

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

Suite à la nouvelle réglementation 2012, le nombre de PTZ+ accordés a été divisé par 5 entre le 1^{er} semestre 2011 et le 1^{er} semestre 2012

Le prêt à taux zéro plus a subi une réforme conséquente au 1^{er} 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 et depuis le 1^{er} juin des 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.

Cette réforme a eu des impacts importants sur le nombre et les caractéristiques des PTZ+ accordés. Seuls 2 235 prêts ont été accordés au 1^{er} semestre 2012 : 851 au 1^{er} trimestre et 1 384 au deuxième. Comparé au 1^{er} semestre 2011, ce 1^{er} semestre 2012 affiche des valeurs 5 fois plus faibles. Sur le seul champ des logements neufs, on note un repli de 32 %.

Ce trimestre, la région concentre 8,1 % des offres accordées en France. Elle occupe la 3^{ème} place pour le nombre de prêts accordés et la 2^{ème} place pour le taux par ménage (9,1 PTZ+ pour 10 000 ménages). Ce trimestre, la part des logements disposant du label BBC est de 22 %, 92,5 % des logements aidés sont des maisons et 55 % des aides sont attribuées à des ménages de 1 ou 2 personnes.

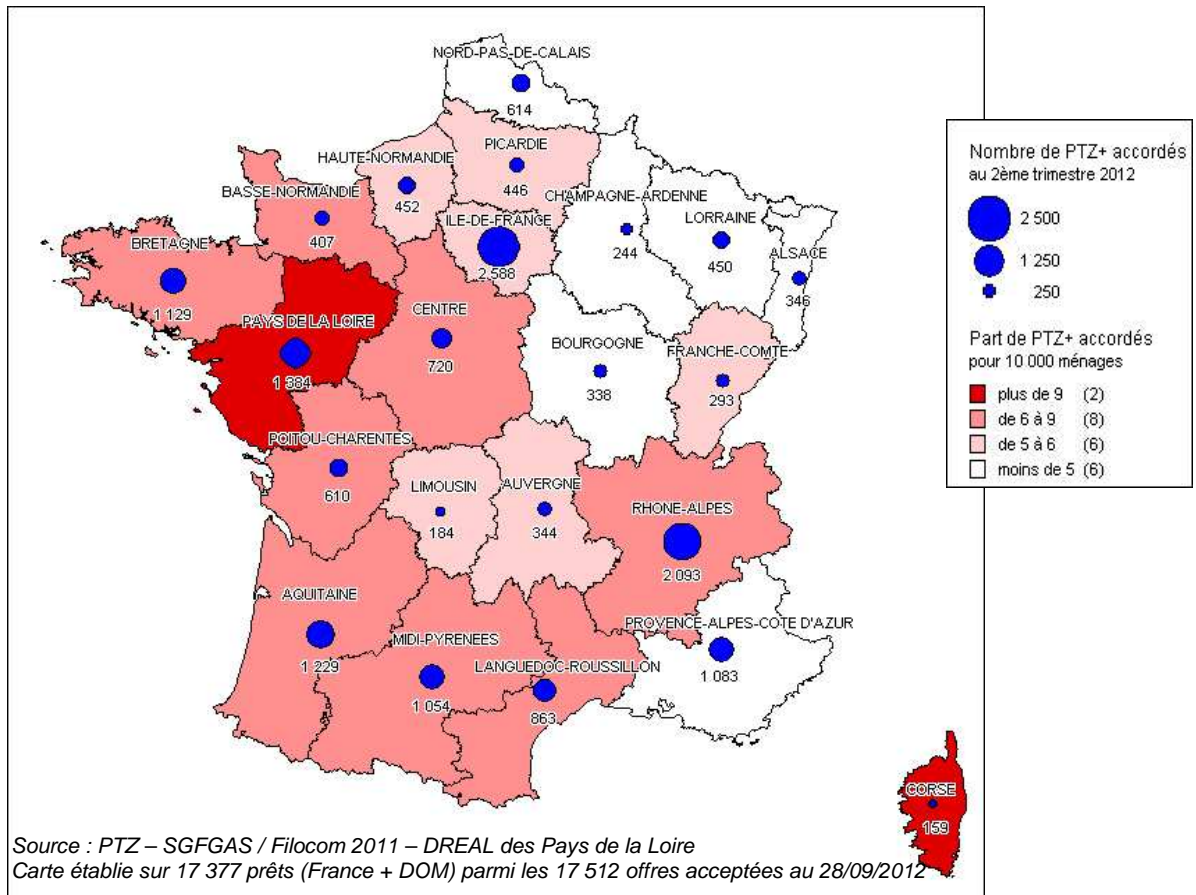
Le montant moyen du PTZ+ au 2^{ème} trimestre 2012 est de 22 711 € pour un coût moyen de transaction de 163 896 €, soit un taux de couverture des investissements par le PTZ+ de 13,9 % pour la région.

La région concentre 8,1 % des PTZ+ délivrés au 2^{ème} trimestre 2012

Entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2012, 1 384 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, sur un total de 17 030 prêts délivrés au niveau national. Ces 1 384 PTZ+ représentent 8,1 % 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 (2 588 PTZ+) et Rhône-Alpes (2 093 PTZ+) et donc devant les régions PACA (1 083 PTZ+) et Nord-Pas-de-Calais (614 PTZ+) qui recensent pourtant une population plus importante.

Au 2^{ème} trimestre 2012, on compte ainsi 9,1 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 ménages contre 6,4 au niveau national. La région occupe la deuxième place pour le taux de PTZ+ accordés par ménage, derrière la Corse (12,6 PTZ+ pour 10 000 ménages), mais devant l'Aquitaine (8,7 PTZ+ pour 10 000 ménages) et Midi-Pyrénées (8,4 PTZ+ pour 10 000 ménages).

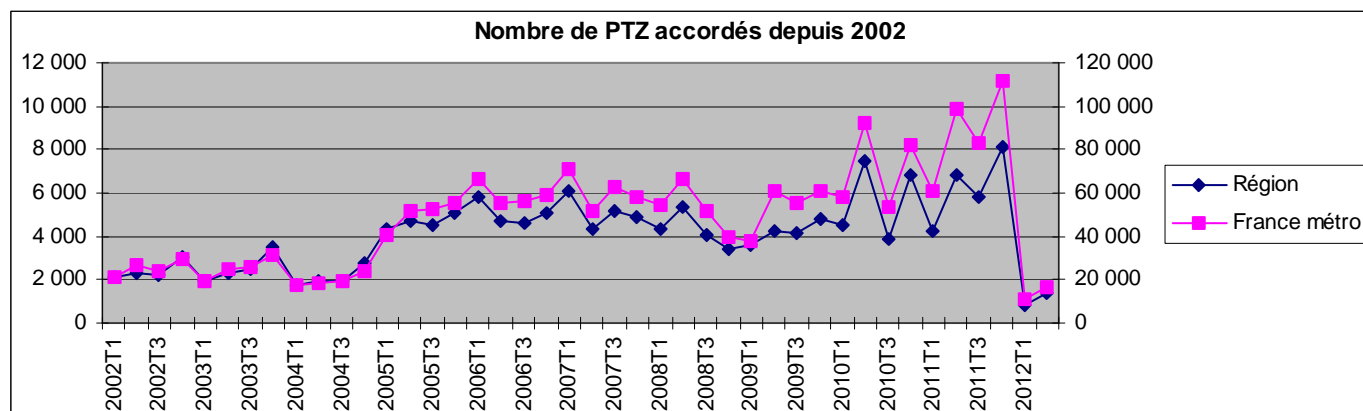


Source : PTZ – SGFGAS / Filocom 2011 – DREAL des Pays de la Loire

Carte établie sur 17 377 prêts (France + DOM) parmi les 17 512 offres acceptées au 28/09/2012

Une évolution du nombre de prêts très dépendante des évolutions du dispositif : seulement 2 235 PTZ+ accordés au 1^{er} semestre 2012 contre 11 076 PTZ+ au 1^{er} semestre 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 11).



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^{er} 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.

A partir du 1^{er} trimestre 2009, le doublement du montant du PTZ dans le neuf a été décidé par le gouvernement pour soutenir l'activité touchée par la crise. Cet aménagement a permis de redynamiser le nombre de demandes nationales, mais peu la demande régionale. Les prêts enregistrés en 2009 et au 1^{er} 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 nouvelles évolutions du dispositif (réduction de la majoration de 100 % à 50 % du montant du NPTZ dans le neuf au 1^{er} juillet 2010), certains ménages précipitant ou retardant leur demande de prêt pour optimiser les aides perçues. Le 2nd trimestre 2010 a ainsi connu un niveau particulièrement important avec 7 500 prêts accordés, par anticipation ... le 3^{ème} trimestre 2010 a subi le contre-coup de cette anticipation avec moins de 4 000 prêts. Au 4^{ème} 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^{er} 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 165 PTZ+ pour 10 000 ménages dans la région et la première place régionale (moyenne nationale de 132 PTZ+ pour 10 000 ménages). 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 %.

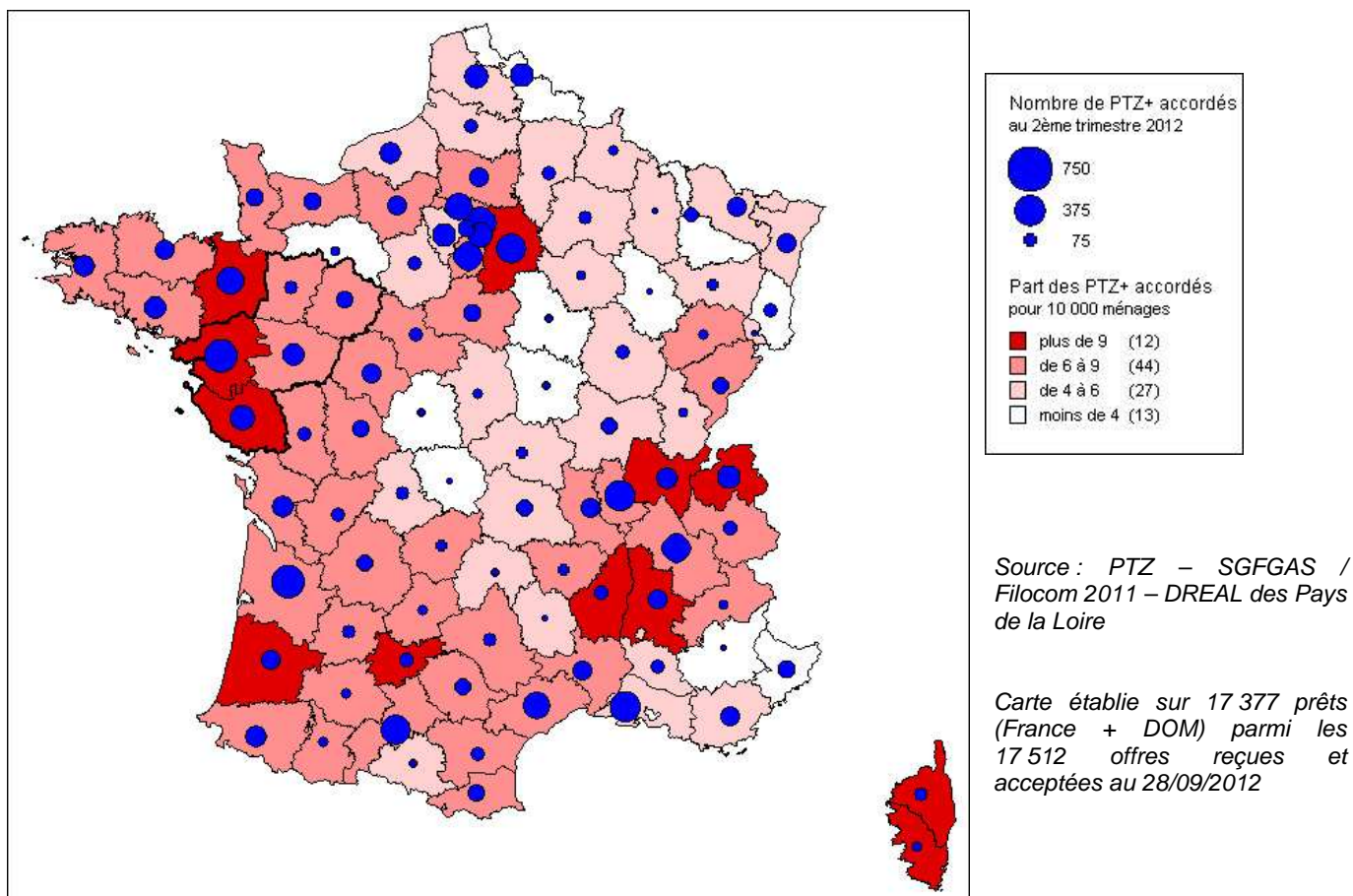
Le 4^{ème} trimestre 2011, par anticipation du nouveau dispositif PTZ+ 2012, a affiché une progression de 18,7 % par rapport au 4^{ème} trimestre de 2010 et une progression de 38,7 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2011. Le nombre de prêts accordés dans la région a alors culminé à 8 085, niveau jamais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

Au 1^{er} 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 depuis le 1er 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 semestre d'application de ce nouveau dispositif n'a compté que 2 235 prêts accordés. Ce niveau est le plus faible jamais observé depuis la création de l'aide en 1995 et est 5 fois inférieur au niveau atteint au cours du 1^{er} semestre 2011. Entre le 4^{ème} trimestre 2011 et le 1^{er} trimestre 2012, le PTZ a ainsi connu 2 records, le maximum de prêts délivrés (8 085 prêts) et le niveau le plus bas (851 prêts).

Sur les seuls PTZ neufs, on observe un repli de 32 %, probablement lié en partie aux conditions de ressources à nouveau mises en place.

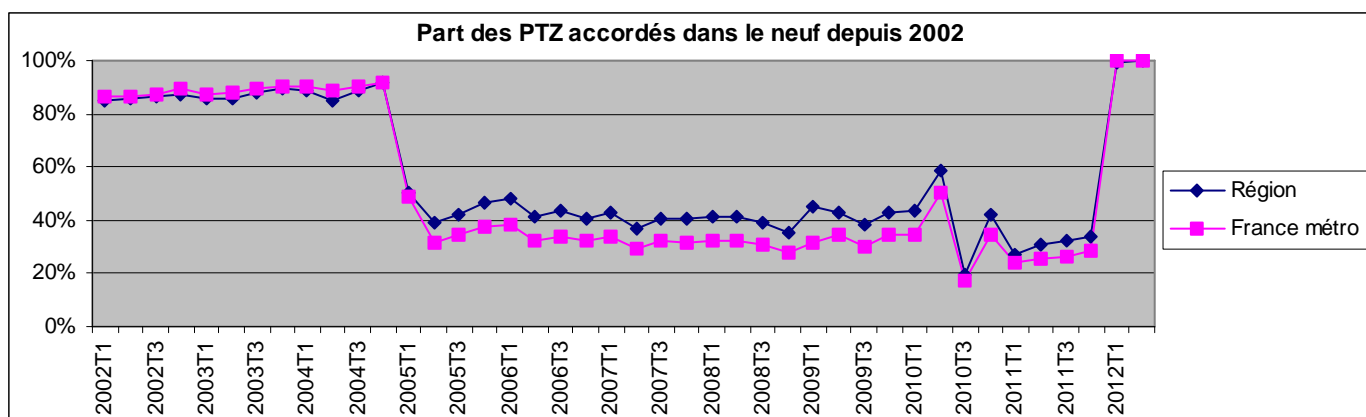
La Loire-Atlantique occupe la 2^{ème} place pour le nombre de PTZ+ accordés, la Vendée la 4^{ème} place pour le nombre de PTZ+ par ménage



Au niveau départemental et en valeur absolue, la Loire-Atlantique (535 PTZ+ autorisés au 2^{ème} trimestre 2012) occupe la deuxième marche du podium derrière la Gironde (550 PTZ+). La Vendée et le Maine-et-Loire occupent respectivement la 14^{ème} et 19^{ème} place avec 335 et 257 PTZ+ délivrés au 2^{ème} trimestre 2012. La Sarthe est en milieu de tableau en 42^{ème} position avec 167 PTZ+, la Mayenne se situe plus loin dans le classement (68^{ème} place) avec seulement 90 nouveaux accédants aidés ce trimestre.

En valeur relative, l'analyse est différente. La Vendée se classe en effet à la quatrième position avec 12 PTZ+ accordés pour 10 000 ménages, très proche des 3 premiers que sont la Corse, les Landes et le Tarn-et-Garonne (de 12,6 à 12,3 PTZ+ pour 10 000 ménages). La Loire-Atlantique occupe le 5^{ème} rang, mais assez loin avec 9,8 PTZ+ pour 10 000 ménages. Le Maine-et-Loire est 29^{ème} (8 PTZ+ pour 10 000 ménages). La Mayenne et la Sarthe sont en milieu de classement (39^{ème} et 40^{ème} position) avec 7 et 6,9 PTZ+ pour 10 000 ménages au 2^{ème} trimestre 2012.

Une quasi-exhaustivité de PTZ+ accordés dans le neuf depuis 2002



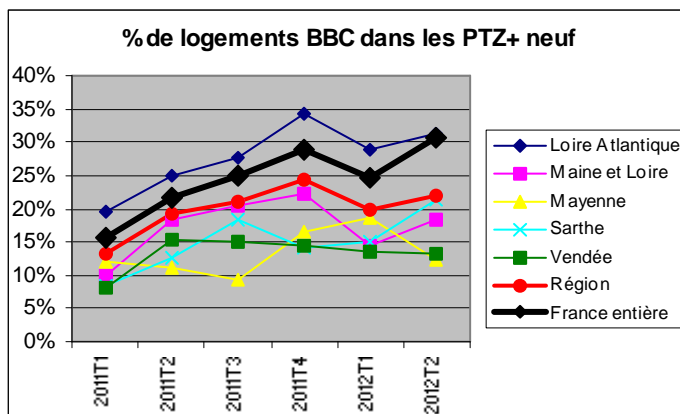
Avant la mise en place du « nouveau PTZ » au 1^{er} février 2005, la part du neuf oscillait entre 85 et 90 % pour la région comme pour le niveau national.

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 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 néanmoins 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 augmenter progressivement à 33,9 % au 4^{ème} trimestre 2011, soit 5,4 points au-dessus de la moyenne nationale. Avec la réforme de 2012, la quasi exhaustivité des prêts (2 227 sur 2 235) concerne dorénavant un logement neuf.

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

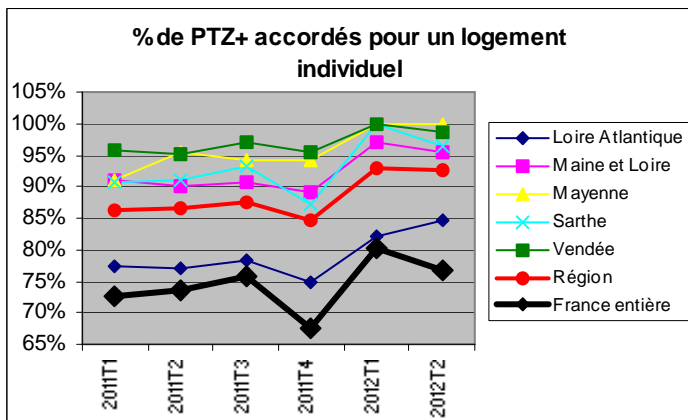
Le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) correspond au niveau le plus élevé du label haute performance énergétique. Il est attribué aux logements dont la consommation maximale pour les constructions neuves est de 50 kWh/m²/an, ce qui correspond à la classe A du Diagnostic de Performance Energétique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

Au 2^{ème} trimestre 2012, 22 % des logements neufs ayant obtenu un PTZ+ disposaient d'un label BBC, soit la 8^{ème} place régionale, très loin derrière l'Île de France (77 %). Après une forte progression de 13 % à 24 % au cours de l'année 2011, ce taux est en repli au 1^{er} semestre 2012. Avec une part de 31,2 %, la Loire-Atlantique se positionne comme le meilleur département de la région, mais n'occupe que la 17^{ème} place nationale. Au total 304 logements disposant du label BBC ont été aidés dans la région au 2^{ème} trimestre 2012, soit 5,8 % de la production nationale. En nombre, la région occupe la 4^{ème} place derrière l'Île-de-France (1 997), Rhône Alpes (649) et PACA (566).



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

Le PTZ+ est mobilisé principalement pour l'acquisition de maisons individuelles (92,5 %)

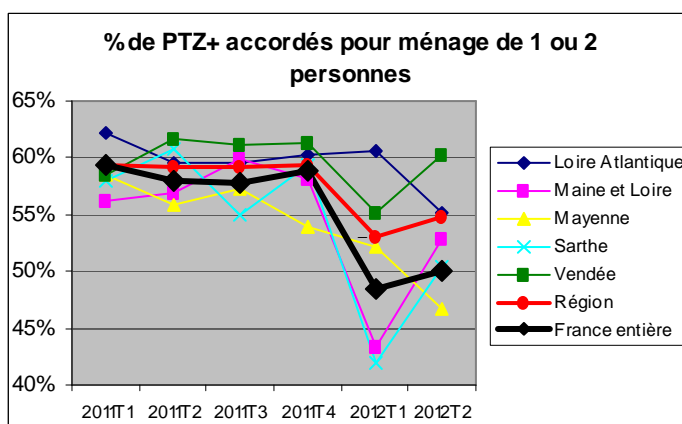


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Au 2^{ème} trimestre 2012, 92,5 % des logements ayant obtenu un PTZ+ dans la région sont des logements individuels contre 76,6 % au niveau national. Le nouveau dispositif 2012 est favorable aux logements individuels, leur part ayant progressé de plus de 5 points entre 2011 et 2012 dans la région. En Mayenne, l'intégralité des financements accordés ont concerné une maison individuelle ce trimestre. Ce taux est supérieur à 95 % en Maine-et-Loire, Sarthe et Vendée. C'est en Loire-Atlantique que la part des maisons parmi les PTZ+ est la plus faible (85 %), mais à un niveau qui demeure sensiblement supérieur à la moyenne nationale.

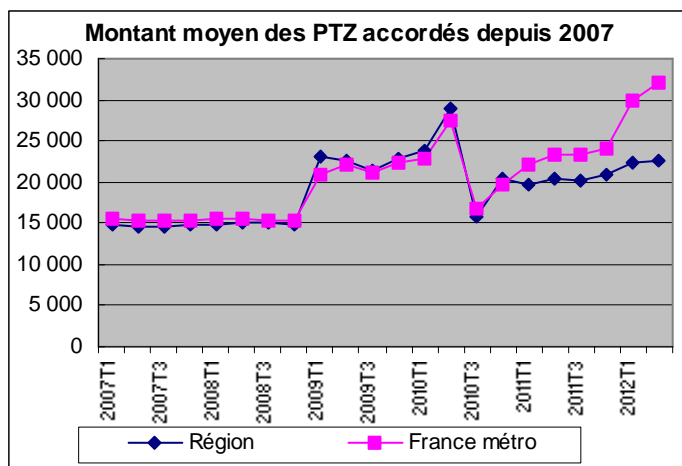
Avec la réforme 2012, la part des ménages de 1 ou 2 personnes a diminué d'environ 5 points

Au 2^{ème} trimestre 2012, 55 % des PTZ sont sollicités par un ménage composé de 1 ou 2 personnes. Entre le 1^{er} semestre 2012 (54 %) et le premier semestre 2011 (59 %), ce taux est en repli de 5 points en Pays de la Loire. Le nouveau dispositif PTZ mis en place en 2012 est donc moins favorable aux ménages de petite taille. Depuis 2012, la part des ménages de 1 et 2 personnes dans la région est supérieure de 5 points au niveau national, alors qu'elle était proche en 2011. Loire-Atlantique et Vendée conservent une part prédominante de PTZ accordés aux ménages de 1 et 2 personnes : 57-58 % au 1^{er} semestre 2012. Ce taux présente en revanche un repli plus marqué dans les trois autres départements de la région.

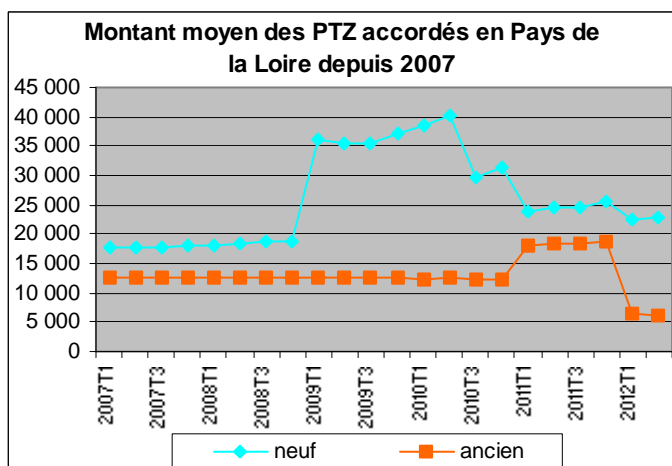


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Un montant moyen de prêt de 22 711 € au 2^{ème} trimestre 2012 : 38 094 € pour le neuf BBC et 18 426 € 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^{er} 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^{er} juillet 2010 a entraîné de nombreuses anticipations au 2nd trimestre 2010 suivies d'un contre-coup au 3^{ème} 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^{ème} trimestre 2010 et 15 700 € au 3^{ème} trimestre 2010). Au 4^{ème} 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 € dans la région.

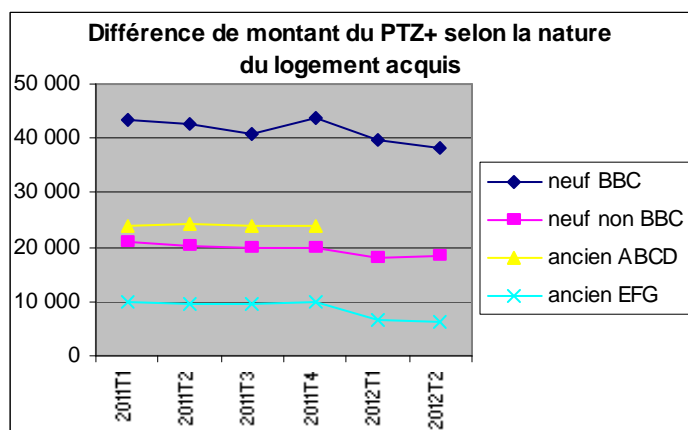
En fait, la mise en place du PTZ+ en 2011 a été avantageuse pour les accédants dans l'ancien, le montant de l'aide était en effet proche de 18 500 € dans la région en 2011, en progression d'environ 50% par rapport à 2010.

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.

Entre le 1^{er} semestre 2011 et le 1^{er} semestre 2012, le montant moyen des PTZ pour les logements neufs a présenté un repli d'environ 7 % 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 a progressé pour s'établir à 22 711 € au 2^{ème} trimestre 2012 contre 20 450 € un an auparavant (+11 %).

L'écart entre le niveau national et régional s'est en revanche accentué avec la nouvelle réglementation 2012 et les montants PTZ attribués en Pays de la Loire sont inférieurs d'environ 30 % au niveau national ce trimestre.

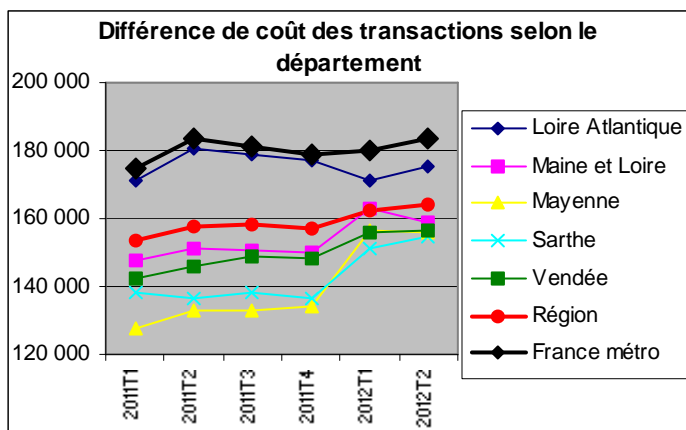


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Depuis la mise en place du PTZ+ en 2011, des différences majeures existent dans les montants alloués, selon la performance énergétique des logements. Au 2^{ème} trimestre 2012, si on exclut les rares aides dans l'ancien, l'aide moyenne est de 38 094 € pour les acquisitions dans le neuf avec un label BBC contre 18 426 € pour les acquisitions neuves ne disposant pas de ce label, soit un rapport supérieur à 2. Ces deux montants sont inférieurs respectivement de 11 % et 9 % aux montants observés au 2^{ème} trimestre 2011.

D'autres critères interviennent comme la composition familiale. Le montant moyen du PTZ est ainsi de 19 852 € pour les ménages de 1 et 2 personnes contre 26 182 € pour les ménages de 3 personnes et plus.

Le coût moyen des transactions bénéficiant d'un PTZ+ est de 163 896 € dans la région



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

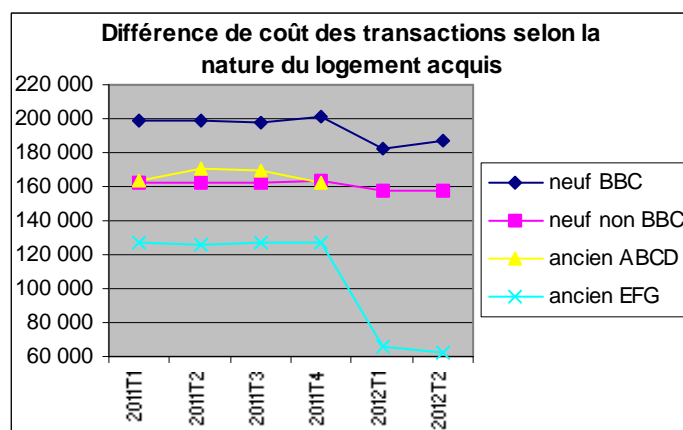
Des disparités de prix existent selon que le logement neuf dispose ou non du label BBC. Au 2^{ème} trimestre 2012, le coût moyen des transactions dans la région est ainsi de 186 711 € pour le neuf avec label BBC contre 157 829 € pour le neuf non BBC soit un écart de 15 %. Ces coûts d'acquisition sont en repli par rapport au 2^{ème} trimestre 2011, respectivement -6 % pour le BBC et -3 % pour le non BBC.

Par ailleurs, on observe que les logements individuels aidés coûtent 9 % de plus que les logements collectifs (164 909 € contre 151 422 €).

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ est de 163 896 € en Pays de la Loire au 2^{ème} trimestre 2012, en progression de 3,8 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2011. Cette hausse est liée à la non éligibilité depuis le 1^{er} janvier 2012 des logements anciens qui présentaient des prix moins élevés.

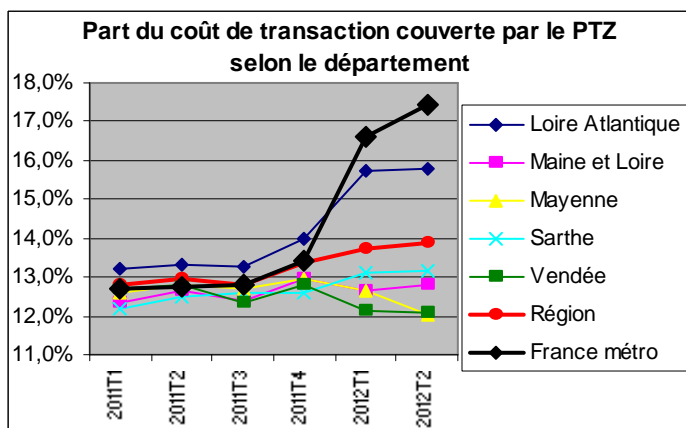
Ce montant est inférieur de 11 % au coût moyen des transactions nationales.

La Loire-Atlantique affiche des coûts de transaction plus élevés que le reste de la région (175 010 €). Pour les autres départements, le coût d'accès à la propriété se situe entre 154 700 € et 159 000 € lorsqu'il existe une aide PTZ, montants qui ont fortement progressé avec la limitation du dispositif aux logements neufs.



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

Le PTZ+ couvre en moyenne 13,9% du coût de l'investissement au 2^{ème} trimestre 2012



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

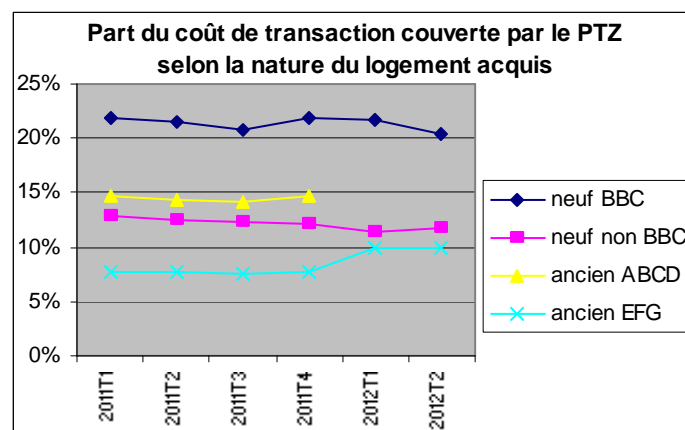
Par construction, le taux de couverture du prêt à taux zéro est différent selon la nature du logement. Le PTZ+ couvre ainsi 20,4 % des coûts de transaction pour les logements neufs avec label BBC contre 11,7 % pour les logements neufs ne disposant pas du label BBC. Cette part du coût de transaction couverte par le PTZ+ est assez stable par rapport aux trimestres précédents.

Par ailleurs, le taux de couverture du PTZ+ est plus fort dans les investissements collectifs (23 %) que dans l'individuel (13,2%), les logements collectifs étant plus souvent localisés dans les zones bénéficiant de conditions plus favorables.

Au 2^{ème} trimestre 2012, la part du coût des transactions couverte par le PTZ+ est de 13,9 % pour la région contre 17,4 % au niveau national. Comparée au 2^{ème} trimestre 2011, cette part est mécaniquement en hausse (+0,9 %), en lien avec la restriction du dispositif aux seuls logements neufs.

Des écarts importants (4,5 points) apparaissent dorénavant entre régional et national et résultent des différences de traitements entre zones géographiques, alors que les taux étaient proches en 2011.

La Loire-Atlantique bénéficie de meilleures conditions avec un PTZ couvrant 15,8% des coûts de transaction, alors que cette couverture est comprise entre 12 % et 13,2 % pour les autres départements.



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

Données de cadrage sur le PTZ+

Avertissement :

Les données mises à disposition par le SGFGAS au niveau régional et départemental concernent les offres émises et acceptées au 28/09/2012.

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 2^{ème} trimestre 2012 : l'analyse repose sur 17 377 PTZ exploités pour 17 512 PTZ émis, soit 99,2% des prêts.
- pour le 1^{er} semestre 2012 : l'analyse repose sur 28 230 PTZ exploités pour 28 546 PTZ émis entre janvier 2012 et juin 2012, soit 98,9% des prêts.
- pour l'année 2011 : l'analyse repose sur 356 981 PTZ exploités pour 357 288 PTZ émis, soit 99,9% des prêts.

DESCRIPTIF DES PTZ+

2ème trimestre 2012	nombre total de PTZ	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre total de PTZ neufs	% de PTZ neuf en BBC	nombre total de PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	535	84,7%	55,1%	535	31,2%	0
Maine-et-Loire	257	95,3%	52,9%	257	18,3%	0
Mayenne	90	100,0%	46,7%	90	12,2%	0
Sarthe	167	96,4%	50,3%	163	21,5%	4
Vendée	335	98,8%	60,3%	335	13,1%	0
Région	1 384	92,5%	54,8%	1 380	22,0%	4
National	17 030	76,6%	50,1%	16 999	30,7%	31

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

janvier 2012 / juin 2012	nombre total de PTZ	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre total de PTZ neufs	% de PTZ neuf en BBC	nombre total de PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	844	83,8%	57,1%	844	30,3%	0
Maine-et-Loire	435	96,1%	49,0%	431	16,7%	4
Mayenne	138	100,0%	48,6%	138	14,5%	0
Sarthe	253	97,6%	47,4%	249	19,3%	4
Vendée	565	99,3%	58,2%	565	13,3%	0
Région	2 235	92,7%	54,2%	2 227	21,1%	8
National	27 691	78,0%	49,4%	27 625	28,4%	64

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

LE MONTANT MOYEN DES PTZ+

Montant moyen des PTZ+ accordés selon la classe énergétique

2ème trimestre 2012	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	27 594	42 550	20 807	-
Maine-et-Loire	20 548	37 994	17 996	-
Mayenne	19 793	32 213	16 927	-
Sarthe	19 817	31 187	17 793	6 206
Vendée	18 906	30 705	17 068	-
Région	22 297	39 600	18 141	6 206
National	29 921	55 757	21 585	12 886

janvier 2012 / juin 2012	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	27 343	43 446	20 333	-
Maine-et-Loire	20 433	35 015	17 663	6 537
Mayenne	19 112	32 520	16 839	-
Sarthe	20 197	31 997	17 657	6 206
Vendée	18 927	31 528	16 998	-
Région	22 553	38 628	18 315	6 372
National	31 194	55 875	21 488	12 619

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

2ème 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	27 594	25 674	38 201	25 233	30 496
Maine-et-Loire	20 354	20 053	26 484	17 240	23 853
Mayenne	18 749	18 749	0	14 913	22 105
Sarthe	20 392	20 536	16 511	18 036	22 775
Vendée	18 941	18 953	17 910	15 534	24 114
Région	22 711	21 727	34 817	19 852	26 182
National	31 991	25 957	51 751	29 648	34 339

janvier 2012 / juin 2012	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	27 343	25 583	36 429	24 849	30 665
Maine-et-Loire	20 433	20 298	23 758	16 703	24 012
Mayenne	19 112	19 112	-	15 263	22 744
Sarthe	20 197	20 286	16 511	17 986	22 190
Vendée	18 927	18 934	17 910	15 778	23 316
Région	22 553	21 652	33 935	19 741	25 879
National	31 194	25 676	50 736	28 826	33 509

LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

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

2ème trimestre 2012	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction origine HLM
Loire-Atlantique	175 010	194 478	166 175	-
Maine-et-Loire	158 927	168 845	156 707	-
Mayenne	155 647	185 243	151 526	-
Sarthe	154 696	176 079	151 743	62 056
Vendée	156 762	185 138	152 472	-
Région	163 896	186 711	157 829	62 056
National	183 476	214 315	169 909	141 628

janvier 2012 / juin 2012	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction origine HLM
Loire-Atlantique	173 616	191 741	165 725	-
Maine-et-Loire	160 472	176 067	158 404	65 366
Mayenne	155 871	175 787	152 496	-
Sarthe	153 481	174 305	150 327	62 056
Vendée	156 297	180 464	152 598	-
Région	163 305	185 095	157 914	63 711
National	182 108	213 925	169 661	137 826

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

2ème trimestre 2012	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	175 010	178 744	154 381	163 475	189 188
Maine-et-Loire	158 927	159 071	155 980	155 324	162 977
Mayenne	155 647	155 647	0	149 046	161 424
Sarthe	154 696	156 667	101 802	152 888	156 525
Vendée	156 762	156 825	151 525	148 171	169 811
Région	163 896	164 909	151 422	155 971	173 520
National	183 476	178 627	199 357	172 766	194 209

janvier 2012 / juin 2012	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	173 616	178 021	150 883	161 557	189 674
Maine-et-Loire	160 472	160 905	149 821	153 983	166 699
Mayenne	155 871	155 871	-	149 981	161 430
Sarthe	153 481	154 736	101 802	152 992	153 922
Vendée	156 297	156 331	151 525	149 970	165 118
Région	163 305	164 438	148 993	155 588	172 432
National	182 108	177 910	196 976	171 489	192 489

LE POIDS DU PTZ+ DANS LE COUT DES TRANSACTIONS

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

2ème trimestre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	15,8%	21,9%	12,5%	-
Maine-et-Loire	12,9%	22,5%	11,5%	-
Mayenne	12,7%	17,4%	11,2%	-
Sarthe	12,8%	17,7%	11,7%	10,0%
Vendée	12,1%	16,6%	11,2%	-
Région	13,6%	21,2%	11,5%	10,0%
National	16,3%	26,0%	12,7%	9,1%

janvier 2012 / juin 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	15,7%	22,7%	12,3%	-
Maine-et-Loire	12,7%	19,9%	11,2%	10,0%
Mayenne	12,3%	18,5%	11,0%	-
Sarthe	13,2%	18,4%	11,7%	10,0%
Vendée	12,1%	17,5%	11,1%	-
Région	13,8%	20,9%	11,6%	10,0%
National	17,1%	26,1%	12,7%	9,2%

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%

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^{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 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^{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).

- 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^{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.

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^{ème} 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