

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

**3 010 PTZ+ accordés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 63 % de moins qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 ... mais deux fois plus qu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012**

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, 3 010 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire. Ce niveau est un repli de 63 % comparé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Ce fort recul résulte des nouvelles modalités du dispositif 2012 (rétablissement de conditions de ressources – exclusion des logements anciens du dispositif) qui ont limité le nombre de ménages et logements éligibles. Sur l'ensemble de l'année 2012, le repli sur le seul champ des logements neufs n'est cependant que de 16 %.

Ce chiffre est également en très forte progression comparé aux valeurs enregistrées lors des 3 premiers trimestres 2012 (+115 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012). Ce sursaut trouve son origine dans l'anticipation du nouveau dispositif 2013 qui impose des conditions de ressources plus strictes, rend la performance énergétique obligatoire et voit les quotités du PTZ+ diminuer.

Ce trimestre, les Pays de la Loire concentrent 8,9 % des offres accordées en France. La région occupe la 3<sup>ème</sup> place pour le nombre de prêts accordés, mais la première place pour le taux de PTZ+ par ménage (19,9 PTZ+ pour 10 000 ménages).

La part des logements disposant du label BBC progresse à 30 %, mais demeure sous la moyenne nationale (39 % de BBC) qui est tirée par l'Île de France (86 %). Par ailleurs, 92,8 % des logements aidés sont des maisons et 53 % des aides sont attribuées à des ménages de 1 ou 2 personnes.

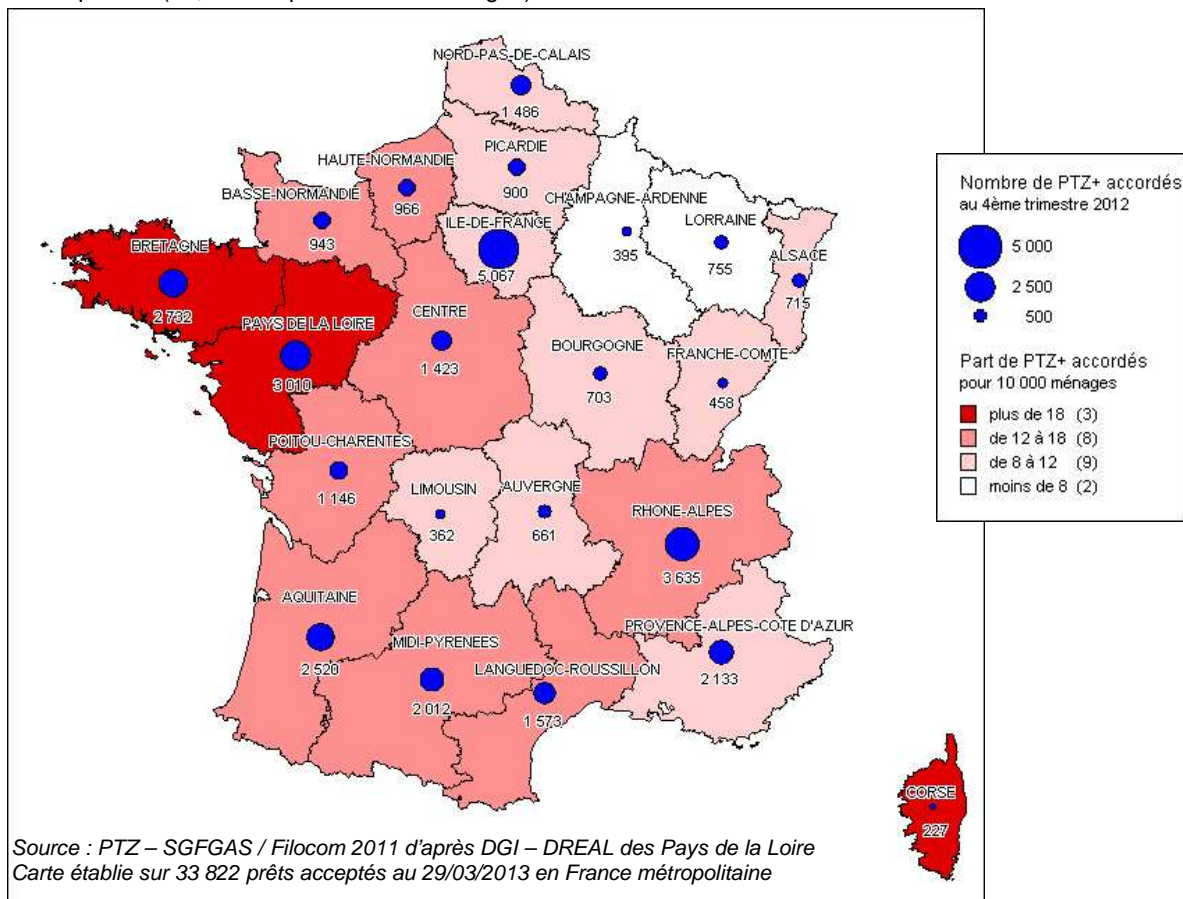
Le montant moyen du PTZ+ au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 est de 24 827 € (39 565 € pour le neuf BBC contre 18 579 € pour le neuf non BBC) pour un coût moyen de transaction de 171 014 €, soit un taux de couverture moyen des investissements par le PTZ+ de 14,5 % pour la région.

### La région concentre 8,9 % des PTZ+ délivrés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

Entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 31 décembre 2012, 3 010 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, sur un total de 33 822 prêts délivrés au niveau national. Ces 3 010 PTZ+ représentent 8,9 % des prêts accordés au niveau national pour un poids démographique de la région de 5,7 %.

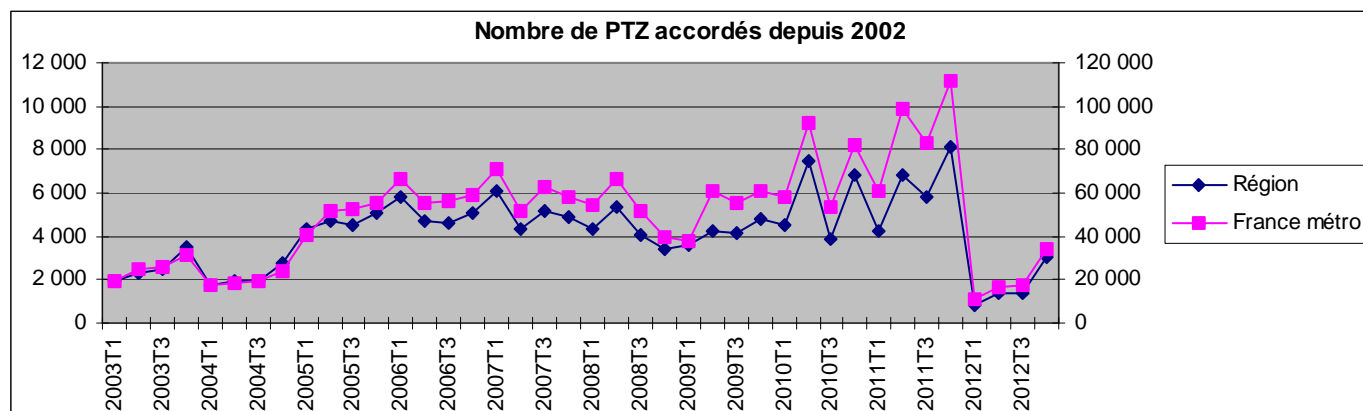
En nombre, les Pays de la Loire occupent la troisième marche du podium derrière l'Île de France (5 067 PTZ+) et Rhône-Alpes (3 635 PTZ+) et donc devant les régions PACA (2 133 PTZ+) et Nord-Pas-de-Calais (1 486 PTZ+) qui recensent pourtant une population plus importante.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, on compte ainsi 19,9 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 ménages contre 12,6 au niveau national. La région occupe ainsi la première place pour le taux de PTZ+ accordés par ménage, devant la Bretagne (19,5 PTZ+ pour 10 000 ménages), la Corse (18,1 PTZ+ pour 10 000 ménages) et l'Aquitaine (17,7 PTZ+ pour 10 000 ménages).



## Une évolution du nombre de prêts très dépendante des évolutions du dispositif : seulement 6 646 PTZ+ accordés en 2012, soit 4 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<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.

A partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2009, il a été décidé de doubler le montant du PTZ dans le neuf 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<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 nouvelles évolutions du dispositif (réduction de la majoration de 100 % à 50 % du montant du NPTZ dans le neuf au 2<sup>nd</sup> semestre 2010), 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 ... 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> trimestre 2010, c'est le passage au PTZ+ et la suppression de la majoration 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.

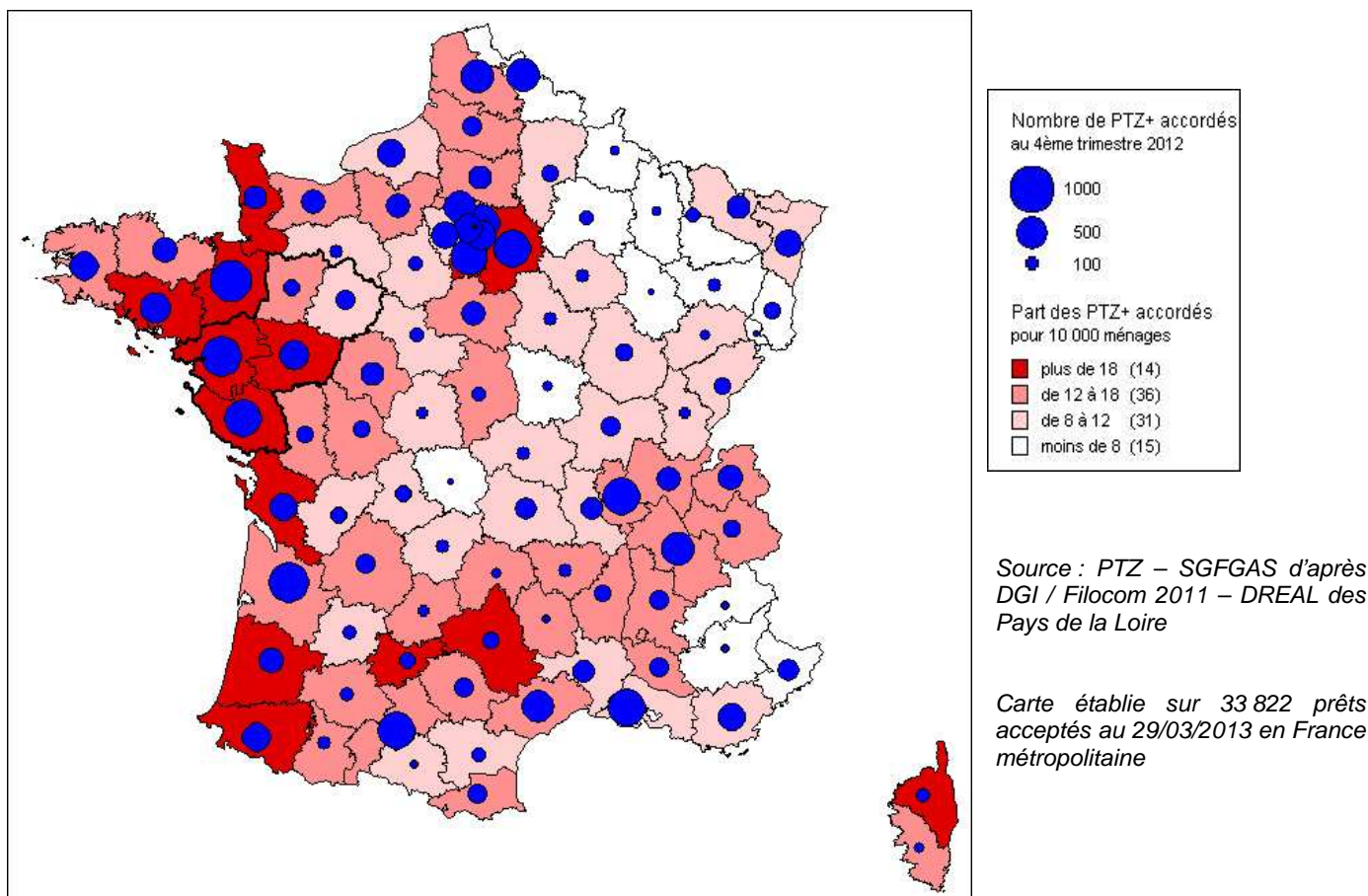
Sur l'année 2011, 24 991 PTZ+ ont été accordés, soit une hausse de 10 % sur un an. Cette aide représentait alors 165 PTZ+ pour 10 000 ménages dans la région et la première place nationale. Cependant, la contribution de la région a de nouveau diminué pour passer à 7 %. Parmi les demandeurs 2011, on a 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). A champ constant (conditions de ressources 2010), on aurait donc observé une baisse 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 alors 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 a exclu les logements anciens, à l'exception des logements HLM acquis par leur locataire ... et depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012 des logements anciens avec travaux d'envergure rendant le logement dans un état 'neuf'. 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, soit le plus faible niveau jamais observé depuis la création de l'aide en 1995 (4,6 fois inférieur au niveau atteint au cours des 9 premiers mois 2011). Le niveau du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 est plus élevé que les 3 premiers trimestres 2012 avec 3 010 prêts autorisés, en repli néanmoins de 63 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011. Ce 'sursaut' réside dans l'anticipation du dispositif 2013 qui impose des conditions de ressources plus strictes, rend la performance énergétique obligatoire et voit les quotités du PTZ+ diminuer. Sur l'ensemble de l'année 2012, le recul des aides est de 73 %. Sur les seuls PTZ neufs, on observe un repli de 16 %, en lien avec le rétablissement de conditions de ressources en 2012. La région concentre 8,4 % des aides nationales.

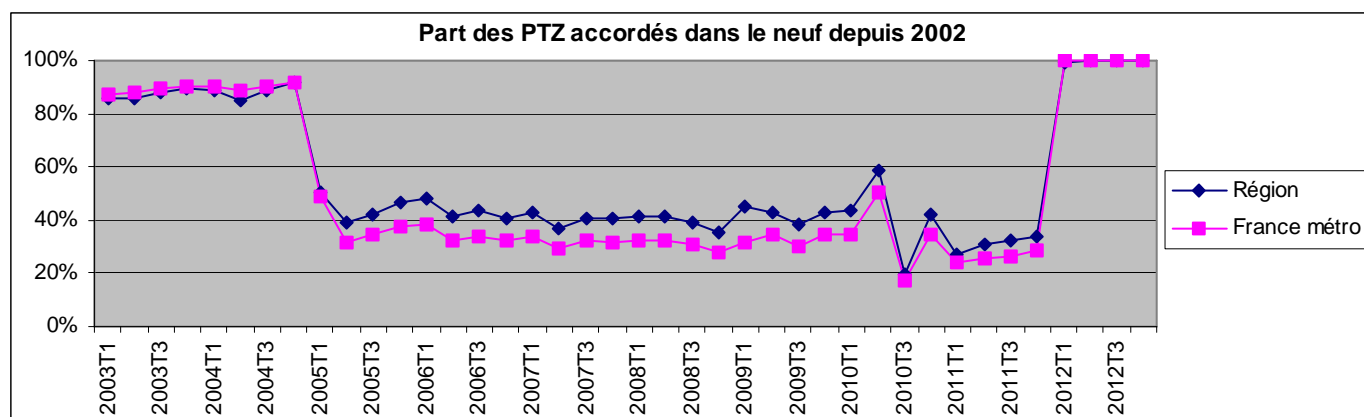
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, la Loire-Atlantique occupe la 2<sup>ème</sup> place pour le nombre de PTZ+ accordés, la Vendée la 1<sup>ère</sup> place pour le nombre de PTZ+ par ménage



Au niveau départemental et en valeur absolue, la Loire-Atlantique (1 056 PTZ+ autorisés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012) occupe la deuxième marche du podium derrière la Bretagne (1 082 PTZ+) et devant la Gironde (1 041 PTZ+). La Vendée et le Maine-et-Loire occupent respectivement les 8<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> place avec 887 et 604 PTZ+ délivrés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. La Sarthe est en milieu de tableau en 48<sup>ème</sup> position avec 278 PTZ+, la Mayenne se situe plus loin dans le classement (62<sup>ème</sup> place) avec 185 nouveaux accédants aidés ce trimestre.

En valeur relative, l'analyse est différente. La Vendée se classe en effet en pôle position avec 31,9 PTZ+ accordés pour 10 000 ménages, loin devant L'Ille-et-Vilaine et les Landes (26,4 et 26,3 PTZ+ pour 10 000 ménages) qui occupent les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> positions. La Loire-Atlantique et le Maine-et-loire sont également très dynamiques avec les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> places du classement avec respectivement 19,4 et 18,7 PTZ+ accordés pour 10 000 ménages. La Mayenne et la Sarthe dans la partie centrale du classement (33<sup>ème</sup> et 52<sup>ème</sup> position) avec 14,4 et 11,6 PTZ+ pour 10 000 ménages au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

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



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 (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<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 (99,7 %) concerne dorénavant un logement neuf.

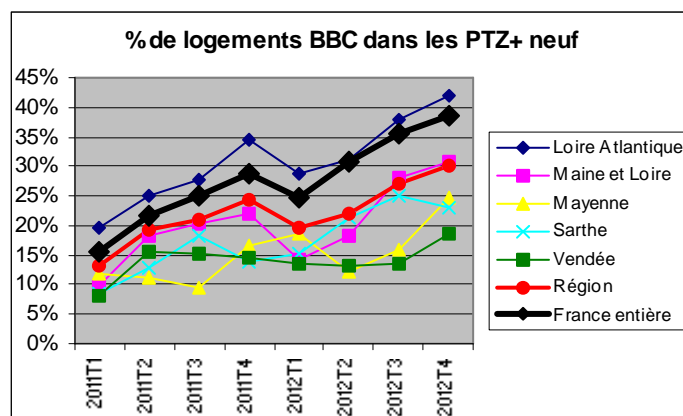
### 30 % des PTZ+ accordés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 concernent un logement avec label BBC

Le label Bâtiment Basse Consommation (BBC) correspond au niveau le plus élevé du label haute performance énergétique. Il est 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, 30,1 % des logements neufs ayant obtenu un PTZ+ disposaient d'un label BBC, soit la 7<sup>ème</sup> place régionale, très loin derrière l'Île de France (86 %). Après une forte progression de 13 % à 24 % en 2011, le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 avait accusé un recul important à 20 % avant de progresser, depuis, en continu.

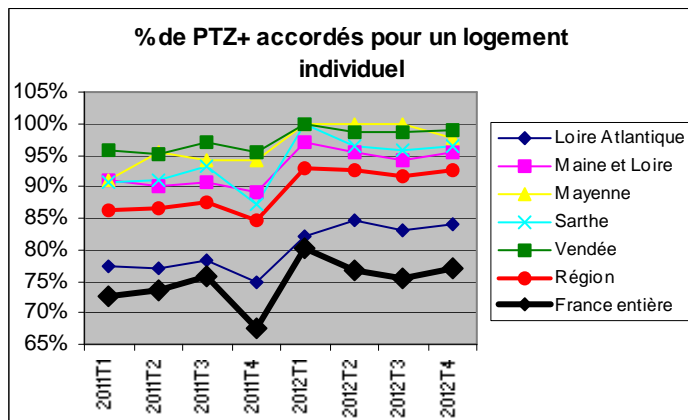
Avec une part de 42,0%, la Loire-Atlantique se positionne comme le meilleur département de la région, mais n'occupe que la 18<sup>ème</sup> place nationale.

Au total 902 logements disposant du label BBC ont été aidés dans la région au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, soit 6,9 % de la production nationale. En nombre, la région occupe la 5<sup>ème</sup> place derrière l'Île-de-France (4 341), Rhône Alpes (1 378), PACA (1 329) et la Bretagne (953).



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

### Le PTZ+ est mobilisé principalement pour l'acquisition de maisons individuelles (92,8 %)



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

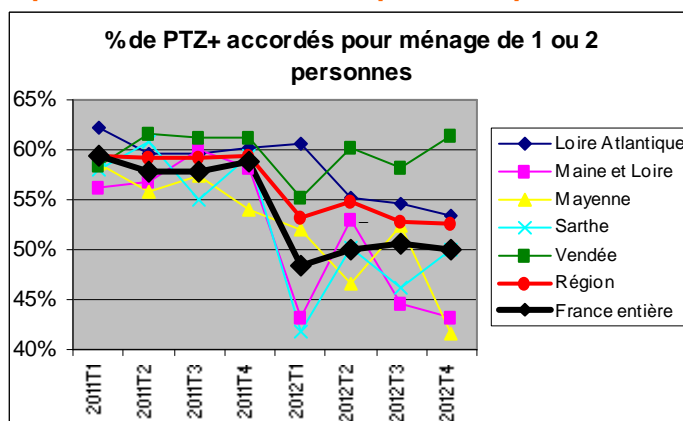
Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, 92,8 % des logements ayant obtenu un PTZ+ dans la région sont des logements individuels contre 77,1 % au niveau national. Le dispositif PTZ+ 2012 est plus favorable aux logements individuels, leur part ayant progressé d'environ 6 points entre 2011 et 2012 dans la région. En dehors du département de la Loire-Atlantique, la part des logements individuels dans les aides accordées dépasse les 95 % ce trimestre. C'est en Loire-Atlantique que la part des maisons parmi les PTZ+ est la plus faible (84 %), 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 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, 52,6% des PTZ sont sollicités par un ménage composé de 1 ou 2 personnes. Entre les millésimes 2011 et 2012, ce taux est en repli de 6 points sur la région. Le nouveau dispositif PTZ+ mis en place en 2012 est donc moins favorable aux petits ménages.

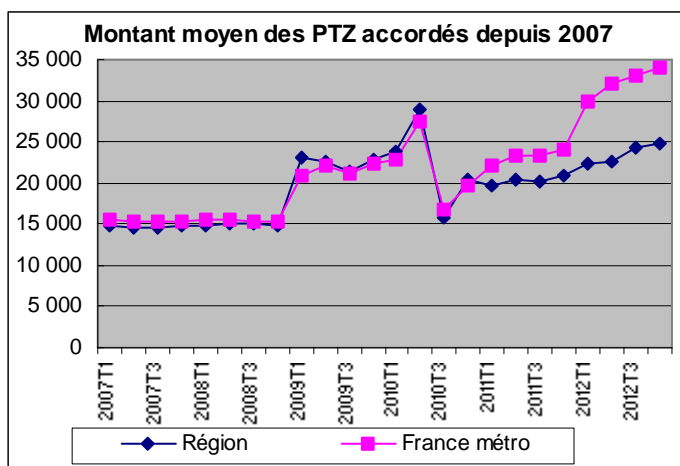
Depuis 2012, la part régionale des ménages de 1 et 2 personnes est supérieure de plus de 3 points au niveau national, alors que les valeurs étaient proches en 2011.

La Vendée conserve une part prédominante de PTZ accordés aux ménages de 1 et 2 personnes en 2012 (60 %). La Loire-Atlantique suit avec 55 % de ménages aidés de moins de 3 personnes. Ce taux est en revanche inférieur à 50 % dans les trois autres départements.

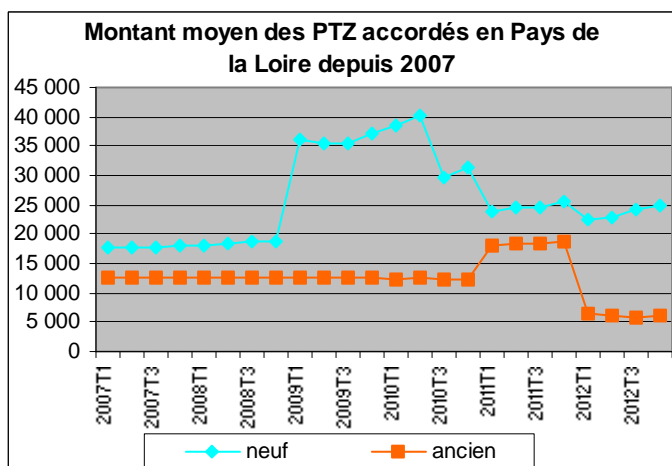


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

**Un montant moyen de prêt de 24 827 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : 39 565 € pour le neuf BBC et 18 579 € 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 € dans la région.

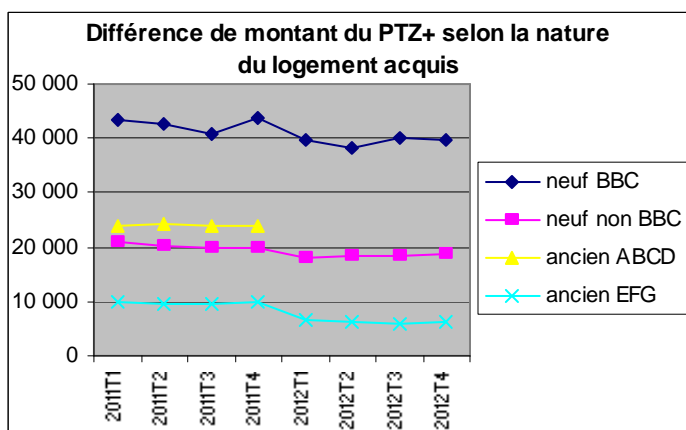
En fait, la mise en place du PTZ+ en 2011 a été avantageuse pour les accédants dans l'ancien, le montant de l'aide était en effet proche de 18 500 € dans la région en 2011, en progression d'environ 50% par rapport à 2010.

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 avait 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, comparé à 2011, le montant moyen des PTZ pour les logements neufs a présenté un léger repli 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 ont toujours été plus faibles que pour le neuf), le montant total moyen des aides a progressé pour s'établir à 24 827 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 contre 20 983 € un an auparavant (+18 %), par simple 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.

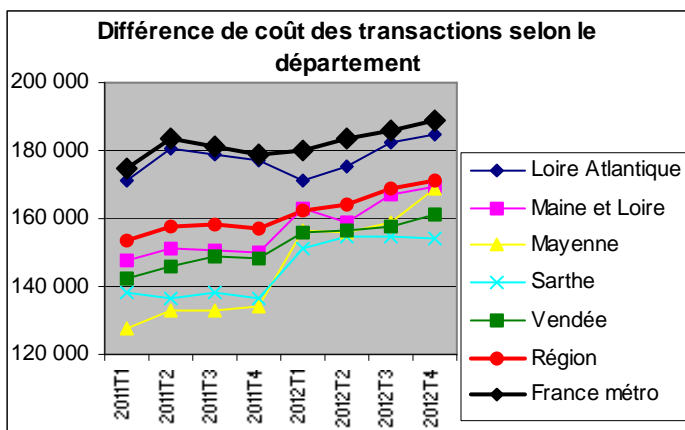


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

Depuis la mise en place du PTZ+ en 2011, des différences majeures existent dans les montants PTZ alloués, selon la performance énergétique des logements aidés. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, si on exclut les rares aides dans l'ancien, l'aide moyenne est de 39 565 € pour les acquisitions dans le neuf avec un label BBC contre 18 579 € 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 6 % aux montants observés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011.

D'autres critères interviennent comme la composition familiale. Le montant moyen du PTZ est ainsi de 21 041 € pour les ménages de 1 et 2 personnes contre 29 032 € pour les ménages de 3 personnes et plus.

## Le coût moyen des transactions bénéficiant d'un PTZ+ est de 171 014 € dans la région



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

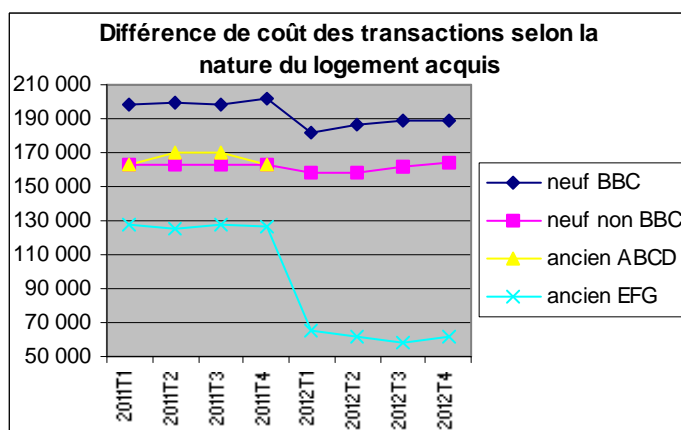
Des disparités de prix existent selon que le logement neuf dispose ou non du label BBC. Au 4<sup>me</sup> trimestre 2012, le coût moyen des transactions dans la région est ainsi de 188 912 € pour le neuf avec label BBC contre 163 838 € pour le neuf non BBC soit un écart de 15 %. Ces coûts d'acquisition sont en repli d'environ 6 % par rapport au 4<sup>me</sup> 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 (172 898 € contre 146 887 €) ... mais pour des surfaces habitables non comparables ...

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ est de 171 014 € en Pays de la Loire au 4<sup>me</sup> trimestre 2012, en progression de 8,7 % par rapport au 4<sup>me</sup> trimestre 2011. Cette hausse est liée à la non éligibilité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 des logements anciens qui présentaient des prix moins élevés.

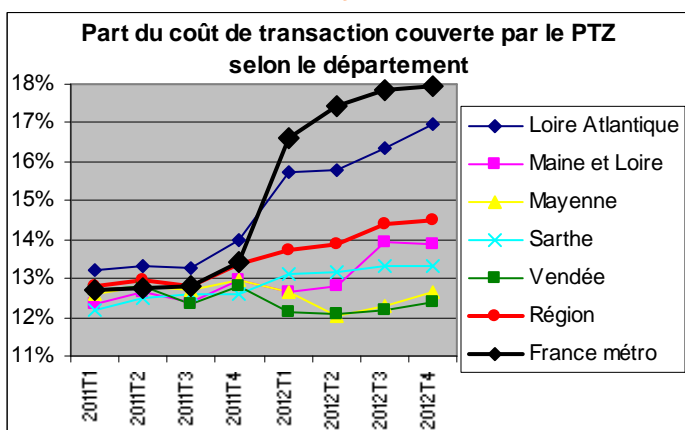
Ce montant régional est inférieur de 9,4 % au coût moyen des transactions nationales.

La Loire-Atlantique affiche des coûts de transaction plus élevés que le reste de la région (184 868 €). En Maine-et-Loire et Mayenne, ce coût est proche de 169 000 € ce trimestre. Pour la Vendée, ce coût d'accès est de 161 463 € alors qu'il s'établit à 154 400 € dans la Sarthe.



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

## Le PTZ+ couvre en moyenne 14,5 % du coût de l'investissement au 4<sup>me</sup> trimestre 2012



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

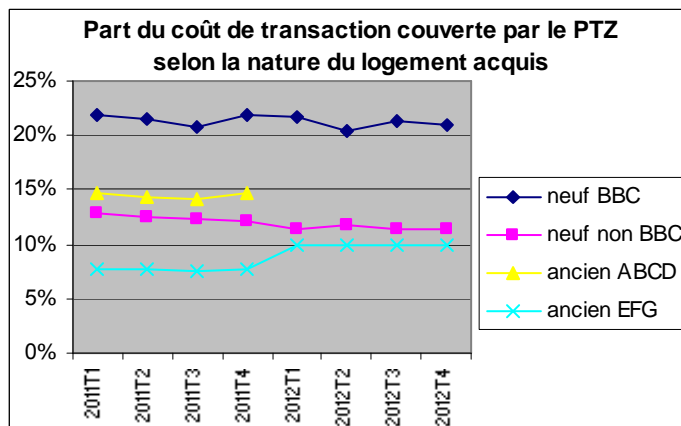
Le taux de couverture du prêt à taux zéro est différent selon la nature du logement. Le PTZ+ couvre ainsi en moyenne 20,9 % des coûts de transaction pour les logements neufs avec label BBC contre 11,3 % pour les logements neufs ne disposant pas du label BBC. Cette part du coût de transaction couverte 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 (24,0 %) que dans l'individuel (13,9%), les logements collectifs étant plus souvent labellisés BBC et localisés dans la zone B bénéficiant de conditions plus favorables.

Au 4<sup>me</sup> trimestre 2012, la part du coût des transactions couverte par le PTZ+ est de 14,5 % pour la région contre 18,0 % au niveau national. Comparée au 4<sup>me</sup> trimestre 2011, cette part est mécaniquement en hausse (+1,2 point), en lien avec la restriction du dispositif aux seuls logements neufs.

Des écarts importants (3,5 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 17,0 % des coûts de transaction. Cette couverture est comprise entre 12,4 % 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 29/03/2013.

Jusqu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012, ces chiffres ont écarté certains prêts correspondant à des croisements de critères statistiques jugés non significatifs. Ainsi, les données de cadrage qui suivent sont amputées de certains PTZ+ :

- pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 : l'analyse repose sur l'intégralité des données soit 33 822 PTZ pour la France métropolitaine.
- pour l'ensemble de l'année 2012 : l'analyse repose sur 79 396 PTZ exploités pour 79 820 PTZ émis entre janvier 2012 et décembre 2012, soit 99,5% des prêts.

### DESCRIPTIF DES PTZ+

4ème 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	1 056	84,1%	53,3%	1 056	42,0%	0
Maine-et-Loire	604	95,5%	43,2%	603	30,7%	1
Mayenne	185	97,8%	41,6%	185	24,9%	0
Sarthe	278	96,4%	50,0%	269	23,0%	9
Vendée	887	99,0%	61,3%	887	18,7%	0
Région	3 010	92,8%	52,6%	3 000	30,1%	10
National	33 822	77,1%	50,0%	33 708	38,7%	114

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

janvier 2012 / décembre 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	2 445	83,8%	54,9%	2 445	37,0%	0
Maine-et-Loire	1 301	95,5%	45,4%	1 296	25,5%	5
Mayenne	405	99,0%	46,2%	405	19,5%	0
Sarthe	674	96,7%	48,2%	657	22,1%	17
Vendée	1 821	99,0%	59,7%	1 821	16,0%	0
Région	6 646	92,5%	53,2%	6 624	26,4%	22
National	79 396	77,0%	50,0%	79 175	34,4%	219

\* : 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

4ème trimestre 2012	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	31 345	45 746	20 938	-
Maine-et-Loire	23 510	35 358	18 281	-
Mayenne	21 299	32 198	17 692	-
Sarthe	20 572	33 137	17 486	5 002
Vendée	20 032	32 202	17 230	-
Région	24 827	39 565	18 579	6 212
National	33 922	54 671	20 963	9 932

janvier 2012 / décembre 2012	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	29 615	45 029	20 558	-
Maine-et-Loire	22 434	35 315	18 087	8 650
Mayenne	20 190	32 092	17 306	-
Sarthe	20 445	32 527	17 520	5 490
Vendée	19 528	32 181	17 121	-
Région	23 941	39 438	18 453	6 208
National	32 796	55 135	21 201	10 685

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

4ème 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	31 345	29 917	38 895	27 592	35 632
Maine-et-Loire	23 510	23 381	26 248	19 179	26 805
Mayenne	21 299	21 078	31 290	17 333	24 126
Sarthe	20 572	20 971	9 895	17 058	24 087
Vendée	20 032	19 990	24 129	16 697	25 321
Région	24 827	24 013	35 249	21 041	29 032
National	33 922	27 831	54 388	30 693	37 155

janvier 2012 / décembre 2012	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	29 615	28 060	37 643	26 248	33 720
Maine-et-Loire	22 434	22 334	24 521	18 238	25 926
Mayenne	20 190	20 079	31 290	16 530	23 330
Sarthe	20 445	20 683	13 412	17 309	23 366
Vendée	19 528	19 484	23 908	16 166	24 518
Région	23 941	23 084	34 483	20 468	27 885
National	32 796	26 815	52 834	30 081	35 508



## LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

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

4ème trimestre 2012	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction origine HLM
Loire-Atlantique	184 868	196 846	176 211	-
Maine-et-Loire	169 167	180 063	164 341	-
Mayenne	168 726	192 786	160 763	-
Sarthe	154 400	173 734	153 148	50 019
Vendée	161 463	182 196	156 689	-
Région	171 014	188 912	163 838	62 117
National	188 753	213 690	173 497	101 998

janvier 2012 / décembre 2012	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction origine HLM
Loire-Atlantique	180 391	195 582	171 463	-
Maine-et-Loire	165 802	178 969	161 696	86 493
Mayenne	162 364	187 310	156 318	-
Sarthe	154 131	175 978	151 238	54 900
Vendée	159 070	179 798	155 128	-
Région	167 931	187 822	161 262	62 081
National	185 807	213 363	171 699	112 081

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

4ème trimestre 2012	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	184 868	191 100	151 923	169 246	202 708
Maine-et-Loire	169 167	170 066	149 956	164 039	173 069
Mayenne	168 726	168 782	166 181	160 911	174 297
Sarthe	154 400	157 633	67 756	146 580	162 221
Vendée	161 463	161 857	123 032	153 486	174 114
Région	171 014	172 898	146 887	160 581	182 603
National	188 753	184 820	201 967	176 482	201 035

janvier 2012 / décembre 2012	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	180 391	185 955	151 683	166 153	197 743
Maine-et-Loire	165 802	166 775	145 308	159 420	171 114
Mayenne	162 364	162 325	166 181	155 228	168 484
Sarthe	154 131	156 310	89 535	148 580	159 300
Vendée	159 070	159 284	137 622	151 841	169 801
Région	167 931	169 568	147 806	158 426	178 725
National	185 807	181 738	199 439	174 392	197 206

## LE POIDS DU PTZ+ DANS LE COUT DES TRANSACTIONS

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

4ème trimestre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	17,0%	23,2%	11,9%	-
Maine-et-Loire	13,9%	19,6%	11,1%	-
Mayenne	12,6%	16,7%	11,0%	-
Sarthe	13,3%	19,1%	11,4%	10,0%
Vendée	12,4%	17,7%	11,0%	-
Région	14,5%	20,9%	11,3%	10,0%
National	18,0%	25,6%	12,1%	9,7%

janvier 2012 / décembre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	16,4%	23,0%	12,0%	-
Maine-et-Loire	13,5%	19,7%	11,2%	10,0%
Mayenne	12,4%	17,1%	11,1%	-
Sarthe	13,3%	18,5%	11,6%	10,0%
Vendée	12,3%	17,9%	11,0%	-
Région	14,3%	21,0%	11,4%	10,0%
National	17,7%	25,8%	12,3%	9,5%

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

4ème trimestre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	17,0%	15,7%	25,6%	16,3%	17,6%
Maine-et-Loire	13,9%	13,7%	17,5%	11,7%	15,5%
Mayenne	12,6%	12,5%	-	10,8%	13,8%
Sarthe	13,3%	13,3%	14,6%	11,6%	14,8%
Vendée	12,4%	12,4%	19,6%	10,9%	14,5%
Région	14,5%	13,9%	24,0%	13,1%	15,9%
National	18,0%	15,1%	26,9%	17,4%	18,5%

janvier 2012 / décembre 2012	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	16,4%	15,1%	24,8%	15,8%	17,1%
Maine-et-Loire	13,5%	13,4%	16,9%	11,4%	15,2%
Mayenne	12,4%	12,4%	-	10,6%	13,8%
Sarthe	13,3%	13,2%	15,0%	11,6%	14,7%
Vendée	12,3%	12,2%	17,4%	10,6%	14,4%
Région	14,3%	13,6%	23,3%	12,9%	15,6%
National	17,7%	14,8%	26,5%	17,2%	18,0%

# 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 un 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. 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 12 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.

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 en 2012 varie 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 4 critères : les ressources du ménage, la taille du ménage, le caractère neuf ou ancien du logement et sa localisation géographique. 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+ 2013 pour calculer le montant de votre prêt et les conditions de remboursement :

<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?article1528>

## Pour en savoir plus :

<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?article1531>

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