

4^{ème} trimestre 2014 : un nouveau recul des aides accordées mais de nouvelles conditions d'attributions qui profitent aux ménages de la région

service
connaissance
des territoires
et évaluation

Mai 2015

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 ont évolué au mois d'octobre 2014 :

- La répartition des communes entre les zones A, B1, B2 et C a été mise à jour, ce qui a entraîné une nette modification de la répartition de la population entre les zones.
- Les montants d'opérations ont été modifiés.
- Les profils de remboursement ont été modifiés.

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).

1 196 PTZ+ accordés au 4^{ème} trimestre 2014 dans la région : un volume en forte baisse sur un an

Au 4^{ème} trimestre 2014, 1 196 PTZ+ ont été accordés en Pays de la Loire, soit un recul de 22,5 % par rapport au nombre de prêts accordés au 4^{ème} trimestre 2013 (1 544 PTZ+), et qui constitue un nouveau plancher pour un quatrième trimestre. Ce recul est bien plus fort qu'au niveau national (16 098 prêts accordés, en repli de 14,7 %).

Un nombre de PTZ+ accordés sur la région en baisse sur l'année 2014 alors que leur volume est en hausse au niveau France entière

Avec 3 158 PTZ+ délivrés en 2014, c'est un nouveau repli de 4,3 % par rapport à 2013 dont le niveau se situe dorénavant 7 à 8 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. Cette baisse contraste avec l'évolution nationale, le nombre de prêts accordés en France métropolitaine en 2014 augmente en effet de 8,9 % par rapport à 2013. La région concentre ainsi 6,2 % des aides nationales en 2014, contre 8,4 % en 2012. Ce poids reste néanmoins supérieur au poids des ménages de la région qui est de 5,7 %.

Un nombre de prêts en baisse sur tous les départements au 4^{ème} trimestre, seules la Mayenne et la Vendée voient leur nombre de prêts accordés augmenter sur 2014

Au niveau départemental, les volumes de prêts accordés baissent partout sur la région au 4^{ème} trimestre 2014 par rapport au 4^{ème} trimestre 2013. La correction est la plus forte en Mayenne (-29 %). Toutefois, ce département est le seul où le nombre de prêts accordés en 2014 augmente (+9,8 %) avec la Vendée (+5,1 %). Avec 588 prêts accordés au 4^{ème} trimestre, le volume de prêts accordés chute de 24,4 % en Loire Atlantique par rapport au 4^{ème} trimestre 2013. Cette baisse explique 54,6 % de la baisse observée sur la région.

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

Au 4^{ème} trimestre 2014, 89 % des logements aidés dans la région sont des logements individuels, contre 70 % au plan national. Par ailleurs, 52,6 % des ménages aidés dans la région sont composés d'une ou deux personnes.

Un montant moyen des aides de 32 328 € sur la région, en forte hausse par rapport au 4^{ème} trimestre 2013

Au 4^{ème} trimestre 2014, le montant moyen des PTZ+ est de 32 328 € en Pays de la Loire contre plus de 38 423 € au plan national, soit un différentiel de 15 % qui se réduit fortement ce trimestre puisqu'il était en moyenne de plus 30 % sur les 12 mois précédents. Cette évolution est liée aux modifications des conditions d'attribution mises en place au 1^{er} octobre 2014.

Le montant moyen observé au 4^{ème} trimestre 2014 est en forte hausse (+ 10,9 %) comparé au 4^{ème} trimestre 2013, alors que celui-ci diminue au niveau national de 3,9 %.

Un coût moyen de transactions assez bas dans la région et stable par rapport au 4^{ème} trimestre 2013

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un PTZ+ est de 178 039 € en Pays de la Loire au 4^{ème} trimestre 2014. Ce montant fluctue de 168 701 € en Sarthe à 185 430 € 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}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2014 (+0,7, +1,1 % 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 23,8 % dans l'individuel comparé au collectif**.

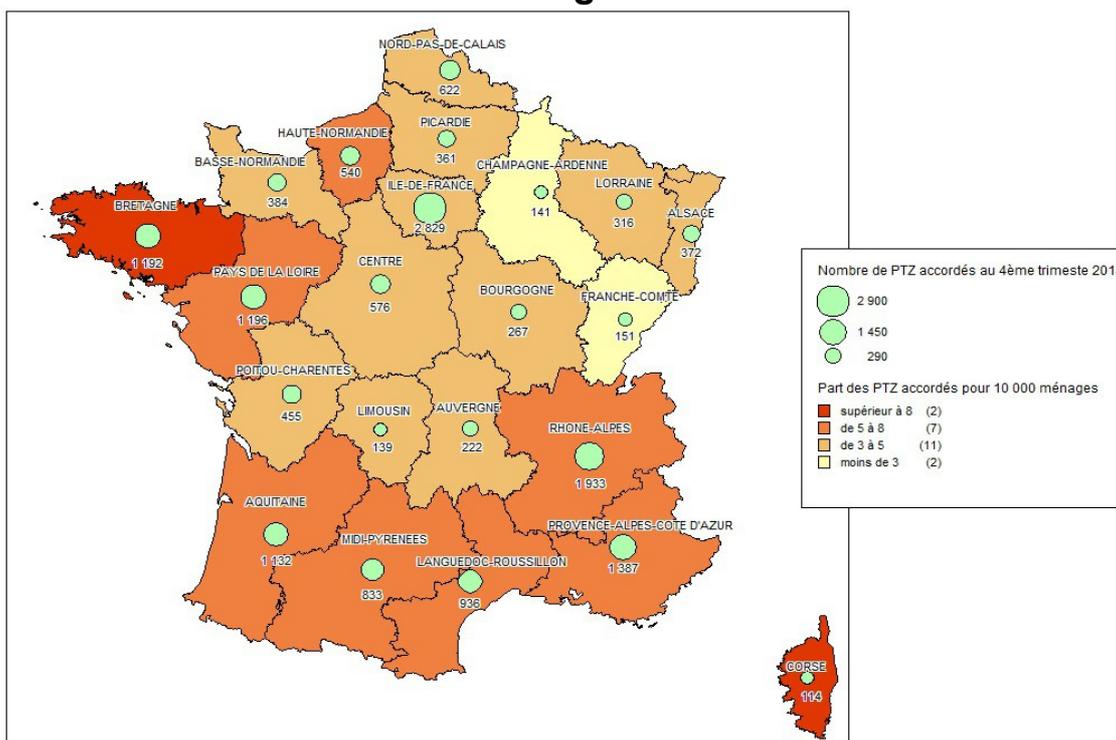
Ce montant régional demeure **inférieur de 11,5 % au coût moyen des transactions nationales**.

Le PTZ+ couvre 18 % du coût d'investissement dans la région, un poids au plus haut depuis 2011

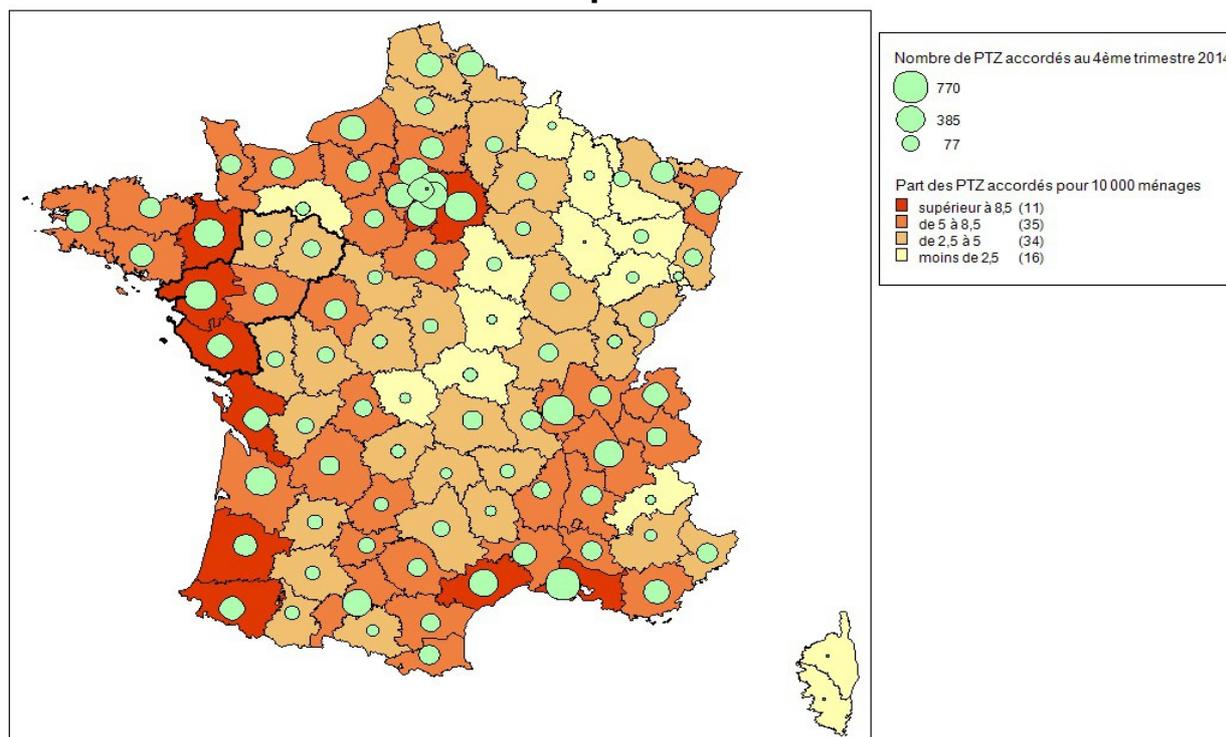
Au 4^{ème} trimestre 2014, la **part** du coût des transactions **couverte** par le PTZ+ est de **18,2 % en Pays de la Loire** contre **19 % pour la France métropolitaine**. Cette part est de **19,5 % en Loire-Atlantique** contre 16,4 % à 16,7 % pour les quatre autres départements. Pour la première fois depuis 2011 la part dans ce département dépasse la moyenne nationale. Là aussi on observe un effet des changements dans les conditions d'attributions opérées au 1^{er} octobre 2014.

Données de cadrage sur le PTZ+

Carte régionale



Carte départementale



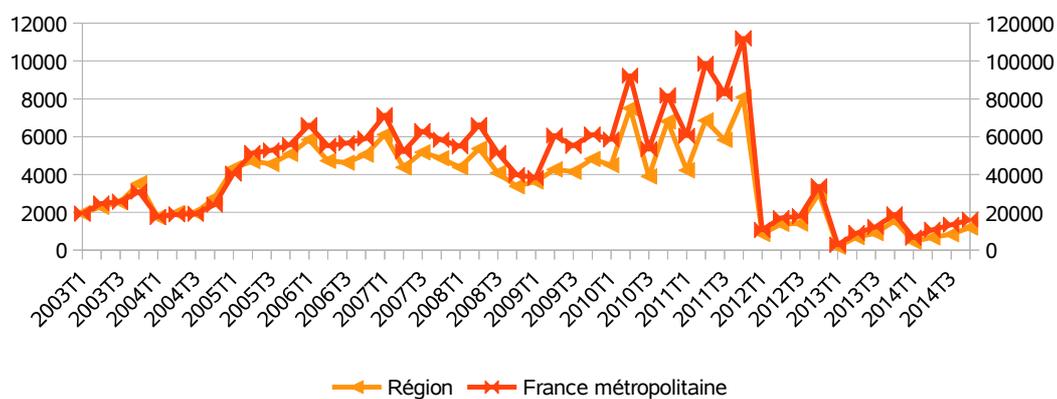
DESCRIPTIF DES PTZ+

4ème 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	588	79,6%	56,0%	573	15
Maine-et-Loire	189	94,2%	45,5%	182	7
Mayenne	63	100,0%	44,4%	63	0
Sarthe	100	100,0%	38,0%	100	0
Vendée	256	100,0%	57,8%	256	0
Région	1 196	89,0%	52,6%	1 174	22
National	16 098	70,0%	50,0%	15 714	384

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	1 505	78,9%	50,8%	1 469	36
Maine-et-Loire	536	96,1%	34,9%	525	11
Mayenne	190	100,0%	38,4%	190	0
Sarthe	233	100,0%	37,3%	233	0
Vendée	694	100,0%	51,4%	694	0
Région	3 158	89,3%	46,5%	3 111	47
National	46 938	65,4%	48,4%	46 179	759

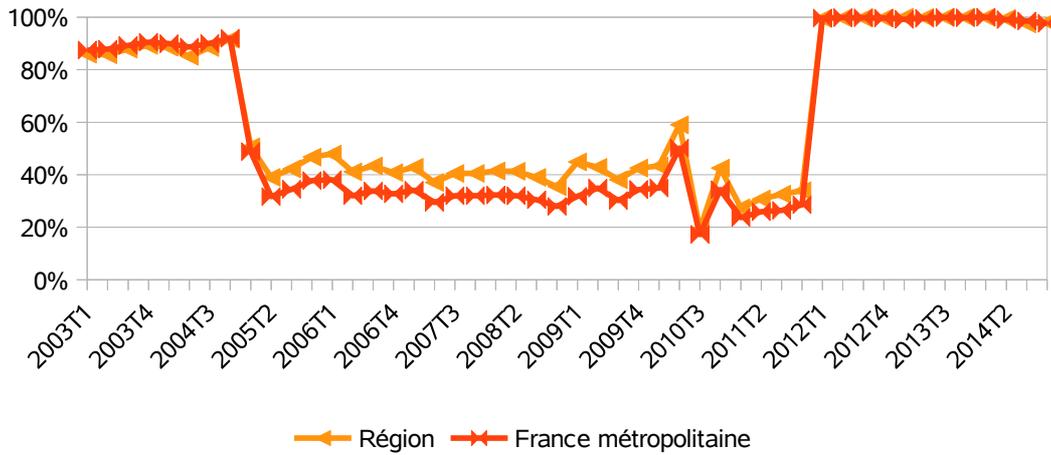
Nombre de prêts à taux zéro accordés

2003-2014



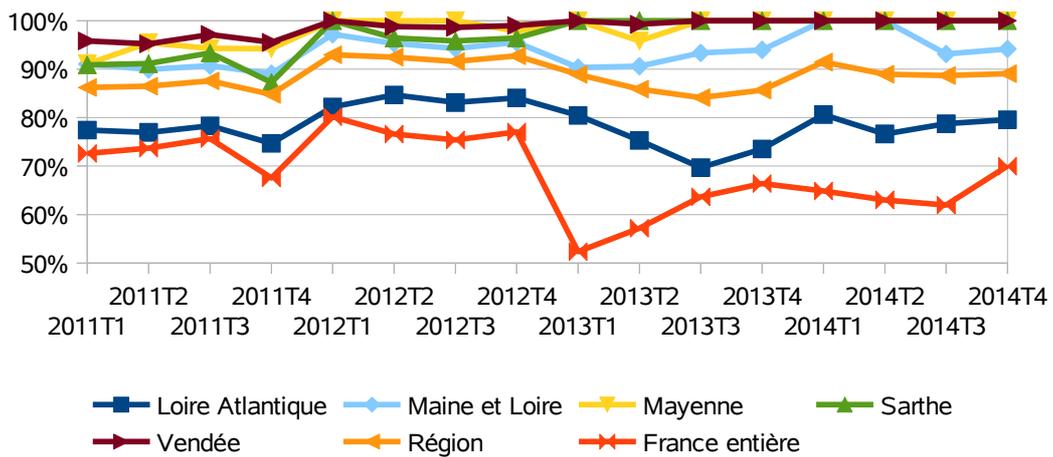
Part des prêts à taux zéro accordés dans le neuf

2003-2014



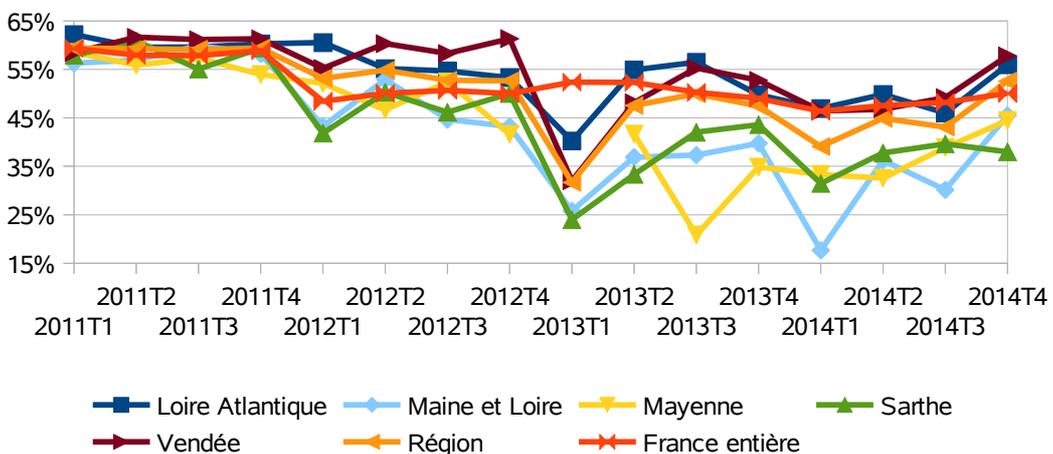
Part des prêts à taux zéro accordés pour un logement individuel

2011-2014



Part des prêts à taux zéro accordés pour un ménage de 1 ou 2 personnes

2011-2014



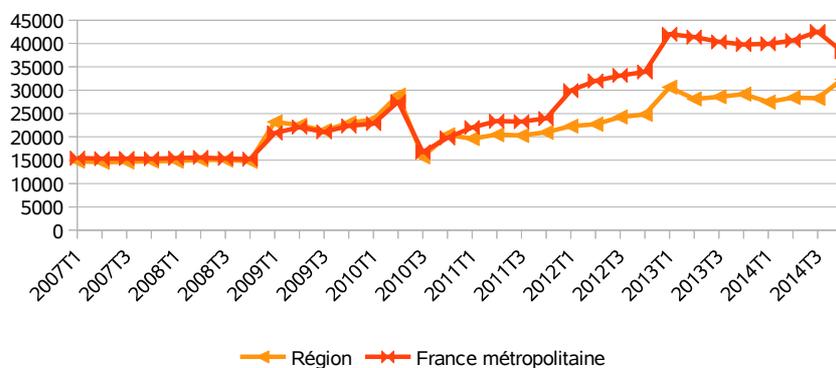
LE MONTANT MOYEN DES PTZ+

4ème trimestre 2014	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	36 241	37 122	32 802	32 225	41 342
Maine-et-Loire	28 649	28 832	25 691	23 046	33 328
Mayenne	29 222	29 222	-	23 988	33 409
Sarthe	28 281	28 281	-	23 875	30 982
Vendée	28 404	28 404	-	25 160	32 848
Région	32 328	32 343	32 205	28 436	36 646
National	38 243	36 455	42 416	34 180	42 312

2014	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	33 750	34 305	31 680	29 148	38 508
Maine-et-Loire	26 976	27 165	22 359	21 278	30 030
Mayenne	25 918	25 918	-	20 066	29 569
Sarthe	25 911	25 911	-	21 162	28 742
Vendée	25 460	25 460	-	21 541	29 612
Région	29 729	29 564	31 102	25 373	33 518
National	40 270	35 970	48 386	36 190	44 099

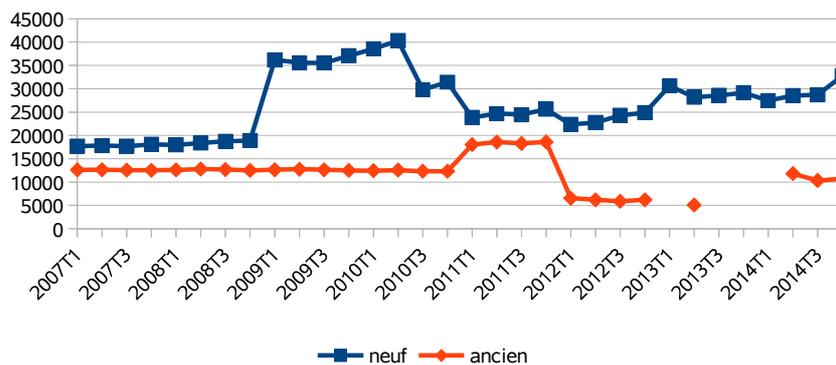
Montant moyen des prêts à taux zéro accordés

2007-2014



Montant moyen des prêts à taux zéro accordés en Pays de la Loire

2007-2014



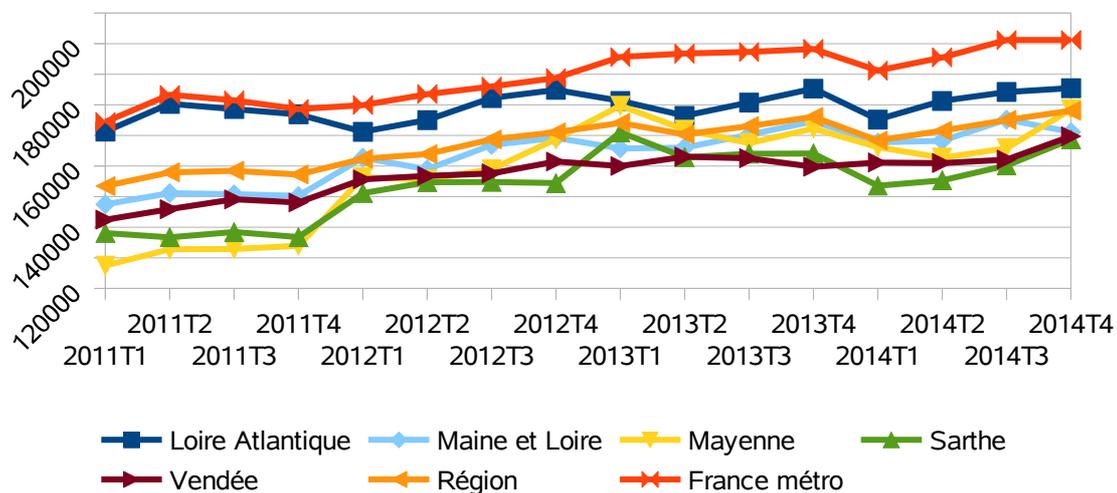
LE COUT DES TRANSACTIONS ASSOCIEES AUX PTZ+

4ème trimestre 2014	montant moyen transaction	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	185 430	195 733	145 246	172 072	202 397
Maine-et-Loire	171 075	171 471	164 665	155 739	183 880
Mayenne	178 552	178 552	-	173 930	182 250
Sarthe	168 701	168 701	-	164 910	171 025
Vendée	169 726	169 726	-	165 909	174 955
Région	178 039	181 872	146 876	168 039	189 132
National	201 192	198 391	205 753	185 678	215 639

2014	montant moyen transaction	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	182 874	192 781	145 892	166 317	199 989
Maine-et-Loire	171 063	172 232	142 385	157 748	178 197
Mayenne	169 396	169 396	-	156 863	177 216
Sarthe	161 900	161 900	-	158 458	163 951
Vendée	164 530	164 530	-	157 104	172 396
Région	174 480	177 943	145 675	162 052	185 288
National	198 475	195 594	203 327	183 156	212 494

Différence de coût de transaction

2011-2014



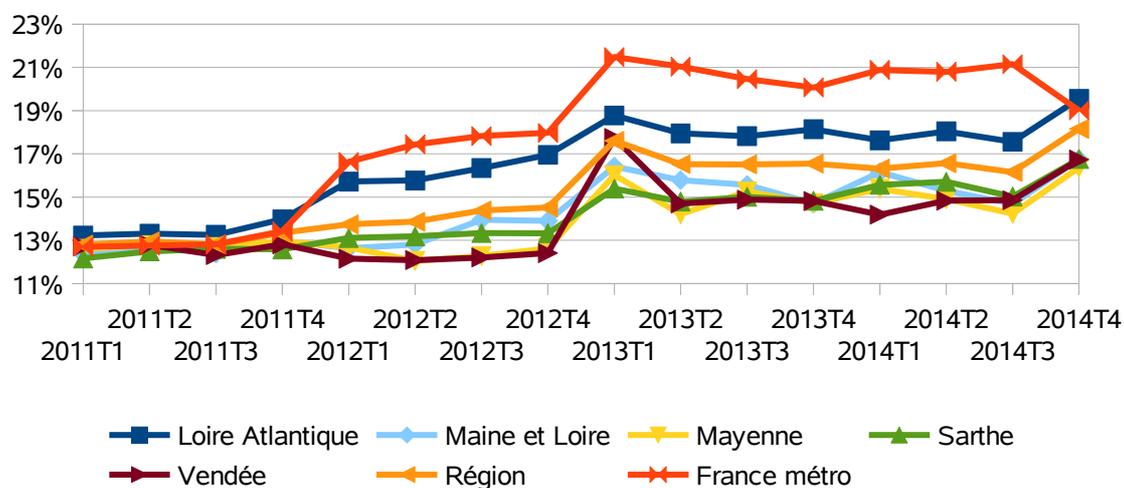
LE POIDS DU PTZ+ DANS LE COUT DES TRANSACTIONS

4ème trimestre 2014	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	19,5%	19,0%	22,6%	18,7%	20,4%
Maine-et-Loire	16,7%	16,8%	15,6%	14,8%	18,1%
Mayenne	16,4%	16,4%	-	13,8%	18,3%
Sarthe	16,8%	16,8%	-	14,5%	18,1%
Vendée	16,7%	16,7%	-	15,2%	18,8%
Région	18,2%	17,8%	21,9%	16,9%	19,4%
National	19,0%	18,4%	20,6%	18,4%	19,6%

2014	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	18,5%	17,8%	21,7%	17,5%	19,3%
Maine-et-Loire	15,8%	15,8%	15,7%	13,5%	16,9%
Mayenne	15,3%	15,3%	-	12,8%	16,7%
Sarthe	16,0%	16,0%	-	13,4%	17,5%
Vendée	15,5%	15,5%	-	13,7%	17,2%
Région	17,0%	16,6%	21,4%	15,7%	18,1%
National	20,3%	18,4%	23,8%	19,8%	20,8%

Part du coût de la transaction couvert par le prêt à taux zéro

2011-2014



Avertissement :

Les données mises à disposition par le SGFGAS au niveau régional et départemental concernent les offres émises et acceptées au 31/12/2014.

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^{ème} trimestre 2014 : l'analyse repose sur 16 381 PTZ exploités pour 16 521 PTZ pour la France métropolitaine, soit 99,2 % des prêts.

- pour 2014 : l'analyse repose 47 807 PTZ exploités pour 48 500 PTZ pour la France métropolitaine, soit 98,6 % des prêts.

Historique du prêt à taux zéro et du prêt à taux zéro plus (PTZ+)

- 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.

- 2014 : modification des conditions d'accès (PTZ+ 2014)

Le dispositif a été reconduit à l'identique pour les 3 premiers trimestres 2014 avant d'évoluer au 1^{er} d'octobre 2014 :

- La répartition des communes entre les zones A, B1, B2 et C a été mise à jour, ce qui a entraîné une nette modification de la répartition de la population entre les zones.
- Les montants d'opérations ont été modifiés.
- Les profils de remboursement ont été modifiés.

- 2015 : mise en place du prêt à taux zéro 2015 (PTZ 2015)

Outre un changement de nom (de PTZ+ à PTZ) et la levée des exigences relatives à la performance énergétique, 2015 voit introduite la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien, sous condition de travaux et de localisation.

L'objectif visé est de contribuer à redynamiser des bourgs ou petites villes. Environ 6000 communes sont concernées.

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 :

Maëli THEULIERE

mael.theuliere@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

Directrice
de la publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109 - 0025

© DREAL 2015