

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

**1 544 PTZ+ accordés en Pays de la Loire au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, pour un total de 3 301 en 2013, soit deux fois moins qu'en 2012**

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 thermique 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 revenus les plus faibles.

De manière plus générale, le suivi du nombre de PTZ est fortement affecté ces dernières années par les nombreux aménagements réglementaires (éligibilité ou non des logements anciens – conditions de ressources ou non – majorations ponctuelles des aides ... cf. page 8).

### 1 544 PTZ+ accordés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, soit deux fois moins qu'au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, **1 544 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire**, soit presque autant que sur les 3 premiers trimestres cumulés (1 757 PTZ+). En glissement annuel, le nombre de PTZ+ accordés au 4<sup>ème</sup> trimestre recule néanmoins de 49 % entre 2012 et 2013.

Avec 3 301 PTZ+ délivrés en 2013, **la région concentre 7,7 % des aides nationales** pour un poids démographique de 5,7 %. Il s'agit du plus faible **cumul annuel** observé depuis la création de l'aide : **2 fois plus faible qu'en 2012, 7,6 fois plus faible qu'en 2011**, année record pour la délivrance de PTZ.

### La région occupe la 4<sup>ème</sup> place pour le nombre de PTZ+ accordés et la 2<sup>ème</sup> pour le nombre par ménage. La Loire-Atlantique est particulièrement dynamique

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, avec 1 544 PTZ+ accordés, la région occupe la quatrième place derrière l'Île de France (4 457 PTZ+), Rhône-Alpes (1 874 PTZ+) et PACA (1 699 PTZ+).

Pour ce trimestre, on compte ainsi **10,2 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 ménages** contre 7,21 au niveau national, ce qui place la région en seconde position derrière la Corse (12,9 PTZ+ pour 10 000 ménages).

Au niveau départemental, la **Loire-Atlantique** avec 778 PTZ+ accordés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 occupe la **3<sup>ème</sup> marche du podium** derrière la Seine-Saint-Denis (803 PTZ+) et la Seine-et-Marne (799 PTZ+). Vendée et Maine-et-Loire occupent les 20<sup>ème</sup> et 27<sup>ème</sup> alors que la Sarthe et la Mayenne sont en milieu de tableau.

**Rapporté au nombre de ménages, la Loire-Atlantique se place en 4<sup>ème</sup> position** avec 14,3 PTZ+ délivrés pour 10 000 ménages et la Vendée en 10<sup>ème</sup> position avec 11,2 PTZ+ pour 10 000 ménages ce trimestre.

### Des aides plus orientées vers le logement individuel dans la région

Depuis la réforme de 2012, **la quasi-exhaustivité des aides porte sur des logements neufs** ; avec la réforme de 2013, la grande majorité (96 %) est labellisé BBC, les 4 % restant respectant la réglementation thermique RT2012. Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, **85,7 % des logements aidés dans la région sont des logements individuels**, contre 66,4 % au plan national. Par ailleurs, **47 % des ménages aidés dans la région sont composés d'une ou deux personnes**.

### Le montant moyen des aides est de 29 147 € dans la région, soit 27 % de moins qu'au plan national

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, le **montant moyen des PTZ+** est de **29 147 € en Pays de la Loire** contre un peu moins de **40 000 € au plan national**, soit un différentiel de 27 %. Cet écart entre national et régional est assez stable sur 2012 et 2013. Il était apparu pour la première fois en 2011 (écart de 12 %) lors la mise en place du PTZ+ en lien avec l'évolution du zonage de référence et surtout la nouvelle distinction entre zones B et C pour le neuf.

**Sur un an**, le montant moyen des aides régionales est en **hausse de 22 %**. Cette progression provient de l'obligation de performance énergétique imposée depuis janvier 2013 ; en effet, les biens non labellisés BBC ou ne relevant pas de la RT2012 bénéficiaient d'aides moins élevées avant 2013. Sur le **seul champ des logements neufs BBC**, le montant des aides est néanmoins en **repli de 26 % entre les 4<sup>èmes</sup> trimestres 2012 et 2013**. En 2013, le montant moyen des aides est dorénavant le double de celui observé entre 2005 et 2009, époque du nouveau PTZ où les logements anciens étaient également aidés.

### Le coût moyen des transactions est de 176 059 € dans la région, soit 11 % de moins qu'au plan national

Le **coût moyen des transactions** ayant bénéficié d'un PTZ+ est de **176 059 € en Pays de la Loire** au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013. Il est en **hausse de 3 % en année glissante** et fluctue de **160 000 € en Vendée** à **185 000 € en Loire-Atlantique**. Ce coût est très sensible à la localisation et à la surface des logements ; il est ainsi **supérieur de 21 % dans l'individuel comparé au collectif** (pour un montant moyen de PTZ+ supérieur de 10 % uniquement). Ce montant régional est **inférieur de 11 % au coût moyen des transactions nationales**.

### Le PTZ+ couvre 16,6 % du coût d'investissement dans la région, 3,5 points de moins qu'au plan national

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, la **part du coût des transactions couverte** par le PTZ+ est de **16,6 % en Pays de la Loire** contre **20,1 % pour la France métropolitaine**. Cette part a fortement progressé avec la nouvelle réglementation 2013. Elle est de **18,1 % en Loire-Atlantique** contre 14,7 % ou 14,8 % pour les quatre autres départements.

## Données de cadrage sur le PTZ+

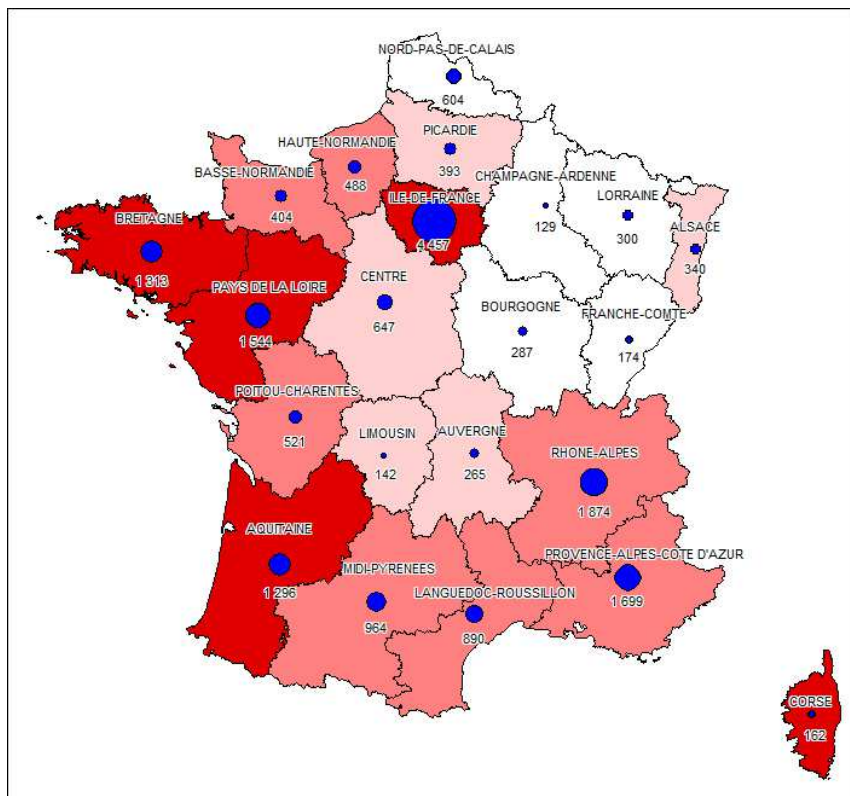
### Avertissement :

Les données mises à disposition par le SGFGAS au niveau régional et départemental concernent les offres émises et acceptées au 31/03/2014.

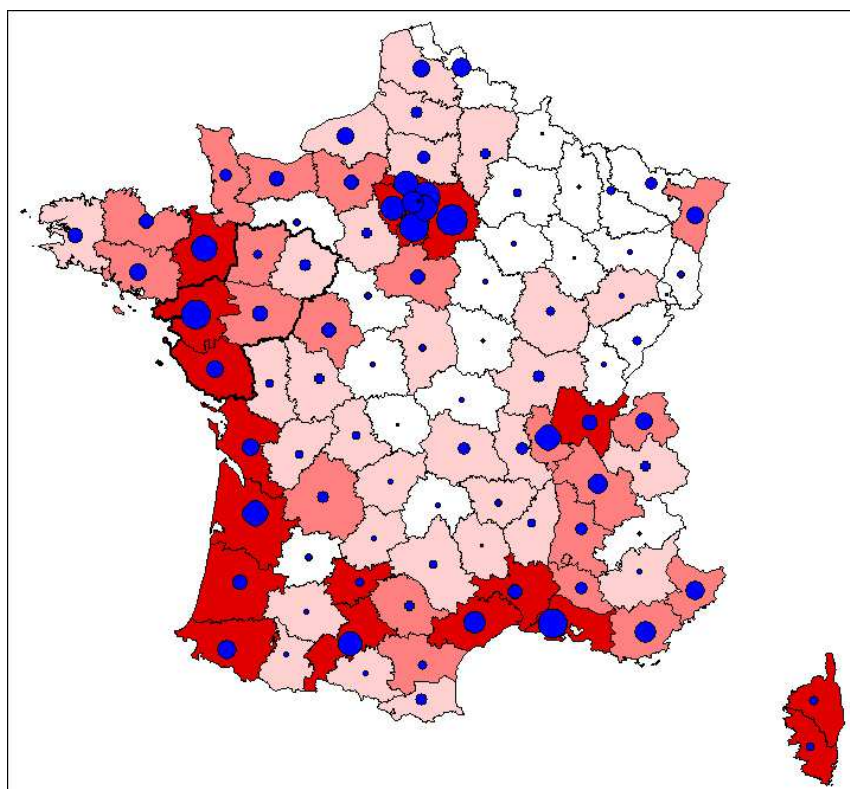
Ces chiffres écartent certains prêts correspondant à des croisements de critères statistiques jugés non significatifs. Ainsi, les données de cadrage qui suivent sont amputées de certains PTZ+ :

- pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 : l'analyse repose sur 18 893 PTZ exploités pour 19 005 PTZ pour la France métropolitaine, soit 99,4 % des prêts.

- de janvier à décembre 2013 : l'analyse repose 43 098 PTZ exploités pour 43 385 PTZ pour la France métropolitaine, soit 99,3 % des prêts.



### Carte régionale



### Carte départementale



## DESCRIPTIF DES PTZ+

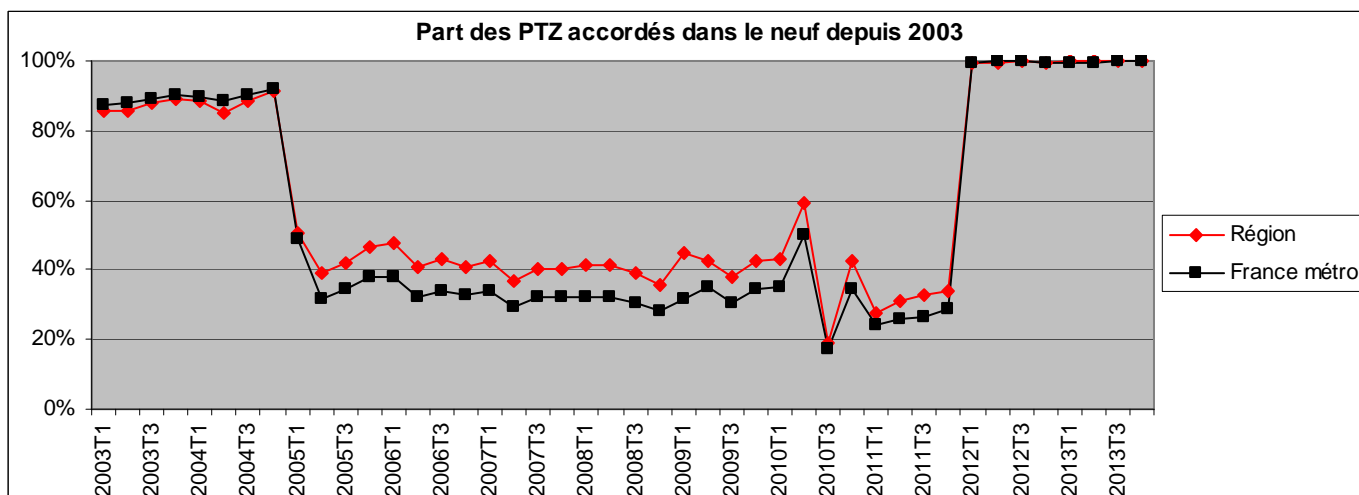
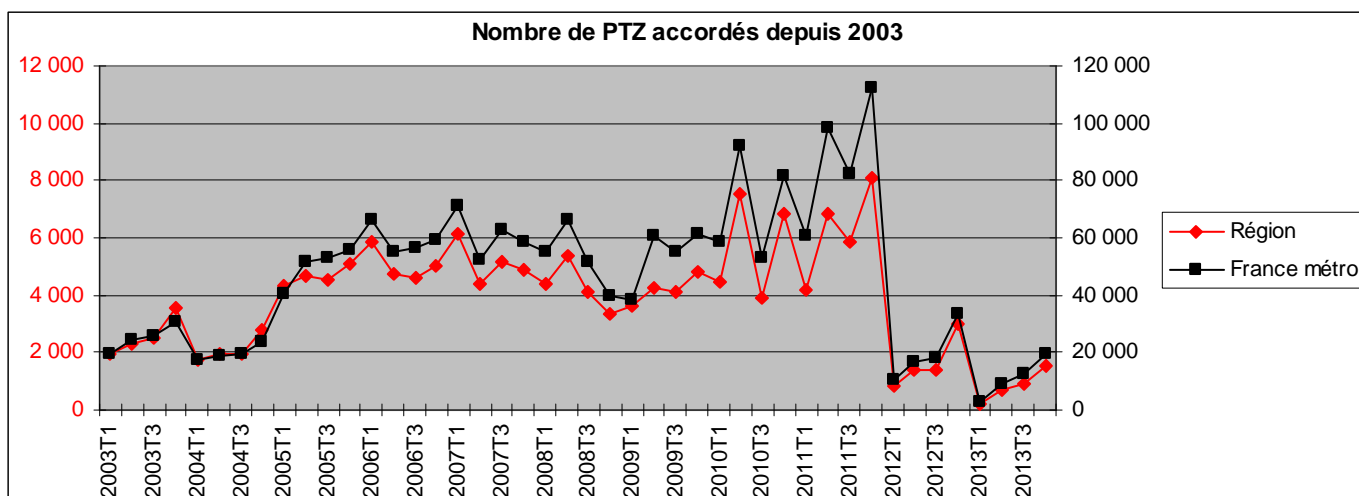
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 :

4 <sup>ème</sup> 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	778	73,5%	49,7%	778	91,5%	0
Maine-et-Loire	249	94,0%	39,8%	249	98,4%	0
Mayenne	89	100,0%	34,8%	89	100,0%	0
Sarthe	117	100,0%	43,6%	117	100,0%	0
Vendée	311	100,0%	52,7%	311	96,8%	0
Région	1 544	85,7%	47,4%	1 544	94,8%	0
National	18 893	66,4%	49,0%	18 852	98,6%	41

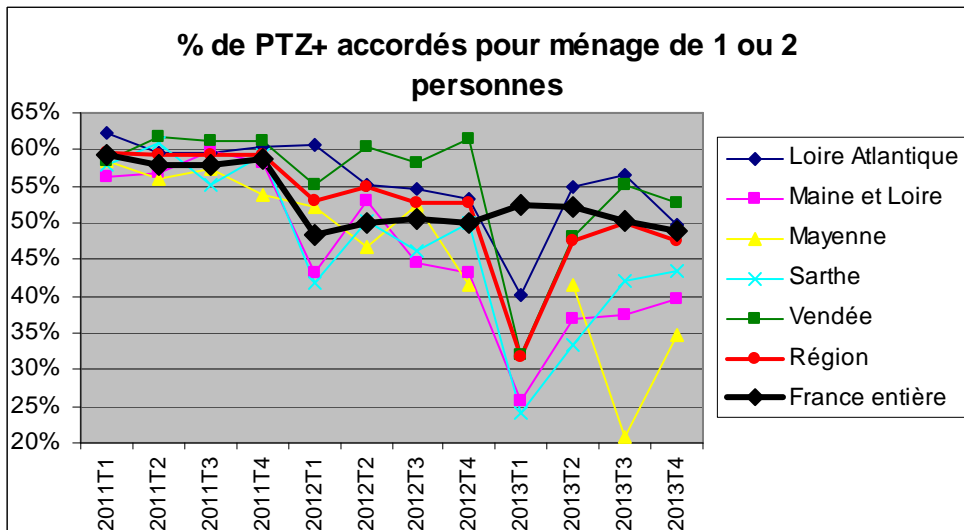
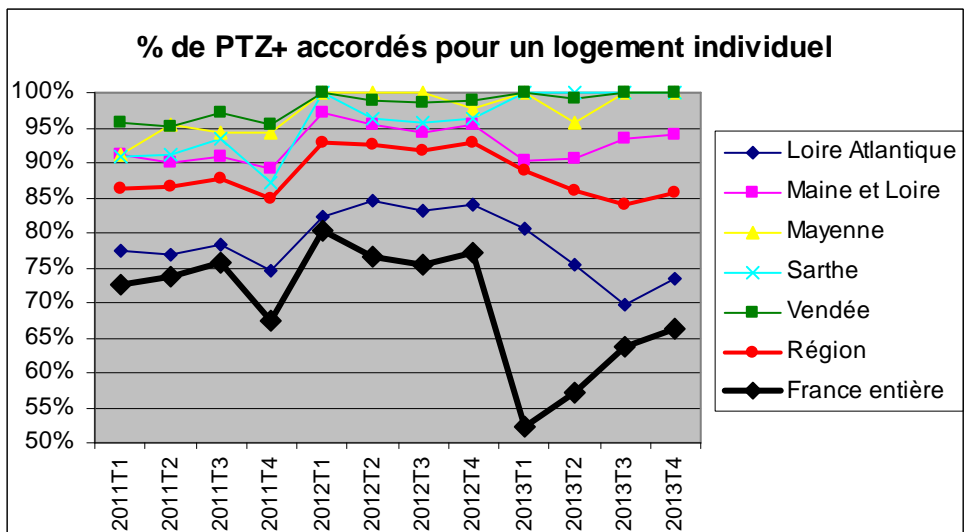
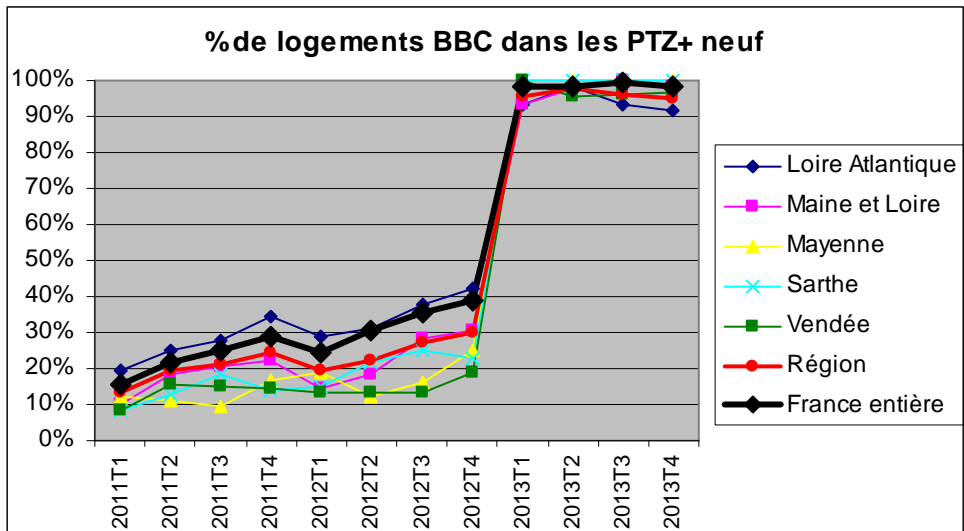
12 derniers mois :

Janvier 2013 / Décembre 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	1 625	73,2%	52,1%	1 625	93,5%	0
Maine-et-Loire	579	92,7%	37,7%	579	98,4%	0
Mayenne	173	99,4%	29,5%	173	100,0%	0
Sarthe	265	100,0%	39,2%	264	100,0%	1
Vendée	659	99,8%	51,7%	659	96,5%	0
Région	3 301	85,5%	47,3%	3 300	95,8%	1
National	43 098	62,7%	50,3%	42 974	98,7%	124

Série depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2003 :



**Série depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2011 :**



## LE MONTANT MOYEN DES PTZ+

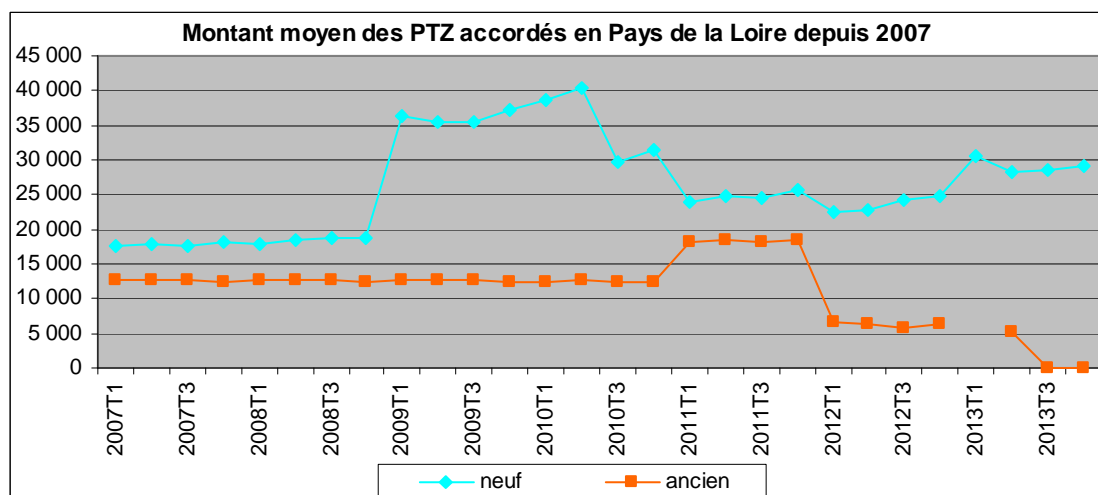
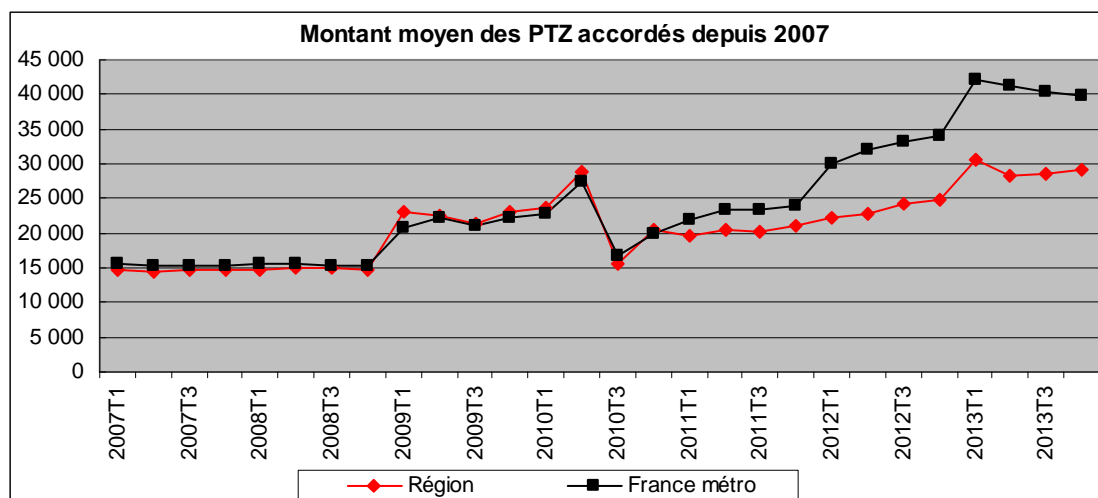
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 :

4ème 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	33 614	33 940	32 709	28 777	38 401
Maine-et-Loire	25 654	26 008	20 131	20 041	29 358
Mayenne	25 335	25 335	-	19 388	28 514
Sarthe	24 332	24 332	-	19 664	27 939
Vendée	23 670	23 670	-	19 379	28 458
Région	29 147	28 694	31 855	24 457	33 374
National	39 784	34 851	49 531	35 846	43 573

12 derniers mois :

Janvier 2013 / Décembre 2013	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	32 870	33 215	31 927	28 738	37 357
Maine-et-Loire	26 092	26 377	22 459	20 212	29 643
Mayenne	25 506	25 549	18 060	19 244	28 124
Sarthe	24 547	24 547	-	19 739	27 652
Vendée	24 057	24 048	30 420	19 763	28 662
Région	28 868	28 495	31 064	24 675	32 625
National	40 433	35 061	49 482	36 803	44 105

Série depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2007 :





## LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

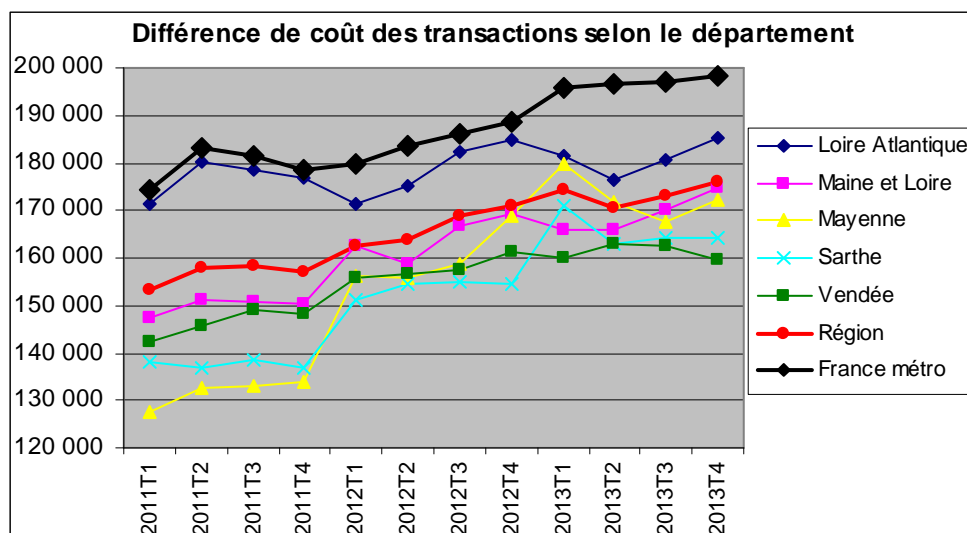
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 :

4ème trimestre 2013	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	185 289	197 693	150 847	166 280	204 104
Maine-et-Loire	174 570	177 293	132 095	164 595	181 154
Mayenne	172 256	172 256	-	167 865	174 603
Sarthe	164 094	164 094	-	155 948	170 389
Vendée	159 752	159 752	-	150 919	169 606
Région	176 059	180 483	149 574	161 958	188 772
National	198 253	196 861	201 003	183 495	212 454

12 derniers mois :

Janvier 2013 / Décembre 2013	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	182 077	194 224	148 846	164 117	201 581
Maine-et-Loire	170 768	173 235	139 229	159 326	177 678
Mayenne	171 392	171 391	171 500	167 072	173 198
Sarthe	164 484	164 484	-	156 647	169 547
Vendée	161 226	161 279	126 200	153 329	169 693
Région	173 958	178 364	148 002	160 688	185 849
National	197 479	195 865	200 196	182 973	212 152

Série depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2011 :



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

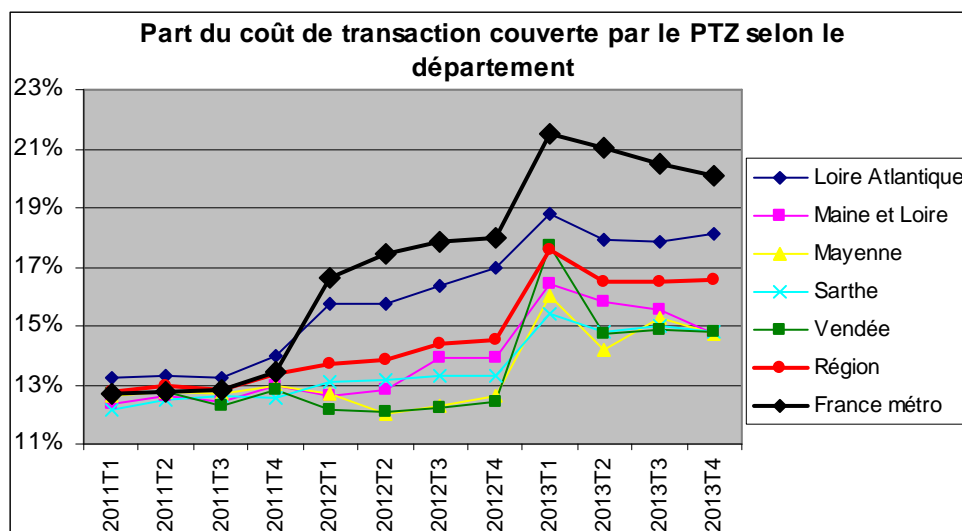
4<sup>ème</sup> trimestre 2013 :

4 <sup>ème</sup> trimestre 2013	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	18,1%	17,2%	21,7%	17,3%	18,8%
Maine-et-Loire	14,7%	14,7%	15,2%	12,2%	16,2%
Mayenne	14,7%	14,7%	-	11,5%	16,3%
Sarthe	14,8%	14,8%	-	12,6%	16,4%
Vendée	14,8%	14,8%	-	12,8%	16,8%
Région	16,6%	15,9%	21,3%	15,1%	17,7%
National	20,1%	17,7%	24,6%	19,5%	20,5%

12 derniers mois :

Janvier 2013 / Décembre 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%	17,1%	21,4%	17,5%	18,5%
Maine-et-Loire	15,3%	15,2%	16,1%	12,7%	16,7%
Mayenne	14,9%	14,9%	10,5%	11,5%	16,2%
Sarthe	14,9%	14,9%	-	12,6%	16,3%
Vendée	14,9%	14,9%	24,1%	12,9%	16,9%
Région	16,6%	16,0%	21,0%	15,4%	17,6%
National	20,5%	17,9%	24,7%	20,1%	20,8%

Série depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2011 :



## 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 2014