

Le prêt à taux zéro

En Pays-de-la-Loire

2^{ème} trimestre 2015 : Une augmentation des prêts tirée par le neuf

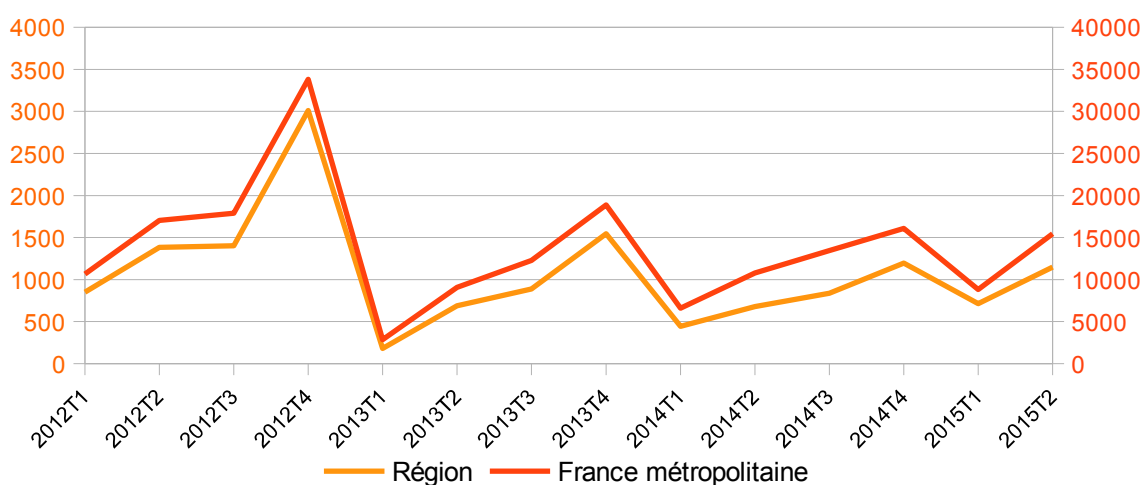
Au 2^{ème} trimestre 2015, 1 149 prêts à taux zéro ont été accordés sur la région Pays de la Loire. C'est 70 % de plus qu'au 2^{ème} trimestre 2014, et une hausse bien plus forte que pour la France métropolitaine. L'essentiel de cette augmentation porte sur les prêts accordés dans le neuf, la nouvelle extension des prêts à taux zéro sur l'ancien, effective depuis le 1^{er} janvier jouant quant à elle un rôle mineur dans cette évolution. Cette hausse dans le neuf est à mettre en regard avec la reprise des ventes de logements neufs observée sur la région depuis le début de l'année et la modification des conditions d'accès au PTZ effectives depuis le 4^{ème} trimestre 2014. Sur 12 mois, 3 897 prêts ont été accordés sur la région soit une hausse de 9,6 % en année glissante alors qu'ils augmentent de 10,8 % sur la période en France métropolitaine. Le montant moyen des prêts accordés sur la région au 2^{ème} trimestre se monte à 31 395 euros, c'est 10,5 % de plus qu'au 1^{er} trimestre 2014, mais cela reste inférieur de près de 17 % à la moyenne observée sur la France métropolitaine. La part de l'investissement couverte par cette aide est de 18,1 % sur la région, celle-ci a gagné 2 points depuis les changements des conditions d'attribution des aides au 1^{er} octobre 2014, et 5 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 2^{ème} trimestre 2015 par rapport au 2^{ème} trimestre 2014

Nombre de prêts à taux zéro accordés



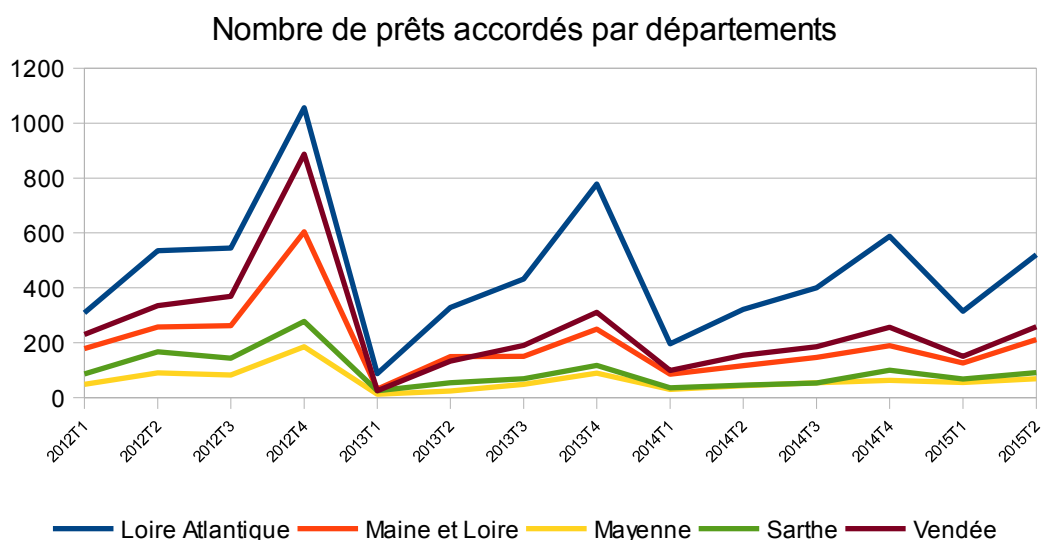
Source : SGFGAS

Au 2^{ème} trimestre 2015, 1 149 prêts à taux zéro ont été accordés en Pays de la Loire. C'est 69,2 % de plus qu'au 2^{ème} trimestre 2014, une hausse bien plus forte que pour la France métropolitaine (+ 43,3 %). Sur ce trimestre, la région concentre 7,4 % des prêts accordés en France, elle se situe au 6^{ème} rang des régions pour le nombre de prêts accordés par ménage sur la nouvelle carte des régions. Avec 7,1 prêts accordés pour 10 000 ménages, elle se situe derrière la Corse (11) et la Bretagne (7,3).

Sur 12 mois, le nombre de prêts à taux zéro accordés sur la région est en hausse de 9,6 %, légèrement inférieure à la hausse observée sur la France métropolitaine (+10,8 %) et la région concentre 7,2 % des prêts accordés en France métropolitaine. Les niveaux de prêts accordés restent toutefois bien inférieurs à ceux observés en 2010 et 2011.

Une hausse des prêts accordés pour l'ensemble des départements

L'augmentation enregistrée au 2^{ème} trimestre 2015 par rapport au 2^{ème} trimestre 2014 s'observe pour l'ensemble des départements. C'est en Maine-et-Loire et en Sarthe que l'augmentation est la plus forte (respectivement + 81,9 % et + 102,2 %). Compte tenu de sa part importante dans les prêts accordés, l'augmentation en Loire Atlantique (+ 62 %) explique à elle seule 42,3 % de la hausse régionale.



Source : SGFGAS

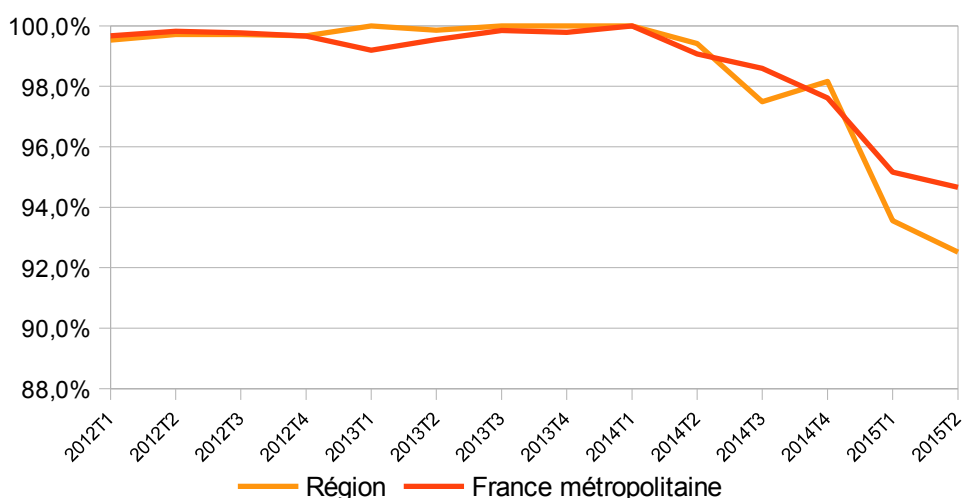
Une hausse tirée par le neuf, un faible impact pour l'instant des nouvelles conditions d'attribution dans l'ancien

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 7,5 % entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 2^{ème} trimestre 2015. Toutefois cette évolution explique une part minoritaire (17%) de la hausse observée depuis le 2^{ème} trimestre 2014, 83 % des prêts supplémentaires ayant été attribué dans le neuf. Cette tendance est à mettre en regard avec la reprise des ventes de logements neufs observée sur la région depuis le début de l'année et la modification des conditions d'accès effectives depuis le 4^{ème} trimestre 2014.

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

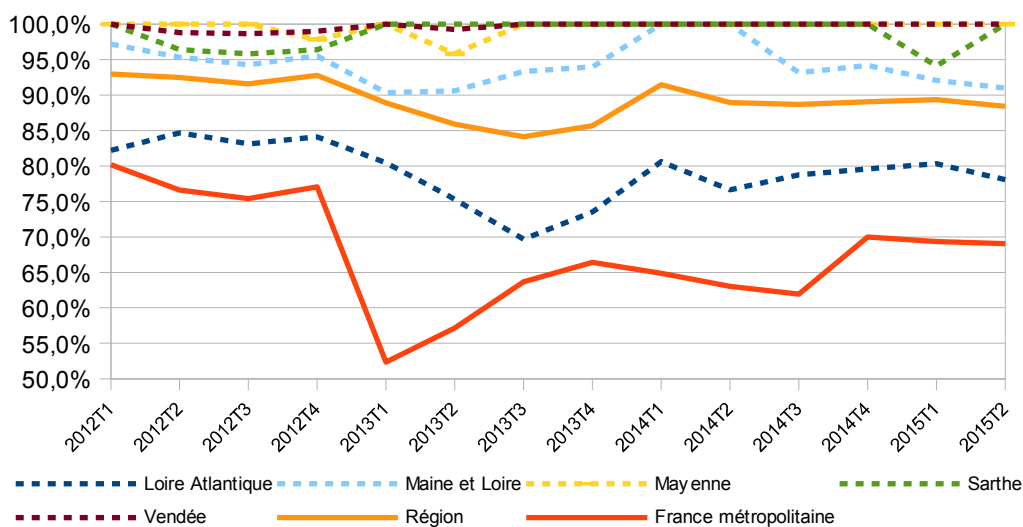


Source : Sgfgas

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

Au 2^{ème} trimestre 2015, 88,4 % 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 (78,1 %), et au-dessus de la moyenne régionale pour tous les autres départements.

Part des prêts à taux zéro accordés pour un logement individuel



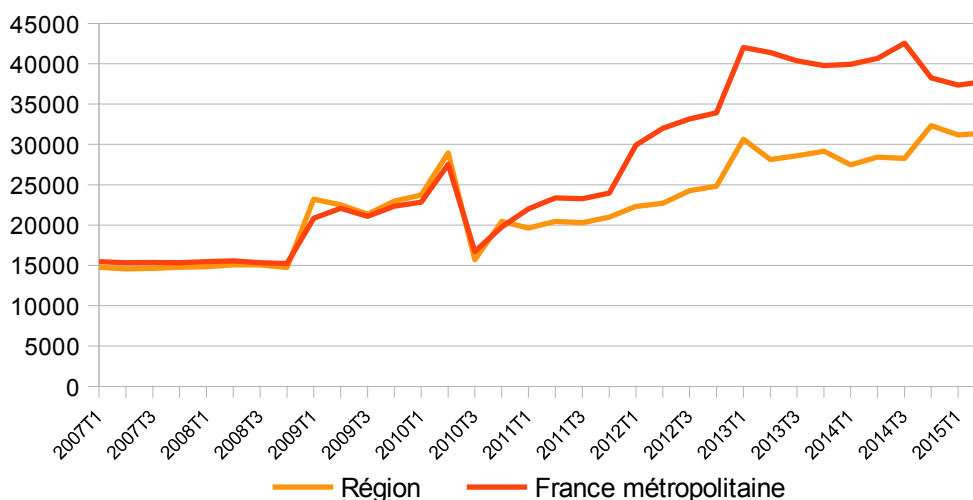
Source : Sgfgas

Un montant des aides accordées en hausse sur la région

Au 2^{ème} trimestre 2015, le montant moyen des prêts accordés est de 31 395 euros en Pays de la Loire, en hausse de 10,5 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2014. Ce montant baisse dans le même temps de 7,1 % en France métropolitaine. Par rapport au montant moyen accordé au niveau national, le montant des prêts dans la région reste toutefois 16,9 % 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, puisqu'il était autour de 30 % les 12 mois avant la mise en place de ces nouvelles conditions.

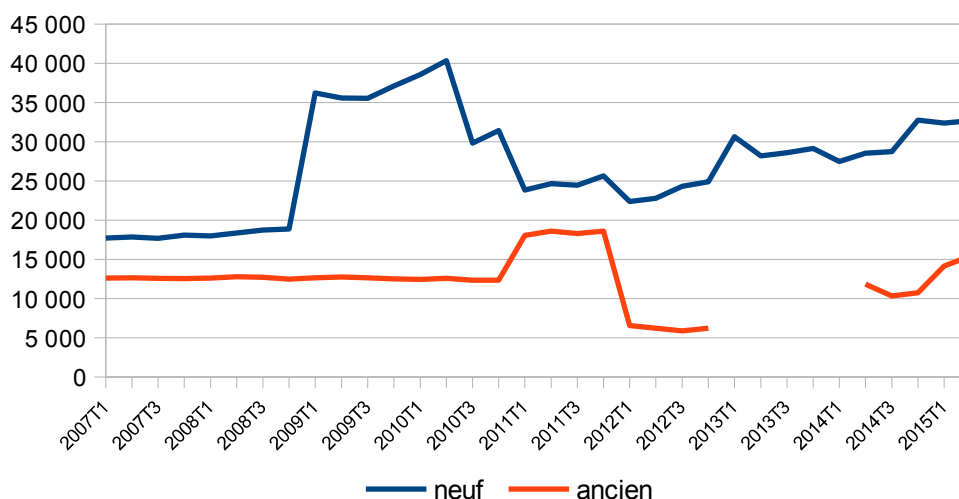
L'augmentation des aides accordées pour les seuls logements neufs est encore plus forte puisqu'elle s'élève à 14,6 %.

Montant moyen des prêts à taux zéro accordés



Source : Sgfgas

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



Source : Sgfgas

Un coût moyen de transaction en hausse mais qui reste plus bas que la moyenne nationale

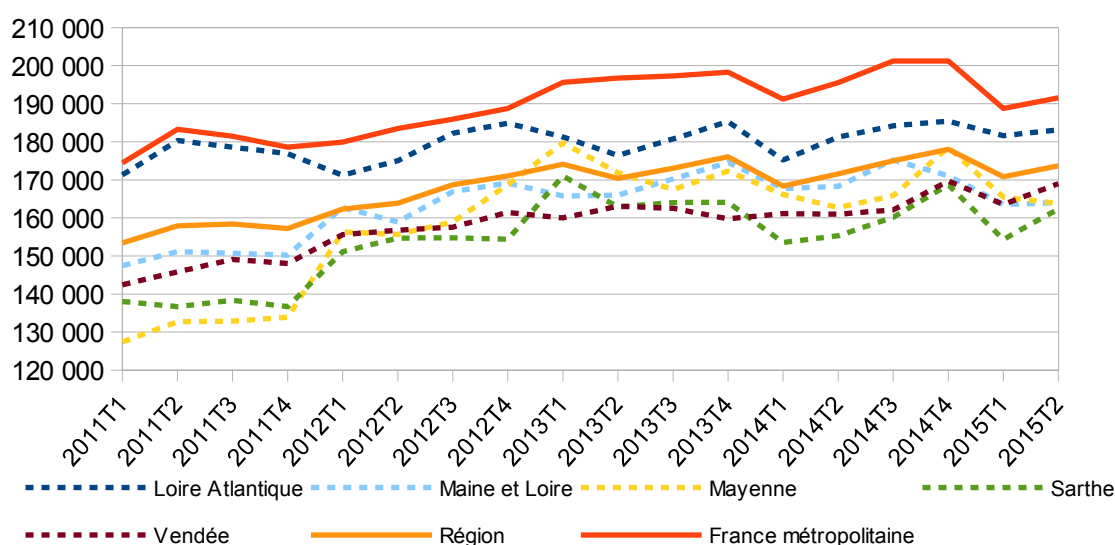
Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro est de 173 641 euros en Pays de la Loire au 2^{ème} trimestre 2015, en hausse de 1,2 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2014, alors ce que ce montant stagne en France métropolitaine. Ce montant fluctue de 162 351 euros en Sarthe à 183 149 euros 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 comparés au trimestre de l'année précédente sur la région. Au 2^{ème} trimestre 2015, l'augmentation des coûts de transaction est notable en Vendée (+5 %) et en Sarthe (+4,5 %).

Ce coût reste très sensible à la localisation et à la surface des logements ; il est ainsi supérieur de 24,2 % dans l'individuel comparé au collectif.

Le coût moyen des transactions financées dans la région est inférieur de 11 % au coût moyen des transactions nationales.

Coût de transaction des opérations financées



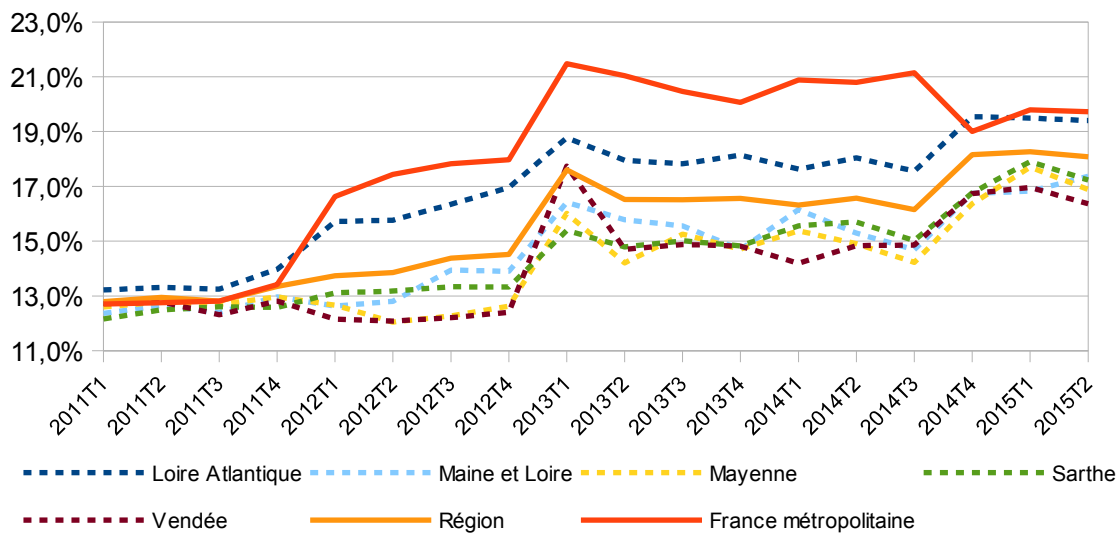
Source : Sgfgas

Le prêt à taux zéro couvre plus 18 % du coût d'investissement

Au 2^{ème} trimestre 2015, la part du coût des transactions couverte par le prêt à taux zéro est de 18,1 % en Pays de la Loire, contre 19,7 % pour la France métropolitaine : c'est 1,5 points de plus qu'un an plus tôt, et 5 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 augmenté de 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 en Mayenne qu'il est le plus faible (respectivement 16,4 % et 16,9 %). Par rapport au 3^{ème} trimestre 2014 et les changements dans les conditions d'attribution, la hausse de ce taux de couverture a été particulièrement forte en Mayenne et en Maine-et-Loire(+ 2,7 points).

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 30/06/2015.

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 2^{ème} trimestre 2015 : l'analyse repose sur 15 702 PTZ exploités pour 15 755 PTZ pour la France métropolitaine, soit 99,7 % des prêts.

- sur les 12 derniers mois : l'analyse repose sur 54 720 PTZ exploités pour 55 199 PTZ pour la France métropolitaine, soit 99,1 % des prêts.

Données de cadrage

Caractéristiques des PTZ

2ème 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	520	78,1%	53,3%	487	26	7	0
Maine-et-Loire	211	91,0%	41,7%	185	15	11	0
Mayenne	69	100,0%	44,9%	55	ns	11	0
Sarthe	91	100,0%	41,8%	83	0	8	0
Vendée	258	100,0%	59,7%	253	0	5	0
Région	1 149	88,4%	51,2%	1 063	44	42	0
National	15 451	69,0%	50,3%	14 626	415	409	ns

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	1 823	79,1%	52,4%	1 734	80	9	0
Maine-et-Loire	672	92,6%	41,8%	629	27	16	0
Mayenne	241	100,0%	41,1%	218	ns	20	0
Sarthe	312	98,7%	38,5%	298	ns	11	0
Vendée	849	100,0%	55,6%	843	0	6	0
Région	3 897	88,8%	49,4%	3 722	113	62	0
National	53 898	67,6%	49,4%	51 987	1 345	560	5

Montant moyen des prêts accordés au cours du trimestre

2ème trimestre 2015	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	35 532	36 332	32 685	30 850	40 869
Maine-et-Loire	28 479	29 221	20 984	23 432	32 090
Mayenne	27 666	27 666	0	21 079	33 040
Sarthe	27 972	27 972	0	24 940	30 146
Vendée	27 647	27 647	0	24 018	33 021
Région	31 395	31 445	31 014	27 053	35 946
National	37 792	35 838	42 146	33 092	42 544

12 derniers mois	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	35 036	35 890	31 806	30 341	40 202
Maine-et-Loire	27 749	28 242	21 620	22 402	31 593
Mayenne	27 529	27 529	-	21 755	31 554
Sarthe	27 335	27 524	12 786	23 330	29 838
Vendée	27 117	27 117	-	23 410	31 756
Région	30 973	31 038	30 460	26 608	35 244
National	39 044	36 256	44 895	34 647	43 333

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

2ème trimestre 2015	montant moyen transaction	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	183 149	193 119	147 639	166 323	202 329
Maine-et-Loire	163 999	168 696	116 528	146 375	176 608
Mayenne	163 798	163 798	0	145 694	178 567
Sarthe	162 351	162 351	0	158 272	165 276
Vendée	168 978	168 978	0	161 031	180 746
Région	173 641	177 626	143 195	160 344	187 578
National	191 561	191 109	192 567	175 282	208 020

12 derniers mois	montant moyen transaction	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	183 588	193 411	146 169	166 046	202 511
Maine-et-Loire	168 332	171 433	133 409	151 547	181 234
Mayenne	168 600	168 600	-	155 189	177 975
Sarthe	161 479	162 459	90 806	156 634	164 417
Vendée	166 242	166 242	-	158 396	175 854
Région	174 392	178 259	143 501	160 733	187 486
National	195 873	194 203	198 683	180 128	210 900

Couverture moyenne des prêts accordés au cours du trimestre

2ème trimestre 2015	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	19,4%	18,8%	22,1%	18,5%	20,2%
Maine-et-Loire	17,4%	17,3%	18,0%	16,0%	18,2%
Mayenne	16,9%	16,9%	-	14,5%	18,5%
Sarthe	17,2%	17,2%	-	15,8%	18,2%
Vendée	16,4%	16,4%	-	14,9%	18,3%
Région	18,1%	17,7%	21,7%	16,9%	19,2%
National	19,7%	18,8%	21,9%	18,9%	20,5%

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	19,1%	18,6%	21,8%	18,3%	19,9%
Maine-et-Loire	16,5%	16,5%	16,2%	14,8%	17,4%
Mayenne	16,3%	16,3%	-	14,0%	17,7%
Sarthe	16,9%	16,9%	-	14,9%	18,1%
Vendée	16,3%	16,3%	-	14,8%	18,1%
Région	17,8%	17,4%	21,2%	16,6%	18,8%
National	19,9%	18,7%	22,6%	19,2%	20,5%

Nombre de prêts accordés et taux de couverture par nouvelle région françaises

2ème trimestre 2015	Nombre total de PTZ	Nombre de PTZ Pour 10000 ménages
Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	867	3,6
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	1 586	5,9
Auvergne-Rhône-Alpes	2 193	6,3
Bourgogne-Franche-Comté	461	3,6
Bretagne	1 079	7,3
Centre-Val de Loire	509	4,4
Corse	146	11,0
Île-de-France	2 685	5,3
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	1 794	6,9
Nord-Pas-de-Calais-Picardie	873	3,5
Normandie	711	4,9
Pays de la Loire	1 149	7,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 398	6,1
France métropolitaine	15 451	5,5

Sources : SGFGAS-Filcom 2013

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