

Le prêt à taux zéro

En Pays-de-la-Loire

3^{ème} trimestre 2015 : l'augmentation du nombre de prêts se poursuit

Au 3^{ème} trimestre 2015, 1 290 prêts à taux zéro ont été accordés sur la région Pays de la Loire. C'est 54 % de plus qu'au 3^{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 2015 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, 4 349 prêts ont été accordés sur la région soit une hausse de 24 % en année glissante alors qu'ils augmentent de 16,3 % sur la période en France métropolitaine.

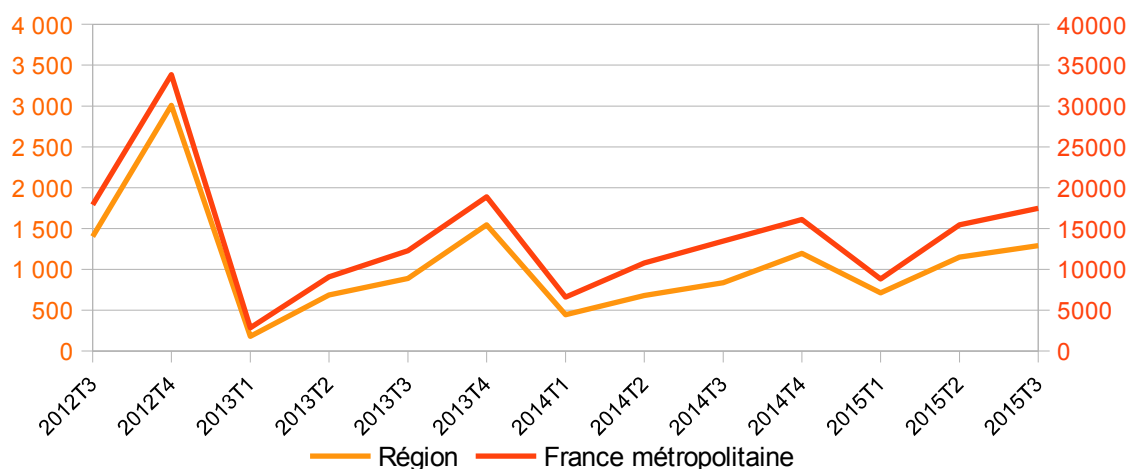
Le montant moyen des prêts accordés sur la région au 3^{ème} trimestre se monte à 31 422 euros, en hausse de 11 % sur un an, mais un montant qui demeure inférieur de près de 17 % à la moyenne observée sur la France métropolitaine. La part de l'investissement couverte par cette aide est de 18 % sur la 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 3^{ème} trimestre 2015 par rapport au 3^{ème} trimestre 2014

Nombre de prêts à taux zéro accordés



Source : SGFGAS

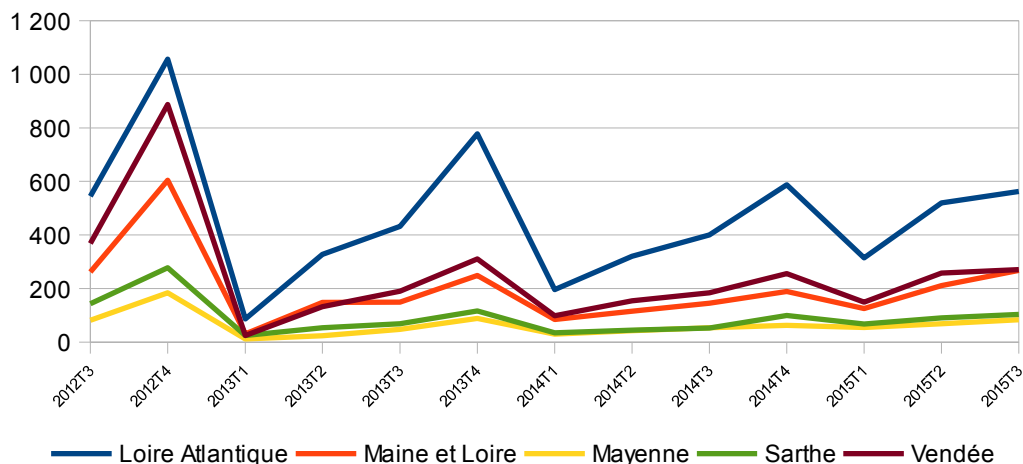
Au 3^{ème} trimestre 2015, 1 290 prêts à taux zéro ont été accordés en Pays de la Loire. C'est 53,9 % de plus qu'au 3^{ème} trimestre 2014, une hausse bien plus forte que pour la France métropolitaine (+ 29,9 %). Sur ce trimestre, la région concentre 7,4 % des prêts accordés en France, elle se situe au 6^{ème} rang des régions pour le nombre de prêts accordés par ménage sur la nouvelle carte des régions. Avec 8 prêts accordés pour 10 000 ménages, elle se situe derrière la Corse (11,5) et la Bretagne (8,4).

Sur 12 mois, le nombre de prêts à taux zéro accordés sur la région est en hausse de 24 %, hausse bien supérieure à celle observée sur la France métropolitaine (+16,3 %) et la région concentre 7,5 % 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 3^{ème} trimestre 2015 par rapport au 3^{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 + 83,5 % et + 96,2 %). Compte tenu de sa part importante dans les prêts accordés, l'augmentation en Loire Atlantique (+ 40,7 %) explique à elle seule 36,1 % de la hausse régionale.

Nombre de prêts accordés par départements



Source : SGFGAS

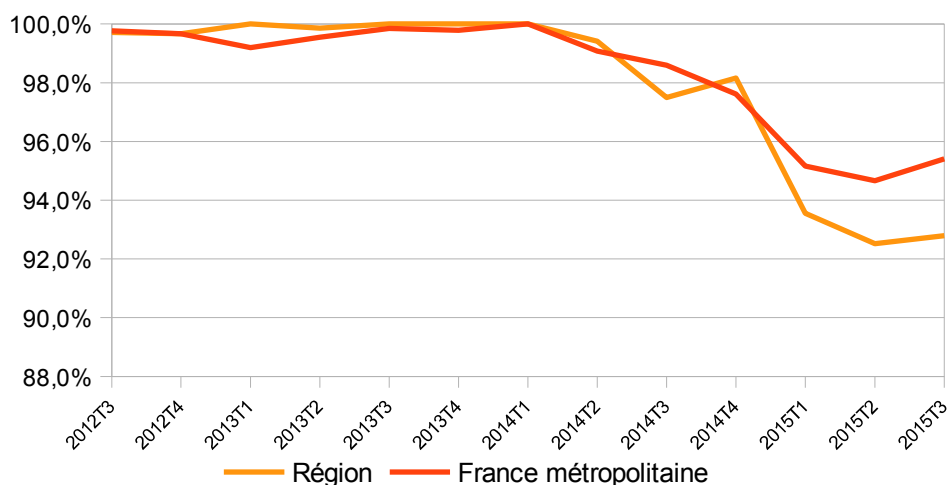
Une hausse tirée par le neuf, un faible impact pour l'instant des nouvelles conditions d'attribution dans l'ancien

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 7,2 % entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 3^{ème} trimestre 2015. Toutefois cette évolution explique une part minoritaire (16 %) de la hausse observée depuis le 3^{ème} trimestre 2014, 84 % 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

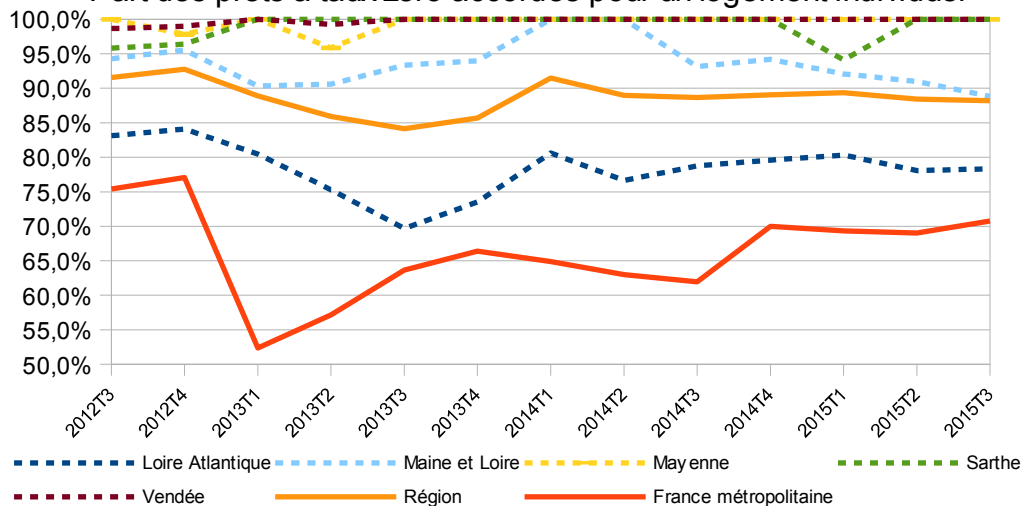


Source : Sgfgas

Une part des prêts accordés pour un logement individuel près de 18 points au-dessus de la moyenne nationale

Au 3^{ème} trimestre 2015, 88,2 % des logements aidés dans la région sont des logements individuels, contre 70,8 % au plan national. Cette part de logement individuel est la plus faible en Loire Atlantique (78,3 %), et au-dessus de la moyenne régionale pour tous les autres départements.

Part des prêts à taux zéro accordés pour un logement individuel



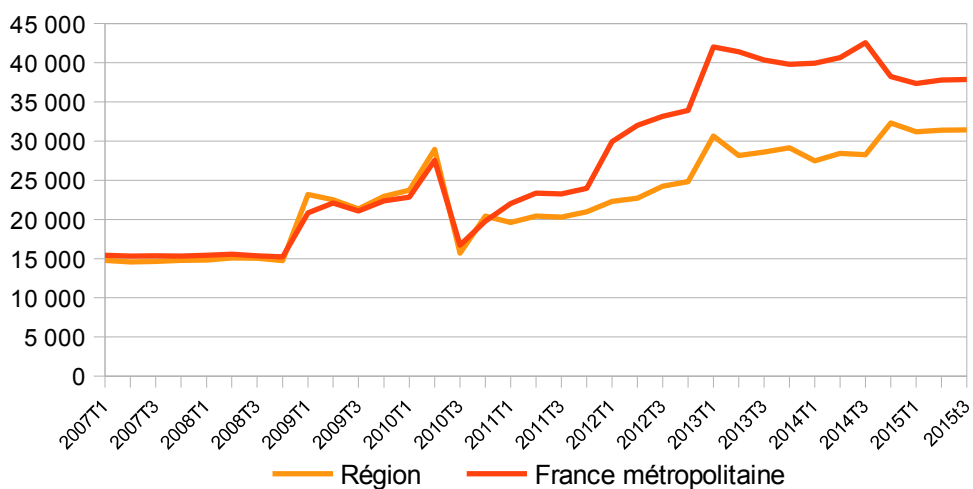
Source : Sgfgas

Un montant des aides accordées en hausse sur la région

Au 3^{ème} trimestre 2015, le montant moyen des prêts accordés est de 31 422 euros en Pays de la Loire, en hausse de 11,1 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014. Ce montant baisse dans le même temps de 11 % en France métropolitaine. Par rapport au montant moyen accordé au niveau national, le montant des prêts dans la région reste toutefois 17 % 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.

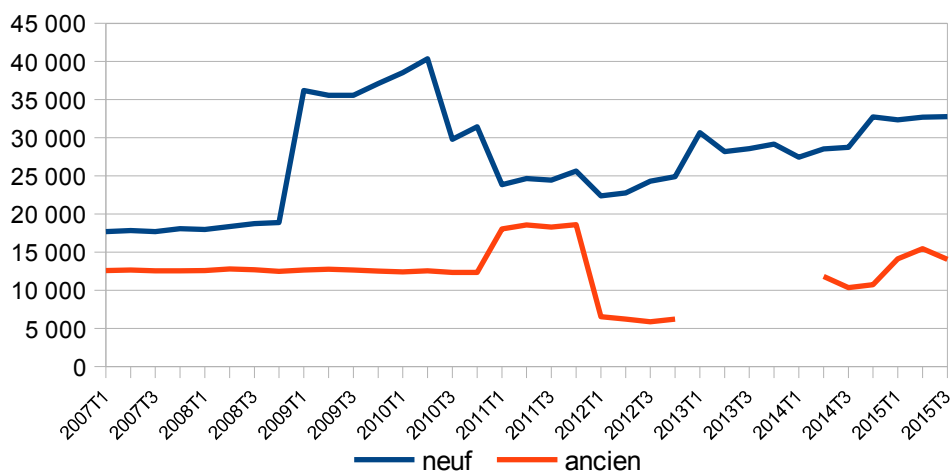
L'augmentation des aides accordées pour les seuls logements neufs est encore plus forte puisqu'elle s'élève à 14,6 % sur la région.

Montant moyen des prêts à taux zéro accordés



Source : Sgfgas

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

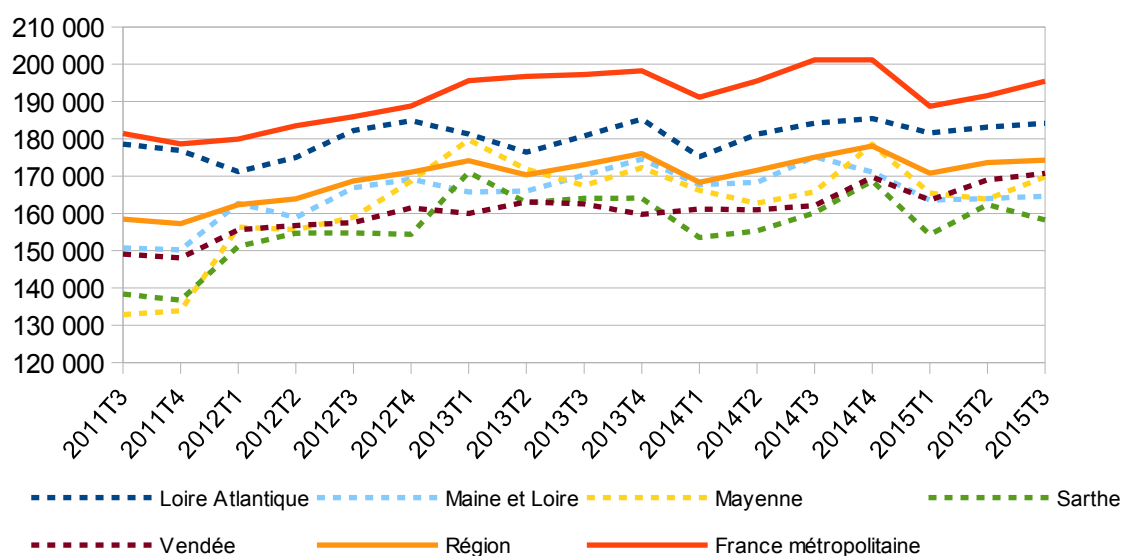


Source : Sgfgas

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 174 252 euros en Pays de la Loire au 3^{ème} trimestre 2015, en baisse de 0,5 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2014, alors ce que ce montant stagne en France métropolitaine. Ce montant fluctue de 158 226 euros en Sarthe à 184 159 euros en Loire-Atlantique.

Coût de transaction des opérations financées



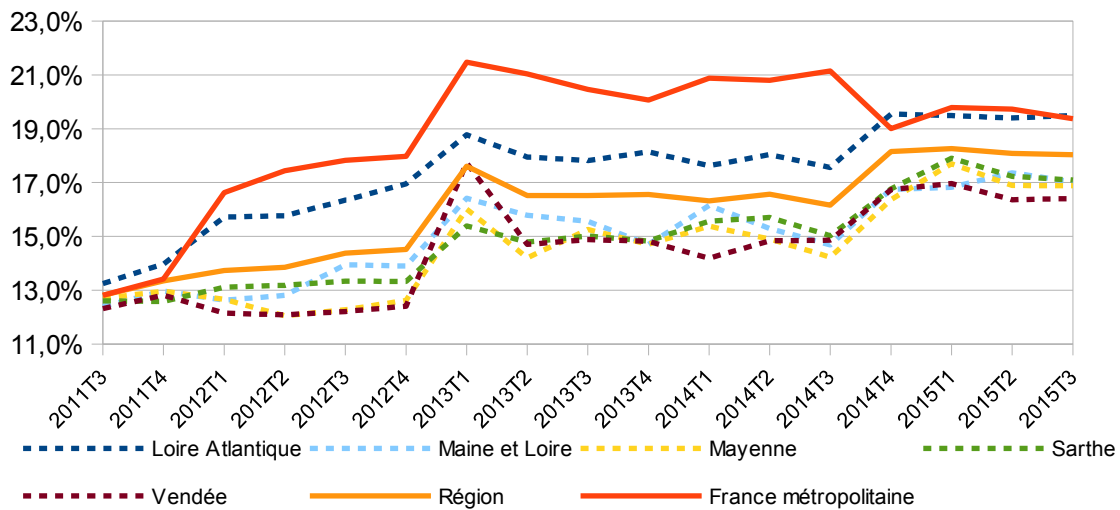
Source : Sgfgas

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

Au 3^{ème} trimestre 2015, 18 % du coût des transaction est couvert par le prêt à taux zéro en Pays de la Loire, contre 19,4 % pour la France métropolitaine : c'est 5,2 points de plus qu'il y a 4 ans, et 1,9 points de plus depuis les changements dans les conditions d'attributions opérées au 1^{er} octobre 2014.

C'est en Loire Atlantique que le taux de couverture est le plus fort (19,5 %), 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 3^{ème} trimestre 2015 : l'analyse repose sur 17 794 PTZ exploités pour 17 970 PTZ pour la France métropolitaine et les DOM, soit 99 % des prêts.

- sur les 12 derniers mois : l'analyse repose sur 58 769 PTZ exploités pour 59 272 PTZ pour la France métropolitaine et les DOM, soit 99,2 % des prêts.

Données de cadrage

Caractéristiques des PTZ

3ème 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	563	78,3%	55,1%	530	25	8	0
Maine-et-Loire	268	88,8%	47,0%	230	31	7	0
Mayenne	84	100,0%	44,0%	72	0	12	0
Sarthe	104	100,0%	42,3%	94	0	10	0
Vendée	271	100,0%	60,9%	271	0	0	0
Région	1290	88,2%	52,9%	1197	56	37	0
National	17794	70,8%	49,5%	16990	450	354	0

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	1 986	79,0%	54,4%	1 881	88	17	0
Maine-et-Loire	794	91,2%	45,7%	717	54	23	0
Mayenne	271	100,0%	42,4%	236	ns	32	0
Sarthe	363	98,9%	39,4%	339	ns	21	0
Vendée	935	100,0%	58,4%	929	0	6	0
Région	4 349	88,7%	51,7%	4 102	148	99	0
National	58 235	69,9%	49,7%	55 795	1 520	914	5

Montant moyen des prêts accordés au cours du trimestre

3ème trimestre 2015	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	35 903	37 004	31 924	30 564	42 445
Maine-et-Loire	28 012	28 857	21 308	23 258	32 230
Mayenne	28 678	28 678	0	24 379	32 062
Sarthe	27 046	27 046	0	23 354	29 753
Vendée	28 015	28 015	0	24 569	33 379
Région	31422	31635	29829	26963	36 424
National	37870	35864	42636	33056	42 587

12 derniers mois	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	35 825	36 784	32 226	31 084	41 488
Maine-et-Loire	28 209	28 819	21 904	22 984	32 610
Mayenne	28 670	28 670	-	23 391	32 561
Sarthe	27 729	27 896	12 786	23 900	30 219
Vendée	27 976	27 976	-	24 466	32 903
Région	31 625	31 756	30 600	27 317	36 235
National	37 874	35 986	42 249	33 349	42 343

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

3ème trimestre 2015	montant moyen transaction	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	184 159	195 772	142 182	167 391	204 705
Maine-et-Loire	164 595	170 178	120 305	151 083	176 585
Mayenne	169 805	169 805	0	158 175	178 961
Sarthe	158 226	158 226	0	146 013	167 182
Vendée	170 747	170 747	0	160 779	186 263
Région	174252	179112	137864	160899	189 230
National	195467	194740	197195	179375	211 233

12 derniers mois	montant moyen transaction	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	183 595	193 899	144 688	167 147	203 025
Maine-et-Loire	165 837	169 299	133 533	149 422	180 046
Mayenne	169 472	169 472	-	157 340	178 361
Sarthe	160 968	161 926	90 806	154 071	165 501
Vendée	168 260	168 260	-	160 347	179 265
Région	174 211	178 333	141 750	161 290	187 868
National	194 275	193 260	196 141	178 347	209 679

Couverture moyenne des prêts accordés au cours du trimestre

3ème 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%	18,9%	22,5%	18,3%	20,7%
Maine-et-Loire	17,0%	17,0%	17,7%	15,4%	18,3%
Mayenne	16,9%	16,9%	-	15,4%	17,9%
Sarthe	17,1%	17,1%	-	16,0%	17,8%
Vendée	16,4%	16,4%	-	15,3%	17,9%
Région	18,0%	17,7%	21,6%	16,8%	19,2%
National	19,4%	18,4%	21,6%	18,4%	20,2%

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	19,5%	19,0%	22,3%	18,6%	20,4%
Maine-et-Loire	17,0%	17,0%	16,4%	15,4%	18,1%
Mayenne	16,9%	16,9%	-	14,9%	18,3%
Sarthe	17,2%	17,2%	-	15,5%	18,3%
Vendée	16,6%	16,6%	-	15,3%	18,4%
Région	18,2%	17,8%	21,6%	16,9%	19,3%
National	19,5%	18,6%	21,5%	18,7%	20,2%

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

3ème trimestre 2015	Nombre total de PTZ	Nombre de PTZ Pour 10000 ménages
Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine	969	4,0
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	1 875	7,0
Auvergne-Rhône-Alpes	2 335	6,7
Bourgogne-Franche-Comté	480	3,7
Bretagne	1 243	8,4
Centre-Val de Loire	662	5,7
Corse	152	11,5
Île-de-France	3 082	6,1
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	1 919	7,4
Nord-Pas-de-Calais-Picardie	1 031	4,2
Normandie	925	6,4
Pays de la Loire	1 290	8,0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 524	6,7
France métropolitaine	17 487	6,2

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