

### Suite à la nouvelle réglementation 2012, seulement 851 PTZ+ accordés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le plus faible niveau depuis la création du dispositif

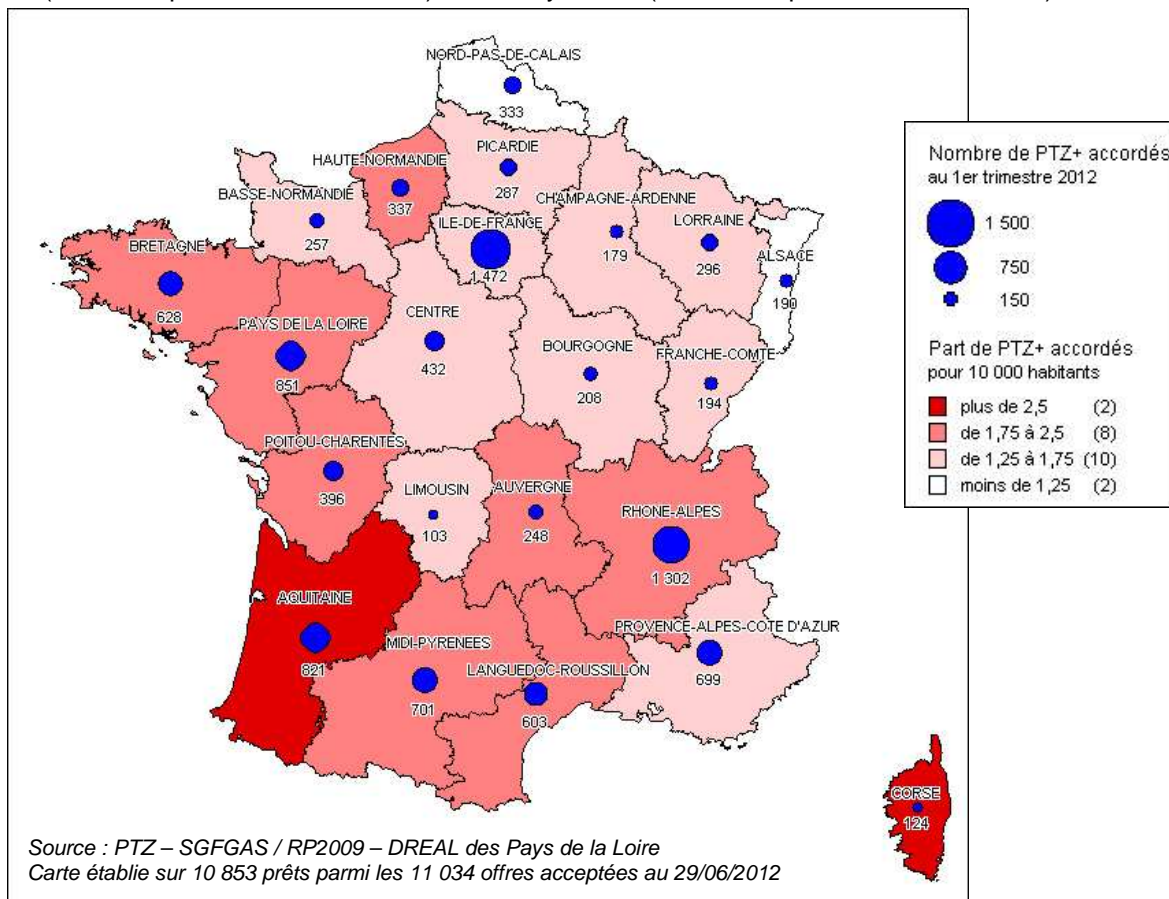
Le prêt à taux zéro plus a subi une réforme conséquente au 1<sup>er</sup> janvier 2012. Les principales évolutions portent d'une part sur le rétablissement de conditions de ressources déterminées selon la composition familiale et la zone géographique ; d'autre part sur l'exclusion des logements anciens du dispositif, à l'exception des achats de logements HLM par leur locataire. Par ailleurs, le niveau des montants PTZ qui correspond à une quotité du coût global de l'opération est revu légèrement à la baisse et les durées de remboursement sont réduites et dorénavant comprises entre 8 et 25 ans. Cette réforme a eu des impacts importants sur le nombre et les caractéristiques des PTZ+ accordés. Le nouveau dispositif n'a ainsi vu que 851 prêts accordés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Ce niveau est le plus faible jamais observé depuis la création de l'aide en 1995. Comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, ce 1<sup>er</sup> trimestre 2012 affiche des valeurs 5 fois plus faibles et ce niveau est même 9 à 10 fois inférieur à celui atteint au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 qui constituait un record avec 8 085 PTZ+ autorisés. La région concentre néanmoins 8 % des offres délivrées en France. Elle occupe la 3<sup>ème</sup> place pour le nombre de prêts accordés et la 4<sup>ème</sup> place pour le taux par habitant (2,4 PTZ+ pour 10 000 habitants). Ce trimestre, la part des logements disposant du label BBC est proche de 20 %, 93 % des logements aidés sont des maisons et 53 % des aides sont attribuées à des ménages de 1 ou 2 personnes. Le montant moyen du PTZ+ au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 est de 22 297 € pour un coût moyen de transaction de 162 343 €, soit un taux de couverture des investissements par le PTZ+ de 13,7 % pour la région.

#### La région concentre 8 % des PTZ+ délivrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 mars 2012, 851 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, sur un total de 10 661 prêts délivrés au niveau national. Ces 851 PTZ+ représentent 8 % des prêts accordés au niveau national pour un poids démographique de la région de 5,7 %.

En nombre, les Pays de la Loire occupent la troisième marche du podium derrière l'Île de France (1 472 PTZ+) et Rhône-Alpes (1 296 PTZ+) et donc devant les régions PACA (699 PTZ+) et Nord-Pas-de-Calais (333 PTZ+) qui recensent pourtant une population plus importante.

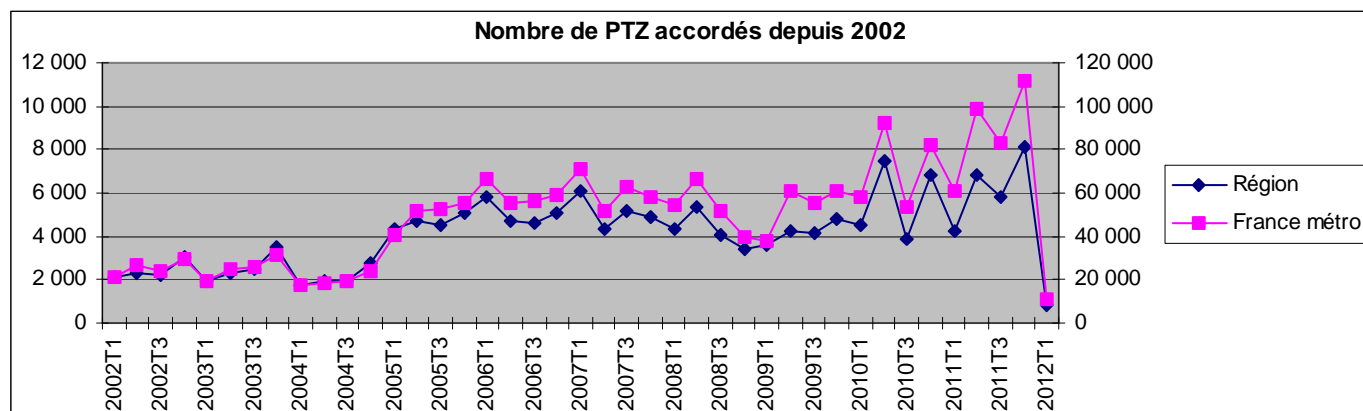
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, on compte ainsi 2,4 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 habitants contre 1,7 pour 10 000 au niveau national. La région occupe la quatrième place pour le taux de PTZ+ accordés par habitant, derrière la Corse (4,1 PTZ+ pour 10 000 habitants), l'Aquitaine (2,6 PTZ+ pour 10 000 habitants) et Midi-Pyrénées (2,45 PTZ+ pour 10 000 habitants).



Source : PTZ – SGFGAS / RP2009 – DREAL des Pays de la Loire  
Carte établie sur 10 853 prêts parmi les 11 034 offres acceptées au 29/06/2012

## Une évolution du nombre de prêts très dépendante des évolutions du dispositif : seulement 851 PTZ+ au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 après 25 000 PTZ+ accordés dans la région en 2011

Les courbes du nombre de prêts à taux zéro accordés en France et en Pays de la Loire suivent des tendances très proches marquées par les évolutions réglementaires du dispositif (cf. page 6).



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

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) et jusqu'en 2004, le nombre de prêts à taux zéro accordés dans la région a oscillé entre 2 000 et 3 000 selon les trimestres. La région concentrait alors environ 10 % des prêts autorisés sur le territoire national, soit presque le double de son poids démographique (5,7 % de la population).

Au 1<sup>er</sup> février 2005, avec la mise en place du « nouveau PTZ » et l'élargissement de l'aide aux logements anciens sans travaux, les ménages éligibles ont augmenté et le nombre de prêts accordés dans la région a mécaniquement progressé pour fluctuer entre 4 000 et 6 000 prêts par trimestre sur la période 2005-2008. L'ouverture aux logements anciens a néanmoins fait baisser le poids de la région qui s'est situé entre 8 % et 9 % durant ces quatre années. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008, l'effet de la crise a commencé à se faire ressentir et a conduit à un nombre de prêts autorisés inférieur à 3 500 unités.

A partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, le doublement du montant du PTZ dans le neuf a permis de redynamiser le nombre de demandes nationales, mais peu la demande régionale. Les prêts enregistrés en 2009 et au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 sont ainsi restés dans une fourchette de 4 000 à 4 500 unités par trimestre, soit entre 7 % et 8 % de la production nationale.

Les trois derniers trimestres 2010 ont été chaotiques en lien avec les évolutions du dispositif, certains ménages précipitant ou retardant leur demande de prêt pour optimiser les aides perçues. Le 2<sup>nd</sup> trimestre 2010 a ainsi connu un niveau particulièrement important avec 7 500 prêts accordés, par anticipation de la réduction de la majoration de 100 % à 50 % du montant du NPTZ dans le neuf au 1<sup>er</sup> juillet 2010. Le 3<sup>ème</sup> trimestre 2010 a subi le contre-coup de cette anticipation avec moins de 4 000 prêts. Au 4<sup>ème</sup> trimestres 2010, c'est le passage au PTZ+ et l'arrivée de montants de prêts moins importants dans le neuf qui a engendré un nouveau pic à 6 800 NPTZ.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2011 a été mis en place le PTZ+ avec une refonte importante du dispositif : les conditions de ressources ont été supprimées, augmentant ainsi la population éligible à cette aide, et les montants de prêts ont été fortement aménagés pour prendre en compte la performance énergétique du logement et sa localisation.

Sur l'année 2011, 24 991 PTZ+ ont ainsi été accordés, soit une hausse de 10 % sur un an. Cette aide représentait alors 70,6 PTZ+ pour 10 000 habitants dans la région et la première place régionale (moyenne nationale de 56,6 PTZ+ pour 10 000 habitants). Cependant, la contribution de la région a de nouveau diminué pour passer à 7 %.

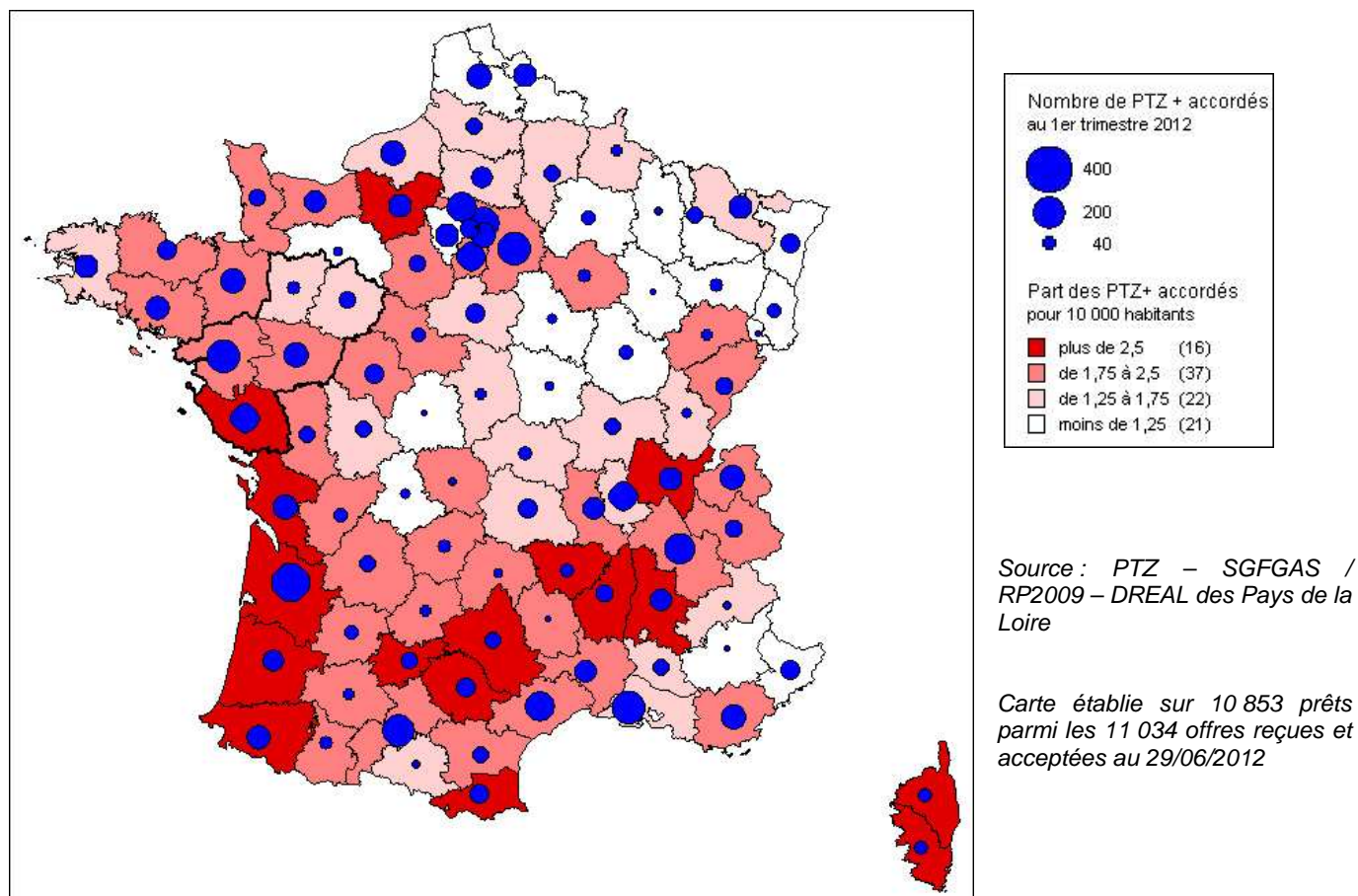
Parmi les demandeurs 2011, on a compté 19,8 % de ménages qui n'auraient pas été éligibles à cette aide en 2010 lorsqu'il existait des conditions de ressources (23,3 % au niveau national). La hausse observée en 2011 doit donc être relativisée ; à champ constant (application des conditions de ressources 2010), on aurait en effet observé une baisse de l'ordre de 12 %.

Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, par anticipation du nouveau dispositif PTZ+ 2012, a affiché une progression de 18,7 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de 2010 et une progression de 38,7 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011. Le nombre de prêts accordés dans la région a culminé à 8 085, niveau jamais observé depuis la création de cette aide.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, une nouvelle réforme d'ampleur a impacté le dispositif. Le PTZ+ 2012 exclut dorénavant les logements anciens, à l'exception des logements HLM acquis par leur locataire ... et à partir de juin 2012 les logements anciens avec travaux d'envergure. Des conditions de ressources sont à nouveau imposées et les montants de prêts ont été ajustés à la baisse.

Face à ces conditions moins favorables, le premier trimestre d'application de ce nouveau dispositif n'a compté que 851 prêts accordés. Ce niveau est le plus faible jamais observé depuis la création de l'aide en 1995 et est 9 à 10 fois inférieur au niveau atteint au trimestre précédent qui constituait un record. Comparé au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, ce 1<sup>er</sup> trimestre 2012 affiche des valeurs 5 fois plus faibles.

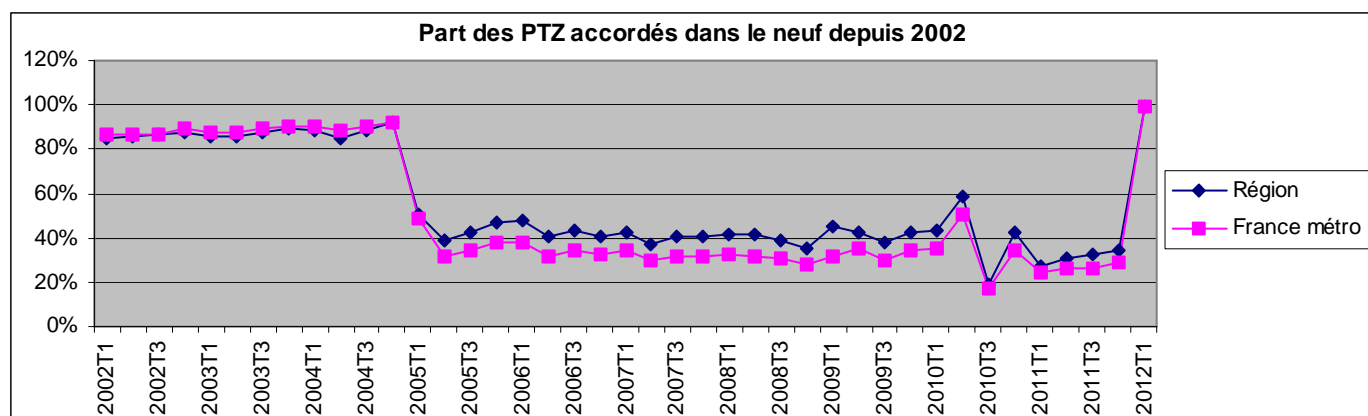
**La Loire-Atlantique occupe la 2<sup>ème</sup> place pour le nombre de PTZ+ accordés, la Vendée la 3<sup>ème</sup> place pour le nombre de PTZ+ par habitant**



Au niveau départemental et en valeur absolue, la Loire-Atlantique (309 PTZ+ autorisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012) occupe la deuxième marche du podium derrière la Gironde (372 PTZ+). La Vendée et le Maine-et-Loire occupent respectivement la 10<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> place avec 230 et 178 PTZ+ délivrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. La Sarthe est en milieu de tableau en 50<sup>ème</sup> position avec 86 PTZ+, la Mayenne se situe plus loin dans le classement (72<sup>ème</sup> place) avec seulement 48 nouveaux accédants aidés ce trimestre.

En valeur relative, l'analyse est différente. La Vendée se classe en effet à la troisième place avec 3,7 PTZ+ accordés pour 10 000 habitants, derrière la Corse (4,1 PTZ+ pour 10 000 habitants) et quasi au même niveau que le Tarn-et-Garonne. La Loire-Atlantique occupe le 16<sup>ème</sup> rang (2,4 PTZ+ pour 10 000 habitants) et le Maine-et-Loire le 22<sup>ème</sup> (2,3 PTZ+ pour 10 000 habitants). La Mayenne et la Sarthe sont plus loin dans le classement (59<sup>ème</sup> et 60<sup>ème</sup> position) avec 1,6 et 1,5 PTZ+ pour 10 000 habitants au 1<sup>er</sup> trimestre 2012.

**Une quasi-exhaustivité de PTZ+ accordés dans le neuf**



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

Avant la mise en place du « nouveau PTZ » au 1<sup>er</sup> 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 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 NPTZ 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<sup>er</sup> trimestre 2011, la part des aides accordées dans le neuf s'était établie à 27,4 %, pour augmenter progressivement à 33,9 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, soit 5,4 points au dessus de la moyenne nationale.

Avec la réforme de 2012, la quasi exhaustivité des prêts (847 sur 851) concerne dorénavant un logement neuf.

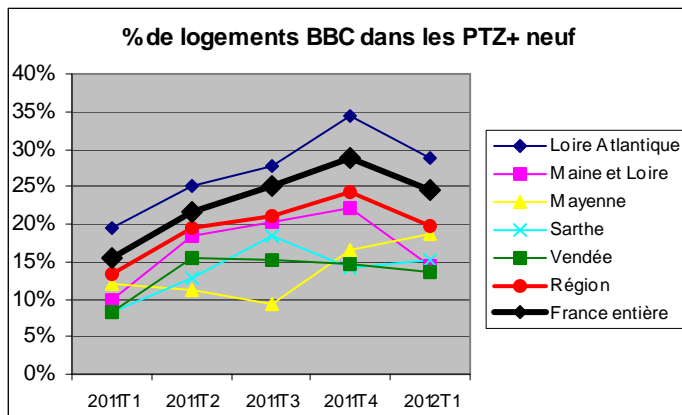
### En Pays de la Loire, 1 PTZ+ sur 5 concerne un logement avec label BBC

Le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) correspond au niveau le plus élevé du label haute performance énergétique. Il est attribué aux logements dont la consommation maximale pour les constructions neuves est de 50 kWh/m<sup>2</sup>/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 1<sup>er</sup> trimestre 2012, 19 % des logements neufs ayant obtenu un PTZ+ disposaient d'un label BBC, soit la 8<sup>ème</sup> place régionale, très loin derrière l'Île de France (66 %). Après une forte progression de 13 % à 24 % au cours de l'année 2011, ce taux chute de 5 points ce trimestre.

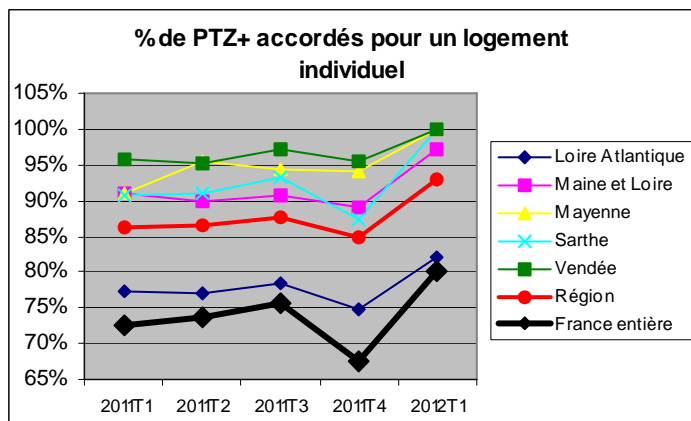
Avec une part de 28,8 %, la Loire-Atlantique se positionne comme le meilleur département de la région, mais n'occupe que la 16<sup>ème</sup> place nationale.

Au total 167 logements disposant du label BBC ont été aidés dans la région au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, soit 6,4 % de la production nationale. En nombre, la région occupe la 4<sup>ème</sup> place derrière l'Île-de-France (984), PACA (314) et Rhône Alpes (298).



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

### Le PTZ+ est mobilisé principalement pour l'acquisition de maisons individuelles (93 %)



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

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, 93 % des logements ayant obtenu un PTZ+ dans la région sont des logements individuels. Les Pays de la Loire occupent la 11<sup>ème</sup> place régionale, mais présentent des valeurs très supérieures à la moyenne nationale (80 %) qui est tirée vers le bas par l'Île de France (37 %).

En Mayenne, Sarthe et Vendée, l'intégralité des financements accordés ont concerné une maison individuelle ce trimestre. Ce taux est de 97,2 % en Maine-et-Loire.

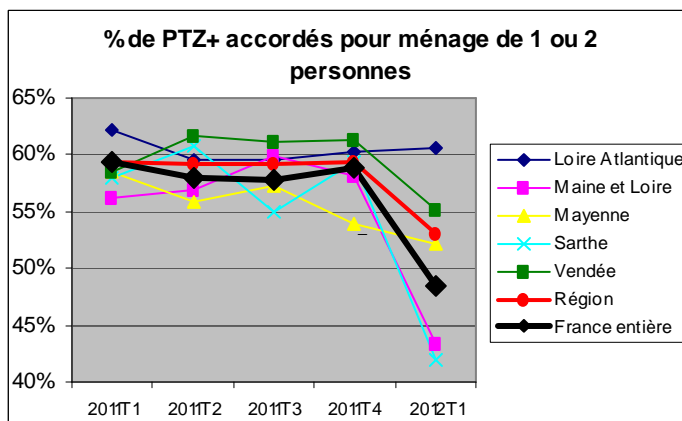
C'est en Loire-Atlantique que la part des maisons parmi les PTZ+ est la plus faible (82 %), mais à un niveau qui demeure sensiblement supérieur à la moyenne nationale.

### Avec la réforme 2012 du PTZ+, la part des ménages de 1 ou 2 personnes a chuté de 59 % à 53 %

Dans 53 % des situations, le PTZ est sollicité par un ménage composé de 1 ou 2 personnes au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Comparé à 2011, ce taux est en repli de 6 points en Pays de la Loire. Le nouveau dispositif PTZ mis en place en 2012 est donc moins favorable aux ménages de petite taille.

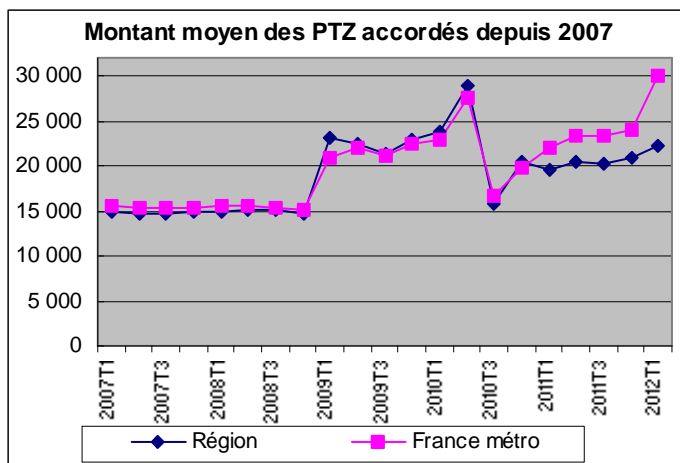
Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, la part des ménages de 1 et 2 personnes est plus élevée de 5 points dans la région, alors qu'elle était identique au niveau national en 2011.

La Loire-Atlantique conserve une part prédominante de ménages de 1 et 2 personnes ce trimestre (60 %). Ce taux est en revanche en fort repli en Sarthe et Maine-et-Loire où il ne représente plus que 42 % et 43 % des prêts accordés.

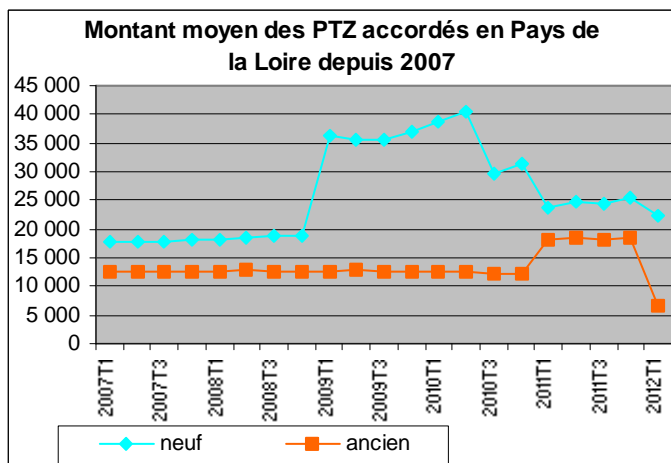


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Un montant moyen de prêt de 22 297 € au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 : 39 600 € pour le neuf BBC et 18 141 € pour le neuf non BBC



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



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

Depuis la mise en place du « nouveau PTZ » instauré en février 2005 et jusqu'en 2008, le montant moyen des prêts à taux zéro était stable et proche de 15 000 € (18 000 € pour le neuf et 12 500 € pour l'ancien).

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, sous l'effet du doublement du montant du NPTZ 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 la majoration de 100 % à 50 % au 1<sup>er</sup> juillet 2010 a entraîné de nombreuses anticipations au 2<sup>nd</sup> trimestre 2010 suivies d'un contre-coup au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010. La part des NPTZ neufs a ainsi grimpé à 59 % pour redescendre à 19% avec des répercussions importantes sur le montant moyen des NPTZ accordés (28 950 € au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 et 15 700 € au 3<sup>ème</sup> trimestre 2010). Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010, la part du neuf dans les NPTZ s'est stabilisée à 42 % avec un montant moyen (neuf + ancien) de l'ordre de 20 400 €.

Avec la mise en place du nouveau dispositif PTZ+ en 2011, le montant moyen des aides en Pays de la Loire s'est établi autour de 20 000 €.

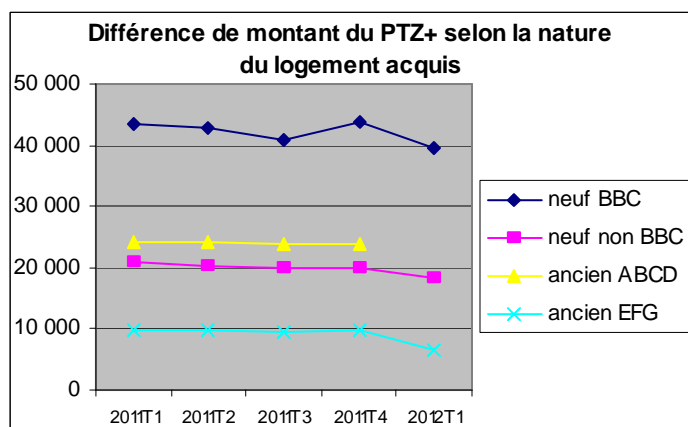
En fait, la mise en place du PTZ+ en 2011 a été avantageuse pour les accédants dans l'ancien, le montant de l'aide était en effet proche de 18 500 € dans la région en 2011, en progression d'environ 50% par rapport à 2010.

Pour les accessions dans le neuf, le montant du PTZ+ en 2011 (25 000 € environ) est demeuré supérieur aux acquisitions dans l'ancien. Ce montant, bien que supérieur d'environ 40 % aux montants prêtés avant 2009, était néanmoins inférieur aux valeurs observées au cours des millésimes 2009 et 2010 qui avaient connu une majoration des aides.

En 2011 et pour la première fois, la région s'est distinguée du niveau national avec des montants de prêts inférieurs d'environ 13 % alors que les montants alloués étaient voisins depuis la création de l'aide. Cette rupture a pour origine l'évolution du zonage de référence et surtout la distinction nouvelle entre zones B et C pour le neuf qui engendre des montants alloués très inférieurs à la moyenne nationale.

En 2012, le montant moyen des PTZ pour les logements neufs est en repli de 13 % entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 suite à la révision à la baisse des quotités servant au calcul des montants prêtés. Cependant, la part des financements dans l'ancien étant dorénavant anecdotique (les montants de prêt pour l'ancien étaient plus faibles que pour le neuf), le montant total moyen des aides progresse à 22 297 € contre 20 983 € le trimestre précédent (+6 %).

L'écart entre le montant moyen national et régional s'accroît encore au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et est dorénavant de 34 % en défaveur des Pays de la Loire.

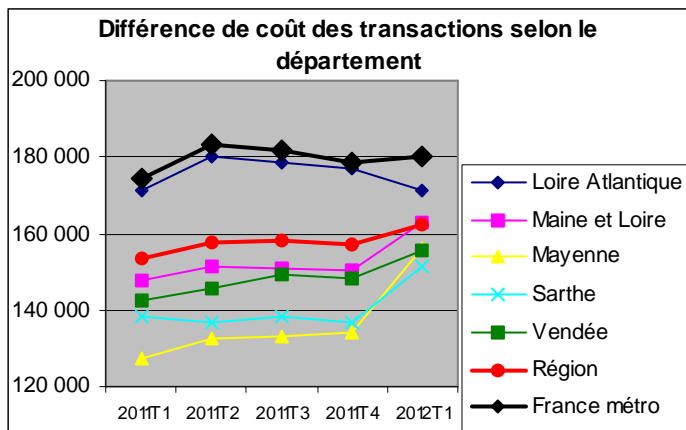


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Depuis la mise en place du PTZ+ en 2011, des différences majeures existent dans les montants alloués, selon la performance énergétique des logements. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, si on exclut les rares aides dans l'ancien, l'aide moyenne est de 39 600 € pour les acquisitions dans le neuf avec un label BBC contre 18 141 € pour les acquisitions neuves ne disposant pas de ce label, soit un rapport supérieur à 2. Ces deux montants sont inférieurs respectivement de 10 % et 8 % aux montants du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

D'autres critères interviennent comme la composition familiale. Le montant moyen du PTZ est ainsi de 19 556 € pour les ménages de 1 et 2 personnes contre 25 404 € pour les ménages de 3 personnes et plus.

## Le coût moyen des transactions bénéficiant d'un PTZ+ est de 162 343 € dans la région



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

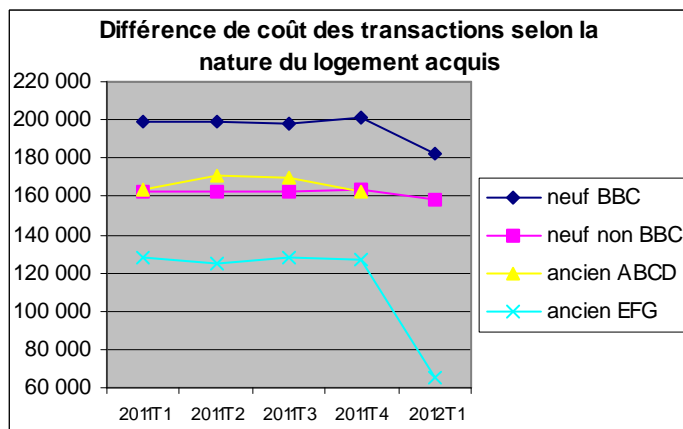
Des disparités de prix existent selon que le logement neuf dispose ou non du label BBC. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, le coût moyen des transactions dans la région est ainsi de 182 151 € pour le neuf avec label BBC contre 158 048 € pour le neuf non BBC soit un écart de 15%. Ces coûts d'acquisition sont en fort repli par rapport au trimestre précédent : -10 % pour le BBC et -3 % pour le non BBC.

Par ailleurs, on observe que les logements individuels aidés coûtent 13 % de plus que les logements collectifs (163 675 € contre 144 782 €).

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ est de 162 343 € en Pays de la Loire au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, en hausse de 3 % par rapport au trimestre précédent. Cette hausse est en lien avec la non éligibilité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 des logements anciens qui présentaient des prix moins élevés.

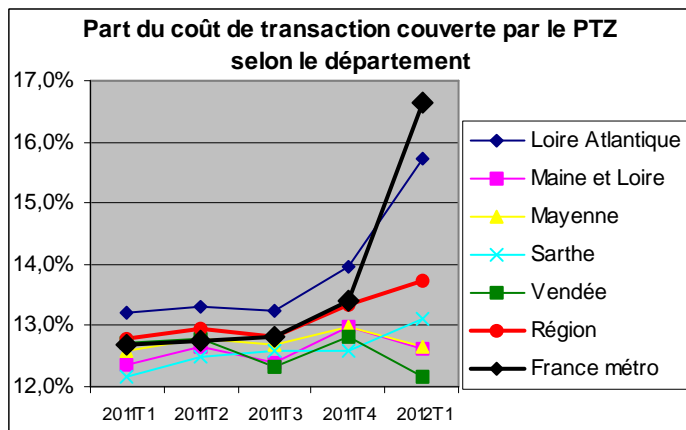
Ce montant est inférieur de 11 % au coût moyen des transactions nationales.

Bien qu'en repli ce trimestre, la Loire-Atlantique affiche des coûts de transaction plus importants (171 203 €). Pour les autres départements, l'accès à la propriété revient moins cher et est compris entre 151 122 € et 162 700 € ; il est cependant en forte progression avec la limitation du dispositif aux logements neufs.



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

## Le PTZ+ couvre en moyenne 13,7% du coût de l'investissement au 1<sup>er</sup> trimestre 2012



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

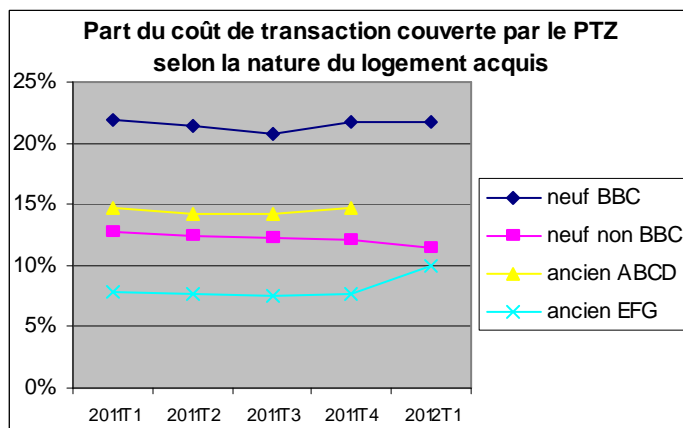
Le taux de couverture du prêt à taux zéro est par construction différente selon la nature du logement. Le PTZ+ couvre ainsi 21,7 % des coûts de transaction pour les logements neufs avec label BBC contre 11,5 % pour les logements neufs ne disposant pas du label BBC. Cette part du coût de transaction couverte par le PTZ+ est assez stable par rapport au trimestre précédent.

Par ailleurs, le taux de couverture du PTZ+ est plus fort dans les investissements collectifs (22,4 %) que dans l'individuel (13,2%), les logements collectifs respectant d'ores et déjà plus souvent la norme BBC qui s'imposera à tous en janvier 2013.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, la part du coût des transactions couverte par le PTZ+ est de 13,7 % pour la région contre 16,6 % au niveau national. Comparée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011, cette part est mécaniquement en hausse, en lien avec la restriction du dispositif aux seuls logements neufs.

Des écarts importants apparaissent entre régional et national et résultent des différences de traitements apportées selon les zones géographiques.

Le département de Loire-Atlantique bénéficie de meilleures conditions avec un PTZ couvrant 15,7 % des coûts de transaction, alors que cette couverture est comprise entre 12,1 % et 13,1 % 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

1er trimestre 2012	nombre total de PTZ	% de PTZ neuf	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre de PTZ origine HLM *
Loire-Atlantique	309	100,0%	82,2%	60,5%	0,0%
Maine-et-Loire	178	97,8%	97,2%	43,3%	2,2%
Mayenne	48	100,0%	100,0%	52,1%	0,0%
Sarthe	86	100,0%	100,0%	41,9%	0,0%
Vendée	230	100,0%	100,0%	55,2%	0,0%
Région	851	99,5%	92,9%	53,1%	0,5%
National	10 661	99,7%	80,2%	48,4%	0,3%

\* : 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+

1er trimestre 2012	nombre total de PTZ neufs	% de PTZ neuf en BBC	nombre total de PTZ ancien	% PTZ ancien classe énergie ABCD
Loire-Atlantique	309	28,8%	0	-
Maine-et-Loire	174	14,4%	4	0,0%
Mayenne	48	18,8%	0	-
Sarthe	86	15,1%	0	-
Vendée	230	13,5%	0	-
Région	847	19,7%	4	0,0%
National	10 626	24,6%	35	88,6%

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

1er trimestre 2012	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	26 909	26 909	45 126	19 540	-	-	-
Maine-et-Loire	20 548	20 870	37 994	17 996	6 537	-	6 537
Mayenne	19 793	19 793	32 213	16 927	-	-	-
Sarthe	19 817	19 817	31 187	17 793	-	-	-
Vendée	18 906	18 906	30 705	17 068	-	-	-
Région	22 297	22 372	39 600	18 141	6 537	-	6 537
National	29 921	29 979	55 757	21 585	12 545	13 320	6 537

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

1er trimestre 2012	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	26 909	25 420	33 786	24 243	30 997
Maine-et-Loire	20 548	20 644	17 216	15 755	24 202
Mayenne	19 793	19 793	-	15 852	24 078
Sarthe	19 817	19 817	-	17 870	21 219
Vendée	18 906	18 906	-	16 165	22 286
Région	22 297	21 531	32 405	19 556	25 404
National	29 921	25 246	48 822	27 469	32 225

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

1er trimestre 2012	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	171 203	171 203	186 606	164 972	-	-	-
Maine-et-Loire	162 703	164 941	189 643	160 796	65 366	-	65 366
Mayenne	156 292	156 292	164 229	154 461	-	-	-
Sarthe	151 122	151 122	169 527	147 845	-	-	-
Vendée	155 620	155 620	173 830	152 783	-	-	-
Région	162 343	162 801	182 154	158 048	65 366	-	65 366
National	179 923	180 067	213 145	169 297	136 239	145 384	65 366

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

1er trimestre 2012	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	171 203	176 732	145 668	158 530	190 629
Maine-et-Loire	162 703	163 503	135 039	151 614	171 158
Mayenne	156 292	156 292	-	151 553	161 444
Sarthe	151 122	151 122	-	153 235	149 601
Vendée	155 620	155 620	-	152 831	159 058
Région	162 343	163 675	144 782	154 943	170 727
National	179 923	176 815	192 490	169 380	189 828

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

1er trimestre 2012	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	15,7%	15,7%	24,2%	11,8%	-	-	-
Maine-et-Loire	12,6%	12,7%	20,0%	11,2%	10,0%	-	10,0%
Mayenne	12,7%	12,7%	19,6%	11,0%	-	-	-
Sarthe	13,1%	13,1%	18,4%	12,0%	-	-	-
Vendée	12,1%	12,1%	17,7%	11,2%	-	-	-
Région	13,7%	13,7%	21,7%	11,5%	10,0%	-	10,0%
National	16,6%	16,6%	26,2%	12,7%	9,2%	9,2%	10,0%

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

1er trimestre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	15,7%	14,4%	23,2%	15,3%	16,3%
Maine-et-Loire	12,6%	12,6%	12,7%	10,4%	14,1%
Mayenne	12,7%	12,7%	-	10,5%	14,9%
Sarthe	13,1%	13,1%	-	11,7%	14,2%
Vendée	12,1%	12,1%	-	10,6%	14,0%
Région	13,7%	13,2%	22,4%	12,6%	14,9%
National	16,6%	14,3%	25,4%	16,2%	17,0%

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 29/06/2012.

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 1<sup>er</sup> trimestre 2012 : l'analyse repose sur 10 853 PTZ exploités pour 11 034 PTZ émis, soit 98,4% des prêts.
- pour l'année 2011 : l'analyse repose sur 356 981 PTZ exploités pour 357 288 PTZ émis, soit 99,9% 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 est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> 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 une part minimum de travaux (acquisition/amélioration).

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

A partir du 1<sup>er</sup> 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 2011 (PTZ+ 2011)

Le prêt à taux zéro plus 2011 a remplacé 3 dispositifs (le NPTZ, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et le pass-foncier) à partir du 1<sup>er</sup> 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).

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

Les nouvelles modalités du PTZ+ 2012 sont précisées dans le décret n° 2011-2059 du 31 décembre 2011. Les principales évolutions portent d'une part sur le rétablissement de conditions de ressources déterminées selon la composition familiale et la zone géographique ; d'autre part sur l'exclusion des logements anciens du dispositif, à l'exception des achats de logements HLM par leur locataire (en juin 2012 seront également pris en compte les logements anciens avec travaux d'envergure). Par ailleurs, le niveau des montants PTZ qui correspond à une quotité du coût global de l'opération est revu légèrement à la baisse et les durées de remboursement sont réduites et dorénavant comprises entre 8 et 25 ans (contre 5 et 30 pour le PTZ+ 2011).

## 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+ 2012 ?

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 pour l'acquisition d'un logement neuf, ainsi que pour l'acquisition par un locataire de son logement social. A partir de juin 2012, les logements anciens faisant l'objet de travaux de rénovation d'envergure seront également éligibles.

Le PTZ+ est délivré sous conditions de ressources définies selon la composition du ménage et la zone géographique.

Il est également attribué, sans condition, aux titulaires de la carte d'invalidité (2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> 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.

## 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+ 2012

Le montant du prêt correspond à un pourcentage du coût de l'opération. Le coût de l'opération englobe les frais d'agence, les travaux programmés 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 en 2012 de 14 % à 38 % dans le neuf en fonction de la zone géographique et du niveau de performance énergétique du bien (label BBC ou non). Cette quotité est de 10 % pour les ventes à leur locataire de 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+ 2012

Les conditions de remboursement du PTZ+ sont établies selon 3 critères : les ressources du ménage, la taille du ménage et la localisation géographique du logement. En fonction de ces critères, 6 tranches de remboursement sont définies avec une durée comprise entre 8 ans (pour les plus aisés) et 25 ans (pour les plus modestes). Pour la 6<sup>ème</sup> tranche, cette durée peut inclure une période de différé partiel de 23 ans permettant de concentrer des remboursements plus élevés sur les 2 dernières années.

## 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/Le-pret-a-taux-zero-plus-PTZ,27123.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.pirotd@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