

Au 2nd trimestre 2011, 6 856 PTZ+ ont été accordés dans la région (4^{ème} place régionale), soit 7 % des prêts accordés sur le territoire national. La région est la plus dynamique avec 19,5 prêts accordés pour 1 000 habitants contre 15,9 pour 1 000 au niveau national.

Depuis la mise en place du PTZ+ au 1^{er} janvier 2011, 11 076 PTZ+ ont été délivrés. Parmi ceux-ci 21 % émanent de demandeurs qui n'auraient pas été éligibles avec l'ancien dispositif. Malgré cette suppression de la condition de ressources, ce niveau est inférieur de 8 % aux aides autorisées au 1^{er} semestre 2010. Ce recul peut s'expliquer par un recul de l'accession à la propriété et par le fait que certains ménages éligibles renoncent au PTZ+, les conditions de remboursement imposées étant incompatibles avec leur plan de financement.

La part des aides accordées dans le neuf est de 30,8 % pour la région, soit 5 points de plus que le niveau national. Ce taux atteint 42,6 % en Vendée et la Loire Atlantique est le département où l'on compte le plus de PTZ+ dans le neuf. 19 % des logements bénéficiant d'un PTZ+ disposent du label BBC dans le neuf et 61 % présentent un DPE de classe A, B, C ou D dans l'ancien.

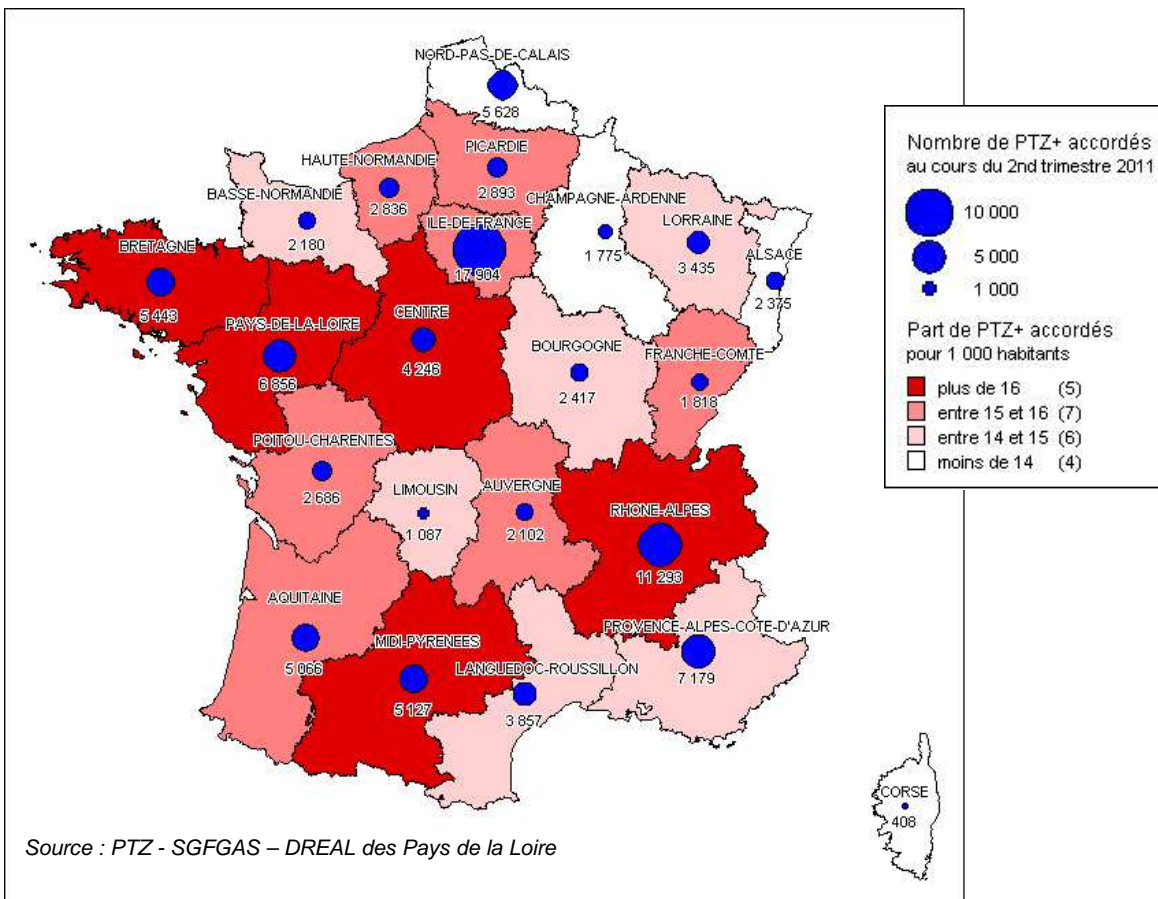
Au 2nd trimestre 2011, plus de 86 % des logements aidés sont des logements individuels dans la région et 59 % des aides sont attribués à des ménages de 1 ou 2 personnes.

Le montant moyen du PTZ+ au 2nd trimestre 2011 est de 20 450 €. Des écarts importants existent selon le critère neuf/ancien et la performance énergétique du logement. Le montant moyen de l'aide est ainsi de 42 715 € dans le neuf avec label BBC, contre 9 680 € pour un logement ancien avec un DPE classé E, F ou G.

7 % des PTZ+ délivrés au 2nd trimestre 2011 l'ont été en Pays de la Loire

Entre le 1^{er} avril 2011 et le 30 juin 2011, 6 856 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, sur un total de 98 611 prêts délivrés au niveau national. En nombre, la région occupe la quatrième place derrière les 3 régions les plus importantes que sont l'Île de France (17 904 PTZ+), Rhône-Alpes (11 293 PTZ+) et PACA (7 179 PTZ+), mais devant la région Nord-Pas-de-Calais dont la population est pourtant plus importante.

Ces 6 856 PTZ+ représentent 7 % des prêts accordés au niveau national pour un poids démographique de la région de 5,7 %. Au 2nd trimestre 2011, on compte ainsi 19,5 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 1 000 habitants contre 15,9 pour 1 000 au niveau national. La région occupe la première marche du podium pour le taux de PTZ+ accordés par habitant, devant la région Rhône-Alpes (18,5 PTZ+ pour 1 000 habitants).



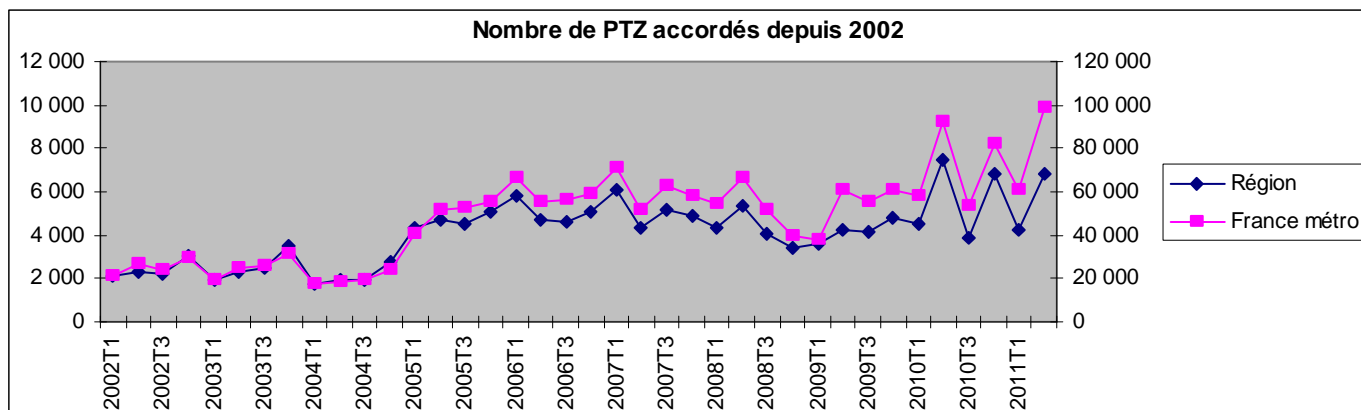
Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Un peu plus de 11 000 prêts accordés depuis la mise en place du PTZ+

Les courbes du nombre de prêts à taux zéro accordés en France et en région Pays de la Loire suivent des tendances très proches marquées par les évolutions réglementaires du dispositif.

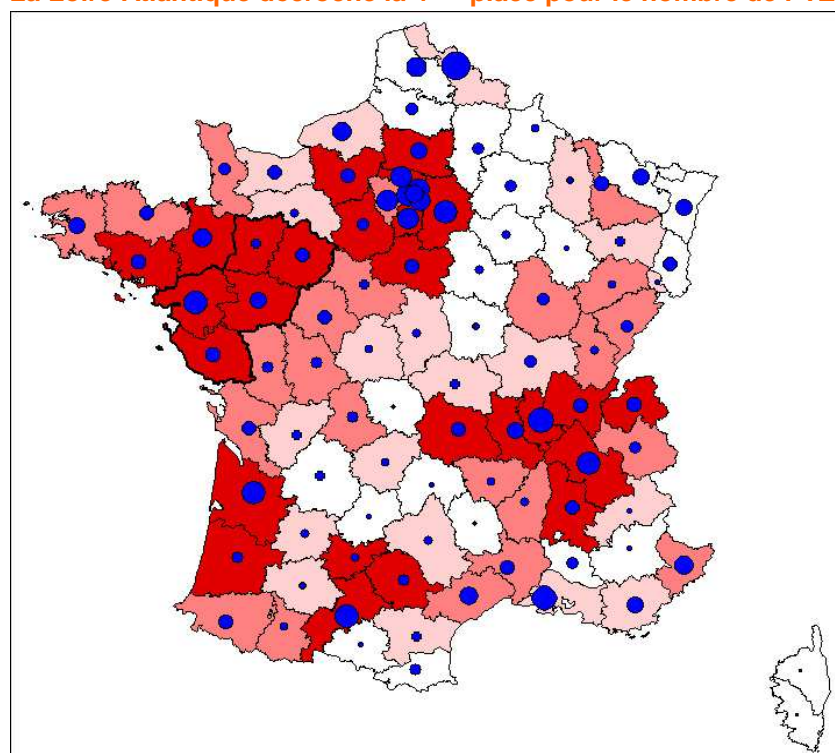
Lors de la mise en place du prêt à taux zéro en 1995 (accès à la propriété dans le neuf et l'ancien avec travaux, sous condition de ressources), les Pays de la Loire concentraient 10 % des prêts accordés au niveau national, soit presque le double de son poids démographique ! Avec la mise en place du « nouveau PTZ » au 1^{er} février 2005 et l'élargissement de l'aide à l'ancien sans travaux, le poids de la région a diminué. Il est néanmoins resté élevé, en lien avec le fort attrait des ligériens pour l'accession à la propriété (64,2% des ménages de la région sont propriétaires de leur logement en 2009 contre 57,9 % pour la France métropolitaine). A partir du 1^{er} trimestre 2009, le doublement du montant du PTZ dans le neuf a dynamisé le nombre de demandes nationales, mais peu la demande régionale. La réduction de la majoration dans le neuf à 50 % lors du second trimestre 2010 et la mise en place du PTZ+ ont engendré de fortes variations trimestrielles, certains ménages précipitant ou retardant leur demande de prêt pour optimiser les aides perçues.

Au 1^{er} trimestre 2011, seuls 4 223 PTZ+ avaient été accordés. Cette baisse était conjointe à une forte progression des taux d'intérêt rendant les conditions d'endettement moins favorables. Une partie de ce faible niveau était également due à des retards de mise en place du nouveau dispositif, le 2nd trimestre 2011 affiche ainsi un rattrapage et une progression de 62 % par rapport au trimestre précédent. Sur 6 mois, 11 076 PTZ+ ont été accordés. Parmi les demandeurs, on compte 21,3 % de ménages qui n'auraient pas été éligibles à cette aide en 2010 lorsqu'il existait des conditions de ressources (contre 24,6 % au niveau national). Malgré cet élargissement, ce niveau reste inférieur de 8% aux 12 001 PTZ délivrés au 1^{er} semestre 2010. L'ouverture du PTZ à l'ensemble des nouveaux primo-accédants sans condition de ressources ne s'est donc pas traduite par plus de prêts accordés. Ceci peut s'expliquer par un recul de l'accession à la propriété et par le fait qu'une partie des ménages éligibles renonce au PTZ+. Les nouvelles conditions de remboursement peuvent porter sur une période courte et avec un différé moindre, ce qui n'est pas toujours compatible avec un plan de financement incluant d'autres prêts.



Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

La Loire-Atlantique décroche la 4^{ème} place pour le nombre de PTZ+ et la 2^{ème} pour le nombre par habitant



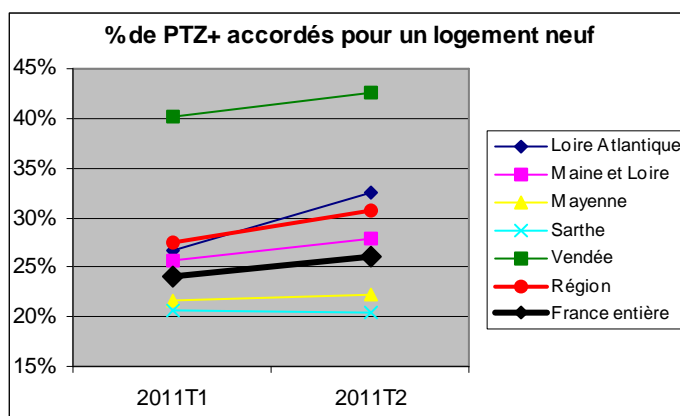
Source : PTZ – SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Au niveau départemental et en valeur absolue, la Loire-Atlantique, avec 2 618 PTZ+ autorisés au 2nd trimestre 2011 occupe la quatrième place départementale derrière le département du Nord (3 640 PTZ+), le Rhône (3 098 PTZ+) et les Bouches du Rhône (2 913 PTZ+). Le Maine-et-Loire et la Vendée sont classés en 21^{ème} et 30^{ème} position avec respectivement 1 538 et 1 214 PTZ+ délivrés entre avril et juin 2011. La Sarthe pointe en 40^{ème} position avec 958 PTZ+, la Mayenne se situe plus loin dans le classement (63^{ème} place) avec 528 nouveaux accédants aidés. En valeur relative, l'analyse est différente. La Loire-Atlantique se classe en effet à la seconde place du classement avec 20,8 PTZ+ accordés pour 1 000 habitants, derrière la Haute-Garonne (21,2 PTZ+ pour 1 000 habitants), et devant l'Isère (20,3 PTZ+ pour 1 000 habitants). Le Maine-et-Loire et la Vendée se positionnent aux 4^{ème} et 5^{ème} rangs avec 19,8 et 19,7 PTZ+ pour 1 000 habitants. La Mayenne (21^{ème}) et la Sarthe (24^{ème}) sont plus loin, mais dans le premier tiers du classement avec respectivement 17,4 et 17,1 PTZ+ pour 1 000 habitants.

La Loire-Atlantique est le département où l'on compte le plus de PTZ+ accordés dans le neuf

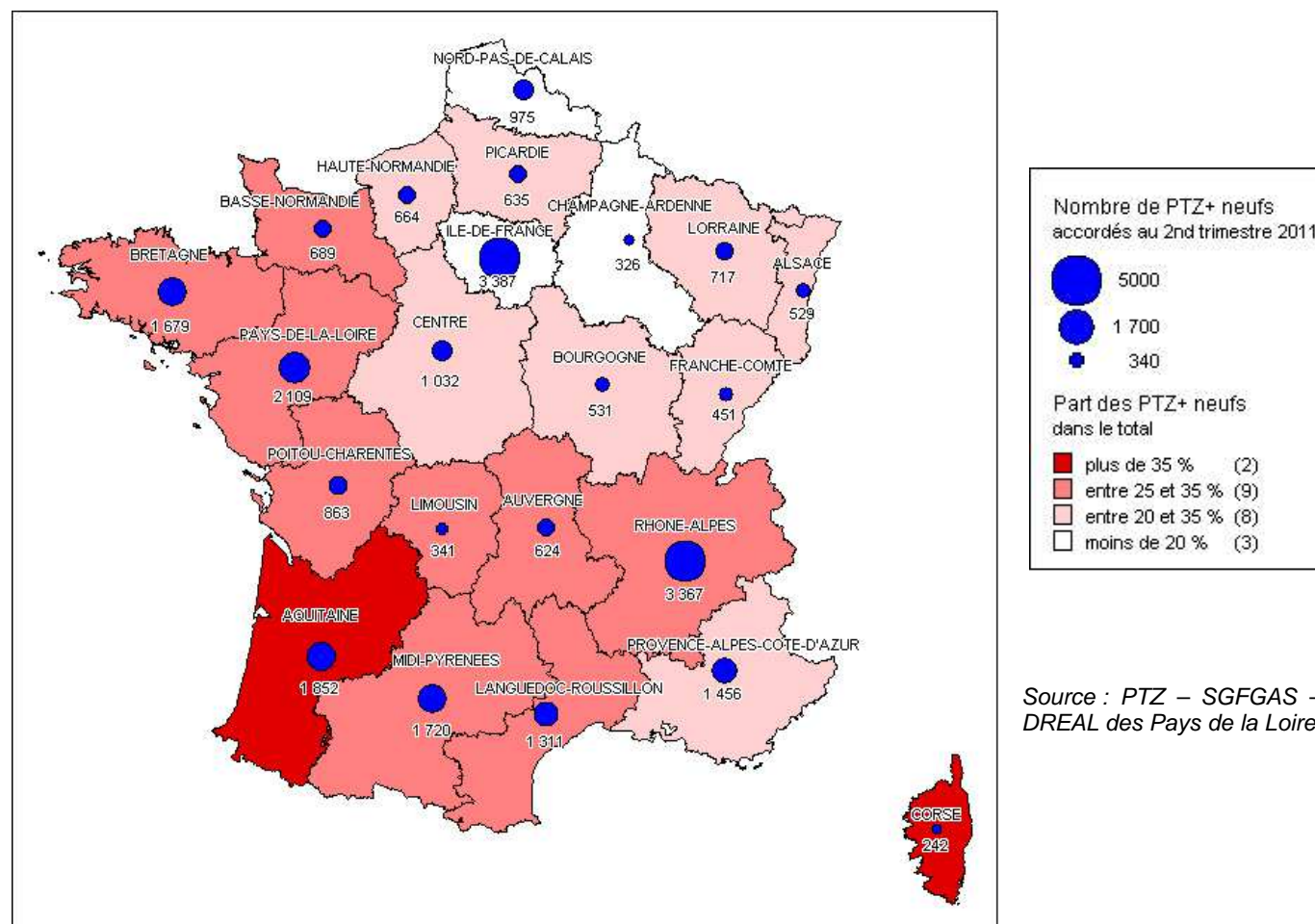
La part des PTZ+ concernant des acquisitions dans le neuf est de 30,8 % dans la région contre 25,9 % France entière, ce qui classe la région en 9^{ème} position derrière notamment les régions du sud-ouest.

Au niveau départemental, la Vendée se démarque avec 42,6 % des aides affectées à un logement neuf (la 6^{ème} place nationale), alors que les 4 autres départements de la région affichent des valeurs comprises entre 20,5 % pour la Sarthe et 32,5 % pour la Loire-Atlantique et donc plus proches de la moyenne nationale.



Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

On comptabilise ainsi 2 109 PTZ+ destinés à des logements neufs dans la région, soit la 3^{ème} position derrière l'Île-de-France (3 387) talonnée par Rhône-Alpes (3 367). Au niveau départemental, la Loire-Atlantique avec 850 PTZ+ dans le neuf occupe la 1^{ère} devant la Gironde (782) et la Haute-Garonne (698).

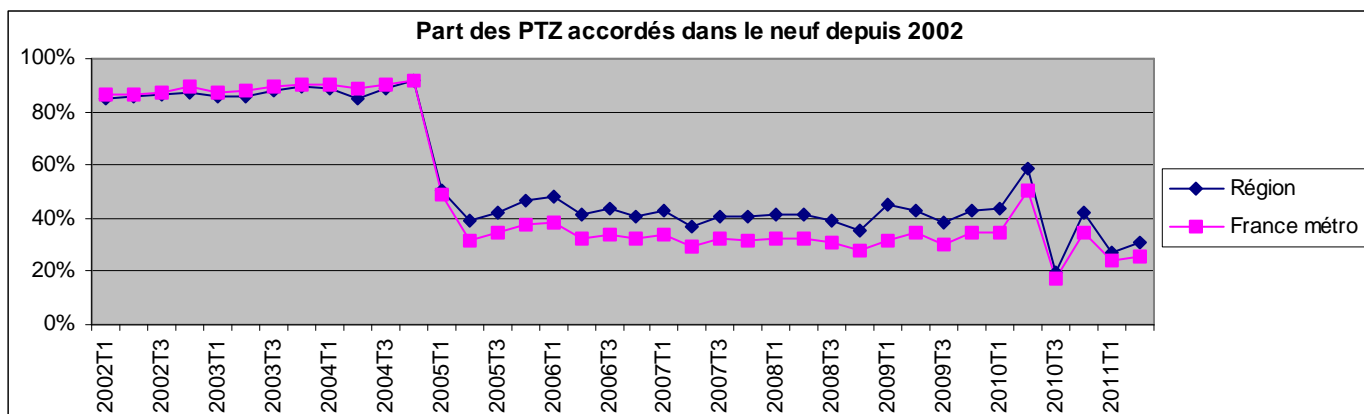


Source : PTZ – SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Une part de PTZ+ accordés dans le neuf supérieure de 5 points à la moyenne nationale

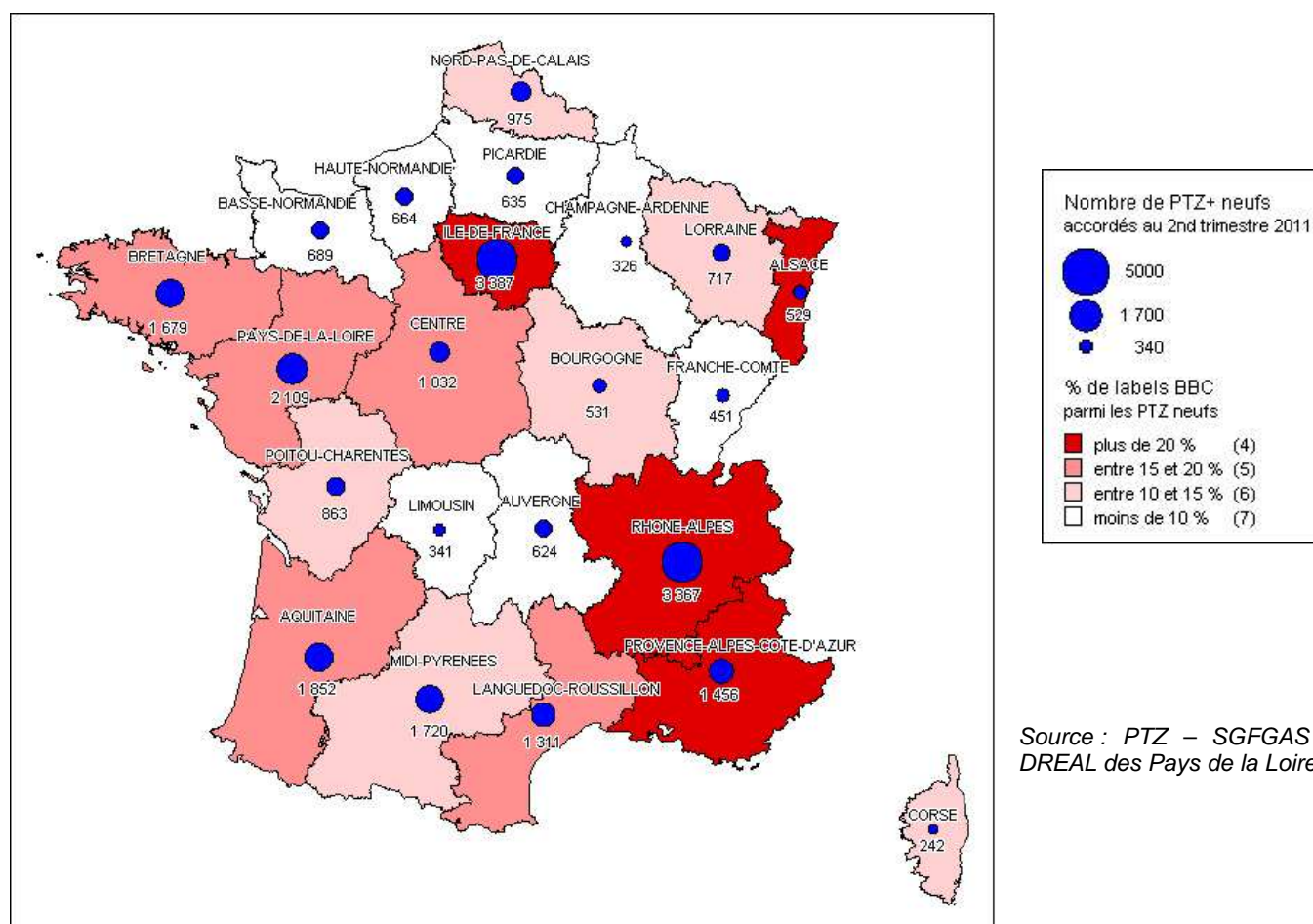
Avant la mise en place du « nouveau PTZ » au 1^{er} février 2005, la part du neuf oscillait entre 85 et 90 % pour la région comme pour le niveau national. Après l'extension de l'aide à toutes les primo-accessions dans l'ancien, ce taux a chuté pour fluctuer autour de 40 % en Pays de la Loire sur la période 2005-2010. Il s'est situé 8 à 9 points au-dessus de la tendance nationale, résultat combiné d'un fort dynamisme dans la construction régionale sur cette période et d'une appétence pour l'accès à la propriété. Les évolutions du montant des PTZ accordés dans le neuf début 2009 (majoration de 100 %) puis en juillet 2010 (retour à une majoration de 50 %) pour soutenir l'activité pendant la crise, ont engendré des anticipations et reports qui ont assez nettement impacté cet indicateur.

Au 1^{er} trimestre 2011, la part des aides accordées dans le neuf s'était établie à 27,4 % ; elle est en légère progression au 2nd trimestre à 30,8 %, soit 5 points au dessus de la moyenne nationale.



Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

En Pays de la Loire, 19,4 % des PTZ+ neufs concernent un logement avec label BBC

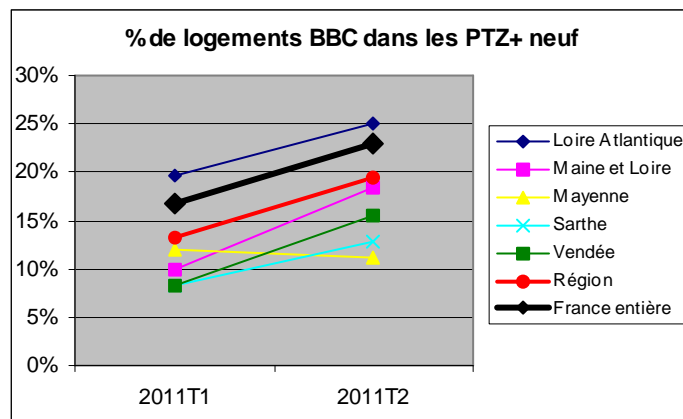


Source : PTZ – SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) correspond au niveau le plus élevé du label haute performance énergétique, il est destiné à préparer la réglementation 2012. Il est attribué aux logements dont la consommation maximale pour les constructions neuves est de 50 kWhep/m²/an, ce qui correspond à la classe A du Diagnostic de Performance Energétique (DPE). Pour parvenir à ce niveau de consommation, il faut une bonne isolation, une bonne ventilation et un bon système de chauffage.

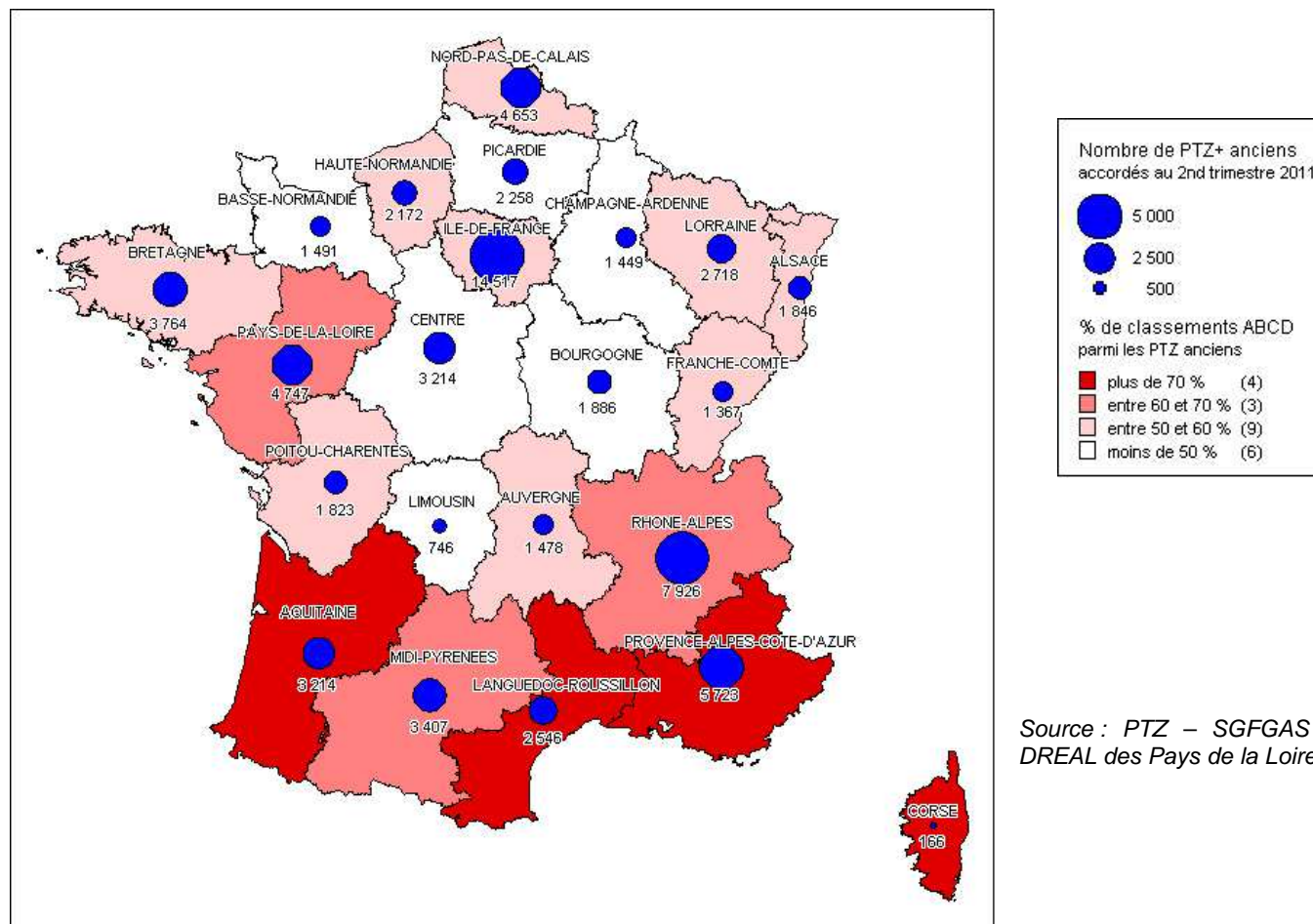
Au 2nd trimestre 2011, 19,4 % des logements neufs ayant obtenu un PTZ+ disposaient d'un label BBC, soit la 5^{ème} place régionale, très loin derrière l'Île de France (56,1 %).

Avec une part de 24,9%, la Loire-Atlantique se positionne comme le meilleur département de la région, mais n'occupe que la 17^{ème} place nationale. Au total 409 logements disposant du label BBC ont été aidés dans la région au 2nd trimestre 2011, soit 6,9% de la production nationale. La région occupe la 4^{ème} place derrière l'Île-de-France (1 899), Rhône Alpes (708) et PACA (444).



Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

60,8 % des logements anciens aidés par un PTZ+ présentent un DPE de classe A, B, C ou D

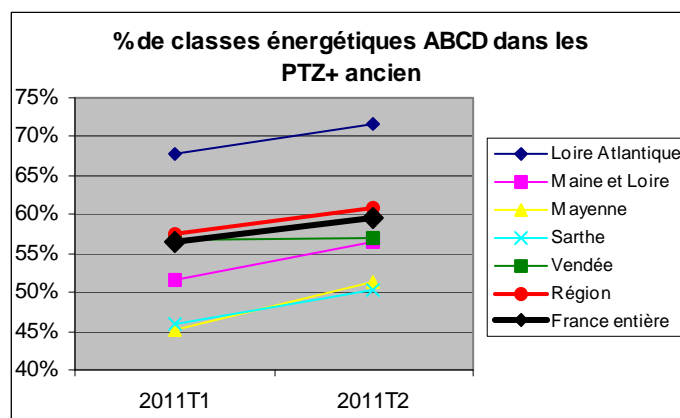


Source : PTZ – SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Les diagnostics de performance énergétique de classes ABCD correspondent à des logements dont la consommation maximale est inférieure à 230 kWh/m²/an, ce seuil étant proche de la consommation moyenne française.

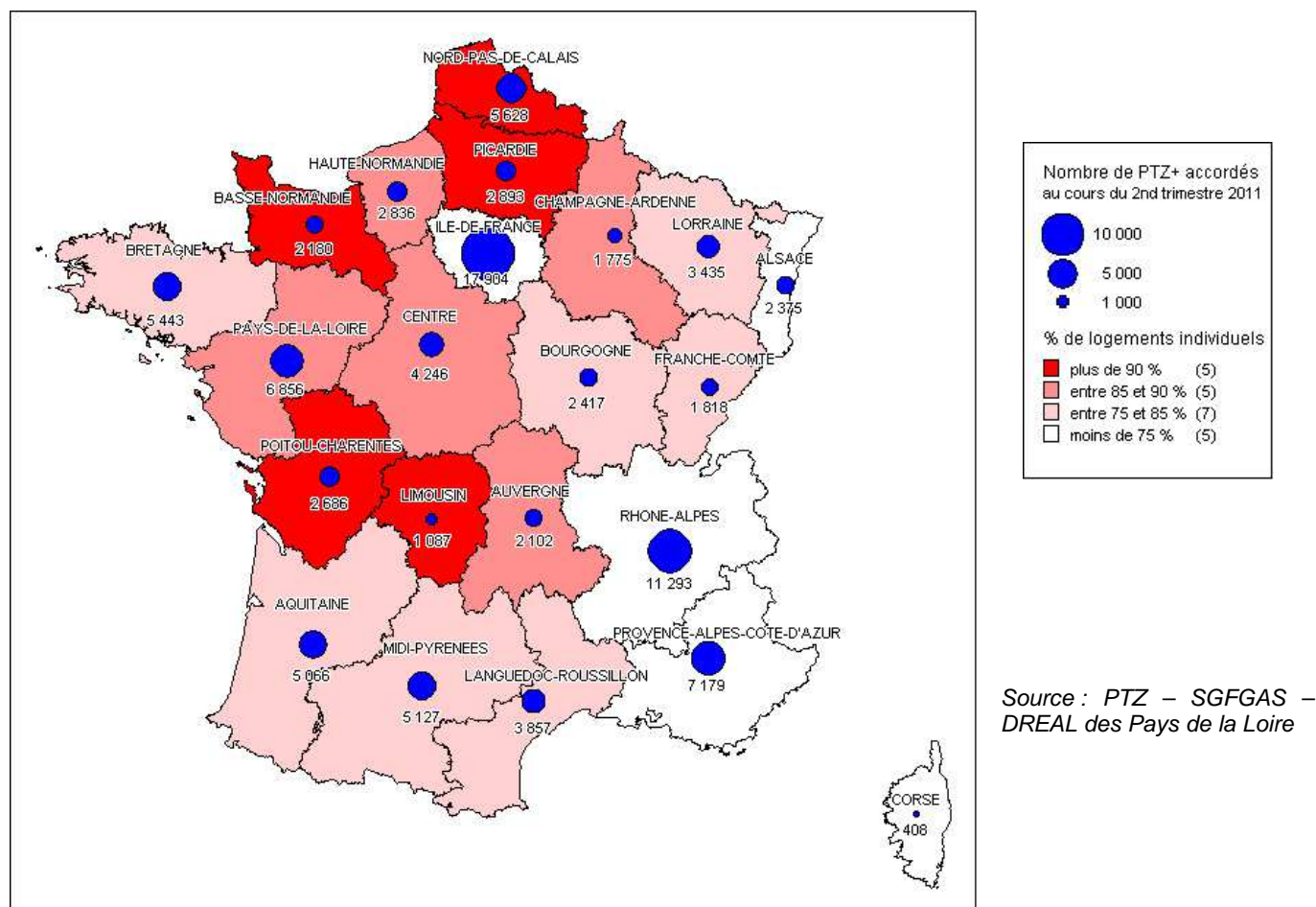
Au 2nd trimestre 2011, 60,8 % des logements ligériens anciens ayant obtenu un PTZ+ affichaient un DPE compris entre A et D, une valeur proche de la part nationale (60,8 %). Les régions du sud disposant de conditions climatiques plus clémentes présentent naturellement des taux plus importants.

Avec une part de 71,7%, la Loire-Atlantique se démarque des autres départements de la région, mais n'occupe que la 13^{ème} place nationale. Vendée et Maine-et-Loire sont proches de 57 % ; Mayenne et Sarthe de 51 %.



Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

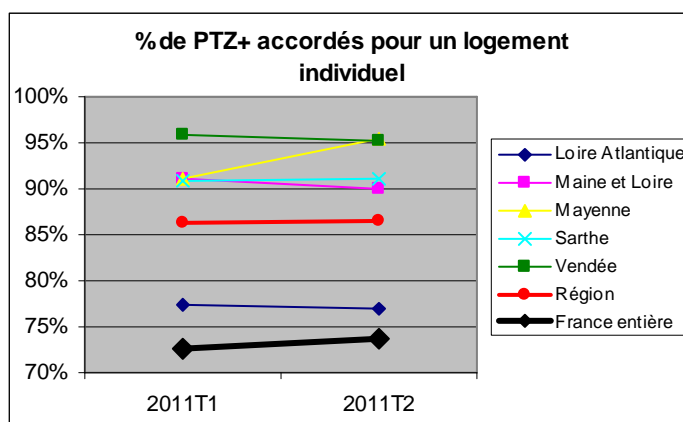
Le PTZ+ est mobilisé principalement pour l'acquisition de maisons individuelles (86,5 %)



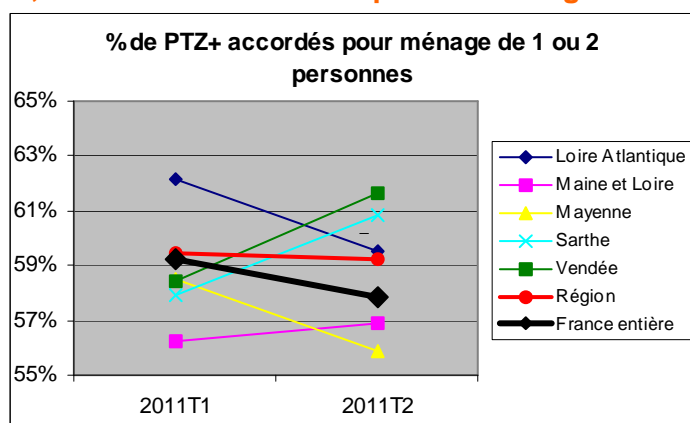
Au 2nd trimestre 2011, 86,5 % des logements ayant obtenu un PTZ+ étaient des logements individuels. Les Pays de la Loire occupent la 8^{ème} place régionale, mais présente des valeurs très supérieures à la moyenne nationale (74,4 %) qui est tirée à la baisse par l'Île de France.

Dans les départements de Mayenne et Vendée, le PTZ+ est utilisé pour le financement d'une maison individuelle dans 95 % des cas. Ce taux est légèrement plus faible en Sarthe et Maine-et-Loire (90 %).

C'est en Loire-Atlantique que la part des maisons parmi les PTZ+ est la plus faible (77 %), mais à un niveau qui demeure supérieur à la moyenne nationale ...



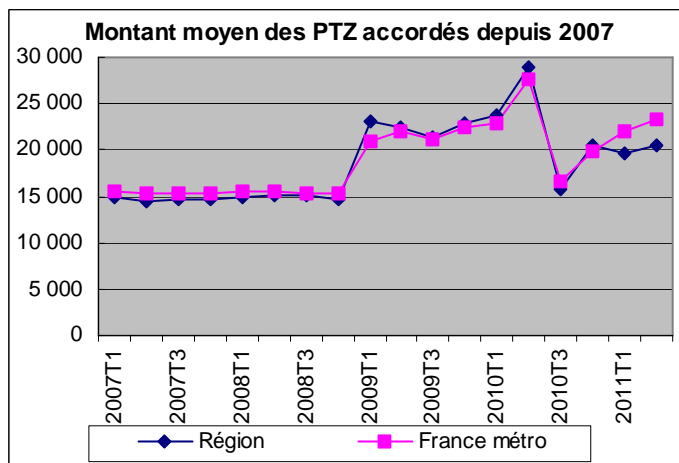
59,2 % des PTZ+ sollicités par des ménages de 1 ou 2 personnes



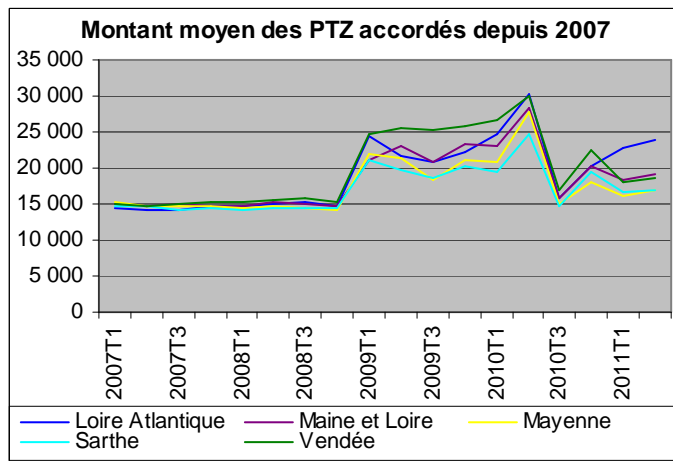
Dans 59,2 % des situations, le PTZ est sollicité par un ménage composé de 1 ou 2 personnes. Ce taux est proche de la moyenne nationale (57,8 % au 2nd trimestre 2011).

La part des emprunteurs les plus modestes bénéficiant d'une tranche de remboursement du PTZ+ de valeur 1, 2 ou 3 (remboursement sur 23 mois avec un capital différé de 20 % et plus remboursé sur 3 à 7 ans) est de 15,5 % dans la région, soit 4 points de moins que le niveau national. La part des emprunteurs les plus aisés (tranches 9 et 10 avec remboursement sur 8 ou 5 ans) est par opposition plus forte que le niveau national, à 39 %.

La mise en place du PTZ+ a engendré des évolutions fortes des montants de prêts attribués



Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

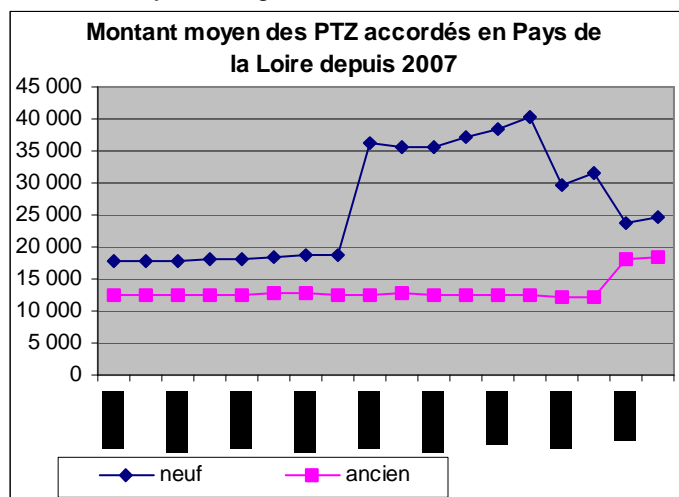


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Le montant moyen des prêts à taux zéro était de l'ordre de 15 000 € depuis la mise en place du nouveau PTZ instauré en février 2005 (environ 18 000 € pour le neuf et 12 500 € pour l'ancien). A partir du 1^{er} trimestre 2009, sous l'effet du doublement du montant du PTZ dans le neuf, ce montant moyen a progressé pour atteindre une fourchette comprise entre 21 000 et 24 000 € au niveau régional. Le passage de cette majoration de 100 % à 50 % au 1^{er} juillet 2010 a entraîné de nombreuses anticipations au 2nd trimestre 2010 suivi d'un contre-coup au 3^{ème} trimestre. La part des PTZ neufs a ainsi grimpé à 59 % pour redescendre à 19% avec des répercussions importantes sur le montant moyen des PTZ accordés. Au 4^{ème} trimestre, la part du neuf dans les PTZ est repassée à 42 % avec un montant moyen (neuf + ancien) de l'ordre de 20 000 €.

Avec la mise en place du nouveau dispositif PTZ+, le montant moyen des aides proposées en Pays de la Loire s'établit à 19 630 € et 20 450 € aux 1^{er} et 2nd trimestres. Pour la première fois, la région se distingue du niveau national avec des montants inférieurs de plus de 10 % résultant de la mise à plat du mode de calcul des aides.

Au niveau départemental, il est possible de distinguer deux spécificités. La Vendée, qui présente beaucoup plus de demandes relatives à des logements neufs, affiche des montants moyens de PTZ généralement supérieurs à ceux des autres départements. La Loire-Atlantique présentent de nombreuses communes dans le nouveau zonage B1 qui permet d'accéder à des conditions d'aides plus favorables, le montant moyen du PTZ est ainsi supérieur de 17 % à la moyenne régionale au 2nd trimestre 2011.



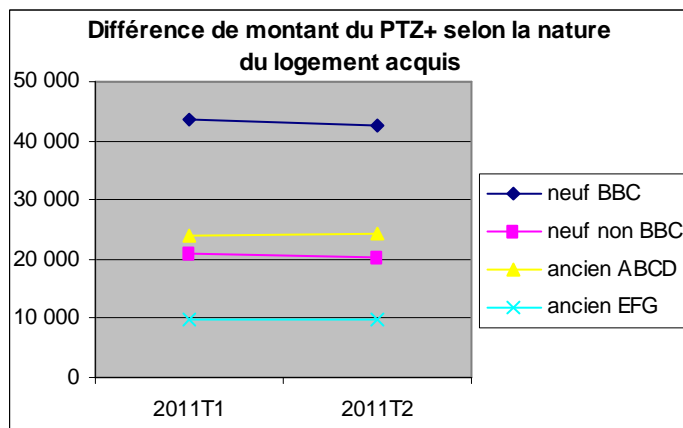
Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

La mise en place du PTZ+ est avantageuse pour les nouveaux accédants dans l'ancien, le montant de l'aide progresse en effet d'environ 50 % pour atteindre 18 580 € dans la région au 2nd trimestre 2011.

Pour les accessions dans le neuf, le montant du PTZ+ reste supérieur aux acquisitions dans l'ancien (24 660 €), mais l'évolution du zonage de référence et surtout la distinction nouvelle entre zones B et C pour le neuf engendre des montants alloués très inférieurs à la moyenne nationale (31 650 €). Le montant régional moyen de l'aide dans le neuf, bien qu'inférieur aux valeurs observées au cours des millésimes 2009 et 2010, reste néanmoins supérieur d'environ 30 % aux montants distribués avant 2009.

Avec le PTZ+, des différences majeures existent dorénavant dans les montants alloués selon la performance énergétique. L'aide moyenne est ainsi de 42 715 € au 2nd trimestre 2011 pour les acquisitions dans le neuf avec un label BBC contre 9 680 € pour les acquisitions dans l'ancien présentant les performances énergétiques les plus dégradées, soit un rapport de plus de 1 à 4.

D'autres critères interviennent comme la composition familiale : montant moyen du PTZ de 16 570 € pour les ménages de 1 et 2 personnes contre 25 330 € pour les ménages de plus de 2 personnes.



Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Données de cadrage sur le PTZ+

Nombre de PTZ+ accordés et caractéristiques

2^{ème} trimestre 2011 :

2ème trimestre 2011	nombre total de PTZ	% de PTZ neuf	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre de PTZ origine HLM *
Loire-Atlantique	2 618	32,5%	77,4%	62,2%	2,0%
Maine-et-Loire	1 538	27,9%	91,0%	56,2%	3,4%
Mayenne	528	22,2%	91,1%	58,5%	5,8%
Sarthe	958	20,5%	90,9%	57,9%	0,0%
Vendée	1 214	42,6%	95,8%	58,4%	0,0%
Région	6 856	30,8%	86,2%	59,4%	2,0%
National	99 494	26,1%	72,7%	59,2%	1,4%

* : nombre de PTZ+ accordés pour l'acquisition de logements appartenant auparavant au parc HLM

1^{er} semestre 2011 :

janv. 2011 / juin 2011	nombre total de PTZ	% de PTZ neuf	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre de PTZ origine HLM *
Loire-Atlantique	4 337	30,2%	77,0%	59,5%	2,0%
Maine-et-Loire	2 443	27,1%	89,9%	56,9%	2,7%
Mayenne	875	21,9%	95,5%	55,9%	4,2%
Sarthe	1 538	20,5%	91,1%	60,9%	0,0%
Vendée	1 883	41,7%	95,2%	61,6%	0,5%
Région	11 076	29,5%	86,5%	59,2%	1,8%
National	159 971	25,3%	73,8%	57,8%	1,4%

* : nombre de PTZ+ accordés pour l'acquisition de logements appartenant auparavant au parc HLM

Classement énergétique des logements bénéficiant d'un PTZ+

2^{ème} trimestre 2011 :

2ème trimestre 2011	nombre total de PTZ neufs	% de PTZ neuf en BBC	nombre total de PTZ ancien	% PTZ ancien classe énergie ABCD
Loire-Atlantique	850	24,9%	1768	71,7%
Maine-et-Loire	429	18,4%	1109	56,4%
Mayenne	117	11,1%	411	51,3%
Sarthe	196	12,8%	762	50,3%
Vendée	517	15,5%	697	57,1%
Région	2 109	19,4%	4747	60,8%
National	25 925	22,9%	73569	59,7%

1^{er} semestre 2011 :

janv. 2011 / juin 2011	nombre total de PTZ neufs	% de PTZ neuf en BBC	nombre total de PTZ ancien	% PTZ ancien classe énergie ABCD
Loire-Atlantique	1 310	23,1%	3027	70,1%
Maine-et-Loire	661	15,4%	1782	54,7%
Mayenne	192	11,5%	683	48,9%
Sarthe	316	11,1%	1222	48,6%
Vendée	786	13,0%	1097	57,0%
Région	3 265	17,2%	7811	59,5%
National	40 423	20,7%	119548	58,4%

Montant moyen des PTZ+ accordés selon la classe énergétique

1^{er} trimestre 2011 :

2ème trimestre 2011	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ ancien	montant moyen PTZ ancien ABCD	montant moyen PTZ ancien EFG
Loire-Atlantique	24 004	29 845	49 788	23 215	21 195	25 568	10 136
Maine-et-Loire	19 123	22 429	35 470	19 486	17 845	23 882	10 020
Mayenne	16 966	20 563	33 123	18 993	15 942	22 418	9 109
Sarthe	17 073	21 014	36 013	18 821	16 059	22 979	9 066
Vendée	18 649	20 311	34 752	17 667	17 417	23 350	9 520
Région	20 450	24 664	42 715	20 321	18 578	24 322	9 679
National	23 366	31 655	57 110	24 088	20 445	26 661	11 244

1^{er} semestre 2011 :

janv 2010 / juin 2011	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ ancien	montant moyen PTZ ancien ABCD	montant moyen PTZ ancien EFG
Loire-Atlantique	23 465	29 549	49 381	23 605	20 831	25 327	10 308
Maine-et-Loire	18 792	22 154	36 828	19 477	17 546	23 694	10 134
Mayenne	16 605	20 393	33 404	18 709	15 540	22 480	8 898
Sarthe	16 965	20 946	36 159	19 051	15 935	23 049	9 206
Vendée	18 460	19 972	34 307	17 834	17 378	23 236	9 622
Région	20 139	24 375	42 933	20 508	18 368	24 208	9 787
National	22 908	31 179	57 409	24 323	20 111	26 433	11 225

Montant moyen des PTZ+ accordés selon le type de logement et la taille du ménage

1^{er} trimestre 2011 :

2ème trimestre 2011	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	24 004	24 363	22 803	19 536	30 580
Maine-et-Loire	19 123	19 351	17 092	15 709	23 629
Mayenne	16 966	17 242	11 167	13 910	20 834
Sarthe	17 073	17 426	13 448	14 185	21 563
Vendée	18 649	18 838	14 892	15 398	23 868
Région	20 450	20 491	20 189	16 772	25 792
National	23 366	22 446	25 954	19 539	28 613

1^{er} semestre 2011 :

janv 2010 / juin 2011	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	23 465	23 821	22 263	19 298	29 871
Maine-et-Loire	18 792	19 050	16 387	15 364	23 272
Mayenne	16 605	16 972	11 125	13 280	20 997
Sarthe	16 965	17 337	13 193	14 011	21 351
Vendée	18 460	18 619	15 153	15 261	23 358
Région	20 139	20 208	19 699	16 573	25 334
National	22 908	22 124	25 067	19 128	28 206

Tout savoir sur le prêt à taux zéro plus (PTZ+)

Historique du PTZ+

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

Le prêt à taux zéro était entré en vigueur le 1^{er} octobre 1995 (décret n° 1995-1064 du 29 septembre 1995). Ce prêt était une substitution des prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP). Il s'agissait 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 pouvait 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 un part minimum de travaux (acquisition/amélioration).

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

A partir du 1^{er} février 2005 (décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005), le nouveau prêt à taux zéro a permis une ouverture du PTZ initial 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. A noter qu'entre janvier 2009 et juin 2010, le NPTZ a bénéficié d'une mesure de doublement du prêt pour les acquisitions dans le neuf ; et d'une majoration de 50 % entre juillet et décembre 2010.

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

Le prêt à taux zéro plus remplace 3 dispositifs (le NPTZ, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et le pass-foncier) à partir du 1^{er} janvier 2011 (décret n° 2010-1704 du 30 décembre 2010). Les conditions de ressources étant levées, cette aide est destinée à tous les accédants à la propriété. Les modalités de calcul des montants empruntés ont été fortement aménagées et intègrent dorénavant une visée environnementale (prise en compte de la performance énergétique du logement).

Comment fonctionne le PTZ+ ?

Le PTZ+ est un dispositif de soutien de l'état aux citoyens souhaitant devenir propriétaires. Un seul PTZ+ peut être délivré par ménage. Le taux du prêt est de 0% et l'emprunteur ne supporte donc aucun intérêt, ni frais de dossier. Il est distribué par les établissements de crédit liés à l'état par une convention. Pour compenser l'absence d'intérêts, ceux-ci perçoivent un crédit d'impôt sur les sociétés. Les banques octroient le PTZ+ dans des conditions classiques (exigence possible d'une assurance et une garantie), après examen du niveau d'endettement et de la capacité de remboursement du demandeur.

Qui peut bénéficier du PTZ+ ?

Le PTZ+ est destiné aux ménages primo-accédants, c'est à dire aux ménages qui n'ont pas été propriétaires de leur logement au cours des 2 dernières années. Il est également attribué, sans condition de primo-accession, aux titulaires de la carte d'invalidité (2^{ème} et 3^{ème} catégorie), aux bénéficiaires de l'allocation d'éducation d'un enfant handicapé ou de l'allocation aux adultes handicapés, aux victimes de catastrophes naturelles ou technologiques et aux victimes d'expropriation d'extrême urgence au titre des risques naturels. Le PTZ+ est délivré sans conditions de ressources.

Quelles opérations sont finançables par le PTZ+ ?

Le PTZ+ peut servir à financer l'acquisition d'un logement neuf ou ancien (y compris les travaux d'amélioration envisagés), la construction d'un logement (y compris le terrain) ou l'aménagement à usage de logement d'un local initialement non destiné à l'habitation. Il peut également être utilisé pour l'acquisition d'un logement en location-accession et se cumuler ainsi avec un prêt social location-accession (PSLA). Le cas échéant, l'opération peut ne porter que sur l'usufruit, la nue propriété ou une partie des parts d'un logement ou d'un terrain si le ménage détient déjà l'autre composante de la pleine propriété.

Les conditions d'occupation du logement

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale (8 mois par an) pendant la durée du prêt, sans quoi le prêt doit être remboursé. Quelques exceptions sont possibles : obligations liées à l'activité professionnelle, raison de santé ... Le bien peut aussi, sous certaines conditions, être loué, avec encadrement du loyer et plafond de ressource du locataire.

En cas de vente, l'emprunteur peut bénéficier du transfert du PTZ+ pour le financement de sa nouvelle résidence principale.

Le montant du PTZ+

Le montant du prêt correspond à un pourcentage du coût de l'opération. Le coût de l'opération englobe les travaux et frais d'agence dans l'ancien, ainsi que le terrain pour le neuf. En revanche, il exclut les frais de notaire et frais bancaires. Ce coût est soumis à un montant plafond déterminé selon 3 critères : le caractère neuf ou ancien du bien, la localisation géographique et la taille du ménage. La quotité appliquée varie de 5 à 40 % selon 3 critères : le caractère neuf ou ancien du logement, la localisation géographique et le niveau de performance énergétique du bien (label BBC ou non pour le neuf – classe énergie du diagnostic de performance énergétique pour l'ancien). Cette quotité est majorée de 5 % pour les ventes d'anciens logements HLM. En tout état de cause, le montant du PTZ+ ne peut dépasser le montant des autres prêts accordés pour financer le bien.

La durée de remboursement du PTZ+

Les conditions de remboursement du PTZ+ dépendent de 4 critères : les ressources du ménage, la taille du ménage, le caractère neuf ou ancien du logement et la localisation géographique du logement. En fonction de ces critères, une durée de remboursement est calculée comprise entre 5 ans (pour les plus aisés) et 30 ans (pour les plus modestes). Cette durée peut inclure une période de différé partiel de 23 ans permettant de concentrer des remboursements plus élevés sur les 2 à 7 dernières années. La durée de la période de différé ne peut dépasser la durée du plus long des prêts consentis.

Simulateur PTZ+ pour calculer le montant de votre prêt et les conditions de remboursement :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=simulateur>

Pour en savoir plus :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Qu-est-ce-que-le-pret-a-taux-zero.html>

Les particuliers peuvent également se renseigner auprès :

- de leur organisme bancaire,
- de l'agence départementale d'information sur le logement la plus proche : <http://www.anil.org/fr>
- du « service-public.fr », par mail ou téléphone : <http://www.service-public.fr/poser-question/>

Rédaction et mise en forme :

Philippe PIROT

philippe.piroton@developpement-durable.gouv.fr

Le prêt à taux 0 plus

Service connaissance des territoires et évaluation
Division de l'observation des études et des statistiques

34 Place Viarme- BP 32 205
44022 NANTES Cedex 1
Tél. 02 40 99 58 13

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

☒ DREAL 2011