

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

**Avec la mise en place de la nouvelle réglementation 2013 du PTZ+, le nombre d'aides accordées chute à 180 au 1<sup>er</sup> trimestre 2013**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, une nouvelle réforme du prêt à taux zéro plus (PTZ+) a été mise en place et a apporté des évolutions importantes. La performance énergétique du logement devient un critère obligatoire (réglementation RT2012 ou label BBC 2005) pour bénéficier de l'aide dans les logements neufs. Les montants retenus par opération restent stables, mais le niveau des prêts basé sur une quotité du coût global de l'opération est revu à la baisse pour ces opérations performantes. Les conditions de ressources sont plus strictes pour recentrer le dispositif sur les ménages les plus modestes. Enfin, les conditions de remboursement ont évolué avec notamment le retour à un différé total de remboursement pour les classes de revenu les plus faibles.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le nombre de PTZ+ délivrés est ainsi exceptionnellement bas avec 180 unités, soit environ 5 fois moins qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 qui était déjà le seuil plancher pour la région. La faiblesse de ce chiffre s'explique par la restriction du public éligible (baisse des conditions de ressources et non éligibilité des logements de respectant pas l'obligation de performance énergétique) et l'anticipation de certains ménages éligibles qui ont choisi de déposer leur demande fin 2012 pour bénéficier de montants de prêts plus élevés.

Ce trimestre, la région concentre 6,3 % des offres accordées en France. Avec 1,19 PTZ+ pour 10 000 ménages, elle se situe légèrement au-dessus de la moyenne nationale.

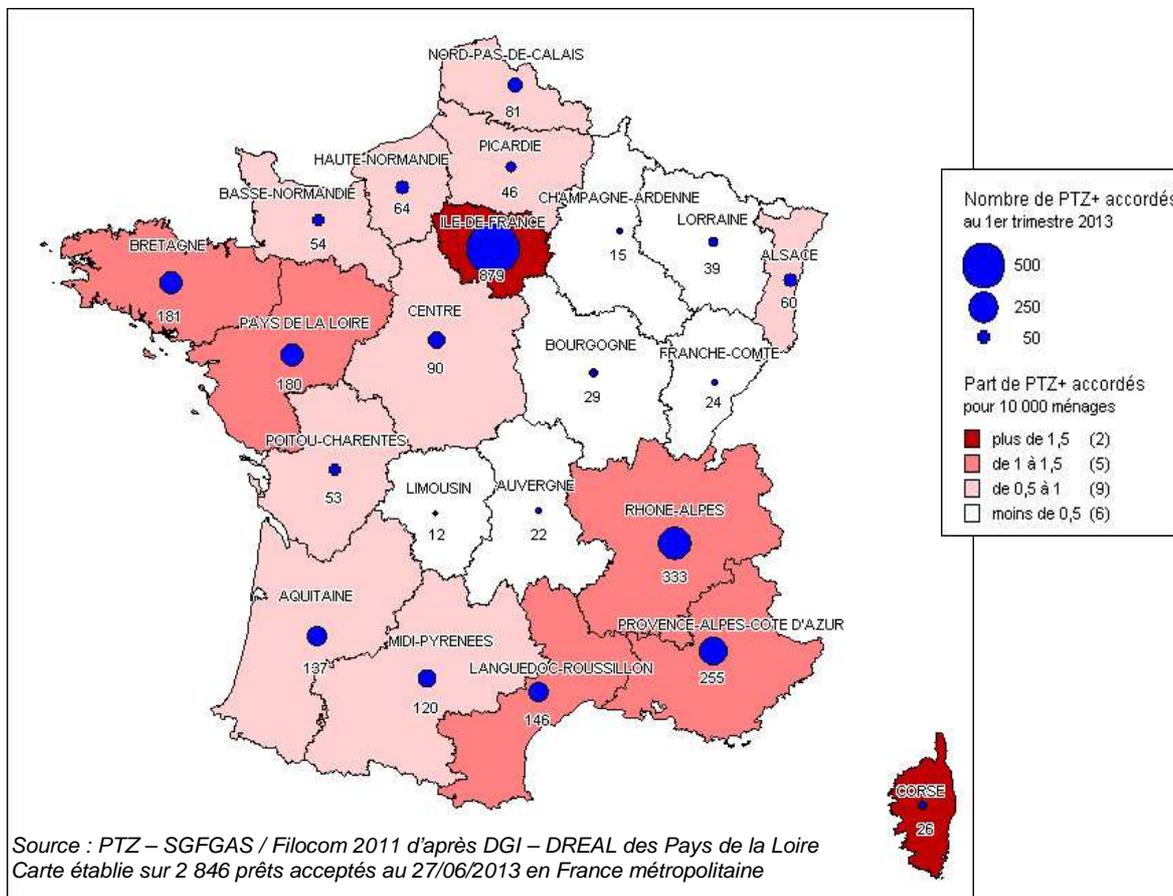
La part des logements individuels reste élevée à 89 % alors qu'elle chute au plan national. Le montant moyen du PTZ+ au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 est de 30 649 € pour un coût moyen de transaction de 174 109 €, soit un taux de couverture moyen des investissements qui progresse à 17,6 %.

### La région concentre 6,3 % des PTZ+ délivrés au 1<sup>er</sup> trimestre 2013

Entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2013, 180 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, sur un total de 2 846 prêts délivrés en France métropolitaine. Ces 180 PTZ+ représentent 6,3 % des prêts accordés au niveau national pour un poids démographique de la région de 5,7 %.

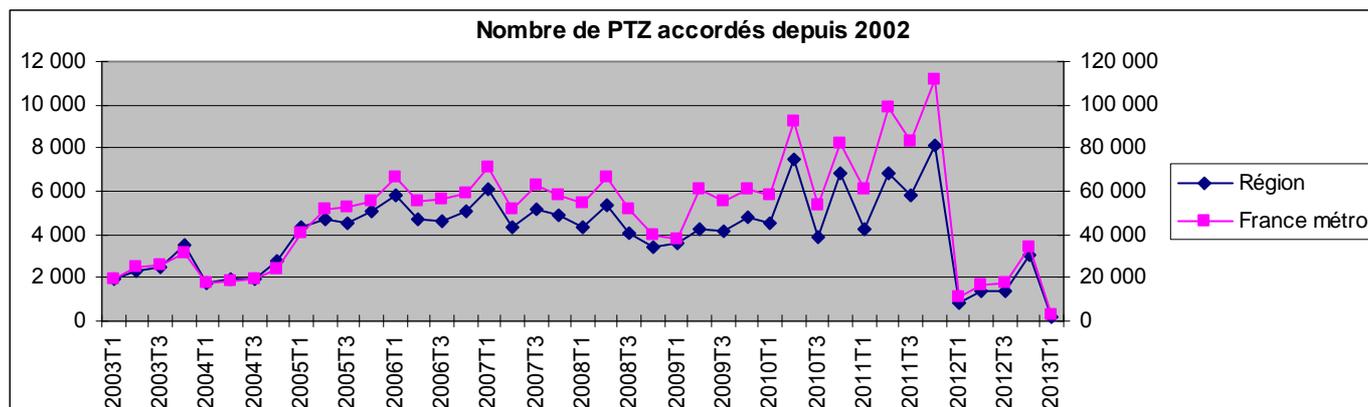
En nombre, les Pays de la Loire occupent la cinquième place derrière l'Île de France (879 PTZ+), Rhône-Alpes (333 PTZ+), PACA (255 PTZ+) et juste derrière la Bretagne (181 PTZ+).

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, on compte ainsi 1,19 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 ménages contre 1,06 au niveau national. La région occupe la sixième place pour le taux de PTZ+ accordés par ménage, loin derrière la Corse et l'Île de France (2,07 et 1,82 PTZ+ pour 10 000 ménages), mais plus proche de Bretagne, Rhône-Alpes et Languedoc-Roussillon (de 1,29 à 1,24 PTZ+ pour 10 000 ménages).



## Un arrêt brutal du nombre d'aides à l'accession à la propriété avec seulement 180 PTZ+ accordés au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

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 donc progressé pour fluctuer entre 4 000 et 6 000 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. 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. A champ constant (conditions de ressources 2010), on aurait donc observé une baisse de 12 %. En 2011, cette aide représentait 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 %.

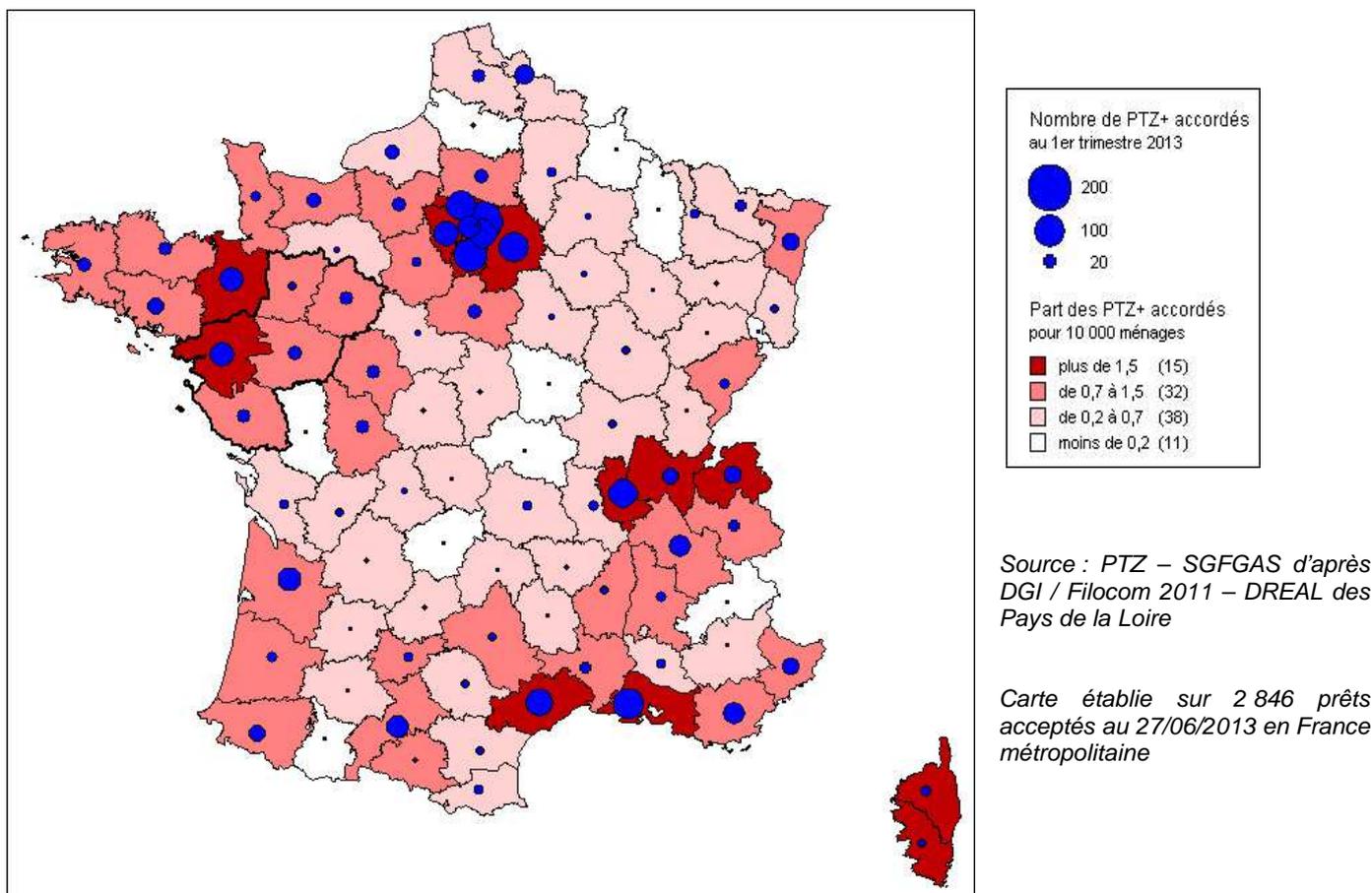
Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, une nouvelle réforme d'ampleur a impacté le dispositif. Le PTZ+ 2012 a exclu les logements anciens, à l'exception des logements HLM acquis par leur locataire ... et depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012 des logements anciens avec travaux d'envergure rendant le logement dans un état 'neuf'. Par ailleurs, des conditions de ressources ont à nouveau été imposées et les montants de prêts ajustés à la baisse.

Cette réforme a engendré un recours au dispositif très important au 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 avec un niveau record à 8 085 PTZ accordés dans la région et un contre-coup avec seulement 851 prêts accordés au 1<sup>er</sup> trimestre 2012, soit à l'époque le plus faible niveau. Aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestres 2012, le nombre de prêt à avoisiné les 1 400 unités, soit 8 % de la production nationale. Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, par anticipation de conditions 2013 moins favorables a connu un rebond avec environ 3 000 prêts délivrés dans la région.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, nouvelle réforme du PTZ+, avec des conditions de ressources plus strictes, la performance énergétique obligatoire pour les logements neufs et des montants de prêts revus à la baisse.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le nombre de PTZ+ délivré est exceptionnellement bas avec 180 unités, soit environ 5 fois moins qu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2012 qui était déjà le seuil plancher pour la région. La faiblesse de ce chiffre s'explique par la restriction du public éligible (baisse des conditions de ressources et la non éligibilité de certains permis déposés avant l'obligation de respect de la RT2012) et l'anticipation de certains ménages éligibles qui ont choisi de déposer leur demande fin 2012 pour bénéficier de montants de prêts plus élevés.

## Ce trimestre, la Loire-Atlantique rétrograde au 10<sup>ème</sup> rang des départements pour le nombre de PTZ+

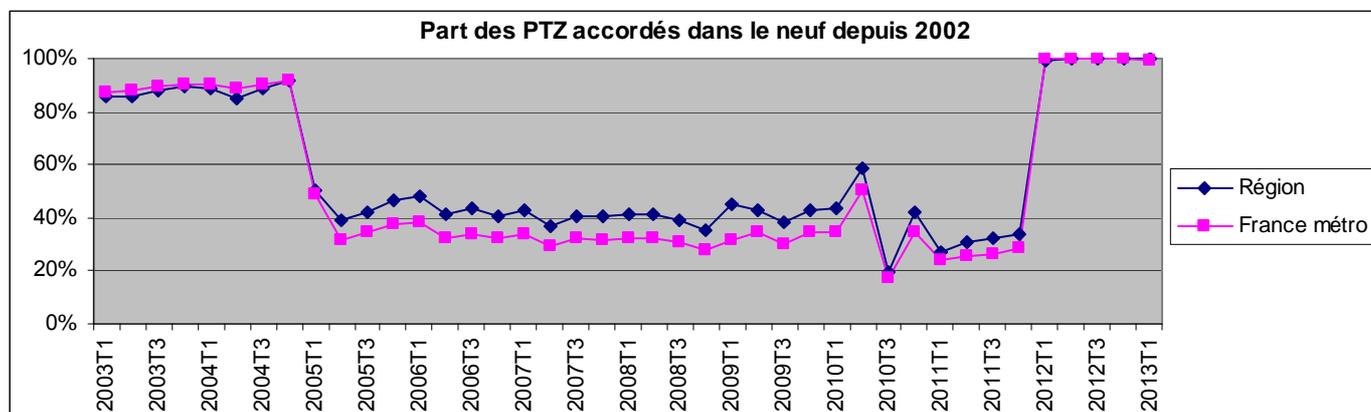


Etant donné la faiblesse du nombre de prêts accordés ce trimestre, l'analyse départementale est plus fragile, mais met en évidence un recul (relatif) des départements ligériens qui étaient jusqu'à présent parmi les plus mobilisateurs du PTZ.

Au niveau départemental et en valeur absolue, la Loire-Atlantique (87 PTZ+ autorisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2013) occupe la 10<sup>ème</sup> place du classement loin derrière le département de la Seine Saint-Denis qui compte 210 PTZ+ ce trimestre. Le Maine-et-Loire occupe la 26<sup>ème</sup> position avec 31 PTZ+ délivrés. Sarthe et Vendée se situent au 1/3 du classement avec 25 PTZ+ accordés chacun. La Mayenne se positionne dans la deuxième moitié du classement en 54<sup>ème</sup> place avec 12 nouveaux accédants aidés ce trimestre.

En valeur relative, l'analyse reste assez stable ce trimestre. La Loire-Atlantique se place en 11<sup>ème</sup> position avec 1,6 PTZ+ accordés pour 10 000 ménages, loin derrière les départements parisiens et notamment la Seine Saint-Denis et l'Essonne qui dépassent les 3 PTZ+ pour 10 000 ménages. Les autres départements de la région font un tir groupé entre la 32<sup>ème</sup> et la 35<sup>ème</sup> place du classement avec un taux de PTZ+ accordé qui est de l'ordre de 0,9 et 1 pour 10 000 ménages au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

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



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

Jusqu'à la fin 2004 et donc 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. Depuis la réforme de 2012, la quasi exhaustivité des prêts (99,7 %) concerne dorénavant un logement neuf.

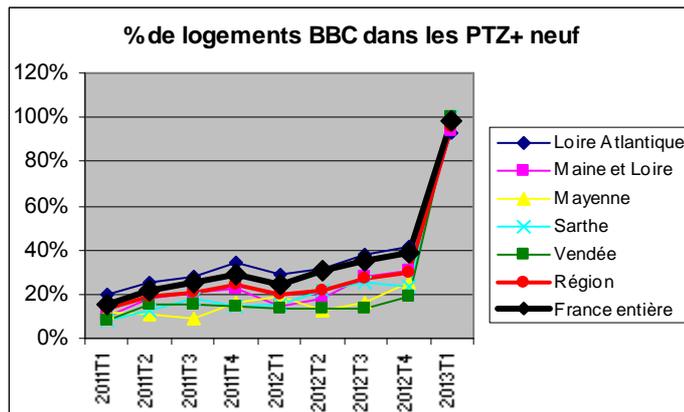
### Avec la nouvelle obligation de performance énergétique, la quasi exhaustivité des PTZ sont BBC

Pour la construction neuve sous RT2005, 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 est de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui correspond à la classe A du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'obtention du PTZ+ dans le neuf est réservée aux seuls logements labellisés BBC ou respectant la réglementation RT2012. La part des aides avec label BBC s'est par conséquent envolée pour atteindre 95,6 % des logements neufs aidés ce trimestre (soit 172 des 180 logements neufs aidés).

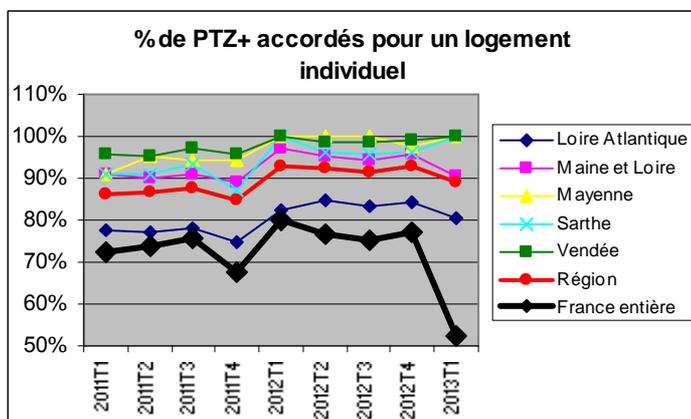
Ce taux est en fait de 93 % en Loire-Atlantique et Maine-et-Loire, pour 100 % dans les 3 autres départements de la région.

Au niveau national, le poids du BBC atteint 98,2 %. Malgré ce fort pourcentage, la région est avec la Bretagne la seule région où la part des logements neufs labellisés BBC est inférieure à 96,5 %.



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

### Le poids de l'individuel recule avec le PTZ+ 2013 mais demeure élevé dans la région (88,9 %)



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

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, 88,9 % des logements ayant obtenu un PTZ+ dans la région sont des logements individuels contre 52,4 % au niveau national. Le dispositif PTZ+ 2013, avec son obligation de performance énergétique semble actuellement plus défavorable aux logements individuels. La part de l'individuel a ainsi reculé de 4 points par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 et la chute est de 25 points au niveau national.

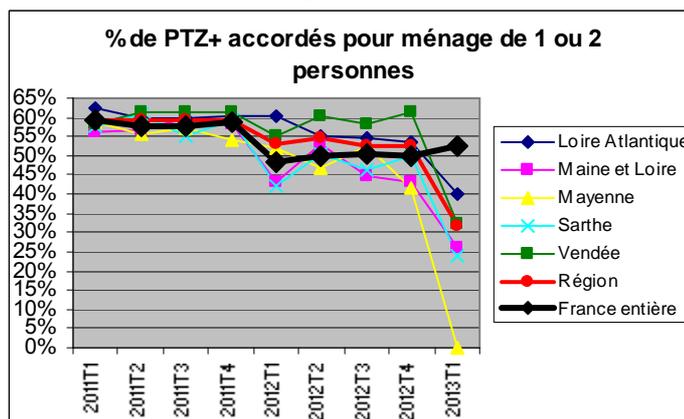
En Loire-Atlantique, la part des logements individuels est de 80 % ce trimestre, elle se situe aux alentours de 90 % en Maine-et-Loire et est de 100 % pour les autres départements.

### La part des ménages de 1 ou 2 personnes a fortement diminué dans la région

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, 31,7 % des PTZ sont sollicités par un ménage composé de 1 ou 2 personnes en Pays de la Loire. Ce taux est en recul de plus de 20 points par rapport aux valeurs observées en 2012. Le nouveau dispositif PTZ+ mis en place en 2013 semble donc nettement moins favorable aux petits ménages dans la région.

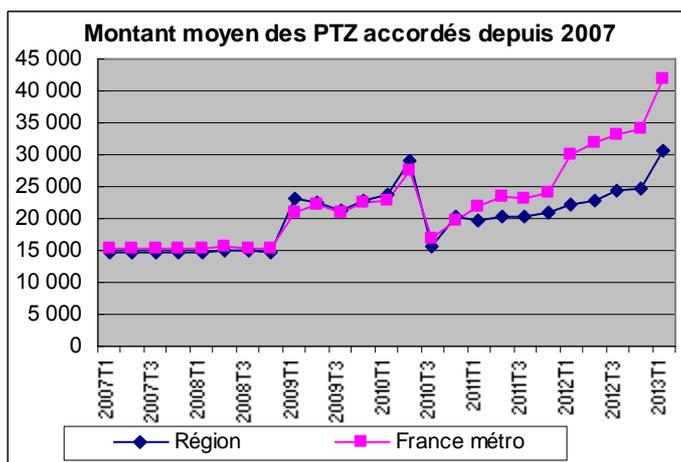
En revanche, au niveau national, le part des petits ménages a progressé de plus de 2 points par rapport à 2012. Le poids plus important des départements franciliens dans les prêts accordés au 1<sup>er</sup> trimestre 2013 explique une partie de cette évolution.

La part des ménages de 1 et 2 personnes résiste à 40 % en Loire-Atlantique, elle tombe à 32 % en Vendée et sous les 25 % ailleurs.

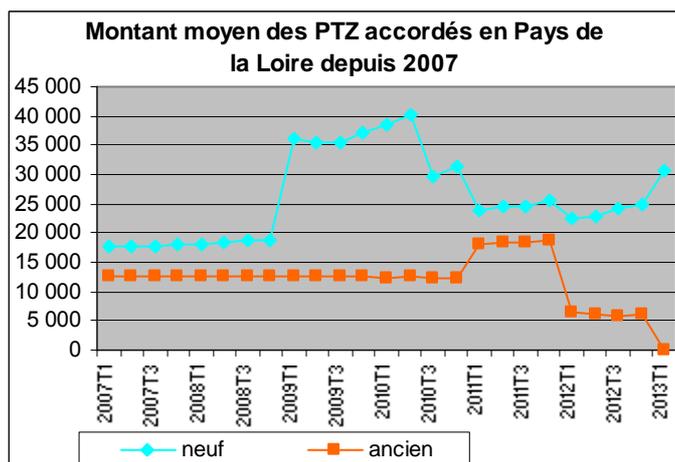


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

**Avec la réglementation 2013, il n'existe plus de différence de montant selon la performance énergétique, cette performance étant dorénavant obligatoire pour l'obtention de l'aide**



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 s'est établi autour de 20 000 € dans la région. La mise en place du PTZ+ 2011 a été avantageuse pour les accédants dans l'ancien, avec un montant d'aide proche de 18 500 € dans la région, soit une progression d'environ 50 % par rapport à 2010.

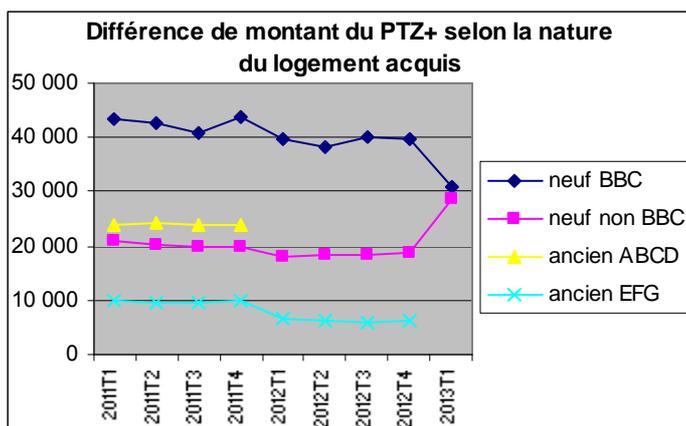
Pour les accessions dans le neuf, le montant du PTZ+ 2011 (25 000 € environ) est demeuré supérieur aux aides dans l'ancien. Ce montant, bien que supérieur d'environ 40 % aux montants prêtés avant 2009, était néanmoins inférieur aux valeurs observées en 2009 et 2010 avec la majoration des aides.

En 2011 et pour la première fois, la région a connu des montants de prêts inférieurs d'environ 13 % au niveau national 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 a engendré des montants alloués très inférieurs à la moyenne nationale.

En 2012, 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 devenue anecdotique avec la réglementation 2012, 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 également accentué avec la nouvelle réglementation 2012 et les montants PTZ attribués en Pays de la Loire étaient inférieurs de 27 % au niveau national fin 2012.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, l'aide n'est plus accessible pour les logements ne disposant pas du label BBC ou ne relevant pas de la RT2012. Ces biens faisaient l'objet d'aides plus limitées. Leur disparition a donc joué sur le nombre de prêt alloué, mais a fait progresser le montant moyen alloué par aide à 30 649 € dans la région ... ceci malgré une nouvelle baisse des quotités servant au calcul des aides. Ce montant est inférieur de 27 % au prêt moyen national.



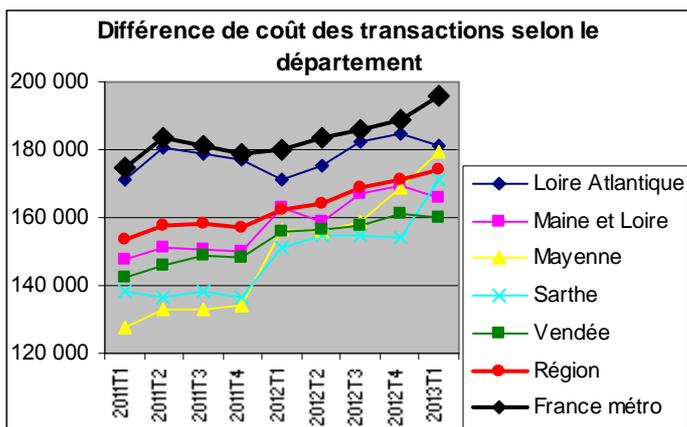
Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

La mise en place du PTZ+ 2011 avait engendré des écarts importants des montants d'aide versés selon le critère ancien/neuf et selon la performance énergétique. Le rapport était ainsi de 1 à 4 entre l'ancien avec un mauvais DPE et le neuf BBC.

Avec la réglementation 2012, les aides accordées dans l'ancien sont devenues peu nombreuses car limitées aux seuls achats de logements HLM par leur locataire. La distinction entre neuf BBC et non BBC a en revanche été conservée avec des aides 2 fois plus importantes pour les logements les plus sobres.

Avec la nouvelle réglementation 2013, l'obligation de performance énergétique a entraîné des montants d'aide voisins entre BBC et RT2012.

## Le coût moyen des transactions bénéficiant d'un PTZ+ est de 174 109 € dans la région



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

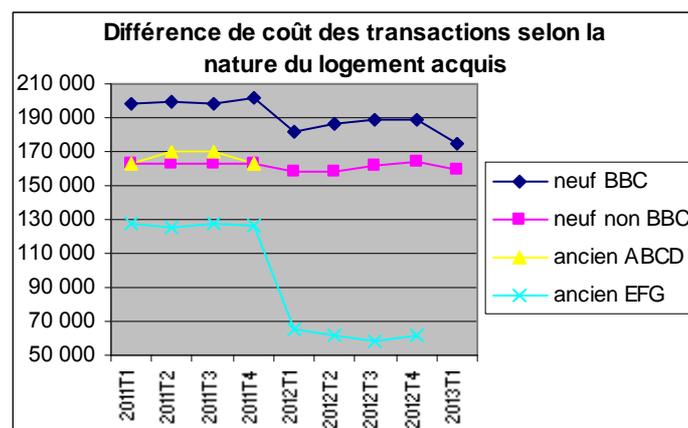
Depuis 2011, des disparités de prix ont toujours existé entre les logements neufs avec ou sans BBC, mais ces écarts s'amenuisent. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le coût moyen des transactions dans le neuf BBC a ainsi baissé à 175 000 € contre 160 000 € pour le neuf avec RT2012, soit un écart de 9 %. Ces coûts d'acquisition sont en repli de 4 % sur un an pour le BBC et en hausse de 1 % pour les acquisitions non BBC.

Par ailleurs, on observe que les logements individuels aidés coûtent 19 % de plus que les logements collectifs (177 293 € contre 148 641 €) ... mais pour des surfaces habitables non comparables ...

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ est de 174 109 € en Pays de la Loire au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, en hausse de 7,2 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2012. Cette progression est assez régulière depuis le début de l'année 2012 et s'explique pour partie par la part croissante des logements performants énergétiquement parmi les logements aidés ... part qui est dorénavant de 100 % avec la nouvelle réglementation 2013.

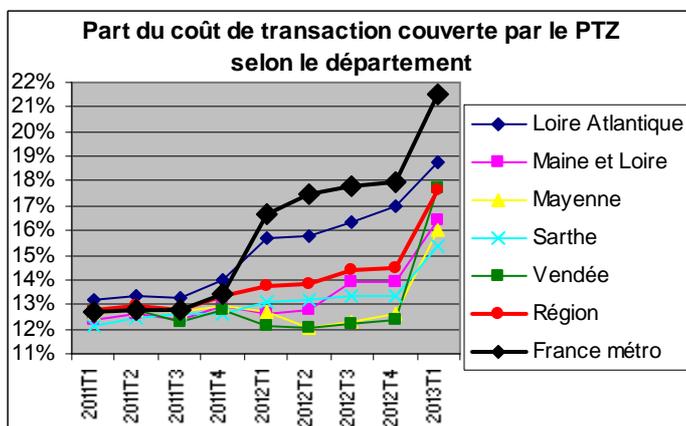
Ce montant régional est inférieur de 11 % au coût moyen des transactions nationales.

La Loire-Atlantique et Mayenne affichent des coûts de transaction plus élevés ce trimestre (environ 180 000 €). Pour la Vendée, ce coût d'accès est de 160 000 €.



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

## Le PTZ+ couvre en moyenne 17,6 % du coût de l'investissement au 1<sup>er</sup> trimestre 2013



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

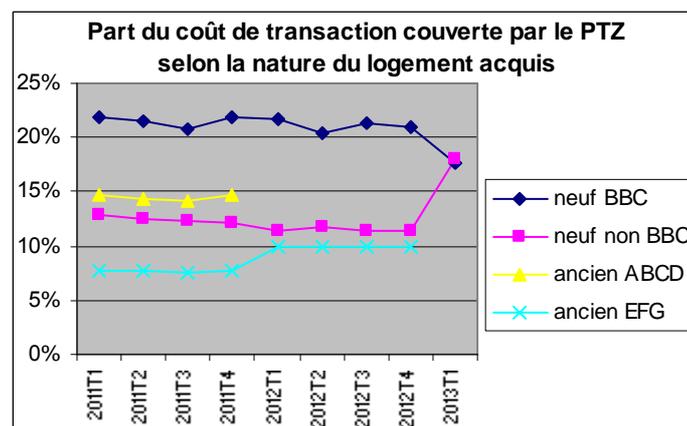
Le taux de couverture du prêt à taux zéro présentait des différences selon la nature du logement jusqu'en 2012 avec des taux de l'ordre de 21 % pour le neuf BBC et de 11 % pour le neuf non BBC. Avec la réglementation 2013 et l'obligation de performance énergétique, il n'existe plus de différence au 1<sup>er</sup> trimestre 2013.

Par ailleurs, le taux de couverture du PTZ+ est plus fort dans les investissements collectifs (19,5 %) que dans l'individuel (17,4 %), les logements collectifs étant plus souvent labellisés BBC et localisés dans la zone B bénéficiant de conditions plus favorables, la différence n'est néanmoins plus que de 2 points contre 10 en 2012.

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, la part du coût des transactions couverte par le PTZ+ est de 17,6 % pour la région contre 21,5 % au niveau national. Cette part qui était de moins de 13 % en 2011 avait augmenté à plus de 14 % en 2012 avec la restriction du dispositif aux seuls logements neufs. L'obligation de performance énergétique accroît encore le poids de l'aide.

L'écart de plus de 3 points entre région et national est stable sur un an et résulte des différences de taux apparues en 2012 entre zones géographiques.

La Loire-Atlantique bénéficie de meilleures conditions avec un PTZ couvrant 18,8 % des coûts de transaction. Cette couverture est comprise entre 15,4 % et 17,7 % 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 27/06/2013.

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 1<sup>er</sup> trimestre 2013 : l'analyse repose sur l'intégralité des données soit 2 846 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+

1er trimestre 2013	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	87	80,5%	40,2%	87	93,1%	0
Maine-et-Loire	31	90,3%	25,8%	31	93,5%	0
Mayenne	12	100,0%	0,0%	12	100,0%	0
Sarthe	25	100,0%	24,0%	25	100,0%	0
Vendée	25	100,0%	32,0%	25	100,0%	0
<b>Région</b>	<b>180</b>	<b>88,9%</b>	<b>31,7%</b>	<b>180</b>	<b>95,6%</b>	<b>0</b>
<b>National</b>	<b>2 846</b>	<b>52,4%</b>	<b>52,4%</b>	<b>2 823</b>	<b>98,2%</b>	<b>23</b>

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
<b>Région</b>	<b>6 646</b>	<b>92,5%</b>	<b>53,2%</b>	<b>6 624</b>	<b>26,4%</b>	<b>22</b>
<b>National</b>	<b>79 396</b>	<b>77,0%</b>	<b>50,0%</b>	<b>79 175</b>	<b>34,4%</b>	<b>219</b>

## LE MONTANT MOYEN DES PTZ+

### Montant moyen des PTZ+ accordés selon la classe énergétique

1er trimestre 2013	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	34 033	34 179	32 063	-
Maine-et-Loire	27 207	27 775	18 979	-
Mayenne	28 776	28 776	-	-
Sarthe	26 313	26 313	-	-
Vendée	28 375	28 375	-	-
Région	30 649	30 735	28 792	-
National	42 013	42 554	26 166	11 240

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

1er trimestre 2013	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	34 033	35 088	29 688	30 661	36 303
Maine-et-Loire	27 207	27 422	25 200	22 523	28 837
Mayenne	28 776	28 776	-	-	28 776
Sarthe	26 313	26 313	-	20 760	28 066
Vendée	28 375	28 375	-	21 667	31 531
Région	30 649	30 853	29 015	27 214	32 241
National	42 013	36 929	47 599	38 119	46 292

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

1er trimestre 2013	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction origine HLM
Loire-Atlantique	181 269	182 243	168 126	-
Maine-et-Loire	165 739	167 828	135 459	-
Mayenne	179 698	179 698	-	-
Sarthe	171 003	171 003	-	-
Vendée	159 996	159 996	-	-
Région	174 109	174 768	159 959	-
National	195 593	197 120	145 565	120 344

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

1er trimestre 2013	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	181 269	189 347	148 009	163 040	193 539
Maine-et-Loire	165 739	167 188	152 219	145 643	172 729
Mayenne	179 698	179 698	-	-	179 698
Sarthe	171 003	171 003	-	153 828	176 427
Vendée	159 996	159 996	-	153 163	163 212
Région	174 109	177 293	148 641	158 242	181 463
National	195 593	197 874	193 088	180 513	212 164

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

1er trimestre 2013	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	18,8%	18,8%	19,1%	-
Maine-et-Loire	16,4%	16,5%	14,0%	-
Mayenne	16,0%	16,0%	-	-
Sarthe	15,4%	15,4%	-	-
Vendée	17,7%	17,7%	-	-
Région	17,6%	17,6%	18,0%	-
National	21,5%	21,6%	18,0%	9,3%

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

1er trimestre 2013	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	18,8%	18,5%	20,1%	18,8%	18,8%
Maine-et-Loire	16,4%	16,4%	16,6%	15,5%	16,7%
Mayenne	16,0%	16,0%	-	-	16,0%
Sarthe	15,4%	15,4%	-	13,5%	15,9%
Vendée	17,7%	17,7%	-	14,1%	19,3%
Région	17,6%	17,4%	19,5%	17,2%	17,8%
National	21,5%	18,7%	24,7%	21,1%	21,8%

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 Prêt à Taux Zéro :

#### - 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 (application de conditions de ressources), pour leur permettre d'acquérir une résidence principale. Le PTZ ne pouvait initialement être délivré que pour les constructions, les achats dans le neuf et les achats dans l'ancien (logements de plus de 20 ans) avec une part minimum de travaux (acquisition/amélioration).

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

A partir du 1<sup>er</sup> février 2005 (décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005), le nouveau prêt à taux zéro a permis une ouverture 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 du prêt 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 était destinée à tous les accédants à la propriété. Les modalités de calcul des montants empruntés ont été fortement aménagées pour intégrer 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)

De nouvelles modalités du PTZ+ ont été appliquées en 2012 (n° 2011-2059 du 31 décembre 2011). Les principales évolutions ont porté 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 a été revu légèrement à la baisse et les durées de remboursement ont été réduites pour être comprises entre 12 et 25 ans (contre 5 et 30 pour le PTZ+ 2011).

#### - 2013 : mise en place du prêt à taux zéro plus 2013 (PTZ+ 2013)

Le décret n° 2012-1531 du 30 décembre 2012 apporte de nouvelles évolutions en 2013. Les conditions de ressources sont plus strictes pour recentrer le dispositif sur les ménages les plus modestes. La performance énergétique du logement devient obligatoire pour les logements neufs avec le respect de la réglementation thermique RT2012 ou le label BBC 2005. Si les montants retenus par opération restent stables, le niveau des prêts basé sur une quotité du coût global de l'opération est revu à la baisse. Enfin, les conditions de remboursement ont évolué avec notamment le retour à un différé total de remboursement pour les classes de revenu les plus faibles.

### 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+ 2013 ?

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+ 2013

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 18 % à 33 % dans le neuf en fonction de la zone géographique. 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+ 2013

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, 5 tranches de remboursement sont définies avec une durée comprise entre 12 ans (pour les plus aisés) et 25 ans (pour les plus modestes). Pour les 2 tranches correspondant aux ménages les plus modestes, cette durée peut inclure une période de différé total de 5 et 14 ans permettant ainsi 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?article1531>

### Pour en savoir plus :

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

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](mailto:philippe.pirotd@developpement-durable.gouv.fr)

[www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr](http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr)

### Le prêt à taux zéro +

Service connaissance des territoires et évaluation  
Division de l'observation, des études et des statistiques

8 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