

Le prêt à taux zéro

En Pays-de-la-Loire

4^{ème} trimestre 2015 : l'ancien tire à la hausse le nombre de prêts accordés avant l'arrivée des nouvelles conditions d'attribution

Au 4^{ème} trimestre 2015, 1 339 prêts à taux zéro ont été accordés sur la région Pays de la Loire. C'est 12 % de plus qu'au 4^{ème} trimestre 2014, et une hausse bien plus forte que pour la France métropolitaine. La majorité de cette augmentation porte sur les prêts accordés dans l'ancien, stimulés par la nouvelle extension des prêts à taux zéro sur l'ancien, effective depuis le 1^{er} janvier 2015. La dynamique observée dans le neuf les trimestres précédents marque le pas, les changements du dispositif PTZ intervenus au 1^{er} janvier 2016 ont pu amener les ménages à attendre des conditions plus avantageuses. Sur l'ensemble de l'année 2015, 4 492 prêts ont été accordés sur la région soit une hausse de 42,2 % par rapport à 2014, et alors qu'ils augmentent de 15,7 % sur la période en France métropolitaine.

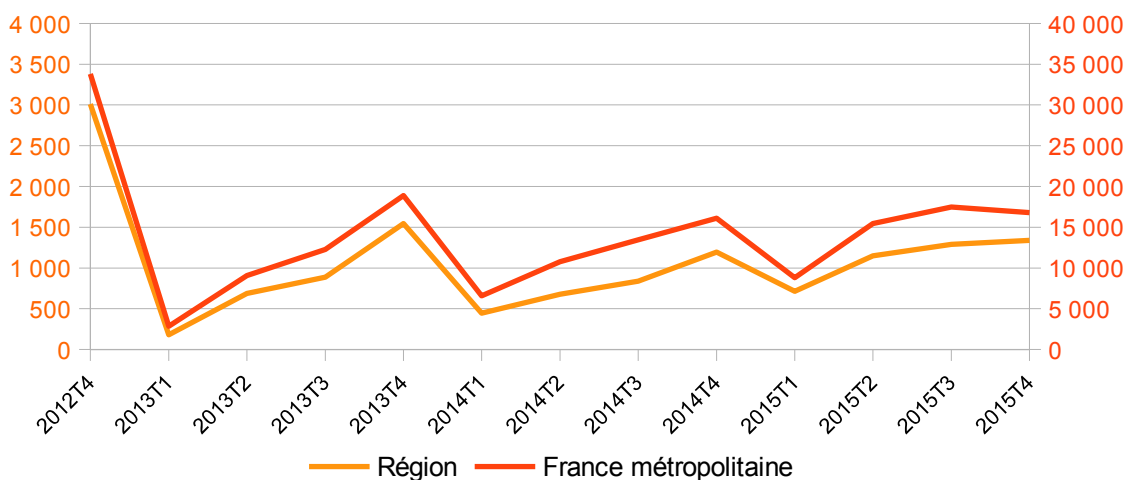
Le montant moyen des prêts accordés sur la région au 4^{ème} trimestre se monte à 31 937 euros, en baisse de 1,2 % sur un an, et un montant qui demeure inférieur de plus de 16 % à la moyenne observée sur la France métropolitaine. La part de l'investissement couverte par cette aide est de 18 % sur la 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).

Un nombre de prêts accordés en hausse de 12 %

Nombre de prêts à taux zéro accordés



Source : SGFGAS

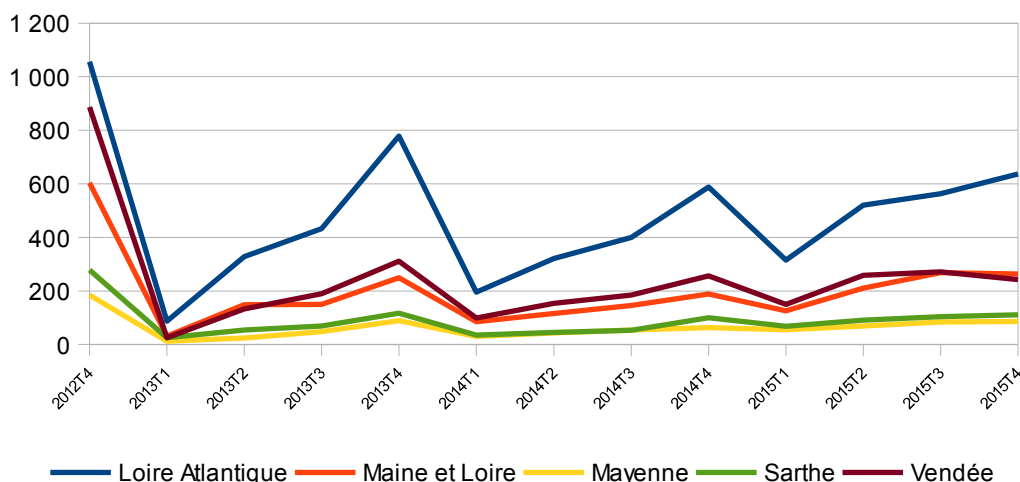
Au 4^{ème} trimestre 2015, 1 339 prêts à taux zéro ont été accordés en Pays de la Loire. C'est 12 % de plus qu'au 4^{ème} trimestre 2014, une hausse bien plus forte que pour la France métropolitaine (+ 4,4 %). Sur ce trimestre, la région concentre 8 % des prêts accordés en France, elle se situe au 6^{ème} rang des régions pour le nombre de prêts accordés par ménage sur la nouvelle carte des régions. Avec 8,3 prêts accordés pour 10 000 ménages, elle se situe derrière la Corse (10,7) en termes de taux de couverture.

En 2015, le nombre de prêts à taux zéro accordés sur la région est en hausse de 42,2 %, hausse bien supérieure à celle observée sur la France métropolitaine (+24,8 %) et la région concentre 7,7 % des prêts accordés en France métropolitaine. Les niveaux de prêts accordés restent toutefois bien inférieurs à ceux observés en 2010 et 2011.

Des prêts accordés en hausse partout sauf en Vendée

L'augmentation enregistrée au 4^{ème} trimestre 2015 par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 s'observe pour l'ensemble des départements à l'exception de la Vendée (-5,5 %). C'est en Maine-et-Loire et en Mayenne que l'augmentation est la plus forte (respectivement + 39,2 % et + 36,5 %). Sur 2015, le nombre de prêts accordés augmentent pour l'ensemble des départements.

Nombre de prêts accordés par départements



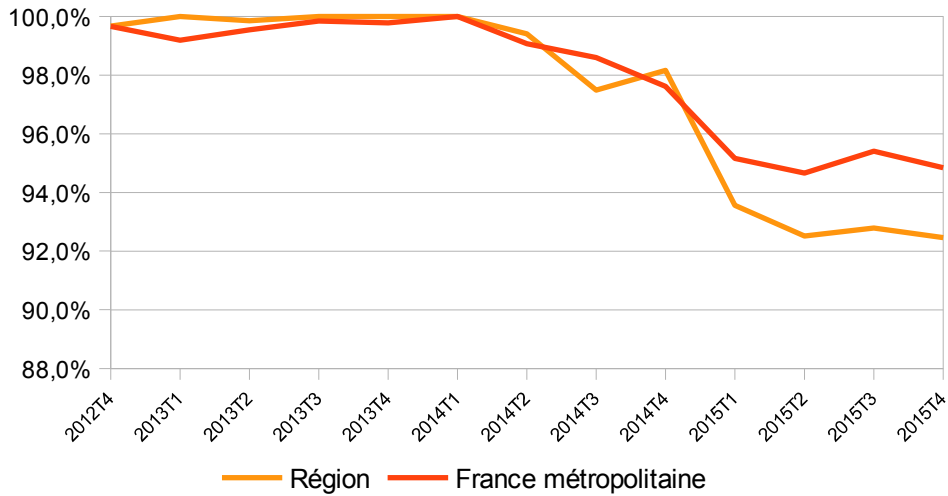
Source : SGFGAS

La hausse des prêts dans l'ancien explique la majorité de l'augmentation observée ce trimestre

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 passée de 1,8 % à 7,5 % entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 4^{ème} trimestre 2015. Cette évolution explique ce trimestre pour la première fois une part majoritaire (55 %) de la hausse observée sur un an. Ce phénomène s'explique surtout par une plus faible augmentation des prêts accordés dans le neuf ce trimestre par rapport aux trimestres précédents. On peut mettre en lien cette tendance avec les changements dans les conditions d'attribution effectifs au 1^{er} janvier 2016 qui ont pu conduire certains ménages à attendre le nouveau dispositif.

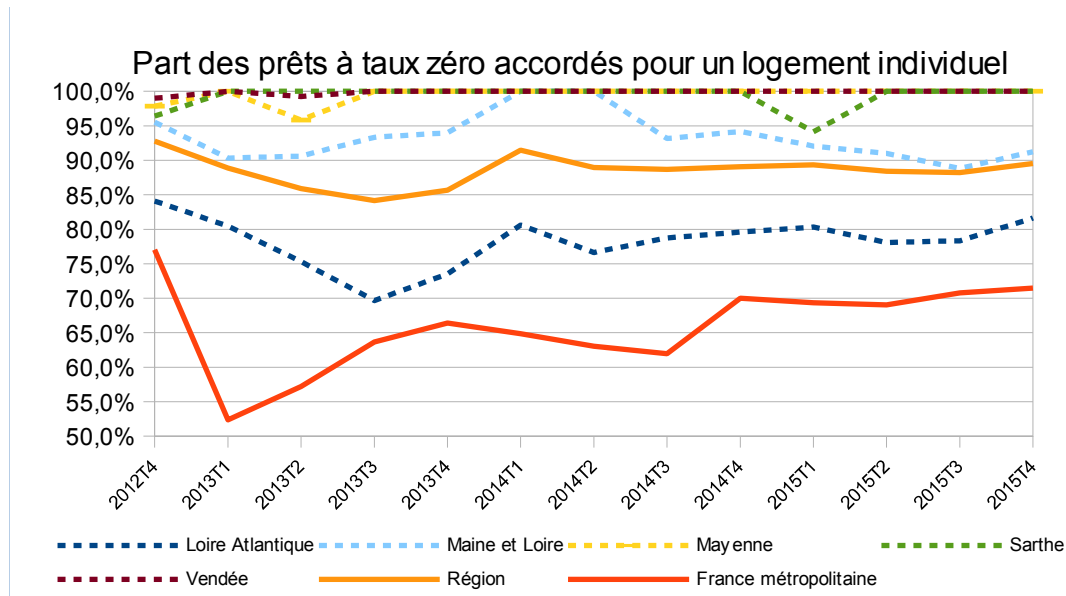
Part des prêts à taux zéro accordés dans le neuf



Source : Sgfgas

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

Au 4^{ème} trimestre 2015, 89,5 % des logements aidés dans la région sont des logements individuels, contre 71,5 % au plan national. Cette part de logement individuel est la plus faible en Loire Atlantique (81,6 %), et au-dessus de la moyenne régionale pour tous les autres départements.



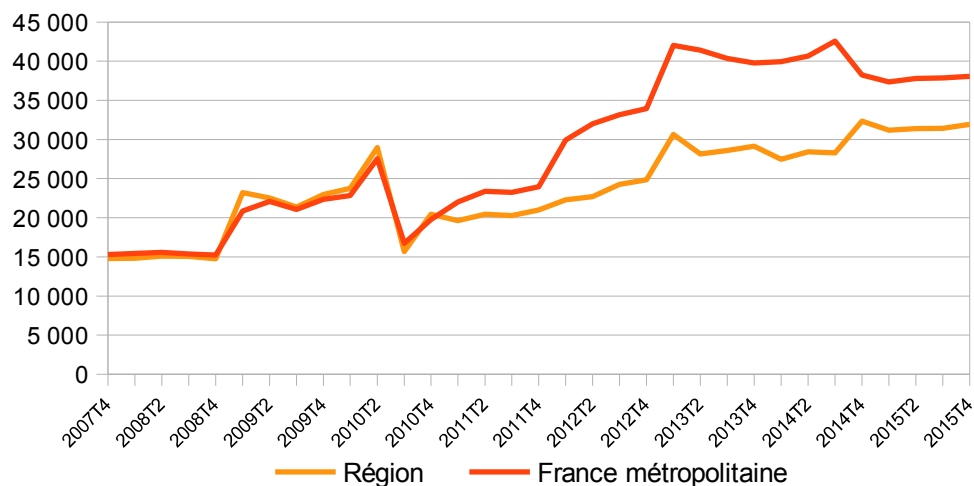
Source : Sgfgas

La dynamique dans l'ancien fait baisser la moyenne des prêts accordés

Au 4^{ème} trimestre 2015, le montant moyen des prêts accordés est de 31 937 euros en Pays de la Loire, en baisse de 1,2 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Ce montant baisse dans le même temps de 0,4 % en France métropolitaine. La baisse des aides accordés est la conséquence de la dynamique observée sur l'ancien. Les prêts sur l'ancien étant en moyenne plus de 2 fois moins élevés que pour le neuf.

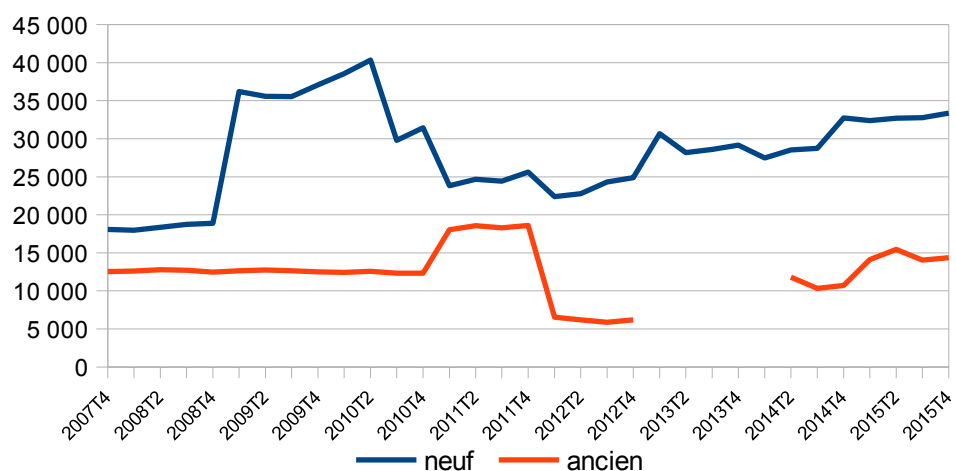
Par rapport au montant moyen accordé au niveau national, le montant des prêts dans la région est 16,1 % inférieur. Ce différentiel s'est fortement réduit depuis le 4^{ème} trimestre 2014 et les modifications des conditions d'attribution mises en place au 1^{er} octobre 2014, puisqu'il était autour de 30 % les 12 mois avant la mise en place de ces nouvelles conditions.

Montant moyen des prêts à taux zéro accordés



Source : Sgfgas

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

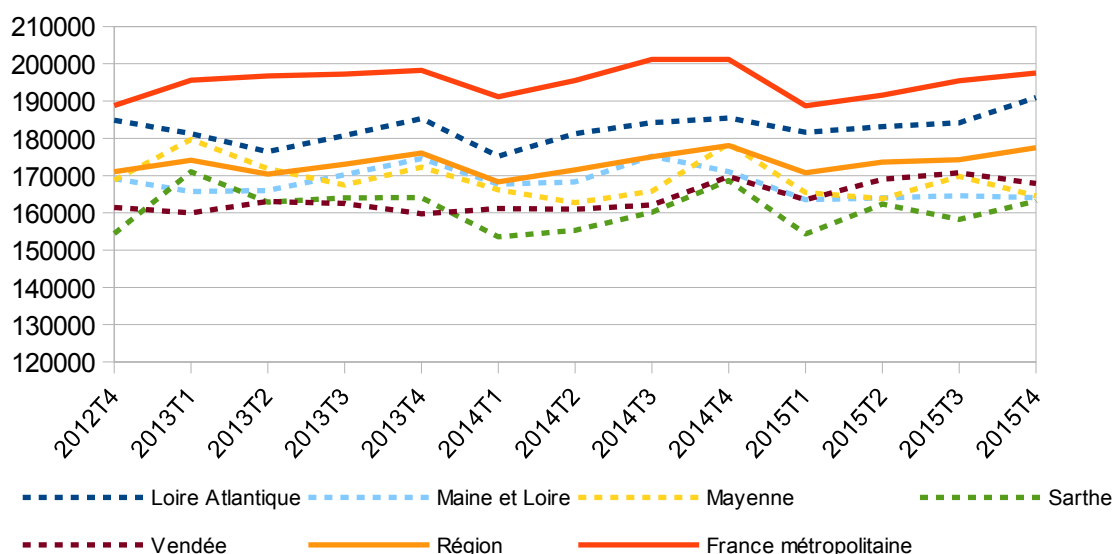


Source : Sgfgas

Un coût moyen de transaction en baisse de 0,3 %

Le coût moyen des transactions ayant bénéficié d'un prêt à taux zéro est de 174 252 euros en Pays de la Loire au 4^{ème} trimestre 2015, en baisse de 0,3 % par rapport au 4^{ème} trimestre 2014, alors ce que ce montant baisse de 1,8 % en France métropolitaine. Là aussi, on mesure la conséquence de la dynamique des prêts dans l'ancien qui sont accordés pour des projets beaucoup plus modestes que dans le neuf. Ce montant fluctue de 163 223 euros en Sarthe à 190 956 euros en Loire-Atlantique.

Coût de transaction des opérations financées



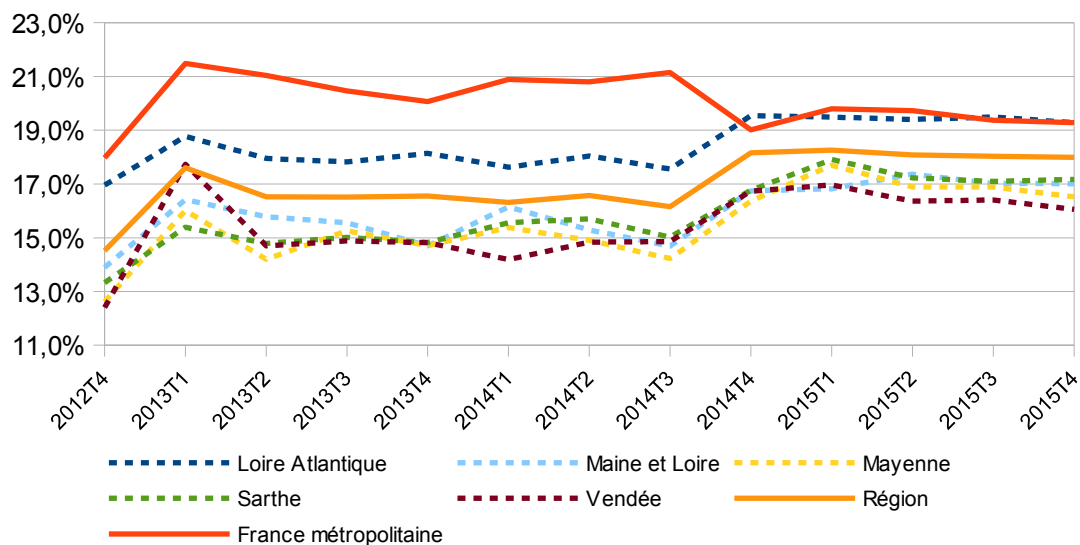
Source : Sgfgas

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

Au 4^{ème} trimestre 2015, 18 % du coût des transactions est couvert par le prêt à taux zéro en Pays de la Loire, contre 19,3 % pour la France métropolitaine. Cette part est stable depuis les changements dans les conditions d'attributions opérées au 1^{er} octobre 2014. après lesquels nous avons mesuré une hausse de près de 2 points du taux de couverture.

C'est en Loire Atlantique que le taux de couverture est le plus fort (19,3 %), en Vendée et en Mayenne qu'il est le plus faible (respectivement 16,1 % et 16,5 %). 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(+ 2,3 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 31/03/2016.

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 2015 : l'analyse repose sur 17 237 PTZ exploités pour 17 448 PTZ pour la France métropolitaine et les DOM, soit 98,8 % des prêts.

- sur les 12 derniers mois : l'analyse repose sur 59 625 PTZ exploités pour 60 199 PTZ pour la France métropolitaine et les DOM, soit 99 % des prêts.

Données de cadrage

Caractéristiques des PTZ

4ème 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	637	81,6%	52,1%	598	29	10	0
Maine-et-Loire	263	91,3%	47,1%	228	23	12	0
Mayenne	86	100,0%	45,3%	76	0	10	0
Sarthe	111	100,0%	44,1%	99	ns	ns	0
Vendée	242	100,0%	57,9%	237	0	ns	0
Région	1 339	89,5%	51,1%	1 238	57	44	0
National	16 809	71,5%	50,3%	15 942	576	291	0

2015	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	2 035	79,6%	53,3%	1 906	102	27	0
Maine-et-Loire	868	90,6%	46,2%	763	70	35	0
Mayenne	294	100,0%	42,9%	249	ns	42	0
Sarthe	374	98,9%	41,2%	338	ns	28	0
Vendée	921	100,0%	58,4%	910	0	11	0
Région	4 492	88,8%	51,3%	4 166	183	143	0
National	58 639	70,2%	49,8%	55 716	1 712	1 205	ns

Montant moyen des prêts accordés au cours du trimestre

4ème trimestre 2015	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	36 813	38 118	31 012	30 947	43 198
Maine-et-Loire	27 916	28 762	19 090	23 038	32 268
Mayenne	27 183	27 183	0	22 485	31 081
Sarthe	28 031	28 031	0	23 812	31 365
Vendée	26 954	26 954	0	23 655	31 482
Région	31 937	32 274	29 053	27 027	37 064
National	38 075	36 585	41 804	33 188	43 014

2015	montant moyen PTZ	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	36 014	37 115	31 717	30 695	42 077
Maine-et-Loire	28 024	28 798	20 607	22 987	32 350
Mayenne	28 116	28 116	-	22 978	31 970
Sarthe	27 671	27 833	12 786	23 878	30 327
Vendée	27 589	27 589	-	24 064	32 540
Région	31 531	31 755	29 748	26 926	36 376
National	37 831	36 034	42 080	33 075	42 548

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

4ème trimestre 2015	montant moyen transaction	Individuel	Collectif	Ménages de 1 ou 2 personnes	Ménages de 3 personnes et +
Loire-Atlantique	190 956	200 516	148 468	172 250	211 318
Maine-et-Loire	164 082	169 426	108 315	147 905	178 513
Mayenne	164 538	164 538	0	154 070	173 224
Sarthe	163 223	163 223	0	156 264	168 723
Vendée	167 861	167 861	0	161 051	177 208
Région	177 508	181 669	141 871	163 363	192 279
National	197 501	198 204	195 743	181 182	213 994

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	209 701

Couverture moyenne des prêts accordés au cours du trimestre

4ème trimestre 2015	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	19,3%	19,0%	20,9%	18,0%	20,4%
Maine-et-Loire	17,0%	17,0%	17,6%	15,6%	18,1%
Mayenne	16,5%	16,5%	-	14,6%	17,9%
Sarthe	17,2%	17,2%	-	15,2%	18,6%
Vendée	16,1%	16,1%	-	14,7%	17,8%
Région	18,0%	17,8%	20,5%	16,5%	19,3%
National	19,3%	18,5%	21,4%	18,3%	20,1%

2015	couverture moyenne PTZ	couverture moyenne individuel	couverture moyenne collectif	couverture moyenne 1 et 2 pers	couverture moyenne 3 pers et +
Loire-Atlantique	19,6%	19,1%	21,9%	18,4%	20,7%
Maine-et-Loire	16,9%	17,0%	15,4%	15,4%	18,0%
Mayenne	16,6%	16,6%	-	14,6%	17,9%
Sarthe	17,2%	17,2%	14,1%	15,5%	18,3%
Vendée	16,4%	16,4%	-	15,0%	18,2%
Région	18,1%	17,8%	21,0%	16,7%	19,4%
National	19,5%	18,6%	21,5%	18,5%	20,3%

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

4ème trimestre 2015	Nombre total de PTZ	Nombre de PTZ Pour 10000 ménages
Alsace-Champagne-Ardennes-Lorraine	926	3,8
Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes	1 717	6,4
Auvergne-Rhône-Alpes	2 098	6,1
Bourgogne-Franche-Comté	483	3,7
Bretagne	1 088	7,3
Centre-Val de Loire	577	5,0
Corse	142	10,7
Île-de-France	3 096	6,2
Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées	1 855	7,1
Nord-Pas-de-Calais-Picardie	1 050	4,2
Normandie	852	5,9
Pays de la Loire	1 339	8,3
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 586	6,9
France métropolitaine	16 809	6,0

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