

Le « prêt à taux zéro plus » en Pays de la Loire

25 000 PTZ+ accordés en 2011 en Pays de la Loire

Au 4^{ème} trimestre 2011, 8 085 PTZ+ ont été accordés dans la région (4^{ème} place régionale), soit 7,2 % des prêts accordés sur le territoire national. La région est la plus dynamique, derrière la Bretagne, avec 22,8 prêts accordés pour 10 000 habitants contre 17,9 pour 10 000 au niveau national.

Depuis la mise en place du PTZ+ au 1^{er} janvier 2011, 24 991 PTZ+ ont été délivrés (71 pour 10 000 habitants) soit une progression de 10 % par rapport à 2010. Parmi ces prêts, 19,8 % émanent de demandeurs qui n'auraient pas été éligibles avec l'ancien dispositif PTZ qui excluait les ménages dépassant un certain revenu. La hausse observée en 2011 est donc à relativiser ; à champ constant (application des conditions de ressources 2010), on observerait une baisse de l'ordre de 12 %.

Au 4^{ème} trimestre 2011, la part des aides accordées dans le neuf est de 33,9 %, soit 5,4 points de plus que le niveau national ; ce taux atteint 42,2 % en Vendée. La Loire Atlantique est le département français où l'on compte le plus de PTZ+ dans le neuf (1 121). 24,2 % des logements neufs bénéficiant d'un PTZ+ disposent du label BBC et 62,9 % des logements anciens présentent un DPE de classe A, B, C ou D. Plus de 84,8 % des logements aidés sont des logements individuels dans la région et 59,4 % des aides sont attribués à des ménages de 1 ou 2 personnes.

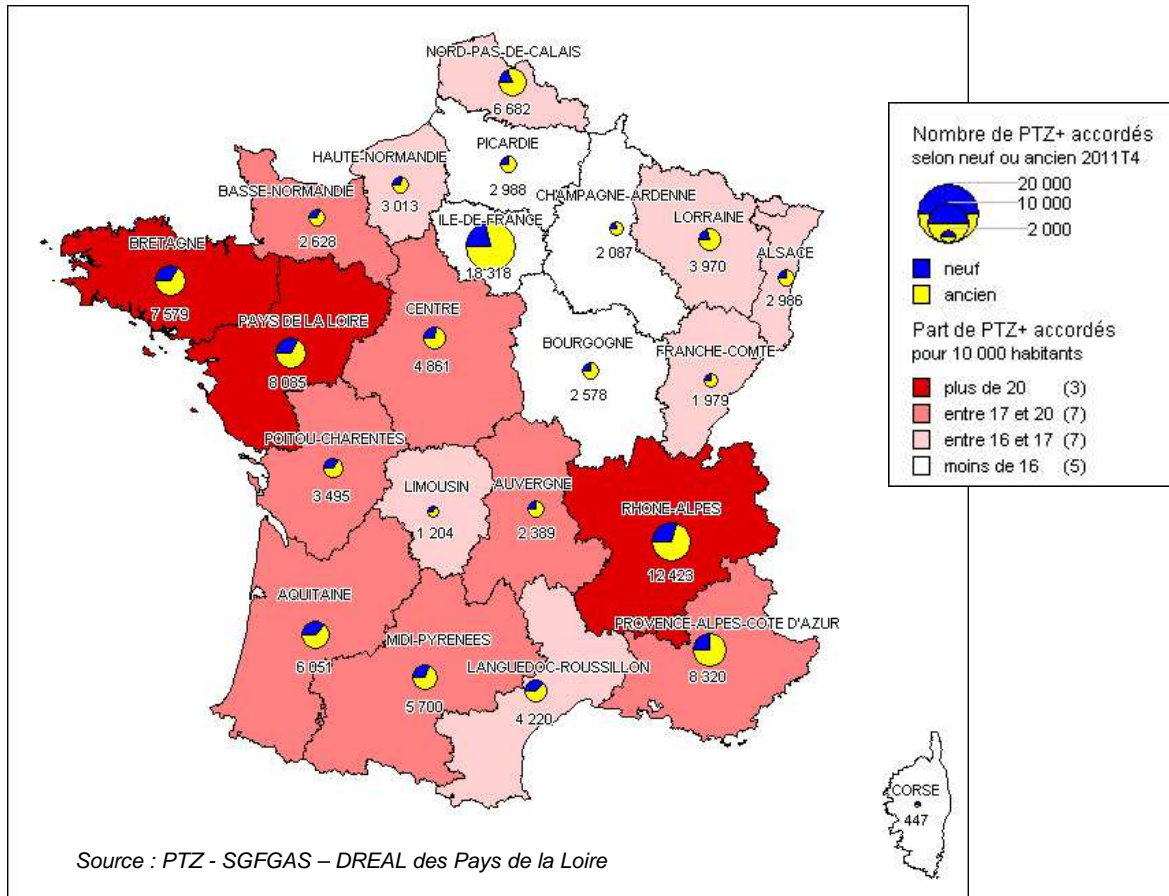
Le montant moyen du PTZ+ au 4^{ème} trimestre 2011 est de 20 980 €. Des écarts importants existent selon le critère neuf/ancien et la performance énergétique du logement. Le montant moyen de l'aide passe ainsi de 43 886 € dans le neuf avec label BBC à 9 767 € dans l'ancien avec un DPE E, F ou G.

Le coût moyen des transactions concernées par un PTZ+ est de 157 250 €, le PTZ+ couvre donc en moyenne 13,3 % des investissements pour la région.

7,2 % des PTZ+ délivrés au 4^{ème} trimestre 2011 l'ont été en Pays de la Loire

Entre le 1^{er} octobre 2011 et le 31 décembre 2011, 8 085 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, sur un total de 112 003 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 (18 318 PTZ+), Rhône-Alpes (12 423 PTZ+) et PACA (8 320 PTZ+), mais devant la région Nord-Pas-de-Calais dont la population est pourtant plus importante.

Ces 8 085 PTZ+ représentent 7,2 % des prêts accordés au niveau national pour un poids démographique de la région de 5,7 %. Au 4^{ème} trimestre 2011, on compte ainsi 22,8 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 habitants contre 17,9 pour 10 000 au niveau national. Ce trimestre, la région occupe la seconde marche du podium pour le taux de PTZ+ accordés par habitant, juste derrière la région Bretagne (23,9 PTZ+ pour 10 000 habitants).



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

Environ 25 000 PTZ+ accordés dans la région en 2011 soit 71 PTZ+ pour 10 000 habitants

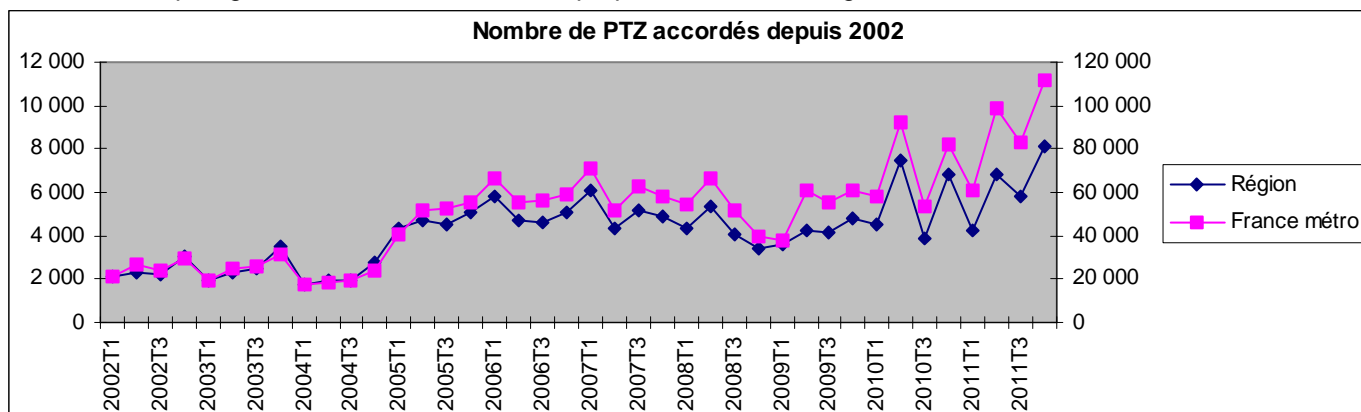
Les courbes du nombre de prêts à taux zéro accordés en France et en région Pays de la Loire suivent des tendances très proches marquées par les évolutions réglementaires du dispositif.

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), la région concentrait 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 la croissance démographique de la région et le fort attrait des ligériens pour l'accession à la propriété. 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+ en janvier 2011 ont engendré de fortes variations trimestrielles, certains ménages précipitant ou retardant leur demande de prêt pour optimiser les aides perçues. Les analyses conjoncturelles sur les derniers trimestres sont donc délicates et les évolutions du dispositif pour la rentrée 2012 (suppression du PTZ+ pour l'ancien autre que HLM et réintégration de conditions de ressources) ont potentiellement engendré de nouvelles anticipations au cours du 4^{ème} trimestre.

Le 4^{ème} trimestre 2011 affiche ainsi une progression de 18,7 % par rapport au 4^{ème} trimestre de 2010 et une progression de 38,7 % par rapport au trimestre précédent.

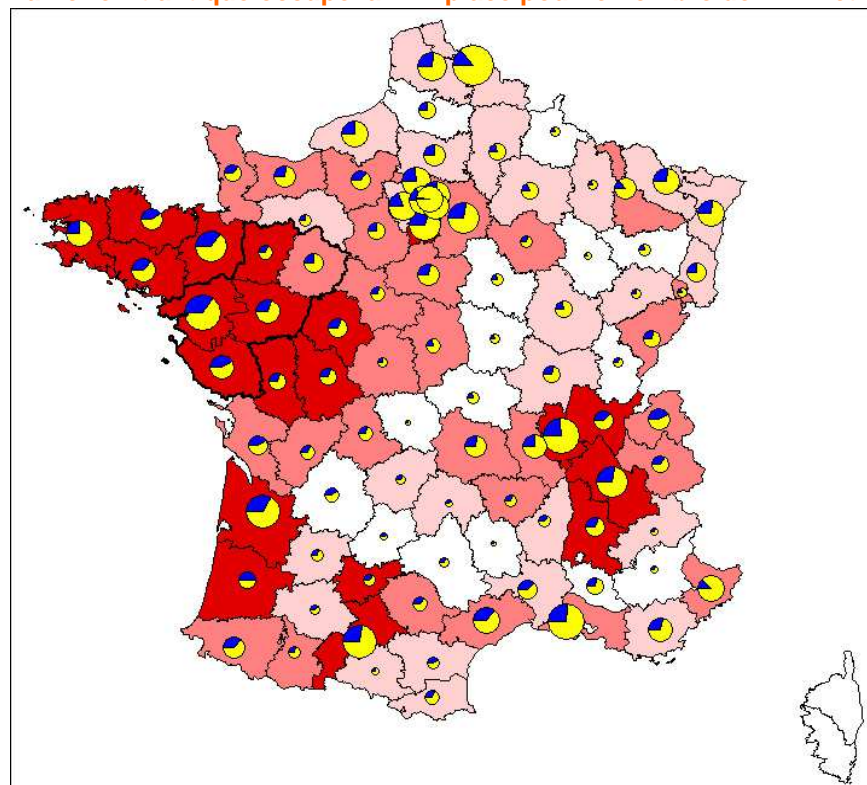
Sur l'année 2011, 24 991 PTZ+ ont été accordés, soit une hausse de 10 % sur un an. Ceci représente 70,6 PTZ+ pour 10 000 habitants, soit la première place régionale (moyenne nationale de 56,6 PTZ+ pour 10 000 habitants).

Parmi les demandeurs 2011, on compte 19,8 % de ménages qui n'auraient pas été éligibles à cette aide en 2010 lorsqu'il existait des conditions de ressources (23,3 % au niveau national). La hausse observée en 2011 est donc à relativiser ; à champ constant (application des conditions de ressources 2010), on observerait une baisse de l'ordre de 12 %. Ce repli signifie un recul de l'accès à la propriété en 2011, malgré la hausse du nombre de PTZ+ délivrés.



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

La Loire-Atlantique occupe 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 (3 185 PTZ+ autorisés au 4^{ème} trimestre 2011) occupe la quatrième place derrière le département du Nord (4 303 PTZ+), le Rhône (3 472 PTZ+) et les Bouches du Rhône (3 394 PTZ+). Le Maine-et-Loire et la Vendée sont classés en 24^{ème} et 27^{ème} position avec respectivement 1 702 et 1 496 PTZ+ délivrés au 4^{ème} trimestre 2011. La Sarthe pointe en 43^{ème} position avec 1 027 PTZ+, la Mayenne se situe plus loin dans le classement (60^{ème} place) avec 675 nouveaux accédants aidés.

En valeur relative, l'analyse est différente. La Loire-Atlantique se classe en effet à la deuxième place avec 25,2 PTZ+ accordés pour 10 000 habitants, derrière l'Ille-et-Vilaine (25,7 PTZ+ pour 10 000 habitants) ; mais devant la Haute-Garonne (24,2 PTZ+ pour 10 000 habitants) et la Vendée avec 23,9 PTZ+ pour 10 000 habitants. La Mayenne et le Maine-et-Loire se positionne aux 9^{ème} et 10^{ème} rangs avec respectivement 22,1 et 21,8 PTZ+ pour 10 000 habitants. La Sarthe (40^{ème}) est plus loin dans le classement avec 18,3 PTZ+ pour 10 000 habitants.

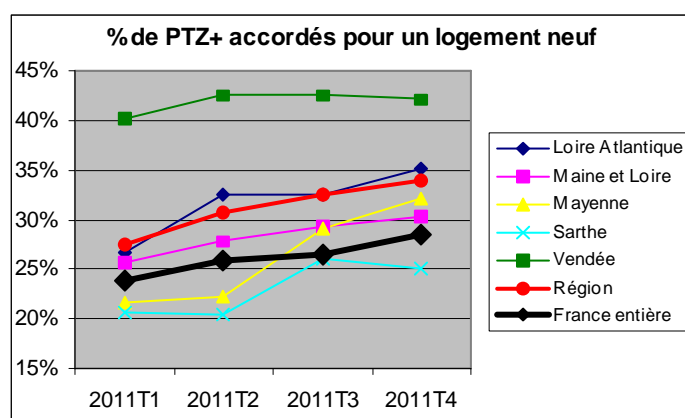
Sur l'année 2011, La Loire-Atlantique occupe la 1^{ère} place avec 77,7 PTZ+ pour 10 000 habitants ; la Vendée est 4^{ème} (70,8) et le Maine-et-loire 5^{ème} (68,6)

Une part de PTZ+ accordés dans le neuf supérieure dans la région de 5 points à la moyenne nationale ; la Loire-Atlantique est le département où l'on compte le plus de PTZ+ dans le neuf

On compte 2 741 PTZ+ destinés à des logements neufs dans la région au 4^{ème} trimestre 2011, soit la 3^{ème} position derrière l'Île-de-France et Rhône-Alpes. Au niveau départemental, la Loire-Atlantique avec 1 121 PTZ+ dans le neuf occupe la 1^{ère} position.

La part des PTZ+ concernant des acquisitions dans le neuf est ainsi de 33,9 % dans la région contre 28,5 % France entière, ce qui classe la région en 6^{ème} position derrière notamment les régions du sud-ouest.

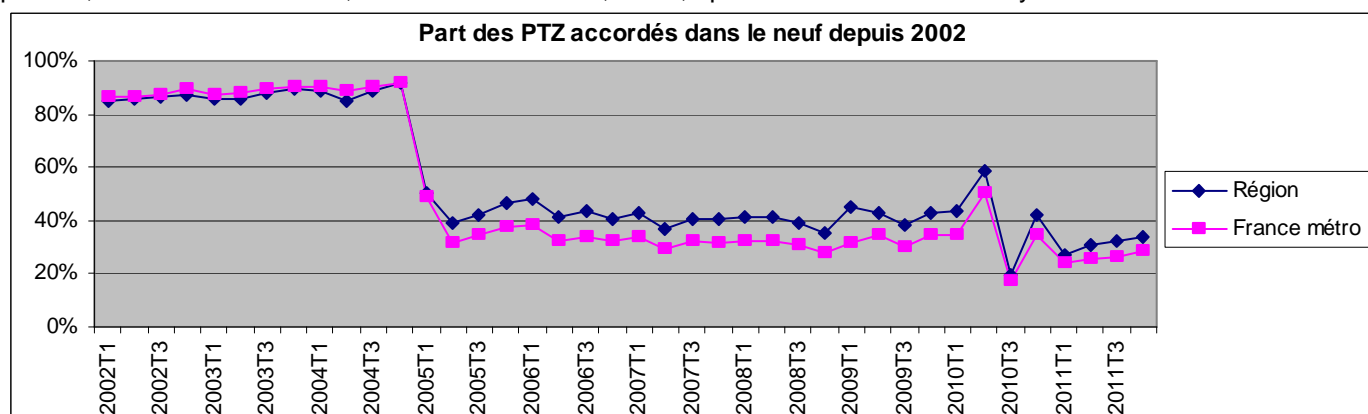
Au niveau départemental, la Vendée se démarque avec 42,2 % des aides affectées à un logement neuf (la 8^{ème} place nationale). Les autres départements de la région affichent des valeurs comprises entre 25,0 % pour la Sarthe et 35,2 % pour la Loire-Atlantique.



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

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-acquisitions dans l'ancien, ce taux a chuté pour fluctuer autour de 40 % en Pays de la Loire sur la période 2005-2010. Il se situait alors 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 %, pour progresser à 30,8 %, puis 32,5 % et dorénavant 33,9 % au 4^{ème} trimestre, soit 5,4 points au dessus de la moyenne nationale.



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

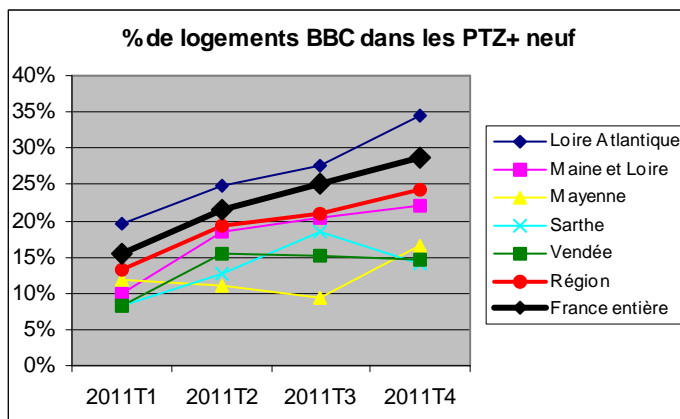
En Pays de la Loire, 24,2 % des PTZ+ neufs concernent un logement avec label BBC

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 kWh/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 4^{ème} trimestre 2011, 24,2 % des logements neufs ayant obtenu un PTZ+ disposaient d'un label BBC, soit la 7^{ème} place régionale, très loin derrière l'Île de France (70,8 %). Ce chiffre est en forte progression, ce taux n'étant que de 13,3 % au 1^{er} trimestre 2011.

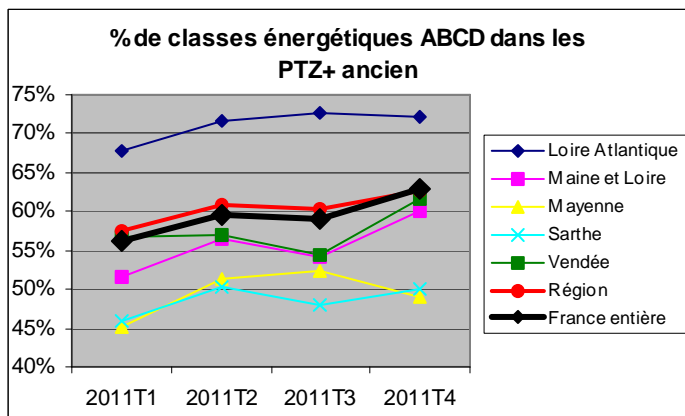
Avec une part de 34,4%, la Loire-Atlantique se positionne comme le meilleur département de la région, mais n'occupe que la 17^{ème} place nationale.

Au total 664 logements disposant du label BBC ont été aidés dans la région au 4^{ème} trimestre 2011, soit 7,2% de la production nationale. La région occupe la 4^{ème} place derrière l'Île-de-France (2 800), Rhône Alpes (1 153) et PACA (1015).



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

62,9 % 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 qualifient les logements dont la consommation maximale est inférieure à 230 kWh/m²/an, seuil proche de la consommation moyenne française.

Au 4^{ème} trimestre 2011, 62,6 % des logements ligériens anciens ayant bénéficié d'un PTZ+ affichaient un DPE compris entre A et D, une valeur proche de la part nationale (62,9 %). Les régions du sud disposant de conditions climatiques plus clémentes présentent naturellement des taux plus importants.

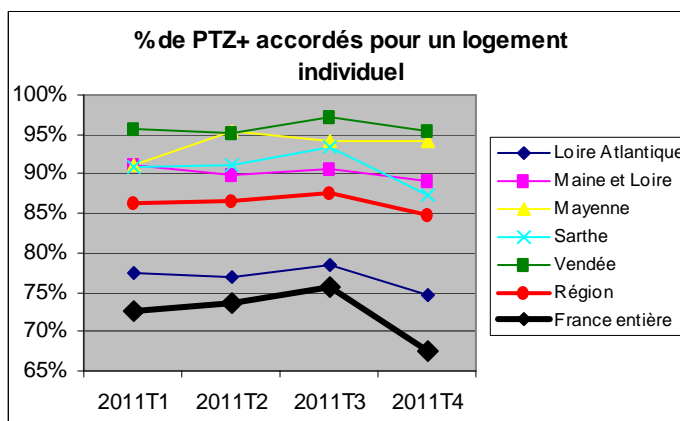
Avec une part de 72,1%, la Loire-Atlantique se démarque des autres départements de la région, mais n'occupe que la 15^{ème} place nationale. Vendée et Maine-et-Loire sont proches de 60 % ; Mayenne et Sarthe de 50 %.

Le PTZ+ est mobilisé principalement pour l'acquisition de maisons individuelles (84,8 %)

Au 4^{ème} trimestre 2011, 84,8 % des logements ayant obtenu un PTZ+ étaient des logements individuels. Les Pays de la Loire occupent la 7^{ème} place régionale, mais présentent des valeurs très supérieures à la moyenne nationale (67,5 %) qui est tirée à la baisse par l'Île de France (33,1 %).

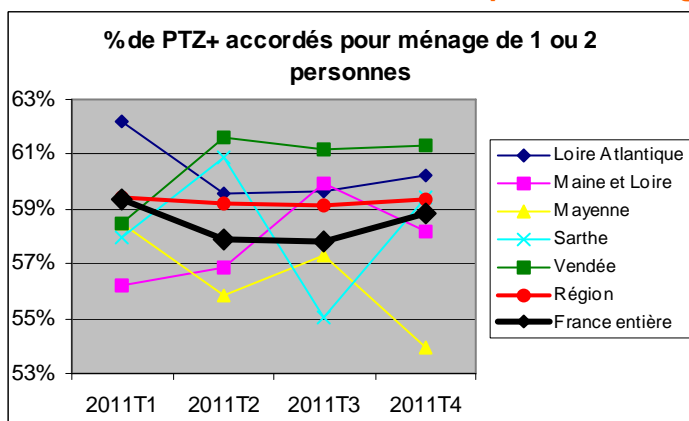
En Vendée, le PTZ+ est utilisé pour le financement d'une maison individuelle dans 95,5 % des cas. Ce taux est légèrement plus faible en Mayenne (94,2 %), Maine-et-Loire (89,1 %) et Sarthe (87,2 %).

C'est en Loire-Atlantique que la part des maisons parmi les PTZ+ est la plus faible (74,7 %), mais à un niveau qui demeure supérieur à la moyenne nationale.



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

59,4 % des PTZ+ sont sollicités par des ménages de 1 ou 2 personnes

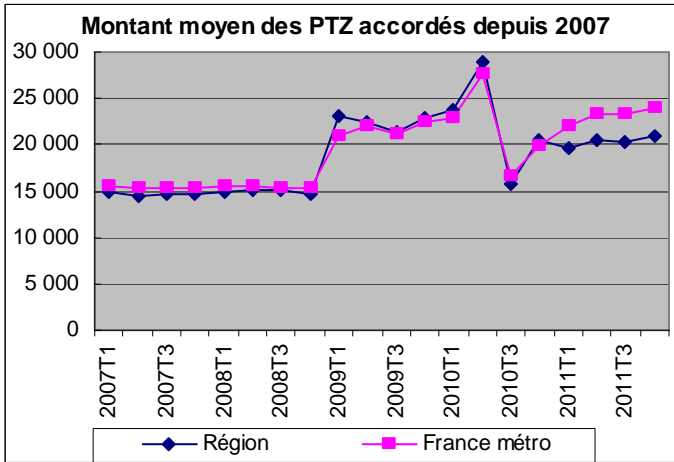


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

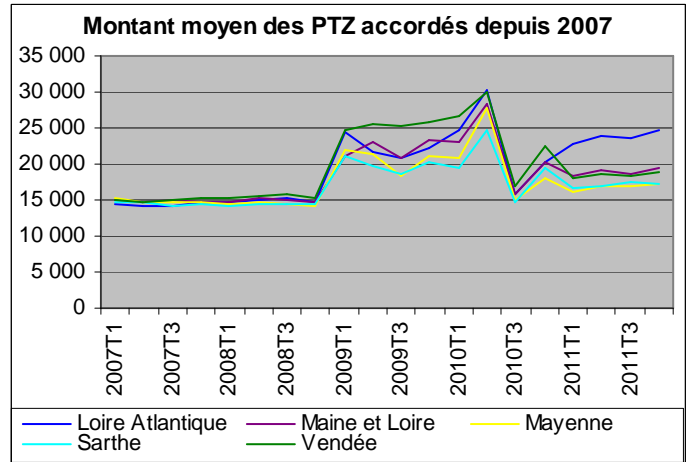
Dans 59,4 % des situations, le PTZ est sollicité par un ménage composé de 1 ou 2 personnes au 4^{ème} trimestre 2011. Ce taux est proche de la moyenne nationale (58,8 %). En Vendée, on dénombre plus de ménages de 1 ou 2 personnes qu'en Mayenne (7,5 points).

Les emprunteurs les plus modestes (tranches de valeur 1, 2 ou 3 avec remboursement sur 23 mois intégrant un capital différé de 20 % et + remboursé sur 3 à 7 ans) comptent pour 19,0 % dans la région, soit 3,6 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 dans la moyenne nationale (33,6 %). Les tranches de remboursement intermédiaires (4 à 8) sont plus présentes dans la région.

Un montant moyen de PTZ+ de 18 597€ dans l'ancien et 25 635 € dans le neuf



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

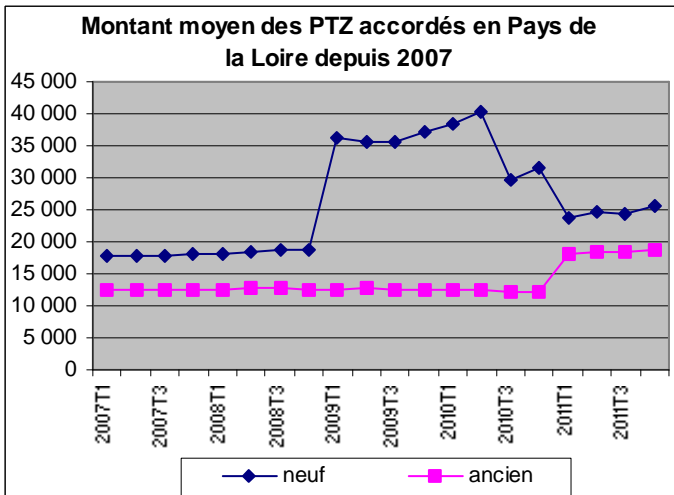


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Le montant moyen des prêts à taux zéro était proche de 15 000 € depuis la mise en place du nouveau PTZ instauré en février 2005 (18 000 € pour le neuf et 12 500 € pour l'ancien). Au 1^{er} trimestre 2009, sous l'effet du doublement du montant du PTZ dans le neuf, ce montant moyen a progressé pour atteindre une valeur comprise entre 21 000 et 23 000 € en 2009 au niveau régional. Le passage de 100 % à 50 % au 1^{er} juillet 2010 a entraîné de nombreuses anticipations au 2nd trimestre 2010 suivies 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 (28 950 € au 2^{ème} trimestre 2010 et 15 700 € au 3^{ème} trimestre 2010). Au 4^{ème} trimestre 2010, la part du neuf dans les PTZ est repassée à 42 % avec un montant moyen (neuf + ancien) de l'ordre de 20 400 €.

Avec la mise en place du nouveau dispositif PTZ+, le montant moyen des aides en Pays de la Loire s'est stabilisé et s'établit à 20 980 € au 4^{ème} trimestre 2011. Depuis début 2011 et la mise à plat du mode de calcul des aides, la région se distingue dorénavant du niveau national avec des montants inférieurs de près de 13 %.

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 présente 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 18 % à la moyenne régionale au 4^{ème} trimestre 2011.



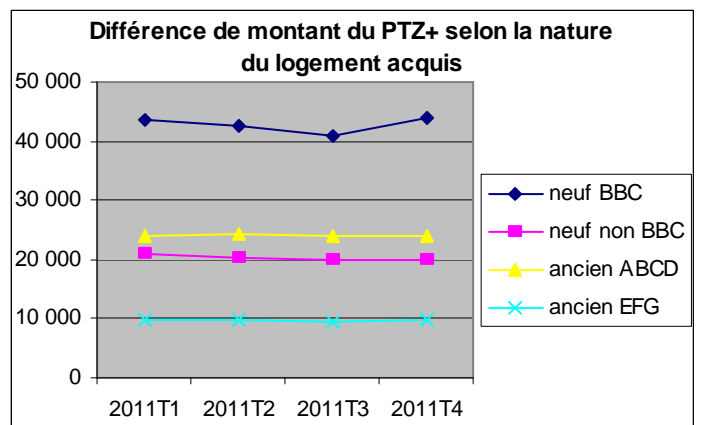
Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Avec la mise en place du PTZ+, des différences majeures existent dorénavant dans les montants alloués selon la performance énergétique. L'aide moyenne est ainsi de 43 886 € au 4^{ème} trimestre 2011 pour les acquisitions dans le neuf avec un label BBC contre 9 767 € pour les acquisitions dans l'ancien présentant les performances énergétiques les plus dégradées, soit un rapport de 1 à 4,5.

D'autres critères interviennent comme la composition familiale. Le montant moyen du PTZ est ainsi de 17 466 € pour les ménages de 1 et 2 personnes contre 26 121 € pour les ménages de 3 personnes et plus.

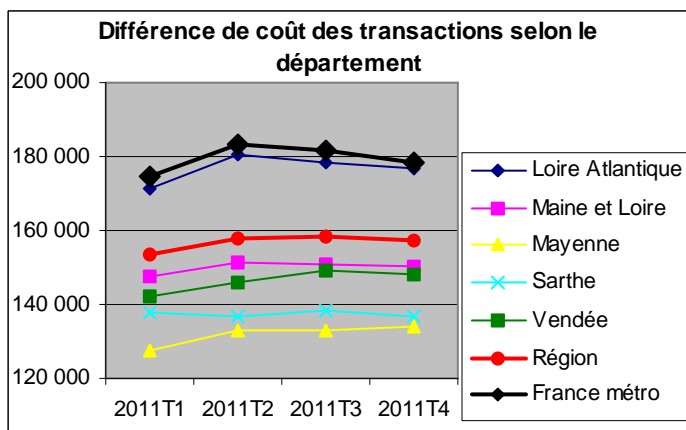
La mise en place du PTZ+ est avantageuse pour les accédants dans l'ancien, le montant de l'aide est ainsi de 18 597 € dans la région au 4^{ème} trimestre 2011, en progression d'environ 50% par rapport à 2010.

Pour les accessions dans le neuf, le montant du PTZ+ demeure supérieur aux acquisitions dans l'ancien (25 635 €), 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 (32 975 €). 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 40 % aux montants prêtés avant 2009.



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

Le coût moyen des transactions bénéficiant d'un PTZ+ est de 157 250 € dans la région

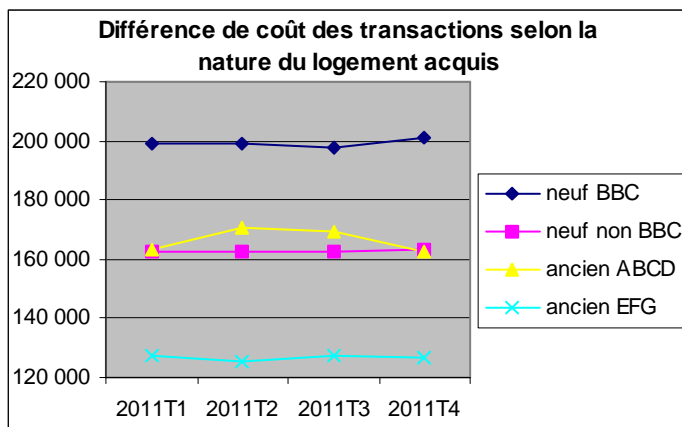


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Des disparités de prix existent selon le critère neuf/ancienneté des logements. Pour la région, le coût moyen est ainsi de 172 665 € dans le neuf contre 149 340 € dans l'ancien au 4^{ème} trimestre 2011. Il est également fortement dépendant des caractéristiques énergétiques du bien : 201 320 € pour le neuf BBC contre 163 500 € pour le neuf non BBC et 162 900 € pour l'ancien avec un DPE A, B, C, D contre 126 650 € pour les logements anciens avec un DPE E, F ou G. Par ailleurs, les logements individuels coûtent 24 % de plus que les logements collectifs (162 020 € contre 130 610 €).

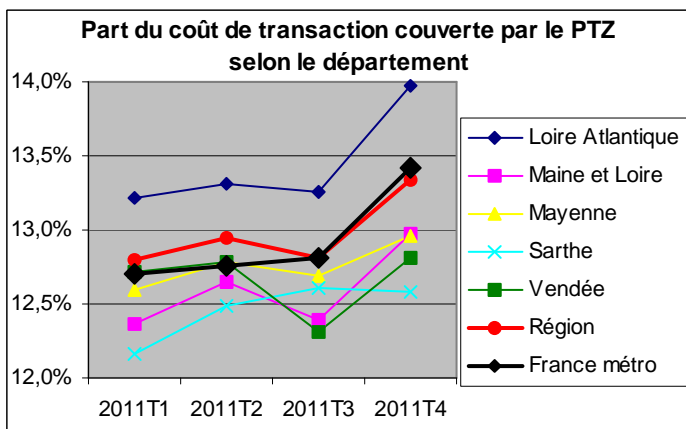
Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ est de 157 250 € en Pays de la Loire au 4^{ème} trimestre 2011, soit 12 % de moins que les valeurs observées France entière. Ce montant est stable dans la région depuis le 2nd trimestre 2011 alors qu'il baisse légèrement au plan national.

Si le département de Loire-Atlantique affiche des coûts de transaction proches du niveau national (176 900 €), l'accès à la propriété revient moins cher dans les autres départements, notamment en Mayenne et en Sarthe, avec des coûts respectifs de 133 900 € et 136 700 €.



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

Le PTZ+ couvre en moyenne 13,3 % du coût de l'investissement au 4^{ème} trimestre 2011



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

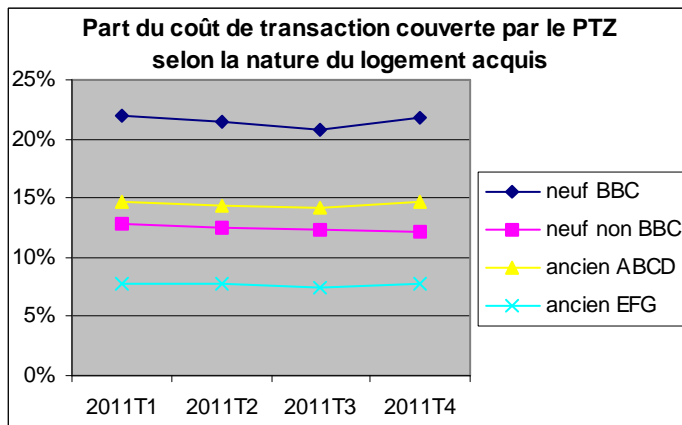
Le taux de couverture du prêt à taux zéro est très hétérogène selon les types de bien. Le PTZ+ couvre ainsi 12,5 % des coûts de transaction pour les logements anciens contre 14,8 % pour les logements neufs.

Les logements présentant de bonnes caractéristiques énergétiques sont également privilégiés par le PTZ+ : couverture de 21,8 % pour le neuf BBC contre 12,1 pour le neuf non BBC et de 14,7 % pour l'ancien avec un DPE A, B, C ou D contre 7,7 % pour l'ancien avec un DPE E, F ou G.

La part du PTZ dans les investissements est plus forte dans le collectif (15,9 %) que dans l'individuel (13,0 %).

Au 4^{ème} trimestre 2011, le montant du PTZ+ dans la région est inférieur de 13 % au niveau national et le coût des transactions est inférieur de 12 %, il en résulte une couverture du PTZ+ très proche : 13,3 % pour la région et 13,4 % au niveau national. Cette couverture est en progression de 0,5 point ce trimestre, en lien avec le poids plus important des PTZ+ accordés dans le neuf avec label BBC.

Le département de Loire-Atlantique bénéficie de meilleures conditions avec un PTZ couvrant 14 % des coûts de transaction, alors que cette couverture est comprise entre 12,5 % et 13 % pour les autres départements de la région.



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

Données de cadrage sur le PTZ+

DESCRIPTIF DES PTZ+

Nombre de PTZ+ accordés et caractéristiques

4ème trimestre 2011	nombre total de PTZ	% de PTZ neuf	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre de PTZ origine HLM *
Loire-Atlantique	3 185	35,2%	74,7%	60,3%	1,8%
Maine-et-Loire	1 702	30,3%	89,1%	58,2%	2,9%
Mayenne	675	32,1%	94,2%	53,9%	4,4%
Sarthe	1 027	25,0%	87,2%	59,4%	0,5%
Vendée	1 496	42,2%	95,5%	61,3%	0,3%
Région	8 085	33,9%	84,8%	59,4%	1,8%
National	112 003	28,5%	67,5%	58,8%	2,2%

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

janvier 2011 / décembre 2011	nombre total de PTZ	% de PTZ neuf	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre de PTZ origine HLM *
Loire-Atlantique	9 837	32,3%	76,6%	60,3%	1,7%
Maine-et-Loire	5 352	28,6%	90,0%	57,9%	2,7%
Mayenne	1 988	27,0%	94,0%	56,0%	4,1%
Sarthe	3 377	23,2%	90,4%	58,5%	0,4%
Vendée	4 437	42,1%	95,9%	60,9%	0,2%
Région	24 991	31,6%	86,2%	59,3%	1,7%
National	353 309	26,5%	72,0%	58,4%	1,7%

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

Classement énergétique des logements bénéficiant d'un PTZ+

4ème trimestre 2011	nombre total de PTZ neufs	% de PTZ neuf en BBC	nombre total de PTZ ancien	% PTZ ancien classe énergie ABCD
Loire-Atlantique	1 121	34,4%	2 064	72,1%
Maine-et-Loire	515	22,1%	1 187	60,1%
Mayenne	217	16,6%	458	49,1%
Sarthe	257	14,0%	770	50,1%
Vendée	631	14,6%	865	61,6%
Région	2 741	24,2%	5 344	62,6%
National	31 923	28,8%	80 080	62,9%

janvier 2011 / décembre 2011	nombre total de PTZ neufs	% de PTZ neuf en BBC	nombre total de PTZ ancien	% PTZ ancien classe énergie ABCD
Loire-Atlantique	3 182	28,2%	6 655	71,3%
Maine-et-Loire	1 530	18,8%	3 822	56,2%
Mayenne	536	13,1%	1 452	49,7%
Sarthe	785	14,0%	2 592	48,9%
Vendée	1 868	14,0%	2 569	58,0%
Région	7 901	20,6%	17 090	60,7%
National	93 513	23,9%	259 796	59,9%

LE MONTANT MOYEN DES PTZ+

Montant moyen des PTZ+ accordés selon la classe énergétique

4ème 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	24 718	31 635	50 059	21 960	20 960	25 021	10 469
Maine-et-Loire	19 479	22 761	36 625	18 819	18 055	23 484	9 887
Mayenne	17 359	21 122	34 652	18 431	15 577	22 283	9 100
Sarthe	17 203	20 838	34 492	18 613	15 989	22 712	9 232
Vendée	18 974	20 825	34 273	18 530	17 623	22 705	9 463
Région	20 983	25 635	43 886	19 800	18 597	23 874	9 767
National	23 961	32 975	57 665	23 006	20 367	26 028	10 782

janvier 2011 / décembre 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	23 917	30 186	49 156	22 751	20 919	25 184	10 331
Maine-et-Loire	18 987	22 386	36 414	19 132	17 627	23 574	9 995
Mayenne	16 918	20 691	34 119	18 674	15 526	22 140	8 983
Sarthe	17 151	21 253	35 625	18 911	15 908	22 908	9 205
Vendée	18 609	20 386	33 637	18 225	17 317	23 051	9 413
Région	20 448	24 827	42 836	20 160	18 423	24 054	9 731
National	23 322	32 001	57 696	23 678	20 185	26 291	11 039

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

4ème 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	24 718	25 004	23 873	20 608	30 947
Maine-et-Loire	19 479	19 821	16 686	16 047	24 250
Mayenne	17 359	17 614	13 210	13 887	21 423
Sarthe	17 203	17 799	13 120	14 375	21 339
Vendée	18 974	19 160	15 003	15 902	23 839
Région	20 983	21 013	20 817	17 466	26 121
National	23 961	22 675	26 636	20 083	29 501

janvier 2011 / décembre 2011	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	23 917	24 174	23 073	19 818	30 130
Maine-et-Loire	18 987	19 245	16 665	15 520	23 749
Mayenne	16 918	17 195	12 563	13 682	21 034
Sarthe	17 151	17 557	13 313	14 098	21 457
Vendée	18 609	18 773	14 817	15 399	23 614
Région	20 448	20 460	20 373	16 889	25 629
National	23 322	22 322	25 900	19 504	28 679

LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

Coût moyen des transactions associées aux PTZ+ selon la classe énergétique

4ème trimestre 2011	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction ancien	montant moyen transaction ancien ABCD	montant moyen transaction ancien EFG
Loire-Atlantique	176 887	186 913	207 936	175 872	171 442	181 679	144 996
Maine-et-Loire	150 219	164 734	188 530	157 968	143 922	155 463	126 562
Mayenne	133 897	163 516	198 364	156 585	119 863	130 927	109 179
Sarthe	136 719	157 995	189 646	152 839	129 618	144 902	114 253
Vendée	148 057	162 949	195 160	157 451	137 194	146 948	121 536
Région	157 247	172 665	201 323	163 503	149 339	162 899	126 648
National	178 609	193 203	228 240	179 056	172 791	184 389	153 151

janvier 2011 / décembre 2011	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction ancien	montant moyen transaction ancien ABCD	montant moyen transaction ancien EFG
Loire-Atlantique	177 220	184 640	207 595	175 643	173 672	185 975	143 130
Maine-et-Loire	150 132	164 707	187 003	159 537	144 297	157 506	127 347
Mayenne	132 234	161 290	196 519	155 998	121 508	133 964	109 188
Sarthe	137 334	159 344	192 032	154 018	130 668	146 805	115 213
Vendée	146 845	158 177	189 932	152 996	138 605	150 455	122 268
Région	157 057	170 426	199 572	162 874	150 877	166 569	126 656
National	179 855	190 209	226 780	178 697	176 129	189 004	156 927

Coût moyen des transactions associées aux PTZ+ selon le type de logement et la taille du ménage

4ème trimestre 2011	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	176 887	187 695	144 986	157 892	205 680
Maine-et-Loire	150 219	154 901	112 065	136 584	169 179
Mayenne	133 897	136 651	88 979	123 838	145 670
Sarthe	136 719	142 845	94 817	125 362	153 332
Vendée	148 057	150 155	103 314	139 479	161 643
Région	157 247	162 023	130 607	143 263	177 680
National	178 609	178 061	179 748	162 701	201 338

janvier 2011 / décembre 2011	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	177 220	186 419	147 057	158 173	206 092
Maine-et-Loire	150 132	154 110	114 240	136 341	169 072
Mayenne	132 234	135 129	86 756	121 057	146 450
Sarthe	137 334	141 758	95 503	125 646	153 819
Vendée	146 845	148 789	101 645	137 908	160 776
Région	157 057	160 970	132 695	142 786	177 838
National	179 855	177 356	186 289	163 163	203 311

LE POIDS DU PTZ+ DANS LE COUT DES TRANSACTIONS

Le poids du PTZ+ dans le coût des transactions selon la classe énergétique

4ème trimestre 2011	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ ancien	couverture moyenne PTZ ancien ABCD	couverture moyenne PTZ ancien EFG
Loire-Atlantique	14,0%	16,9%	24,1%	12,5%	12,2%	13,8%	7,2%
Maine-et-Loire	13,0%	13,8%	19,4%	11,9%	12,5%	15,1%	7,8%
Mayenne	13,0%	12,9%	17,5%	11,8%	13,0%	17,0%	8,3%
Sarthe	12,6%	13,2%	18,2%	12,2%	12,3%	15,7%	8,1%
Vendée	12,8%	12,8%	17,6%	11,8%	12,8%	15,5%	7,8%
Région	13,3%	14,8%	21,8%	12,1%	12,5%	14,7%	7,7%
National	13,4%	17,1%	25,3%	12,8%	11,8%	14,1%	7,0%

janvier 2011 / décembre 2011	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ ancien	couverture moyenne PTZ ancien ABCD	couverture moyenne PTZ ancien EFG
Loire-Atlantique	13,5%	16,3%	23,7%	13,0%	12,0%	13,5%	7,2%
Maine-et-Loire	12,6%	13,6%	19,5%	12,0%	12,2%	15,0%	7,8%
Mayenne	12,8%	12,8%	17,4%	12,0%	12,8%	16,5%	8,2%
Sarthe	12,5%	13,3%	18,6%	12,3%	12,2%	15,6%	8,0%
Vendée	12,7%	12,9%	17,7%	11,9%	12,5%	15,3%	7,7%
Région	13,0%	14,6%	21,5%	12,4%	12,2%	14,4%	7,7%
National	13,0%	16,8%	25,4%	13,3%	11,5%	13,9%	7,0%

Le poids du PTZ+ dans le coût des transactions selon le type de logement et la taille du ménage

4ème trimestre 2011	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	14,0%	13,3%	16,5%	13,1%	15,0%
Maine-et-Loire	13,0%	12,8%	14,9%	11,7%	14,3%
Mayenne	13,0%	12,9%	14,8%	11,2%	14,7%
Sarthe	12,6%	12,5%	13,8%	11,5%	13,9%
Vendée	12,8%	12,8%	14,5%	11,4%	14,7%
Région	13,3%	13,0%	15,9%	12,2%	14,7%
National	13,4%	12,7%	14,8%	12,3%	14,7%

janvier 2011 / décembre 2011	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	13,5%	13,0%	15,7%	12,5%	14,6%
Maine-et-Loire	12,6%	12,5%	14,6%	11,4%	14,0%
Mayenne	12,8%	12,7%	14,5%	11,3%	14,4%
Sarthe	12,5%	12,4%	13,9%	11,2%	13,9%
Vendée	12,7%	12,6%	14,6%	11,2%	14,7%
Région	13,0%	12,7%	15,4%	11,8%	14,4%
National	13,0%	12,6%	13,9%	12,0%	14,1%

Avertissement : Les données mises à disposition par le SGFGAS au niveau régional et départemental concernent les offres émises et acceptées au 31/03/2012.

Ces chiffres écartent certains prêts correspondant à des croisements de critères statistiques jugés non significatifs. Ainsi, les données de cadrage qui suivent sont amputées de certains PTZ+ :

- pour le 4^{ème} trimestre 2011 : l'analyse repose sur 113 414 PTZ exploités pour 113 460 PTZ émis, soit 99,96% des prêts.
- pour l'année 2011 : l'analyse repose sur 356 981 PTZ exploités pour 357 288 PTZ émis, soit 99,91% des prêts.

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 zéro +

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 2012