

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

**688 PTZ+ accordés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, conduisant à une chute de 61 % au 1<sup>er</sup> semestre 2013 en lien avec la nouvelle réglementation**

Depuis le 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 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, 688 PTZ+ ont été délivrés dans la région. Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2013 (868 PTZ+), le repli des aides délivrées est ainsi de 61 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2012. Ce fort recul s'explique par la restriction du public éligible (baisse des conditions de ressources et non éligibilité des logements ne 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 7,6 % des offres accordées en France. Avec 4,54 PTZ+ pour 10 000 ménages, elle occupe la 3<sup>ème</sup> marche du podium derrière l'Île de France et la Corse.

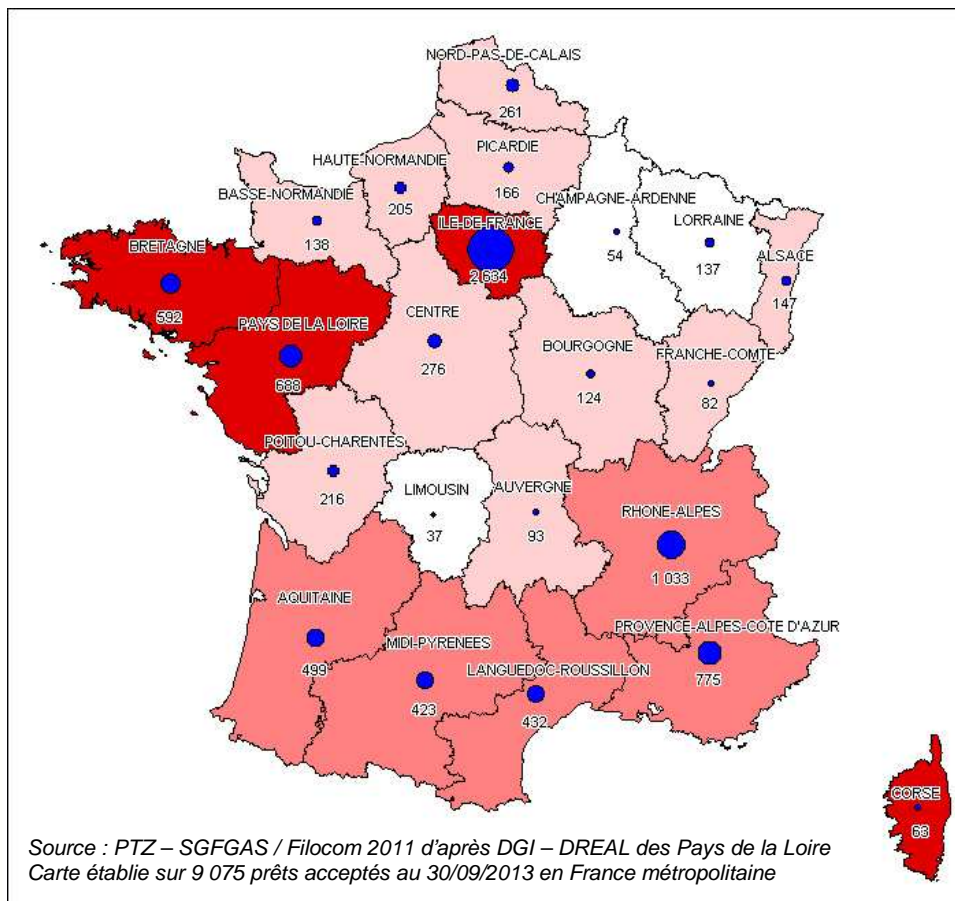
La part des logements individuels reste élevée à 86 % alors qu'elle chute à 57 % au plan national. Le montant moyen du PTZ+ est de 28 146 € pour un coût moyen de transaction de 170 357 €, soit un taux de couverture moyen des investissements de 16,5 % contre 21 % France entière.

### La région concentre 7,6 % des PTZ+ délivrés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

Entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 juin 2013, 688 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, sur un total de 9 075 prêts délivrés en France métropolitaine. Ces 688 PTZ+ représentent 7,6 % 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 quatrième place derrière l'Île de France (2 634 PTZ+), Rhône-Alpes (1 033 PTZ+) et PACA (775 PTZ+).

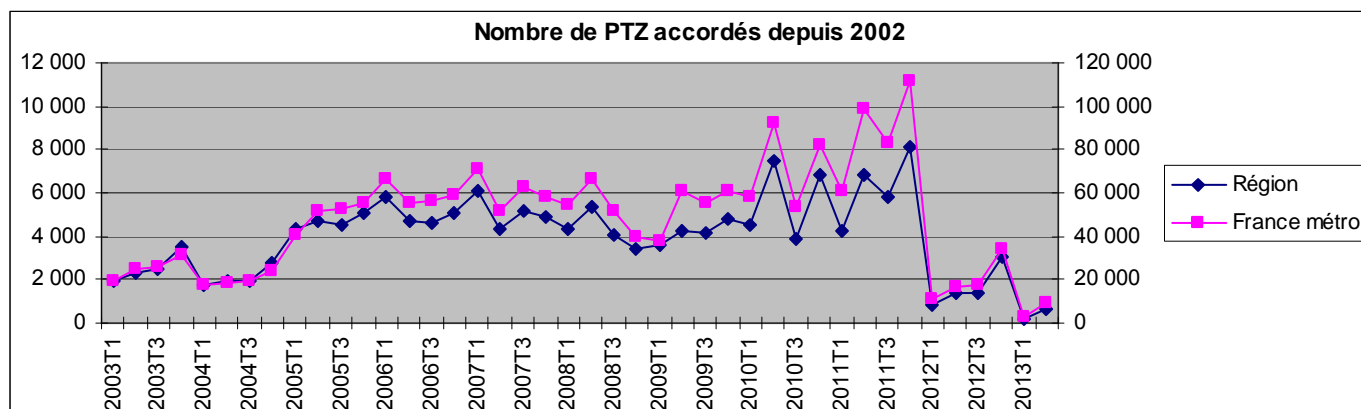
Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, on compte ainsi 4,54 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 ménages contre 3,39 au niveau national. La région occupe la 3<sup>ème</sup> marche du podium pour le taux de PTZ+ accordés par ménage, derrière l'Île de France et la Corse (respectivement 5,45 et 5,01 PTZ+ pour 10 000 ménages), et juste devant la Bretagne qui compte 4,22 PTZ+ pour 10 000 ménages.



Source : PTZ – SGFGAS / Filocom 2011 d'après DGI – DREAL des Pays de la Loire  
Carte établie sur 9 075 prêts acceptés au 30/09/2013 en France métropolitaine

## Une première chute brutale du nombre d'aides à l'accession à la propriété en 2012 suivie d'un second repli important en 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 oscillait 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 entraîné une baisse du 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, le montant du PTZ dans le neuf a été doublé pour soutenir l'activité touchée par la crise. Cet aménagement a permis de re-dynamiser la demande nationale, mais peu la demande régionale. En Pays de la Loire, 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. Par anticipation, le 2<sup>nd</sup> trimestre 2010 a ainsi connu un niveau particulièrement important avec 7 500 prêts accordés ... 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, 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 10 % de plus qu'en 2010. Mais à champ constant (19,8 % des ménages n'auraient pas été éligibles avec les conditions de ressources 2010), on aurait observé une baisse de 12 % du nombre d'aides. En 2011, cette aide représentait 165 PTZ+ pour 10 000 ménages soit la première place nationale, mais la contribution de la région avait de nouveau diminué pour passer à 7 %.

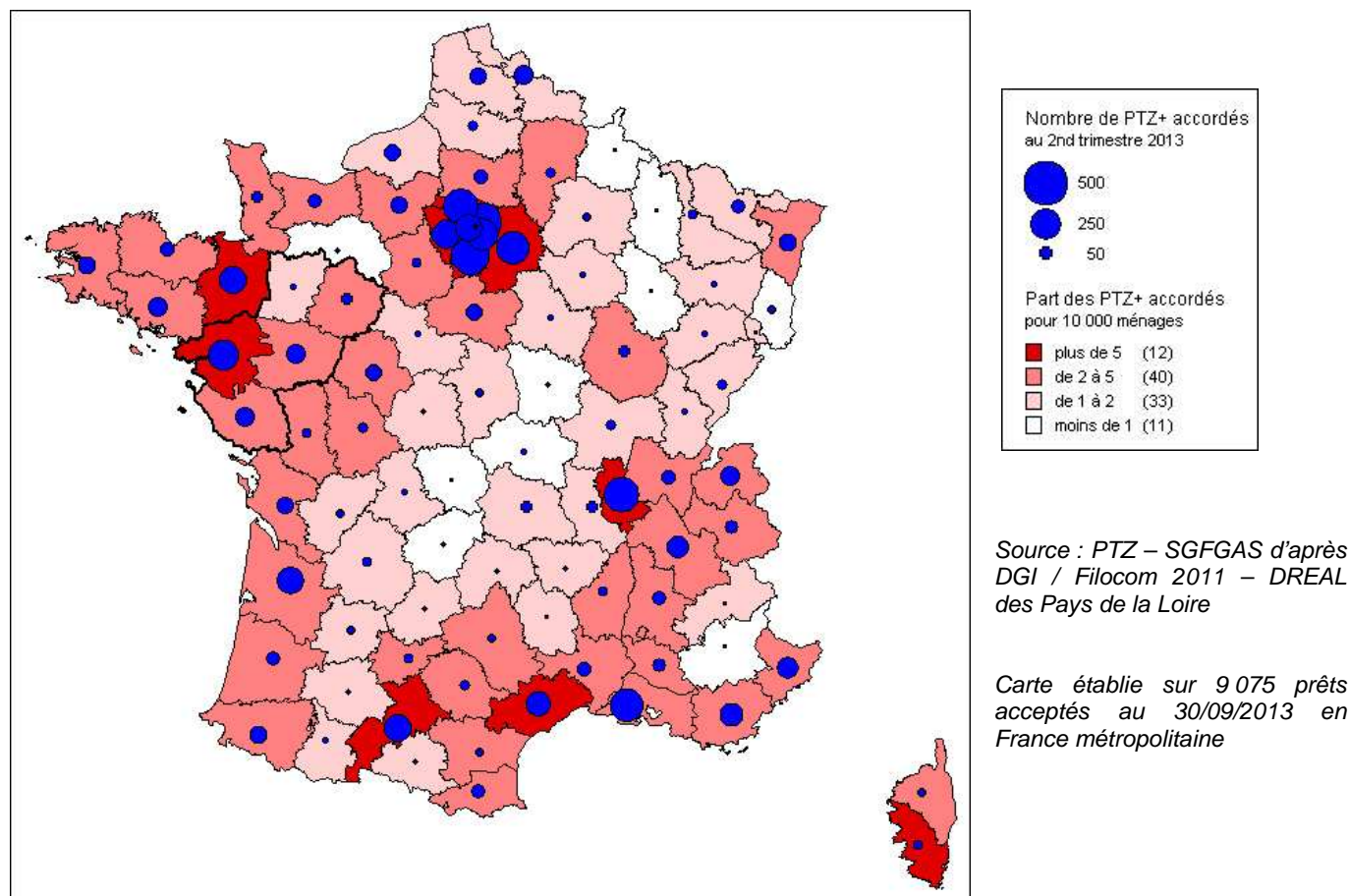
Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, une nouvelle réforme d'ampleur a impacté le dispositif. Le PTZ+ 2012 a ainsi exclu les logements anciens, à l'exception des logements HLM acquis par leur locataire ... et depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012 des logements anciens avec travaux d'envergure rendant le logement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

La mise en place de cette réforme moins favorable a engendré une anticipation importante 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 prêts a avoisiné les 1 400 unités, soit 8 % de la production nationale. Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2012, par anticipation de conditions 2013 plus contraignantes 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.

Après un 1<sup>er</sup> trimestre 2013 atone (seulement) 180 prêts délivrés, le 2<sup>nd</sup> trimestre reste également très en retrait du niveau des aides délivrées en 2012. Sur le premier semestre 2013, le repli du nombre de PTZ+ accordés est ainsi de 61 % comparé au même semestre de 2012. 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 importants.

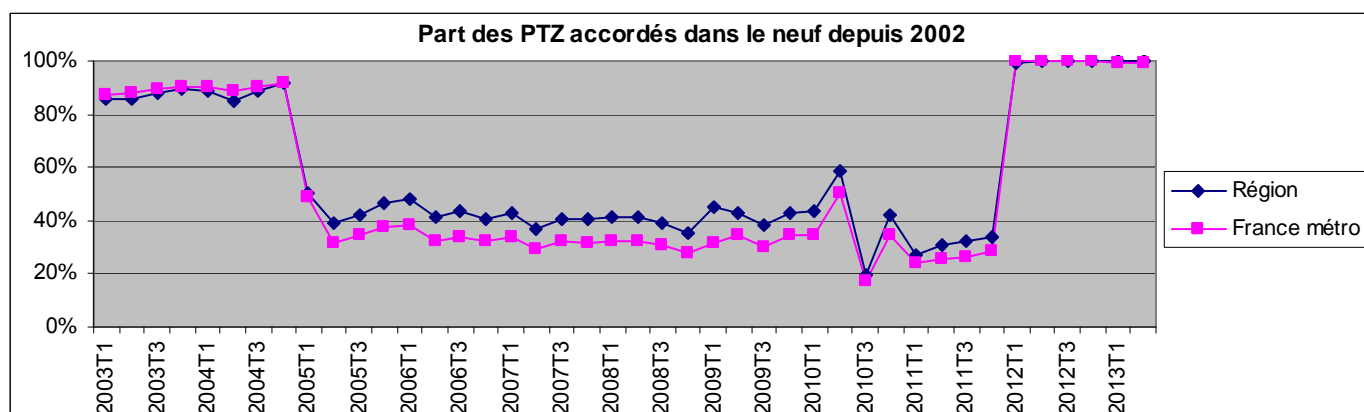
## La Loire-Atlantique se position à la 8<sup>ème</sup> place départementale pour le nombre de PTZ+ accordés



Au niveau départemental et en valeur absolue, la Loire-Atlantique (328 PTZ+ autorisés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013) occupe la 8<sup>ème</sup> place d'un classement national dont le podium est tristé par 3 départements de la région parisienne : Seine Saint-Denis – Essonne et Val d'Oise qui comptent de 503 à 410 PTZ+ ce trimestre. Le Maine-et-Loire et la Vendée occupent la 19<sup>ème</sup> et 21<sup>ème</sup> position avec 149 et 133 PTZ+ délivrés. La Sarthe se situe en milieu de classement avec 54 PTZ+. Enfin, la Mayenne se positionne dans la deuxième moitié du classement en 68<sup>ème</sup> place avec 24 nouveaux accédants aidés ce trimestre.

En valeur relative, la Loire-Atlantique se place en 7<sup>ème</sup> position avec 6,0 PTZ+ accordés pour 10 000 ménages, derrière 5 départements franciliens mais aussi derrière l'Ille-et-Vilaine qui compte 6,3 PTZ+ pour 10 000 ménages. On trouve ensuite la Vendée et le Maine-et-loire en 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> rangs avec 4,8 et 4,6 PTZ+ pour 10 000 ménages. Sarthe et Mayenne sont dans le ventre mou (47<sup>ème</sup> et 56<sup>ème</sup> place) avec un taux de PTZ+ accordés de 2,2 et 1,9 pour 10 000 ménages au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

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



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 aux primo-accessions dans l'ancien sans travaux, 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 de 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, l'exhaustivité des prêts (99,9 % ce trimestre) concerne dorénavant un logement neuf.

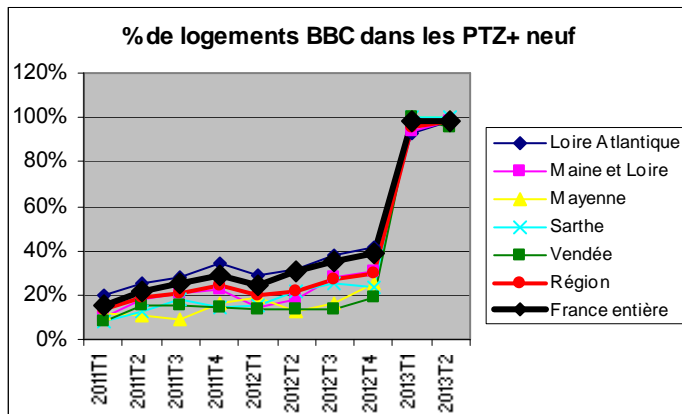
### Avec la nouvelle obligation de performance énergétique, la quasi exhaustivité des PTZ sont BBC

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 au 1<sup>er</sup> trimestre et 98,0 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

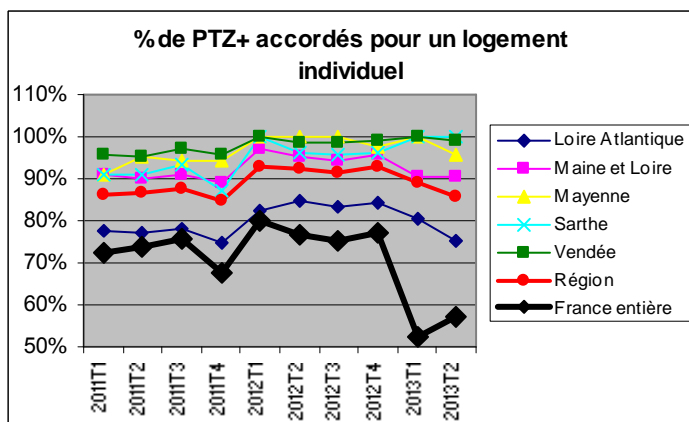
Ce trimestre, ce taux est en fait de 95,5 % en Vendée, 98 % en Maine-et-Loire, 98,5% en Loire-Atlantique et 100 % pour les 2 autres départements de la région.

Au niveau national, le poids du BBC atteint 98,42 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013. Malgré ce taux de 98 %, la région occupe la 19<sup>ème</sup> place pour la faiblesse de cette valeur. Seules Bretagne, Centre et Midi-Pyrénées font moins.



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 (85,9 %)



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

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, 85,9 % des logements ayant obtenu un PTZ+ dans la région sont des logements individuels contre 57,2 % 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 7 points au niveau régional par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 et la chute est de 20 points au niveau national.

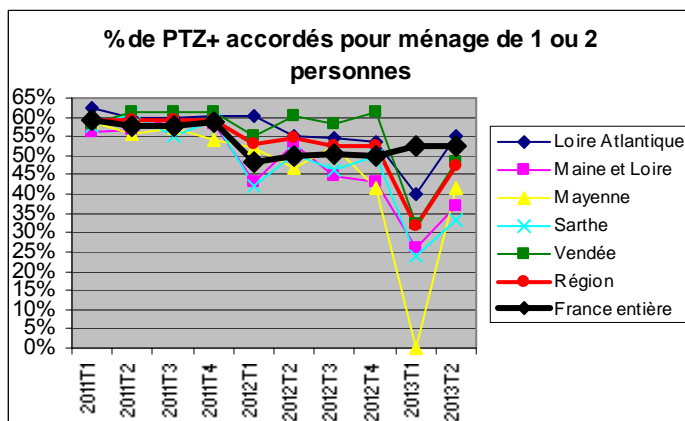
En Loire-Atlantique, la part des logements individuels est de 75 % ce trimestre, elle est de 91 % en Maine-et-Loire, 96 % en Mayenne et proche de 100 % pour la Vendée et la Sarthe.

### La part des ménages de 1 ou 2 personnes progresse après une forte chute au 1<sup>er</sup> trimestre 2013

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, 47,5 % des PTZ sont sollicités par un ménage composé de 1 ou 2 personnes en Pays de la Loire. Ce taux progresse de 16 points après avoir chuté de 21 points au 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Le nouveau dispositif PTZ+ mis en place en 2013 semble néanmoins nettement moins favorable aux petits ménages dans la région.

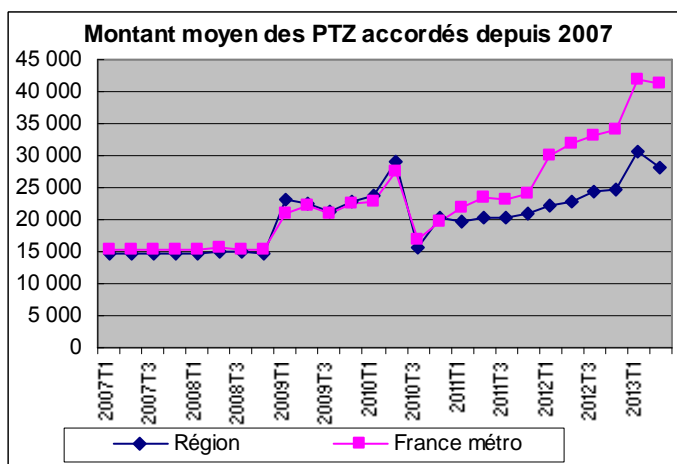
En revanche, au niveau national, le part des petits ménages a progressé de plus de 2 points par rapport à 2012. Le poids plus important des départements franciliens dans les prêts accordés depuis 2013 explique en partie cette évolution.

La part des ménages de 1 et 2 personnes est de 55 % en Loire-Atlantique, elle passe à 48 % en Vendée, 42 % en Mayenne et sous les 37 % ailleurs.

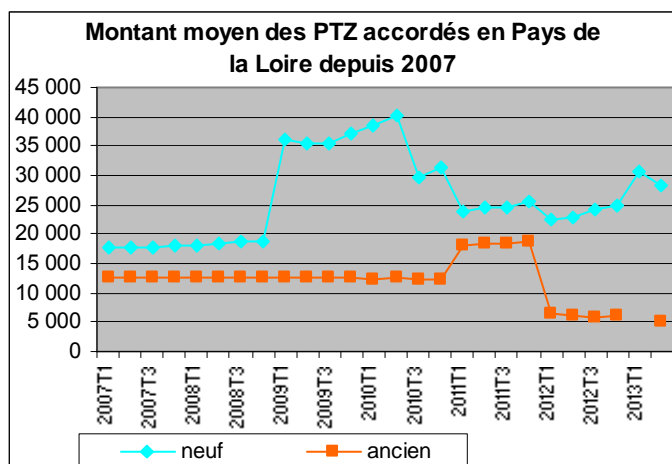


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

**Avec la réglementation 2013, le montant accordé pour les logements BBC a diminué ... mais le montant moyen total a progressé, les logements non performants n'étant plus aidés**



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.

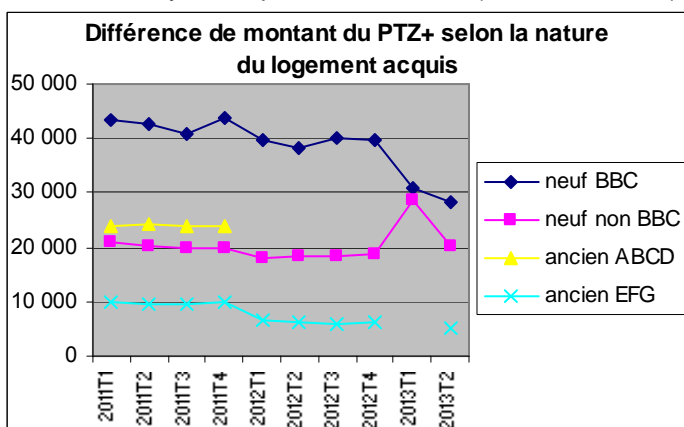
Pour les accessions dans le neuf, le montant du PTZ+ 2011 (25 000 € environ) est demeuré bien supérieur aux aides dans l'ancien. Ce montant, bien que supérieur d'environ 40 % aux montants prêtés avant 2009, était néanmoins inférieur aux valeurs observées en 2009 et 2010 où il a existé une majoration 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 a 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 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 fin 2012, les montants PTZ attribués en Pays de la Loire étaient inférieurs de 27 % au niveau national.

Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2013, l'aide n'est plus accessible pour les logements non labellisés BBC ou ne relevant pas de la RT2012. Ces biens faisaient l'objet d'aides plus limitées. Leur éviction a donc fait progresser le montant moyen des PTZ+... ceci malgré une baisse des quotités servant au calcul des aides. Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, le montant moyen est passé à 28 146 € (+24 % en un an), mais dorénavant 32 % de moins qu'au plan national.



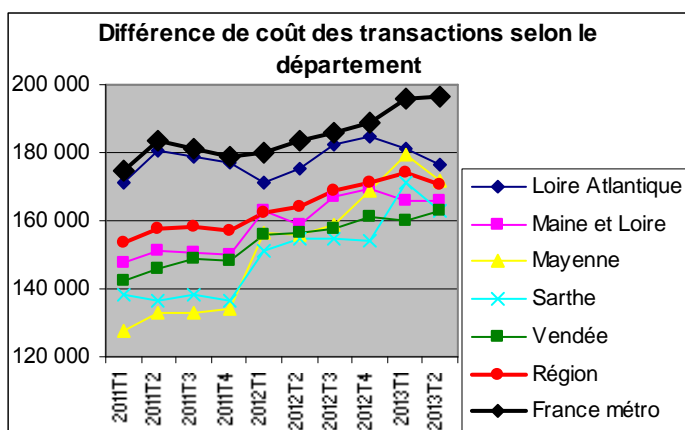
Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

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 avait 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 une forte baisse des aides accordées aux logements BBC.

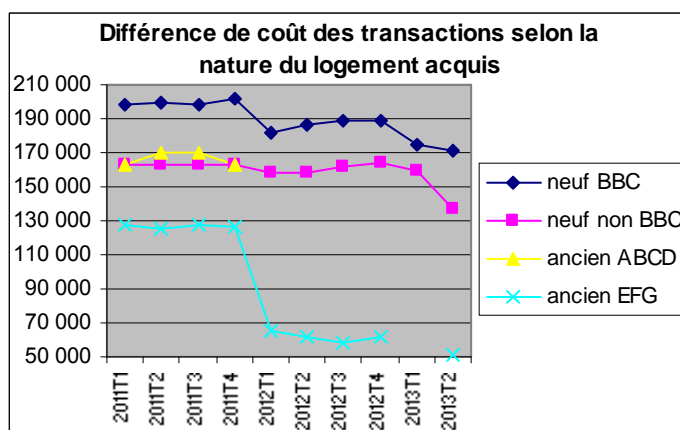
## Le coût moyen des transactions bénéficiant d'un PTZ+ est de 170 357 € dans la région



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

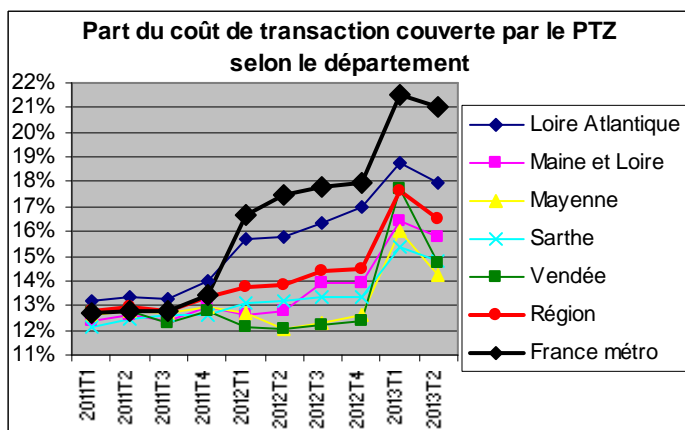
Depuis 2011, des disparités de prix existent entre les logements neufs avec ou sans BBC, mais ces écarts se sont amenuisés en lien avec une baisse du coût des logements BBC, exception faite du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 où les coûts dans le RT2012 non BBC ont fortement baissé. Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, le coût moyen des transactions dans le neuf BBC est ainsi de 171 000 € contre 138 000 € pour le neuf avec RT2012. Ces coûts d'acquisition sont en repli de 2 % pour le BBC et de 14 % pour les acquisitions non BBC par rapport au trimestre précédent. Par ailleurs, on observe que les logements individuels aidés coûtent 17 % de plus que les logements collectifs (173 922 € contre 148 636 €) ... mais pour des surfaces habitables non comparables ...

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ est de 170 357 € en Pays de la Loire au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, en hausse de 3,9 % par rapport au 2<sup>ème</sup> trimestre 2012. La progression régionale qui était assez régulière depuis début 2012 est stoppée ce trimestre et résulte d'une baisse importante observée en Loire-Atlantique. La tendance moyenne de hausse des coûts s'explique par la part grandissante des logements performants énergétiquement. Ce montant régional est inférieur de 13,4 % au coût moyen des transactions nationales. La Loire-Atlantique et Mayenne affichent des coûts de transaction plus élevés ce trimestre (supérieurs à 170 000 €). Il est compris entre 162 000 € et 166 000 € pour les 3 autres départements.



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

## Le PTZ+ couvre en moyenne 16,5 % du coût de l'investissement au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013

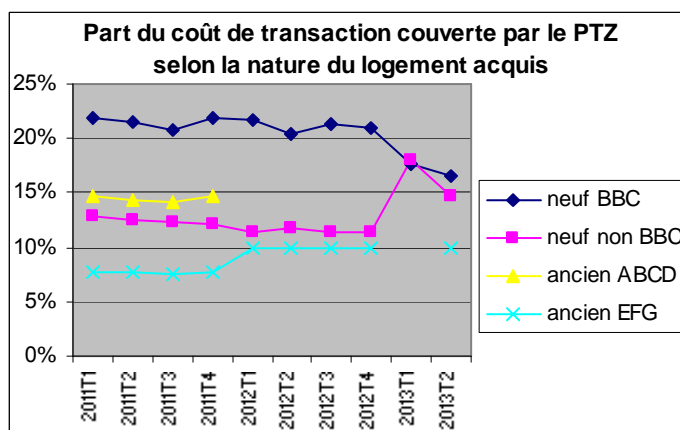


Source : PTZ - SGFGAS – DREAL des Pays de la Loire

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, les différences sont dorénavant minimes.

Par ailleurs, le taux de couverture du PTZ+ est plus fort dans les investissements collectifs (20,5 %) que dans l'individuel (16,0 %), les logements collectifs étant plus souvent labellisés BBC et localisés dans la zone B bénéficiant de conditions plus favorables. Néanmoins, l'écart n'est plus que de 4,5 points contre 10 en 2012.

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, la part du coût des transactions couverte par le PTZ+ est de 16,5 % pour la région contre 21,0 % au niveau national. Cette part qui était de moins de 13 % en 2011 avait augmenté à 14 % en 2012 avec la restriction du dispositif aux seuls logements neufs. L'obligation de performance énergétique accroît donc encore le poids de l'aide. L'écart de plus de 3 points entre région et national observé en 2012 progresse à 4,5 points ce trimestre avec le poids grandissant de la région parisienne. La Loire-Atlantique bénéficie de meilleures conditions avec un PTZ couvrant 17,9 % des coûts de transaction. Cette couverture est comprise entre 14,2 % et 16,5 % 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 30/09/2013.

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 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 : l'analyse repose sur l'intégralité des données soit 9 075 PTZ pour la France métropolitaine.
- pour le 1<sup>er</sup> semestre 2013 : l'analyse repose sur l'intégralité des données soit 11 921 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+

2ème 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	328	75,3%	54,9%	328	98,5%	0
Maine-et-Loire	149	90,6%	36,9%	149	98,0%	0
Mayenne	24	95,8%	41,7%	24	100,0%	0
Sarthe	54	100,0%	33,3%	53	100,0%	1
Vendée	133	99,2%	48,1%	133	95,5%	0
Région	688	85,9%	47,5%	687	98,0%	1
National	9 075	57,2%	52,3%	9 034	98,4%	41

Janvier 2013 / Juin 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	415	76,4%	51,8%	415	97,3%	0
Maine-et-Loire	180	90,6%	35,0%	180	97,2%	0
Mayenne	36	97,2%	27,8%	36	100,0%	0
Sarthe	79	100,0%	30,4%	78	100,0%	1
Vendée	158	99,4%	45,6%	158	96,2%	0
Région	868	86,5%	44,2%	867	97,5%	1
National	11 921	56,0%	52,3%	11 857	98,4%	64

## LE MONTANT MOYEN DES PTZ+

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

2ème trimestre 2013	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	31 666	31 773	24 754	-
Maine-et-Loire	26 198	26 387	16 999	-
Mayenne	24 412	24 412	-	-
Sarthe	24 090	24 448	-	5 073
Vendée	23 970	24 240	18 242	-
Région	28 146	28 344	20 301	5 073
National	41 390	41 744	28 213	11 191

Janvier 2013 / Juin 2013	montant moyen PTZ	montant moyen PTZ neuf BBC	montant moyen PTZ neuf non BBC	montant moyen PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	32 162	32 255	28 741	-
Maine-et-Loire	26 372	26 617	17 791	-
Mayenne	25 867	25 867	-	-
Sarthe	24 793	25 046	-	5 073
Vendée	24 667	24 920	18 242	-
Région	28 665	28 831	23 389	5 073
National	41 539	41 937	27 688	11 209

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

2ème 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	31 666	31 674	31 642	28 664	35 317
Maine-et-Loire	26 198	26 395	24 298	19 794	29 944
Mayenne	24 412	24 688	18 060	19 212	28 127
Sarthe	24 090	24 090	-	18 802	26 733
Vendée	23 970	23 921	30 420	19 447	28 165
Région	28 146	27 772	30 429	24 536	31 416
National	41 390	35 583	49 143	38 100	44 994

Janvier 2013 / Juin 2013	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	32 162	32 428	31 303	28 989	35 573
Maine-et-Loire	26 372	26 571	24 457	20 141	29 726
Mayenne	25 867	26 090	18 060	19 212	28 427
Sarthe	24 793	24 793	-	19 292	27 193
Vendée	24 667	24 630	30 420	19 694	28 830
Région	28 665	28 428	30 188	24 934	31 626
National	41 539	35 883	48 744	38 105	45 304



## LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

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

2ème trimestre 2013	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction origine HLM
Loire-Atlantique	176 424	176 579	166 448	-
Maine-et-Loire	165 990	166 869	123 197	-
Mayenne	171 855	171 855	-	-
Sarthe	162 882	164 998	-	50 730
Vendée	163 051	165 047	120 801	-
Région	170 357	171 216	137 617	50 730
National	196 752	197 855	152 196	115 016

Janvier 2013 / Juin 2013	montant moyen transaction	montant moyen transaction neuf BBC	montant moyen transaction neuf non BBC	montant moyen transaction origine HLM
Loire-Atlantique	177 440	177 715	167 363	-
Maine-et-Loire	165 947	167 028	128 102	-
Mayenne	174 469	174 469	-	-
Sarthe	165 452	166 923	-	50 730
Vendée	162 568	164 216	120 801	-
Région	171 135	171 939	145 741	50 730
National	196 475	197 680	150 496	116 931

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

2ème trimestre 2013	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	176 424	185 261	149 478	162 976	192 781
Maine-et-Loire	165 990	168 298	143 731	150 159	175 252
Mayenne	171 855	171 871	171 500	162 665	178 419
Sarthe	162 882	162 882	-	152 524	168 061
Vendée	163 051	163 330	126 200	159 297	166 533
Région	170 357	173 922	148 636	159 515	180 178
National	196 752	195 099	198 959	182 212	212 685

Janvier 2013 / Juin 2013	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	177 440	186 163	149 223	162 986	192 978
Maine-et-Loire	165 947	168 107	145 229	149 586	174 756
Mayenne	174 469	174 555	171 500	162 665	179 009
Sarthe	165 452	165 452	-	152 850	170 951
Vendée	162 568	162 799	126 200	158 615	165 877
Région	171 135	174 640	148 636	159 326	180 504
National	196 475	195 718	197 440	181 806	212 561

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

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

2ème trimestre 2013	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	17,9%	18,0%	14,9%	-
Maine-et-Loire	15,8%	15,8%	13,8%	-
Mayenne	14,2%	14,2%	-	-
Sarthe	14,8%	14,8%	-	-
Vendée	14,7%	14,7%	-	-
Région	16,5%	16,6%	14,8%	-
National	21,0%	21,1%	18,5%	9,7%

Janvier 2013 / Juin 2013	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne PTZ neuf BBC	couverture moyenne PTZ neuf non BBC	couverture moyenne PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	18,1%	18,2%	17,2%	-
Maine-et-Loire	15,9%	15,9%	13,9%	-
Mayenne	14,8%	14,8%	-	-
Sarthe	15,0%	15,0%	-	10,0%
Vendée	15,2%	15,2%	15,1%	-
Région	16,8%	16,8%	16,0%	10,0%
National	21,1%	21,2%	18,4%	9,6%

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

2ème trimestre 2013	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	17,9%	17,1%	21,2%	17,6%	18,3%
Maine-et-Loire	15,8%	15,7%	16,9%	13,2%	17,1%
Mayenne	14,2%	14,4%	10,5%	11,8%	15,8%
Sarthe	14,8%	14,8%	-	12,3%	15,9%
Vendée	14,7%	14,6%	24,1%	12,2%	16,9%
Région	16,5%	16,0%	20,5%	15,4%	17,4%
National	21,0%	18,2%	24,7%	20,9%	21,2%

Janvier 2013 / Juin 2013	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	18,1%	17,4%	21,0%	17,8%	18,4%
Maine-et-Loire	15,9%	15,8%	16,8%	13,5%	17,0%
Mayenne	14,8%	14,9%	10,5%	11,8%	15,9%
Sarthe	15,0%	15,0%	-	12,6%	15,9%
Vendée	15,2%	15,1%	24,1%	12,4%	17,4%
Région	16,8%	16,3%	20,3%	15,6%	17,5%
National	21,1%	18,3%	24,7%	21,0%	21,3%

## 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

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