

Le prêt à taux zéro

En Pays-de-la-Loire

1^{er} trimestre 2015 : Une forte hausse des prêts accordés

tirée par le neuf

Au 1^{er} trimestre 2015, 714 prêts à taux zéro ont été accordés sur la région Pays de la Loire. C'est 60 % de plus qu'au 1^{er} trimestre 2014, et une hausse deux fois plus forte que pour la France métropolitaine. L'essentiel de cette augmentation s'explique par les prêts accordés dans le neuf, la nouvelle extension des prêts à taux zéro sur l'ancien, effective depuis le 1^{er} janvier jouant un rôle mineur dans cette évolution. Sur 12 mois, 3 427 prêts ont été accordés sur la région soit une baisse de 3,9 % en année glissante alors que les prêts augmentent de 4,9 % sur la période en France métropolitaine.

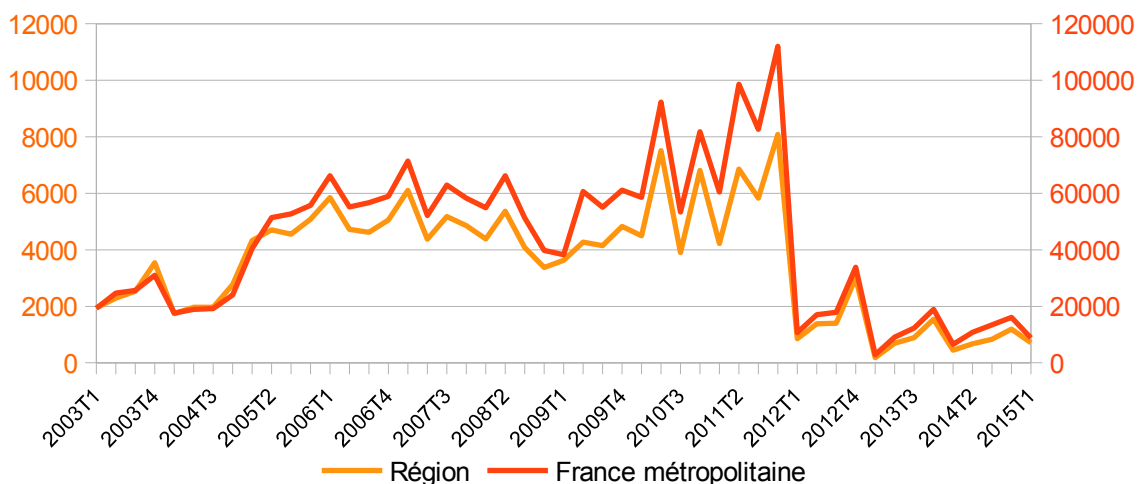
Le montant moyen des prêts accordés sur la région au 1^{er} trimestre se monte à 31 186 euros, c'est 13,5 % de plus qu'au 1^{er} trimestre 2014, mais cela reste inférieur de plus de 16 % à la moyenne observée sur la France métropolitaine. La part de l'investissement couverte par cette aide est de 18,3 % sur la région, celle-ci a gagné 2 points depuis les changements des conditions d'attribution des aides au 1^{er} octobre 2014, et 6 points depuis 2011.

Attention

À compter du premier janvier 2015, les conditions d'attribution du prêt à taux zéro ont changé. 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 12).

Forte hausse des prêts accordés au 1^{er} trimestre 2015 par rapport au 1^{er} trimestre 2014

Nombre de prêts à taux zéro accordés



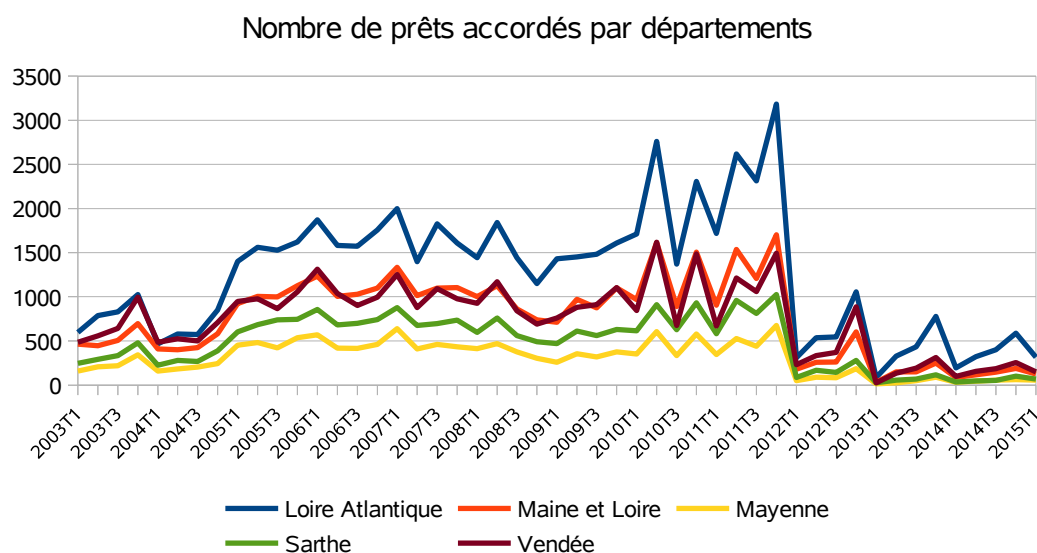
Source : SGFGAS

Au 1^{er} trimestre 2015, 714 prêts à taux zéro ont été accordés en Pays de la Loire. C'est 60 % de plus qu'au 1^{er} trimestre 2014, soit une hausse deux fois plus forte que pour la France métropolitaine (+ 33,5 %). Sur ce trimestre, la région concentre 8,1 % des prêts accordés en France, elle se situe au troisième rang des régions pour le nombre de prêts accordés par ménage. Avec 4,43 prêts accordés pour 10 000 ménages, elle se situe derrière la Corse (5,14) et le Languedoc-Roussillon (4,48).

Sur 12 mois, le nombre de prêts à taux zéro accordés sur la région restent toutefois en baisse de 3,9 % alors que leur nombre augment de 4,9 % sur la France métropolitaine. Les niveaux de prêts accordés sont 7 fois en deçà des volumes observés en 2010 et 2011. La région concentre sur la période 7 % des prêts accordés en France métropolitaine.

Une hausse des prêts accordés pour l'ensemble des départements

L'augmentation enregistrée au 1^{er} trimestre 2015 par rapport au 1^{er} trimestre 2014 s'observe pour l'ensemble des départements. C'est en Mayenne et en Sarthe que l'augmentation est la plus forte (respectivement + 83,3 % et + 94,3 %). Compte tenu de sa part importante dans les prêts accordés, l'augmentation en Loire Atlantique (+ 60,7 %) explique à elle seule 44 % de la hausse régionale.



Source : SGFGAS

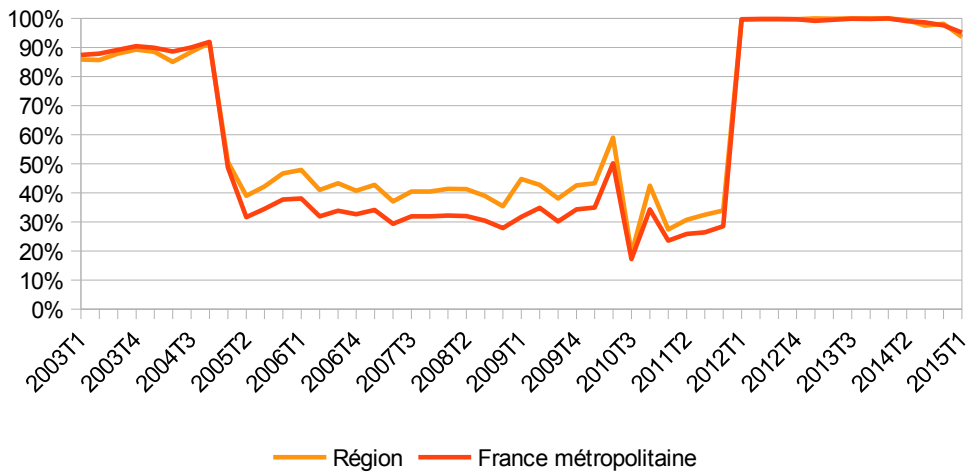
Une hausse tirée par le neuf, un faible impact pour l'instant des nouvelles conditions d'attribution dans l'ancien

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les conditions d'attribution des prêts à taux zéro ont changé. Ceux-ci sont désormais ouverts à 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 6 000 communes sont concernées.

Ces nouvelles conditions d'attributions dans l'ancien ont un impact indéniable puisque la part des prêts accordés dans l'ancien est passé de 1,8 % à 6,4 % entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 1^{er} trimestre 2015. Toutefois cette évolution explique une part minoritaire (17%) de la hausse observée depuis le 1^{er} trimestre 2014, 83 % des prêts supplémentaires ayant été attribué dans le neuf.

En revanche, il est impossible d'analyser l'impact de la levée des conditions liées à la performance énergétique, les données ne le permettant pas.

Part des prêts à taux zéro accordés dans le neuf

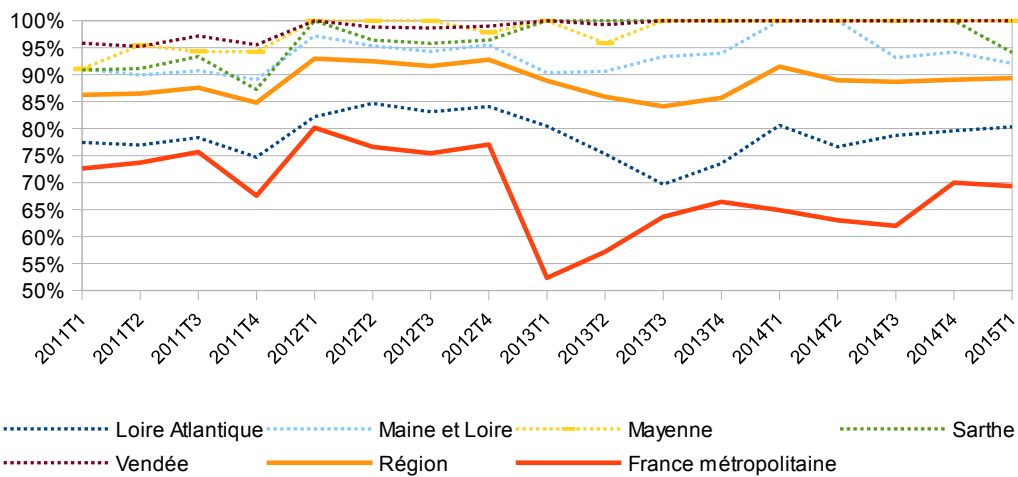


Source : Sgfgas

Une part des prêts accordés pour un logement individuel 20 points au-dessus de la moyenne nationale

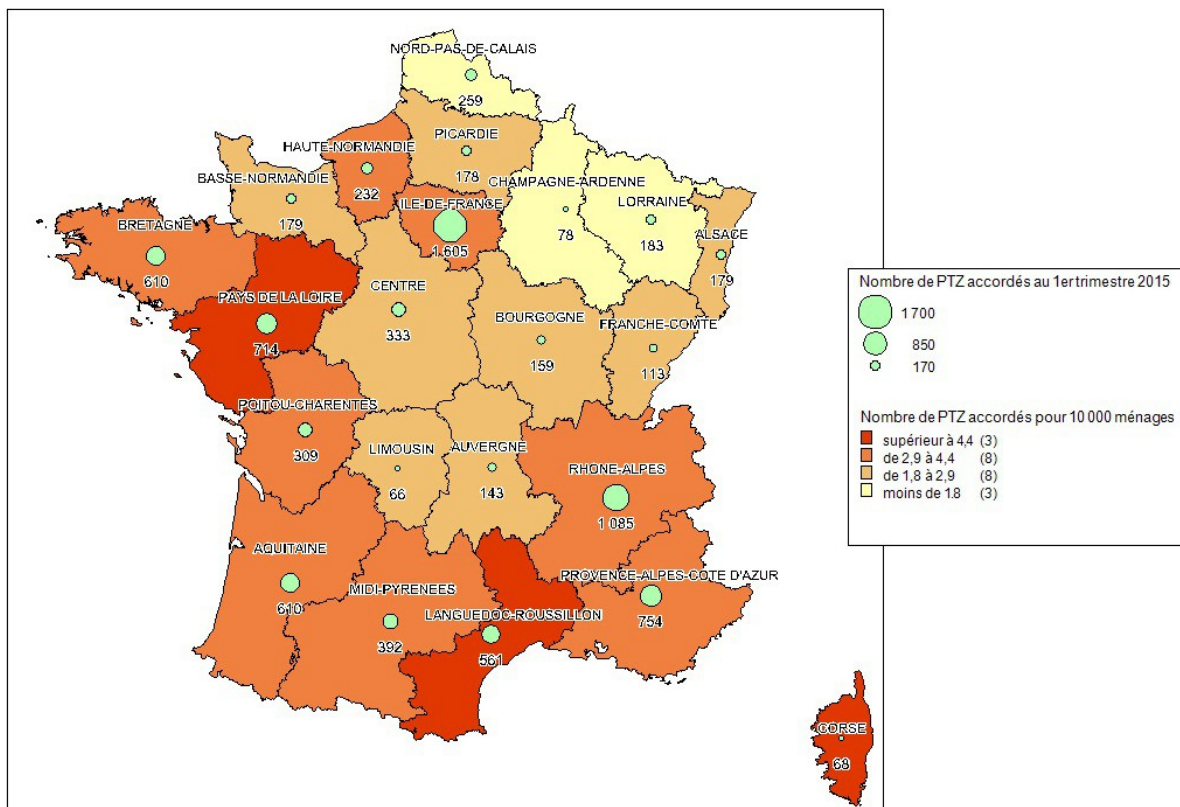
Au 1^{er} trimestre 2015, 89 % des logements aidés dans la région sont des logements individuels, contre 69 % au plan national. Cette part de logement individuel est la plus faible en Loire Atlantique (80%), et au-dessus de la moyenne régionale pour tous les autres départements.

Part des prêts à taux zéro accordés pour un logement individuel

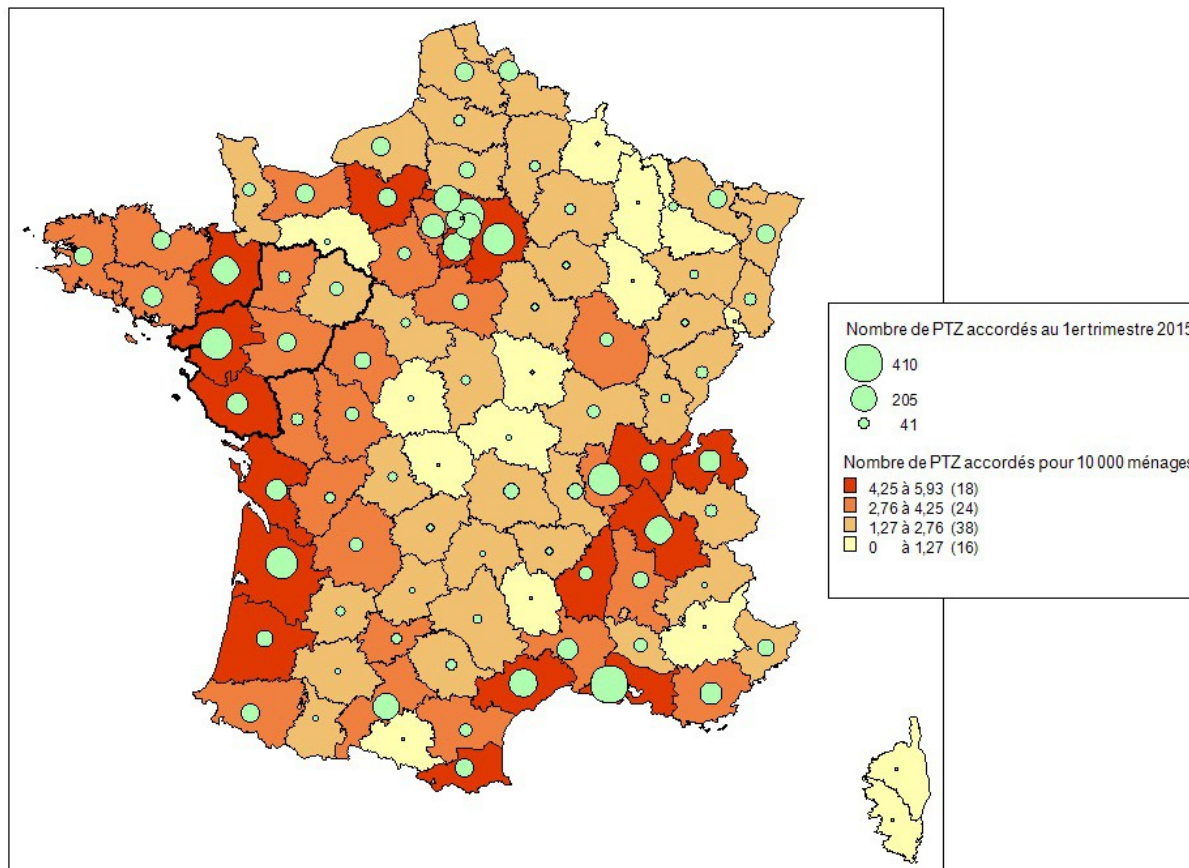


Source : Sgfgas

Les prêts à taux zéro accordés dans les régions au 1^{er} trimestre 2015



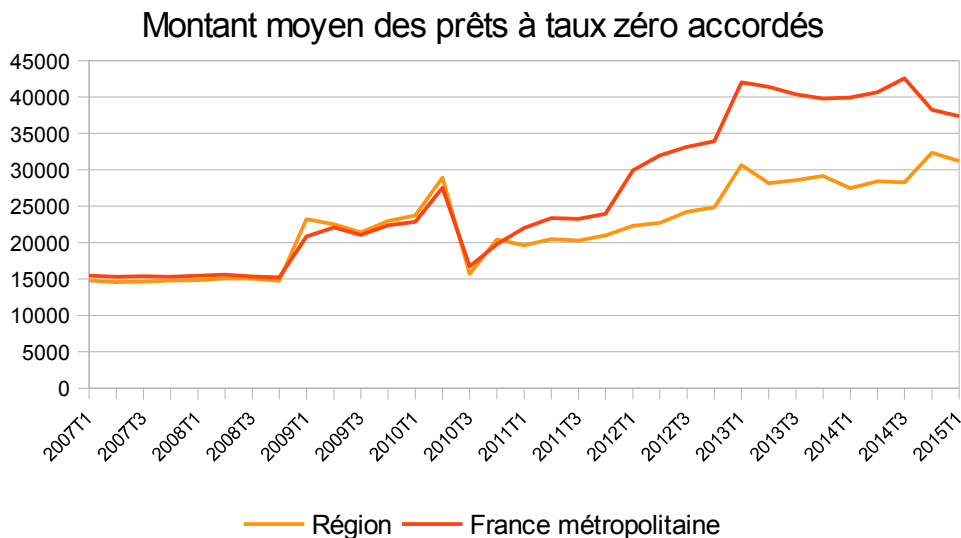
Les prêts à taux zéro accordés dans les départements au 1^{er} trimestre 2015



Un montant des aides accordées en hausse sur la région

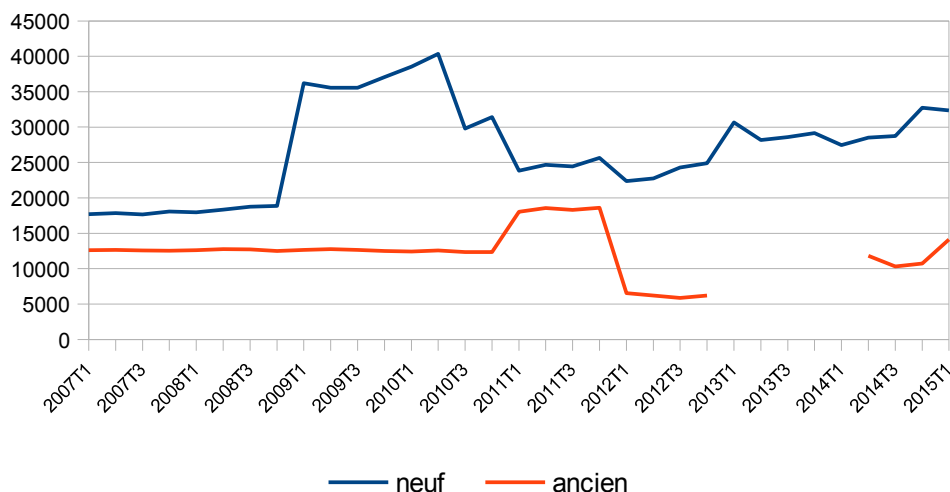
Au 1^{er} trimestre 2015, le montant moyen des prêts accordés est de 31 186 € en Pays de la Loire, en hausse de 13,5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2014, alors que ce montant baisse dans le même temps de 6,4 % en France métropolitaine. Par rapport au montant moyen accordé au niveau national, le montant des prêts dans la région reste toutefois 16 % inférieur. Ce différentiel s'est fortement réduit depuis le 4^{ème} trimestre 2014 et les modifications des conditions d'attribution mises en place au 1^{er} octobre 2014. Ce différentiel entre la région et le national était de 30 % les 12 mois avant la mise en place de ces nouvelles conditions.

L'augmentation des aides accordées pour les seuls logements neufs est encore plus forte puisqu'elle s'élève à 17,8 %.



Source : Sgfgas

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



Source : Sgfgas

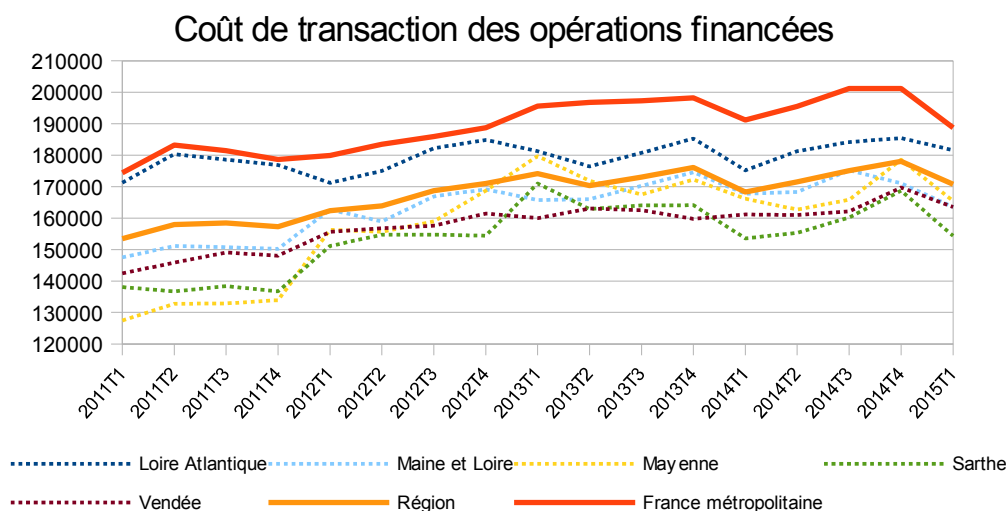
Un coût moyen de transaction en légère hausse mais qui reste assez bas

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro est de 170 775 € en Pays de la Loire au 1^{er} trimestre 2015, en hausse de 1,5 % par rapport au 1^{er} trimestre 2014, alors que ce montant baisse de 1,3 % en France métropolitaine. Ce montant fluctue de 154 337 € en Sarthe à 181 593 € en Loire-Atlantique.

Après un repli prononcé des montants de transactions au 1^{er} trimestre 2014 (-3,3 %), les coûts d'achats augmentent régulièrement depuis (+0,7, +1,1 %, +1,1 %, +1,5 %) comparés au trimestre de l'année précédente sur la région. Au 1^{er} trimestre 2015, l'augmentation des coûts de transaction est notable en Loire Atlantique (+3,7 %) et en Vendée (+1,5 %).

Ce coût reste très sensible à la localisation et à la surface des logements ; il est ainsi supérieur de 26,1 % dans l'individuel comparé au collectif.

Le coût moyen des transactions financées dans la région demeure inférieur de 9,5 % au coût moyen des transactions nationales.



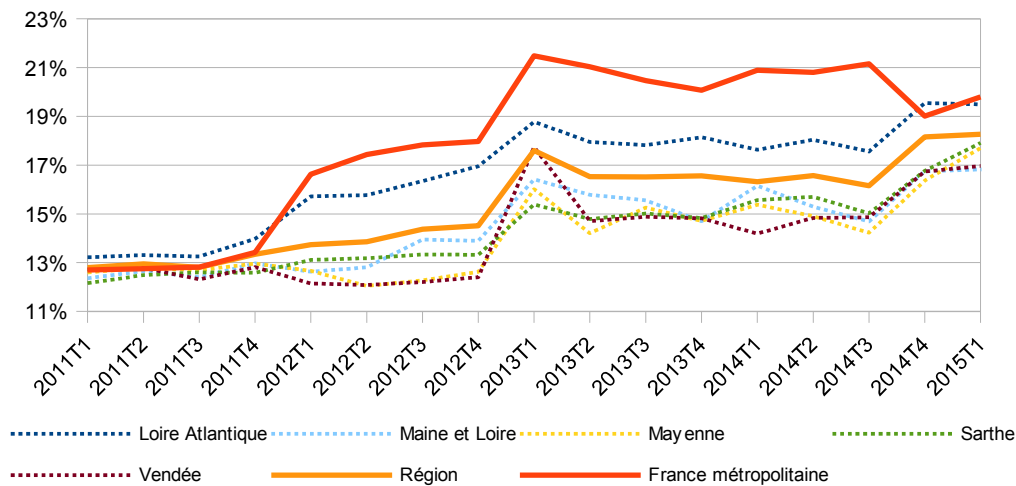
Source : Sgfgas

Le prêt à taux zéro couvre plus de 18 % du coût d'investissement, une part au plus haut depuis 2011

Au 1^{er} trimestre 2015, la part du coût des transactions couverte par le prêt à taux zéro est de 18,3 % en Pays de la Loire, contre 19,8 % pour la France métropolitaine : c'est 1,9 points de plus qu'un an plus tôt, et 6 points de plus qu'il y a 4 ans. Là aussi on semble observer un effet des changements dans les conditions d'attributions opérées au 1^{er} octobre 2014 puisque la part du coût de transaction couverte a pris 2 points sur la région depuis.

C'est en Loire Atlantique que le taux de couverture est le plus fort (19,4 %), en Vendée et dans le Maine et Loire qu'il est le plus faible (respectivement 17 % et 16,8%). Par rapport au 1^{er} trimestre 2015, la hausse de ce taux de couverture a été particulièrement forte en Vendée (+2,8 points), en Mayenne et en Sarthe (+ 2,3 points), un peu moins en Loire-Atlantique (+1,9 point) et plus faible en Maine et Loire (+0,7 point).

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



Source : Sgfgas

Avertissement :

Les données mises à disposition par le SGFGAS au niveau régional et départemental concernent les offres émises et acceptées au 31/03/2015.

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 2015 : l'analyse repose sur 8 810 PTZ exploités pour 8 944 PTZ pour la France métropolitaine, soit 98,5 % des prêts.

- sur les 12 derniers mois : l'analyse repose sur 49 149 PTZ exploités pour 49 751 PTZ pour la France métropolitaine, soit 98,8 % des prêts.

Données de cadrage

Caractéristiques des PTZ

1er trimestre 2015	nombre total de PTZ	% PTZ individuel	% de ménages de 1 ou 2 personnes	nombre total de PTZ neufs	nombre total de PTZ origine HLM	nombre total de PTZ origine Centre bourg	nombre total de PTZ origine Centre bourg & HLM
Loire-Atlantique	315	80,3%	52,4%	291	22	ns	0
Maine-et-Loire	126	92,1%	50,0%	120	ns	5	0
Mayenne	55	100,0%	34,5%	46	0	9	0
Sarthe	68	94,1%	33,8%	62	ns	ns	0
Vendée	150	100,0%	52,7%	149	0	ns	0
Région	714	89,4%	48,9%	668	26	20	0
National	8 892	69,3%	48,4%	8 465	271	151	4

12 derniers mois	nombre total de PTZ	% PTZ individuel	ménages de 1 ou 2 personnes	nombre total de PTZ neufs	nombre total de PTZ origine HLM	nombre total de PTZ origine Centre bourg	nombre total de PTZ origine Centre bourg & HLM
Loire-Atlantique	1 624	78,9%	51,6%	1 564	58	ns	0
Maine-et-Loire	577	94,6%	40,7%	560	12	5	0
Mayenne	215	100,0%	38,1%	206	0	9	0
Sarthe	266	98,5%	37,2%	260	ns	ns	0
Vendée	745	100,0%	52,3%	744	0	ns	0
Région	3 427	89,0%	48,0%	3 334	73	20	0
National	49 231	66,1%	48,7%	48 045	1 030	151	4

Montant moyen des prêts accordés au cours du trimestre

1er trimestre 2015	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	35 393	36 503	30 862	30 177	41 131
Maine-et-Loire	27 516	28 054	21 277	21 726	33 306
Mayenne	29 283	29 283	0	24 359	31 882
Sarthe	27 639	28 568	12 786	23 268	29 873
Vendée	27 741	27 741	0	23 821	32 103
Région	31 186	31 488	28 649	26 440	35 724
National	37 358	35 636	41 372	32 859	41 582

12 derniers mois	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	34 415	35 204	31 458	29 553	39 599
Maine-et-Loire	27 078	27 366	22 010	21 519	30 899
Mayenne	26 829	26 829	-	21 426	30 160
Sarthe	26 618	26 829	12 786	21 957	29 381
Vendée	26 264	26 264	-	22 385	30 525
Région	30 327	30 307	30 483	25 841	34 463
National	39 790	36 115	47 021	35 576	43 790

Montant moyen des transactions relatives aux prêts accordés au cours du trimestre

1er trimestre 2015	montant moyen transaction	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	181 593	190 913	143 563	162 483	202 614
Maine-et-Loire	163 549	166 789	125 961	144 228	182 870
Mayenne	165 445	165 445	0	150 245	173 467
Sarthe	154 337	158 307	90 806	146 533	158 326
Vendée	163 531	163 531	0	153 337	174 874
Région	170 775	174 623	138 470	155 400	185 476
National	188 733	188 686	188 843	172 772	203 719

12 derniers mois	montant moyen transaction	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	183 142	193 088	145 963	165 143	201 920
Maine-et-Loire	169 471	171 428	138 803	154 474	180 766
Mayenne	168 506	168 506	0	156 830	175 552
Sarthe	159 803	160 832	90 806	154 554	162 873
Vendée	164 305	164 305	0	156 362	172 828
Région	173 914	177 571	144 458	160 270	186 246
National	196 805	194 450	200 808	181 176	211 299

Couverture moyenne des prêts accordés au cours du trimestre

1er trimestre 2015	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	19,5%	19,1%	21,5%	18,6%	20,3%
Maine-et-Loire	16,8%	16,8%	16,9%	15,1%	18,2%
Mayenne	17,7%	17,7%	-	16,2%	18,4%
Sarthe	17,9%	18,0%	-	15,9%	18,9%
Vendée	17,0%	17,0%	-	15,5%	18,4%
Région	18,3%	18,0%	20,7%	17,0%	19,3%
National	19,8%	18,9%	21,9%	19,0%	20,4%

12 derniers mois	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	18,8%	18,2%	21,6%	17,9%	19,6%
Maine-et-Loire	16,0%	16,0%	15,9%	13,9%	17,1%
Mayenne	15,9%	15,9%	-	13,7%	17,2%
Sarthe	16,7%	16,7%	-	14,2%	18,0%
Vendée	16,0%	16,0%	-	14,3%	17,7%
Région	17,4%	17,1%	21,1%	16,1%	18,5%
National	20,2%	18,6%	23,4%	19,6%	20,7%

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'État 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)

À 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. À 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 :
 Maël THEULIERE
mael.theuliere@developpement-durable.gouv.fr

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Service connaissance des
territoires et évaluations

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

Directrice de publication :
Annick Bonneville

ISSN : 2109-0025