

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

3^{ème} trimestre 2014 : un nombre de PTZ+ en recul,
mais la région reste dynamique avec la 4^{ème} position régionale

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 au 3^{ème} trimestre 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).

838 PTZ+ accordés au 3^{ème} trimestre 2014 : un volume relativement stable sur un an mais représentant le plus mauvais troisième trimestre depuis la création de l'aide

Au 3^{ème} trimestre 2014, 838 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, soit un recul de 6 % par rapport au nombre de prêts accordés au 3^{ème} trimestre 2013 (889 PTZ+), et qui constitue un nouveau plancher pour un troisième trimestre.

Avec 3 506 PTZ+ délivrés entre octobre 2013 et septembre 2014, la région concentre 7,0 % des aides nationales, contre un poids de 8,2 % pour les 12 mois précédents. Ce poids reste néanmoins supérieur au poids des ménages de la région qui est de 5,7 %. Ce cumul sur 12 mois affiche un repli de 26 % 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 4^{ème} place pour le nombre de PTZ+ accordés au 3^{ème} trimestre 2014. La Loire-Atlantique et la Vendée demeurent dynamiques

Au 3^{ème} trimestre 2014, avec 838 PTZ+ accordés, la région occupe la quatrième place derrière l'Île de France (4 209 PTZ+), Rhône-Alpes (1 396 PTZ+) et PACA (1 153 PTZ+), juste devant la Bretagne (810 PTZ+).

Pour ce trimestre, on compte ainsi 5,20 PTZ+ délivrés en Pays de la Loire pour 10 000 ménages contre 4,79 au niveau national, ce qui place la région en quatrième position derrière la Corse (9,15 PTZ+ pour 10 000 ménages), l'Île de France (8,39) et la Bretagne (5,46).

Au niveau départemental, la Loire-Atlantique avec 400 PTZ+ accordés au 3^{ème} trimestre 2014 occupe la 10^{ème} place nationale, les premières places étant trustées par les départements franciliens. Vendée et Maine-et-Loire occupent les 21^{ème} et 29^{ème} rangs, alors que la Sarthe et la Mayenne se situent aux 59^{ème} et 63^{ème} positions.

En rapportant au nombre de ménages, Loire-Atlantique et Vendée se placent en 11^{ème} et 12^{ème} positions ce trimestre avec 6,8 et 6,3 PTZ+ délivrés pour 10 000 ménages.

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

Au 3^{ème} trimestre 2014, 91 % des logements aidés dans la région sont des logements individuels, contre 63 % au plan national. Par ailleurs, 43 % des ménages aidés dans la région sont composés d'une ou deux personnes, un taux 5 points en deçà de la moyenne nationale.

Le montant moyen des aides est de 28 280 € dans la région, soit 34 % de moins qu'au plan national

Au 3^{ème} trimestre 2014, le montant moyen des PTZ+ est de 28 280 € en Pays de la Loire contre plus de 42 000 € au plan national, soit un différentiel de 34 % lié principalement à la distinction d'allocation entre les zones A, B1, B2 et C mises en place en 2011.

Le montant moyen observé au 3^{ème} trimestre 2014 est assez stable (-1 %) comparé au 3^{ème} trimestre 2013.

Un coût moyen de transactions assez bas à 175 046 € dans la région, soit 13 % de moins qu'au plan national

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ est de 175 046 € en Pays de la Loire au 3^{ème} trimestre 2014. Ce montant fluctue de 160 000 € en Sarthe à 184 000 € en Loire-Atlantique. Après un repli prononcé des montants de transactions au 1^{er} trimestre 2014 (-3,3 %), les coûts d'achats sont relativement stables au 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2014 (+0,7 et +1,1 %) comparés au millésime 2013.

Ce coût reste très sensible à la localisation et à la surface des logements ; il est ainsi supérieur de 23 % dans l'individuel comparé au collectif.

Ce montant régional demeure inférieur de 13 % au coût moyen des transactions nationales.

Le PTZ+ couvre 16,2 % du coût d'investissement dans la région : 5 points de moins qu'au plan national

Au 3^{ème} trimestre 2014, la part du coût des transactions couverte par le PTZ+ est de 16,2 % en Pays de la Loire contre 21,1 % pour la France métropolitaine. Cette part est de 17,6 % en Loire-Atlantique contre 14,2 % à 15,0 % pour les quatre autres départements.

Données de cadrage sur le PTZ+

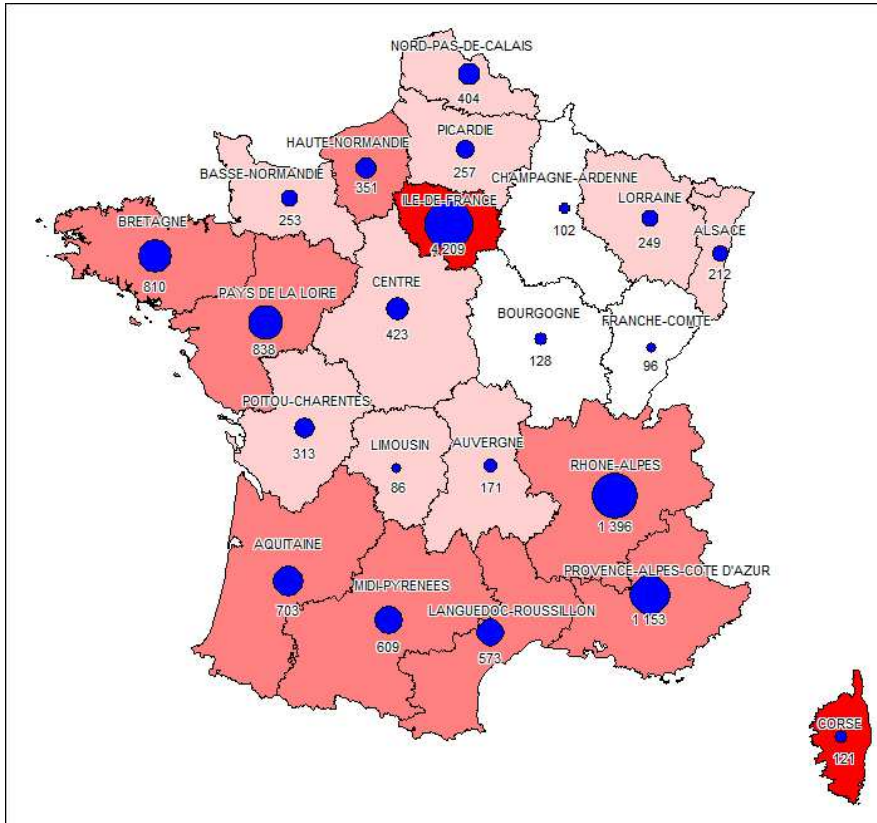
Avertissement :

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

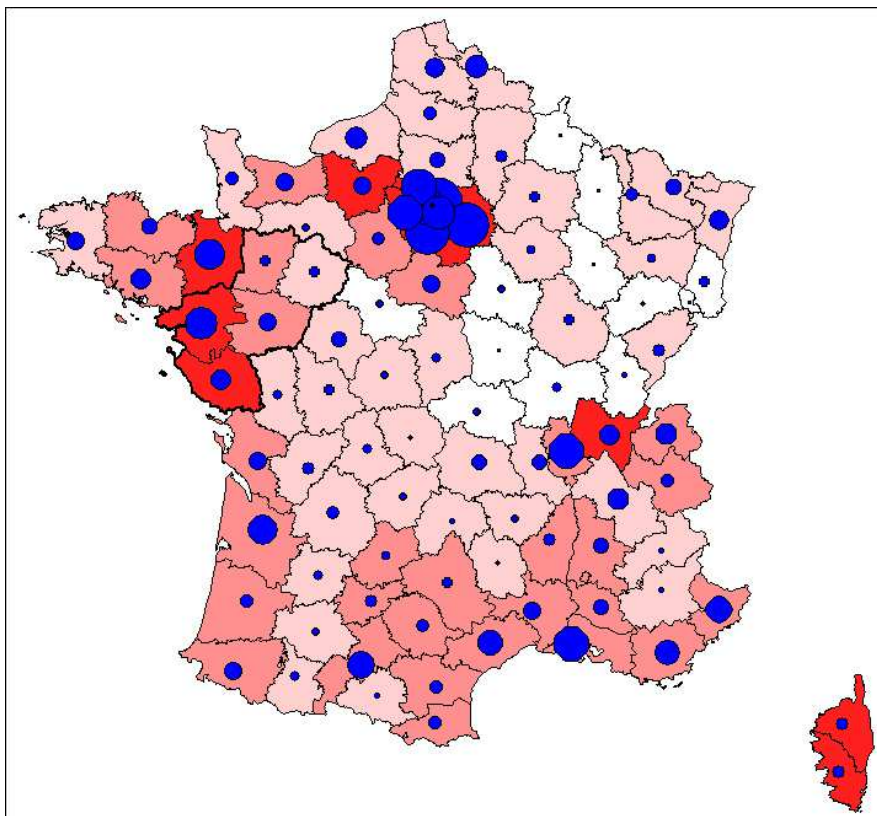
Ces chiffres écartent certains prêts correspondant à des croisements de critères statistiques jugés non significatifs. Ainsi, les données de cadrage qui suivent sont amputées de certains PTZ+ :

- pour le 3^{ème} trimestre 2014 : l'analyse repose sur 13 745 PTZ exploités pour 13 897 PTZ pour la France métropolitaine, soit 98,9 % des prêts.

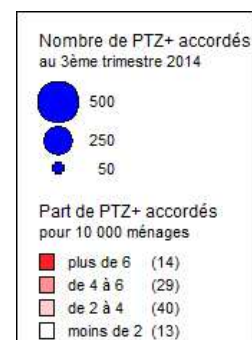
- d'octobre 2013 à septembre 2014 : l'analyse repose 50 713 PTZ exploités pour 51 378 PTZ pour la France métropolitaine, soit 98,7 % des prêts.



Carte régionale



Carte départementale



DESCRIPTIF DES PTZ+

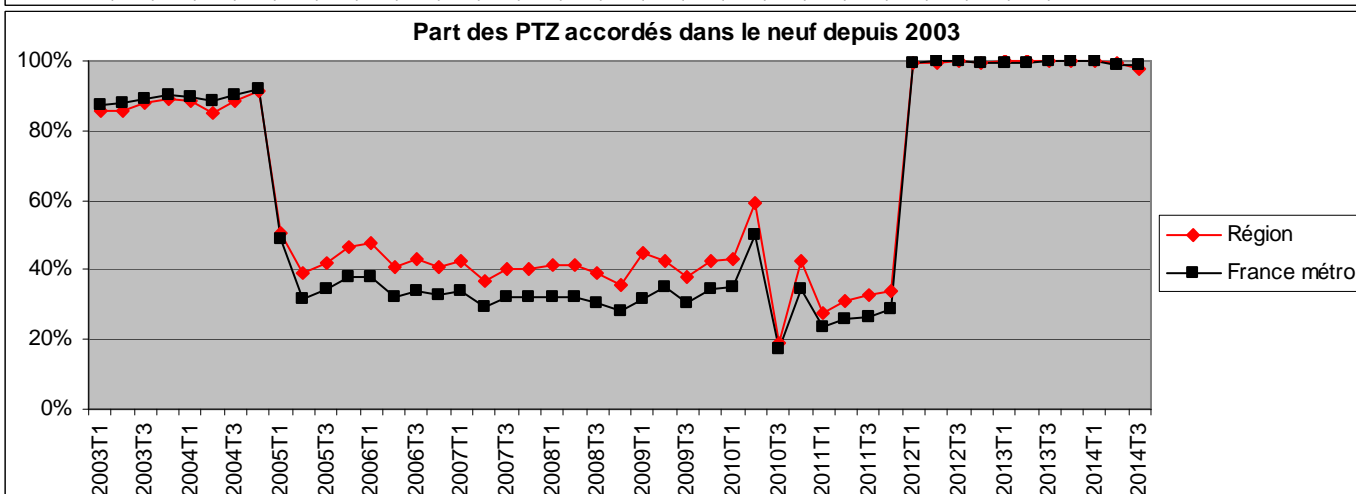
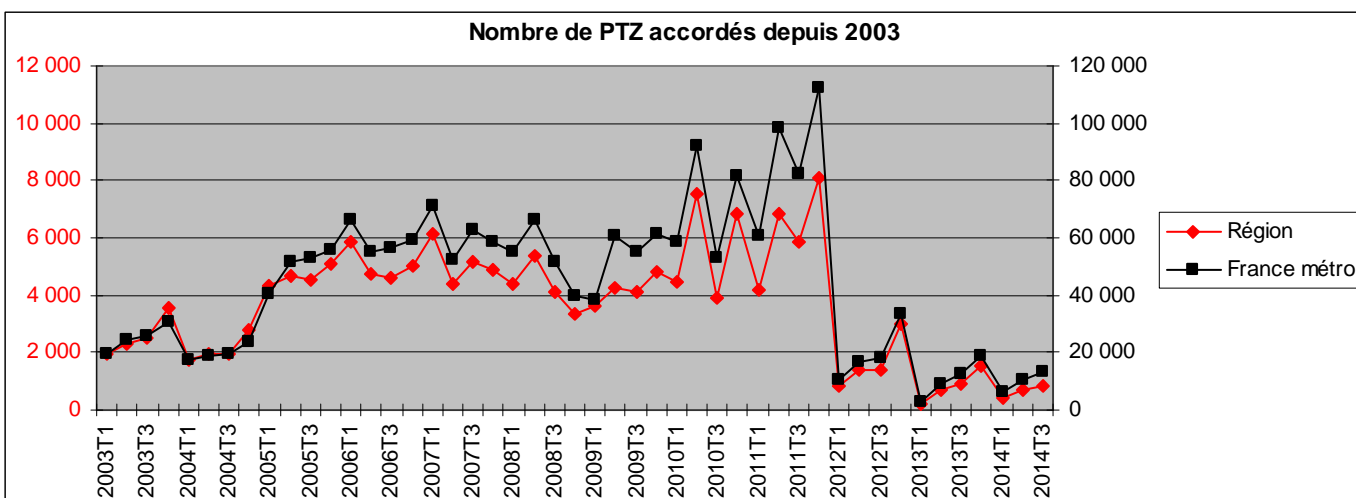
3^{ème} trimestre 2014 :

3ème 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	400	78,8%	46,0%	383	17
Maine-et-Loire	146	93,2%	30,1%	142	4
Mayenne	54	100,0%	38,9%	54	0
Sarthe	53	100,0%	39,6%	53	0
Vendée	185	100,0%	49,2%	185	0
Région	838	88,7%	43,1%	817	21
National	13 457	62,0%	48,2%	13 182	275

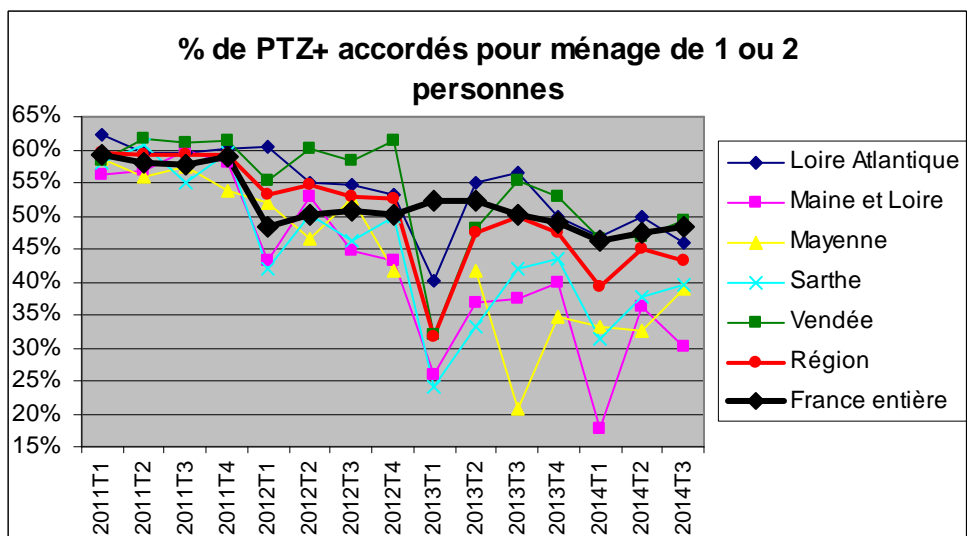
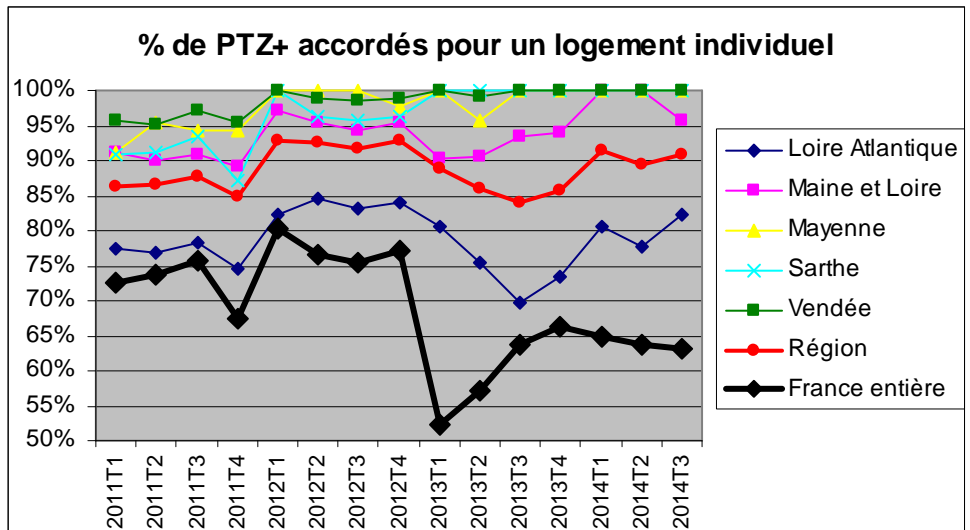
12 derniers mois :

octobre 2013 / septembre 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	1 695	76,2%	48,6%	1 674	21
Maine-et-Loire	596	95,8%	33,6%	592	4
Mayenne	216	100,0%	35,2%	216	0
Sarthe	250	100,0%	40,0%	250	0
Vendée	749	100,0%	49,8%	749	0
Région	3 506	87,8%	44,8%	3 481	25
National	49 733	64,3%	48,1%	49 317	416

Série depuis le 1^{er} trimestre 2003 :



Série depuis le 1^{er} trimestre 2011 :



LE MONTANT MOYEN DES PTZ+

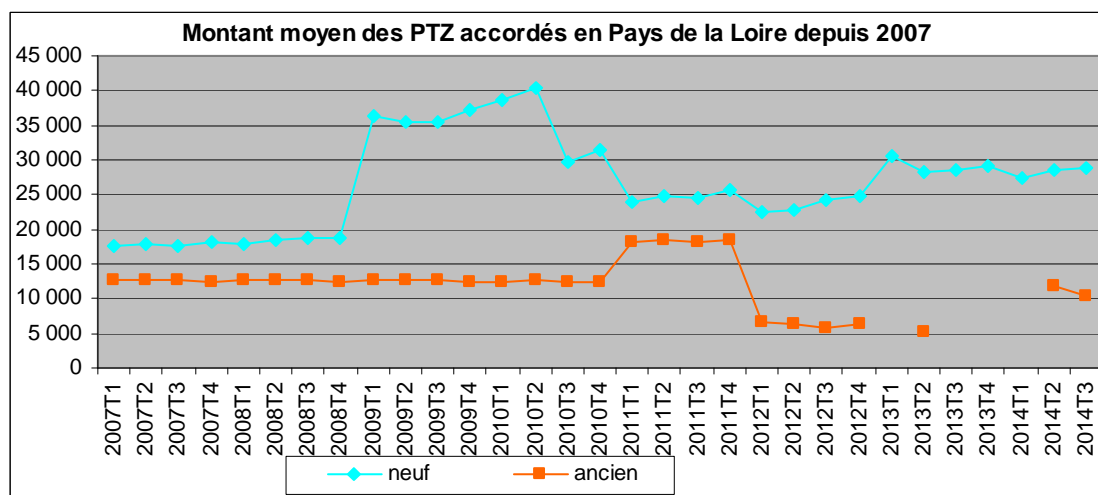
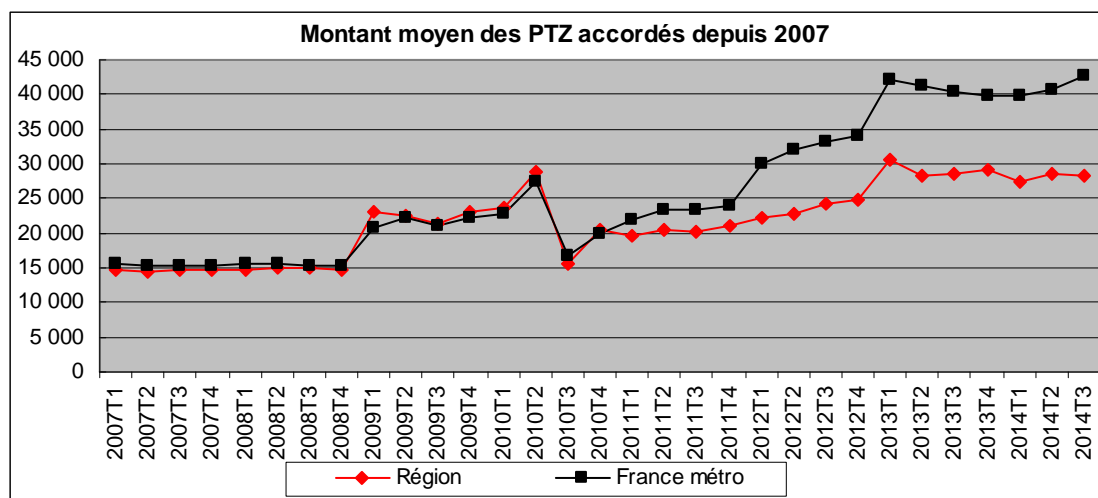
3^{ème} trimestre 2014 :

3ème 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	32 340	32 997	29 908	26 353	37 441
Maine-et-Loire	25 732	26 249	18 694	20 052	28 182
Mayenne	23 591	23 591	-	17 419	27 519
Sarthe	24 065	24 065	-	19 498	27 063
Vendée	24 089	24 089	-	19 180	28 842
Région	28 280	28 223	28 728	22 858	32 384
National	42 552	36 982	51 622	38 275	46 535

12 derniers mois :

octobre 2013 / septembre 2014	montant moyen PTZ	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen prêt 3 pers et +
Loire-Atlantique	32 824	33 122	31 871	27 744	37 619
Maine-et-Loire	25 894	26 171	19 556	19 906	28 918
Mayenne	24 714	24 714	-	18 344	28 172
Sarthe	24 224	24 224	-	19 367	27 463
Vendée	23 711	23 711	-	19 154	28 232
Région	28 586	28 228	31 153	23 721	32 541
National	40 741	35 359	50 417	36 733	44 460

Série depuis le 1^{er} trimestre 2007 :



LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

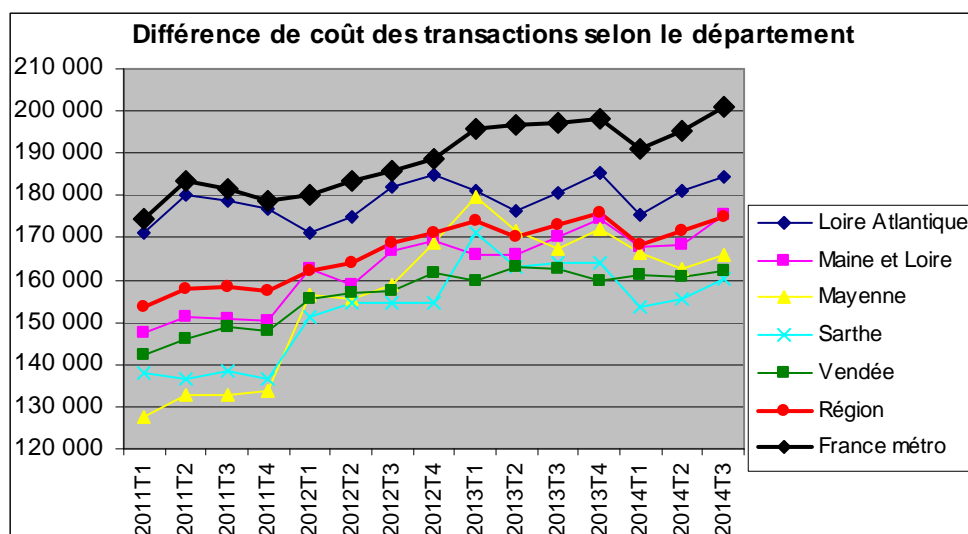
3^{ème} trimestre 2014 :

3ème trimestre 2014	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	184 191	193 885	148 264	162 434	202 724
Maine-et-Loire	175 188	179 402	117 878	160 704	181 437
Mayenne	165 819	165 819	-	147 783	177 296
Sarthe	160 180	160 180	-	156 460	162 621
Vendée	162 115	162 115	-	151 525	172 367
Région	175 046	178 880	145 065	158 273	187 740
National	201 192	198 391	205 753	185 678	215 639

12 derniers mois :

octobre 2013 / septembre 2014	montant moyen transaction	montant moyen individuel	montant moyen collectif	montant moyen 1 et 2 pers	montant moyen 3 pers et +
Loire-Atlantique	183 096	193 887	148 611	163 999	201 119
Maine-et-Loire	172 524	174 543	126 408	162 001	177 839
Mayenne	167 904	167 904	-	155 063	174 875
Sarthe	160 207	160 207	-	154 726	163 860
Vendée	160 770	160 770	-	150 891	170 570
Région	173 961	177 676	147 317	159 613	185 624
National	197 512	195 105	201 838	182 439	211 498

Série depuis le 1^{er} trimestre 2011 :



LE POIDS DU PTZ+ DANS LE COUT DES TRANSACTIONS

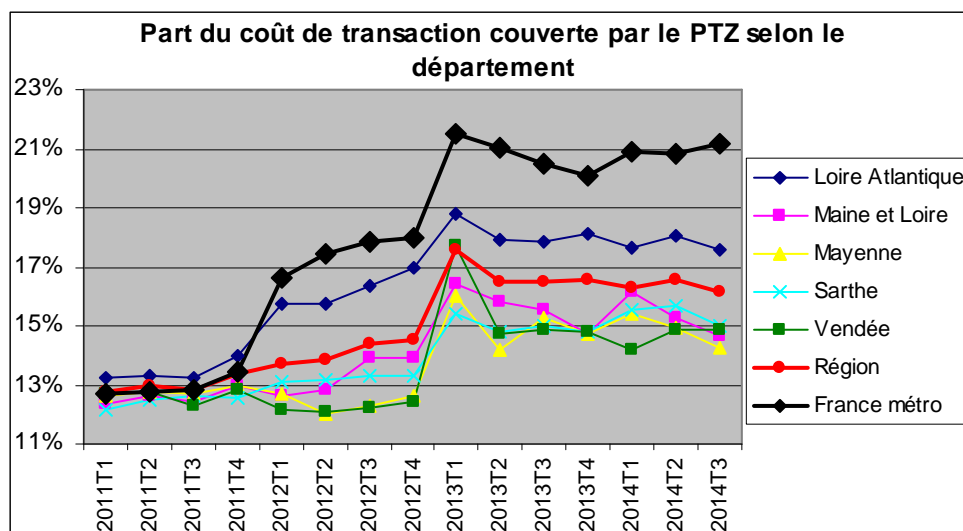
3^{ème} trimestre 2014 :

3ème 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%	17,0%	20,2%	16,2%	18,5%
Maine-et-Loire	14,7%	14,6%	-	12,5%	15,5%
Mayenne	14,2%	14,2%	-	11,8%	15,5%
Sarthe	15,0%	15,0%	-	12,5%	16,6%
Vendée	14,9%	14,9%	-	12,7%	16,7%
Région	16,2%	15,8%	19,8%	14,4%	17,2%
National	21,1%	18,6%	25,1%	20,6%	21,6%

12 derniers mois :

octobre 2013 / septembre 2014	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%	21,4%	16,9%	18,7%
Maine-et-Loire	15,0%	15,0%	15,5%	12,3%	16,3%
Mayenne	14,7%	14,7%	-	11,8%	16,1%
Sarthe	15,1%	15,1%	-	12,5%	16,8%
Vendée	14,7%	14,7%	-	12,7%	16,6%
Région	16,4%	15,9%	21,1%	14,9%	17,5%
National	20,6%	18,1%	25,0%	20,1%	21,0%

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+ 2015 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

5 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél. 02 72 74 73 00

Directeur
de la publication :
Philippe VIROULAUD

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2015