

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

**2<sup>ème</sup> trimestre 2014 :****un nombre de PTZ+ délivrés qui demeure très limité**

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. 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, avant d'évoluer au 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).

**679 PTZ+ accordés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : un volume relativement stable sur un an mais représentant le plus mauvais second trimestre depuis la création de l'aide**

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, **679 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire**, soit un niveau quasi-équivalent au nombre de prêts accordés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013 (688 PTZ+), mais qui constitue un nouveau plancher pour un second trimestre.

Avec **3 557 PTZ+ délivrés entre juillet 2013 et juin 2014, la région concentre 7,3 % des aides nationales** pour un poids démographique de 5,7 %. La contribution de la région a diminué de 1 point en un an. Ce cumul sur 12 mois affiche un **repli de 33 % en année glissante** et se situe dorénavant **6 à 7 fois en deçà des volumes de PTZ attribués en 2010 et 2011**. La réglementation mise en place depuis début 2013 (non-éligibilité des logements anciens et nouvelle instauration de conditions de ressources) associée à une situation économique délicate explique ce faible niveau d'aides accordées.

**La région occupe la 5<sup>ème</sup> place pour le nombre de PTZ+ accordés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. La Loire-Atlantique et la Vendée demeurent dynamiques**

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, avec 679 PTZ+ accordés, la région occupe la cinquième place derrière l'Île de France (2 936 PTZ+), Rhône-Alpes (1 198 PTZ+), PACA (972 PTZ+) et la Bretagne (687 PTZ+).

Pour ce trimestre, on compte ainsi **4,21 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 ménages** contre 3,84 au niveau national, ce qui place la région en septième position derrière la Corse (7,48 PTZ+ pour 10 000 ménages), l'Île de France (5,85), la Bretagne (4,63), puis Rhône-Alpes, PACA et Aquitaine à 4,25 PTZ+ pour 10 000 ménages.

Au niveau départemental, la **Loire-Atlantique** avec 321 PTZ+ accordés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 occupe la **8<sup>ème</sup> place nationale**. Vendée et Maine-et-Loire occupent les 22<sup>ème</sup> et 31<sup>ème</sup> rangs, alors que la Sarthe et la Mayenne se situent dans les soixantièmes positions.

**En rapportant au nombre de ménages, Vendée et Loire-Atlantique se placent en 9<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> positions** ce trimestre avec 5,4 et 5,3 PTZ+ délivrés pour 10 000 ménages.

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

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, **89,5 % des logements aidés** dans la région sont **des logements individuels**, contre 63,6 % au plan national. Par ailleurs, **45 % des ménages** aidés dans la région sont composés **d'une ou deux personnes**, un taux 3 points en deçà de la moyenne nationale.

**Le montant moyen des aides est de 28 424 € dans la région, soit 30 % de moins qu'au plan national**

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, le **montant moyen des PTZ+** est de **28 424 € en Pays de la Loire** contre un peu plus de **40 000 € au plan national**, soit un différentiel de 30 % lié principalement à la distinction d'allocation entre les zones A, B1, B2 et C mises en place en 2011.

**Comme au 1<sup>er</sup> trimestre, ce montant est en repli par rapport aux valeurs observées en 2013 et résulte directement du recul des coûts moyens de transaction des opérations financées.**

**Un coût moyen de transactions assez bas à 171 541 € dans la région, soit 12 % de moins qu'au plan national**

Le **coût moyen des transactions** ayant bénéficié d'un PTZ+ est de **171 541 € en Pays de la Loire** au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014. Ce montant fluctue de 155 300 € en Sarthe à 181 200 € en Loire-Atlantique. Comme au premier trimestre, on observe un **léger repli du montant des transactions** ayant bénéficié d'un PTZ au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 par rapport à l'année 2013 (recul de 1,5 %), 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 19 % dans l'individuel comparé au collectif**.

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

**Le PTZ+ couvre 16,6 % du coût d'investissement dans la région : 4,2 points de moins qu'au plan national**

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, la **part du coût des transactions** couverte par le PTZ+ est de **16,6 % en Pays de la Loire** contre **20,8 % pour la France métropolitaine**. Cette part est de **18,0 % en Loire-Atlantique** contre 14,8 % à 15,7 % pour les quatre autres départements.

# Données de cadrage sur le PTZ+

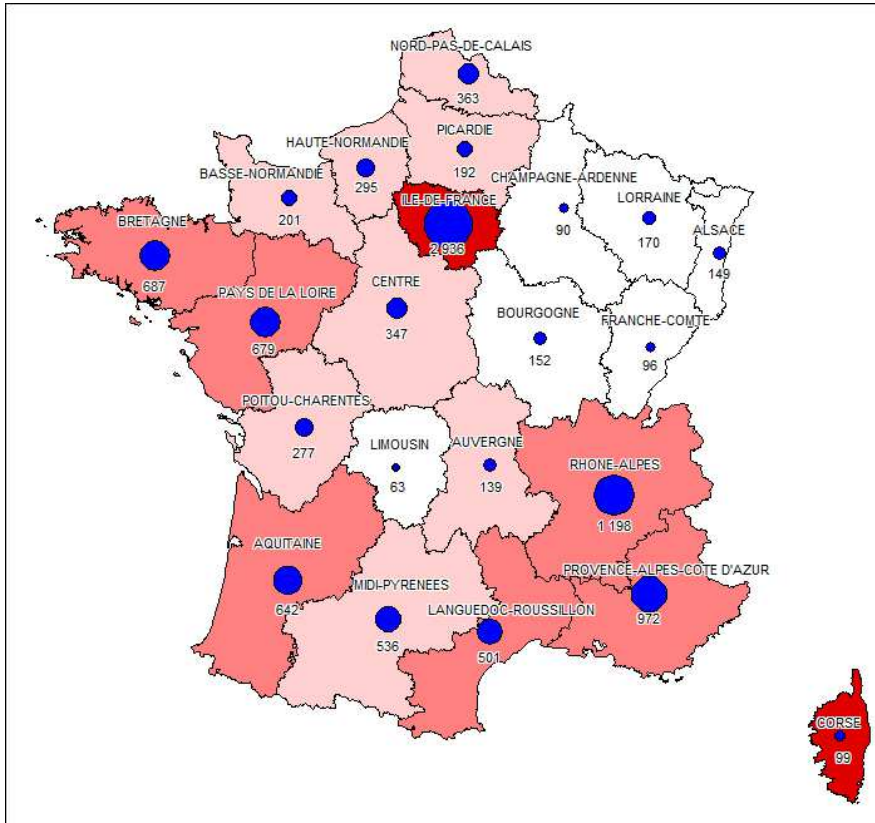
## Avertissement :

Les données mises à disposition par le SGFGAS au niveau régional et départemental concernent les offres émises et acceptées au 30/09/2014.

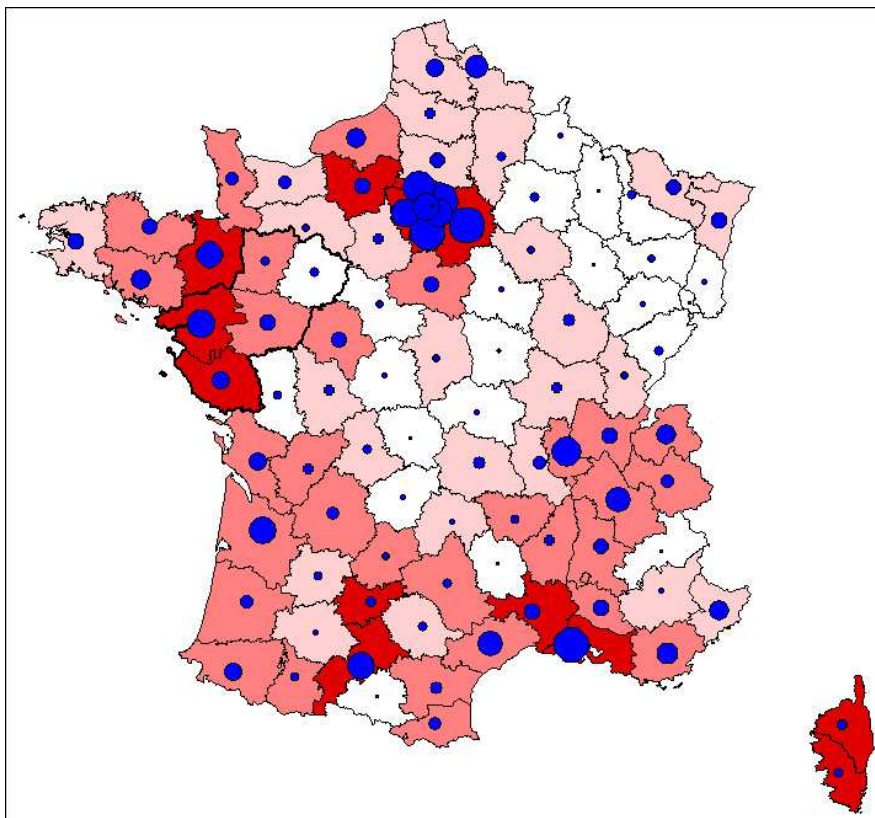
Ces chiffres écartent certains prêts correspondant à des croisements de critères statistiques jugés non significatifs. Ainsi, les données de cadrage qui suivent sont amputées de certains PTZ+ :

- pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 : l'analyse repose sur 10 986 PTZ exploités pour 11 162 PTZ pour la France métropolitaine, soit 98,4 % des prêts.

- de juillet 2013 à juin 2014 : l'analyse repose 48 560 PTZ exploités pour 49 248 PTZ pour la France métropolitaine, soit 98,6 % des prêts.



## Carte régionale



## Carte départementale



## DESCRIPTIF DES PTZ+

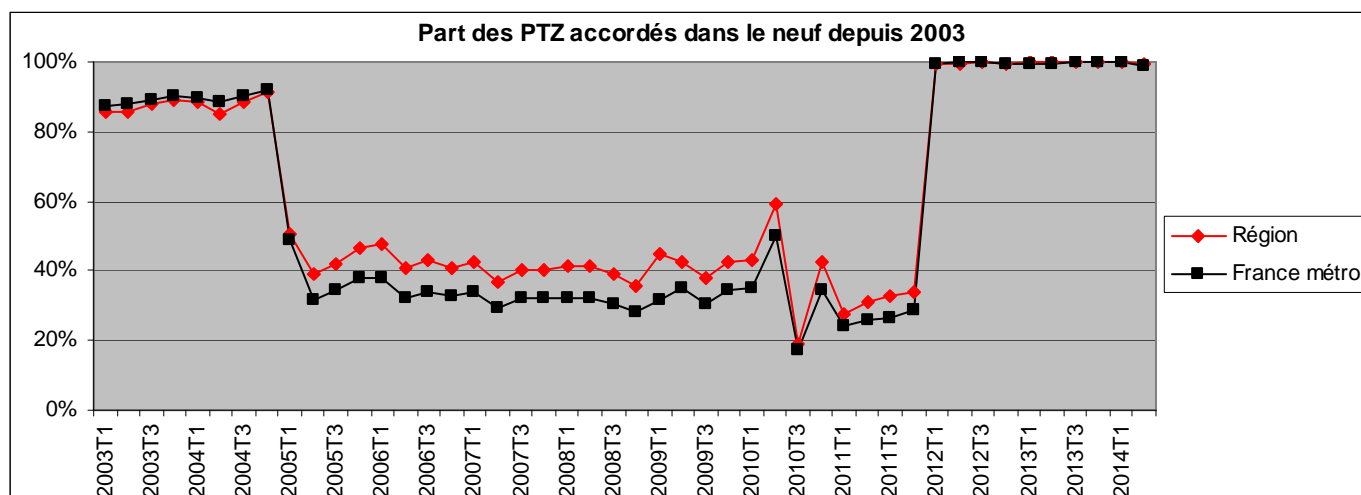
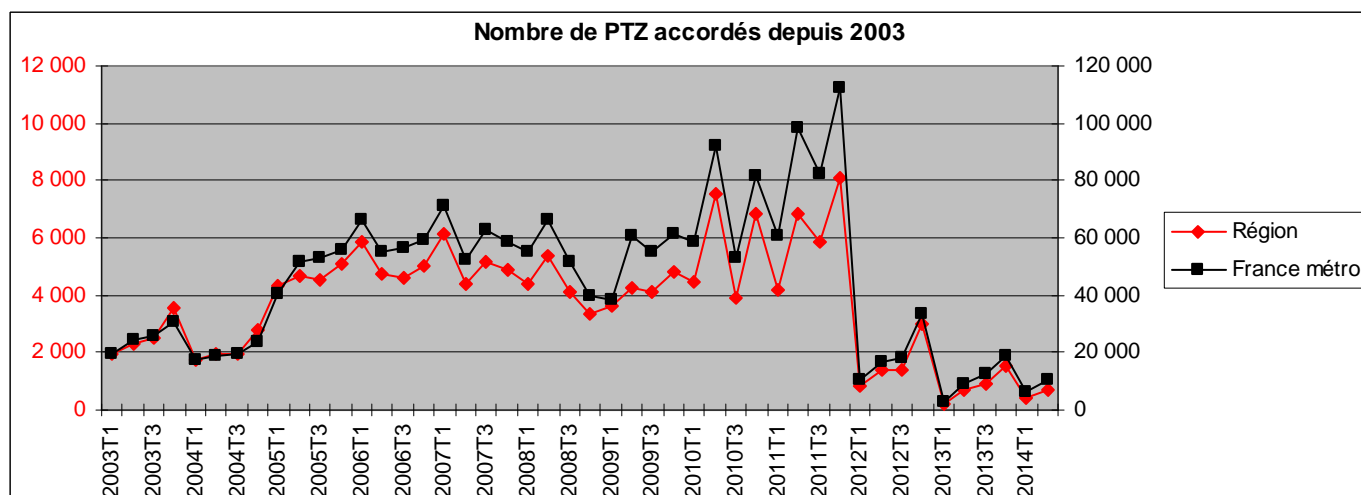
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 :

2ème 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	321	76,6%	49,8%	317	4
Maine-et-Loire	116	100,0%	36,2%	116	0
Mayenne	43	100,0%	32,6%	43	0
Sarthe	45	100,0%	37,8%	45	0
Vendée	154	100,0%	46,8%	154	0
Région	679	89,0%	44,9%	675	4
National	10 784	63,0%	47,5%	10 684	100

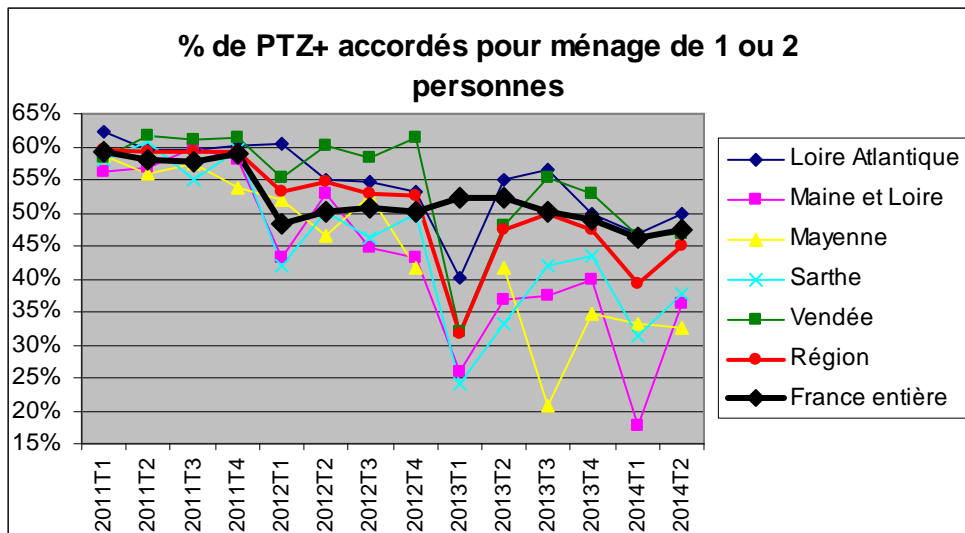
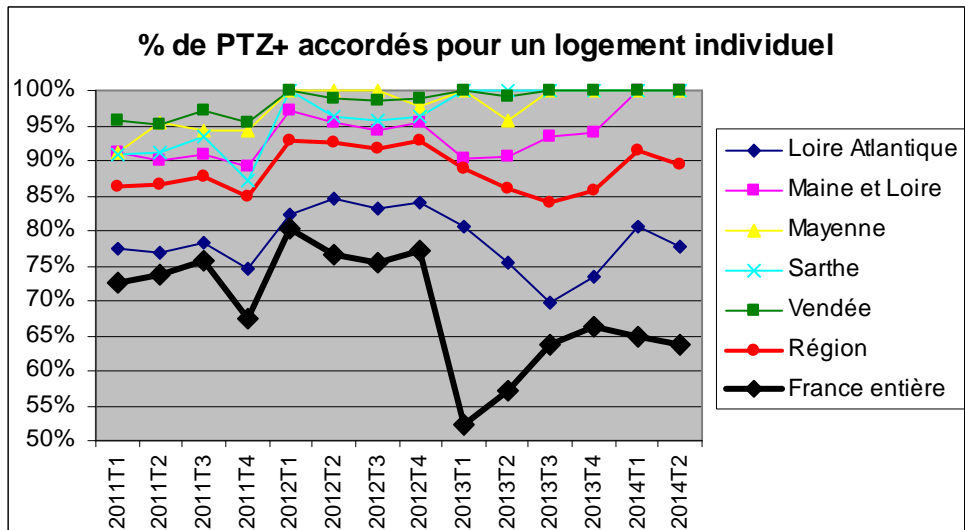
12 derniers mois :

juillet 2013 / juin 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	1 727	73,9%	51,1%	1 723	4
Maine-et-Loire	600	95,8%	35,3%	600	0
Mayenne	210	100,0%	31,0%	210	0
Sarthe	266	100,0%	40,6%	266	0
Vendée	754	100,0%	51,3%	754	0
Région	3 557	86,6%	46,5%	3 553	4
National	48 560	64,7%	48,6%	48 400	160

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



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



## LE MONTANT MOYEN DES PTZ+

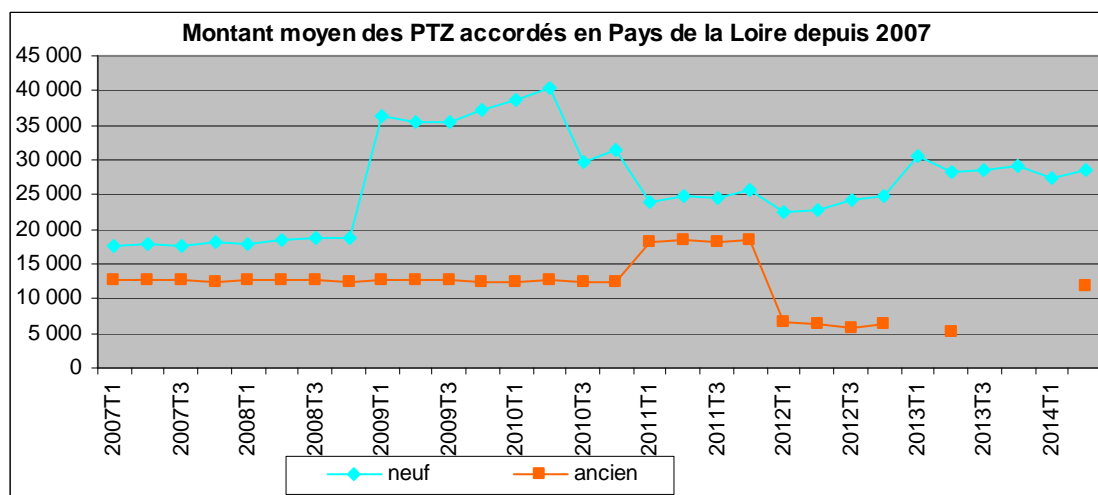
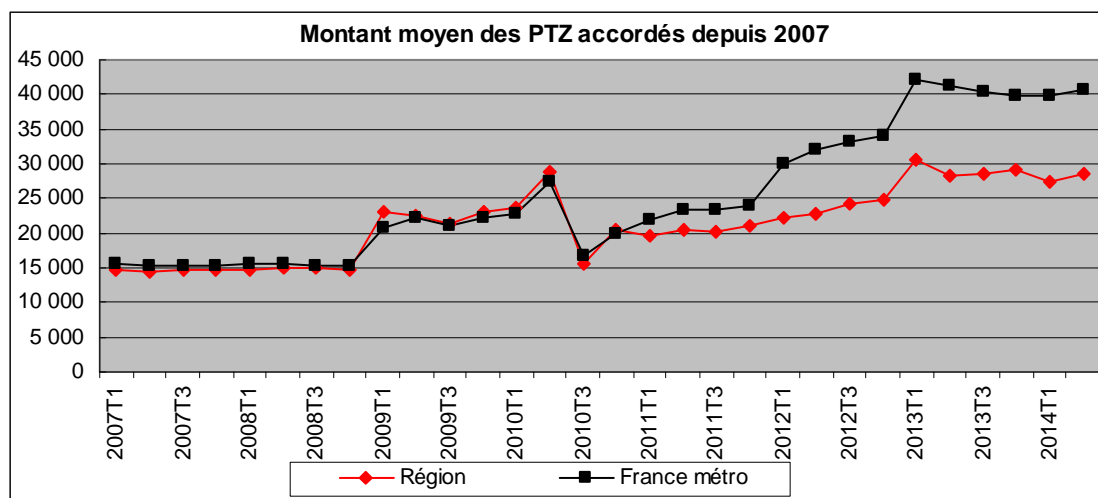
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 :

2ème 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	32 698	33 045	31 559	27 097	38 265
Maine-et-Loire	25 738	25 738	-	19 616	29 214
Mayenne	24 250	24 250	-	18 334	27 106
Sarthe	24 385	24 385	-	18 932	27 697
Vendée	23 881	23 881	-	19 156	28 030
Région	28 424	28 034	31 559	23 335	32 574
National	40 659	34 921	50 437	36 635	44 302

12 derniers mois :

juillet 2013 / juin 2014	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	32 783	33 046	32 036	28 230	37 545
Maine-et-Loire	26 081	26 297	21 100	20 058	29 372
Mayenne	25 195	25 195	-	18 717	28 098
Sarthe	24 361	24 361	-	19 576	27 631
Vendée	23 737	23 737	-	19 489	28 217
Région	28 657	28 225	31 460	24 201	32 534
National	40 143	34 764	50 021	36 360	43 726

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





## LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

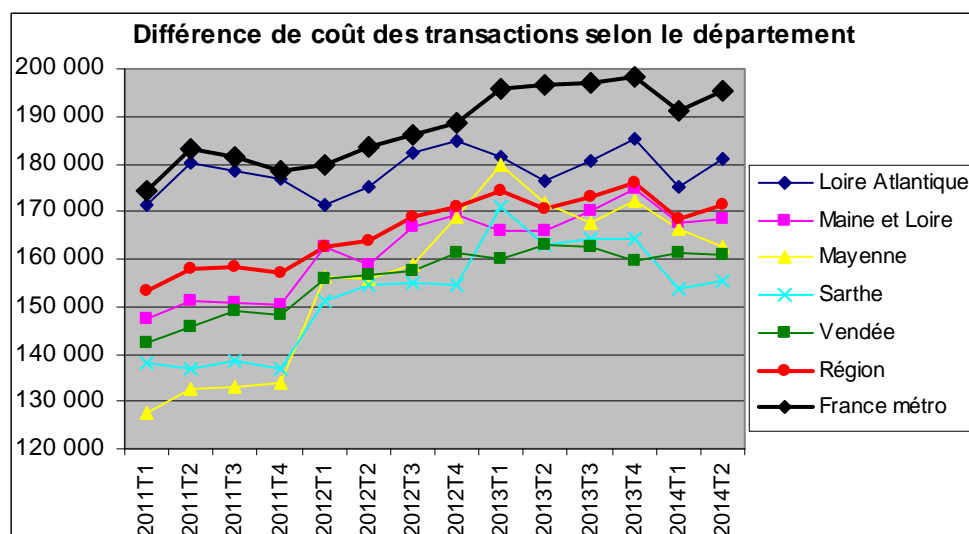
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 :

2ème trimestre 2014	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	181 244	191 722	146 874	162 499	199 872
Maine-et-Loire	168 302	168 302	-	157 968	174 167
Mayenne	162 710	162 710	-	151 799	167 978
Sarthe	155 308	155 308	-	149 387	158 903
Vendée	160 967	160 967	-	152 426	168 467
Région	171 541	174 604	146 874	158 275	182 360
National	195 504	192 043	201 401	179 811	209 710

12 derniers mois :

juillet 2013 / juin 2014	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	182 254	194 415	147 746	163 686	201 681
Maine-et-Loire	171 305	172 878	135 149	161 998	176 391
Mayenne	168 343	168 343	-	159 562	172 280
Sarthe	161 205	161 205	-	156 078	164 710
Vendée	160 881	160 881	-	151 441	170 836
Région	173 481	177 550	147 083	159 948	185 258
National	196 428	194 057	200 783	181 791	210 292

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



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

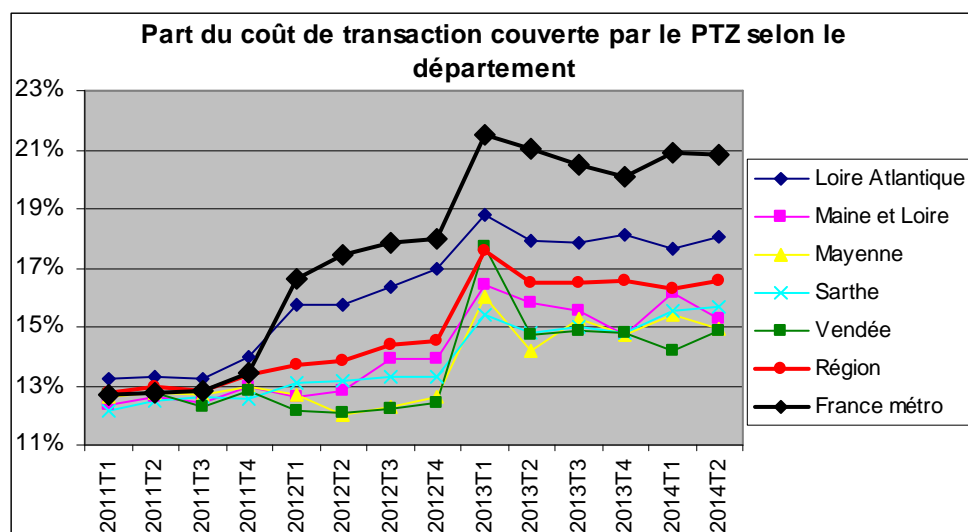
2<sup>ème</sup> trimestre 2014 :

2ème trimestre 2014	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	18,0%	17,2%	21,5%	16,7%	19,1%
Maine-et-Loire	15,3%	15,3%	-	12,4%	16,8%
Mayenne	14,9%	14,9%	-	12,1%	16,1%
Sarthe	15,7%	15,7%	-	12,7%	17,4%
Vendée	14,8%	14,8%	-	12,6%	16,6%
Région	16,6%	16,1%	21,5%	14,7%	17,9%
National	20,8%	18,2%	25,0%	20,4%	21,1%

12 derniers mois :

juillet 2013 / juin 2014	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%	21,7%	17,2%	18,6%
Maine-et-Loire	15,2%	15,2%	15,6%	12,4%	16,7%
Mayenne	15,0%	15,0%	-	11,7%	16,3%
Sarthe	15,1%	15,1%	-	12,5%	16,8%
Vendée	14,8%	14,8%	-	12,9%	16,5%
Région	16,5%	15,9%	21,4%	15,1%	17,6%
National	20,4%	17,9%	24,9%	20,0%	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 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.

#### - 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 été ouvert aux opérations d'accession 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 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<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?page=article-sous-site&id\\_article=313&sommaire=88](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](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 2014