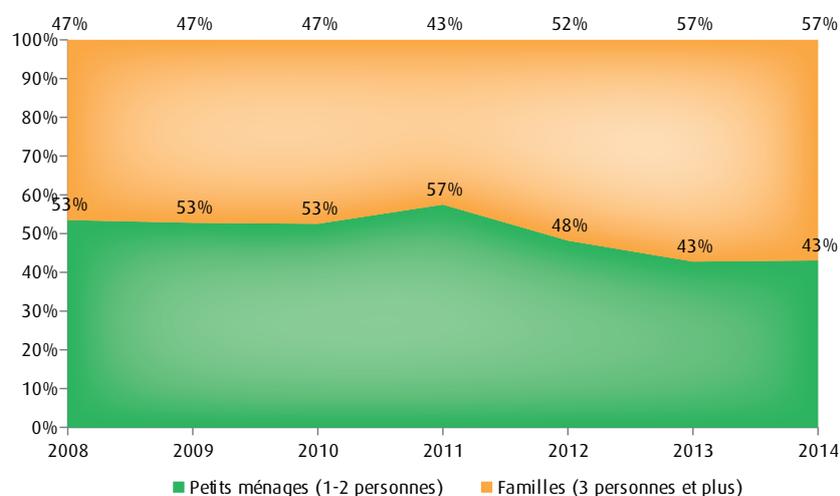
Pour la période 2012 – 2014, 88 % des PTZ accordés concernaient de l'habitat individuel.



Après un pic atteint en 2010, la primo-accession aidée par le PTZ dans la construction individuelle connaît un net recul à partir de 2011 et plus particulièrement en 2013 (16 % de parts de marché). En 2014, le niveau de parts de marchés repart légèrement à la hausse pour atteindre le niveau de 2007 et 2008.

Les ménages primo-accédants aidés du Nord Pas de Calais

Croissance de la part des familles depuis l'évolution du dispositif



Majoritaires à la fin des années 1990 et au début des années 2000, les familles ont été devancées par les petits ménages jusqu'en 2011. Depuis 2012, année d'évolution des modalités d'octroi du PTZ, la part des familles est en augmentation. Le Nord est le département où le poids des petits ménages est le plus important (57 % pour la période 2012 -2014) à l'inverse de l'Aisne où ils ne sont que 33 % des bénéficiaires.

Évolution du profil familial des ménages en accession aidée à la propriété dans la région Hauts-de-France (opérations dans le neuf et l'ancien)

Zoom sur la période de 2012 à 2014 :

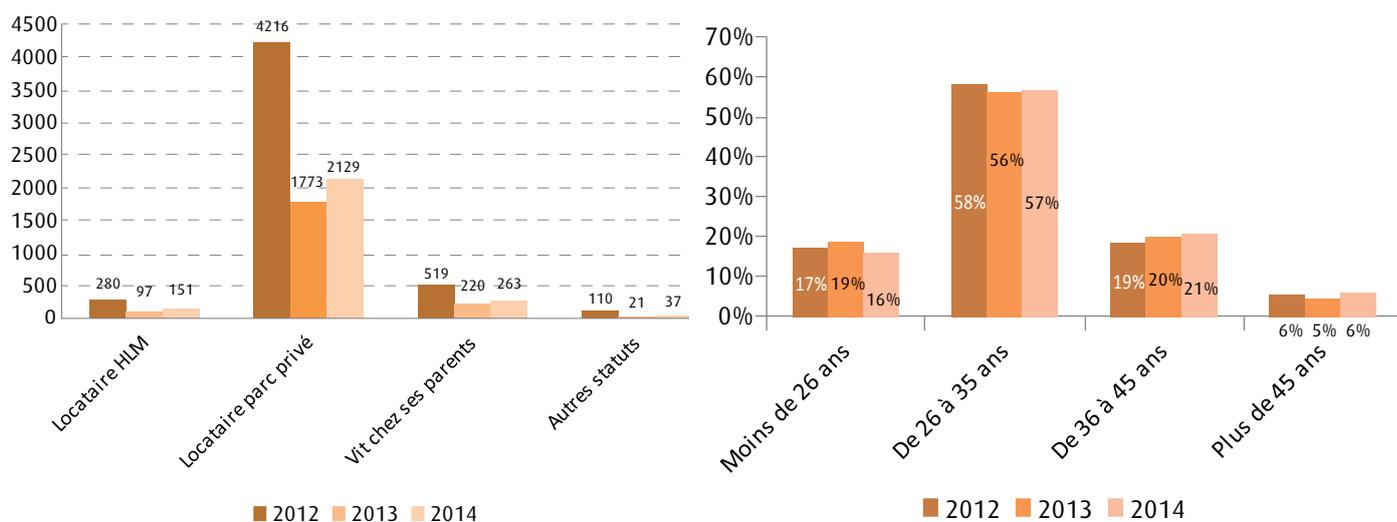
Une part importante de ménages jeunes

Les emprunteurs ayant entre 26 et 35 ans représentent la classe d'âge la plus représentée: 56 % des prêts.

Les bénéficiaires du PTZ sont nettement plus jeunes en moyenne que l'ensemble des propriétaires occupants. En 2013, 0,2 % des propriétaires occupants ont moins de 25 ans alors que les moins de 26 ans représentent 19 % des bénéficiaires du PTZ.

La part des accédants jeunes est plus élevée dans le Nord-Pas-de-Calais qu'en Picardie : 77 % des chefs de ménage emprunteurs y ont moins de 36 ans contre 71 % pour les Picards.

La grande majorité des accédants provient du parc locatif privé. La part des anciens locataires HLM accédants continue de diminuer : elle était de 8,2 % en 2010 et passe à 5,4 % pour la période 2012 - 2014.

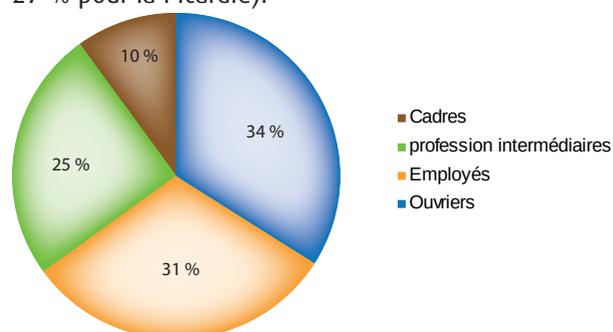


Évolution des effectifs selon le statut d'occupation antérieur

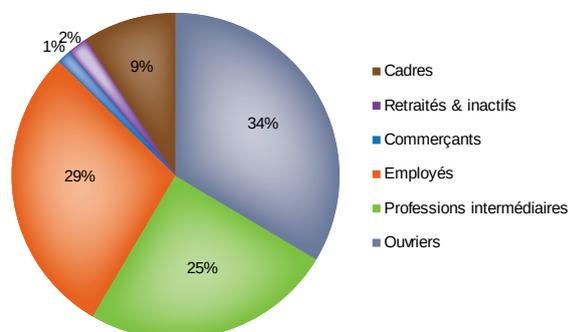
Distribution des opérations selon l'âge du chef de ménage

La primo-acquisition aidée entre 2012 et 2014 à destination principale des ouvriers et employés

Ouvriers et employés représentent 65% des ménages accédants. Pour les années 2013 et 2014, un écart important est à noter entre les départements picards au sein desquels la part des ouvriers et employés atteint 70 % et le Nord-Pas-de-Calais où celle-ci ne représente que 58 % à la faveur des cadres et professions intermédiaires (38 % contre 27 % pour la Picardie).

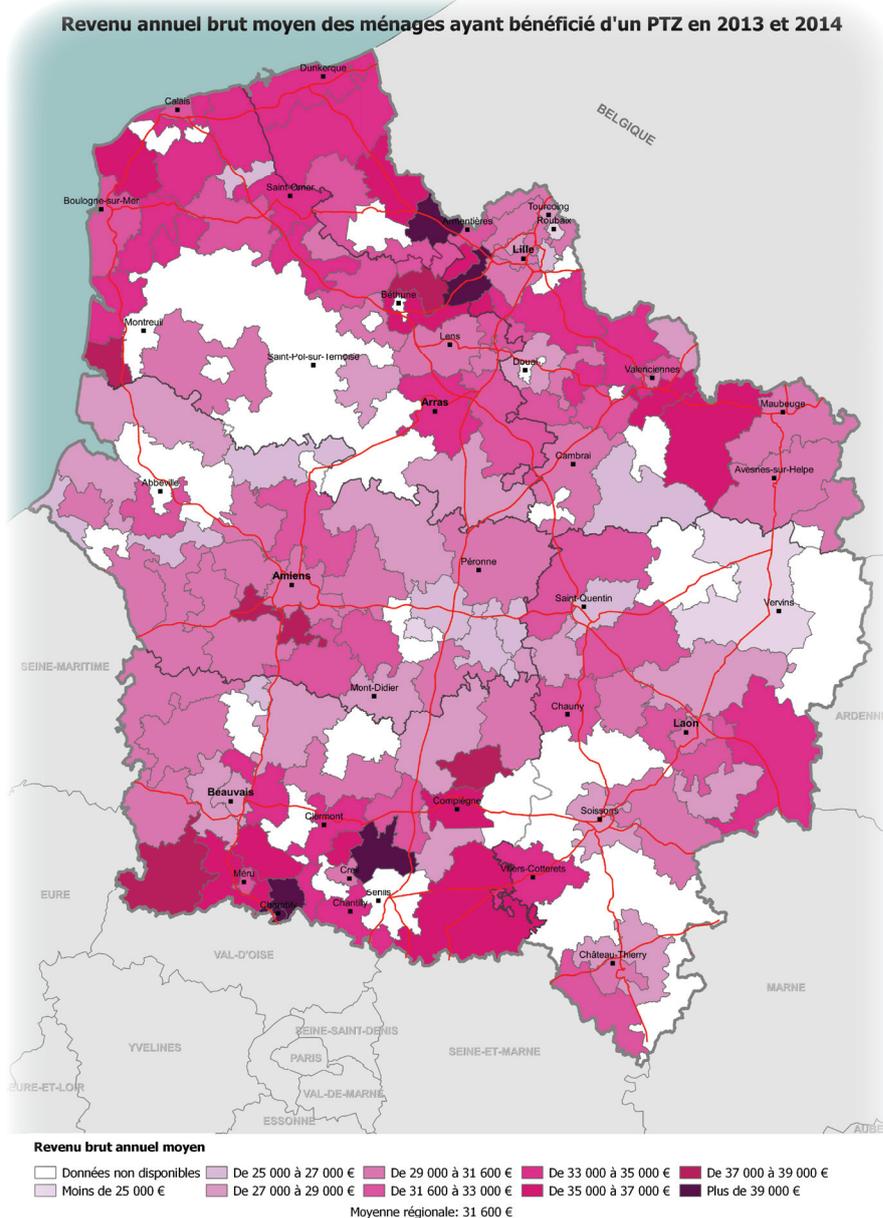


Profil socio-professionnel des primo-acquéreurs en Hauts-de-France en 2012 - 2014



Profil socio-professionnel des primo-acquéreurs en Hauts-de-France en 2014

Les revenus des primo-acquéreurs aidés



Revenu annuel moyen des ménages par zone géographique

Zonage A/B/C (révisé en octobre 2014)	Revenu annuel brut moyen des ménages ayant bénéficié d'un PTZ en 2013 et 2014 (€)
Ménages habitant en zone A	30 900
Ménages habitant en zone B1	31 400
Ménages habitant en zone B2	32 500
Ménages habitant en zone C	30 800

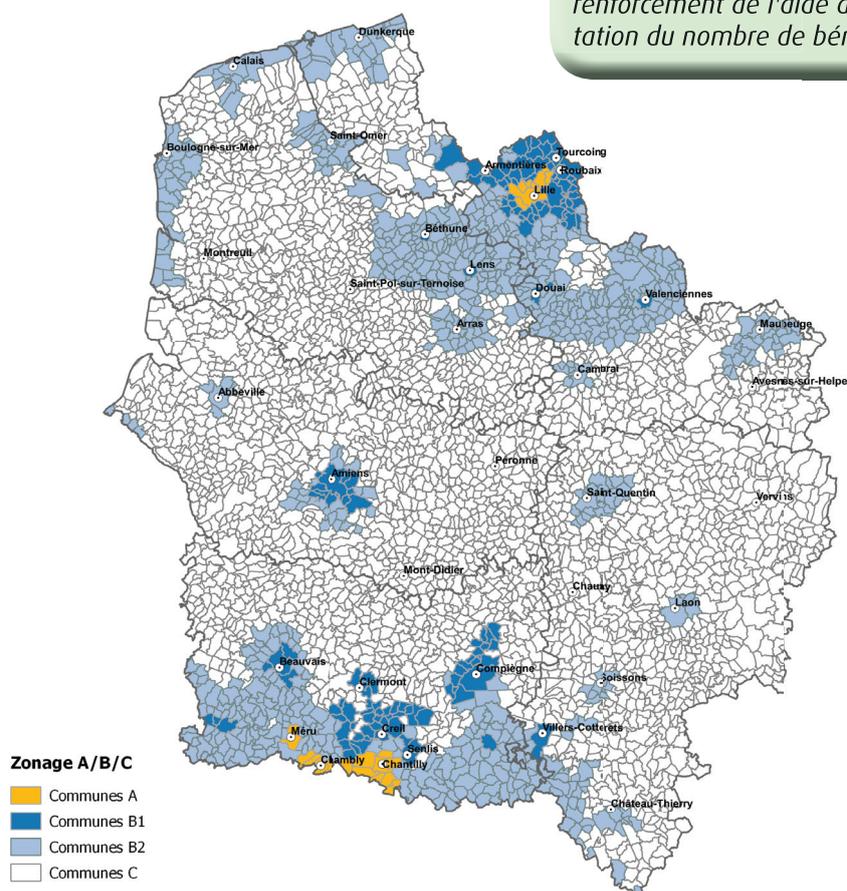
Les disparités entre zones géographiques sont relativement peu marquées. On observe toutefois que les ménages situés en zones A et C ont les revenus les plus faibles. Les bénéficiaires situés en zone A acquièrent majoritairement un logement dans le collectif qui affiche un prix moyen moins élevé que pour l'individuel. À l'inverse, les ménages les plus modestes, qui se situent en zone C, font dans la très grande majorité des cas l'acquisition d'une maison.

En 2013 et 2014, le revenu annuel moyen des ménages primo-accédants aidés s'établit à 31 600 €. Il existe des disparités de revenus selon le type d'opération. Ainsi, les primo-accédants achetant en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) individuel ont un revenu annuel moyen de 33 500 € tandis que cette moyenne est de 25 800 € pour l'achat en VEFA collectif. La périphérie de la MEL et le sud de l'Oise concentrent les revenus moyens les plus élevés. Les zones en blanc correspondent à des secteurs où les données ne sont pas disponibles ou non représentatives du fait du faible nombre d'opérations.

Focus : le zonage A/B/C

Le zonage A / B / C caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire régional en quatre zones, de la plus tendue (A) à la plus détendue (C). Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (en termes de volume et de prix). À contrario, une zone est détendue si l'offre de logements est suffisante pour couvrir les besoins en logements.

À compter du 1^{er} octobre 2014, les conditions d'attribution et les modalités du PTZ sont revues afin de rééquilibrer l'aide entre les différentes zones géographiques. L'objectif recherché est le renforcement de l'aide dans les zones B1, B2 et C et l'augmentation du nombre de bénéficiaires dans les zones B2 et C.



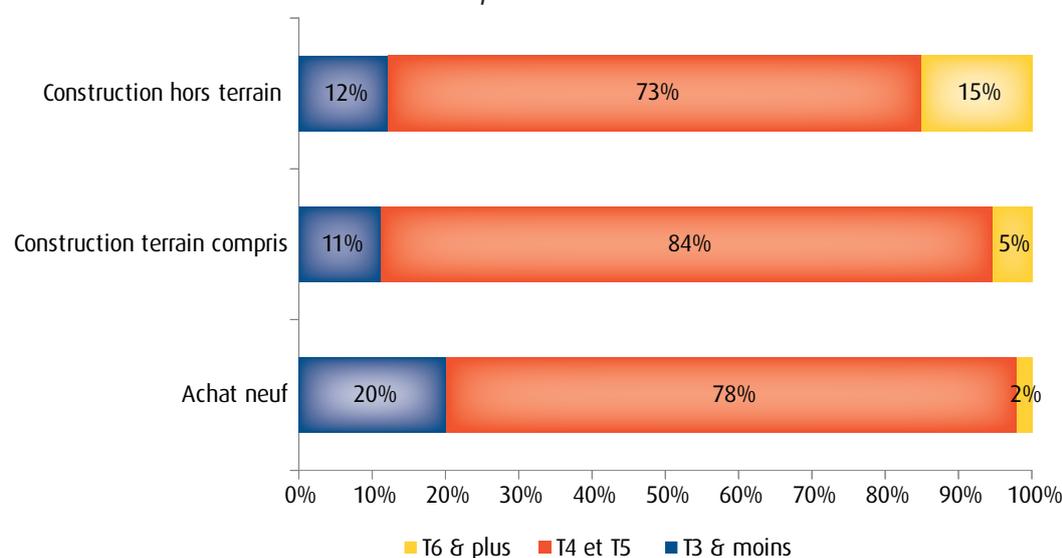
L'offre : éléments de caractérisation des logements acquis avec un PTZ entre 2012 et 2014 en Hauts-de-France

La maison individuelle neuve du primo-accédant : une surface moyenne variable en fonction du type d'opération

Type d'opération		effectifs		2013	2014
Maison neuve	Achat neuf	441	Surface moyenne	83	80
			Nombre moyen de pièces	4,1	3,9
	Terrain + construction	3105	Surface moyenne	91	90
			Nombre moyen de pièces	4,5	4,4
	Construction seule	294	Surface moyenne	93	92
			Nombre moyen de pièces	4,6	4,6
	Autres individuels neufs	112	Surface moyenne	83	85
			Nombre moyen de pièces	4	4,1

Le nombre moyen de pièces demeure stable en comparaison avec les données du Nord-Pas-de-Calais pour les années 2008 à 2010. Les surfaces moyennes varient en fonction du type d'opération : l'achat neuf se caractérise par des surfaces moindres ; environ 10 m² de différence par rapport à la « construction seule ». Pour ce dernier type d'opération où le terrain est déjà acquis, les surfaces et le nombre de « T6 ou plus » sont plus élevés, les ménages étant davantage solvabilisés.

Caractéristiques physiques des logements acquis à l'aide d'un PTZ en région Hauts-de-France
Évolution au cours des années 2013-2014 pour les maisons neuves



La localisation

Répartition de l'accèsion aidée selon les typologies de communes

Zonage A/B/C (révisé en Oct. 2014)	Répartition de la population des Hauts-de-France	Répartition des PTZ dans l'individuel neuf (achat terrain + construction et VEFA) - 2013 - 2014	Répartition des PTZ dans le collectif neuf (VEFA) - 2013 - 2014	Répartition de l'ensemble Des PTZ 2013 - 2014
Communes en zone A	7,4%	4,1%	43%	10,1%
Communes en zone B1	23,3%	10,8%	43,7%	16,7%
Communes en zone B2	40,5%	44,7%	13,1%	39,3%
Communes en zone C	28,7%	40,4%	0,2%	33,9%

En proportion, le dispositif PTZ est plus implanté dans les communes situées en zone A et en zone C :

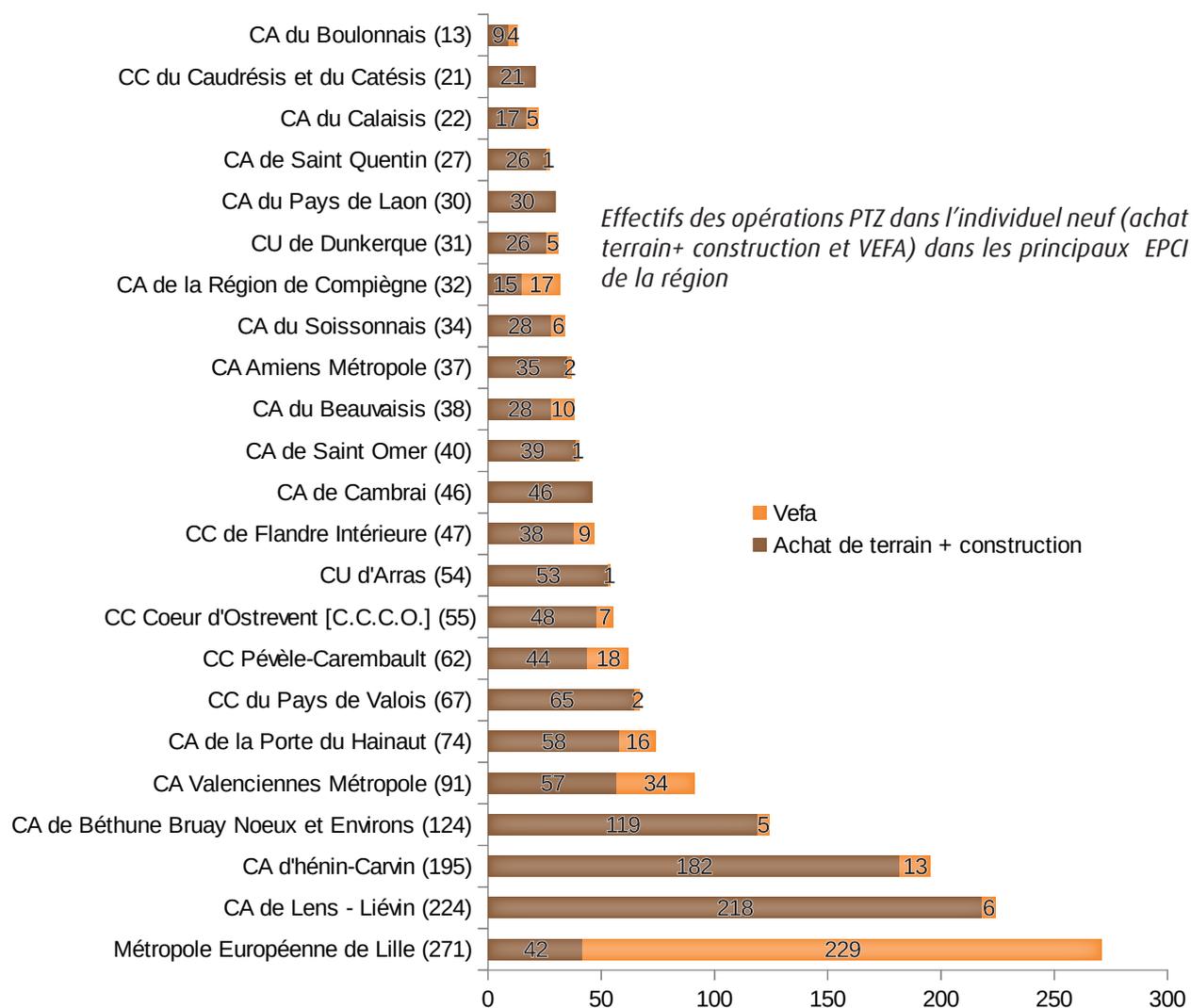
- 28,7 % de la population régionale vit dans une commune classée C et près de 34 % des PTZ accordés en 2013 et 2014 concernaient des projets situés dans cette classe de communes (40,4 % pour les PTZ dans l'individuel) ;
- 7,4 % des habitants de la région résident en zone A et environ 10 % des PTZ sont situés dans une commune appartenant à cette classe. Ce sont les opérations dans le collectif neuf qui prédominent dans cette zone géographique.

Poids démographique De la commune	Répartition de la population des Hauts-de-France	Répartition des PTZ dans l'individuel neuf (achat terrain + construction et VEFA) - 2013 - 2014	Répartition des PTZ dans le collectif neuf (VEFA) - 2013 - 2014	Répartition de l'ensemble des PTZ 2013 - 2014
Communes < 1 000 habitants	17,2%	32,5%	0%	27%
Communes < 3 000 habitants	34%	54,7%	7,8%	46,8%
Communes > 20 000 habitants	29%	7,9%	53,9%	16,1%

En proportion, le dispositif PTZ est plus présent dans une petite commune : près de 47% des PTZ accordés en 2013 et 2014 l'étaient pour des opérations situées dans des communes de moins de 3000 habitants. Près du tiers des PTZ dans l'individuel neuf concernait des logements localisés dans une commune de moins de 1000 habitants. À l'inverse, les communes de plus de 20 000 habitants regroupent presque 54 % des opérations dans le collectif neuf.



La localisation de l'accession aidée dans l'individuel neuf



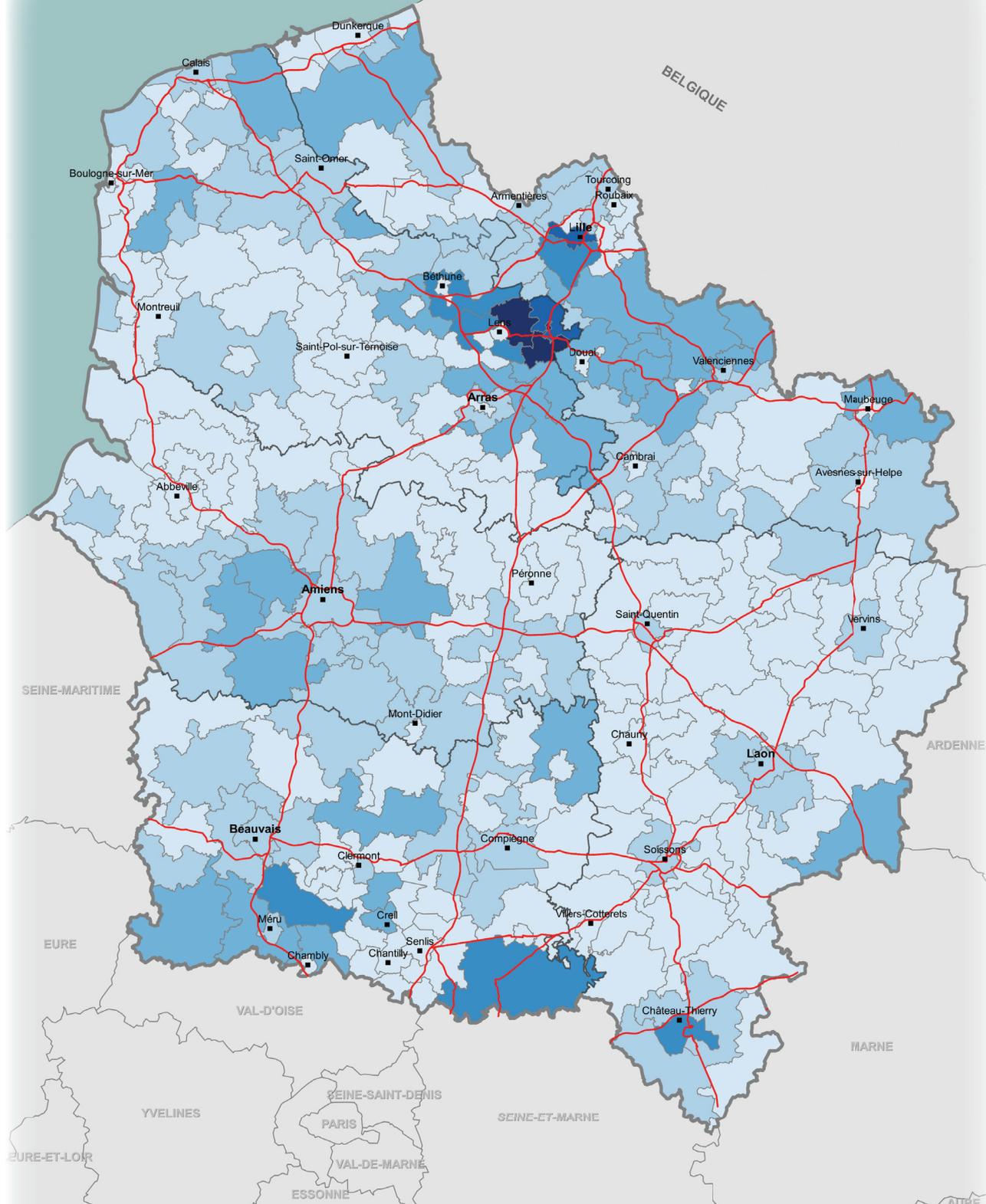
Le marché de l'accession sociale aidée dans l'individuel neuf, exception faite des opérations de construction « seule » pour lesquelles les ménages possèdent déjà un terrain, concernent 7500 opérations sur la période 2012 à 2014.

Les opérations dans l'individuel neuf se concentrent :

- Dans les secteurs nord des agglomérations du cœur de l'ancien bassin minier (Béthune-Bruay, Lens-Liévin et Hénin-Carvin) et dans les secteurs urbains de ces agglomérations, en dehors des villes centres ;
- À Lille et dans sa périphérie sud ;
- Dans le sud de la région, limitrophe avec l'Île-de-France, et plus particulièrement le sud de l'Oise, hors secteurs de Senlis et Chantilly.

Mis à part Lille, les centres urbains, qui présentaient les années précédentes des effectifs élevés dans l'individuel lorsque le dispositif était ouvert à l'ancien, sont peu concernés par le segment du neuf.

Effectifs des opérations PTZ de 2013 et 2014 dans l'individuel neuf



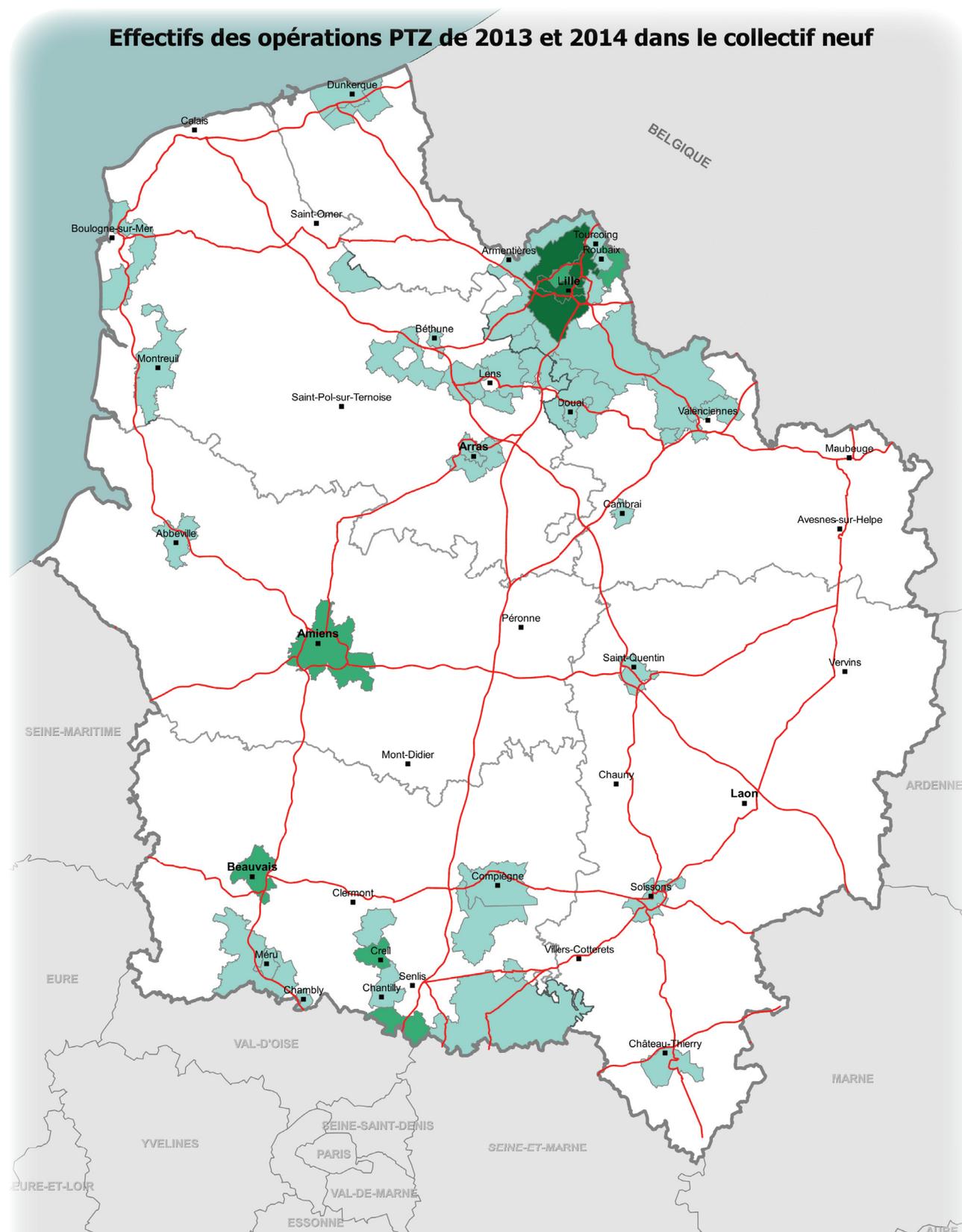
**Nombre d'opérations PTZ en individuel neuf
(construction + achat de terrain ou achat en VEFA)**

Moins de 11	26 à 50	76 à 100
11 à 25	51 à 75	Plus de 100

Sources: données SGFGAS, traitement ADIL du Nord et DREAL Hauts-de-France

Cartographie SIG / DREAL © IGN Bd Carto®

La localisation de l'accession aidée pour la VEFA dans le collectif



Sources: données SGFGAS, traitement ADIL du Nord et DREAL Hauts-de-France

Cartographie SIG / DREAL © IGN Bd Carto®

La grande majorité des PTZ accordés dans le collectif neuf se concentre dans la métropole lilloise et plus particulièrement dans Lille intramuros qui totalise 30 % des prêts de la région. Le segment du collectif est plutôt l'apanage des villes centres mais on observe quelques opérations dans le sud de l'Oise et dans le bassin minier.

Les prix

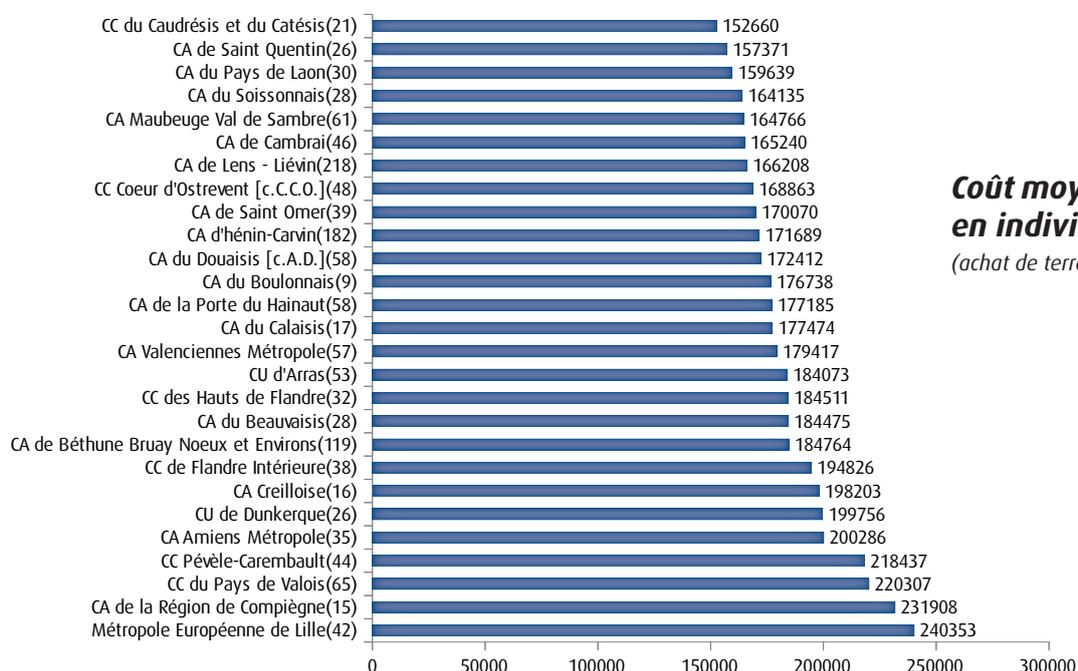
Niveau régional 2013-2014

RÉGION	Individuel				Collectif	
	Achat neuf (VEFA)	Achat terrain + construction	Construction neuve seule	Achat ancien	Achat neuf (VEFA)	Achat ancien
Nature d'opération :						
Coût de l'opération :	184 258,00 €	178 095,00 €	163 396,00 €	113 768,00 €	154 953,00 €	93 373,00 €
Effectif :	441	3105	294	64	549	36

Calculs effectués sur le coût servant d'assiette au montant du PTZ. Ne sont pas prises en comptes les opérations de transformation de locaux en logements, les levées d'option location accession (1^o locataire) et d'acquisition de logement avec travaux de remise à neuf.

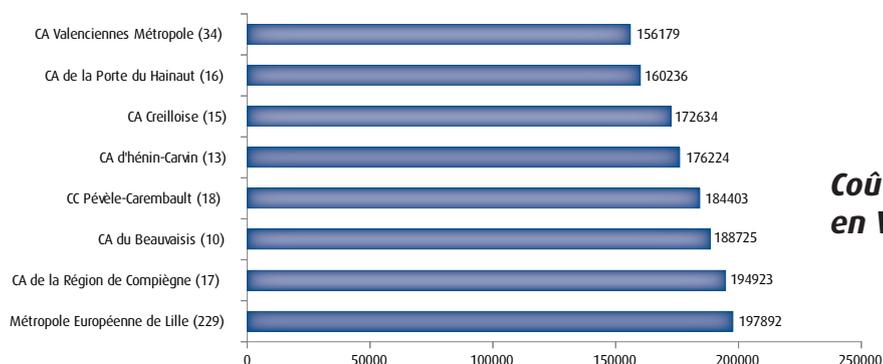
Le coût moyen d'opération est de 171 000 € pour l'individuel neuf (VEFA et Achat terrain + construction) et de 155 000 € pour le collectif neuf (VEFA).

Les prix dans les principaux EPCI en 2013 et 2014



Coût moyen des opérations en individuel neuf
(achat de terrain + construction)

Les prix moyens à l'échelle des EPCI sont les plus faibles dans le sud du département du Nord (arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe et de Cambrai) et dans l'Aisne. À l'inverse, les opérations dans les EPCI de l'arrondissement de Lille et dans le sud de l'Oise affichent les coûts moyens les plus élevés.

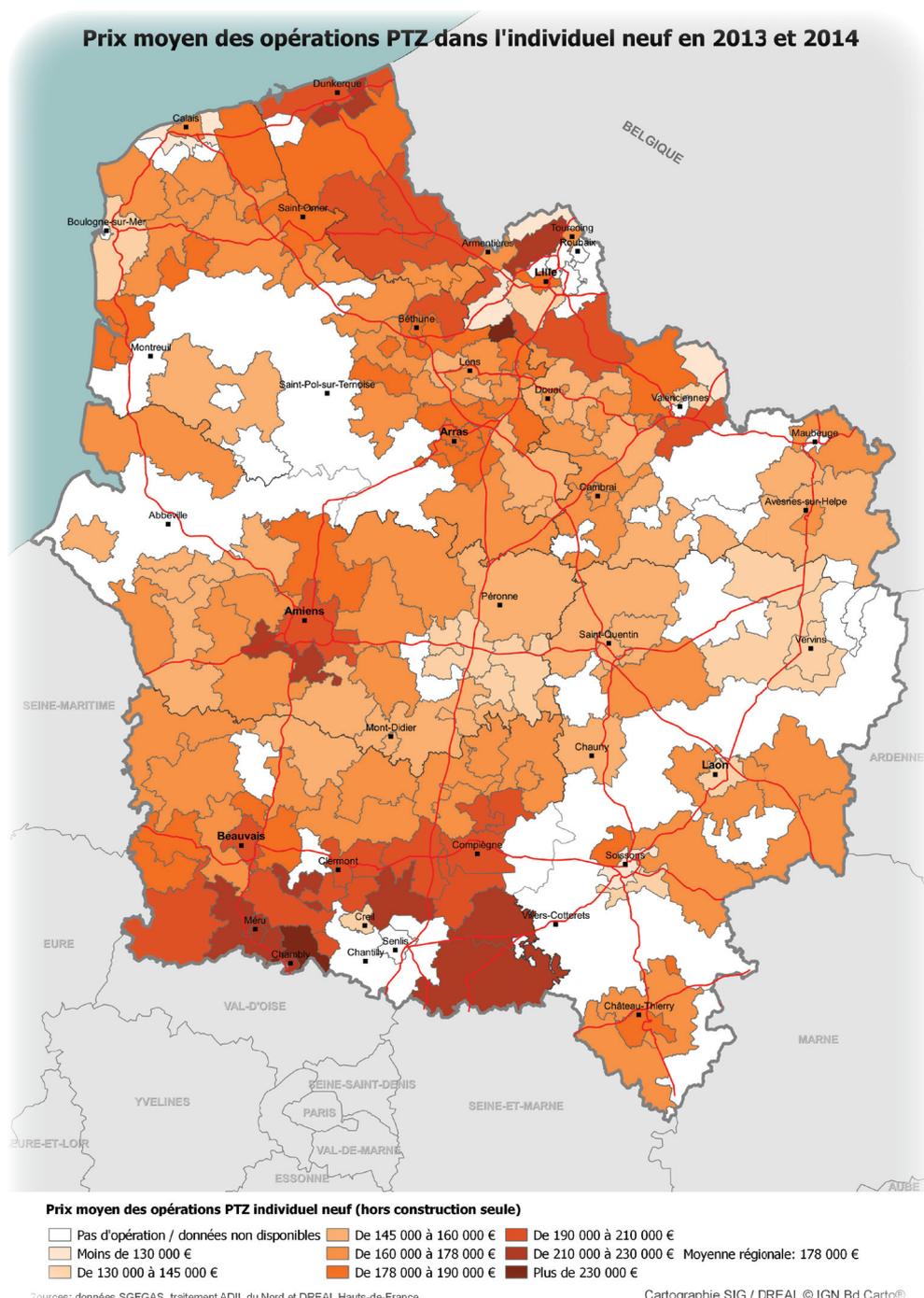


Coût moyen des opérations en VEFA individuel

L'écart des coûts moyens d'opération par EPCI est moins important dans la Vefa (41 700€ de différence entre la moyenne la plus élevée et celle la plus faible) que dans l'achat de terrain + construction (87 700 € de différence). A l'échelle régionale, le coût moyen d'achat en VEFA est plus élevé que le coût moyen de l'achat de terrain + construction. On observe la tendance inverse dans les principaux EPCI abritant les deux types d'opérations. La MEL reste l'EPCI où les prix moyens sont les plus élevés.

Prix moyen par zone géographique des opérations dans l'individuel neuf

Zonage A/B/C (révisé en Oct. 2014)	Prix moyen des opérations PTZ dans l'individuel neuf (hors construction seule) en 2013 et 2014 (€)
Zone A	203 000
Zone B1	206 000
Zone B2	181 000
Zone C	166 000

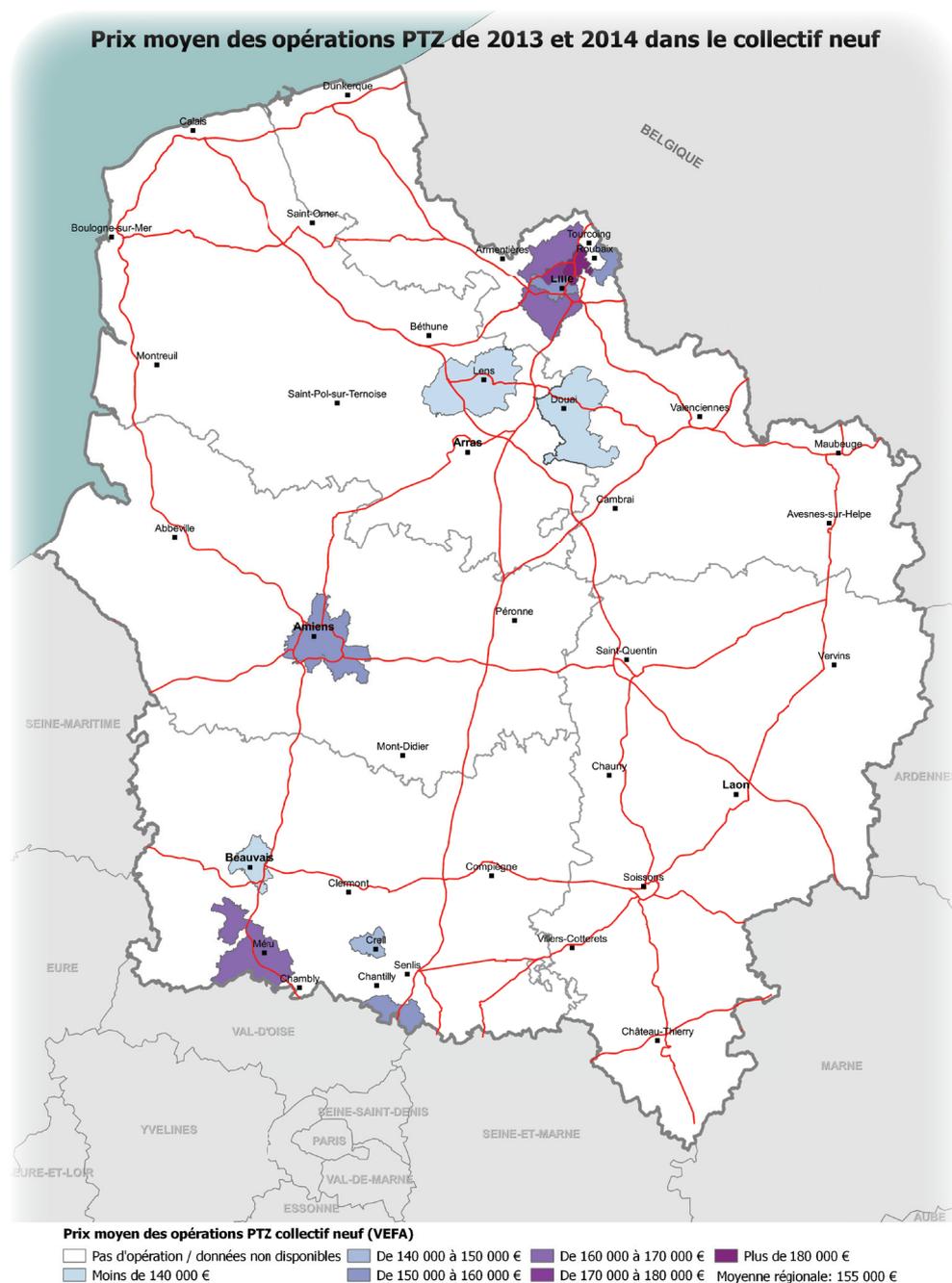


Le prix moyen est nettement plus élevé en zone A et plus encore en zone B1, où la tension du marché du logement est la plus forte, en ce qui concerne l'individuel. Les opérations réalisées dans l'individuel sont cependant moindres par rapport à celles dans le collectif pour la zone géographique A.

En troisième position viennent les opérations situées en zone B2 qui se distinguent par un revenu moyen des ménages plus élevé que dans les autres zones et une large majorité d'opérations dans l'individuel.

Prix moyen par zone géographique des opérations dans le collectif neuf

Zonage A/B/C (révisé en Oct. 2014)	Prix moyen des opérations PTZ dans le collectif neuf (achat en VEFA) en 2013 et 2014 (€)
Zone A	161 000
Zone B1	158 000
Zone B2	127 000
Zone C	X



Il existe une nette différence par rapport à l'individuel : pour les zones A, B1 et B2, respectivement 161 000 €, 158 000 € et 127 000 € pour le collectif contre 203 000 €, 206 000 € et 181 000 € pour l'individuel.

Les prix moyens des zones A et B1 sont homogènes et bien supérieurs à celui de la zone B2 où l'individuel est majoritaire.

Dans le collectif neuf, les montants moyens d'opérations sont particulièrement élevés dans la petite couronne aisée de Lille et dans la région de Méru. Le montant moyen des opérations est néanmoins plus faible que pour l'individuel.

Sources: données SGFGAS, traitement ADIL du Nord et DREAL Hauts-de-France

Cartographie SIG / DREAL © IGN Bd Carto®

Rencontre de l'offre et de la demande : caractérisation des opérations «PTZ»

Le financement des opérations

REGION - Neuf	Individuel : Achat neuf (VEFA)				Individuel : Achat de terrain + construction			
	2013		2014		2013		2014	
	effectif	montant	effectif	montant	effectif	montant	effectif	Montant
Coût total de l'opération (positif)	200	191 330,00 €	241	187 055,00 €	1436	185 544,00 €	1668	183 572,00 €
Coût de l'opération (positif)	200	187 153,00 €	241	181 856,00 €	1437	179 819,00 €	1668	176 610,00 €
Coût global en années de revenus	200	6,3	241	5,8	1436	6	1668	6
Revenu mensuel	200	2 762,00 €	241	2 816,00 €	1436	2 703,00 €	1668	2 695,00 €
Mensualité	200	735,00 €	241	712,00 €	1437	761,00 €	1668	740,00 €
Taux d'effort brut	200	28,30%	241	26,30%	1437	29,30%	1668	28,70%

REGION - Neuf	Individuel : Construction seule				Collectif : Achat neuf (VEFA)			
	2013		2014		2013		2014	
	effectif	montant	effectif	montant	effectif	montant	effectif	Montant
Coût total de l'opération (positif)	136	165 671,00 €	158	166 579,00 €	246	158 562,00 €	303	158 501,00 €
Coût de l'opération (positif)	136	163 493,00 €	158	163 312,00 €	246	155 701,00 €	303	154 345,00 €
Coût global en années de revenus	136	5,4	158	5,4	246	6,7	303	6,4
Revenu mensuel	136	2 741,00 €	158	2 739,00 €	246	2 063,00 €	303	2 217,00 €
Mensualité	136	664,00 €	158	655,00 €	246	584,00 €	303	571,00 €
Taux d'effort brut	136	25,60%	158	25,20%	246	28,80%	303	26,60%



Le site de la DREAL www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr
c'est l'outil de diffusion de la connaissance au public et à tous les partenaires de la DREAL



L'Agence Départementale d'Information sur le logement a pour mission d'offrir au public un conseil personnalisé dans les domaines juridiques, financier ou fiscal sur toutes les questions relatives à l'habitat. Cette information, avant tout préventive, permet à l'usager de mieux connaître ses droits, ses obligations et les solutions adaptées à son cas. L'ADIL a également vocation à assurer des actions de conseil et d'expertise juridique ou économique et à entreprendre toutes études, recherches ou démarches prospectives liées à son domaine d'activité.

Pour toute information : www.adilnord.fr



Agence Départementale
d'Information
sur le Logement
du Nord

ADIL du Nord
7 bis rue Racine
59000 Lille
Tél : 03 59 61 15 00

Traitement des données :
Adil du Nord
Contact :
M. Sant
msant@adilnord.fr
&
O. Peetermans
opeetermans@adilnord.fr

Conception - réalisation :
Service Énergie Climat Logement
et Aménagement des territoires.
pôle Habitat et construction
et
Service IDDÉE
pôle atelier des données

Contact : Gilles Verley
gilles.verley@developpement-durable.gouv.fr
03 20 13 48 09

Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement
44, rue de Tournai - BP 259 - 59019 Lille cedex
Tél. 03 20 13 48 48
Fax. 03 20 13 48 78
www.hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr