

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

**1^{er} trimestre 2014 : seulement 455 PTZ accordés
avec un repli significatif du coût de transaction des opérations aidées**

Depuis le 1^{er} 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. 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.

Les conditions d'accès sont stables début 2014, mais vont évoluer à partir du mois d'octobre 2014.

De manière générale, les analyses temporelles du dispositif PTZ doivent être réalisées avec précaution et au regard des nombreux aménagements réglementaires intervenus ces dernières années (éligibilité ou non des logements anciens – conditions de ressources ou non – majorations ponctuelles ... cf. page 8).

445 PTZ+ accordés au 1^{er} trimestre 2014 : soit 2,5 fois plus qu'au 1^{er} trimestre 2013 mais 3,5 fois moins qu'au 4^{ème} trimestre 2013

Au 1^{er} trimestre 2014, 445 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, soit le deuxième plus mauvais trimestre depuis la création de l'aide en 1995. Ce volume de PTZ se situe néanmoins 2,5 fois au dessus des 180 prêts délivrés au 1^{er} trimestre 2013, mais 3,5 fois en dessous des 1 544 PTZ autorisés le trimestre précédent.

Avec **3 566 PTZ+ délivrés entre avril 2013 et mars 2014, la région concentre 7,6 % des aides nationales** pour un poids démographique de 5,7 %. La réglementation mise en place depuis début 2013 (non-éligibilité des logements anciens et mise en place de conditions de ressources) associée à une situation économique difficile explique ce faible niveau d'activité. Ce cumul sur 12 mois affiche ainsi un **repli de 40 % en année glissante** et se situe ainsi **6 à 7 fois plus bas que les volumes observés en 2010 et 2011**.

La région occupe la 5^{ème} place pour le nombre de PTZ+ accordés au 1^{er} trimestre 2014. La Loire-Atlantique et la Vendée demeurent dynamiques

Au 1^{er} trimestre 2014, avec 445 PTZ+ accordés, la région occupe la cinquième place à égalité avec l'Aquitaine, derrière l'Île de France (1 682 PTZ+), Rhône-Alpes (656 PTZ+), PACA (562 PTZ+) et la Bretagne (454 PTZ+).

Pour ce trimestre, on compte ainsi **2,76 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 ménages** contre 2,38 au niveau national, ce qui place la région en cinquième position derrière la Corse (4,16 PTZ+ pour 10 000 ménages), l'Île de France, la Bretagne et l'Aquitaine.

Au niveau départemental, la **Loire-Atlantique** avec 196 PTZ+ accordés au 1^{er} trimestre 2014 occupe la **10^{ème} place nationale**. Vendée et Maine-et-Loire occupent les 22^{ème} et 26^{ème} positions, alors que la Sarthe et la Mayenne sont en deuxième partie de tableau.

En rapportant au nombre de ménages, Vendée et Loire-Atlantique se placent en 10^{ème} et 11^{ème} positions ce trimestre avec 3,4 et 3,3 PTZ+ délivrés pour 10 000 ménages.

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

Au 1^{er} trimestre 2014, **91,5 %** des logements aidés dans la région sont **des logements individuels**, contre 64,9 % au plan national. Par ailleurs, seulement **39 % des ménages** aidés dans la région sont composés **d'une ou deux personnes**, un taux faible par rapport aux trimestres précédents.

Le montant moyen des aides est de 27 465 € dans la région, soit 31 % de moins qu'au plan national

Au 1^{er} trimestre 2014, le **montant moyen des PTZ+** est de **27 465 € en Pays de la Loire** contre un peu moins de **40 000 € au plan national**, soit un différentiel de 31 % lié principalement à la distinction d'allocation entre les zones A, B1, B2 et C mise en place en 2011.

Ce montant est en repli par rapport aux valeurs observées au cours de l'année 2013 et résulte directement du recul des coûts moyens de transaction des opérations financées au 1^{er} trimestre 2014.

Un coût moyen de transactions en repli à 168 329 € dans la région, soit 12 % de moins qu'au plan national

Le **coût moyen des transactions** ayant bénéficié d'un PTZ+ est de **168 329 € en Pays de la Loire** au 1^{er} trimestre 2014. Ce montant fluctue de 153 500 € en Sarthe à 175 200 € en Loire-Atlantique. Comme au plan national, on observe un **repli significatif du montant des transactions** ayant bénéficié d'un PTZ au 1^{er} trimestre 2014 (recul de 3 % par rapport à l'année 2013), alors que l'on observait une hausse assez continue depuis 3 ans.

Ce coût reste très sensible à la localisation et à la surface des logements ; il est ainsi **supérieur de 21 % dans l'individuel comparé au collectif**.

Ce montant régional demeure **inférieur de 12 % au coût moyen des transactions nationales**.

Le PTZ+ couvre 16,3 % du coût d'investissement dans la région : 4,6 points de moins qu'au plan national

Au 1^{er} trimestre 2014, la **part** du coût des transactions **couverte** par le PTZ+ est de **16,3 % en Pays de la Loire** contre **20,9 % pour la France métropolitaine**. Cette part est de **17,6 % en Loire-Atlantique** contre 14,2 % à 16,1 % pour les quatre autres départements.

Données de cadrage sur le PTZ+

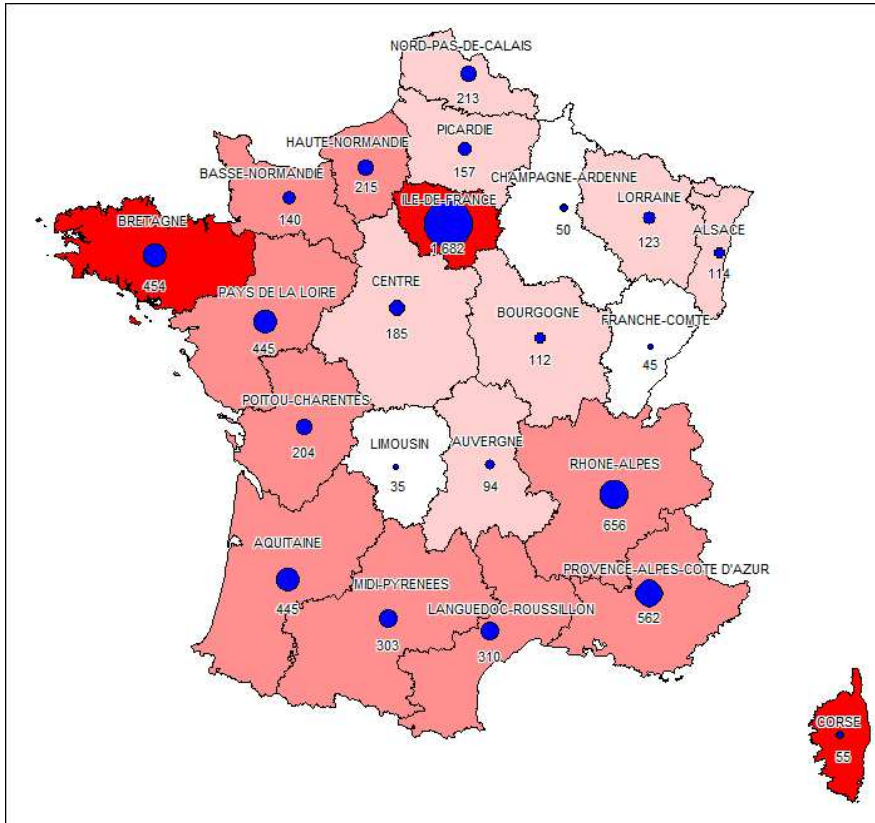
Avertissement :

Les données mises à disposition par le SGFGAS au niveau régional et départemental concernent les offres émises et acceptées au 30/06/2014.

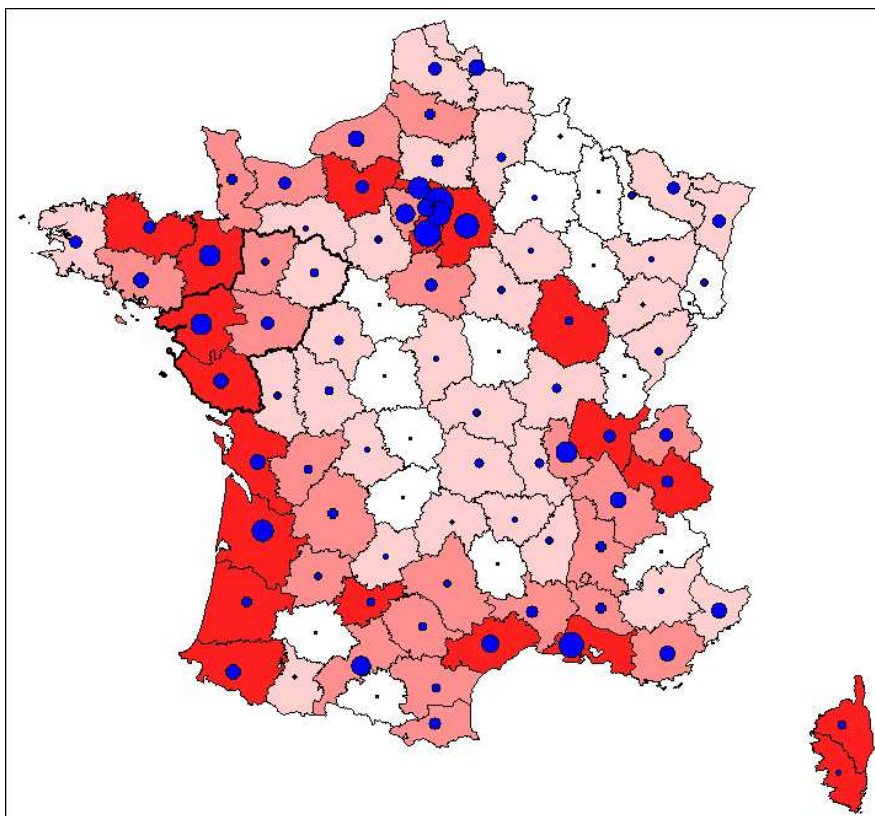
Ces chiffres écartent certains prêts correspondant à des croisements de critères statistiques jugés non significatifs. Ainsi, les données de cadrage qui suivent sont amputées de certains PTZ+ :

- pour le 1^{er} trimestre 2014 : l'analyse repose sur 6 695 PTZ exploités pour 6 920 PTZ pour la France métropolitaine, soit 96,7 % des prêts.

- d'avril 2013 à mars 2014 : l'analyse repose 47 835 PTZ exploités pour 48 347 PTZ pour la France métropolitaine, soit 98,9 % des prêts.



Carte régionale



Carte départementale



DESCRIPTIF DES PTZ+

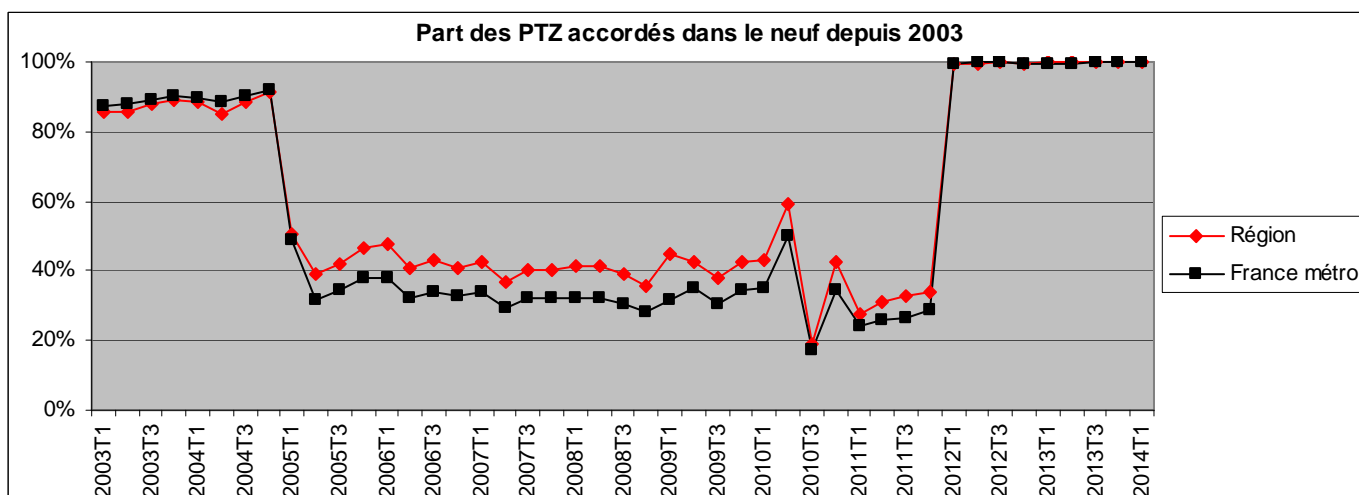
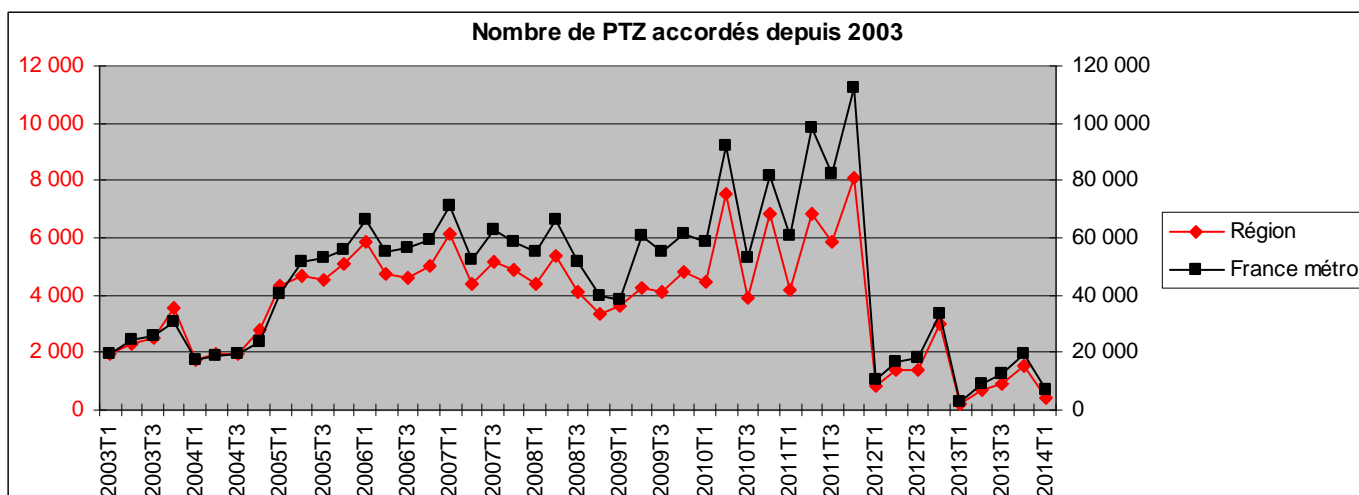
1^{er} trimestre 2014 :

1er trimestre 2014	nombre total de PTZ	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre total de PTZ neufs	nombre total de PTZ origine HLM
Loire-Atlantique	196	80,6%	46,9%	196	0
Maine-et-Loire	85	100,0%	17,6%	85	0
Mayenne	30	100,0%	33,3%	30	0
Sarthe	35	100,0%	31,4%	35	0
Vendée	99	100,0%	46,5%	99	0
Région	445	91,5%	39,1%	445	0
National	6 599	64,9%	46,4%	6 599	0

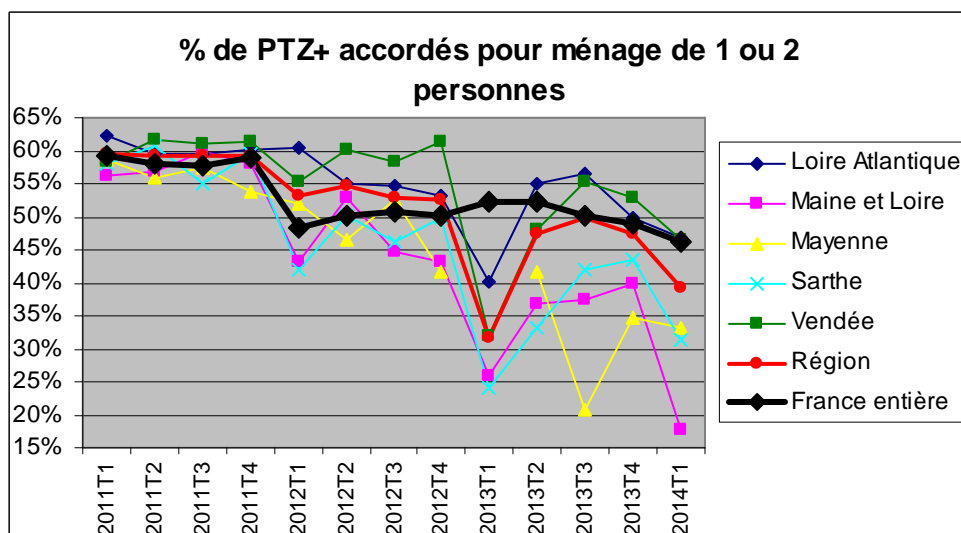
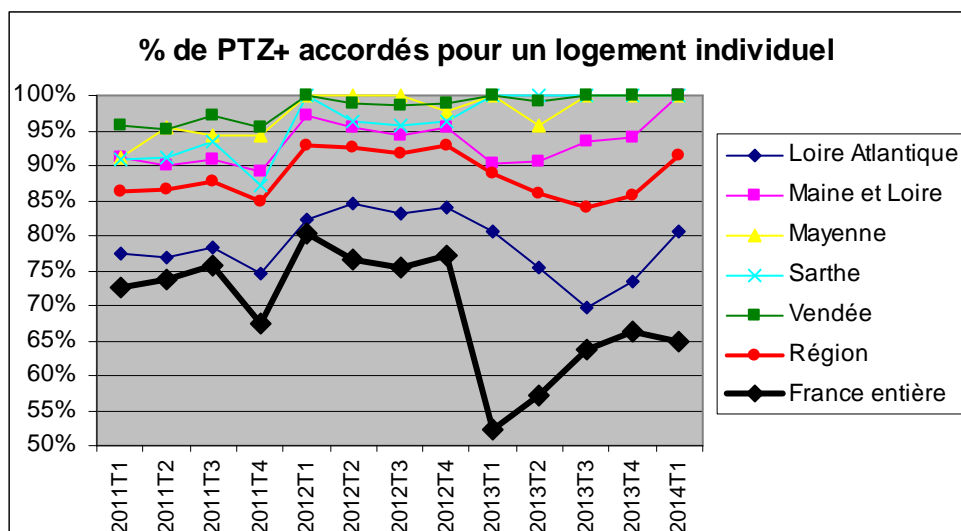
12 derniers mois :

Avril 2013 / 2013	Mars	nombre total de PTZ	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre total de PTZ neufs	nombre total de PTZ origine HLM
Loire-Atlantique		1 734	73,7%	52,1%	1 734	0
Maine-et-Loire		633	93,8%	35,5%	633	0
Mayenne		191	99,5%	31,9%	191	0
Sarthe		275	100,0%	39,6%	274	1
Vendée		733	99,9%	51,7%	733	0
Région		3 566	86,1%	47,0%	3 565	1
National		46 851	63,7%	49,6%	46 750	101

Série depuis le 1^{er} trimestre 2003 :



Série depuis le 1^{er} trimestre 2011 :



LE MONTANT MOYEN DES PTZ+

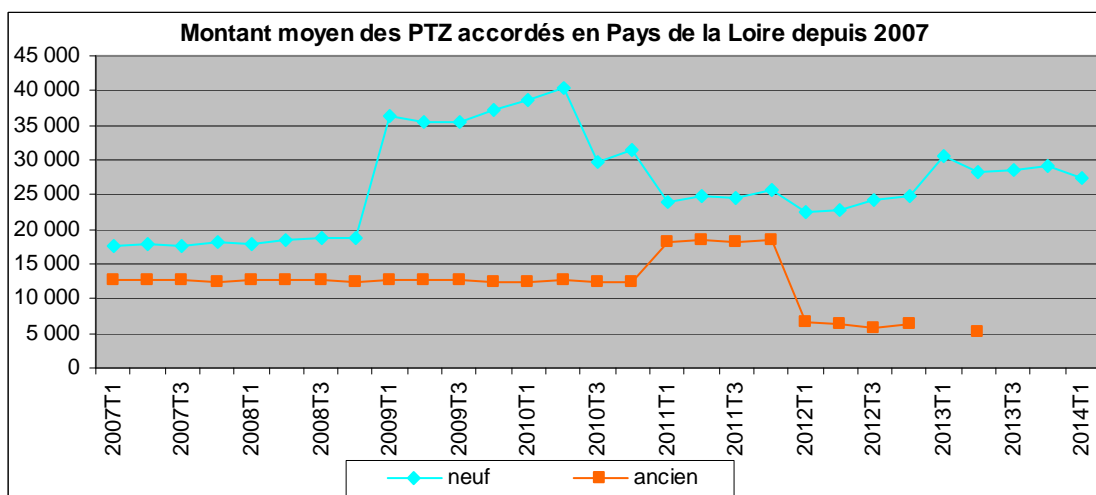
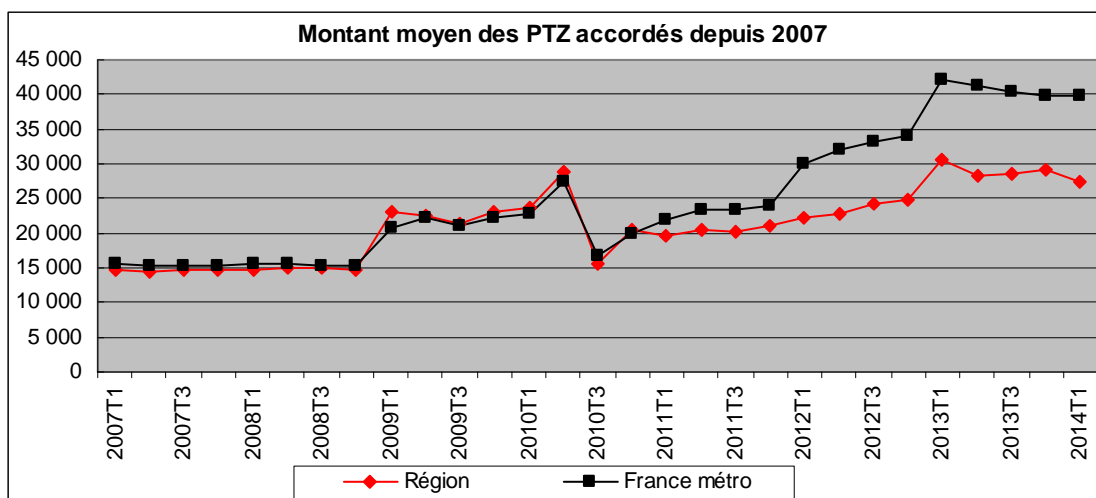
1^{er} trimestre 2014 :

1er trimestre 2014	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	30 880	30 530	32 336	27 302	34 046
Maine-et-Loire	27 085	27 085	-	19 396	28 732
Mayenne	25 558	25 558	-	17 065	29 805
Sarthe	23 897	23 897	-	18 409	26 413
Vendée	22 868	22 868	-	18 298	26 834
Région	27 465	27 010	32 336	23 089	30 274
National	39 922	34 385	50 149	36 314	43 041

12 derniers mois :

Avril 2013 / Mars 2013	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	32 587	32 781	32 044	28 517	37 009
Maine-et-Loire	26 171	26 429	22 248	20 076	29 532
Mayenne	25 309	25 347	18 060	18 887	28 323
Sarthe	24 303	24 303	#DIV/0!	19 548	27 426
Vendée	23 749	23 740	30 420	19 545	28 250
Région	28 603	28 175	31 244	24 424	32 313
National	40 265	34 870	49 723	36 654	43 820

Série depuis le 1^{er} trimestre 2007 :



LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

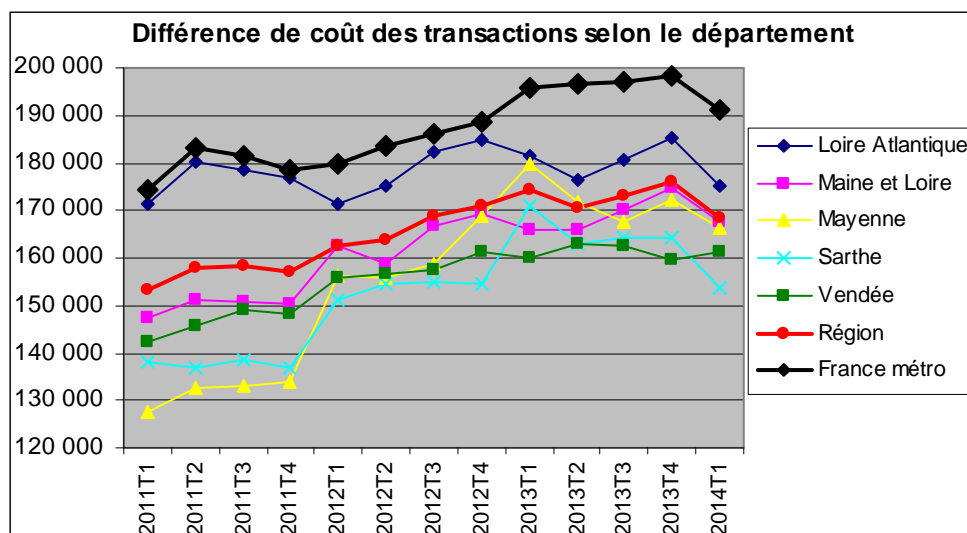
1^{er} trimestre 2014 :

1er trimestre 2014	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	175 188	183 485	140 692	160 146	188 495
Maine-et-Loire	167 717	167 717	-	159 980	169 375
Mayenne	166 189	166 189	-	135 231	181 668
Sarthe	153 550	153 550	-	154 005	153 342
Vendée	161 147	161 147	-	147 131	173 312
Région	168 329	170 909	140 692	154 871	176 970
National	191 165	188 424	196 227	176 768	203 606

12 derniers mois :

Avril 2013 / Mars 2013	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	181 339	193 164	148 197	163 755	200 446
Maine-et-Loire	170 605	172 730	138 230	159 856	176 532
Mayenne	170 053	170 045	171 500	161 852	173 901
Sarthe	162 500	162 500	-	156 535	166 416
Vendée	161 257	161 305	126 200	152 580	170 546
Région	173 248	177 431	147 418	160 168	184 861
National	196 704	194 697	200 222	182 314	210 870

Série depuis le 1^{er} trimestre 2011 :



LE POIDS DU PTZ+ DANS LE COUT DES TRANSACTIONS

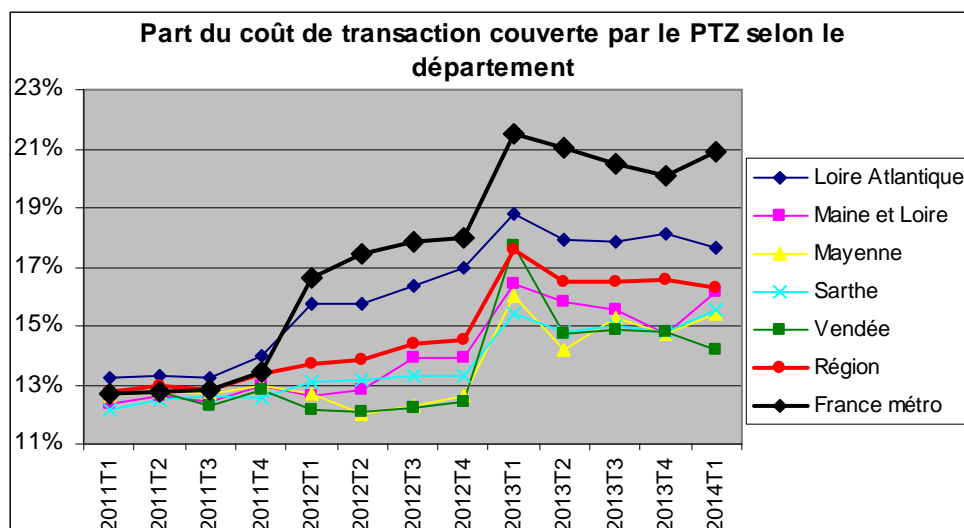
1^{er} trimestre 2014 :

1er trimestre 2014	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	17,6%	16,6%	23,0%	17,0%	18,1%
Maine-et-Loire	16,1%	16,1%	-	12,1%	17,0%
Mayenne	15,4%	15,4%	-	12,6%	16,4%
Sarthe	15,6%	15,6%	-	12,0%	17,2%
Vendée	14,2%	14,2%	-	12,4%	15,5%
Région	16,3%	15,8%	23,0%	14,9%	17,1%
National	20,9%	18,2%	25,6%	20,5%	21,1%

12 derniers mois :

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

Série depuis le 1^{er} 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^{er} octobre 1995 (décret n° 1995-1064 du 29 septembre 1995). Ce prêt était une substitution des prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP). Il s'agissait d'une aide de l'Etat destinée aux emprunteurs à revenu modeste ou moyen (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^{er} février 2005 (décret n° 2005-69 du 31 janvier 2005), le nouveau prêt à taux zéro a été ouvert 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^{er} 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 sur le rétablissement de conditions de ressources et 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 a apporté 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 (réglementation thermique RT2012 ou 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.

Le dispositif est reconduit à l'identique pour les 3 premiers trimestres 2014, mais une évolution est attendue en octobre 2014.

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^{ème} et 3^{ème} catégorie), aux bénéficiaires de l'allocation d'éducation d'un enfant handicapé ou de l'allocation aux adultes handicapés, aux victimes de catastrophes naturelles ou technologiques et aux victimes d'expropriation d'extrême urgence au titre des risques naturels.

Les conditions d'occupation du logement

Le logement doit être occupé à titre de résidence principale (8 mois par an) pendant la durée du prêt, sans quoi le prêt doit être remboursé. Quelques exceptions sont possibles : obligations liées à l'activité professionnelle, raison de santé ... Le bien peut aussi, sous certaines conditions, être loué, avec encadrement du loyer et plafond de ressource du locataire.

En cas de vente, l'emprunteur peut bénéficier du transfert du PTZ+ pour le financement de sa nouvelle résidence principale.

Le montant du PTZ+ 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?page=article-sous-site&id_article=313&sommaire=88

Pour en savoir plus :

<http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=88>

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

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 2014