

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

1 401 PTZ+ délivrés au 3^{ème} trimestre 2012, contre 5 830 au 3^{ème} trimestre 2011. La région concentre 7,8 % des prêts accordés

Le prêt à taux zéro plus a subi une réforme conséquente au 1^{er} janvier 2012. Cette réforme a eu des impacts importants sur le nombre et les caractéristiques des PTZ+ accordés.

Seuls 1 401 prêts ont été accordés au 3^{ème} trimestre 2012 contre 5 830 pour le 3^{ème} trimestre de 2011. De janvier à septembre 2012, la région a ainsi enregistré 3 636 PTZ+ soit 4,6 fois moins que pour les 9 premiers mois de 2011. Sur le seul champ des logements neufs, on note ainsi un repli de 30 % qui s'explique en partie par le rétablissement de conditions de ressources depuis le 1^{er} janvier 2012.

Ce trimestre, les Pays de la Loire concentrent 7,8 % des offres accordées en France. La région occupe la 3^{ème} place pour le nombre de prêts accordés, comme pour le taux de PTZ+ par ménage (9,2 PTZ+ pour 10 000 ménages).

La part des logements disposant du label BBC progresse à 27 %, mais demeure sous la moyenne nationale (35 % de BBC) qui est tirée par l'Île de France (83 %). Par ailleurs, 91,6 % des logements aidés sont des maisons et 53 % des aides sont attribuées à des ménages de 1 ou 2 personnes.

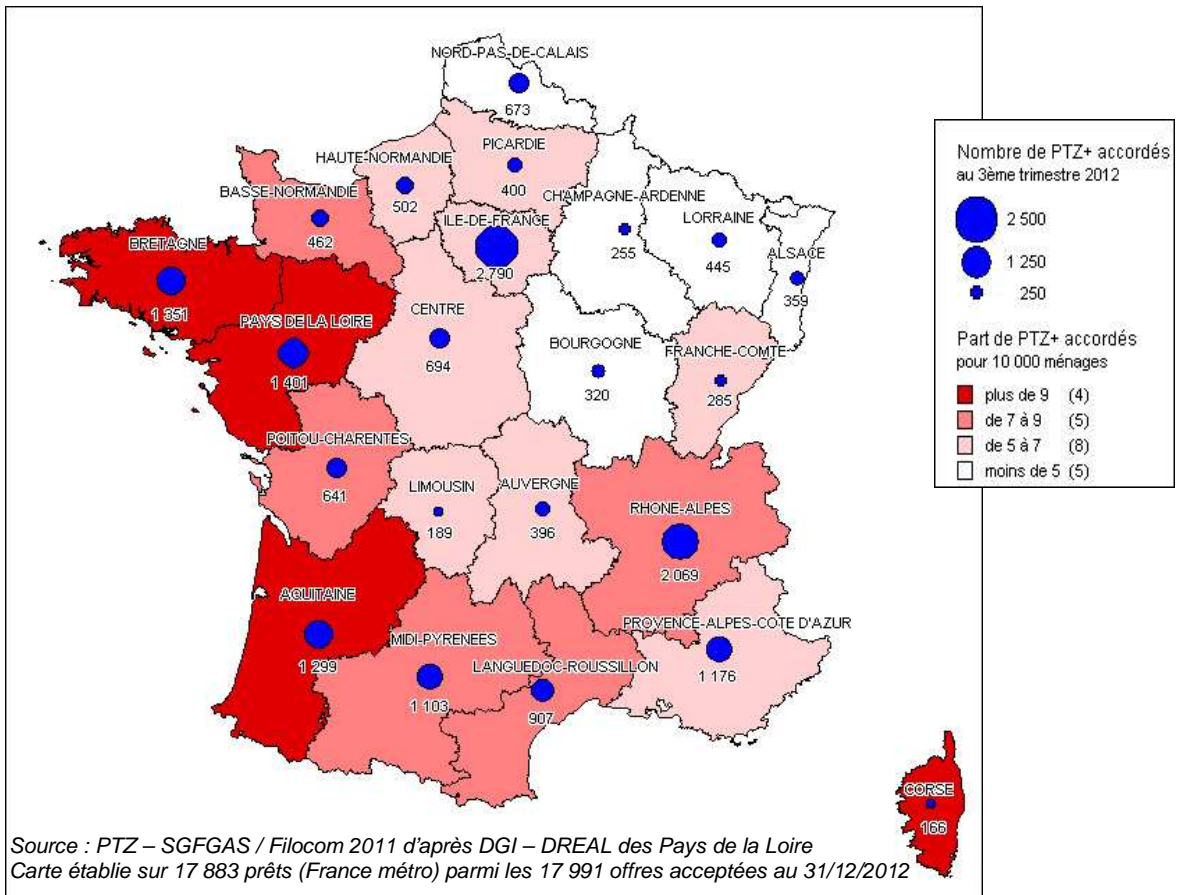
Le montant moyen du PTZ+ au 3^{ème} trimestre 2012 est de 24 253 € (40 145 € pour le neuf BBC contre 18 430 € pour le neuf non BBC) pour un coût moyen de transaction de 168 689 €, soit un taux de couverture moyen des investissements par le PTZ+ de 14,4 % pour la région.

La région concentre 7,8 % des PTZ+ délivrés au 3^{ème} trimestre 2012

Entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2012, 1 401 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, sur un total de 17 883 prêts délivrés au niveau national. Ces 1 401 PTZ+ représentent 7,8 % 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 (2 790 PTZ+) et Rhône-Alpes (2 069 PTZ+) et donc devant les régions PACA (1 176 PTZ+) et Nord-Pas-de-Calais (673 PTZ+) qui recensent pourtant une population plus importante.

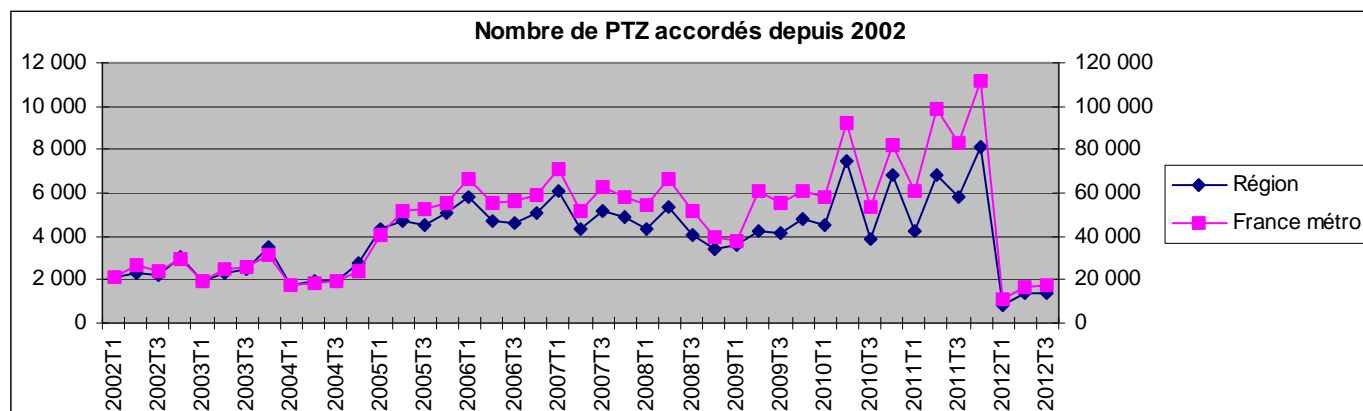
Au 3^{ème} trimestre 2012, on compte ainsi 9,2 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 ménages contre 6,7 au niveau national. La région occupe la troisième place pour le taux de PTZ+ accordés par ménage, derrière la Corse (13,2 PTZ+ pour 10 000 ménages) et la Bretagne (9,6 pour 10 000), mais devant l'Aquitaine (9,1 pour 10 000) et Midi-Pyrénées (8,8 pour 10 000).



Source : PTZ – SGFGAS / Filocom 2011 d'après DGI – DREAL des Pays de la Loire
Carte établie sur 17 883 prêts (France métro) parmi les 17 991 offres acceptées au 31/12/2012

Une évolution du nombre de prêts très dépendante des évolutions du dispositif : seulement 3 636 PTZ+ accordés entre janvier et septembre 2012, soit presque 5 fois moins qu'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 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 re-dynamiser 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 %.

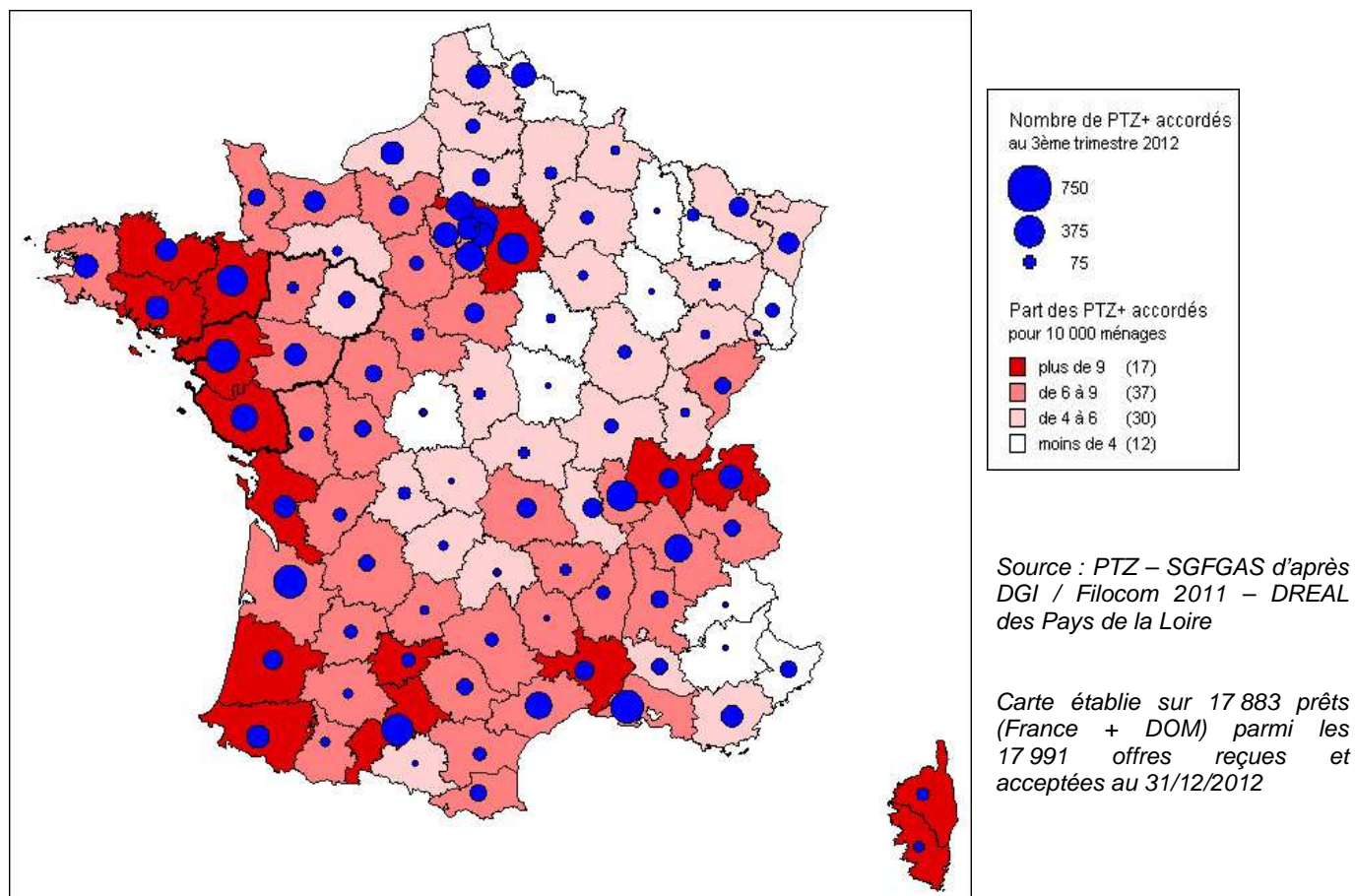
Parmi les demandeurs 2011, on a compté 19,8 % de ménages qui n'auraient pas été éligibles à cette aide en 2010 lorsqu'il existait des conditions de ressources (23,3 % au niveau national). La hausse observée en 2011 doit donc être relativisée ; à champ constant (application des conditions de ressources 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 1^{er} juin 2012 des 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, les 9 premiers mois d'application de ce nouveau dispositif n'ont compté que 3 636 prêts accordés. Ce niveau est le plus faible jamais observé depuis la création de l'aide en 1995 et est 4,6 fois inférieur au niveau atteint au cours des 9 premiers mois 2011. Sur les seuls PTZ neufs, on observe un repli de 30 % sur cette période ; une partie de ce recul est liée aux conditions de ressources à nouveau mises en place depuis le 1^{er} janvier 2012. 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).

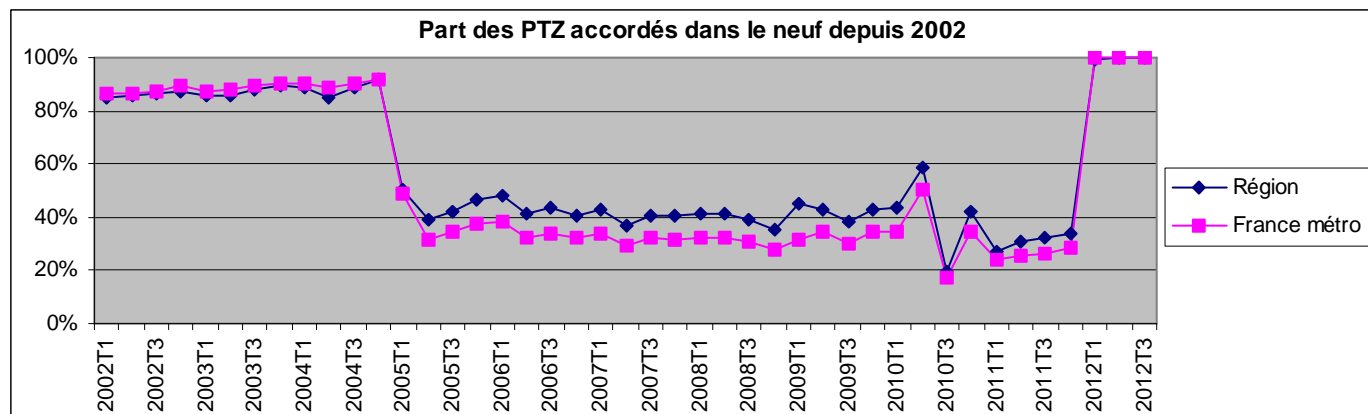
La Loire-Atlantique occupe la 3^{ème} place pour le nombre de PTZ+ accordés, la Vendée la 1^{ère} place pour le nombre de PTZ+ par ménage



Au niveau départemental et en valeur absolue, la Loire-Atlantique (545 PTZ+ autorisés au 3^{ème} trimestre 2012) occupe la troisième marche du podium derrière la Gironde (558 PTZ+) et les Bouches du Rhône (553 PTZ+). La Vendée et le Maine-et-Loire occupent respectivement les 13^{ème} et 27^{ème} place avec 369 et 262 PTZ+ délivrés au 3^{ème} trimestre 2012. La Sarthe est en milieu de tableau en 49^{ème} position avec 143 PTZ+, la Mayenne se situe plus loin dans le classement (71^{ème} place) avec seulement 82 nouveaux accédants aidés ce trimestre.

En valeur relative, l'analyse est différente. La Vendée se classe en effet en tête position avec 13,3 PTZ+ accordés pour 10 000 ménages, très proche de la Corse (13,2 PTZ+ pour 10 000 ménages), suivent le Tarn-et-Garonne, l'Ille-et-Vilaine et les Landes avec des valeurs comprises de 11,4 à 12 PTZ+ pour 10 000 ménages. La Loire-Atlantique occupe le 9^{ème} rang avec 10 PTZ+ pour 10 000 ménages. Le Maine-et-Loire est 28^{ème} (8,1 PTZ+ pour 10 000 ménages). La Mayenne et la Sarthe sont dans la deuxième partie du classement (51^{ème} et 55^{ème} position) avec 6,4 et 5,9 PTZ+ pour 10 000 ménages au 3^{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.

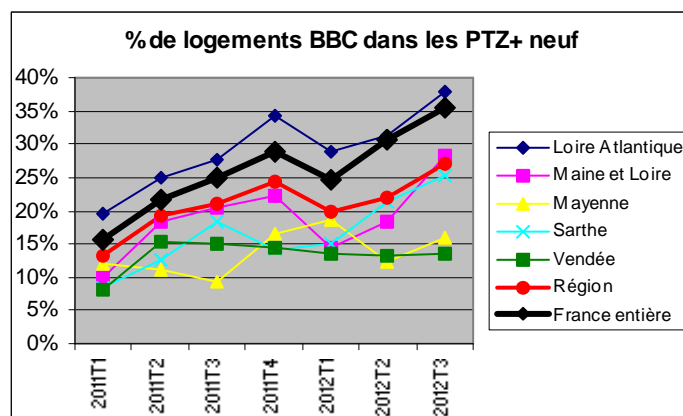
Après l'extension de l'aide à toutes les primo-accessions dans l'ancien, ce taux a chuté pour fluctuer autour de 40 % en Pays de la Loire sur la période 2005-2010. Il se situait alors 8 à 9 points au-dessus de la tendance nationale, résultat combiné d'un fort dynamisme dans la construction régionale 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 (réduction de la majoration à 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 (3 624 sur 3 636) concerne dorénavant un logement neuf.

Plus du quart des PTZ+ accordés au 3^{ème} trimestre 2012 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.

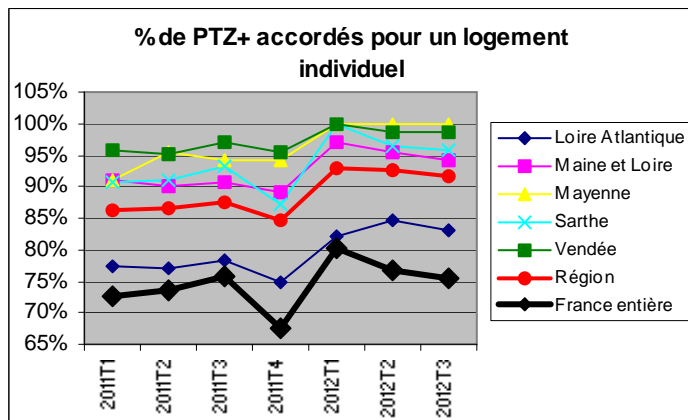
Au 3^{ème} trimestre 2012, 27,1 % des logements neufs ayant obtenu un PTZ+ disposaient d'un label BBC, soit la 7^{ème} place régionale, très loin derrière l'Île de France (83 %). Après une forte progression de 13 % à 24 % en 2011, le 1^{er} semestre 2012 avait accusé un recul. Il progresse fortement ce trimestre pour constituer un nouveau record. Avec une part de 37,8%, la Loire-Atlantique se positionne comme le meilleur département de la région, mais n'occupe que la 18^{ème} place nationale.

Au total 378 logements disposant du label BBC ont été aidés dans la région au 3^{ème} trimestre 2012, soit 6 % de la production nationale. En nombre, la région occupe la 5^{ème} place derrière l'Île-de-France (2 317), Rhône Alpes (702), PACA (687) et la Bretagne (406).



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

Le PTZ+ est mobilisé principalement pour l'acquisition de maisons individuelles (91,6 %)



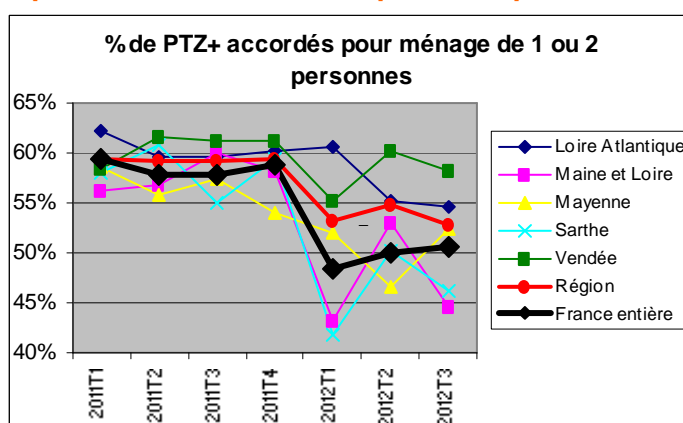
Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Au 3^{ème} trimestre 2012, 91,6 % des logements ayant obtenu un PTZ+ dans la région sont des logements individuels contre 75,4 % au niveau national. Le nouveau dispositif 2012 est plus favorable aux logements individuels, leur part ayant progressé d'environ 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 94 % en Maine-et-Loire, Sarthe et Vendée.

C'est en Loire-Atlantique que la part des maisons parmi les PTZ+ est la plus faible (83 %), mais à un niveau qui demeure sensiblement supérieur à la moyenne nationale.

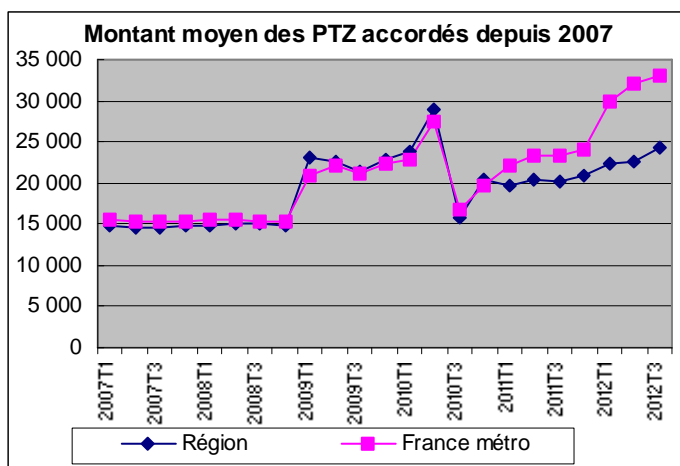
Avec la réforme 2012, la part des ménages de 1 ou 2 personnes a diminué de plus de 6 points

Au 3^{ème} trimestre 2012, 52,7% des PTZ sont sollicités par un ménage composé de 1 ou 2 personnes. Entre les 9 premiers mois de 2012 (52,7 %) et la même période de 2011 (59,2 %), ce taux est en repli de 6,5 points sur la région. 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 3 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 : 56-58 % entre janvier et septembre 2012. Ce taux est en revanche inférieur à 50 % dans les trois autres départements de la région.

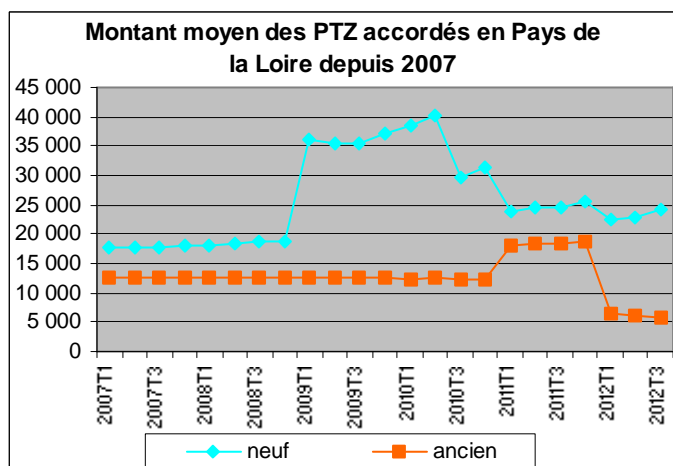


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Un montant moyen de prêt de 24 253 € au 3^{ème} trimestre 2012 : 40 145 € pour le neuf BBC et 18 430 € 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.

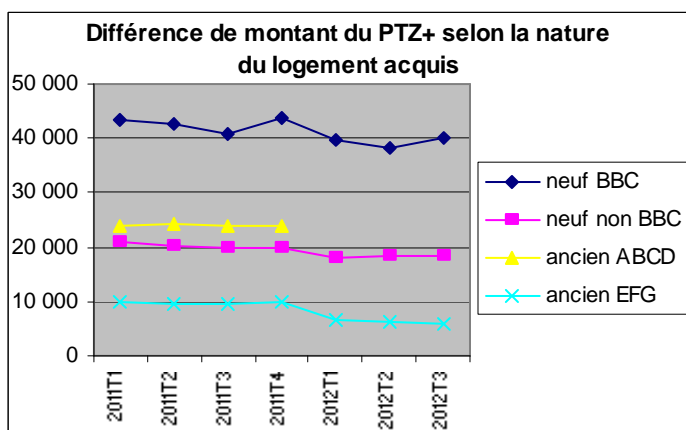
En fait, la mise en place du PTZ+ en 2011 a été avantageuse pour les accédants dans l'ancien, le montant de l'aide était en effet proche de 18 500 € dans la région en 2011, en progression d'environ 50% par rapport à 2010.

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.

Sur les 9 premiers mois de 2012 comparé à 2011, le montant moyen des PTZ pour les logements neufs a présenté un repli d'environ 5 % 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 24 253 € au 3^{ème} trimestre 2012 contre 20 292 € un an auparavant (+20 %), par effet de structure.

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 de 27 % au niveau national ce trimestre.

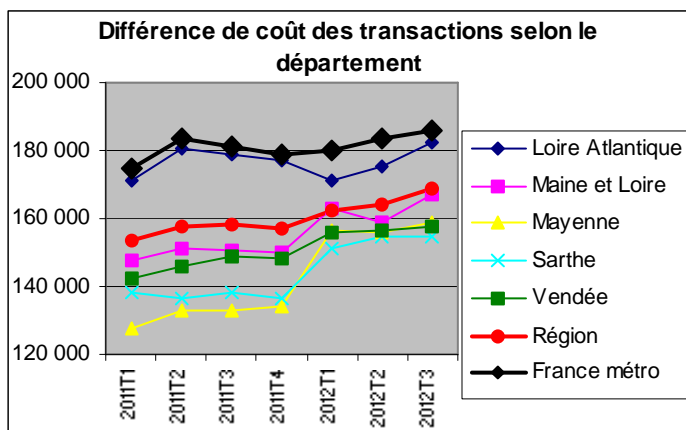


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Depuis la mise en place du PTZ+ en 2011, des différences majeures existent dans les montants alloués, selon la performance énergétique des logements. Au 3^{ème} trimestre 2012, si on exclut les rares aides dans l'ancien, l'aide moyenne est de 40 145 € pour les acquisitions dans le neuf avec un label BBC contre 18 430 € pour les acquisitions neuves ne disposant pas de ce label, soit un rapport supérieur à 2. Ces deux montants sont inférieurs respectivement de 2 % et 8 % aux montants observés au 3^{ème} trimestre 2011.

D'autres critères interviennent comme la composition familiale. Le montant moyen du PTZ est ainsi de 20 432 € pour les ménages de 1 et 2 personnes contre 28 519 € pour les ménages de 3 personnes et plus.

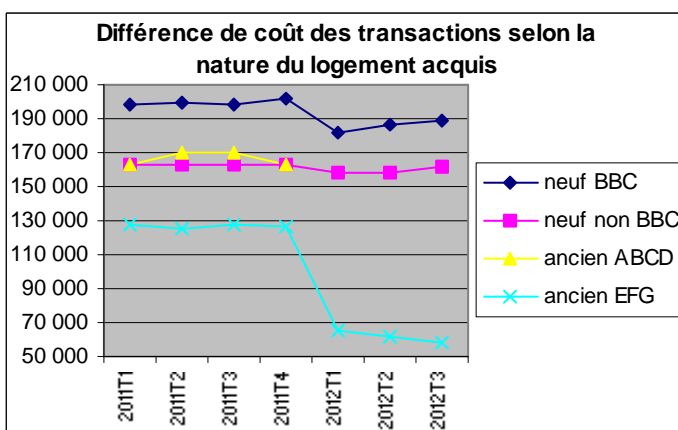
Le coût moyen des transactions bénéficiant d'un PTZ+ est de 168 689 € dans la région



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

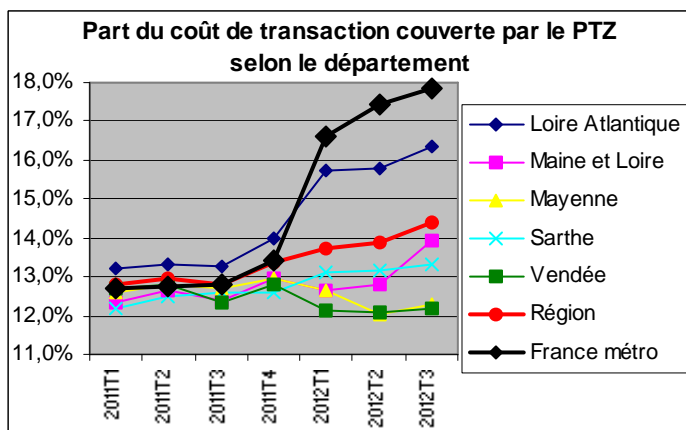
Des disparités de prix existent selon que le logement neuf dispose ou non du label BBC. Au 3^{ème} trimestre 2012, le coût moyen des transactions dans la région est ainsi de 188 620 € pour le neuf avec label BBC contre 161 727 € pour le neuf non BBC soit un écart de 15 %. Ces coûts d'acquisition sont en repli d'environ 5 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2011 pour le BBC et stables pour les acquisitions non BBC.

Par ailleurs, on observe que les logements individuels aidés coûtent 15 % de plus que les logements collectifs (170 605 € contre 147 854 €) ... mais pour des surfaces habitables non comparables ...



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

Le PTZ+ couvre en moyenne 14,4% du coût de l'investissement au 3^{ème} trimestre 2012



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

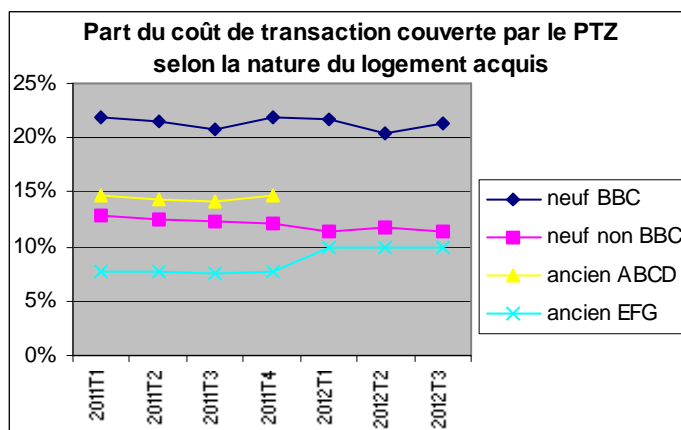
Le taux de couverture du prêt à taux zéro est différent selon la nature du logement. Le PTZ+ couvre ainsi 21,3 % des coûts de transaction pour les logements neufs avec label BBC contre 11,4 % pour les logements neufs ne disposant pas du label BBC. Cette part du coût de transaction couverte par le PTZ+ est assez stable par rapport aux trimestres précédents.

Par ailleurs, le taux de couverture du PTZ+ est plus fort dans les investissements collectifs (22,9 %) que dans l'individuel (13,7%), les logements collectifs étant plus souvent localisés dans les zones bénéficiant de conditions plus favorables.

Au 3^{ème} trimestre 2012, la part du coût des transactions couverte par le PTZ+ est de 14,4 % pour la région contre 17,8 % au niveau national. Comparée au 3^{ème} trimestre 2011, cette part est mécaniquement en hausse (+1,6 %), en lien avec la restriction du dispositif aux seuls logements neufs.

Des écarts importants (3,4 points) apparaissent dorénavant entre régional et national et résultent des différences de traitements entre zones géographiques, alors que les taux étaient similaires en 2011.

La Loire-Atlantique bénéficie de meilleures conditions avec un PTZ couvrant 16,3% des coûts de transaction, alors que cette couverture est comprise entre 12,2 % et 13,9 % 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 31/12/2012.

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 3^{ème} trimestre 2012 : l'analyse repose sur 17 883 PTZ exploités pour 17 991 PTZ émis, soit 99,4% des prêts.
- pour le 9 premiers mois de 2012 : l'analyse repose sur 45 574 PTZ exploités pour 45 998 PTZ émis entre janvier 2012 et septembre 2012, soit 99,1% des prêts.

DESCRIPTIF DES PTZ+

3ème 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	545	83,1%	54,7%	545	37,8%	0
Maine-et-Loire	262	94,3%	44,7%	262	28,2%	0
Mayenne	82	100,0%	52,4%	82	15,9%	0
Sarthe	143	95,8%	46,2%	139	25,2%	4
Vendée	369	98,6%	58,3%	369	13,6%	0
Région	1 401	91,6%	52,7%	1 397	27,1%	4
National	17 883	75,4%	50,7%	17 842	35,5%	41

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

janvier 2012 / septembre 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	1 389	83,5%	56,2%	1 389	33,3%	0
Maine-et-Loire	697	95,4%	47,3%	693	21,1%	4
Mayenne	220	100,0%	50,0%	220	15,0%	0
Sarthe	396	97,0%	47,0%	388	21,4%	8
Vendée	934	99,0%	58,2%	934	13,4%	0
Région	3 636	92,2%	53,6%	3 624	23,4%	12
National	45 574	77,0%	49,9%	45 467	31,1%	105

* : 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

3ème trimestre 2012	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	29 783	45 454	20 261	-
Maine-et-Loire	23 275	35 498	18 464	-
Mayenne	19 503	31 060	17 325	-
Sarthe	20 638	32 175	17 323	5 873
Vendée	19 236	33 090	17 065	-
Région	24 253	40 145	18 430	5 873
National	33 149	55 176	21 133	9 762

janvier 2012 / septembre 2012	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	28 301	44 341	20 307	-
Maine-et-Loire	21 502	35 260	17 938	6 537
Mayenne	19 258	31 945	17 019	-
Sarthe	20 356	32 072	17 543	6 040
Vendée	19 049	32 153	17 024	-
Région	23 208	39 304	18 358	6 205
National	31 961	55 563	21 357	11 503

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

3ème 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	29 783	28 284	37 164	25 972	34 382
Maine-et-Loire	23 275	23 336	22 278	18 935	26 777
Mayenne	19 503	19 503	0	17 066	22 190
Sarthe	20 638	20 834	16 174	16 606	24 094
Vendée	19 236	19 111	28 310	15 415	24 571
Région	24 253	23 372	33 829	20 432	28 519
National	33 149	26 674	53 004	30 834	35 527

janvier 2012 / septembre 2012	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	28 301	26 638	36 724	25 278	32 172
Maine-et-Loire	21 502	21 426	23 064	17 494	25 104
Mayenne	19 258	19 258	-	15 968	22 548
Sarthe	20 356	20 481	16 343	17 496	22 888
Vendée	19 049	19 003	23 688	15 634	23 812
Région	23 208	22 310	33 891	20 003	26 916
National	31 961	26 059	51 686	29 626	34 289

LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

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

3ème trimestre 2012	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction origine HLM
Loire-Atlantique	182 207	197 638	172 830	-
Maine-et-Loire	166 892	179 060	162 102	-
Mayenne	158 935	185 664	153 899	-
Sarthe	154 756	182 250	149 196	58 728
Vendée	157 565	170 839	155 485	-
Région	168 689	188 620	161 727	58 728
National	185 965	211 992	171 974	99 929

janvier 2012 / septembre 2012	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction origine HLM
Loire-Atlantique	176 987	194 371	168 323	-
Maine-et-Loire	162 885	177 584	159 675	65 366
Mayenne	157 013	179 678	153 014	-
Sarthe	153 941	177 655	149 942	60 392
Vendée	156 798	176 614	153 737	-
Région	165 379	186 664	159 314	62 050
National	183 622	213 061	170 512	123 028

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

3ème 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	29 783	28 284	37 164	25 972	34 382
Maine-et-Loire	23 275	23 336	22 278	18 935	26 777
Mayenne	19 503	19 503	0	17 066	22 190
Sarthe	20 638	20 834	16 174	16 606	24 094
Vendée	19 236	19 111	28 310	15 415	24 571
Région	24 253	23 372	33 829	20 432	28 519
National	33 149	26 674	53 004	30 834	35 527

janvier 2012 / septembre 2012	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	176 987	182 017	151 507	163 920	193 723
Maine-et-Loire	162 885	163 920	141 386	155 767	169 286
Mayenne	157 013	157 013	-	151 250	162 777
Sarthe	153 941	155 387	107 685	150 074	157 367
Vendée	156 798	156 843	152 211	150 195	166 008
Région	165 379	166 797	148 516	156 676	175 446
National	183 622	179 448	197 571	172 837	194 370

LE POIDS DU PTZ+ DANS LE COUT DES TRANSACTIONS

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

3ème trimestre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	16,3%	23,0%	11,7%	-
Maine-et-Loire	13,9%	19,8%	11,4%	-
Mayenne	12,3%	16,7%	11,3%	-
Sarthe	13,3%	17,7%	11,6%	10,0%
Vendée	12,2%	19,4%	11,0%	-
Région	14,4%	21,3%	11,4%	10,0%
National	17,8%	26,0%	12,3%	9,8%

janvier 2012 / septembre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	16,0%	22,8%	12,1%	-
Maine-et-Loire	13,2%	19,9%	11,2%	10,0%
Mayenne	12,3%	17,8%	11,1%	-
Sarthe	13,2%	18,1%	11,7%	10,0%
Vendée	12,1%	18,2%	11,1%	-
Région	14,0%	21,1%	11,5%	10,0%
National	17,4%	26,1%	12,5%	9,4%

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

3ème trimestre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	16,3%	15,0%	24,4%	15,5%	17,2%
Maine-et-Loire	13,9%	13,8%	16,9%	11,9%	15,5%
Mayenne	12,3%	12,3%	-	11,1%	13,4%
Sarthe	13,3%	13,3%	14,2%	11,5%	14,8%
Vendée	12,2%	12,1%	18,5%	10,2%	14,7%
Région	14,4%	13,7%	22,9%	12,9%	15,8%
National	17,8%	14,7%	26,7%	17,6%	18,0%

janvier 2012 / septembre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	16,0%	14,6%	24,2%	15,4%	16,6%
Maine-et-Loire	13,2%	13,1%	16,3%	11,2%	14,8%
Mayenne	12,3%	12,3%	-	10,6%	13,9%
Sarthe	13,2%	13,2%	15,2%	11,7%	14,5%
Vendée	12,1%	12,1%	15,6%	10,4%	14,3%
Région	14,0%	13,4%	22,8%	12,8%	15,3%
National	17,4%	14,5%	26,2%	17,1%	17,6%

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 (depuis juin 2012 sont 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. Depuis juin 2012, les logements anciens faisant l'objet de travaux de rénovation d'envergure sont 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

5 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 73 00

Directeur
de la publication :
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2013