

Le PTZ neuf en zones B2 et C : outil efficace de lutte contre l'artificialisation désordonnée

Les données disponibles sur 2018 et 2019 montrent que le rabotage du PTZ neuf intervenu en 2018 hors grandes agglomérations (quotité de prêt ramenée de 40 % à 20 % dans les zones B2 et C) s'est traduit non par un retour de l'accession sur des territoires plus denses et dans l'existant, mais par un éloignement des zones urbaines pour trouver du foncier moins cher. Ainsi, sur le début 2019, les ventes redémarrent dans l'individuel diffus (+4,1 % en glissement annuel sur huit mois), alors qu'elles plongent dans l'individuel groupé et se stabilisent tout juste dans le collectif (respectivement -8,6 % et -0,1 % entre les premiers semestres 2018 et 2019). Et cela se traduit par une poursuite de la chute des permis dans l'individuel sur tout le territoire... hors en zone C où l'on relève une hausse de 4,3 % en glissement annuel sur les huit premiers mois de 2019. En termes absolus, la dynamique de l'individuel sur ce dernier périmètre a compensé presque la moitié de la perte sur le reste du territoire (+2 316 versus -4 158).

Le rabotage du PTZ neuf en zones B2 et C a donc manqué ses objectifs en terme de lutte contre l'artificialisation ; sa suppression totale va venir renforcer cette tendance. Le maintien de cette mesure s'avèrerait donc un non-sens écologique !.

La critique du PTZ neuf en zones B2 et C porte aujourd'hui principalement sur l'impact du dispositif en terme d'artificialisation. Selon les détracteurs du dispositif, le supprimer reviendrait à cesser d'encourager l'imperméabilisation/l'urbanisation des terres agricoles. Surtout si un tel geste s'accompagne d'un renforcement des aides à l'acquisition-amélioration.

Pour autant, quelques constats faits suite au rabotage du PTZ neuf en zones B2 et C (quotité de prêt abaissée de 40 % à 20 %) en 2018 conduisent à nuancer le propos.

1. Le marché de la primo-accession dans l'individuel neuf accompagné par le PTZ se situe essentiellement dans les grands pôles urbains, leurs couronnes et les communes des grandes aires urbaines définies par l'Insee (voir tableau 1). Tel était respectivement le cas pour 82 % et 84 % des prêts émis en 2017 et 2018.

Tableau 1 : répartition des PTZ neufs selon les types de territoires

		Grands pôles urbains (plus de 10 000 emplois)		Couronnes des grands pôles urbains		Communes multipolarisées des grandes aires urbaines		Total grandes aires urbaines	
2017	Individuel	23 315	33%	29 194	41%	5 916	8%	58 425	82%
	Collectif	21 131	90%	1 903	8%	134	1%	23 168	99%
	Total	44 446	47%	31 097	33%	6 050	6%	81 593	86%
2018	Individuel	15 937	38%	16 085	38%	3 240	8%	35 262	84%
	Collectif	20 310	91%	1 660	7%	128	1%	22 098	99%
	Total	36 247	56%	17 745	27%	3 368	5%	57 360	89%

Source : Société de gestion du Fonds de garantie à l'accèsion sociale (SGFGAS), Bilan statistique des prêts à 0 % émis en 2017 et 2018.

Il est d'ailleurs remarquable de constater la forte proximité de ces chiffres avec la répartition de la population française sur le territoire. De fait, **en 2016, 83,0 % des individus résidaient au sein des grandes aires urbaines**¹ (58,8% dans les grands pôles urbains, 19,0 % dans leurs couronnes et 5,2% au sein des communes multipolarisées des grandes aires urbaines). On peine dès lors à comprendre en quoi le PTZ alimenterait à lui seul l'étalement urbain.

2. En 2018, le raboutage du PTZ neuf en zones B2 et C s'est traduit par un recul de 46,8 % du nombre de prêts concernés (cf. tableau 2), mais :
 - a. **ni par un essor du PTZ neuf dans les zones A et B1** (maintenu à 40 %), plus agglomérées, où le score ressort en **baisse de 10,2 %** par rapport à 2017 ;
 - b. **ni par un redéploiement vers le PTZ ancien en B2 et C** (maintenu à 40 %). De fait, le recul s'y affiche à 9,6 %, alors même qu'on parlait de faibles volumes.

Cet écart se trouve confirmé sur la période récente. De fait, en glissement annuel sur le premier semestre 2019 le redécollage du produit tient avant tout à l'envol relevé dans le neuf en zones B2 et C (+32,6 % et +2 913 opérations).

Tableau 2 : nombre de PTZ accordés par type de bien financé et par zone

	2017	2018	2018 / 2017	S1 2018	S1 2019	S1 2019 / S1 2018
PTZ neuf	96 535	66 449	-31,2 %	23 303	25 737	10,4 %
- en zones A et B1	41 254	37 065	-10,2 %	14 372	13 893	-3,3 %
- en zones B2 et C	55 281	29 384	-46,8 %	8 931	11 844	32,6 %
PTZ ancien	27 213	21 374	-21,5 %	8 596	9 393	9,3 %
- en zones A et B1	5 152	1 441	-72,0 %	521	579	11,1 %
- en zones B2 et C	22 061	19 933	-9,6 %	8 075	8 814	9,2 %
Total PTZ	123 748	87 823	-29,0 %	31 899	35 130	10,1 %

Source : calculs FFB d'après données trimestrielles de la SGFGAS.

¹ Il en va de même pour les ménages : en 2016, 82,7 % d'entre eux relevait de ce même périmètre (60,3 % dans les grands pôles urbains, 17,5 % dans leurs couronnes et 4,9% sur le territoire des communes multipolarisées des grandes aires urbaines).

3. La bonne tenue du marché de crédit immobilier banalisé, avec assouplissement net des conditions d'octroi (baisse des taux d'apports personnels, baisse des taux d'intérêt, allongement des durées de crédit) a compensé pour une bonne partie le repli du PTZ. L'analyse qui précède reste donc trop partielle pour comprendre les tendances à l'œuvre. On remarque toutefois qu'en termes de ventes de logements, le choc s'avère bien plus brutal dans l'individuel groupé (les lotissements, pour faire simple) que dans l'individuel diffus (cf. tableau 3). Certes, en 2018, les reculs s'avèrent assez proches (respectivement -10,4 % et -11,3 %) ; mais, sur **le premier semestre 2019 rapporté au premier semestre 2018, la divergence ressort nette, avec une hausse de 2,5 % dans l'individuel diffus² et une chute de 8,6 % dans l'individuel groupé**. Sur ce dernier champ, le plongeon s'avère d'ailleurs très marqué en zones B2 et C (-19,1 %).

Tableau 3 : les ventes dans l'individuel par type

	2017	2018	2018 / 2017	S1 2018	S1 2019	S1 2019 / S1 2018
Individuel diffus	135 000	119 700	-11,3 %	61 700	63 400	+ 2,5 %
Individuel groupé	10 456	9 371	-10,4 %	4 864	4 446	-8,6 %
Collectif	120 253	119 703	-0,5 %	61 185	61 138	-0,1 %

Source : calculs FFB d'après le Markemétron (CGI Bâtiment/Caron Marketing) et Enquête sur la commercialisation des logements neufs (Commissariat général au développement durable -CGDD-, Service de la donnée et des études statistiques -SDES).

Quant aux ventes dans le collectif, elles ressortent quasiment stables sur les deux périodes analysées³ (-0,5 % en 2018 et -0,1 % en glissement annuel sur le premier semestre 2019). Le segment n'a donc guère bénéficié du vif recul de l'individuel.

4. On retrouve les conséquences de mouvement en deux temps à la lecture de l'évolution des permis de construire dans l'individuel par zone (voir tableau 4). Ainsi, en 2018, exception faite d'une forte progression en zone Abis mais sur de petits effectifs, on relève un recul général de 7 % à 8 % du nombre de logements autorisés dans toutes les zones (le mouvement s'avère à peine plus faible et tout aussi partagé dans le collectif). **Dans un contexte de marasme général du marché (et de suppression de l'APL accession), l'impact du rabotage du PTZ semble donc assez faible dans un premier temps**. Toutefois, **l'analyse des données disponibles sur les huit premiers mois de 2019 révèle qu'avec un PTZ divisé par deux hors zones réputées tendues** (mais aussi sans Pinel en B2 dans le collectif), **le redémarrage du marché n'est porté que par la zone C**. De fait, c'est la seule à afficher une tendance positive à +4,3 % en glissement annuel sur huit mois à fin juillet dans l'individuel⁴.

² La tendance se trouve confortée en glissement annuel sur huit mois à fin août 2019, à + 4,1 %.

³ Solde d'une petite hausse en zones A, Abis et B1 (+3,7 %) et d'un effondrement en zones B2 et C (-24,6 %, soit un peu plus de 2 000 logements perdus), qui s'explique probablement aussi par la suppression de l'éligibilité au Pinel.

⁴ L'évolution s'avère similaire dans le collectif, avec une hausse limitée à la zone C (+5,5 % du nombre de logements autorisés). Toutefois, les effectifs concernés restent trop faibles sur ces territoires (7,3 % de l'ensemble du collectif) pour véritablement peser sur la tendance de marché.

Tableau 4 : nombre de logements autorisés dans l'individuel

	2017	2018	2018 / 2017	Σ8 mois 2018	Σ8 mois 2019	Σ8 mois 2019 / Σ8 mois 2018
Individuel	201 031	186 138	-7,4 %	123 793	121 951	-1,5 %
- en zone Abis	1 646	1 928	+17,1 %	914	838	-8,3 %
- en zone A	16 033	14 741	-8,1 %	9 839	8 898	-9,6 %
- en zone B1	48 086	44 513	-7,4 %	28 797	27 749	-3,6 %
- en zone B2	48 986	44 852	-8,4 %	30 981	28 888	-6,8 %
- en zone C	86 280	80 104	-7,2 %	53 262	55 578	+4,3 %
Collectif et en résidence	298 830	276 698	-7,4 %	179 396	164 611	-8,2 %
- en zone Abis	33 787	31 659	-6,3 %	18 387	16 362	-11,0 %
- en zone A	94 957	85 721	-9,7 %	57 807	49 575	-14,2 %
- en zone B1	109 503	102 531	-6,4 %	64 550	63 896	-1,0 %
- en zone B2	41 509	39 055	-5,9 %	27 272	22 777	-16,5 %
- en zone C	19 074	17 732	-7,0 %	11 380	12 001	+5,5 %
Total	490 786	455 171	-7,3 %	298 043	281 660	-5,5 %
- en zone Abis	35 433	33 587	-5,2 %	19 301	17 200	-10,9 %
- en zone A	110 990	100 462	-9,5 %	67 646	58 473	-13,6 %
- en zone B1	148 514	139 379	-6,2 %	88 201	86 743	-1,7 %
- en zone B2	90 495	83 907	-7,3 %	58 253	51 665	-11,3 %
- en zone C	105 354	97 836	-7,1 %	64 642	67 579	+4,5 %

Source : calculs FFB d'après données Sit@del2 (CGDD, SDES) en date de prise en compte.

En termes absolus, la dynamique de l'individuel en zone C a compensé presque la moitié de la perte sur le reste du territoire (+2 316 *versus* -4 158).

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que **le rabotage du PTZ neuf en zones B2 et C a manqué ses objectifs en terme de lutte contre l'artificialisation**. De fait, les ménages modestes ou sans apport ne se sont reportés ni sur l'existant, ni sur le neuf en zone plus tendue, ni sur l'individuel groupé ou le collectif neuf. Sans doute leurs capacités de financement ne le leur permettaient pas. Profitant néanmoins de l'amélioration des conditions de crédit, ces **ménages sont revenus sur le marché en 2019, mais pour des opérations dans le diffus et en zone C, sur des territoires encore plus éloignés des centres, pour trouver un foncier moins cher. Le risque d'artificialisation s'en trouve donc renforcé !**

Cela signifie aussi que l'approche par les cinq zones (A, Abis, B1, B2, C) ne permet pas de piloter efficacement l'artificialisation des sols, comme la FFB le signale depuis longtemps au travers de sa demande de **mise en place d'un « zonage de projet »**, à l'instar de l'expérimentation ce qui est attendue en Bretagne en ce qui concerne le « Pinel ».