

À dater du 1^{er} janvier 2013, de nouvelles conditions d'attribution des prêts à taux zéro (PTZ) sont instituées, contribuant, à l'instar de 2011 et 2012, à de très sensibles modifications dans le nombre et la localisation des transactions, ainsi que dans les caractéristiques des emprunteurs et des logements ; en particulier, depuis début 2012, sauf exception, ces logements doivent être acquis neufs pour donner lieu à PTZ. Dans ces conditions, en Pays de la Loire, 3 304 PTZ ont été accordés en 2013 ; 27,8 % concernent la zone B1 (dont 24,4 % la seule agglomération nantaise) et 17,8 % la zone B2 (voir définition et composition des zonages en annexe).

Désormais, accompagnant les changements successifs de réglementation, la moitié des bénéficiaires ont moins de 30 ans, la proportion d'employés (33 %) est en forte hausse depuis deux ans, la part des revenus les plus élevés (23 % perçoivent plus de 28 420 € par an) décline aux profits des revenus « intermédiaires » et dans une moindre mesure des plus faibles (23 % disposent de moins de 15 800 € par an). Parmi les logements neufs, la part des appartements est passée d'une moyenne de 5,6 % entre 2005 et 2011 à 7,6 % en 2012 puis à 14,6 % en 2013.

Le montant moyen investi par opération a été de 173 300 €, mais avec un écart important (de l'ordre de 20 %) entre maisons (177 820 €) et appartements (147 980 €). La disparition des logements anciens du champ du PTZ a contribué fortement à son élévation. Au-delà d'un « plancher » correspondant à un revenu annuel de l'emprunteur de l'ordre de 16 000 €, le niveau d'investissement dépend de ce revenu, de la localisation du logement, et, indirectement, de son type (individuel / collectif).

Le montant moyen du PTZ a été de 28 840 €. Depuis 2011, il est plus élevé dans le collectif : il en résulte un taux de couverture du financement plus élevé pour les appartements (20,6 %) que pour les maisons (16,0 %). Ce taux de couverture tend à augmenter avec le niveau de revenu.

En 2013, 3 304 prêts à taux zéro « plus » ont été délivrés

3 304 PTZ ont été délivrés en 2013 en Pays de la Loire, correspondant à la moitié du niveau de 2012 et moins de 1/7 de celui de 2011. Bien que lui aussi très en retrait des années précédentes, le taux d'attribution de 2,1 PTZ pour 1000 ménages place la région au 3^{ème} rang national derrière l'Île-de-France et la Corse. Pour l'ensemble de la France métropolitaine, ce taux est de 1,6 PTZ pour 1000 ménages.

Avec 1 619 PTZ, le département de Loire-Atlantique concentre 49 % des prêts délivrés dans la région, contre 33 % en 2005, 39 % en 2011. Le taux de 2,9 PTZ pour 1000 ménages lui permet de figurer au 6^{ème} rang des départements français.

27,8 % des prêts attribués ont été affectés en B1 et 17,8 % en B2

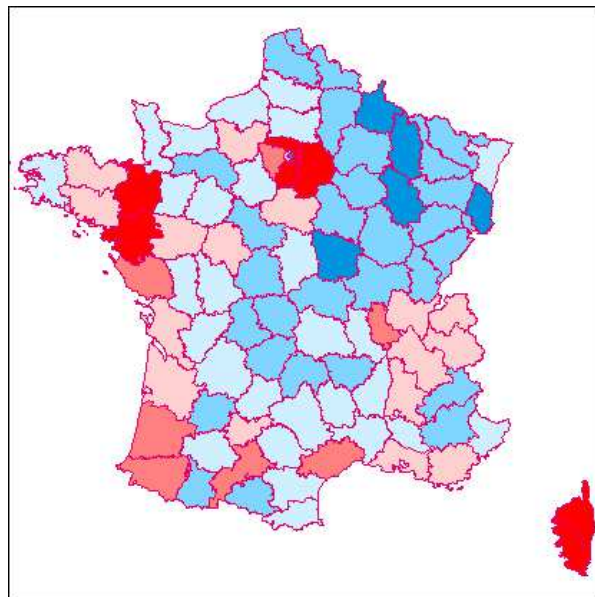
27,8 % des prêts attribués dans la région ont été délivrés en zone B1 et 17,8 % en B2, ne laissant plus que 54,4 % aux territoires à faible tension de la zone C.

La mise en application du nouveau règlement s'est traduite par une forte concentration des prêts sur B1 qui n'avait capté que 12 % des prêts régionaux en 2005 et 19 % en 2011.

En considérant la chute à 14 % de 2012 comme « accidentelle » et conséquence de la disparition des logements anciens du champ du PTZ, cette concentration sur B1, tout comme la relative stabilité de B2, s'inscrivent dans une tendance de fond de réduction de la part des primo-accessions (financées avec apport de PTZ) en zone C.

Avec 24,4 % des prêts sur la région, l'agglomération nantaise profite tout particulièrement des dispositions en vigueur

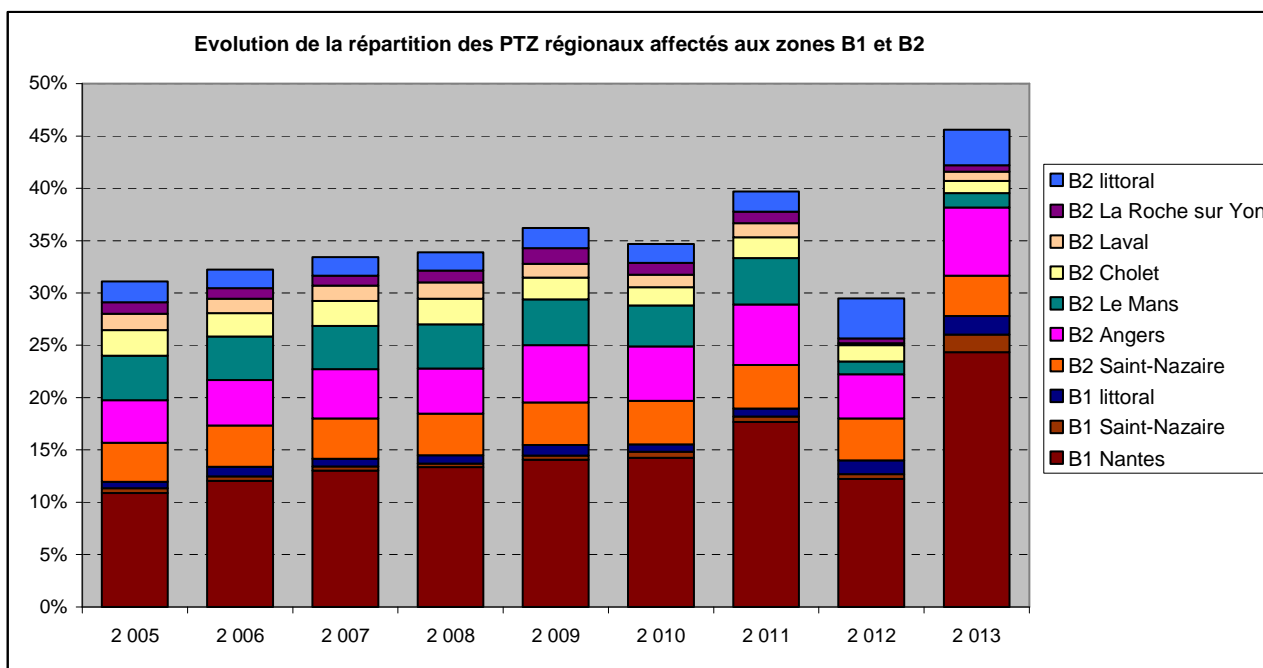
La part des prêts sur la région dédiés à l'agglomération nantaise, entièrement située en B1, est passée de 10,9 % en 2005 à 17,7 % en 2011, puis à 24,4 % en 2013 : c'est donc bien ce territoire qui a le mieux tiré parti des mesures réglementaires mises en oeuvre.



Nombre de PTZ attribués pour 1 000 ménages

- Plus de 2,5
- Entre 2,0 et 2,5
- Entre 1,5 et 2,0
- Entre 1,0 et 1,5
- Entre 0,5 et 1,0
- Moins de 0,5

Source :
SGFGAS – DREAL
Pays de la Loire –
service connaissance
des territoires et
évaluation

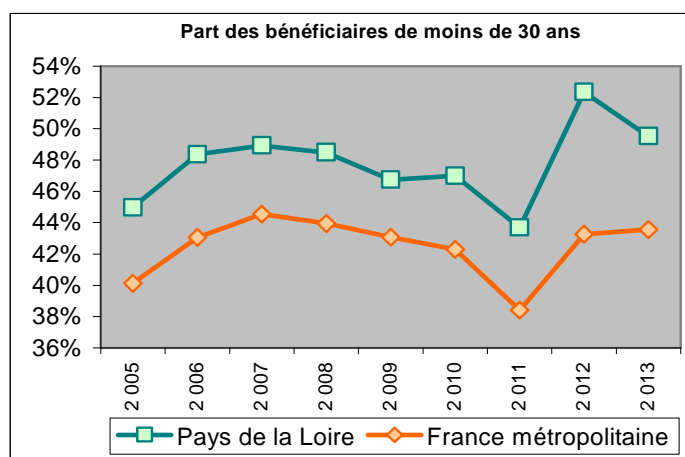


Source : SGFGAS – DREAL Pays de la Loire – service connaissance des territoires et évaluation

Près de la moitié des bénéficiaires de PTZ ont moins de 30 ans

49,5 % des bénéficiaires d'un PTZ en Pays de la Loire ont moins de 30 ans, 16,7 % en ont plus de 40. Ces proportions reflètent une population de bénéficiaires jeune (3^{ème} rang régional pour la part des moins de 30 ans, 13^{ème} pour les plus de 40), jeunesse que les dispositifs mis en place en 2012 puis en 2013 ont relativement favorisée, plus particulièrement en Pays de la Loire.

La part des moins de 30 ans est cependant plus faible dans les zones B1 et B2 de la région (respectivement 44,5 % et 42,9 %) qu'en zone C (54,2 %).



La proportion d'employés connaît sa hausse la plus sensible en 2013

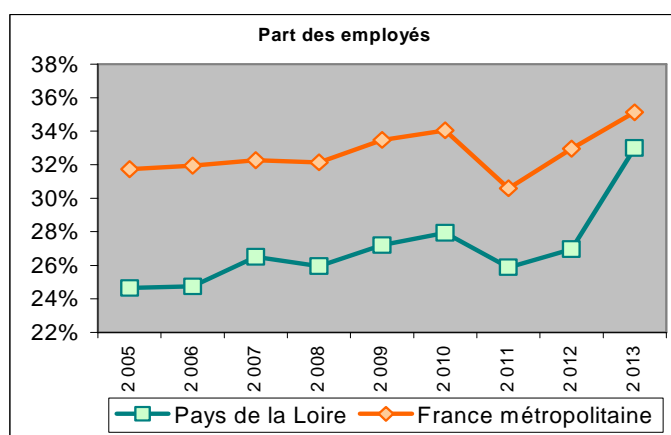
31 % des bénéficiaires d'un PTZ en Pays de la Loire sont agriculteurs ou ouvriers, 34 % artisans, commerçants, chefs d'entreprise, cadres ou professions intermédiaires, 33 % employés, et 2 % retraités ou sans activité professionnelle.

La proportion d'agriculteurs / ouvriers se situe près de 9 points au-dessus de la moyenne nationale. Les autres catégories socioprofessionnelles sont sous-représentées.

En zone B1, 48 % des bénéficiaires de PTZ sont des artisans, commerçants, cadres ou chefs d'entreprise.

Les nouvelles conditions réglementaires ont cependant relativement plus profité aux employés qu'aux autres CSP, surtout en Pays de la Loire.

Ces employés représentent 37 % des bénéficiaires en B1, 35 % en B2 et 30 % en C.



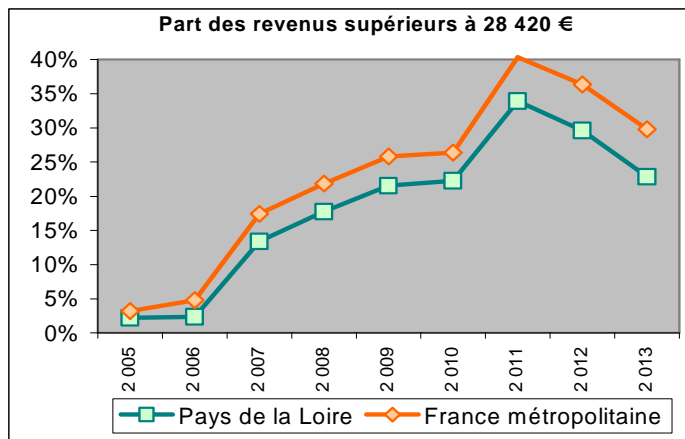
23 % des prêts sont attribués à des ménages dont les revenus (de l'année N-2, soit 2011) sont inférieurs à 15 800 €, 23 % à des revenus supérieurs à 28 420 €

23 % des bénéficiaires d'un PTZ en Pays de la Loire ont des revenus inférieurs à 15 800 €, 54 % possèdent des revenus « intermédiaires » compris entre 15 800 € et 28 420 €, et 23 % des revenus supérieurs à 28 420 €. Pour l'ensemble de la France métropolitaine, ces proportions sont respectivement de 22 %, 48 % et 30 %.

À la différence de la moyenne nationale tirée vers le haut par l'Île-de-France, la région des Pays de la Loire se caractérise par une représentation modeste des bénéficiaires dont les revenus sont les plus élevés.

Les proportions de bénéficiaires dont les revenus sont supérieurs à 28 420 € sont de 31 % en B1, 26 % en B2 et 18 % en C, celles des revenus « intermédiaires » respectivement de 46,5 %, 51 % et 59,5 % ; celles des revenus les plus faibles sont donc très voisines.

Après un sommet à 34 % en 2011, la réintroduction de conditions de ressources conduit à une forte baisse de la part des attributaires dont les revenus sont supérieurs à 25 000 € qui profite principalement aux revenus « intermédiaires » (compris entre 16 000 € et 25 000 €).

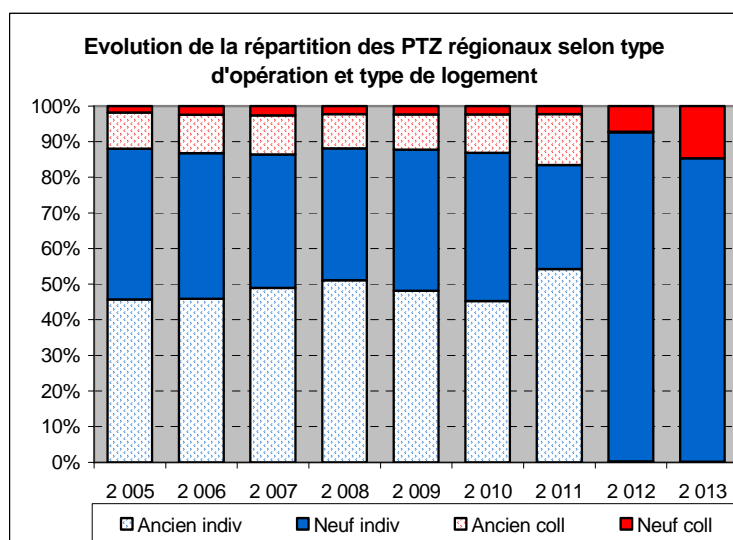
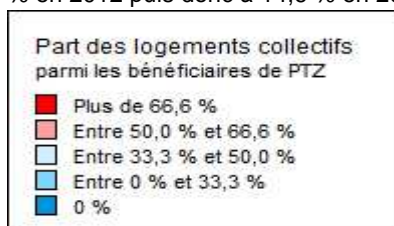
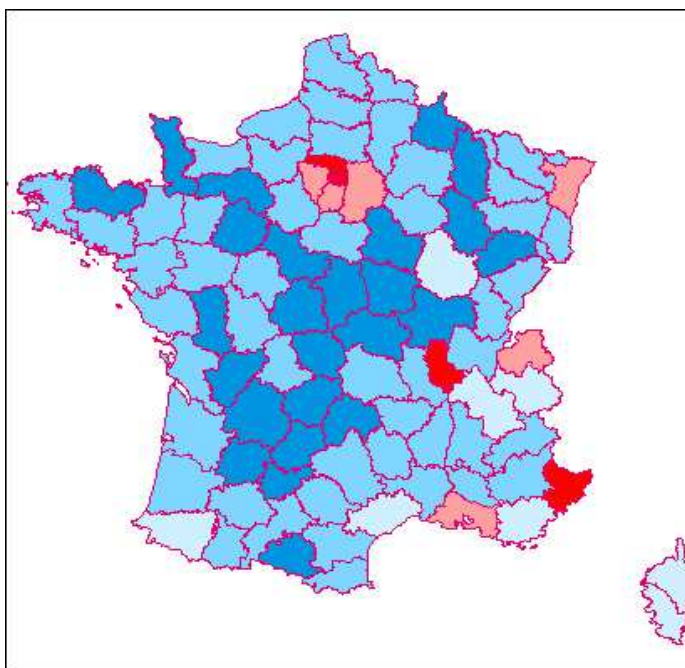


15 % des PTZ concernent des logements collectifs, moyenne qui cache une grande hétérogénéité

En Pays de la Loire, 14,6 % des PTZ concernent un logement collectif. La moyenne nationale de 37 % apparaît peu significative tant sont grandes les différences (25 % en province, 73 % en Ile-de-France, aucun logement collectif dans 25 départements).

Sur la région, la part de PTZ visant des logements collectifs n'atteint 50 % que sur l'agglomération nantaise. Elle est plus proche de la moyenne régionale à Angers et Saint-Nazaire (entre 10 % et 20 %). Nulle part ailleurs, quelle que soit la zone, elle ne dépasse 5 %.

Cette part de logements collectifs connaît toutefois une forte progression : dans le champ des logements neufs, elle est passée d'une moyenne de 5,6 % entre 2005 et 2011 à 7,6 % en 2012 puis donc à 14,6 % en 2013.



Un coût moyen des transactions de 173 300 €, plus élevé en Loire-Atlantique et en B1

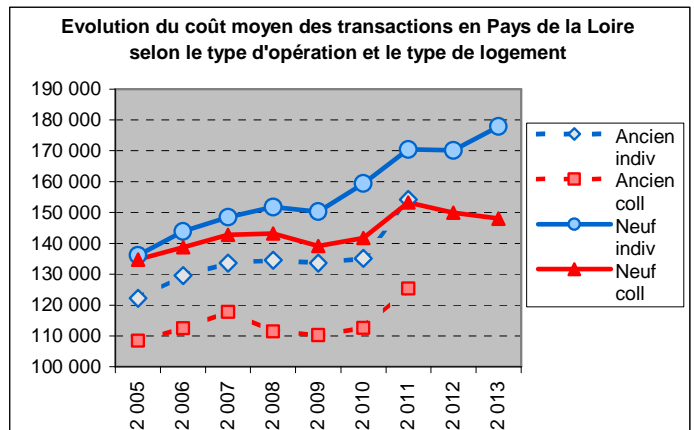
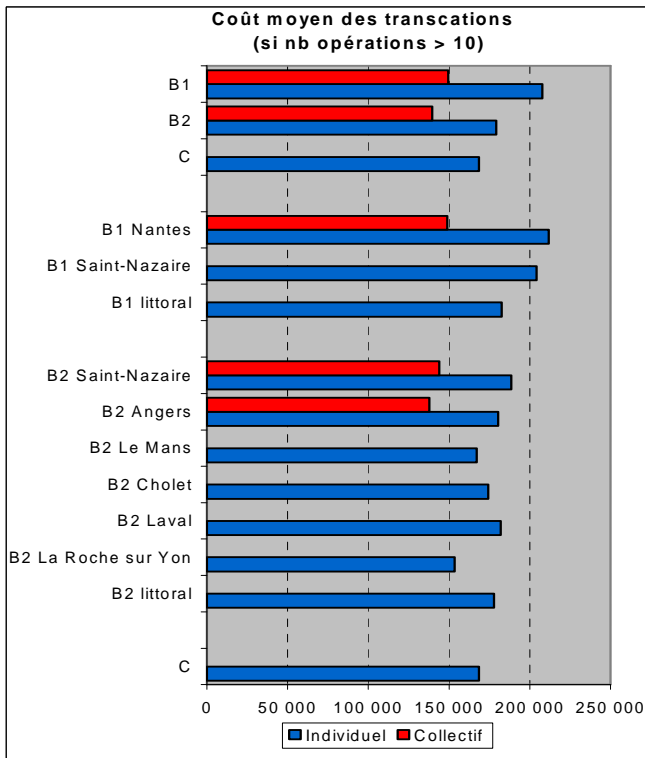
En 2013 en Pays de la Loire, le coût moyen des transactions donnant lieu à PTZ est de 173 300 € à raison de 177 820 € pour une maison et de 147 980 € pour un appartement.

Sur l'ensemble de la France métropolitaine, ce montant est de 195 430 €, soit 194 270 € par maison et 197 400 € par appartement. Il est tiré vers le haut par l'Ile-de-France, particulièrement dans le collectif dont cette région représente à elle seule la moitié des PTZ attribués en France.

Localement, le coût moyen des transactions dépend de même dans une large mesure de la localisation et des proportions respectives de logements individuels et collectifs, le prix unitaire des premiers, plus grands et plus disséminés, étant en moyenne supérieur de 20 % à celui des seconds.

C'est la raison pour laquelle les écarts de coûts entre zones sont beaucoup plus apparents si l'on considère le montant unitaire propre aux maisons plutôt que celui relatif à l'ensemble des opérations.

Zone	Coût moyen par transaction		
	Ensemble	maison	appartement
B1	181 630 €	207 890 €	149 610 €
B2	175 150 €	179 250 €	139 760 €
C	168 440 €	168 620 €	Non significatif



Une progression de coût moyen des transactions forte en 2011 puis 2012, et ralentie en 2013

Entre 2006 et 2010, le coût moyen des transactions avait crû à un taux variant selon les années entre 0 et 5,4 % (en moyenne, 2,4 %).

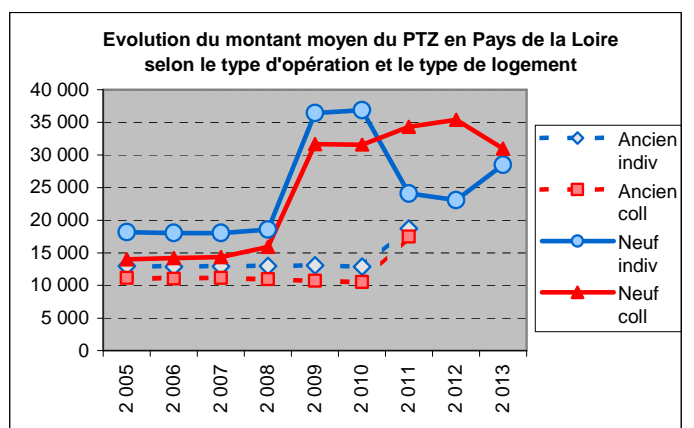
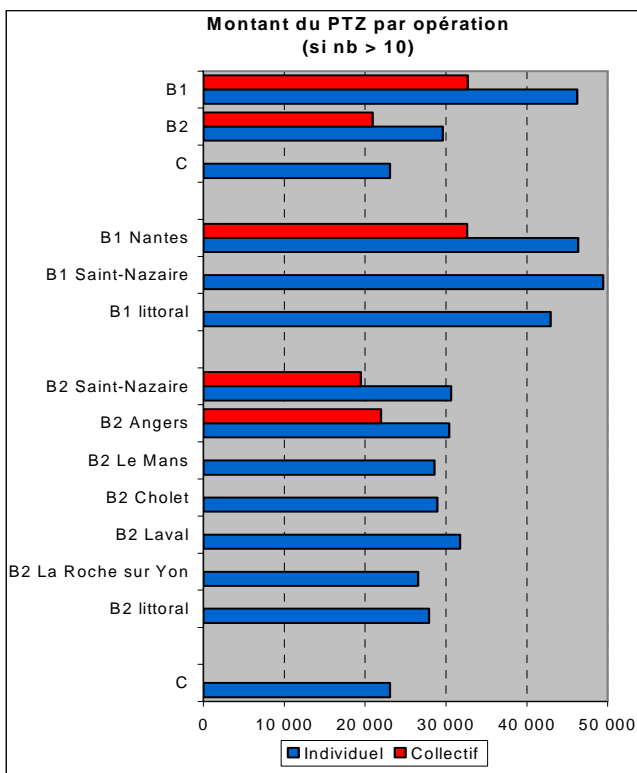
En 2011 et 2012, ce rythme s'accélére sensiblement pour atteindre 8,3 % puis 8,5 % ; à la différence de 2011, la hausse de coût survenue en 2012 résulte totalement et mécaniquement de la disparition du financement par le PTZ des logements anciens moins onéreux : dans le seul champ du neuf, on assiste en effet à une légère baisse.

En 2013, le ralentissement à 3,1 % du taux de progression combine baisse dans le neuf collectif (-1,3 %) et hausse dans l'individuel (+ 4,5 %). Le renforcement du poids du collectif contribue à cette décélération.

Un montant moyen du PTZ de 28 840 €

En 2013 en Pays de la Loire, le montant moyen des PTZ attribués est de 28 840 €, soit 28 470 € pour l'individuel et 30 960 € pour le collectif.

Pour la France métropolitaine, ces valeurs sont de 40 420 € globalement, 35 010 € par maison et 49 610 € par appartement ; à l'instar du coût des transactions, elles sont fortement majorées par l'Île-de-France, principalement pour le collectif.



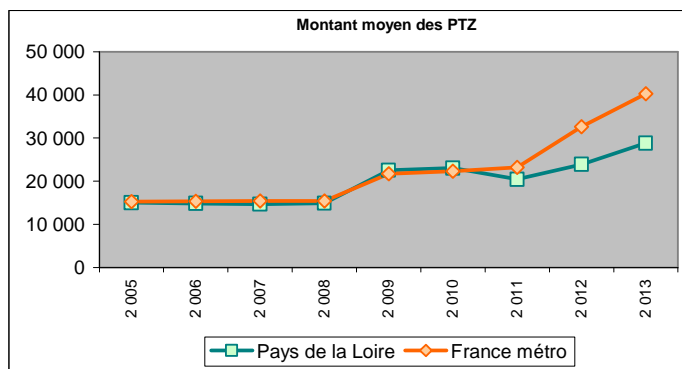
Montant moyen du PTZ par transaction

Zone	Ensemble	maison	appartement
B1	40 160 €	46 260 €	32 710 €
B2	28 700 €	29 600 €	20 950 €
C	23 030 €	23 070 €	Non significatif

En grande partie dépendant du coût des transactions, le montant moyen du PTZ est de ce fait logiquement plus élevé lorsqu'il participe au financement d'une maison. Comme pour le coût des transactions, les poids respectifs des maisons et appartements conditionnent alors le montant moyen du prêt tout comme son évolution, même si les maisons sont plus concentrées en zone C avec des aides moindres.

Depuis 2011, un montant du PTZ plus élevé dans le collectif

À l'échelle de la région comme plus encore à celle de la France, le montant moyen des PTZ connaît une sensible accélération du rythme de progression depuis 2012. Cette évolution combine les effets de la disparition des logements anciens du champ du prêt et, en 2013, ceux de la promotion des logements performants sur le plan énergétique et de la re-localisation des bénéficiaires. En définitive, les logements collectifs bénéficient depuis 2011 d'un niveau moyen de prêt supérieur à celui de leurs homologues individuels.



Un taux de couverture des investissements par le PTZ de 16,6 % tous types confondus, mais plus élevé en B1 et pour le logement collectif

En 2013, le taux de couverture des opérations par le PTZ a été en Pays de la Loire de 16,6 % à raison de 16,0 % pour l'individuel et de 20,6 % pour le collectif. Sur l'ensemble de la France métropolitaine, les taux correspondants, soit 20,7 %, 18,0 % et 25,1 %, sont tirés vers le haut par l'Île-de-France où ils s'élèvent à 28,0 %, 27,1 % et 28,4 %.

Taux de couverture des transactions par le PTZ

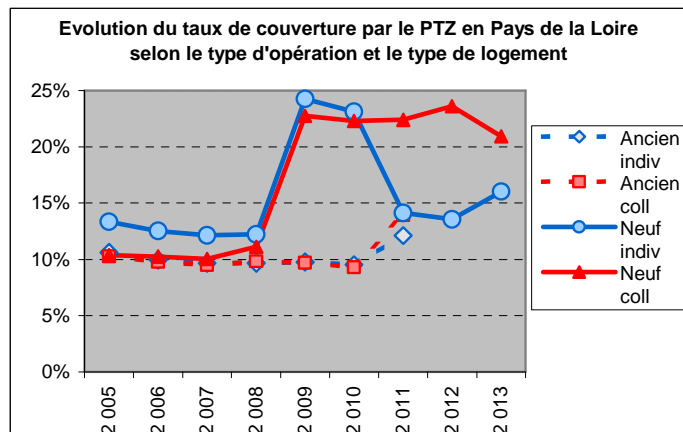
Zone	Ensemble	maison	appartement
B1	22,1%	22,3%	21,9%
B2	16,4%	16,5%	15,0%
C	13,7%	13,7%	Non significatif

Un taux de couverture des investissements par le PTZ plus élevé pour les hauts revenus.

Qu'il vise des maisons ou des appartements, le coût moyen des opérations donnant lieu à PTZ en Pays de la Loire dépend des revenus au-delà d'un seuil que l'on peut estimer de l'ordre de 16 000 € annuels.

Par ailleurs, quel que soit le niveau de revenu :

- le coût par opération est plus élevé pour une maison ;
- le montant du PTZ attribué est plus élevé pour un appartement ;
- en résulte un taux de couverture du financement par le PTZ supérieur de 5 à 6 points pour l'acquisition d'un appartement.



Au total, les divers déterminants du montant du PTZ (coût de l'opération, niveau de revenus et taille du ménage pétitionnaire, localisation de l'investissement) contribuent à une croissance du montant du PTZ ainsi que de sa contribution au financement du projet avec le niveau de revenu, et ce malgré une plus faible proportion d'appartements parmi les revenus les plus élevés.

Niveau de revenus (€)	% collectifs	Individuel			Collectif			Ensemble		
		Coût transaction	PTZ	% PTZ / coût	Coût transaction	PTZ	% PTZ / coût	Coût transaction	PTZ	% PTZ / coût
<= 12640	25,9%	159 600	22 610	14,2%	141 410	27 940	19,8%	154 890	23 990	15,5%
> 12640 et <= 15800	19,7%	157 370	23 130	14,7%	130 510	27 070	20,7%	152 070	23 900	15,7%
> 15800 et <= 18950	23,1%	166 900	24 400	14,6%	131 790	27 500	20,9%	158 800	25 110	15,8%
> 18950 et <= 22110	18,5%	174 960	26 380	15,1%	154 720	31 670	20,5%	171 220	27 350	16,0%
> 22110 et <= 25270	10,0%	175 300	26 980	15,4%	166 080	34 040	20,5%	174 370	27 690	15,9%
> 25270 et <= 28420	4,9%	182 170	29 400	16,1%	172 390	38 470	22,3%	181 690	29 840	16,4%
> 28420	7,4%	199 120	36 480	18,3%	176 570	41 120	23,3%	197 440	36 830	18,7%
Ensemble	14,6%	177 820	28 840	16,0%	147 980	30 960	20,9%	173 300	28 800	16,6%

Source et concepts

Définition des zonages utilisés

Le zonage dit A / B / C s'applique à plusieurs dispositifs du logement, dont les paramètres varient en fonction de chaque zone. Figurent parmi ces dispositifs notamment l'investissement locatif, le logement intermédiaire, le **Prêt à Taux Zéro (PTZ)**, le Prêt Social Accession Location (PSLA) et le prêt d'accession sociale (PAS) à la propriété.

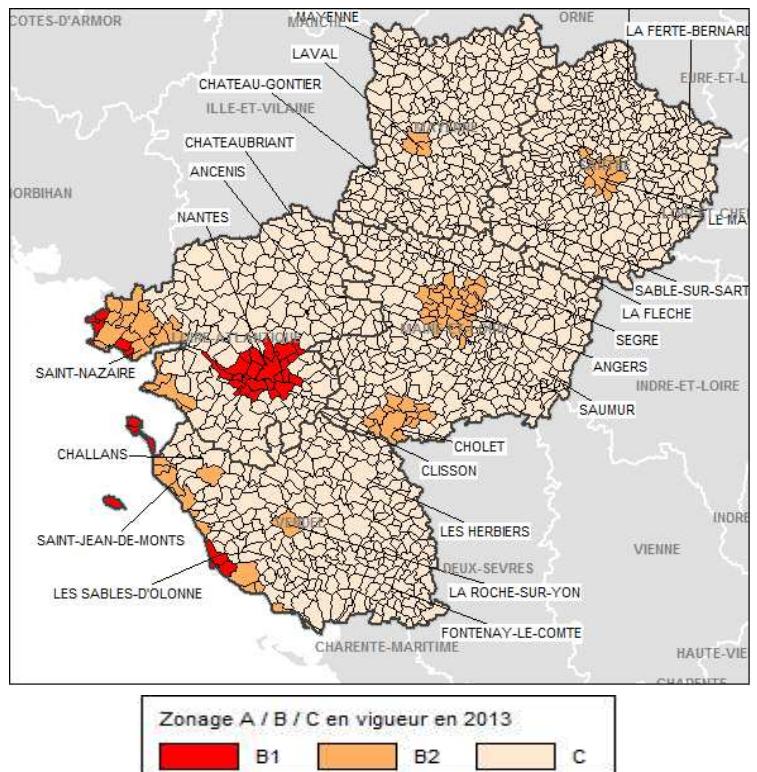
Le zonage A / B / C indique la tension du marché du logement en découpant le territoire national en 5 zones, des plus tendues (A, A_{bis}) à la plus détendue (C) en passant par les zones B1 et B2. **Seules les zones B1, B2 et C sont présentes en Pays de la Loire.**

Le découpage infra-régional adopté dans la présente publication concerne les zonages en vigueur en 2013 et donc antérieures à octobre 2014.

La zone B1 comprend 39 communes, soit en Loire-Atlantique l'intégralité de l'agglomération de Nantes, 6 communes de celle de Saint-Nazaire et, en Vendée, les 3 communes de l'agglomération des Sables d'Olonne ainsi que les 5 communes composant les îles de Noirmoutier et Yeu.

La zone B2 comprend 97 communes, à savoir les communes de l'agglomération de Saint-Nazaire ne figurant pas en B1, les communes des agglomérations de Angers, Le Mans, Cholet, Laval, La Roche sur Yon, ainsi que 8 communes du littoral sud Loire situées en Loire-Atlantique et 11 en Vendée auxquelles Challans a été assimilée.

La zone C comprend les 1 360 communes de la région non classées en B1 ou B2.



Le prêt à taux zéro (P.T.Z.)

Historique du Prêt à Taux Zéro :

- 1995 : mise en place du prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro entre en vigueur le 1^{er} octobre. Il se substitue aux prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP). Il s'agit d'une aide de l'Etat destinée aux emprunteurs à revenu modeste ou moyen pour leur permettre d'acquérir une résidence principale. Le PTZ ne peut initialement être délivré que pour les constructions, les achats dans le neuf et les achats dans l'ancien (logements de plus de 20 ans) avec une part minimum (35 %) de travaux.

- 2005 : mise en place du nouveau prêt à taux zéro (NPTZ)

A partir du 1^{er} février 2005, le nouveau prêt à taux zéro est ouvert aux opérations d'accession dans l'ancien avec ou sans travaux, sans condition d'ancienneté ni quotité minimale de travaux, mais toujours avec conditions de ressources. Le NPTZ bénéficie pour les acquisitions dans le neuf d'un doublement du prêt entre janvier 2009 et juin 2010, et d'une majoration du prêt de 50 % entre juillet et décembre 2010.

- 2011 : mise en place du prêt à taux zéro plus 2011 (PTZ+ 2011)

Le prêt à taux zéro plus remplace 3 dispositifs d'aides (NPTZ, crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et pass-foncier) à partir du 1^{er} janvier. Les conditions de ressources étant levées, il est alors destiné à tous les accédants à la propriété. Les modalités de calcul des montants empruntés sont fortement aménagées pour intégrer une visée environnementale (prise en compte de la performance énergétique du logement).

- 2012 : mise en place du prêt à taux zéro plus 2012 (PTZ+ 2012)

De nouvelles modalités du PTZ+ sont appliquées en 2012. Les principales évolutions portent sur le rétablissement de conditions de ressources et sur l'exclusion des logements anciens du dispositif, à l'exception des achats de logements HLM par le locataire. Par ailleurs, le niveau des montants PTZ est revu légèrement à la baisse et les durées de remboursement sont réduites pour être comprises entre 12 et 25 ans (contre 5 et 30 pour le PTZ+ 2011).

- 2013 : mise en place du prêt à taux zéro plus 2013 (PTZ+ 2013)

De nouvelles évolutions apparaissent en 2013. Les conditions de ressources sont plus strictes pour recentrer le dispositif sur les ménages les plus modestes. La performance énergétique du logement devient obligatoire pour les logements neufs (réglementation thermique RT2012 ou label BBC 2005). Si les montants retenus par opération restent stables, le niveau des prêts basé sur une quotité du coût global de l'opération est revu à la baisse. Enfin, les conditions de remboursement évoluent avec notamment le retour à un différé total de remboursement pour les classes de revenu les plus faibles.

Le PTZ en 2013

Service connaissance des territoires et évaluation
Division de l'Observation des Etudes et des statistiques

5 rue Françoise Giroud
- CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 74 40

Directrice
de la publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109 – 0025