

Accession sociale à la propriété en Bretagne

Bilan 2009 - 2010 du PTZ et premiers impacts 2011 du PTZ+



DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.



Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent
pour
l'avenir



PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE



ADIL/AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Gévezé (35)

Accession sociale à la propriété en Bretagne

Bilan du PTZ et premiers impacts du PTZ+

Étude menée en partenariat avec :

L'ADIL22

Agence Départementale d'Information sur le Logement des Côtes d'Armor
9, place Saint-Michel – BP 4132
22 041 Saint-Brieuc cedex 2
www.adil22.org

L'ADIL29

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Finistère
23, rue Jean Jaurès
29000 Quimper
www.adil.org/29

L'ADIL35

Agence Départementale d'Information sur le Logement d'Ille-et-Vilaine
22, rue Poullain Duparc
35000 Rennes
www.adil.org/35

L'ADIL56

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan
14, rue Ella Maillart
56000 Vannes
www.adil.org/56

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
0.0	25 août 2011	Version initiale présentée au Comité de pilotage PTZ+ du 07/09/11
0.1	10 octobre 2011	Version modifiée suite au Comité de pilotage PTZ+ du 07/09/11 et présentée au Comité de pilotage du 15/11/11
0.2	30 novembre 2011	Version modifiée suite au Comité de pilotage PTZ+ du 15/11/11

Directrice de la publication

Françoise NOARS – DREAL Bretagne

Rédactrice

Nadège DARBOUX – DREAL Bretagne/SCEAL/AUL
Mission Connaissance des besoins en logement
Tél. : 02 99 33 42 85 / Fax : 02 99 33 42 73
Courriel : Nadege.Darboux@developpement-durable.gouv.fr

Relecteur

Pascal LEVEAU – DREAL Bretagne/SCEAL/AUL

Contributeurs

François-Olivier GOURAUD – Directeur de l'ADIL 22

Philippe RANCHERE – Directeur de l'ADIL 29

Sophie POUYMAYOU – Directrice de l'ADIL 35

Marie-Pierre KEREMBELLEC – Directrice de l'ADIL 56

Philippe BESSON – Directeur territorial de la Direction régionale Bretagne de la Caisse des Dépôts

Conception - réalisation

Eric EVAIN – DREAL Bretagne/SCEAL/AUL

Cartographie

Eric EVAIN – DREAL Bretagne/SCEAL/AUL

Crédit photos

Dreal Bretagne - MEDDTL

Référence Internet

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

Remerciements

Cette analyse régionale a pu être menée grâce à un partenariat mis en place avec les 4 ADIL (1) bretonnes et la Direction régionale Bretagne de la Caisse des dépôts.

Les modalités d'association entre l'État, représenté par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne (DREAL), et les ADIL ont été formalisées à travers une Charte de partenariat signée en juin 2011.

Un Comité de pilotage associant la DREAL, les ADIL et la Caisse des dépôts a été mis en place. Celui-ci s'est réuni trois fois en juin, septembre puis novembre 2011.

L'organisation ainsi établie a permis d'une part de partager la connaissance et l'expertise des acteurs (mise à disposition de données statistiques, analyse territoriale) et d'autre part de mobiliser plus aisément les établissements prêteurs grâce aux réseaux des ADIL.

Cette dynamique était essentielle pour permettre de disposer dans des délais très courts d'une vision régionale la plus juste possible sur un dispositif très récemment mis en place.

Aussi, la DREAL Bretagne remercie :

l'ADIL des Côtes d'Armor,
et particulièrement son Directeur, M. François-Olivier GOURAUD ;

l'ADIL du Finistère,
et particulièrement son Directeur, M. Philippe RANCHERE ;

l'ADIL d'Ille-et-Vilaine,
et particulièrement sa Directrice, Mme Sophie POUYMAYOU ;

l'ADIL du Morbihan,
et particulièrement sa Directrice, Mme Marie-Pierre KEREMBELLEC ;

la Direction régionale de la Caisse des Dépôts de Bretagne,
et particulièrement son Directeur territorial, M. Philippe BESSON.

¹ Agence Départementale d'Information sur le Logement

Sommaire

Rappel de la commande d'étude.....	p.8
Introduction.....	p.9
Quelques repères.....	p.11
Avant le 1er janvier 2011 : le PTZ.....	p.13
Après le 1er janvier 2011 : le PTZ+.....	p.13
Le bilan régional 2009-2010 du PTZ en Bretagne.....	p.15
2010, une année exceptionnelle pour le PTZ.....	p.17
Les opérations financées à l'aide du PTZ.....	p.20
Les caractéristiques de l'emprunteur.....	p.28
Synthèse du bilan 2009-2010 du PTZ.....	p.34
L'impact régional du PTZ+.....	p.35
Une évolution satisfaisante des effectifs.....	p.37
Un dispositif au bénéfice du parc ancien.....	p.38
Un dispositif recentré vers les zones tendues.....	p.40
Un objectif d'amélioration de la performance énergétique.....	p.40
Toujours des petits ménages bénéficiaires.....	p.41
Une clientèle plus aisée.....	p.41
L'impact du PTZ+ selon la localisation et la nature du projet.....	p.42
Conclusion - Annexe - Bibliographie.....	p.43
Conclusion.....	p.45
Annexe n°1 : le PTZ+ en détail.....	p.46
Annexe n°2 : Les grands principes du PTZ+ (extrait du dossier de presse du MEDDTL de juillet 2011).....	p.51
Annexe n°3 : Enquête régionale des ADIL auprès des établissements bancaires bretons.....	p.54
Annexe n°4 : L'impact du PTZ+ en Bretagne sur l'accèsion à la propriété selon la localisation et la nature du projet – Note réalisée par les ADIL 22, 29, 35 et 56 (Novembre 2011).....	p.57
Bibliographie.....	p.59

Rappel de la commande d'étude

A l'issue du Comité Régional de l'Habitat (CRH) du 28 mars 2011, il a été demandé à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne (DREAL) d'une part d'établir le bilan régional de la mise en œuvre de l'ancien dispositif de Prêt à Taux Zéro (PTZ) et d'autre part, par rapport à l'ancien dispositif (PTZ), d'analyser l'impact du nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ+) en termes de répartition territoriale des bénéficiaires et de différentiel d'aides.

L'analyse de la DREAL s'est heurtée à deux difficultés :

- *l'absence de données régionales facilement accessibles* : le PTZ comme le PTZ+ font l'objet d'un suivi statistique au niveau national par la SGFGAS ⁽²⁾. Étant publiées avec un décalage semestriel, les données du premier trimestre 2011 n'ont été disponibles qu'à partir de juillet 2011. Ces statistiques ne sont publiées qu'à l'échelle nationale ou régionale. Les statistiques PTZ à une échelle infra-régionale utilisées dans la présente étude sont issues des bases de données de l'ANIL, elle-même n'en disposant qu'au titre d'une convention passée avec la SGFGAS. Ces données ont nécessité ensuite un traitement ANIL/ADIL avant leur mise à disposition pour la présente analyse ;
- *La « jeunesse » du dispositif* : mis en place depuis seulement le 1er janvier 2011, le dispositif PTZ+ est extrêmement récent. L'analyse de l'impact régional d'un tel système nécessiterait de disposer d'un recul sur au moins une année entière pour disposer d'une vision complète de l'impact du dispositif.

Le présent rapport s'attache à formaliser les travaux menés dans le cadre de cette commande. Il compte cinq chapitres :

- **le premier chapitre** précise les principaux éléments de changement entre l'ancien dispositif PTZ et le nouveau PTZ+ ;
- **le deuxième chapitre** établit le bilan de mise en œuvre de l'ancien dispositif PTZ sur 2009 et 2010 ;
- **le troisième chapitre** rend compte de la première analyse de l'impact du PTZ+ à l'échelle régionale à partir d'une part des premiers éléments statistiques recueillis auprès de la SGFGAS d'une part et d'autre part à partir des contributions des ADIL avec le concours des établissements prêteurs partenaires ;
- **le quatrième et dernier chapitre** présente les éléments de conclusion à cette étude ;
- une partie *Annexes* présente en détail le dispositif et en rappelle les grands principes. *La bibliographie* recense l'ensemble des documents consultés et ayant alimenté l'analyse.

² Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété

Introduction

L'aide à l'accession constitue l'un des volets de la politique du logement. Encourager l'accession permet de répondre à l'aspiration des ménages de devenir propriétaires de leur logement. Le pourcentage actuel de propriétaires est de **58% en France** contre une **moyenne européenne proche de 66%**. **En Bretagne**, le taux s'élève au même niveau que l'Europe avec **66,3%**.

Depuis 1995, année de création du Prêt à Taux Zéro (PTZ), le dispositif national d'aides à l'accession a subi plusieurs évolutions. De 1995 à 2005, le PTZ était réservé en priorité aux logements neufs achetés par des ménages modestes (sous conditions de ressources). En 2005, le dispositif est devenu « nouveau prêt à taux zéro » (NPTZ). Il est étendu aux logements anciens et l'aide de l'État (avance remboursable sans intérêt) est versée aux ménages ; les établissements bancaires ayant conventionné avec l'État bénéficiant d'une subvention couvrant le différentiel d'intérêts et les frais de gestion. Ce prêt complémentaire vient s'associer au prêt principal dans le financement de l'opération immobilière.

Depuis le 1er janvier 2011, le dispositif s'appelle « **PTZ+** » (« Prêt à Taux Zéro + »).

Principal outil de la réforme de l'accession sociale à la propriété, le PTZ+ se veut plus adapté aux réalités du marché, plus centré sur les primo-accédants, plus ciblé pour aider les ménages modestes et plus durable en encourageant l'acquisition de logements dits « BBC »⁽³⁾ et l'amélioration des performances énergétiques des logements anciens (Cf Annexes – les grands principes du PTZ+).

La Ministre de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, Nathalie Kosciusko-Morizet a annoncé la signature du 100 000^{ème} PTZ+ après quatre mois de mise en œuvre et du 200 000^{ème} au bout de six, indiquant l'intérêt des ménages pour ce dispositif et confortant l'intérêt des ménages à l'accession.

En parallèle, le Secrétaire d'État au Logement, Benoist Apparu a chargé le directeur de l'ANIL, M. Bernard Vorms, d'étudier les effets du nouveau PTZ+ sur l'économie du secteur du logement. Les ADIL 22, 35, 56 et 29 participent au groupe de travail national initié dans ce cadre. Un premier état des lieux a été remis au Secrétaire d'État au mois de juillet.

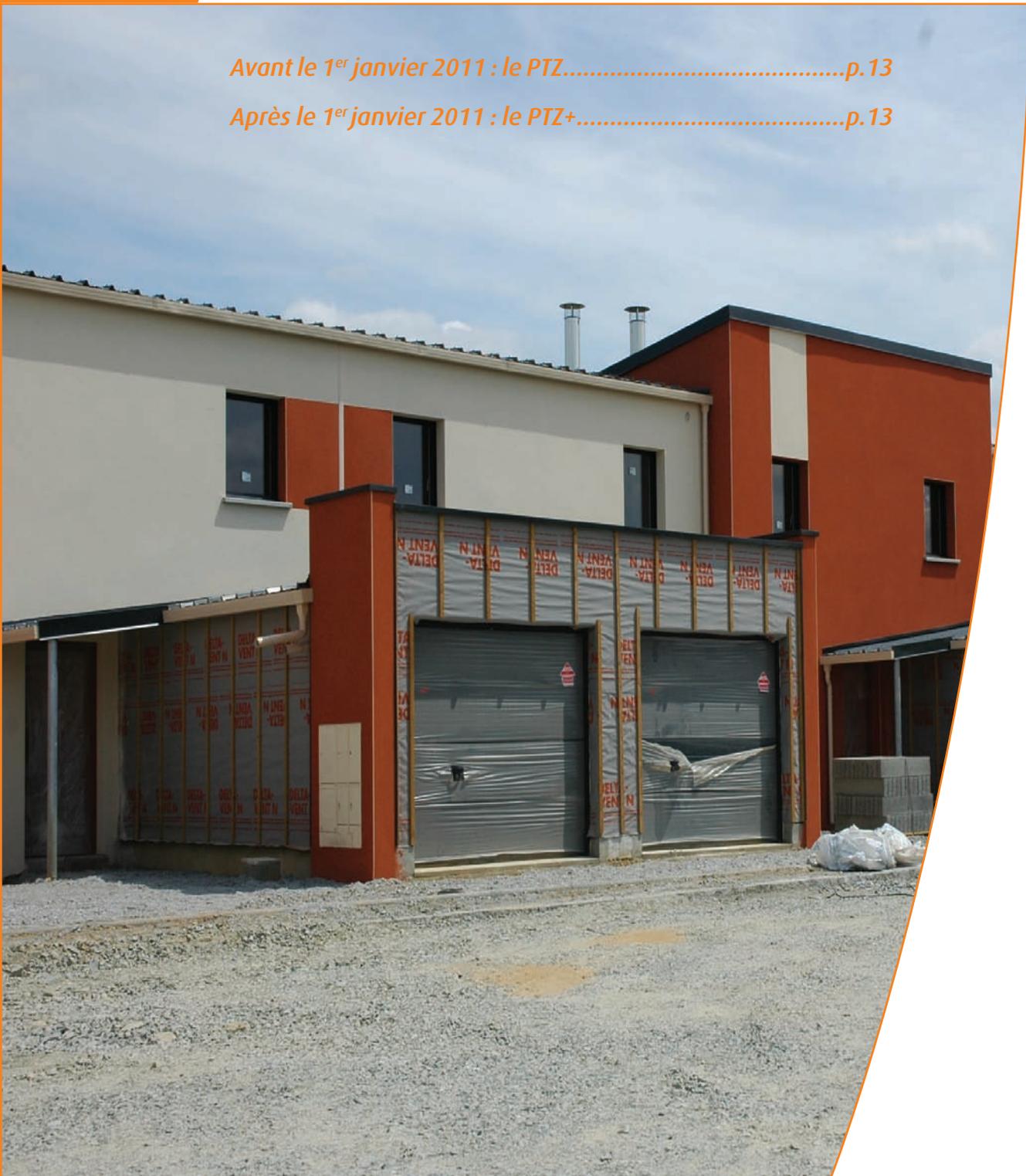
La présente étude tente d'apporter un éclairage régional sur la mise en œuvre du PTZ+ au regard de celle de l'ancien dispositif PTZ.

³ Bâtiment Basse Consommation

Quelques repères

Avant le 1^{er} janvier 2011 : le PTZ.....p.13

Après le 1^{er} janvier 2011 : le PTZ+.....p.13



Avant le 1^{er} janvier 2011 : le PTZ



Créé en octobre 1995, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) est soumis à conditions de ressources afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes.

Il est ouvert à des opérations neuves ou anciennes avec un minimum de 35% de quotité de travaux. Son montant est plafonné en fonction du coût de l'opération, du nombre de personnes composant le ménage et de la zone géographique d'implantation du projet. De plus, la durée de son remboursement dépend du revenu et bénéficie d'un différé d'amortissement ⁽⁴⁾ pour les ménages les plus modestes. L'avantage qu'il procure décroît à mesure que le revenu des ménages augmente ; les ménages les plus aisés ne pouvant en bénéficier. Le PTZ est un produit distribué par tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'État.

En 2005, le PTZ est ouvert à l'ensemble du parc ancien, contribuant à relancer le dispositif. La condition de travaux est supprimée pour l'obtention du prêt lors d'un achat dans le parc ancien.

A compter du 1^{er} janvier 2007, une majoration du PTZ dans le neuf est possible au cas où l'acquéreur bénéficie d'une aide d'une collectivité territoriale, en application de la loi ENL (Engagement National pour le Logement).

Face à la crise économique, dans le cadre du plan gouvernemental de relance de l'économie, le PTZ est doublé pour les logements neufs à compter du 15 janvier 2009 et jusqu'au 30 juin 2010 puis du 1^{er} juillet 2010 jusqu'au 31 décembre 2010, le montant de base plafond du PTZ est majoré de 50%.

Mi-2009, le cumul du Pass-Foncier® ⁽⁵⁾ et du PTZ est possible pour l'acquisition d'un logement neuf en collectif.

Après le 1^{er} janvier 2011 : le PTZ+

Le PTZ+ se substitue au PTZ, au Pass-Foncier® et au crédit d'impôt TEPA ⁽⁶⁾. Les principales évolutions sont listées ci-après. L'annexe n°1 décrit le dispositif en détail. L'annexe n°2 précise les grands principes du PTZ+.

Ce qui ne change pas :

- Comme le PTZ, le PTZ+ n'est pas contingenté ⁽⁷⁾ ;
- Il est réservé aux primo-accédants ;
- Le montant du prêt correspond au coût total de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond auquel est appliqué une quotité variable selon les caractéristiques de l'opération ; le coût et la quotité étant différenciés en fonction de la localisation ;
- Le barème privilégie l'accès dans le neuf ;
- Le principe de dégressivité des barèmes de remboursement en fonction des revenus est maintenu.

Ce qui change :

- Le plafond de ressources est supprimé ;
- Les montants plafonds d'opération sont augmentés ;
- La différenciation selon la localisation est plus importante (zonage B1/B2) ;
- la performance énergétique du logement est prise en compte ;
- Un coefficient familial est déterminé en fonction de la taille des ménages ;
- La tranche de remboursement est fonction d'un « quotient familial » ;
- Un revenu plancher est institué.



⁴ Période pendant laquelle aucun remboursement de capital n'est effectué. Les ménages concernés ne remboursent alors que le prêt principal, puis dans un deuxième temps le PTZ.

⁵ Lors de l'achat d'une résidence principale, mécanisme financier permettant de différer l'achat du terrain pendant toute la durée de remboursement du bien immobilier tout en sécurisant l'opération en cas de difficultés.

⁶ Mesure de la loi TEPA de 2007 - crédit d'impôts sur les intérêts contractés lors de l'achat de la résidence principale.

⁷ Tous les ménages satisfaisant aux conditions d'éligibilité peuvent bénéficier du dispositif.

Le bilan régional 2009-2010 du PTZ en Bretagne

2010, une année exceptionnelle pour le PTZ.....p.17
Les opérations financées à l'aide du PTZ.....p.20
Les caractéristiques de l'emprunteur.....p.28
Synthèse du bilan 2009 - 2010 du PTZ.....p.34



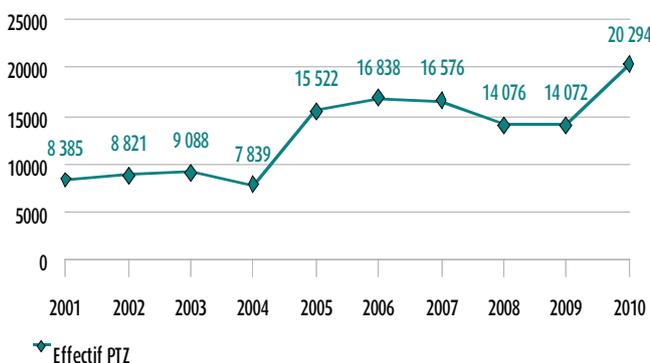
2010, une année exceptionnelle pour le PTZ

Évolution du nombre de logements acquis à l'aide d'un PTZ en Bretagne entre 2001 et 2010

Créé en octobre 1995, le dispositif PTZ s'est peu à peu essoufflé, tant au niveau national que régional, malgré des débuts encourageants.

En effet, le nombre de prêts accordés a connu une baisse régulière pendant plusieurs années jusqu'à atteindre son niveau le plus bas en 2004.

Le nombre de PTZ émis en Bretagne était alors à son minimum avec seulement **7 839 prêts** accordés.

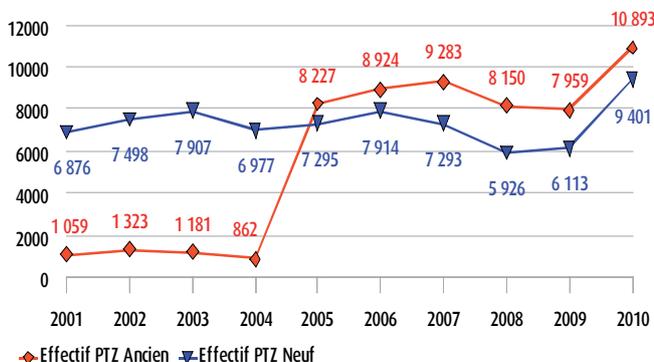


Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Évolution du nombre de logements neufs et anciens acquis à l'aide d'un PTZ en Bretagne entre 2001 et 2010

En 2005, l'ouverture du PTZ à l'ensemble du parc ancien a mécaniquement contribué à relancer le dispositif.

La suppression de la condition de travaux pour l'obtention du prêt lors d'un achat dans le parc ancien (35% minimum) a permis d'augmenter sensiblement le nombre d'opérations éligibles à partir de cette date (**+98% entre 2004 et 2005 en Bretagne**).



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Le nombre de PTZ émis sur le territoire régional a sensiblement baissé en 2008 en passant de **16 576 prêts contre 14 076 l'année précédente**. Cette diminution (**-15%**) s'explique par l'entrée de la France dans la crise économique.

La remontée du nombre de prêts émis entre 2009 et 2010 est le résultat des mesures de relance de l'activité prises par l'État. Le doublement du PTZ pour l'achat ou la construction d'un logement neuf a ainsi favorisé un redémarrage du dispositif. **Le nombre de PTZ croît ainsi de 44% en Bretagne sur l'année 2010**. Cette dynamique a été renforcée par la modification du Pass-Foncier et son ouverture au collectif neuf au 2^{ème} semestre 2009.

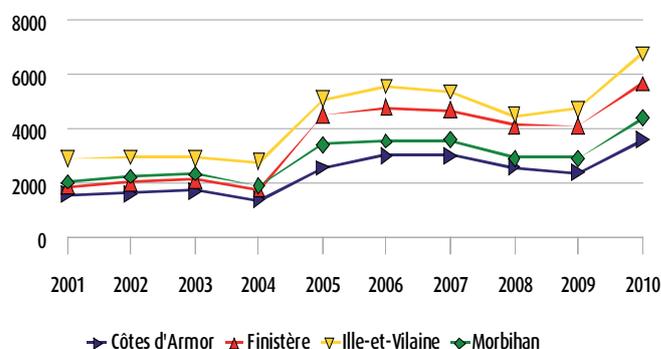
Le montage financier permettant de cumuler le Pass-Foncier et le PTZ devient très solvabilisateur pour l'acquisition d'un logement neuf; ce qui pousse de nombreux ménages à acquérir ce type de bien. Sur la période 2009-2010, le nombre de PTZ accordés en vue de l'achat dans le parc ancien croît de 36% contre une augmentation de 54% pour l'achat dans le parc neuf.

En 2010, 20 294 PTZ ont été distribués au total sur le territoire breton, soit 7,1% de l'ensemble des prêts distribués sur le territoire national.

Évolution du nombre de logements acquis à l'aide d'un PTZ par département breton entre 2001 et 2010

La dynamique générale observée au niveau régional se décline de manière similaire pour les quatre départements bretons.

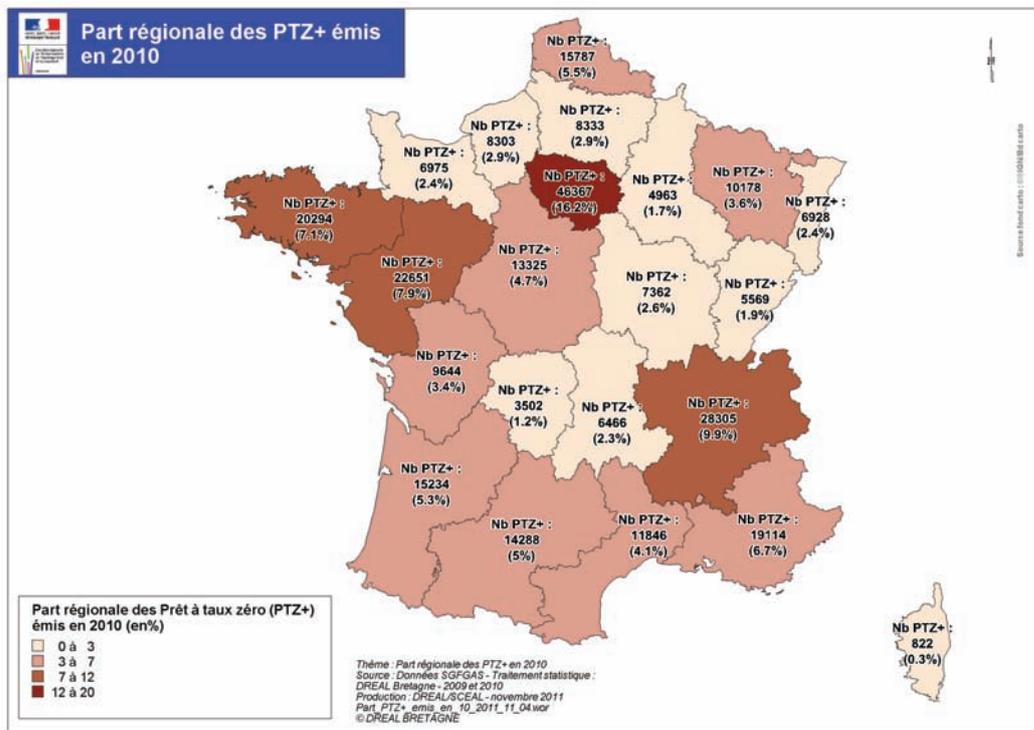
L'Ille-et-Vilaine reste le département où l'émission de PTZ est la plus importante tandis que les Côtes d'Armor en émettent moins. Depuis 2004, l'écart se creuse entre l'Ille-et-Vilaine et le Finistère (2^{ème} département émetteur) d'une part et le Morbihan et les Côtes d'Armor d'autre part.



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

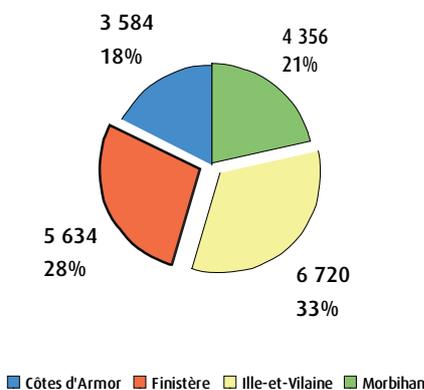
Part régionale des PTZ émis en 2010

Au **4^{ème} rang des régions** (hors région Ile-de-France) ayant émis le plus de PTZ en 2009, la Bretagne se place au **3^{ème} rang en 2010** avec **7,1% du total des PTZ émis**, après les régions Rhône-Alpes (9,9%) et Pays-de-Loire (7,9%).



Répartition des PTZ émis en 2010 par département

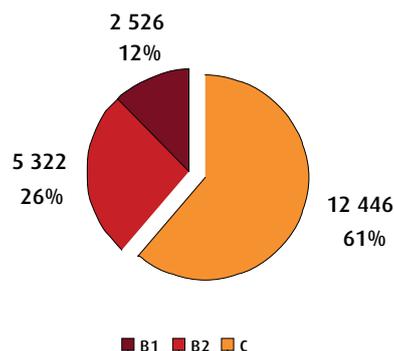
En 2010 comme en 2009, l'Ille-et-Vilaine arrive en tête des départements bretons avec **6 720 prêts émis**, soit **33%** de l'offre totale. Vient ensuite le Finistère avec **5 634 prêts émis (28%)**. Suivent le Morbihan et les Côtes d'Armor avec respectivement **4 356 PTZ (21%)** et **3 584 PTZ (18%)**.



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

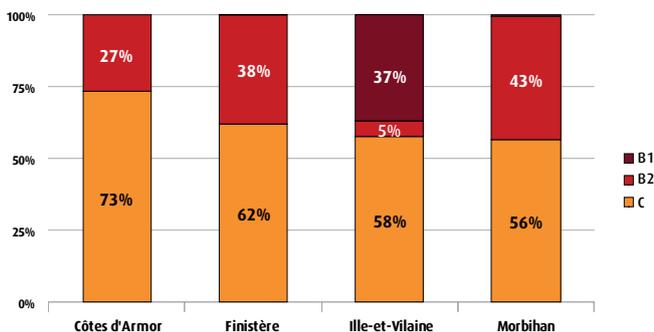
Répartition des PTZ émis en 2010 selon le zonage Scellier

La zone B1 concerne uniquement l'Ille-et-Vilaine (agglomération rennaise, Saint-Malo) et les îles et concerne 12% des PTZ émis en 2010. Sur cette période, la répartition des PTZ émis reste majoritaire en zone C (61%) mais avec une variation importante du taux de PTZ émis en zone B2 selon le département : **5%** seulement dans le 35 (à rapprocher du nombre peu élevé de communes en zone B2, situées par ailleurs en zone littorale) contre **43%** dans le 56; **37%** des offres émises étant par ailleurs situées en zone B1 dans le 35 contre **1%** dans le 56.



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Les départements du Finistère et des Côtes d'Armor ne sont concernés que par les zones B2 et C. **73%** des prêts émis dans les Côtes d'Armor l'ont été en zone C contre **27%** en zone B2. Cette proportion s'établit à **62%** en zone C contre **32%** en zone B2 dans le Finistère.



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

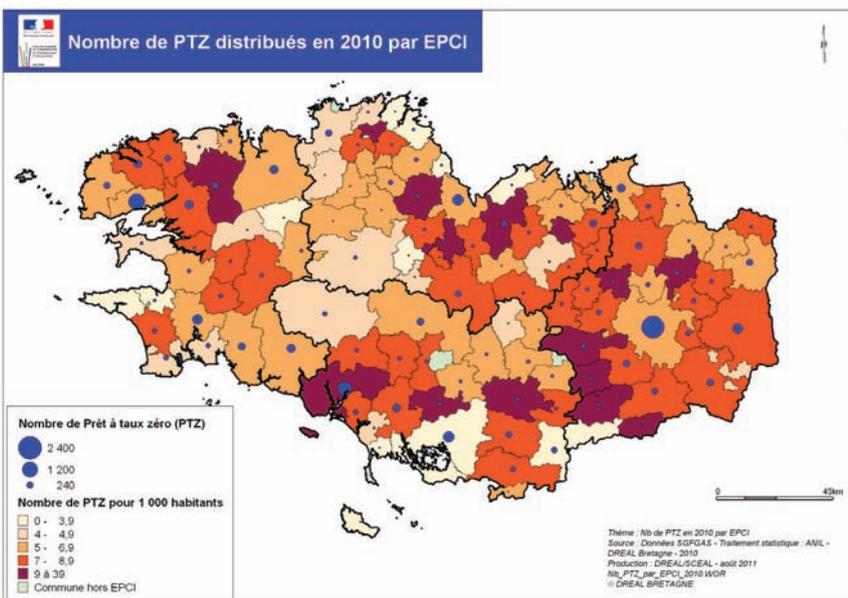
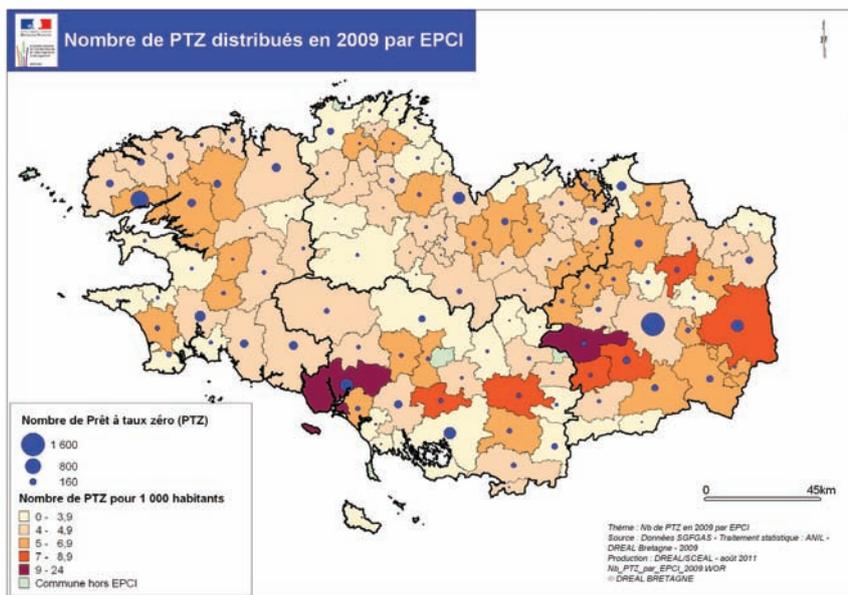
Entre 2009 et 2010, les grandes tendances territoriales suivantes persistent :

En volume, le nombre de PTZ est plus élevé sur les territoires les plus importants : Rennes, Saint-Malo et Vitré; Brest, Quimper Morlaix et le Pays de Quimperlé; Saint-Brieuc et Lannion; Lorient et Vannes.

Ce nombre est en évolution positive entre 2009 et 2010 pour tous ces EPCI.

Cette évolution en volume est à distinguer de celle de la part des PTZ dans le logement total. La répartition territoriale est avant tout en faveur des zones péri-urbaines autour de ces grandes agglomérations. On y retrouve les plus fortes concentrations de prêts pour 1000 habitants, en augmentation entre les deux périodes.

Certaines zones côtières ne connaissent peu ou pas d'évolution : littoral entre Vannes et Lorient, entre Douarnenez et le Cap Sizun, la région de Paimpol et de la côte de Penthièvre.

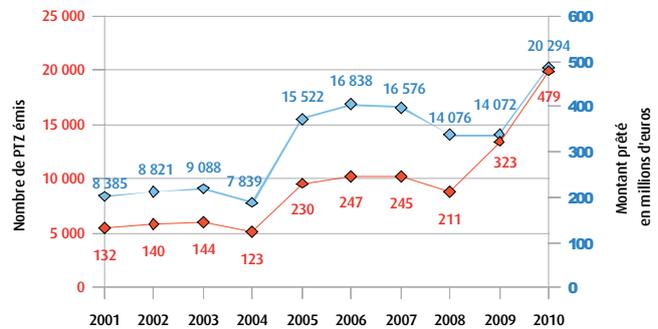


Les opérations financées à l'aide du PTZ

Des montants prêtés historiques

Le montant prêté à l'échelle régionale relatif au PTZ est étroitement corrélé à l'évolution du nombre de prêts émis et ce, jusqu'en 2008. A partir de 2009, le PTZ est doublé. On observe alors entre 2009 et 2010, une augmentation de + 44% du montant prêté, passant de **14 072 millions d'euros en 2009 à 20 294 millions d'euros en 2010**. Cette augmentation est à rapprocher de celle du nombre de prêts émis (+48%).

Évolution du montant moyen du PTZ entre 2009 et 2010 par département



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Un montant moyen du PTZ plus élevé

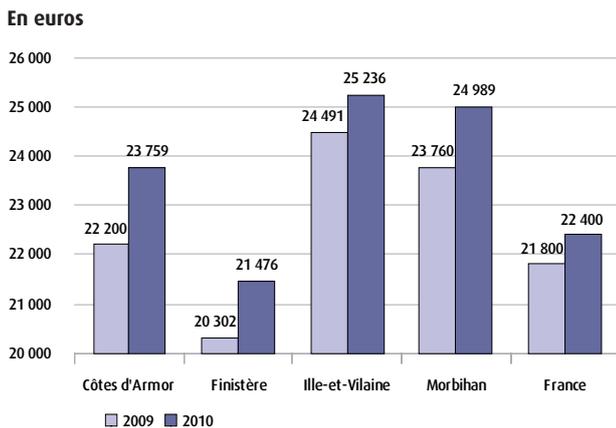
Le montant moyen du PTZ en Bretagne s'élève à **23 878 €** en 2010 contre **22 726 €** en 2009, soit une augmentation de + 5%. Cette augmentation s'observe pour les quatre départements bretons mais de manière plus marquée pour les Côtes d'Armor (+ 7%) et inversement pour l'Ille-et-Vilaine (+3%). Cette augmentation est au bénéfice des PTZ en zone B1 (+10,4%) et dans une proportion comparable en B2 et C (+ 4,2% environ).

De manière générale, le montant moyen du PTZ est plus élevé en Ille-et-Vilaine (**25 236 €** en 2010). Cela témoigne de l'implication du niveau politique local, les majorations

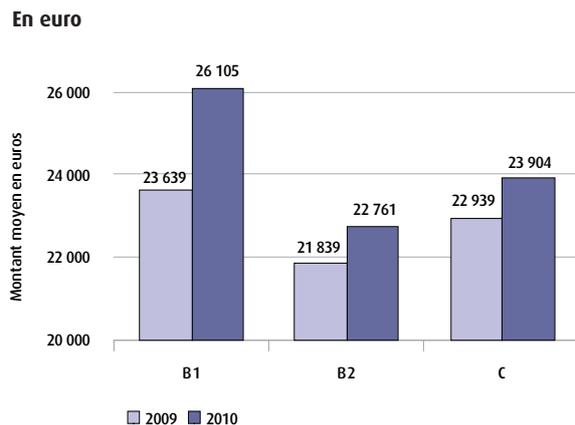
des aides locales étant intégrées au montant moyen du PTZ. Viennent ensuite le Morbihan (**24 989 €**) et les Côtes d'Armor (**23 759 €**). Le montant moyen le plus faible est observé dans le Finistère (**21 476 €**) mais s'explique par la part très majoritaire de l'ancien (62% en 2010) dans les prêts contractés.

Plusieurs facteurs peuvent être à l'origine de cette répartition territoriale : la typologie des ménages, la destination des opérations dans le neuf ou l'ancien, l'importance plus ou moins forte de la majoration du PTZ, l'implantation de l'opération selon le zonage Scellier.

Évolution du montant moyen du PTZ entre 2009 et 2010 par département et selon le zonage Scellier en Bretagne



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Une quotité (part dans le financement) concourant à la solvabilisation des ménages

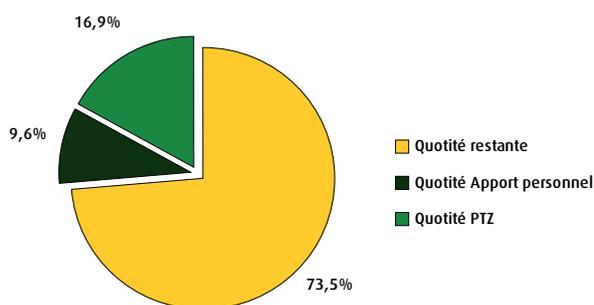
En 2010, La quotité moyenne du PTZ breton est proche de **17%** par rapport au coût de l'opération ⁽⁸⁾ (contre 14,6% à l'échelle nationale, source SGFGAS) et de **19%** par rapport à l'ensemble des prêts contractés pour le financement du bien. Le doublement du montant du PTZ ainsi que les diverses majorations possibles expliquent certainement ce chiffre et concourent ainsi à la solvabilité des ménages bénéficiant du PTZ. Pour mémoire, en 2009, le doublement du PTZ a été effectif sur le premier semestre pour être ensuite majoré de 50% dans le neuf.

Cependant, il faut noter qu'entre 2009 et 2010, cette quotité a subi une légère baisse de respectivement **-1,25%** et **-3,73%**.



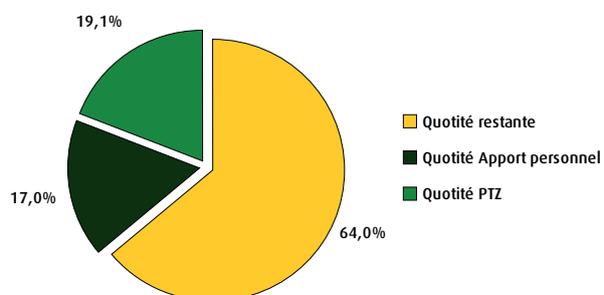
La Chapelle des Fougeretz (35)

Quotité moyenne du PTZ par rapport au coût de l'opération en 2010



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Quotité moyenne du PTZ par rapport à l'ensemble des prêts contractés dans le cadre du financement de l'opération en 2010



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Une baisse de l'auto-financement

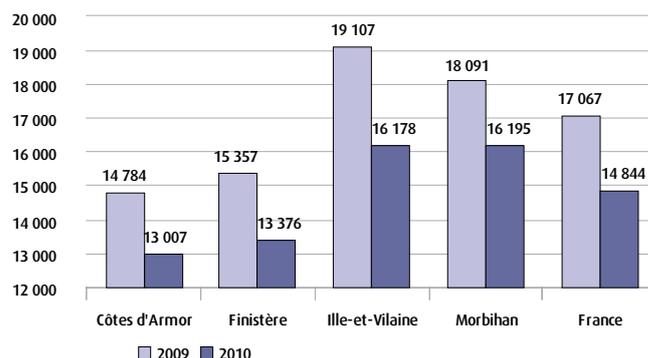
Entre 2009 et 2010, on note une **baisse sensible de l'auto-financement (-13%)**, plus marquée en Ile-et-Vilaine (-15%), plus faible dans le Morbihan (-10,5%). L'apport personnel moyen passe sur cette période de **17 067 € à 14 844 €** par ménage.

Pour autant, l'auto-financement reste plus élevé en Ile-et-Vilaine (**16 178 €**) et dans le Morbihan (**16 195 €**) que dans le Finistère (**13 376 €**) et les Côtes d'Armor (**13 007 €**).

En terme de quotité moyenne de l'apport personnel des ménages, celle-ci représentait **11,4 %** du coût de l'opération en 2009 pour ne représenter que **9,6 % en 2010**, soit une baisse de **-15,8%** en un an.

Évolution du montant de l'apport personnel des ménages entre 2009 et 2010 par département

En euros



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

⁸ Le coût de l'opération s'entend au sens de la réglementation PTZ. Il intègre l'ensemble des coûts sauf les frais de notaire.

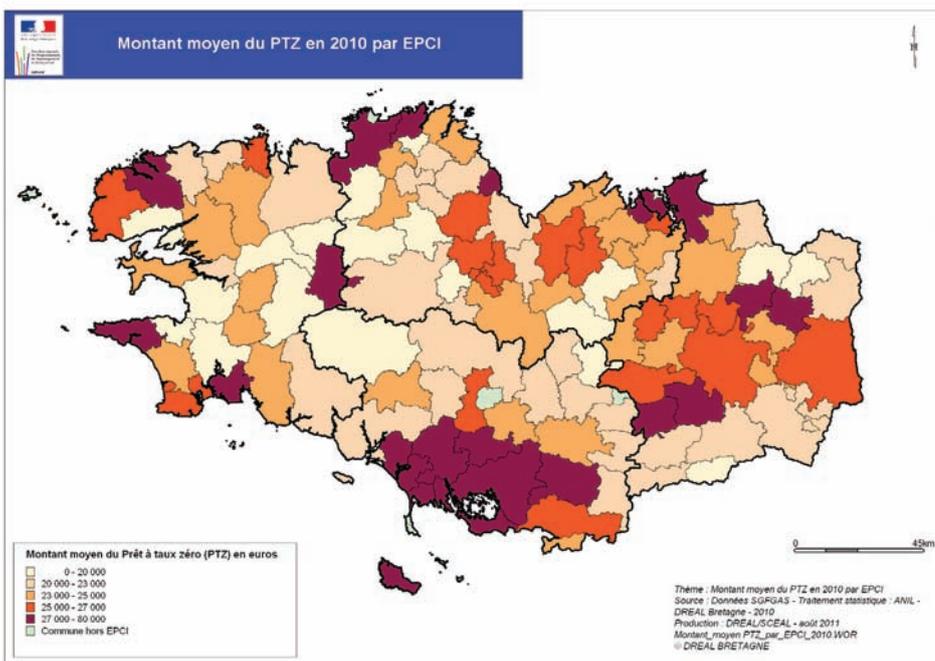
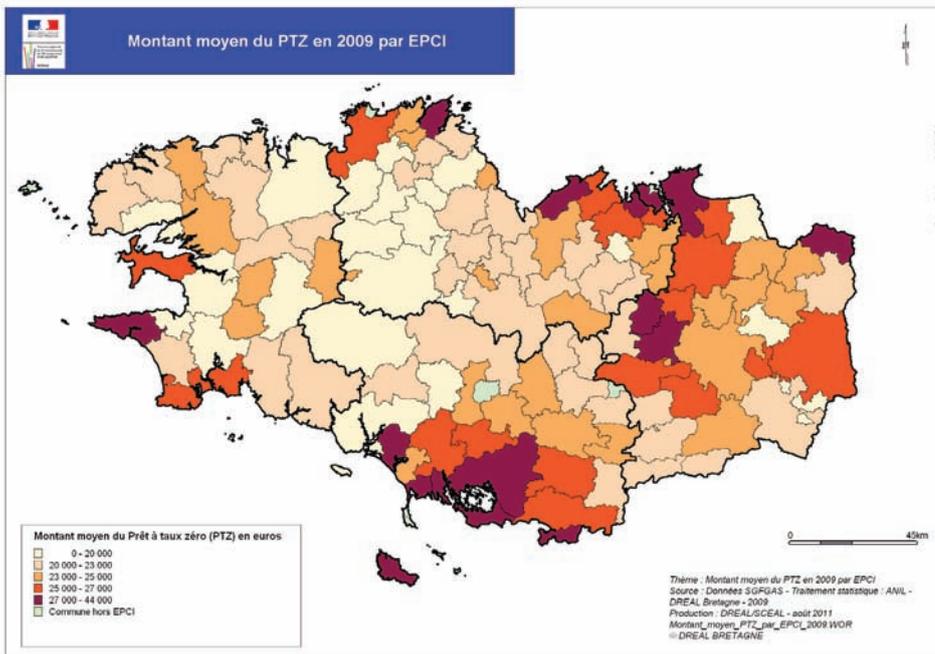
La représentation cartographique relative à la distribution des prêts à taux zéro reste similaire bien que renforcée entre 2009 et 2010.

Le littoral nord (entre Saint-Brieuc et Saint-Malo, la côte de Granit Rose), le littoral nord-finistérien et fouesnantais ou bien encore de manière plus marquée le littoral entre Lorient et Vannes présentent des montants largement supérieurs à la moyenne régionale.

Les zones péri-urbaines de Brest, Saint-Brieuc, Vannes et Lorient enregistrent aussi une hausse du montant moyen du PTZ.

La partie ouest et nord-ouest d'Ille-et-Vilaine présente des montants supérieurs à la moyenne régionale. Ce qui n'est pas le cas pour la partie sud ou la partie nord-est.

Les montants enregistrés dans les grandes agglomérations sont plutôt stables entre les deux périodes mais sont variables selon le territoire : Brest Métropole Océane enregistre un coût moyen le plus faible (entre **17 387 €** et **16 796 €** entre 2009 et 2010) tandis que Vannes agglomération présente un coût très élevé (entre **28 737€** et **29 437 €** entre 2009 et 2010).

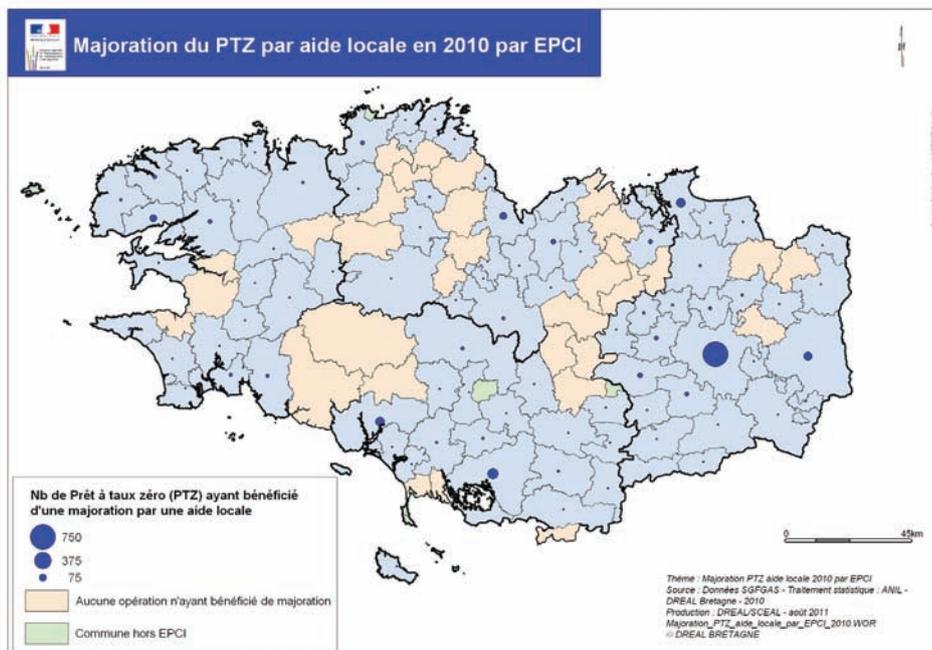
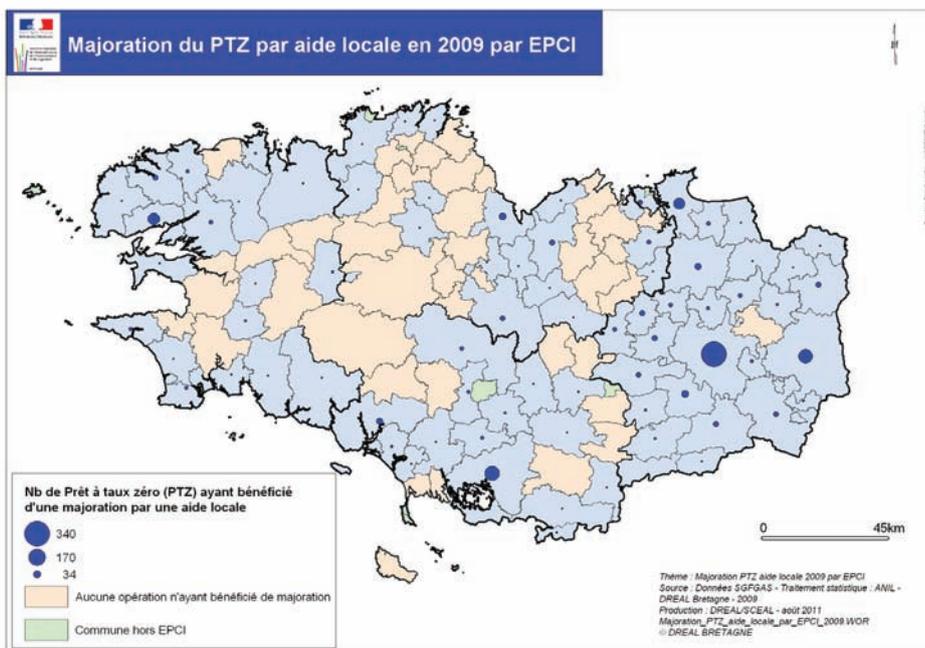


La montée en puissance des aides locales

Les majorations locales sont plus largement présentes au sein des grandes et moyennes agglomérations : Rennes, Brest, Lorient, Vannes, Saint-Malo, Saint-Brieuc, Lannion, Vitré. A noter, la particularité de Quimper : l'agglomération n'applique une majoration locale que depuis 2010.

Cependant, il faut noter que de nombreux EPCI ou communes à titre individuel apportent une majoration locale du PTZ. Entre 2009 et 2010, ce nombre est en augmentation.

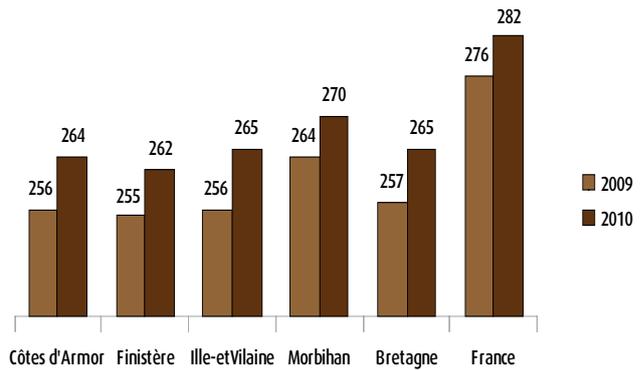
Les aides locales peuvent prendre la forme de primes et subventions aux particuliers, de prêt à taux zéro ou bien encore de prêt à taux faible (Cf. « *Les aides locales à l'accession à la propriété* » - Vol. I - ANIL)



Un allongement de la durée de remboursement

En Bretagne, la durée moyenne du prêt principal d'une opération bénéficiant du PTZ est supérieur à **180 mois (soit 15 ans) mais ne dépasse que rarement 300 mois (25 ans)**. En Bretagne, la moyenne s'établit autour de **265 mois (22 ans)**, légèrement inférieur à la moyenne nationale (282 mois). On note peu de différences selon les zones géographiques, que ce soit selon le zonage Scellier, les EPCI ou les départements. Une légère progression est enregistrée entre 2009 et 2010 (+ 8 mois).

Évolution de la durée moyenne du prêt principal entre 2009 et 2010 (en mois)



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Des coûts d'opération en hausse

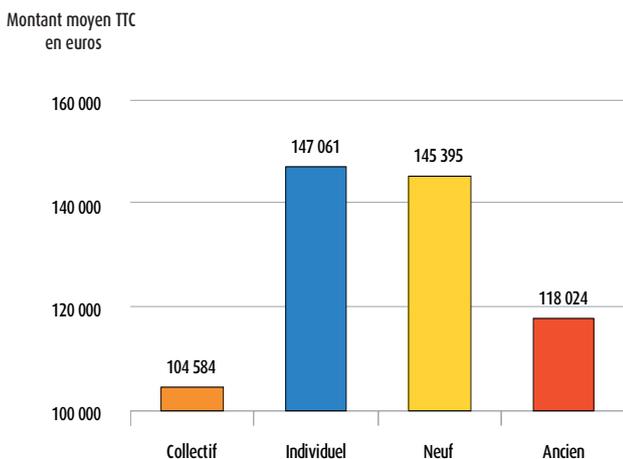
Dans un contexte de crise économique depuis 2008, on a pu observer qu'entre 2009 et 2010, le nombre de biens acquis avec un PTZ n'a pas subi de baisse alors même que le montant moyen annuel des opérations bretonnes ayant bénéficié du PTZ a augmenté de **+ 4,35%**, passant de **135 079 € à 140 951 €**. Plus particulièrement, ce montant a augmenté de **+ 5,25%** entre 2009 et 2010 pour les opérations individuelles neuves, passant de **144 914 € à 152 517 €**.

L'enquête ECLN montre au contraire une baisse générale des programmes de vente dans le neuf, avec cependant

une augmentation des prix. On peut penser que ce phénomène analysé sur l'immobilier collectif et groupé n'est pas favorable aux primo-accédants qui vont davantage privilégier les constructeurs et les lotisseurs plutôt que les promoteurs ; à l'exception du territoire rennais où une accession aidée importante existe sur le collectif neuf, représentant un véritable marché pour les promoteurs.

Par rapport au niveau national, les prêts bretons financent plus largement des biens individuels (**81% contre 69%**) mais la part de l'ancien est de **53% contre 64%**.

Montant moyen des opérations bénéficiant d'un PTZ par type d'opérations en 2010



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

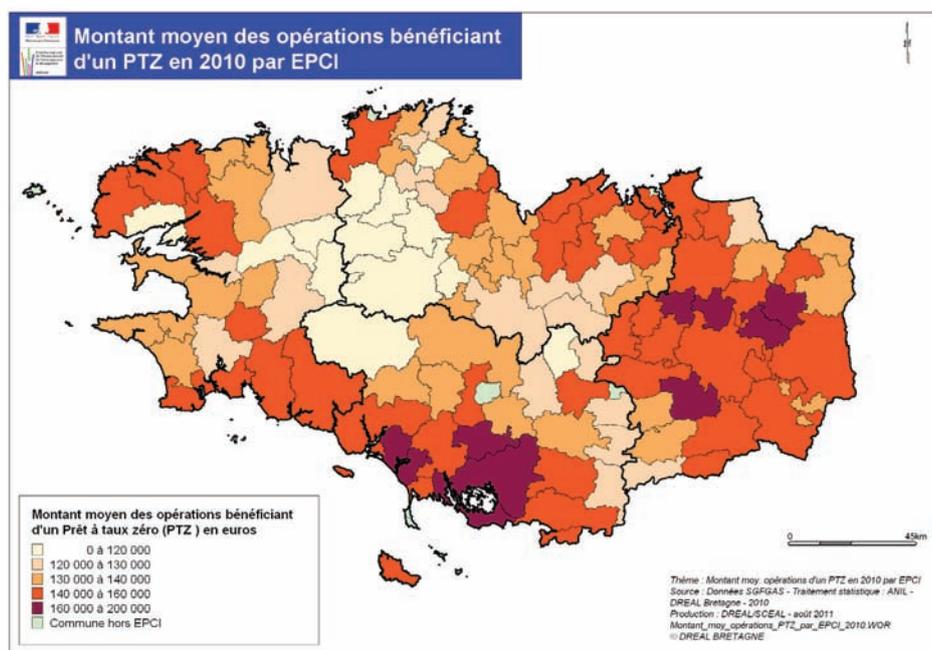
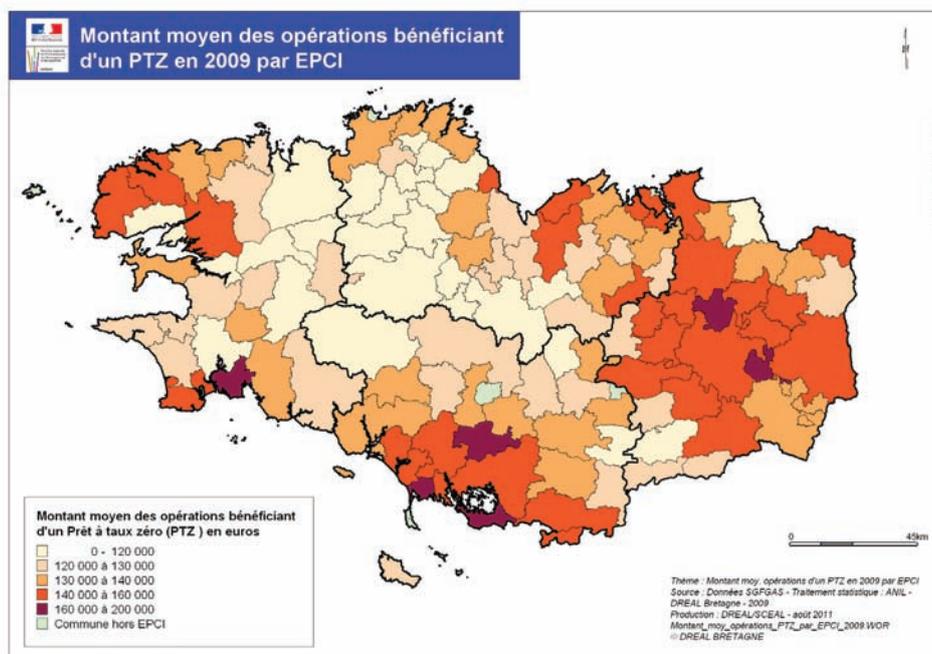
Evolution du montant moyen des opérations bénéficiant d'un PTZ par département en Bretagne entre 2009 et 2010



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Les montants moyens les plus élevés des opérations bénéficiant d'un PTZ concernent avant tout l'Ille-et-Vilaine, le Pays de Brest, le littoral sud et dans une moindre mesure le littoral nord.

Cette situation est particulièrement renforcée en 2010.

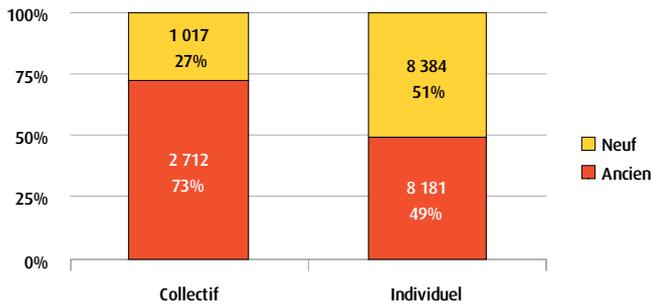


Des opérations individuelles dans l'ancien majoritaires

Répartition des PTZ en Bretagne en 2010 selon le type d'opération

A l'échelle de la Bretagne, **81%** des PTZ émis concernent des opérations individuelles et **53%** sont destinés à l'achat de biens dans l'ancien.

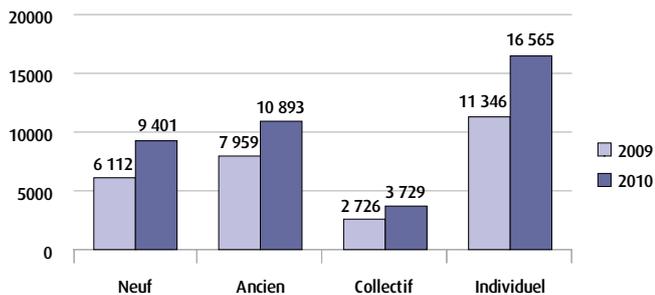
Les prêts contractés dans l'optique de financer des biens collectifs sont au trois-quart réalisés dans l'ancien (**73%**). Les opérations individuelles se répartissent pour moitié dans le marché du neuf (**51%**) et dans celui de l'ancien (**49%**).



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Évolution du nombre de PTZ entre 2009 et 2010 selon le type d'opérations

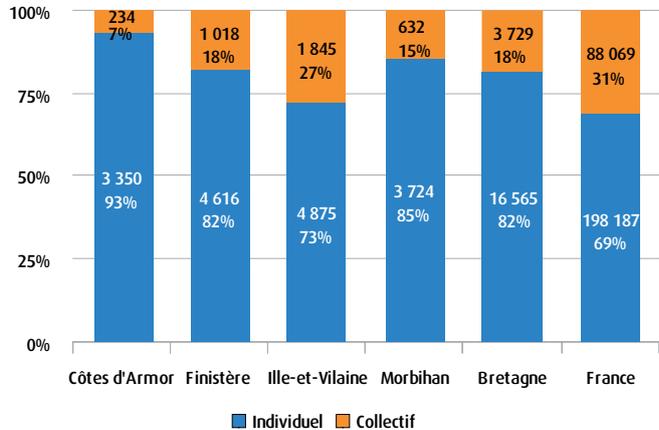
Entre 2009 et 2010, le nombre de PTZ a progressé de **46%** dans l'individuel et de **54%** dans le neuf. Dans l'ancien comme dans le collectif, la progression est de **36%**.



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Répartition des PTZ émis en Bretagne en 2010 entre parc collectif et parc individuel

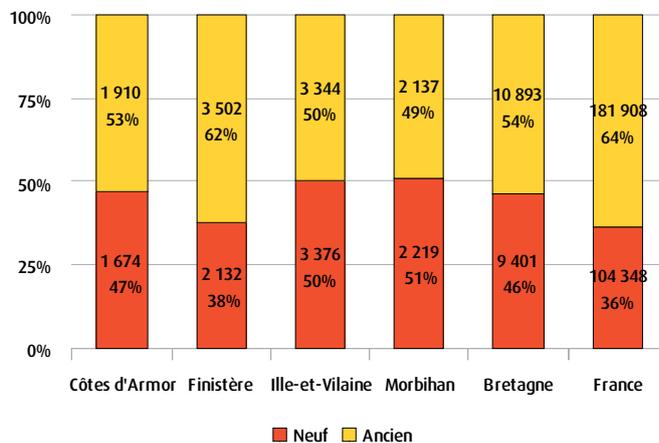
A l'échelle départementale, **93%** des PTZ costarmoricens financent des biens individuels contre **73%** seulement en Ille-et-Vilaine.



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Répartition des PTZ émis en Bretagne en 2010 entre parc ancien et parc neuf

Le Finistère enregistre plus de **62%** des PTZ à destination du parc ancien alors que la situation entre le neuf et l'ancien s'équilibrent autour de **50%** chacun dans les autres départements. Cette particularité du Finistère avait déjà été soulevée lors d'une précédente étude.



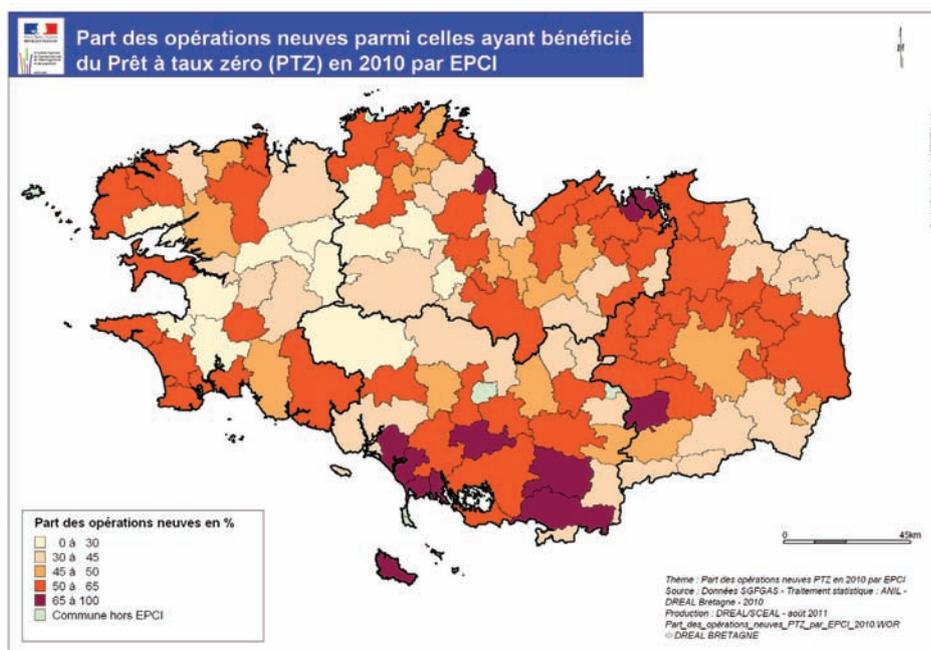
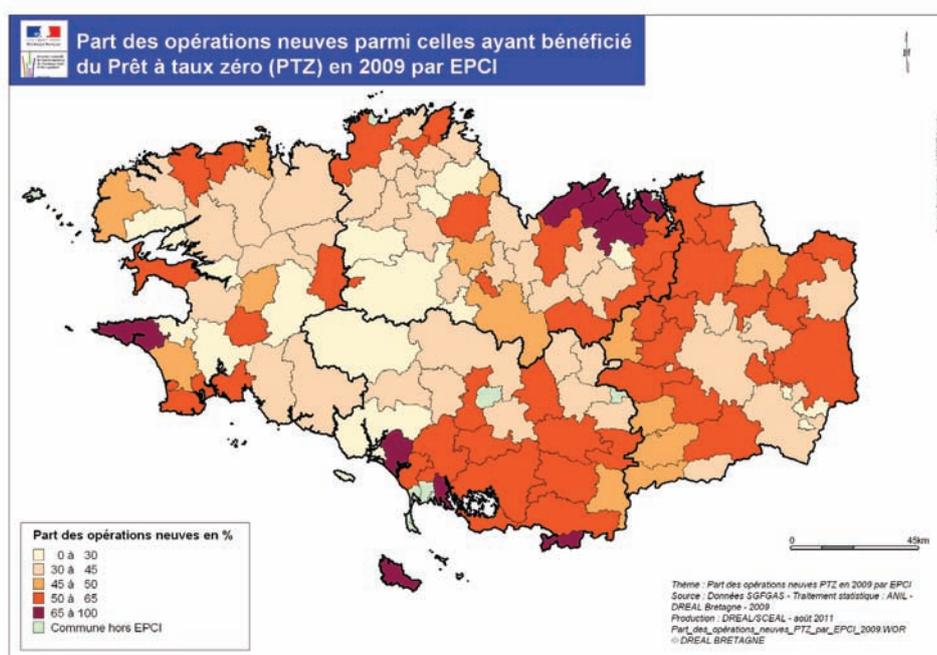
Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

De manière générale, la cartographie de la part des opérations neuves parmi celles ayant bénéficié du PTZ met particulièrement en avant le fait que la construction neuve en accession sociale bénéficie beaucoup moins aux zones moyennement tendues (zone B2) qu'aux zones détendues (zone C).

Sur le littoral, cette situation peut être différente : le littoral sud ayant enregistré une augmentation des

opérations neuves entre 2009 et 2010. Au contraire, le littoral malouin enregistre une diminution sur cette même période des opérations neuves.

Les zones très tendues (zone B1, Rennes Métropole et Saint-Malo) évoluent peu et enregistrent un taux proche de la moyenne régionale.

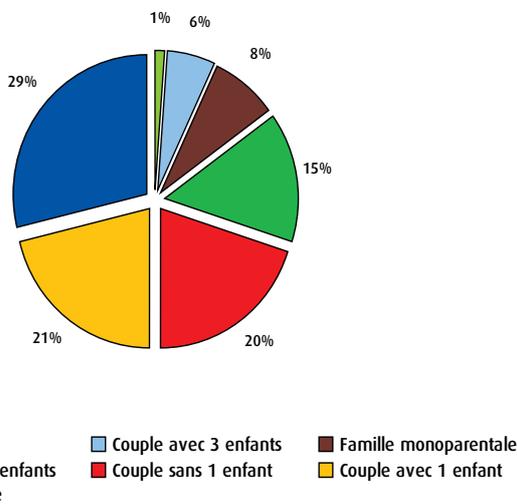


Les caractéristiques de l'emprunteur

Une majorité de petits ménages en zone tendue

Répartition selon la taille des ménages des bénéficiaires du PTZ en 2010

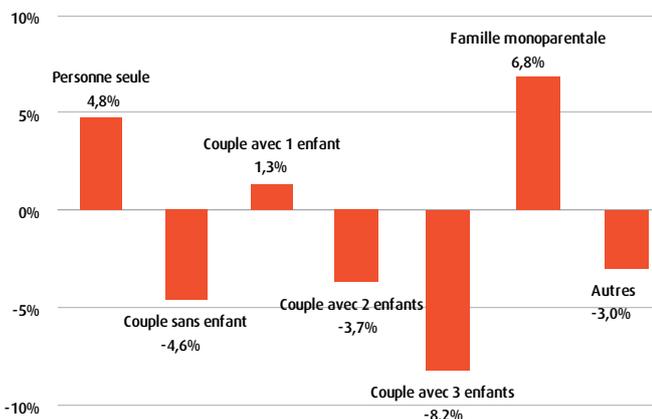
En 2009 comme en 2010, la majorité des ménages bretons bénéficiaires du PTZ sont des petits ménages, composés de 1 à 2 personnes (**51%, 55,8%** pour le niveau national) au détriment des familles (**41%** pour les couples de 1 à 3 enfants et plus, **44,2%** pour le niveau national). L'accession familiale traditionnelle continue de perdre du terrain au profit des petits ménages.



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Évolution des ménages bénéficiaires selon leur taille entre 2009 et 2010

Entre 2009 et 2010, les petites familles (couples avec 1 enfant) enregistrent une légère hausse de +1,3% tandis que les familles nombreuses perdent respectivement -3,7% et -8,2% pour les couples de 2 enfants et de 3 enfants et plus. Les familles monoparentales enregistrent au contraire une hausse respectivement de +6,8%.



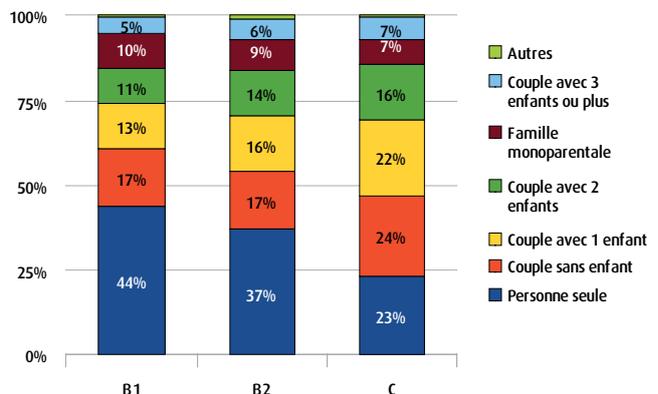
Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Le fait que l'accession sociale à la propriété soit moins familiale est à rapprocher de plusieurs phénomènes. L'évolution de la société française (vieillesse de la population, déshabitation) tend à une diminution générale de la taille des ménages. Par ailleurs, on peut penser que certains jeunes sont encouragés à se lancer dans un parcours d'accession dès leur départ du domicile familial ; ceux-ci représentant 6% des bénéficiaires en 2010.

Les ADIL ont constaté une érosion continue de la part familiale des bénéficiaires depuis 1996. Cela correspond aussi au fait que les barèmes du PTZ non pas forcément évolués ; ceux-ci étant calés sur les conditions de ressources et non sur la typologie des ménages avantant ainsi les jeunes et les petits ménages. En parallèle, les majorations par des aides locales n'étaient jusqu'ici pas forcément très familialisées. C'était le cas des aides du CG35 mais qui ont été modifiées dans le cadre du PTZ+ avec la prise en compte de la typologie des ménages.

Taille des ménages selon la zone géographique

Les personnes seules bénéficiaires sont plus largement présentes en zone B1 et B2. On observe une répartition plus équilibrée des différentes tailles de ménages en zone C, avec cependant la particularité que les couples sans enfants sont plus largement représentés (24%) qu'en zone B1 et B2 (17%). De manière générale, on observe une augmentation du taux de familles bénéficiaires de la zone B vers la zone C tandis que la proportion de petits ménages diminue : en zone B1, la proportion petits ménages/famille est de **60,7% contre 28,5%** ; en zone B2, elle est de **53,9% contre 35,9%** et en zone C, cette proportion descend à **47,1% contre 45,3%**.



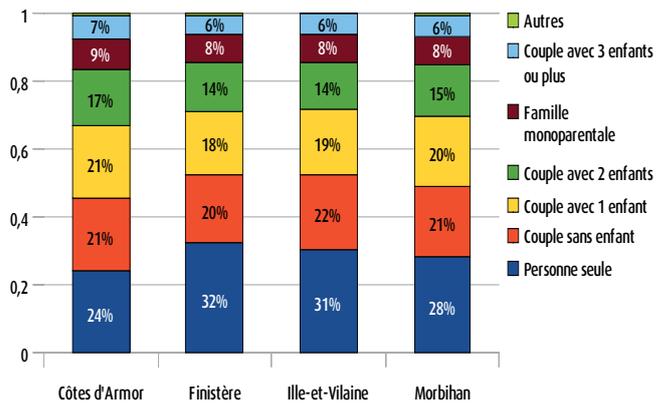
Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Taille des ménages selon les départements

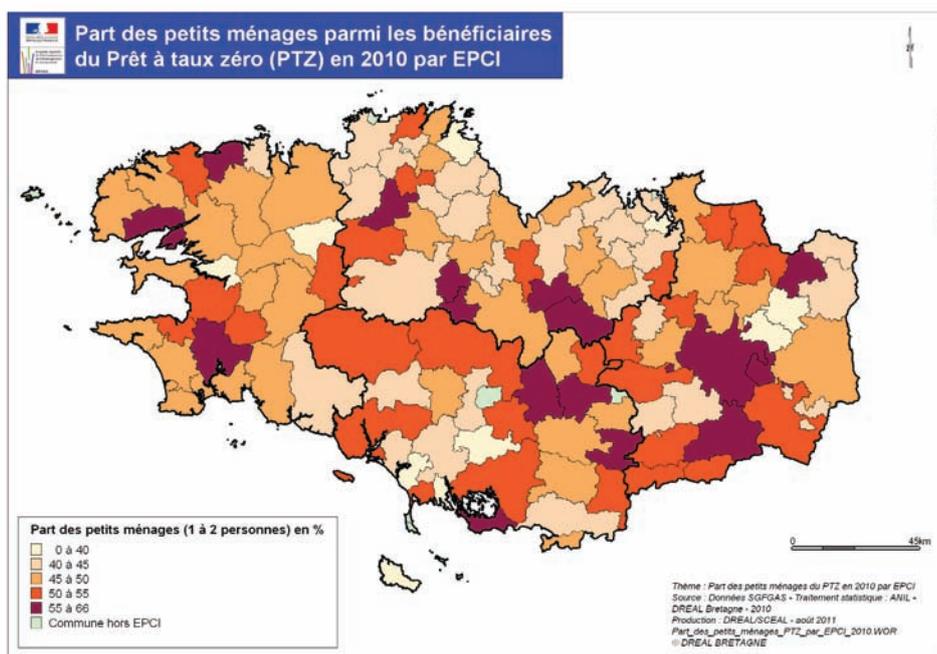
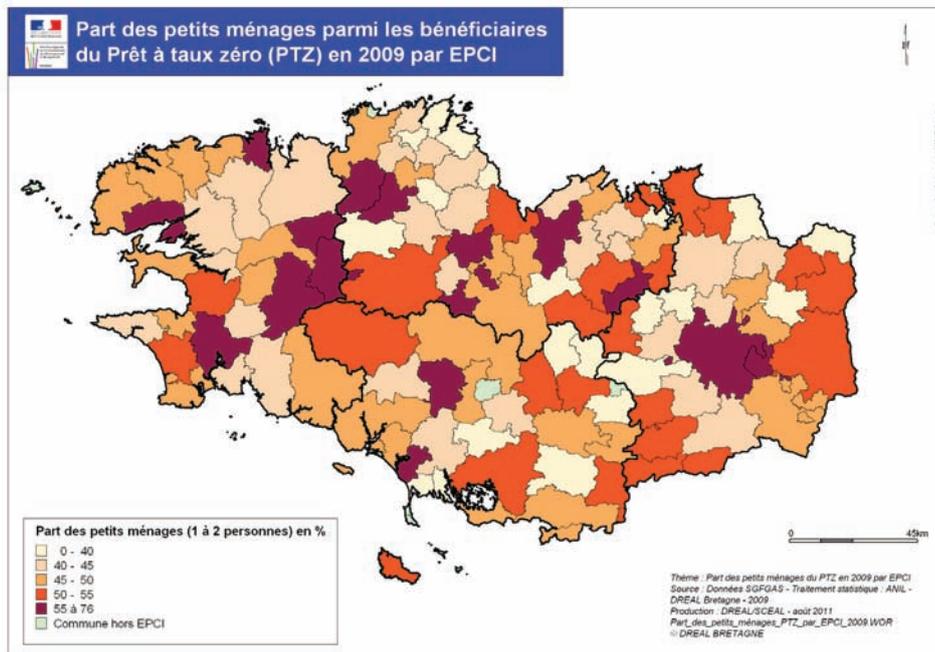
Les Côtes d'Armor présentent un taux légèrement plus élevé que les trois autres départements en ce qui concerne les familles.

Les petits ménages qui accèdent à la propriété via le PTZ sont essentiellement concentrés dans les grandes et moyennes agglomérations situées en zone B1 ou B2 : Rennes, Brest, Quimper, Vannes, Saint-Brieuc.

Les familles sont plus présentes en zones détendues (zone C) avec cependant, certains EPCI qui s'y distinguent par une part de petits ménages plus élevée que la moyenne générale.



Source : SFGAS - Traitement ANIL/DREAL

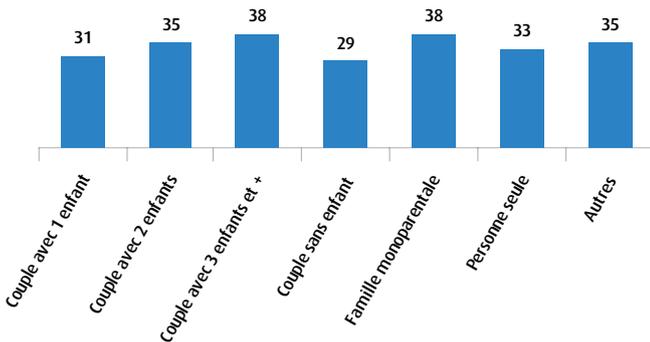


Des ménages trentenaires

Âge des bénéficiaires d'un PTZ par profil d'accédants en 2010

Les couples sans enfant sont les ménages qui accèdent le plus tôt à la propriété (**29 ans**) alors que les familles nombreuses (3 enfants et plus) et les familles monoparentales y accèdent à un âge plus tardif (**38 ans**).

Les petites familles (de 1 à 2 enfants) et les personnes seules sont trentenaires (respectivement **31, 35 et 33 ans**).

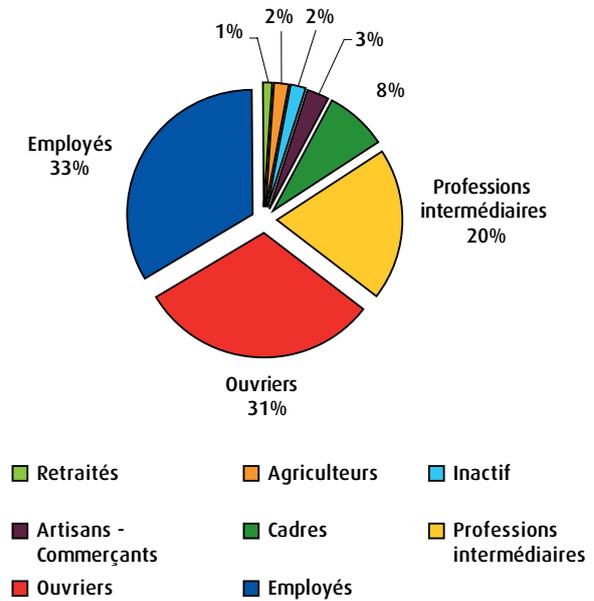


Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Les employés et les ouvriers principaux bénéficiaires

Lorsqu'on s'intéresse à la catégorie socio-professionnelle des ménages bénéficiaires d'un PTZ en Bretagne, on s'aperçoit que celle-ci est proche de la tendance française : Les employés sont les premiers bénéficiaires du dispositif (**34%** en Bretagne comme en France), suivi par les ouvriers (**31%, 26%** pour le niveau national) et les professions intermédiaires (**20%, 22%** pour le niveau national). Les agriculteurs, artisans-commerçants et les retraités occupent une part plus faible.

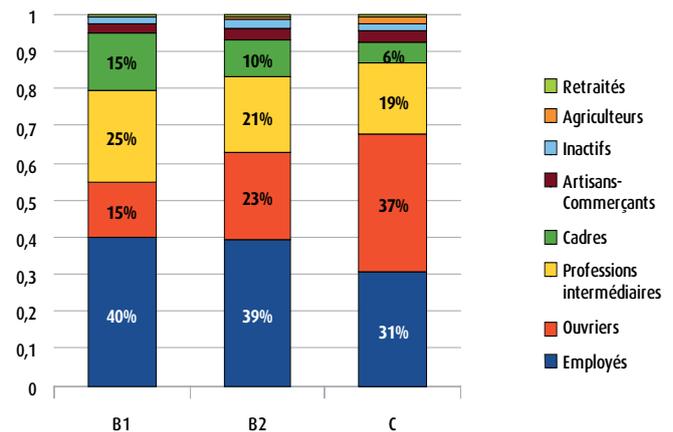
Répartition par catégorie socio-professionnelle des bénéficiaires du PTZ en 2010



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Répartition par catégorie socio-professionnelle et selon le zonage Scellier des bénéficiaires du PTZ en 2010

En lien avec la répartition des emplois en Bretagne, on retrouve plutôt les ouvriers en zone C (**37%**) et les employés (40%) et les professions intermédiaires (**25%**) en zone B1. Les cadres sont majoritairement situés en zone B1 (**15%**) et zone B2 (**10%**).



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Des bénéficiaires issus majoritairement du parc locatif privé

L'analyse du statut des bénéficiaires du PTZ en Bretagne révèle que la très grande majorité des accédants sont issus du parc locatif avec **90%** des ménages en 2010 (**82,3%** pour le niveau national).

Ces bénéficiaires sont issus en majorité du parc locatif privé dans **88%** des cas (**78,3%** pour le niveau national), contre seulement **2%** de locataires issus du parc social public. Le pourcentage de bénéficiaires issus du parc HLM est particulièrement faible en Bretagne.

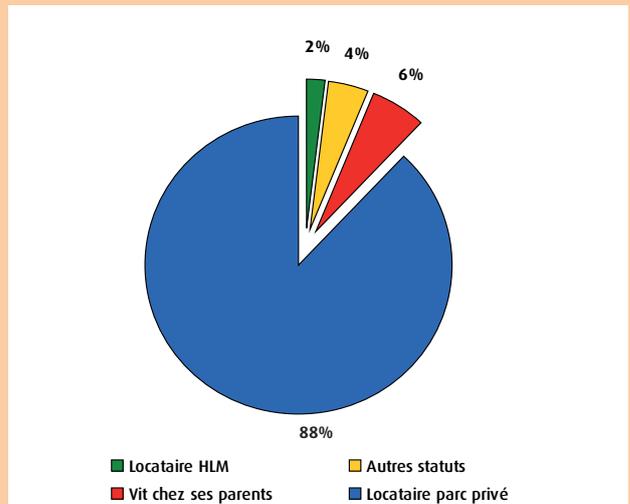
A l'échelle de la France, de 20% entre 1999 et 2000, le taux de locataires HLM bénéficiaires du dispositif est descendu à 12,4% en 2004 à la veille de la mise en place du nouveau dispositif NPTZ. Entre 2005 et 2010, ce taux est passé de 8% à 4%. Ce même phénomène linéaire a été observé au niveau régional breton par les ADIL. Le PTZ ne semble donc plus solvabiliser autant les locataires HLM.

Plusieurs arguments peuvent être avancés pour expliquer ce faible taux et cette érosion dans le temps. D'une part, le taux de locataires HLM en Bretagne est plus faible qu'au niveau national : 10,6% contre 16,4% au 1er janvier 2009.

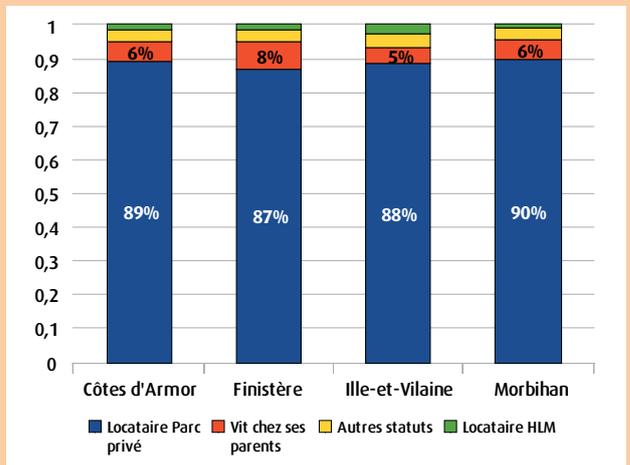
Ensuite, on observe une érosion des ressources des locataires du parc public : en 2009, 71,8% des ménages locataires HLM bretons ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS alors qu'ils étaient seulement 55,4% en 1997 (Source : enquête OPS 2010). Ils ont donc, de part leurs ressources de plus en plus faibles, moins de possibilités d'accéder à la propriété, d'autant plus qu'en Bretagne, le marché résidentiel est caractérisé par des prix très élevés notamment en Ille-et-Vilaine et sur le littoral.

Pour autant, un taux très différent semble pouvoir être observé à une échelle infra-régionale. Ainsi, concernant l'agglomération de Brest, sur 165 études de financement PTZ/Pass-Foncier réalisées par l'ADIL 35 en 2009, 70 étaient à la demande de locataires HLM. Pour 2010, 45 études provenaient de 16 locataires HLM.

Ancien statut d'occupation de l'emprunteur en 2010



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Par ailleurs, l'importance des loyers dans le parc privé incite une partie des locataires de ce parc à devenir propriétaires.

A noter que 6% des accédants bretons aidés en 2010 vivaient chez leurs parents (contre **10,2%** pour le niveau national).

Des revenus en légère baisse et un effort financier plus conséquent

En Bretagne, le revenu net mensuel moyen des bénéficiaires de PTZ est inférieur à la moyenne nationale :

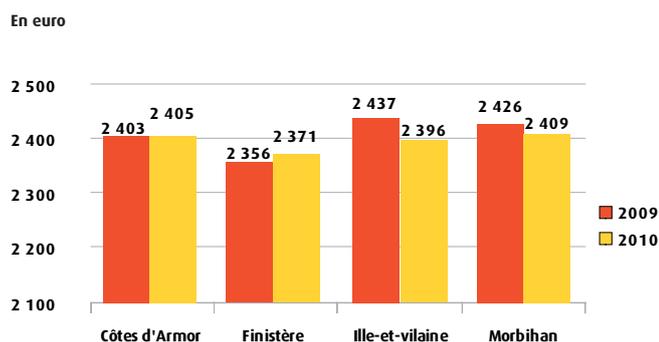
2 398 € contre **2 500 €**.

Globalement, on observe une légère baisse des revenus nets mensuels de **-0,4% entre 2009 et 2010**, équivalente à celle observée à l'échelle nationale. Cette légère baisse est hétérogène sur le territoire régional ; l'Ille-et-Vilaine semblant cependant plus touchée.



Sur une durée d'observation limitée (2009-2010), on observe une évolution des ressources en baisse pour les ménages les plus modestes (9) et un coût des biens en augmentation. Les émissions de PTZ au profit des bas revenus auraient dû fléchir (part des ménages modestes en progressions de 5 points sur un an). Or, cette situation se traduit plutôt par un endettement (ratio endettement/revenu) renforcé des ménages; celui-ci passant de **4,2 années** de revenu en 2009 à **4,5 années** de revenu (soit **+ 7,1% en un an**). La possibilité de cumul du PTZ avec d'autres dispositifs, notamment le Pass-Foncier®, ont eu un effet solvabilisateur pour les ménages même au prix d'un endettement plus important.

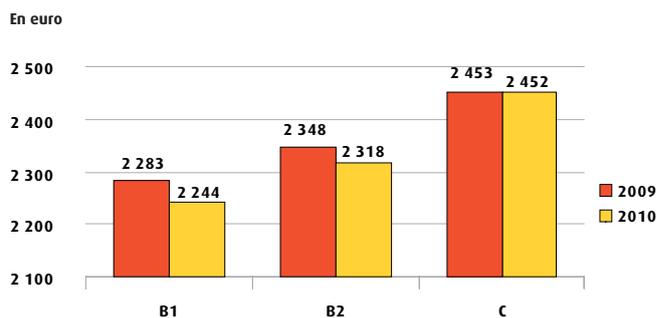
Répartition par catégorie socio-professionnelle et selon le zonage Scellier des bénéficiaires du PTZ en 2010



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

9 : Les Ménages très modestes, modestes, aisés et très aisés ont des revenus annuels par unité de consommation compris respectivement dans le premier (< 11 995 €/u.c./an en 2010), le deuxième (entre 11 995 € et 18 382 €/u.c./an en 2010), le troisième (entre 18 382 € et 27 153 €/u.c./an en 2010) et le quatrième quartile (> 27 153 €/u.c./an en 2010). Le revenu par unité de consommation est le quotient du revenu courant par le nombre d'unités de consommation de chaque ménage.

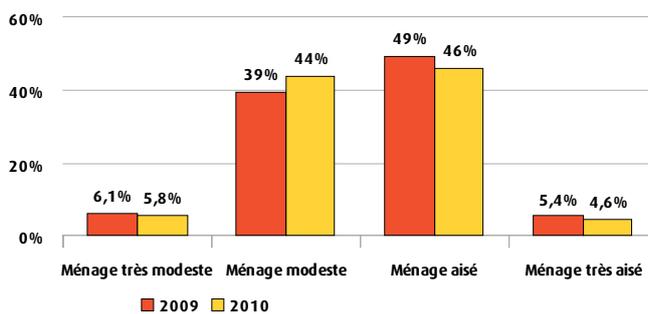
Revenu net mensuel des bénéficiaires de PTZ selon le zonage Scellier en Bretagne



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Évolution du poids des ménages selon leur revenu par unité de consommation en Bretagne

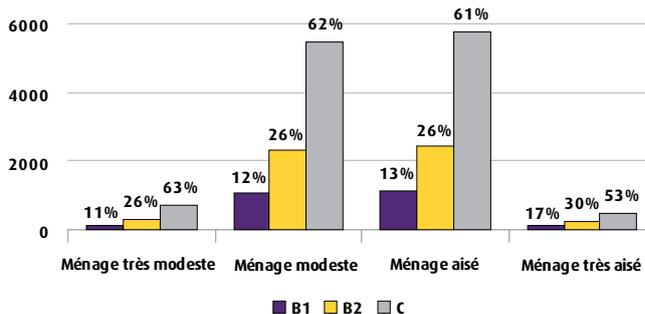
Dans un contexte de hausse des coûts d'opération (+ 5,25% par rapport à 2009) et de légère baisse des revenus (-0,4%), les émissions de PTZ au profit des bas revenus auraient dû fléchir. Or, la part des ménages modestes (8) progresse de 5 points et atteint **44%** en 2010. A l'inverse, les ménages aisés et très aisés perdent du terrain avec une baisse respective de -6% et -14%.



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Poids des ménages selon leur revenu par unité de consommation selon le zonage Scellier en Bretagne en 2010

Les ménages aisés et modestes sont majoritaires (environ 60%) en zone C. Un quart d'entre-eux seulement ont contracté un PTZ en zone tendue B2.



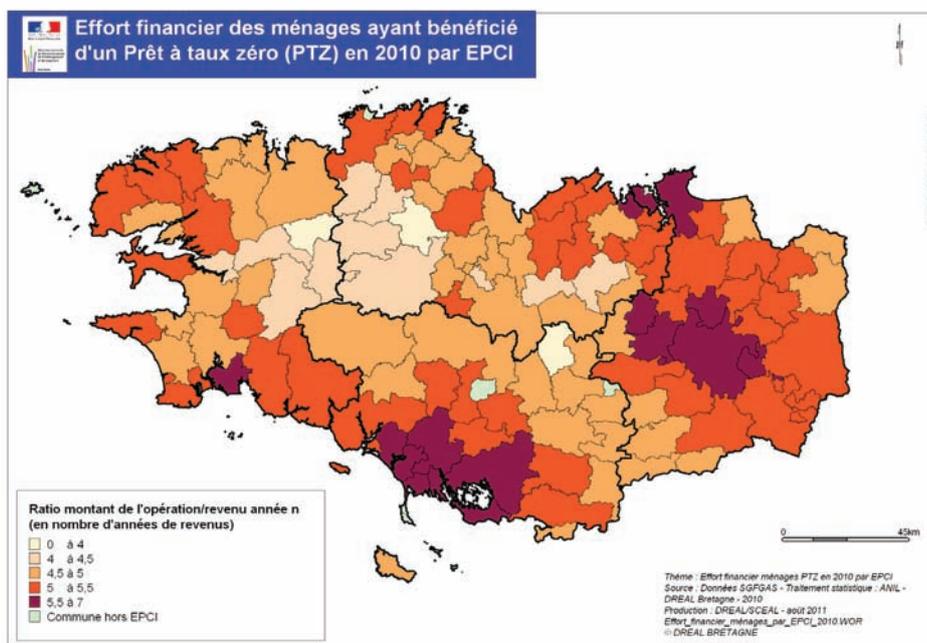
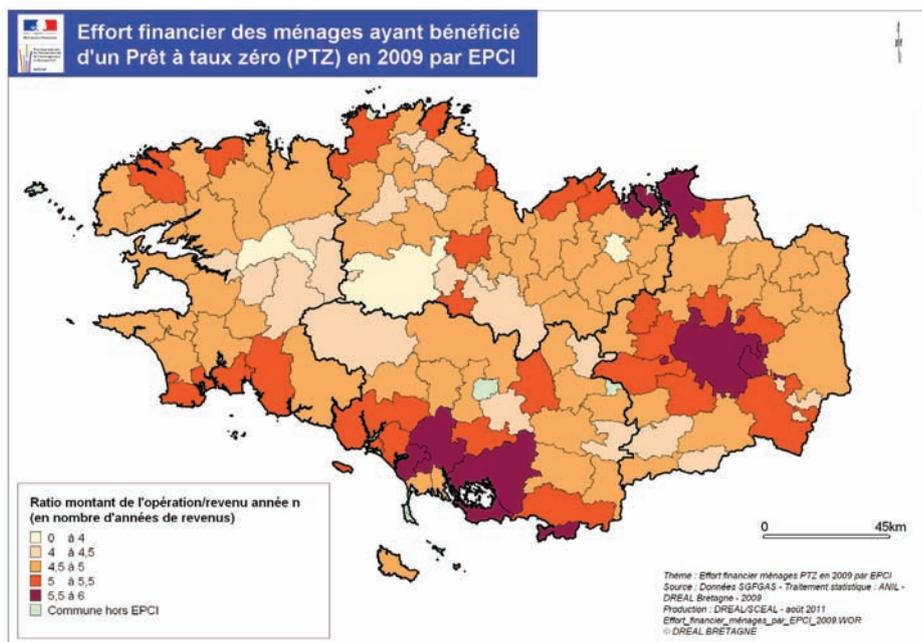
Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Si, entre 2009 et 2010, les ménages (notamment les ménages dit « modestes ») ne semblent pas souffrir de la baisse de leur revenu pour l'achat en primo-accession, ils doivent, avec en parallèle d'un endettement renforcé, fournir aussi un effort financier plus important durant cette même période.

Ainsi, l'effort financier des ménages bretons augmente de **6 %** entre 2009 et 2010, le ratio « montant de l'opé-

ration/revenu » ⁽¹⁰⁾ passant de **4,9 à 5,2 années de revenu**.

Le phénomène est illustré ci-dessous de manière plus territoriale : l'effort financier est ainsi plus marqué en 2010 dans les EPCI littoraux du sud de la Bretagne, dans le Pays de Brest, en Ille-et-Vilaine ainsi que sur la partie littorale des Côtes d'Armor que dans le reste de la région.



9 : Le montant de l'opération s'entend au sens de la réglementation PTZ. Il intègre l'ensemble des coûts sauf les frais de notaire. Le revenu est le revenu net perçu par le ménage en année N.

Synthèse du bilan 2009-2010 du PTZ

En Bretagne, l'année 2010 restera **l'année la plus exceptionnelle** dans la mise en œuvre du dispositif PTZ : **20 294 prêts** ont ainsi été distribués, soit une hausse de 44% sur un an. Cette évolution survient pourtant dans un contexte très favorable en matière de crédit (taux d'intérêt très bas). Elle s'explique par la concomitance et/ou le cumul de plusieurs dispositifs (TVA à 5,5%, Pass-Foncier®, aides locales, majoration, crédit d'impôts).

En 2009, le doublement du montant du prêt à taux zéro, mis en place dans le cadre du Plan de Relance, a sans nul doute eu un **effet très incitatif** sur le passage à l'acte d'achat et sur le choix du type de bien. En effet, les ménages ont été plus nombreux en 2010 à acheter dans le neuf (**+ 56% en un an**) que dans l'ancien (**+ 36%**). Pour autant, l'achat dans l'ancien reste majoritaire (53% des PTZ), la baisse des prix des biens d'occasion ayant été importante et représentant des opportunités plus intéressantes que dans le neuf.

La maison individuelle est encore davantage plébiscitée (**+45%** en 1 an contre **+36%** en collectif) alors qu'elle domine déjà le type d'achat (**81% des PTZ distribués en 2010**).

Entre 2009 et 2010, dans un contexte de hausse du coût des déplacements, il semble que l'achat de biens avec un PTZ s'inscrive dans la volonté générale des ménages de se rapprocher de leur lieu de travail, les primo-accédants s'installant préférentiellement au sein des agglomérations et de leur périphérie, contribuant ainsi davantage à la densification. L'accession à la propriété dans le neuf se fait majoritairement dans les communes périurbaines et se diffuse le long des axes routiers. Dans l'ancien, la dispersion se fait au sein des pôles urbains et dans le rural. De manière majoritaire (63%), les ménages accèdent à la propriété en zone détendue (zone C).

Le montant moyen du PTZ (**23 878 €**) augmente de 5% entre 2009 et 2010. Il intervient à hauteur de **16,9%** du montant total de l'opération. Cette quotité a été mécaniquement augmentée par la mise en place du doublement du PTZ dans le neuf. En parallèle, le montant moyen annuel des opérations enregistre une augmentation de + 4,35% sur la même période, s'établissant à **140 951 €** en 2010. Cette

augmentation est plus marquée (+ 5,25%) pour les opérations individuelles neuves, passant de 144 914 € à 152 517 €.

On note un allongement de la durée des prêts. La durée de remboursement du prêt principal est de **22,1 ans** en 2010, ce qui représente une légère progression par rapport à 2009 (+ 8 mois).

On observe la montée en puissance des aides locales à l'accession entre 2009 et 2010 ; de plus en plus d'EPCI ou de communes à titre individuel proposant une aide complémentaire dans le montage financier des opérations de primo-accession.

Sur une durée d'observation limitée (2009-2010), on observe une évolution des ressources en baisse pour les ménages les plus modestes et un coût des biens en augmentation. Les émissions de PTZ au profit des bas revenus auraient dû fléchir. Or, cette situation se traduit plutôt par un endettement renforcé des ménages; celui-ci augmentant de 7% en un an pour atteindre **4,5 années de revenu**. Les ménages doivent fournir en parallèle un effort financier plus important durant cette même période (+ 6%) pour atteindre **5,2 années de revenu**.

L'accession familiale traditionnelle continue de perdre du terrain au bénéfice des petits ménages s'installant plutôt en zones tendues (B1 et B2) tandis que les familles privilégient les zones C, plus accessibles par rapport au type de bien et à son prix.

Les ménages primo-accédants sont majoritairement trentenaires. Cependant, il semble que la part des ménages quadragénaires soit en très nette augmentation, leurs budget et apport personnel étant plus conséquents que les ménages trentenaires face à l'évolution des prix de l'immobilier.

Les ouvriers et les employés semblent être les principaux bénéficiaires du doublement du PTZ.

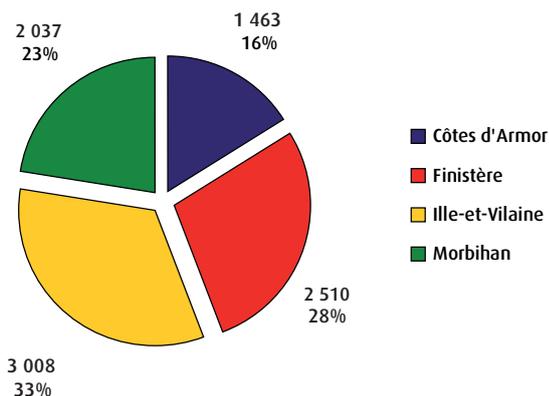
Près de 9 accédants sur 10 sont issus du parc locatif privé en 2010. Leur nombre progresse tout comme les accédants qui vivaient initialement chez leurs parents. En revanche, **la part des locataires issus du parc social atteint un seuil minimal de 2% en 2010.**

L'impact régional du PTZ+

Une évolution satisfaisante des effectifs.....p.37
Un dispositif au bénéfice du parc ancien.....p.38
Un dispositif recentré vers les zones tendues.....p.40
Un objectif d'amélioration de la performance énergétique..p.40
Toujours des petits ménages bénéficiaires.....p.41
Une clientèle plus aisée.....p.41
L'impact du PTZ+ selon la localisation et la nature du projet...p.42



Part régionale des PTZ+ émis au 1^{er} semestre 2011



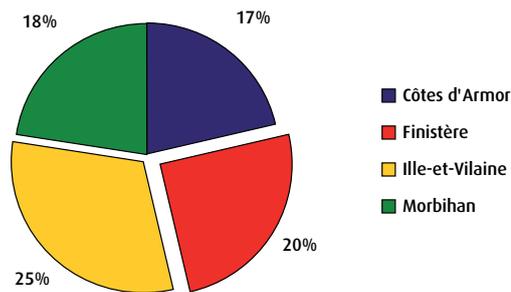
Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Fidèle à sa tradition, l'Ouest reste une région moteur de l'accession aidée notamment en nombre de PTZ+ distribués pour 10 000 habitants. De 24 PTZ+/10 000 hab. dans les Côtes d'Armor à 27 PTZ+/10 000 hab. en Finistère et Morbihan et 30 PTZ+/10 000 hab. en Ille-et-Vilaine ; la Bretagne affiche une production au-dessus de moyenne métropolitaine (24,3 PTZ+/10 000 hab. au 1^{er} semestre 2011 selon la population légale INSEE 2008). La région bretonne maintient sa 4^{ème} position des régions les plus émettrices de PTZ après les régions Rhône-Alpes, PACA et Pays-de-Loire (hors Ile-de-France).

Sans tenir compte des disparités départementales, les volumes sur le premier semestre à l'échelle de la région ont certes baissé de 20 % par rapport à 2010, mais restent supérieurs à la production des premiers semestres 2008 et 2009, infirmant pour partie les craintes liées au changement de dispositif et à l'arrêt des mesures temporaires du plan de relance.

Pourcentage de ménages au-dessus des anciens plafonds NPTZ au 1^{er} semestre 2011 par département

L'évolution semestrielle (en année glissante) est bien plus contrastée pour les prêteurs interrogés : hausse d'activité pour certains, baisse pour d'autres. Il est certes encore trop tôt pour tirer des conclusions mais on peut s'interroger **sur l'impact de la nouvelle clientèle** : plus d'un emprunteur PTZ+ sur 5 a des ressources dépassant les plafonds de l'ancien dispositif (NPTZ).



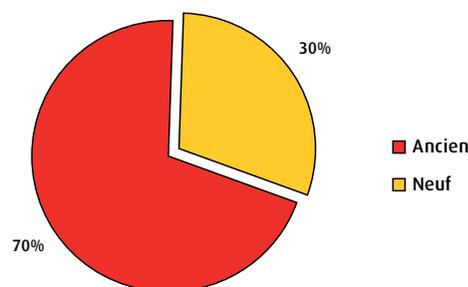
Un dispositif au bénéfice du parc ancien

Les premières données statistiques apportent un autre enseignement intéressant quant à la nature des opérations : on note une nette prédominance de **l'ancien qui entre pour 70%** dans la nouvelle répartition de la primo-accession aidée en Bretagne (6 323 opérations en ancien contre 2 695 en neuf au premier semestre 2011).

Effectifs des PTZ+ émis par semestre

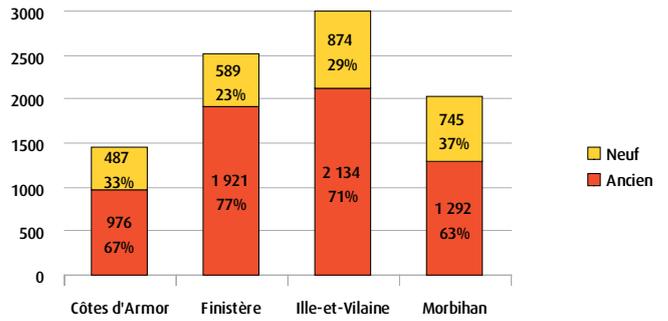
Opérations PTZ Périodes	Départements bretons				Total général
	Côtes d'Armor	Finistère	Ille-et-Vilaine	Morbihan	
1er trim. 2011	545	1 037	1 028	78	3 575
2ème trim. 2011	918	1 473	1 800	1 252	5 443
1er semestre 2011	1 463	2 510	3 008	2 037	9 018
1er trim. 2010	701	1 098	1 245	1 208	4 252
2ème trim. 2010	1 230	1 827	2 413	1 554	7 024
1er semestre 2010	1 931	2 925	3 658	2 762	11 276
1er trim. 2009	399	687	803	466	2 355
2ème trim. 2009	757	1 248	1 534	855	4 394
1er semestre 2009	1 156	1 935	2 337	1 321	6 749
1er trim. 2008	622	1 079	1 104	744	3 549
2ème trim. 2008	812	1 273	1 514	939	4 538
1er semestre 2008	1 434	2 352	2 618	1 683	8 087

Répartition des PTZ+ émis au 1^{er} semestre 2011 selon le type de biens achetés



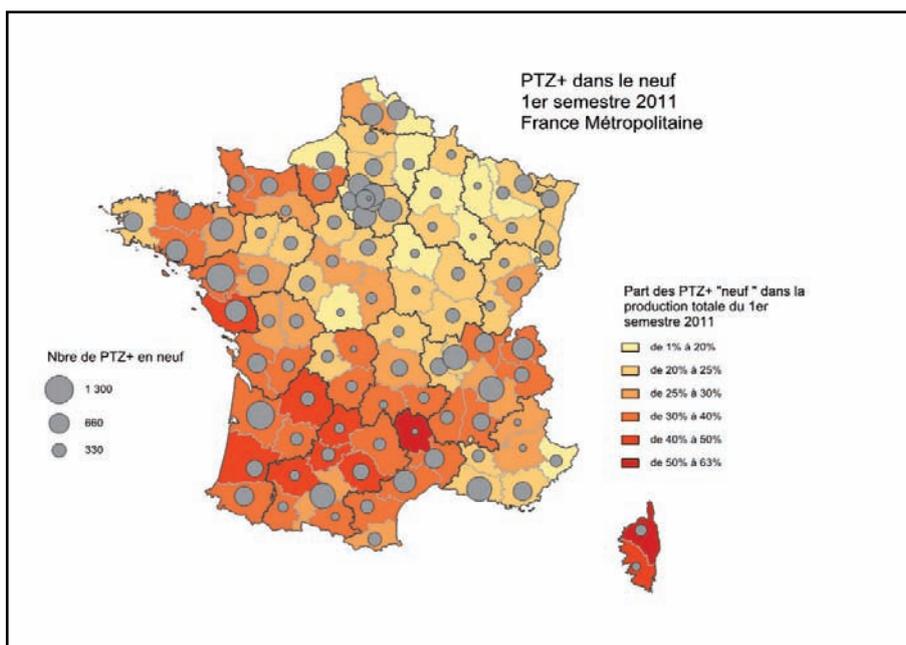
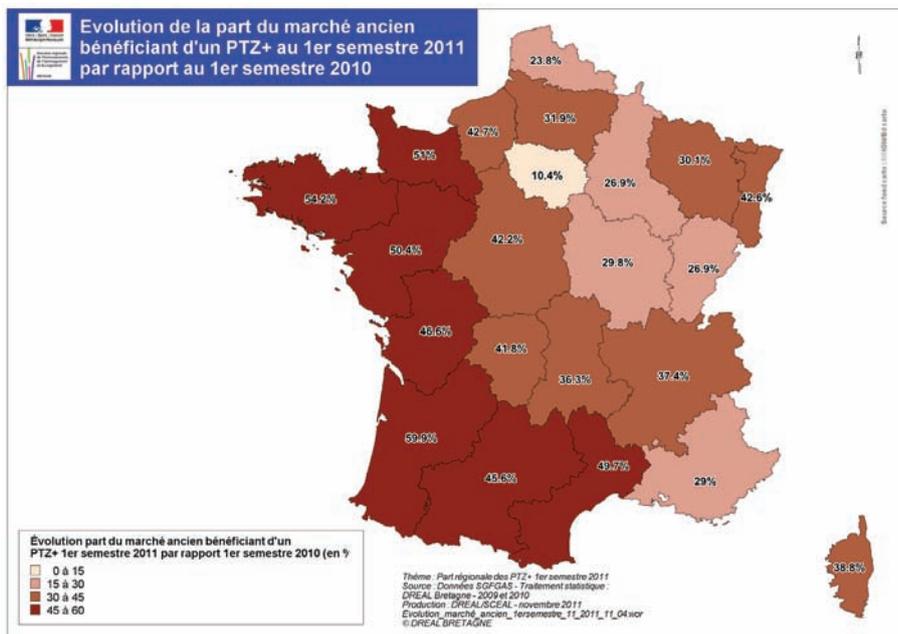
Répartition des PTZ+ émis au 1^{er} semestre 2011

Ce phénomène est observé sur la France entière, toutes régions confondues. Le phénomène breton est cependant très largement supérieur à celui observé à l'échelle nationale. L'évolution de la part du marché de l'ancien au 1^{er} semestre 2011 par rapport au 1^{er} semestre 2010 s'élève à +54,2% pour la Bretagne contre + 34,2% à l'échelle nationale. Seule l'Aquitaine (+59,9%) présente une dynamique encore plus importante.



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

La part du marché ancien au 1^{er} semestre 2011 par rapport au 1^{er} semestre 2010



Le basculement vers l'ancien semble affecter autant le collectif que l'individuel, mais on notera que l'accession aidée en collectif neuf, très importante au sein de Rennes Métropole - représentant respectivement 47% et 51% en 2009 et 2010 de la production régionale de PTZ+ distribués pour ce type d'opération - a été réorientée dès janvier 2011 vers la location-accession dans l'attente de la mise en place du nouveau dispositif des aides à l'accession finalisé par la Communauté en septembre 2011. L'impact de ces locations-accession réalisées au 1^{er} semestre 2011 sur la production de PTZ+ s'étalera au gré des délais de levée d'option et le constat observé plus loin de la faible progression d'émission de PTZ+ en zone B1 doit sans doute être corrigé par cette donnée. Les nouvelles aides à l'accession qui seront déployées à compter d'octobre 2011 dans ce territoire et leur fort potentiel solvabilisateur pour les ménages visés pèseront à nouveau sur la production régionale de PTZ+ en collectif neuf dans les prochains mois.

Un dispositif recentré vers les zones tendues

Pour ce qui est de l'implantation géographique des opérations, l'analyse des premières données 2011 fournies par nos partenaires laisse augurer une distribution conforme aux objectifs qui, rappelons le, visent prioritairement les zones tendues.

En effet, alors que sur les six premiers mois 2009 et 2010, 57 % des PTZ ont financé des opérations situées en zone détendue (C), la situation du 1^{er} semestre 2011 est totalement inversée avec une majorité de PTZ+ affectée aux zones tendues B1 et B2.

La zone B2 semble être la grande bénéficiaire du nouveau dispositif : elle concentre à elle seule un tiers des PTZ+ (en progression de 6 points sur un an).

La zone B1 conforte quant à elle sa position avec 18 % des prêts (+1%), tandis que la zone C recule, par corrélation,

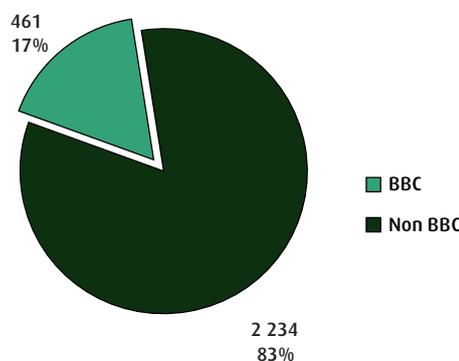
Un objectif d'amélioration de la performance énergétique

L'amélioration de la performance énergétique des opérations financées était un des objectifs de la réforme. De ce point de vue, le bilan dressé par les établissements financiers est contrasté.

Ainsi, en neuf, moins d'un logement individuel sur 5 relève de la norme BBC. En ancien, près de 60% des opérations sont cataloguées en classe DPE A à D.

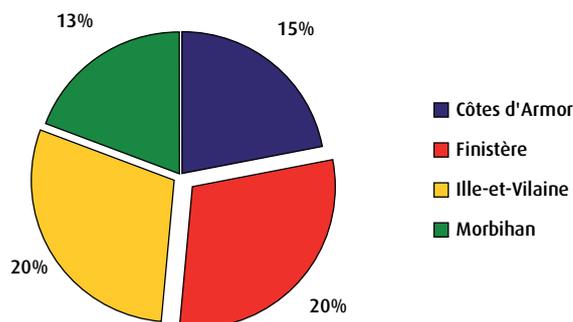
En neuf, le caractère relatif du BBC ne manque pas de surprendre. Cela étant, outre l'impact de la fin des mesures exceptionnelles ayant cours en 2010, il semble que ce phénomène s'explique, d'une part, par le surcoût des opérations BBC, d'autre part, par les contraintes de mode d'habitat propres aux bâtiments basse consommation, auxquels les accédants, notamment sociaux, semblent rétifs. Le risque est réel que le BBC se concentre sur une clientèle aisée et sensibilisée aux questions énergétiques, sauf si les collectivités locales en font un critère de leur politique d'accession aidée - le cas notamment sur BMO et Saint-Brieuc Agglomération directement dans les critères d'attribution des aides locales, et Rennes Métropole par le ciblage des programmes immobiliers dédiés à ce type d'accession.

Part de logements neufs BBC pour les PTZ+ accordés au 1^{er} semestre 2011



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

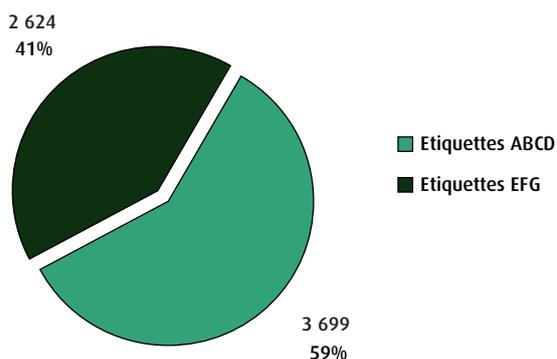
Pourcentage de logements neufs BBC bénéficiant d'un PTZ+ au 1^{er} semestre 2011 par département



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

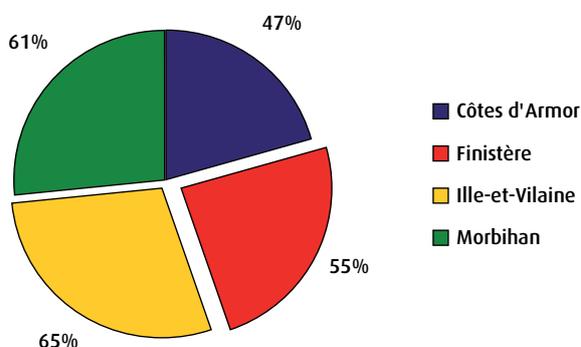
En ancien, l'écart entre les résultats présentés et la réalité de la typologie du parc témoigne de la fiabilité parfois relative des DPE, qui tient notamment à leur mode d'établissement. Cela étant, ne peut-on également y voir une déviance de la réforme, où les intérêts de l'acheteur et du vendeur concordent pour obtenir le meilleur diagnostic possible ?

Part des PTZ + selon la performance énergétique des logements anciens au 1^{er} semestre 2011 en Bretagne



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Pourcentage de logements anciens ABCD bénéficiant d'un PTZ+ au 1^{er} semestre 2011 par département

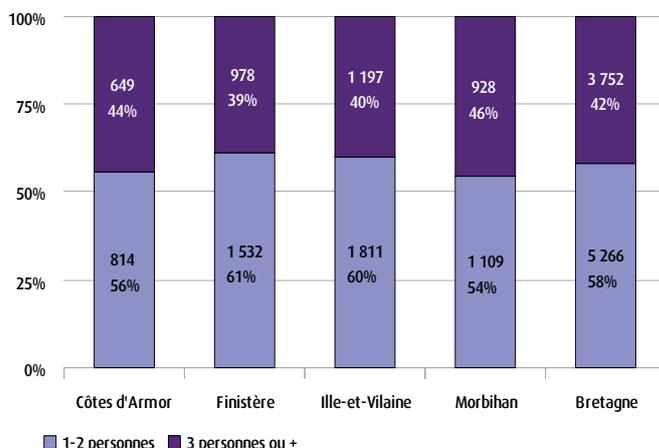


Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Toujours des petits ménages bénéficiaires

En 2009 et 2010 la majorité des ménages bretons bénéficiaires du PTZ étaient des **petits ménages**. Avec le PTZ+ la typologie des accédants n'est pas modifiée et confirme l'érosion de l'accession familiale traditionnelle de couples avec enfants. La majorité de la clientèle du PTZ+ se compose en effet de personnes seules (environ 28%) et de couples sans enfants (environ 30%). Cette situation est à mettre en relation avec la progression des accessions réalisées dans le collectif ancien, choix plus présent chez les petits ménages.

Répartition des PTZ+ émis en Bretagne au 1^{er} semestre 2011 selon la taille des ménages



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

Une clientèle plus aisée

L'accès au PTZ+ n'étant pas soumis à conditions de ressources, on assiste à un élargissement logique de la clientèle du PTZ+ en faveur de ménages plus aisés : plus d'un emprunteur PTZ+ sur 5 a des ressources dépassant les plafonds de l'ancien dispositif (NPTZ). Cette donnée est confirmée par les conditions de remboursement du PTZ+ par les bénéficiaires. 10 Tranches de revenus déterminent la durée de remboursement. Plus les revenus du ménage sont élevés, plus la durée de remboursement est courte. Cette dernière, selon **les tranches, s'échelonne entre 30 et 5 ans et c'est dans les tranches de revenus élevés du barème (8 et 9)** où la durée de remboursement est de 12 ans ou 8 ans que les bénéficiaires du PTZ+ sont les plus nombreux.

Ventilation des PTZ+ par tranches de revenu au second semestre 2011 en Bretagne



Source : SGFGAS - Traitement ANIL/DREAL

L'impact du PTZ+ selon la localisation et la nature du projet

Le nouveau barème du PTZ+ introduit la dimension territoriale de l'opération : la quotité, du montant de l'opération et les modalités de remboursement sont différenciés selon la situation géographique (zone A, B1, B2 ou C) du ménage primo-accédant.

Cette nouvelle donnée géographique interroge sur les effets potentiels des gains de solvabilité différenciés selon les zones de marché et sur l'impact que cela peut avoir sur les choix faits par les candidats à l'accession à la propriété.

Pour tenter d'apporter un éclairage à ces deux questions, les ADIL bretonnes ont procédé à des simulations de l'impact du PTZ+, en fonction de la zone d'implantation du projet et de la nature de l'opération (neuve ou ancienne), sur la capacité financière d'un couple avec un enfant qui envisage de réaliser une primo-accession avec un prêt principal au taux nominal de 4,40% remboursable sur une durée de 25 ans.

Les différentes simulations sont réalisées à partir du logiciel ADILPRIMO 2011 à disposition des ADIL bretonnes et de leurs partenaires. Elles sont présentées sous forme de graphiques qui modélisent le budget maximum que le ménage pourra mobiliser, sans apport personnel,

en fonction du niveau de ses revenus nets mensuels. La visualisation superposée d'une zone de marché permet de repérer rapidement les seuils nécessaires à la réalisation d'une accession en « entrée de gamme ».

L'analyse qui en a été faite amène les premiers commentaires suivants :

- le PTZ+ seul ne suffit pas à déclencher l'accession des ménages modestes : quelle que soit la localisation et la nature du projet, **les ménages modestes ne pourront envisager une primo-accession sans apport personnel ou une aide locale conséquents.**
- En cohérence avec les objectifs déclarés, **pour de la primo-accession neuve, le PTZ+ favorise les zones tendues en augmentant la solvabilité des ménages aidés par rapport à un financement classique.** Pourtant, l'accession sociale dans les territoires « tendus » ne pourrait jouer pleinement sans l'intervention complémentaire des aides des collectivités locales, du fait du niveau élevé de la zone de marché.
- **Dans les zones détendues (zones C), l'application des nouveaux barèmes PTZ+ conduit à un rééquilibrage entre le neuf et l'ancien;** l'ancien offrant une alternative renouvelée aux primo-accédants par rapport à la construction neuve.

L'analyse complète des simulations est annexée au présent rapport (Cf. annexe n°4).

Conclusion

Annexe

Bibliographie

Conclusion.....p.45

Annexes.....p.46

Bibliographie.....p.72



Conclusion

L'analyse de l'impact du nouveau dispositif d'accès sociale à la propriété PTZ+ se révèle être très difficile.

En effet, elle est étroitement liée à des éléments tels que :

- le contexte économique actuel;
- l'évolution rapide du marché immobilier. Le prix des logements anciens en France a ainsi progressé de 141% entre 1998 et 2010 avec une forte progression jusque dans les années 2004/2005 avant de connaître une baisse plus sensible en 2008/2009 pour repartir à la hausse en 2010 (source : INSEE) ; les conditions de solvabilité des ménages changent aussi très rapidement avec des ajustements tenant compte de la durée d'emprunt, de l'évolution des revenus et des taux d'intérêts.

Par ailleurs, la période d'analyse, extrêmement courte (6 premiers mois de mise en œuvre du nouveau dispositif PTZ+), incite à la prudence dans les conclusions.

Une analyse sur une période plus longue des tendances observées serait donc souhaitable afin de mieux appréhender l'impact, en termes de solvabilisation et de répartition territoriale, de ce nouveau dispositif.

Ainsi, il n'a pas été possible de répondre clairement à la question de savoir si le PTZ+ avait eu des incidences sur la répartition géographique, au niveau infra-départementale, des opérations financées (les données actuellement disponibles étant départementales).

Il a été également difficile de comparer l'effet du nouveau PTZ+ sur la solvabilité des ménages par rapport

au PTZ. Le public a évolué. Les classes de primo-accédants les plus aisées bénéficient dorénavant du nouveau dispositif. Les classes disposant de faibles revenus sont moins présentes sans qu'il soit possible d'affirmer que cela serait dû à une moindre solvabilisation plutôt qu'à un changement de contexte (reprise de l'augmentation de l'immobilier et de taux d'intérêt avec un effet important sur la durée d'endettement).

Des premières simulations réalisées par les ADIL bretonnes tendent à montrer, dans certains cas, l'effet solvabilisateur du PTZ+ et son impact possible sur les choix ainsi offerts aux primo-accédants en termes de nature d'opération (neuf/ancien) et de localisation géographique (Cf. annexe n°4).

Par contre, les premiers éléments disponibles montrent clairement que ce nouveau dispositif continue de favoriser les acquisitions dans l'ancien.

Dans le cadre des récentes mesures annoncées par le gouvernement, le dispositif devrait être réorienté très prochainement. Il s'agit de corriger la part de l'ancien, identifiée dès à présent comme trop importante dans le dispositif, en réorientant le PTZ+ vers l'achat dans le neuf.

Pour atteindre cet objectif, il sera nécessaire d'assurer une diversité de l'offre foncière sur les centres-villes et les territoires proches de ces centres afin de permettre de répondre à ce besoin en constructions neuves proches des zones les plus dynamiques en termes d'emplois.

Annexe n°1 : le PTZ+ en détail

Qui peut bénéficier du PTZ+ ?

Toute personne qui acquiert sa résidence principale et qui n'était pas propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Des exceptions au principe de primo-accession existent : invalidité, handicap, victime de catastrophes naturelles ou technologiques, procédure d'expropriation d'extrême urgence au titre des risques naturels majeurs prévisibles.

Le PTZ+ peut être accordé quel que soit le niveau des ressources de l'emprunteur. Les conditions de remboursement du prêt varient toutefois en fonction de ses ressources.

Un PTZ+ pourquoi faire ?

- *Construire et acheter le terrain ou acquérir un logement neuf* qui n'a jamais été occupé ;
- *Acquérir un logement existant*, quel que soit son âge, et financer, le cas échéant, des travaux ;
- *Transformer un local* (bureau, grange, ...) dont l'emprunteur est déjà propriétaire en logement, ou acquérir et transformer un tel local.
- *Financer d'autres opérations soumises à conditions* : opérations réalisées dans le cadre d'un contrat de location-accession, opérations dans le neuf ayant bénéficié d'un prêt social location-accession (PSLA), acquisition de la nue-propriété ou de l'usufruit, rachat de parts d'indivision ou de SCI, travaux et acquisition d'annexes, financement d'un logement destiné à devenir résidence principale au moment de la retraite de l'emprunteur.

Pour quel montant ?

Le montant du PTZ+ est fonction :

- *de la zone géographique d'implantation du logement* : les zones géographiques correspondent aux zones A, B1, B2 et C du zonage « Scellier » définies dans l'arrêté du 29 avril 2009 « classement des communes par zones ». La Bretagne est concernée uniquement par les zones B1, B2 et C (Cf. carte n°1) ;
- *de son caractère neuf ou ancien* : sont qualifiés de « neufs » les logements construits ou acquis en vue de leur première occupation. Dans le cas contraire, ils sont qualifiés d'« anciens » ;
- *de son niveau de performance énergétique* : le

niveau de performance énergétique d'un logement neuf est déterminé par l'obtention ou non du label Bâtiment Basse Consommation (BBC) 2005. Celui d'un logement ancien figure sur l'étiquette énergétique (A à G) mentionnée dans le diagnostic de performance énergétique (DPE). En l'absence de DPE, le logement est considéré comme classé en G.

- *du nombre de personnes destinées à occuper le logement.*

Le montant du PTZ+ est égal :

au coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond (Cf. tableau n°1), auquel s'applique une quotité variable en fonction de l'opération (Cf. tableaux 3 et 4).

Le coût de l'opération :

- *Il comprend* : le coût de construction, les honoraires de négociation, certains frais d'assurances, certaines taxes afférentes à la construction, les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et honoraires afférents, valeur d'acquisition du terrain sous condition (à compter du 01/06/11)
- *Il ne comprend pas* : les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement pour les terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien.

Les quotités de montant d'opération :

La quotité dépend de la localisation du logement, de son caractère neuf ou ancien et de son niveau de performance énergétique globale (Cf. tableau n°2).

Pour quelle durée ?

La durée varie entre 5 et 30 ans.

Les conditions de remboursement sont fonction :

- du Revenu Fiscal de Référence (RFR) de l'année N-2 ;
- du nombre de personnes destinées à occuper le logement ;
- de la localisation ;
- de la nature de l'opération (ancien ou neuf) ;
- des modalités de remboursement des prêts immobiliers de l'opération.

Les revenus pris en compte :

Le montant des revenus pris en compte est celui qui correspond au montant le plus élevé suivant (après application du coefficient familial) :

la somme des RFR du ou des emprunteurs, auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale et non rattachés au foyer fiscal de l'emprunteur au titre de l'année N-2
le coût total de l'opération divisé par 10.

Zonage B1, B2 et C en Bretagne

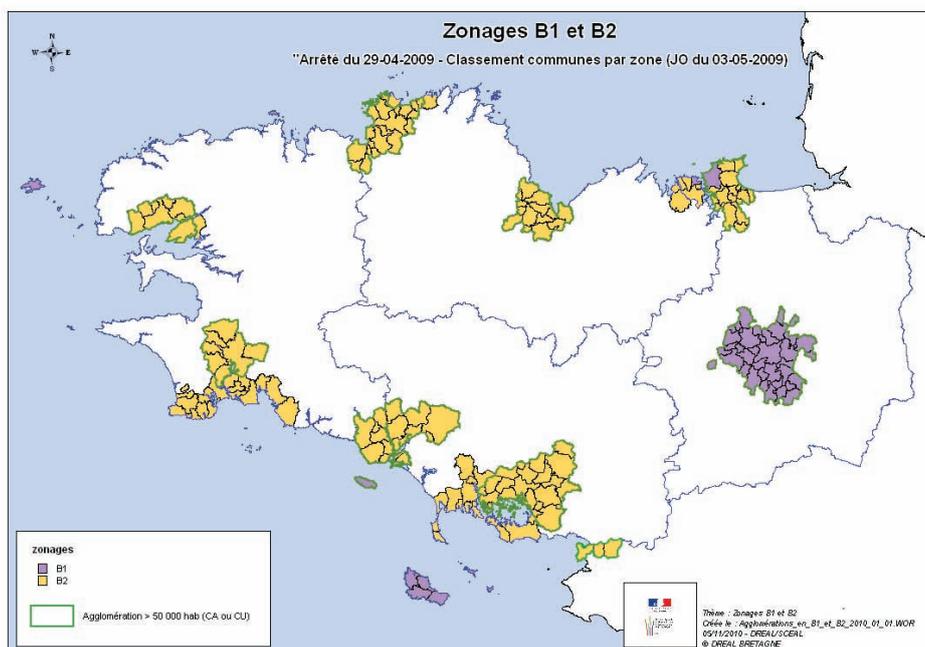


Tableau n°1 : Plafonds de montant d'opération applicables en Bretagne

Nombre d'occupants	Zone B1	Zone B2	Zone C
Neuf			
1	117000	86000	79000
2	164000	120000	111000
3	199000	146000	134000
4	234000	172000	158000
5 et +	269000	198000	182000
Ancien			
1	93000	86000	79000
2	130000	120000	111000
3	158000	146000	134000
4	186000	172000	158000
5 et +	214000	198000	182000

Le quotient familial, égal aux revenus pris en compte auxquels est appliqué un coefficient familial (Cf. tableau 5) détermine la tranche de quotient familial à laquelle se rapporte l'emprunteur ; Les conditions de remboursement (durée totale et différé de remboursement) sont alors déterminées (Voir tableau n°6).

Exemples de détermination des conditions de remboursement du PTZ+ :

Voir illustrations pages suivantes.

Qui accorde le PTZ+ ?

Tous les établissements de crédit ayant passé à cet effet une convention avec l'État.

L'établissement prêteur apprécie sous sa responsabilité, la solvabilité et les garanties de remboursement présentées par les ménages demandeurs. Il n'a pas l'obligation d'accorder le PTZ+.

Quels prêts peuvent compléter le PTZ+ ??

Le PTZ+ peut se cumuler avec tout autre prêt : PAS/ Prêt d'accession sociale, prêt conventionné, prêt épargne-logement, prêt bancaire, prêt d'un CIL, PSLA, ...

Tableau n°2 : Quotités de montant d'opération applicables

Nature de l'opération	Zone B1	Zone B2	Zone C
Neuf			
BBC 2005	35%	30%	25%
Non BBC	22%	17%	15%
Ancien			
Classé A à D	20%		
Classé E et F	10%		
Classé G	5%		



La Chapelle des Fougeretz

Tableau n°3 : Montants maximum du PTZ+ dans le neuf applicables en Bretagne

Dans le Neuf						
Zonage	Zone B1		Zone B2		Zone C	
Classement énergétique	Non BBC	BBC 2005	Non BBC	BBC 2005	Non BBC	BBC 2005
% coût opération	22%	35%	17%	30%	15%	25%
1	25740	40950	14620	25800	11850	19950
2	36080	57400	20400	36000	16650	27750
3	43780	69650	24820	43800	20100	33500
4	51480	81900	29240	51600	23700	39500
5 et +	59180	94150	33660	59400	27300	45500

Tableau n°4 : Montants maximum du PTZ + dans l'Ancien applicables à la Bretagne

Dans l'Ancien									
Classement énergétique	Étiquette NRJ : A - D			Étiquette NRJ : E - F			Étiquette NRJ : G		
% coût opération	20%			10%			5%		
Zonage	B1	B2	C	B1	B2	C	B1	B2	C
1	18600	17200	15800	9300	8600	7900	4650	4300	3950
2	26000	24000	22200	13000	12000	11100	6500	6000	5550
3	31600	29200	26800	15800	14600	13400	7900	7300	6700
4	37200	34400	31600	18600	17200	15800	9300	8600	7900
5 et +	42800	39600	36400	21400	19800	18200		9900	9100

Tableau n°5 : Coefficient familial applicable dans le cadre du dispositif PTZ+

Nombre de personnes	1	2	3	4	5	6	7	8 et plus
Coefficient familial	1	1,4	1,7	2	2,3	2,6	2,9	3,2

Tableau n°6 : Conditions de remboursement et détermination de la tranche de quotient familial

Conditions de remboursement

Tranches de quotient familial	Différé d'amortissement		Durée totale
	% du PTZ+	Durée	
1	45%	23 ans	30 ans
2	35%	23 ans	28 ans
3	20%	23 ans	26 ans
4	15%	23 ans	25 ans
5	0%		23 ans
6			20 ans
7			16 ans
8			12 ans
9			8 ans
10			5 ans

Détermination de la tranche de quotient familial

Tranche	Quotient familial			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 8 000 €
2	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 9 500 €
3	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 10 500 €
4	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €
5	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
6	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
7	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
8	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €
9	≤ 49 500 €	≤ 32 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
10	> 49 500 €	> 32 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

ANCIEN				
Tranche	Quotient familial			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 000 €	≤ 8 000 €
2	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 500 €
3	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 10 500 €
4	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500 €
5	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000 €
6	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000 €
7	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 15 000 €
8	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500 €
9	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
10	> 43 500 €	> 30 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

(Source : ANIL - « Comment cibler les aides locales à l'accession à la propriété » - Mars 2011)

Exemple 1 et 2 de détermination des conditions de remboursement

Ménage de 3 personnes, RFR = 34 000 €, zone B1, logement neuf

Coefficient Familial	
1 personne	1,0
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2,0
5 personnes	2,3
Personne suppl.	0,3

Quotient familial = 34 000 / 1,7
= 20 000 €

Tranche	Quotient familial			
	Zone A	Zone B1	Zones B2	Zones C
1	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 8 000 €
2	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 9 500 €
3	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 10 500 €
4	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €
5	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 13 000 €
6	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 14 000 €
7	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 15 000 €
8	≤ 36 000 €	≤ 26 000 €	≤ 20 000 €	≤ 18 500 €
9	≤ 49 500 €	≤ 32 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500 €
10	> 49 500 €	> 32 500 €	> 26 500 €	> 26 500 €

Ménage de 3 personnes, RFR = 34 000 €, zone C, logement ancien

Coefficient Familial	
1 personne	1,0
2 personnes	1,4
3 personnes	1,7
4 personnes	2,0
5 personnes et plus	2,3

Quotient familial = 34 000 / 1,7
= 20 000 €

Tranche	ANCIEN			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 000 €	≤ 8 000 €
2	≤ 15 000 €	≤ 12 000 €	≤ 10 000 €	≤ 9 500
3	≤ 17 500 €	≤ 14 000 €	≤ 11 500 €	≤ 10 500
4	≤ 20 500 €	≤ 16 000 €	≤ 12 500 €	≤ 11 500
5	≤ 23 000 €	≤ 18 000 €	≤ 14 000 €	≤ 13 000
6	≤ 25 500 €	≤ 19 500 €	≤ 15 000 €	≤ 14 000
7	≤ 28 500 €	≤ 21 500 €	≤ 16 500 €	≤ 15 000
8	≤ 31 000 €	≤ 23 500 €	≤ 18 000 €	≤ 16 500
9	≤ 43 500 €	≤ 30 500 €	≤ 26 500 €	≤ 26 500
10	> 43 500 €	> 30 500 €	> 26 500 €	> 26 500

(Source : ANIL - « Comment cibler les aides locales à l'accession à la propriété » - Mars 2011)

Exemple 3 de détermination des conditions de remboursement

Exemple avec dispositif anti effet d'aubaine

Pour un couple de 3 personnes, zone B2, neuf BBC, et une opération de 250000 €

RFR N-2	Montant opération /10
14 040 €	25 000 €
Montant retenu	25 000 €
Durée remboursement retenue	25 000 € / 1,7 = 14 706 tranche 5 - 23ans

Le seul RFR aurait donné la tranche 1 (30 ans et 45% de différé)

(Source : ADIL29)

Annexe n°2 : Les grands principes du PTZ+ (extrait du dossier de presse du MEDDTL de juillet 2011)



Retour sur les grands principes du PTZ+

Le nouveau PTZ+ est un des outils d'une réforme simple et efficace en faveur de l'accès à la propriété. Le PTZ+ accompagne le déclenchement de l'acte d'achat, il est universel pour les primo-accédants et sans condition de ressources.

- + **Plus adapté, le nouveau PTZ + prévoit des aides qui correspondent à la réalité actuelle du marché, permettant ainsi un rééquilibrage territorial**
 - Une action ciblée sur les zones de tensions du marché,
 - Une prise en compte des situations actuelles et différenciées de chaque territoire,
 - Des plafonds d'opérations actualisés, sur la base des prix et des surfaces correspondant au marché,
 - Une incitation à l'acquisition en zone tendue dans le neuf, dans des territoires où le déficit de logement est important pour faire du PTZ + un outil de production,
 - Une plus forte incitation à l'achat dans l'ancien en zone C, sans réduire pour autant l'aide apportée au neuf.

- + **Sur-mesure, la réforme aide mieux ceux qui en ont le plus besoin**
 - Un apport de l'Etat ciblé et proportionné aux besoins des ménages, et d'autant plus fort que les familles sont nombreuses,
 - Des barèmes plus simples, dimensionnés sur des prix réels,
 - Des plafonds différenciés en fonction des territoires,
 - Des durées d'emprunt jusqu'à 30 ans, adaptées aux revenus des ménages modestes, mais sans les risques liés aux « subprimes » : la solvabilisation des ménages modestes résulte de l'aide de l'Etat et non du relâchement des disciplines de prêt.

- + **Plus centré sur les besoins des primo-accédants (deux tiers du total des accédants), le nouveau PTZ + est universel et aide les familles des classes moyennes (par exemple les familles dont les revenus sont compris entre 2 et 4 SMIC qui étaient insuffisamment aidés par les dispositifs antérieurs).**
 - L'ensemble des locataires actuels, dans le neuf comme dans l'ancien sont concernés par la réforme, avec un effort particulier pour solvabiliser les classes moyennes et les familles,
 - En prévision une augmentation de 15 000 primo-accédants supplémentaires soit + 4% par an.

- + **Plus durable, le nouveau dispositif aura une visée environnementale importante**
 - Le PTZ +, en totale cohérence avec le Grenelle, est conçu pour encourager l'acquisition de logements BBC et pour valoriser l'amélioration des performances énergétiques des logements anciens. La quotité du prêt est réduite si, pour les logements neufs, ils ne sont pas BBC et pour les logements anciens, s'ils appartiennent à une catégorie énergétique E, F ou G,
 - Outre-mer, les logements sont tous considérés comme énergétiquement performants,
 - C'est une véritable reconnaissance de la « valeur verte » des logements : les acheteurs sont incités à acheter des logements performants. Les travaux de rénovation thermique réalisés par les vendeurs sont valorisés lors de la vente,
 - Les travaux sont finançables par le PTZ + lui-même et par l'éco-PTZ .



+ Plus efficace économiquement

- Le coût du PTZ + : 2,6 Md€ (soit plus qu'un doublement du PTZ qui coûtait en moyenne 1,2 Md€). La loi impose de respecter ce plafond : en cas de dérive du coût, les barèmes applicables aux futurs prêts devront être réduits.
- Economie nette réalisée à terme : en 2018, 200 millions d'euros d'économies par rapport à la dépense 2010.
- Une plus faible sensibilité à l'évolution des taux d'intérêt (si les taux d'intérêt augmentent, le coût fiscal du PTZ renforcé augmente deux fois moins que celui du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt – (13 % au lieu de 25%).

+ Un effort sans précédent en faveur de l'accession à la propriété

- Avec cette réforme qui consacre 2,6 Milliards d'euros à un PTZ renforcé et renforcé, l'Etat n'aura jamais autant investi pour l'accession à la propriété. Les dépenses consacrées à ces aides à l'acquisition d'un logement passent de 300 M€ en 2007 à 3,4 Md€ en 2012 (soit une hausse de 3,8 à 6Md€ entre 2007 et 2012 en intégrant les autres aides qui sont maintenues telles que le PEL, les APL accession la TVA à 5,5 dans les zones ANRU, etc).

+ Plus simple, la réforme fait reposer les aides à l'accession sur 3 dispositifs. Ils marquent les grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants.

- ▶ **Inciter à la préparation :** Le PEL encourage à la démarche d'épargne préalable nécessaire à l'accession à la propriété.
- ▶ **Déclencher l'acte d'achat :** Le PTZ+ est renforcé passant de 1,2 Milliard à 2,6 Milliards pour une efficacité maximisée.

Un nouveau dispositif est créé sur la base du Pass-Foncier, du PTZ, et du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Cette mutualisation financière permet d'optimiser et de proposer des montants de prêts très largement supérieurs aux montants actuels.

Le PTZ + est réservé aux primo-accédants et joue ainsi un véritable rôle incitatif pour déclencher l'acte d'achat et pour solvabiliser un plus grand nombre de ménages.

Il est démultiplié et plus attractif notamment dans le neuf dans les zones tendues (zones A et B1) pour répondre à la forte demande de logements.

Il est adapté aux réalités des territoires et son attractivité est particulièrement renforcée dans l'ancien dans les zones détendues (zones B2 et C) afin de revitaliser les « centres-bourgs ».

- ▶ **Sécuriser la solvabilité des ménages :** Les aides personnelles au Logement (A.P.L Accession) sont maintenues pour sécuriser les familles face aux accidents de la vie.

+ Plus cohérente, la réforme s'intègre avec les politiques publiques du logement

- En s'adaptant aux territoires, la réforme est complémentaire du dispositif Scellier,
- En augmentant la part des zones tendues dans le total des aides, la réforme va permettre de mieux orienter la production de logements vers les territoires actuellement déficitaires.





- Les volumes de production de logements sociaux en zone tendue sont en augmentation : en 2009 seuls 25 % des logements sociaux sont financés en zone A, l'objectif est de 31 % en 2010 et 35 % en 2011.
- L'objectif n'est pas tant de construire plus mais de construire là où existent de réels besoins à satisfaire.
- L'objectif de mixité et de promotion sociale dans les zones de rénovation urbaine est renforcé avec le maintien de la TVA à 5,5 % sous les plafonds de ressources cumulables avec le PTZ+ (pour les terrains dans les zones ANRU ou à moins de 500 mètres autour).

Le PTZ+ est donc un outil qui répond aux différents enjeux de la réforme pour l'accès à la propriété :

- ✓ Une réforme « sur mesure » qui s'adapte à la réalité des marchés du logement
- ✓ Une réforme pragmatique pour tendre vers la moyenne européenne du taux de propriétaire
- ✓ Une réforme qui favorise la maîtrise des dépenses publiques et l'efficacité économique
- ✓ Une réforme cohérente et universelle qui favorise les parcours résidentiels et une redynamisation de l'espace urbain

Annexe n°3 : Enquête régionale des ADIL auprès des établissements bancaires bretons



**ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT**

Evaluation régionale du dispositif d'accèsion à la propriété PTZ+ ADIL de Bretagne Echanges partenariaux

Contexte et objectifs

Entré en vigueur au 1^{er} janvier 2011, le **nouveau PTZ+** est un des outils de la réforme en faveur de l'accèsion sociale à la propriété. Le PTZ+ accompagne le déclenchement de l'acte d'achat, il est universel pour les primo-accédants et sans condition de ressources.

Les membres du Comité Régional de l'Habitat de Bretagne ont **souhaité une évaluation de l'impact du nouveau dispositif** par rapport au précédent PTZ en termes de répartition territoriale des bénéficiaires et de différentiel d'aides à l'échelle de la région.

La DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne) et les **quatre ADIL de Bretagne** (ADIL22, 29,35 et 56) ont signé une convention de partenariat afin de conduire cette analyse régionale qui vise à disposer d'une vision commune de l'impact du PTZ+ en Bretagne et d'en partager les résultats avec l'ensemble des acteurs privés et publics du logement.

Les premières restitutions sont prévues pour **octobre 2011**.

La mobilisation des partenaires des ADIL

L'analyse des données statistiques concernant les PTZ distribués en 2009 et 2010 permettra un état des lieux récent de l'accèsion aidée en Bretagne, complété par les premières notes du réseau ANIL/ADIL réalisées dans le cadre de la mission nationale confiée à nos agences par le Ministre en charge du logement afin d'évaluer l'impact éventuel du PTZ+ sur le coût des opérations et sur les prix des logements.

La mobilisation de nos partenaires, et tout particulièrement des principaux établissements de crédit membres des ADIL, nous paraît essentielle au bon déroulement de ces missions et à la qualité des résultats espérés.

Enquête sur la distribution des PTZ+ au 1^{er} semestre 2011

1/ INDICATIONS DE VOLUMES

- a) Quel est le **nombre de PTZ+** distribués par votre établissement de crédit entre le 1^{er} janvier et le 31 mai 2011 (ou au cours du 1^{er} semestre 2011 si cette information est disponible) :

.....

- b) **Quelle évolution** constatez-vous pour la même période entre 2010 et 2011 ? entre 2009 et 2011 ? :

.....

.....

2/ LA NATURE ET LOCALISATION DES OPERATIONS FINANCEES

- a) Quelle est la répartition des opérations :

- **Neuf / ancien** :

- **Collectif / individuel** :

- b) Quelles premières **évolutions** constatez-vous dans la répartition des opérations par nature de biens entre le nouveau et l'ancien dispositif PTZ ?

.....

.....

.....

.....

- c) Avez-vous des retours sur les **performances énergétiques** des logements construits ou achetés ?

- La part des logements neufs en **BBC** :

.....

- La classification des **DPE** pour les logements anciens (A,B,C,D,E,F,et G) :

- Part des logements dont le DPE est compris entre A et D :

- Part des logements dont le DPE est compris entre E et F :

- Part des logements dont le DPE est classé en G :

- d) Pouvez-vous indiquer une répartition géographique des opérations selon les **zones « Scellier »** :
- Part des opérations en B1 :
 - Part des opérations en B2 :
 - Part des opérations en C :

3/ LE PROFIL DES ACCEDANTS

- a) Quelle est la répartition par catégorie de **ménages** des emprunteurs du PTZ+ ?
- Personnes seules :
 - Couples sans enfant :
 - Couples avec enfants :
- b) Les clients souscripteurs d'un PTZ+ présentent-ils souvent des **ressources** supérieures aux anciens plafonds du PTZ ?
-
-

3/ AUTRES REMARQUES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Annexe n°4 : L'impact du PTZ+ en Bretagne sur l'accèsion à la propriété selon la localisation et la nature du projet – Note réalisée par les ADIL 22, 29, 35 et 56 (Novembre 2011)



NCE
TALE
'ION
MENT

L'impact du PTZ+ en Bretagne sur l'accèsion à la propriété selon localisation et la nature du projet

Simulations réalisées à partir du logiciel ADILPRIMO 2011

(à la disposition des partenaires des ADIL Bretonnes)

Note réalisée par les ADIL 22, 29, 35 et 56

Avec l'aimable contribution de l'ADIL 49

Aides à l'accèsion et approche territoriale des marchés : une prise en compte progressive

Jusqu'ici, le dispositif français d'aide à l'accèsion à la propriété appréhendait peu ou mal la problématique de l'accès aux marchés tendus et la question de la géographie de l'accèsion en général :

En 1995 la première version du PTZ (Prêt à taux Zéro) qui a fait suite au PAP (Prêt Aidé pour l'Accession à la Propriété) ne connaissait que l'Île de France et la Province.

Le NPTZ (Nouveau Prêt à Taux Zéro, dont la principale nouveauté consistait en l'élargissement à l'ancien sans condition de travaux), entré en vigueur le 1^{er} février 2005, s'est calé sur le zonage dit "Robien" et a enrichi l'approche territoriale des marchés de l'habitat en distinguant les zones A, B et C (selon le niveau de déséquilibre entre l'offre et la demande), mais avec des barèmes affichant toujours leur préférence pour la construction neuve (mesure en faveur de l'activité du bâtiment) ainsi qu'une très faible différenciation selon les territoires puisque, pour la détermination des coûts maxima d'opération, la zone B était assimilée à la zone C.

En conséquence, face aux évolutions défavorables des conditions posées à la primo-accession, à savoir la quasi absence de revalorisation des barèmes du PTZ, la hausse continue des prix de l'immobilier et des terrains à bâtir et la non prise en compte de la réalité des prix des marchés immobiliers, cette forme de "cécité géographique" n'a pu contrarier les phénomènes de glissement continu des opérations vers les zones détendues, de mitage des espaces ruraux et d'artificialisation des sols, de dévitalisation des centres bourg, d'augmentation des migrations pendulaires et de renforcement des émissions de gaz à effet de serre par l'usage renforcé de deux véhicules (bi-activité des ménages) ou encore de ségrégation spatiale douce et de disparition d'une forme de mixité sociale dans le cœur des agglomérations...

C'est pour rompre avec ces logiques de répartition territoriale des opérations qu'est intervenue la réforme de l'accèsion à la propriété avec les enjeux et objectifs affichés suivants :

1. Favoriser le recentrage géographique des opérations, spécialement la construction aidée vers les marchés tendus (augmentation de l'offre)
2. Rééquilibrer l'alternative neuf/ancien en zone détendue (faire évoluer la demande)

Le nouveau barème du PTZ+ introduit alors la dimension territoriale de l'opération à un triple niveau:

- S'agissant de la **quotité** du PTZ+ (pour le neuf uniquement : de 25% à 40% en BBC et de 15% à 22% hors BBC selon la situation en A-B1-B2-C du logement)
- S'agissant du **montant** de l'opération (ex : 134 K€ à 211 K€ pour 3 personnes de la zone C à A)
- S'agissant des **modalités de remboursement** (un même revenu peut faire gagner 4 à 6 tranches de remboursement selon la situation géographique du logement).

Alors que le Parlement examine dans le cadre de la Loi de Finances 2012 les modalités d'une évolution restrictive du PTZ+¹, qu'en est-il en pratique et pour cette année 2011 de cette nouvelle donne géographique ?

- Quels sont les effets potentiels des gains de solvabilités différenciés selon les zones de marché
- Quelles sont les options ou les termes d'un choix renouvelé pour les candidats à l'accession à la propriété ?

Pour tenter d'apporter un éclairage à ces deux questions nous avons **simulé** l'impact du PTZ+, en fonction de la zone d'implantation du projet et de la nature de l'opération (neuve ou ancienne), sur la capacité financière d'un couple avec un enfant qui envisage de réaliser une primo accession avec un prêt principal au taux nominal de 4,40% remboursable sur une durée de 25 ans.

Les différentes simulations sont présentées sous forme de **graphiques** qui modélisent le **budget maximum** que le ménage pourra mobiliser, sans apport personnel, en fonction du niveau de ses revenus nets mensuels.

La **visualisation superposée d'une zone de marché** telle qu'observée localement pour la primo accession sociale, permet de repérer rapidement les seuils de revenus nécessaires à la réalisation d'une accession en « entrée de gamme ».

Les territoires choisis sont (de la zone la moins tendue à la plus tendue):

1/ Les communes de Côte d'Armor (22) classées en zone C

2/ Les agglomérations de Vannes et Lorient (56) classées en zone B2

3/ L'agglomération de Brest Métropole (29) classée en zone B2

4/ et l'agglomération de Rennes Métropole (35) classée en zone B1

Les différentes hypothèses illustrées par les graphiques de cette note, amènent les premiers commentaires suivants :

¹ Cf article Habitat Actualité n° 124 (Novembre 2011) en fin de document

Le PTZ+ seul ne suffit pas à déclencher l'accèsion des ménages modestes (en dessous de 2 300 € mensuels dans notre exemple)

Quelle que soit la localisation et la nature du projet, ces ménages modestes ne pourront envisager une primo-accession **sans un apport personnel ou une aide locale conséquents**. Le nouveau dispositif marque en effet une rupture avec la logique antérieure du prêt PASS-FONCIER qui induisait de forts effets de leviers favorables à cette catégorie d'accédant. Désormais, la capacité d'emprunt, même augmentée par rapport au Prêt à 0% (Version 2008), est lissée et ne suffit pas à combler la marge importante restant à financer avec un taux d'effort contraint.

Les aides au logement et les différés de remboursement, demeurent pour leur part des éléments renforçant la solvabilité des emprunteurs modestes et détendant leur plan de financement, mais secondaires dans l'économie générale de l'opération.

Primo accession dans le neuf : Le PTZ+ apporte une forte injection de pouvoir d'achat en zone B1...

Pour la maison neuve, l'application concrète des barèmes conduit à une différenciation importante des zones de marché puisque, au plafond d'opération et pour une même classe énergétique, le montant maximum théorique du PTZ+ est doublé en zone B1 par rapport à la zone C (*pour 3 personnes = 33,5 K€ c/69,6 k€ en B1 BBC*)

En Bretagne, l'acquisition neuve d'un logement individuel de 4 pièces « en entrée de marché » est envisageable avec un PTZ+ et sans apport personnel (pour le ménage caractérisé plus haut):

- A partir de **2 500 €/mois** en zone C et B2 (Morbihan), **2 900 €/mois** en zone B2 (Finistère) et **2 800 €/mois** en zone B1.
- Pour des montants d'opérations de **140 000 €** en zone C, **150 000 €** en zone B2 (Morbihan), **160 000 €** en zone B2 (Finistère) et **170 000 €** en zone B1.

Le PTZ+ en cohérence avec les objectifs déclarés, favorise les zones tendues en augmentant - plus largement dans ces territoires - la solvabilité des ménages aidés par rapport à un financement classique.

Ainsi - et toujours dans le cas d'accédants en « entrée de marché » - ils obtiendront en zone B1 un PTZ+ (BBC ou non BBC) d'un montant **1,7 fois supérieur** à celui qu'ils auraient souscrits en zone B2 et **2,3 fois plus fort** qu'en zone C.

Si l'écart de solvabilité en zone B1 atteint **24 K€** avec un PTZ+ BBC et **14 K€** avec un PTZ+ non BBC par rapport à un financement hors PTZ, il est réduit à respectivement **15 K€** et **8 K€** en zone B2 et **11 K€** et **6 K€** en zone C...

La différenciation des prix entre ces mêmes zones de marché justifie la progressivité des gains de solvabilité dans le dispositif PTZ+. Avec 2 500 € euros de revenus nets mensuels, un même ménage peut acquérir un 4 pièces neuf de 140 000 € dans une commune périurbaine ou rurale des Côtes d'Armor ou de 150 000 € dans les agglomérations de Vannes et de Lorient : Le PTZ+ peut compenser l'écart de prix existant entre ces deux marchés (hors zones littorales spécifiques).

Pourtant, l'accèsion sociale dans les territoires plus « tendus » - tels que nos zones B2 (Finistère) et B1 (Rennes Métropole) - ne pourra jouer pleinement sans l'intervention complémentaire des aides des collectivités locales. En effet, le budget global du ménage obtenu grâce au nouveau dispositif permet de franchir un palier important mais restera, pour une majorité de ménages sans apport, insuffisant pour postuler au « marché libre ».

Il constitue malgré tout une base de travail très crédible pour les services habitat des collectivités pour mettre en place des programmes d'accèsion sociale, domaine où elles sont particulièrement sensibilisées, si l'on en juge par leur implication, notamment sur **Brest Métropole** et **Rennes Métropole**.

La Communauté Urbaine de Brest Métropole Océane, vient de s'engager sur un prêt bonifié à 0% pour l'acquisition d'un logement neuf individuel hors opérations ANRU et PSLA, de 15 000 € et 20 000 € pour les ménages de 3 et de 4 personnes, remboursable sur 12 ans ; les bénéficiaires percevant par ce dispositif un « équivalent subvention » de 3 000 à 4 000 €.

[Retrouver le détail des aides de Brest Métropole Océane sur le site de l'ADIL 29](#)

L'action renouvelée en octobre 2011 de **Rennes Métropole** en la matière illustre également la politique qu'une collectivité, depuis longtemps engagée dans l'accèsion aidée, peut définir en complément et/ou réajustement des dispositifs nationaux.

Les aides à l'accèsion de **Rennes Métropole** reposent sur 3 piliers essentiels :

1. Favoriser la production de logements neufs à **des prix encadrés** et contrôlés au m² de surface habitable
2. Octroyer une aide « à la surcharge foncière » venant en diminution du prix de vente du logement
3. Et apporter **une aide forfaitaire** directe à l'accèsion.

Les bénéficiaires ne doivent pas dépasser des plafonds de revenus actuels nets mensuels calés sur les barèmes du PSLA (moyenne des 12 derniers mois de salaires), ne jamais avoir été propriétaires au sens strict du terme, et demeurer ou travailler, pour au moins une personne du ménage candidat, dans une commune de la communauté d'agglomération.

Les aides sont ensuite calculées en fonction de la localisation du projet - en « extension urbaine » ou en « renouvellement urbain » - selon un barème familialisé, en distinguant le type d'habitat - individuel ou collectif - et plafonnées par rapport à la surface du logement.

De 2 250 € pour un célibataire, l'aide peut atteindre un maximum de 32 750 € pour un ménage avec 3 enfants.

[Retrouver le détail des aides de Rennes Métropole sur le site de l'ADIL 35](#)

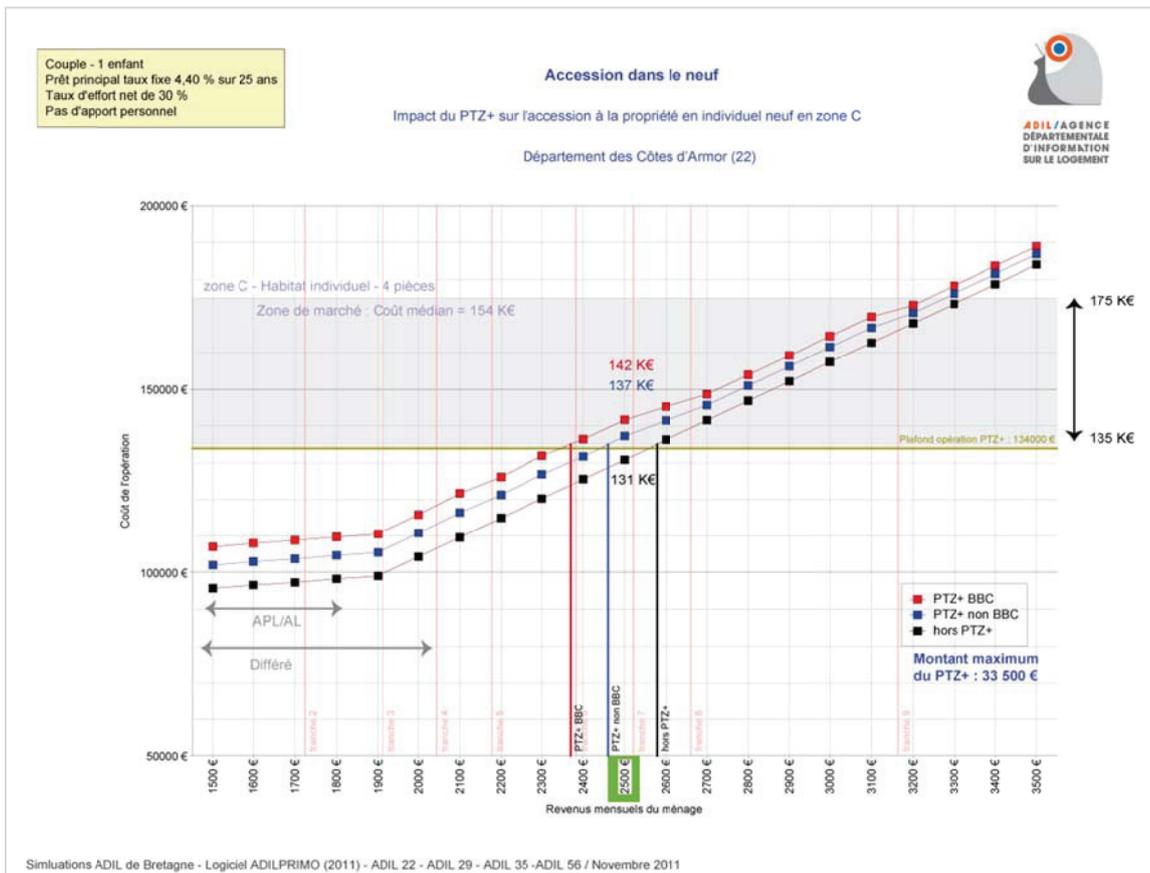
L'effet déclencheur des opérations neuves en zone B1 est considérablement renforcé par les aides de **Rennes Métropole**. Dans notre simulation (CF. graphique plus loin), la famille de 3 personnes a obtenu **14 115 € d'aide financière** et la possibilité d'acquérir un logement de 4 pièces de 85m² à un prix maximum de **163 880 €**.

Le niveau de revenus à partir duquel ce ménage peut désormais accéder en zone B1 sans apport est de **2 200 €/ mois** et abaissé d'au moins 600 € mensuels par rapport à une accession sans aides de la collectivité.

Les ménages très modestes (en dessous de 2 200 €/mois dans l'exemple) peuvent également revenir dans le champ de l'accession moyennant un apport personnel raisonnable.

Cette nouvelle donne ouvre une véritable alternative au ménage entre une accession en individuel groupé sur un lotissement dense en zone urbaine, et une accession classique en individuel pur sur une parcelle plus grande en secteur diffus en périurbain.

On s'interroge alors sur le risque de concurrence éventuelle entre territoires frontaliers classés dans des zones différentes. Par la diffusion connue des prix du foncier et les coûts de construction identiques en maison individuelle, des communes zonées en C jouxtant directement les territoires B1 pourraient être pénalisées par la solvabilisation moindre apportée par le PTZ+ sur leur secteur.



Couple - 1 enfant
Prêt principal taux fixe 4,40 % sur 25 ans
Taux d'effort net de 30 %
Pas d'apport personnel

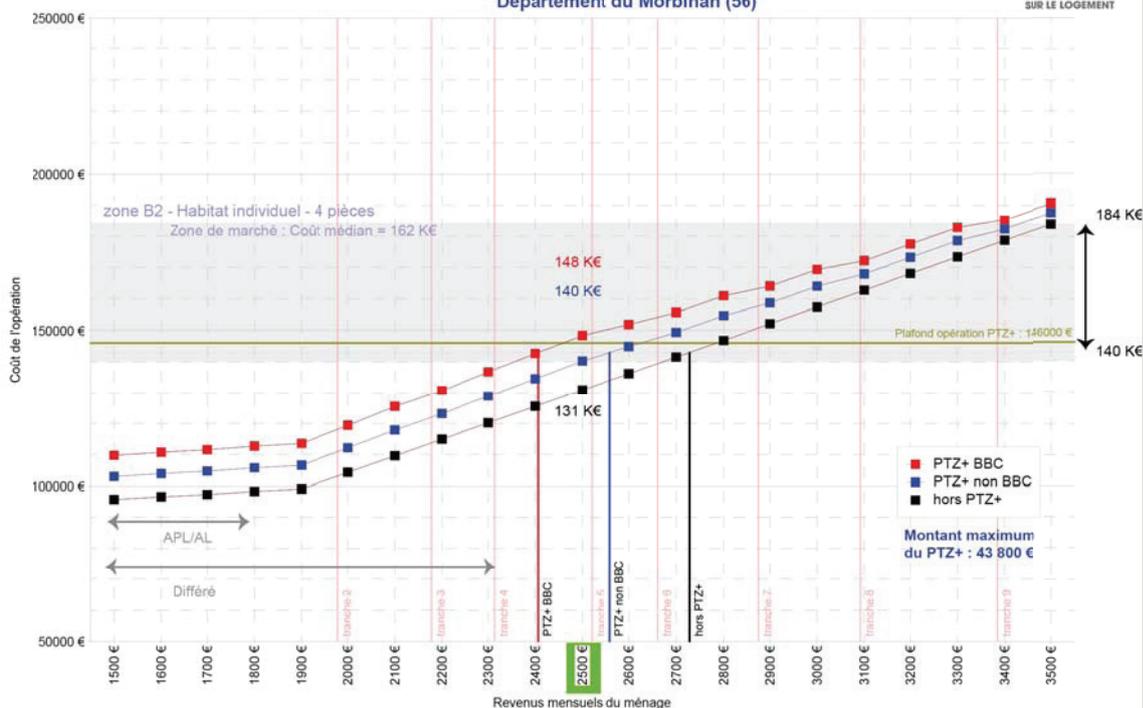
Accession dans le neuf

Impact du PTZ+ sur l'accession à la propriété en individuel neuf en zone B2



ADIL AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

Département du Morbihan (56)



Simulations ADIL de Bretagne - Logiciel ADILPRIMO (2011) - ADIL 22 - ADIL 29 - ADIL 35 - ADIL 56 / Novembre 2011

Couple - 1 enfant
Prêt principal taux fixe 4,40 % sur 25 ans
Taux d'effort net de 30 %
Pas d'apport personnel

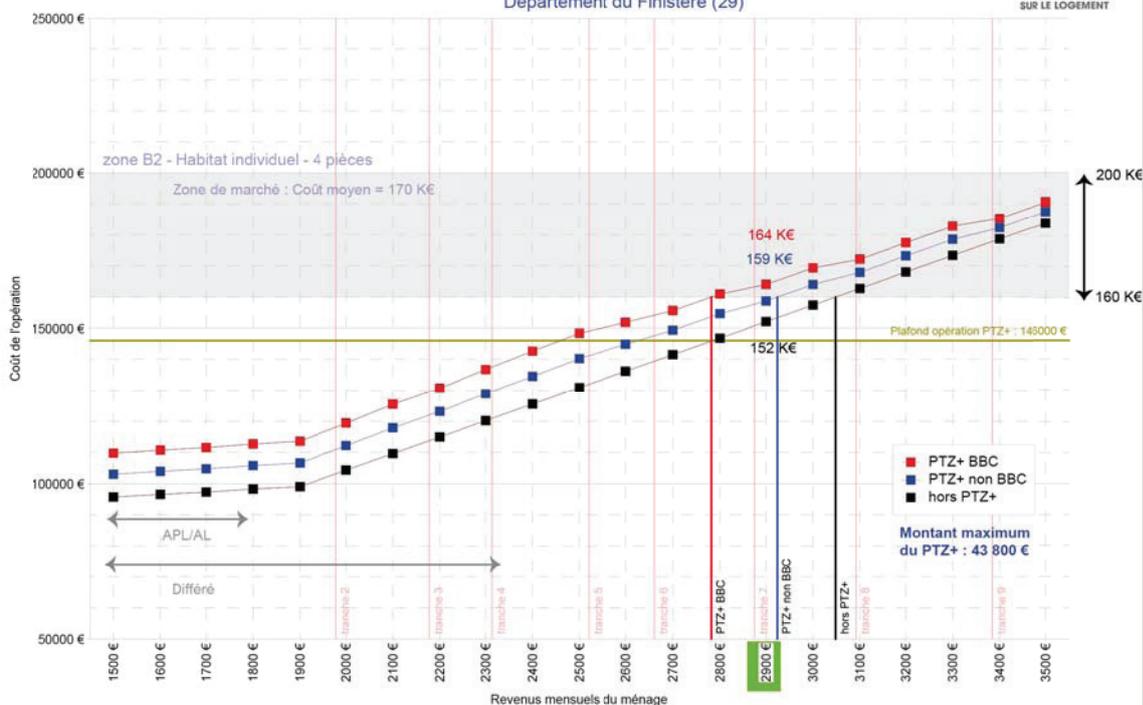
Accession dans le neuf

Impact du PTZ+ sur l'accession à la propriété en individuel neuf en zone B2



ADIL AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

Département du Finistère (29)



Simulations ADIL de Bretagne - Logiciel ADILPRIMO (2011) - ADIL 22 - ADIL 29 - ADIL 35 - ADIL 56 / Novembre 2011



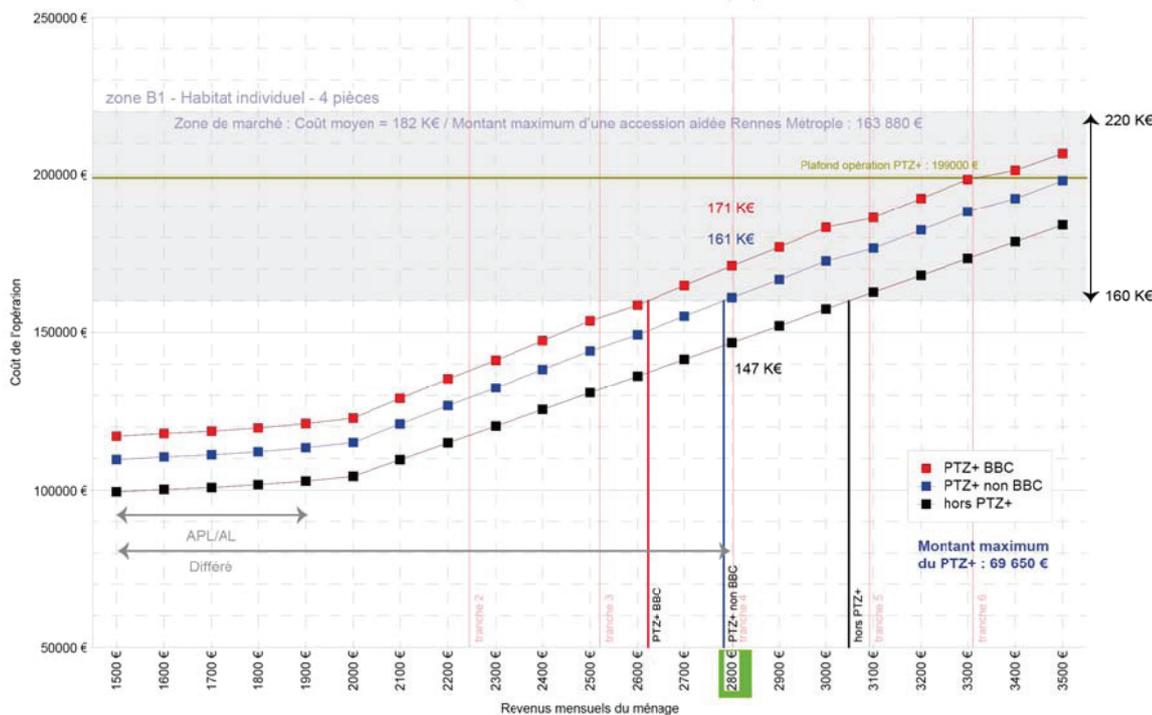
ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

Couple - 1 enfant
Prêt principal taux fixe 4,40 % sur 25 ans
Taux d'effort net de 30 %
Pas d'apport personnel

Accession dans le neuf

Impact du PTZ+ sur l'accession à la propriété en individuel neuf en zone B1

Département d'Ille-et-Vilaine (35)



Simulations ADIL de Bretagne - Logiciel ADILPRIMO (2011) - ADIL 22 - ADIL 29 - ADIL 35 - ADIL 56 / Novembre 2011

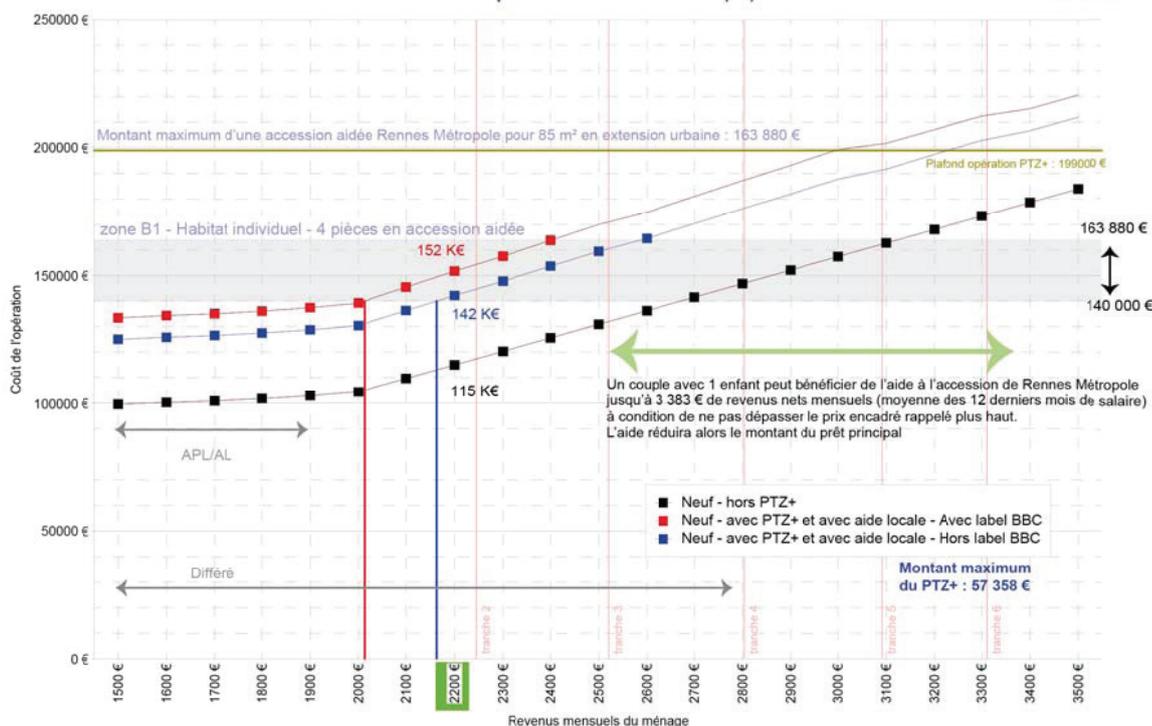


ADIL / AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

Couple - 1 enfant
Prêt principal taux fixe 4,40 % sur 25 ans
Taux d'effort net de 30 %
Pas d'apport personnel

Accession aidée dans le neuf - Rennes Métropole

Impact du PTZ+ et des aides de RM
sur l'accession à la propriété en individuel neuf en zone B1
Département d'Ille-et-Vilaine (35)



Simulations ADIL de Bretagne - Logiciel ADILPRIMO (2011) - ADIL 22 - ADIL 29 - ADIL 35 - ADIL 56 / Novembre 2011

Dans les zones détendues, un rééquilibrage entre le neuf et l'ancien... au profit de l'ancien

Depuis 2005 et l'ouverture du Prêt à 0% à l'ancien sans condition de travaux, les opérations en ancien sont majoritaires dans la primo accession aidée et le PTZ+ a conforté cette tendance - En Bretagne, 54% des opérations financées avec un prêt à 0% en 2010, et 70% au 1^{er} semestre 2011.

Si les précédents crus Ptzdistes ont plutôt concentré ce type de projet dans les pôles urbains, principaux et secondaires, l'application des nouveaux barèmes PTZ+ conduit à un rééquilibrage entre le neuf et l'ancien dans l'ensemble des zones C, y compris dans les zones périurbaines ou de rurbanisation.

Ainsi, la capacité d'emprunt pour un ménage de 3 personnes en zone C en Bretagne, est, pour des acquisitions « d'entrée de marché » **quasiment identique en ancien étiquette énergétique ABCD et en neuf non BBC**. Elle présente un différentiel d'à peine 4 000 € en zone B2 (Morbihan).

Cette volonté affichée de ne plus privilégier le neuf au détriment du bâti existant fait que **l'ancien retrouve une seconde jeunesse** et ouvre une alternative renouvelée entre :

- la maison de ville ou de bourg sur les petites unités urbaines et bourgs ruraux ainsi que les pavillons existants des premières tranches de lotissement des années 90-2000
- la construction neuve en sortie de bourg ou lotissement périphérique ou sur du foncier non aménagé...

La relative neutralité du barème et la fin de l'effet de levier de l'aide en faveur de la construction pourrait bien entraîner **un déplacement d'une partie de la clientèle du neuf vers l'ancien...** Tant il est vrai que :

- déjà, après le choix souvent irrévocable du type de logement, le caractère neuf ou ancien de l'individuel est affaire de circonstances...
- Que l'accession en individuel ancien est majoritaire en France de province et constitue aussi une accession par la petite porte du fait de son coût plus modique
- Que l'éco ptz, un CIDD (crédit d'impôt développement durable) et des aides locales peuvent venir s'ajouter au financement principal (*à défaut de prise en compte de la performance énergétique après travaux dans le financement initial*).

En Bretagne, un PTZ+ en étiquette énergétique ABCD permettra à un couple avec 1 enfant d'acquérir, sans apport, une maison autour de **129 K€** en zone C, **140 K€** en B2 (Morbihan), **144 K€** en B2 (Finistère) et **158 K€** en B1 à partir de revenus nets mensuels de **2 400 €** en C, **2 600 €** en B2 (Morbihan), **2 700 €** en B2 (Finistère), et **2 900 €** en B1.

Au 1^{er} semestre 2011, 59% des logements anciens financés avec un PTZ+ entraient dans ce classement énergétique « vertueux » qui seul permet un financement majoré par rapport à un financement hors PTZ ; les classements inférieurs EF et surtout G n'apportant qu'une contribution limitée. La question demeure ici de l'adaptation pratique des bilans énergétiques aux données économiques...



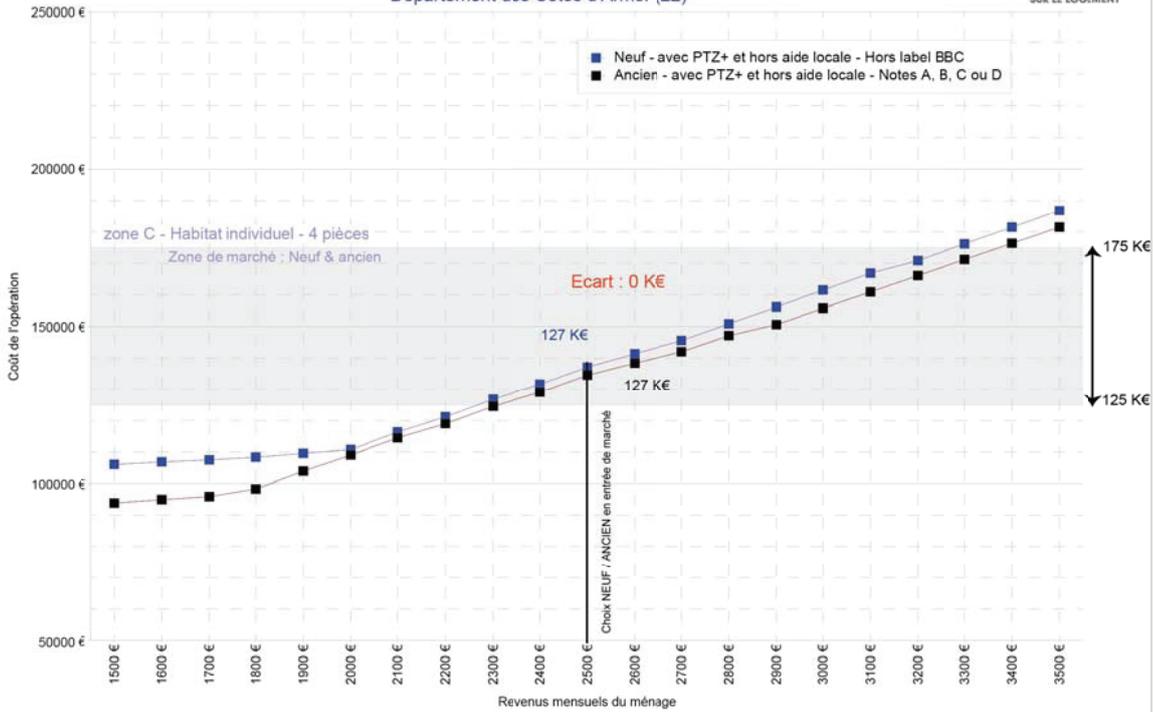
ADIL AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

Couple - 1 enfant
Prêt principal taux fixe 4,40 % sur 25 ans
Taux d'effort net de 30 %
Pas d'apport personnel

Neuf non BBC / Ancien ABCD - Zone C

Impact du PTZ+ sur l'accession à la propriété en individuel

Département des Côtes d'Armor (22)



Simulations ADIL de Bretagne - Logiciel ADILPRIMO (2011) - ADIL 22 - ADIL 29 - ADIL 35 - ADIL 56 / Novembre 2011



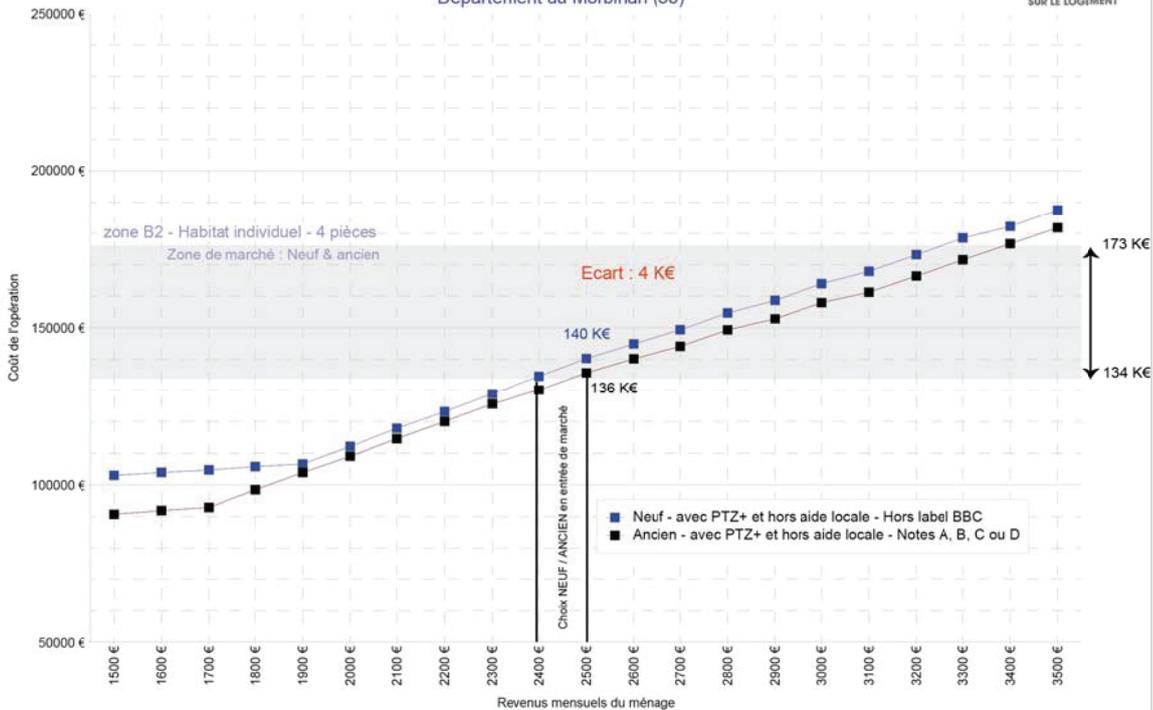
ADIL AGENCE
DÉPARTEMENTALE
D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT

Couple - 1 enfant
Prêt principal taux fixe 4,40 % sur 25 ans
Taux d'effort net de 30 %
Pas d'apport personnel

Neuf non BBC / Ancien ABCD - Zone B2

Impact du PTZ+ sur l'accession à la propriété en individuel

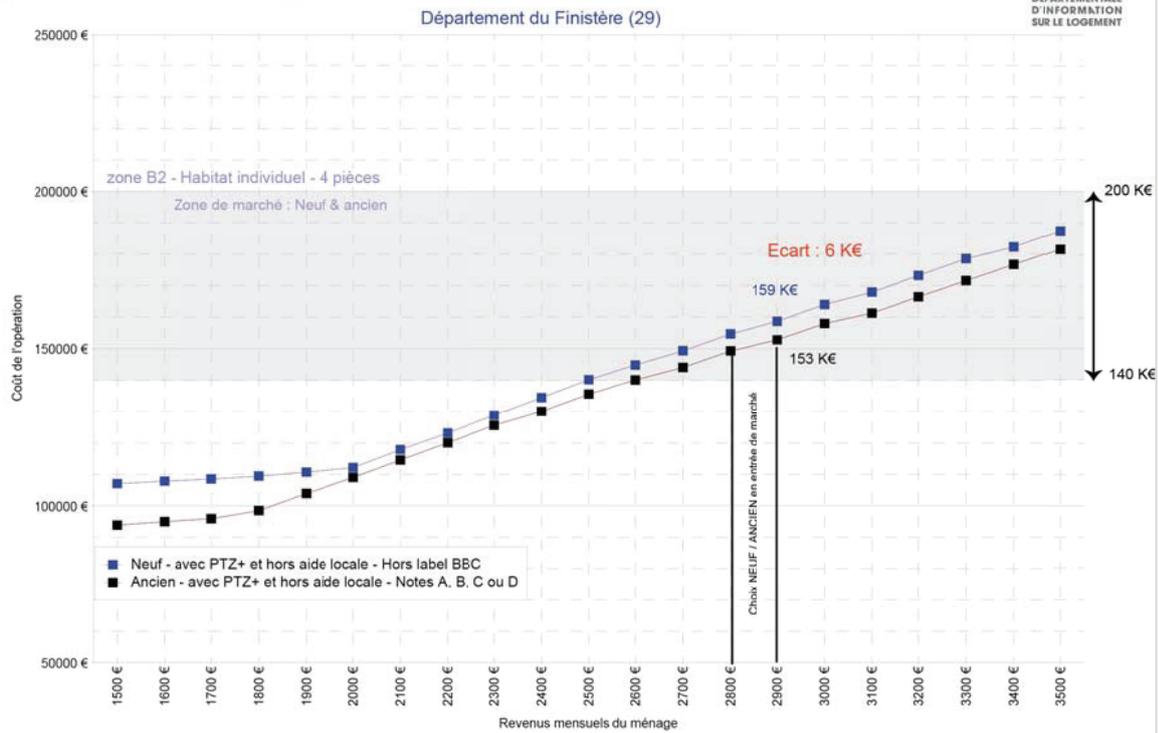
Département du Morbihan (56)



Simulations ADIL de Bretagne - Logiciel ADILPRIMO (2011) - ADIL 22 - ADIL 29 - ADIL 35 - ADIL 56 / Novembre 2011

Couple - 1 enfant
Prêt principal taux fixe 4,40 % sur 25 ans
Taux d'effort net de 30 %
Pas d'apport personnel

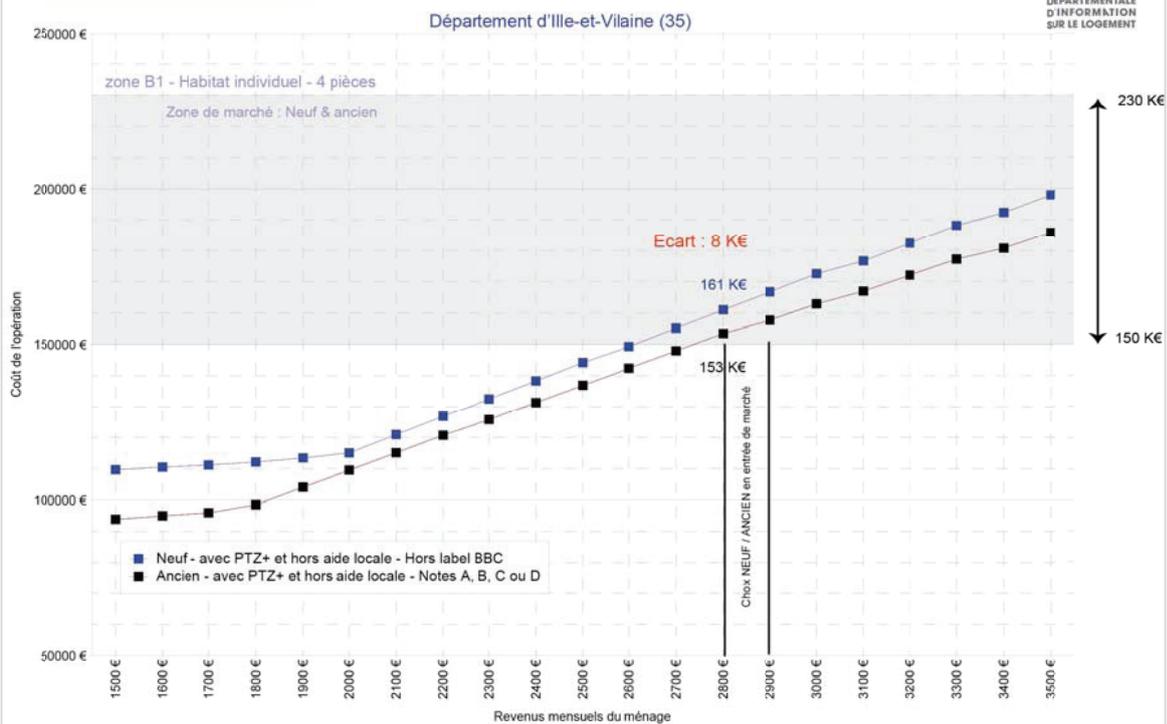
Neuf non BBC / Ancien ABCD - Zone B2
Impact du PTZ+ sur l'accèsion à la propriété en individuel



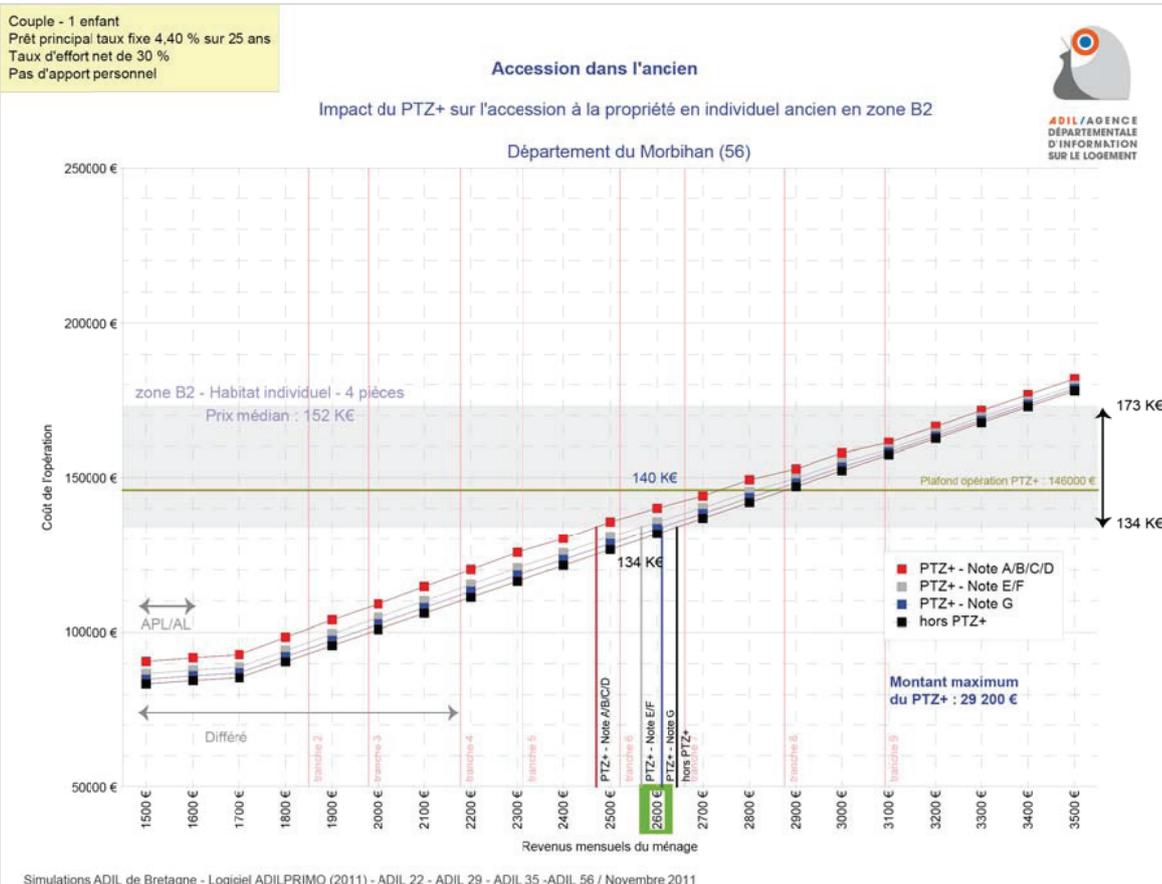
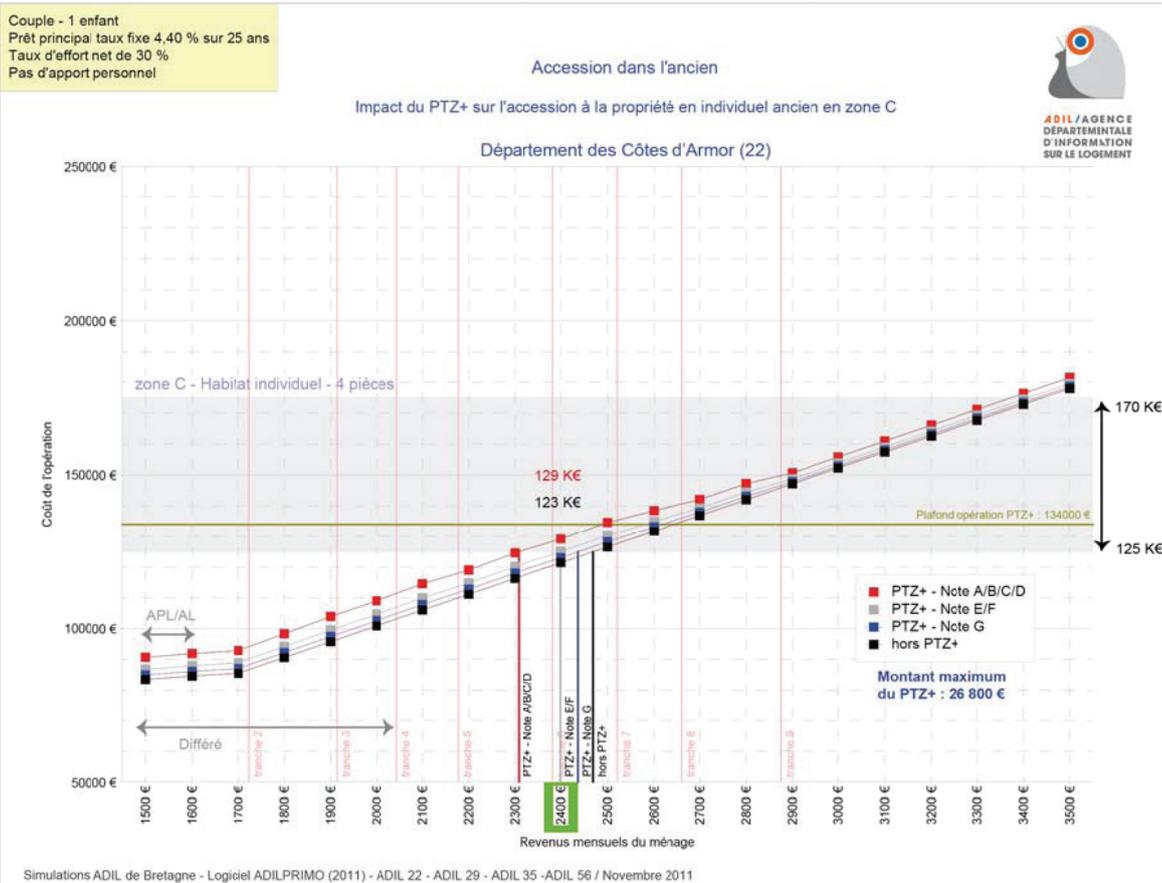
Simulations ADIL de Bretagne - Logiciel ADILPRIMO (2011) - ADIL 22 - ADIL 29 - ADIL 35 - ADIL 56 / Novembre 2011

Couple - 1 enfant
Prêt principal taux fixe 4,40 % sur 25 ans
Taux d'effort net de 30 %
Pas d'apport personnel

Neuf non BBC / Ancien ABCD - Zone B1
Impact du PTZ+ sur l'accèsion à la propriété en individuel



Simulations ADIL de Bretagne - Logiciel ADILPRIMO (2011) - ADIL 22 - ADIL 29 - ADIL 35 - ADIL 56 / Novembre 2011



Le projet de réforme du PTZ+ : le monde tel qu'il est et tel qu'il devrait être... (Extrait de la revue ANIL/ADIL Habitat Actualité n° 124 de novembre 2011 - Bernard Vorms, Président du FGAS, Directeur Général de l'ANIL)

« Moins d'un an après son lancement, l'économie du PTZ+ est remise en cause, du fait de la contrainte qui pèse sur les finances publiques. Celle-ci trouve un bon indicateur dans l'écart qui se creuse depuis la mi-septembre entre les taux auxquels la France et l'Allemagne empruntent respectivement sur les marchés financiers.

Le principal enjeu de la réforme mise en place en janvier 2011 consistait à cibler l'aide sur les zones dites « tendues », celles où la demande est la plus forte et les prix les plus élevés, afin de mieux mettre en adéquation l'aide et le besoin financier des acheteurs, et aussi, à terme, pour inciter les constructeurs à développer leur offre. Le deuxième visait à prendre en compte les objectifs de développement durable : l'aide apportée aux projets, qu'il s'agisse de construction ou d'achat d'un logement ancien, étant beaucoup plus généreuse pour les logements économes en énergie.

Le projet d'amendement du Gouvernement portait cette logique à l'extrême, en ce qu'il proposait de supprimer totalement le PTZ+ en zone C et B2 et de le maintenir en zone B1 et A, mais sous condition de performances énergétiques. Rappelons qu'au premier trimestre 2011, 75% des PTZ+ ont été accordés pour l'achat de logements anciens. Parmi les opérations neuves financées en PTZ+, 71% étaient situées en zone C et B2 et 29% en zone A et B1.

S'agissant de l'achat de logements anciens, le projet proposait de revenir à la situation qui prévalait avant la réforme de 2005 quand seules les opérations intégrant un fort pourcentage de travaux pouvaient prétendre au PTZ+. Enfin, l'universalité du PTZ+, objet de polémiques, était remise en cause, puisqu'un plafond de ressources était introduit.

Il n'est pas possible de déduire du nombre d'opérations réalisées en 2011, ce qu'auraient été les conséquences de ce nouveau dispositif, ne serait-ce que parce que l'effet déclencheur du PTZ+ est probablement beaucoup plus fort en construction neuve que pour l'achat d'un logement ancien. De même, au sein de la construction neuve, cet effet déclencheur diminue à mesure que les prix s'élèvent, donc avec la tension du marché ; dans les zones les plus tendues, les aides à la solvabilité ne permettent pas de compenser l'absence d'apport personnel.

L'économie attendue était de 1,8 milliards d'€, soit 800 millions d'€ contre 2,6 milliards d'€ dans la configuration précédente.

Les députés ont rejeté cet amendement pour adopter un texte dont les objectifs sont presque opposés puisqu'il revient à réserver complètement le PTZ+ au neuf, sans le cantonner aux seules zones A et B1 et sans prise en compte des performances énergétiques. Le PTZ+ serait réservé aux opérations BBC, mais seulement à partir de 2013. Le PTZ+ sera accordé sous plafond de ressources. Il faut attendre le vote du texte définitif pour être fixé.

Reste qu'il est possible d'éclairer ce qui différencie ces deux visions des aides à l'accession, qui reflètent un peu l'opposition entre le monde tel qu'il est et le monde tel qu'il devrait être ou entre le court et le long terme.

Commençons par ce qui fait consensus. La suppression du plafond de ressources introduite dans le PTZ+ en 2011 ne s'expliquait que par le fait que la réforme était présentée comme faisant suite au crédit d'impôt qui était également accordé sans plafond de ressources. Le fait de réserver l'aide au neuf constitue un retour aux sources : depuis la création du PAP en 1976 jusqu'à la réforme de 2005, les aides à l'accession avaient toujours été réservées à la construction neuve ou à ce que l'on appelait l'acquisition-amélioration, c'est-à-dire l'achat d'ancien avec un très fort pourcentage de travaux. L'objectif était d'accroître le parc de logements ou de l'améliorer. Le PAP, puis le PTZ, jouaient à la fois le rôle d'aide au logement et d'aide au soutien de l'activité du bâtiment, donc d'aide à l'emploi. Alors que l'évaluation du PTZ réalisée en 2002, par l'Inspection Générale des Finances, le Conseil général des Ponts et Chaussées et l'ANIL, à la demande du ministère des Finances et de celui du Logement, avait donné lieu à des préconisations divergentes de la part des experts, aucun d'entre eux n'avait avancé l'idée d'une aide à l'achat de logement ancien non assortie de travaux, telle qu'elle a été introduite en 2005.

C'est à propos de la volonté de recentrage géographique des aides que les divergences sont les plus radicales. Là où la demande excède largement l'offre, le coût des opérations est évidemment beaucoup plus élevé. Le colloque que vient d'organiser l'ANIL (25 octobre 2011) a mis en évidence le fait que les coûts de construction s'élevaient avec la densité urbaine, mais la véritable variable d'ajustement reste le prix du foncier. S'en étonner serait une attitude proche de celle du savant Cosinus « qui déplorait la stupidité de l'administration [des omnibus] dont les véhicules sont complets précisément aux heures où il y a beaucoup de monde ». Aux yeux des députés, diriger les aides vers les zones tendues reviendrait à subventionner dans un mouvement sans fin les détenteurs du foncier ; mieux vaudrait diriger les aides là où il est possible de les utiliser, c'est-à-dire dans les zones moins denses où les ménages peuvent faire construire les maisons individuelles qui répondent majoritairement à leurs souhaits. De la même façon, les députés dressent le constat de la faible rentabilité, appréciée individuellement pour chaque ménage, des constructions à haute performance énergétique, pour repousser dans le temps les exigences dans ce domaine.

Ce débat se déroule dans une période de crise, mais il n'est pas nouveau : on sait que les aides à guichet ouvert sont d'autant plus diffusées qu'elles sont moins nécessaires. Cantonner le PTZ+ aux zones tendues, est-ce pousser à l'inflation des prix du foncier et le condamner à terme ? Le distribuer pour l'essentiel dans le milieu rural, est-ce favoriser les effets d'aubaine ? La crise remet sur le devant de la scène les réflexions sur la maîtrise du coût du foncier. Périodiquement, il est fait référence, sans trop de précisions, à la pratique des Pays-Bas qui distinguent entre la propriété privée du sol et l'appropriation publique de la valeur qui résulte de l'usage qui en est fait. C'est pourtant cette voie qu'il faudrait approfondir. »

Bibliographie

Titre de la publication	Auteur	Année de publication	Lien internet
Références réglementaires et législatives, rapports parlementaires, ...			
Loi n° 2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011			http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00023314376&fastPos=3&fastReqId=582657316&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte
Décret n°2010-1704 du 30 décembre 2010 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété	État	2010	http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00023332765&fastPos=1&fastReqId=2054352969&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte
Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété	État	2010	http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT00023332971&fastPos=24&fastReqId=607117475&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte
Études, publications, analyses			
Publications et études du réseau ANIL/ADIL	ANIL		http://www.anil.org/fr/publications-et-etudes/index.html
L'accession aidée dans les Côtes d'Armor	ADIL22	oct-10	http://www.adil22.org/fileadmin/Sites/ADIL_22/pdf/L_accession_aidee_en_2009_-_etude_ADIL_22.pdf
Bilan statistique des Nouveaux Prêts à 0% émis en 2010	SGFGAS	2011	https://www2.sgfgas.fr/presentation/Stats/NPTZ/NPTZ_Bilan_de_production.pdf
Focus sur l'accession sociale à la propriété dans le Finistère – ADIL HABITAT ACTUALITE	ADIL 29	sept-08	http://www.adil.org/29/Docadil/Etudes/PTZ_29_2007.pdf
Accession aidée en Ille-et-Vilaine en 2009	ADIL 35	juin-10	http://www.adil35.org/inclure.php?cible=http://www.adil35.org/images/a/pdf/PTZ35_2009_Note4_09.pdf
L'accession aidée à la propriété en Morbihan en 2009	ADIL 56	sept-10	http://www.adil.org/56/images/a/pdf/PTZ09MORBIHAN_ANNEXES.pdf
Flash d'Octant n°155 – Les dépenses de logement en 2006 : une facture moins salée en Bretagne	INSEE Bretagne	déc-09	http://www.insee.fr/fr/insee_regions/bretagne/themes/flash/flash155/flash155.pdf
L'accession à la propriété en Isère aidée par un PTZ	ADIL 38	sept-10	http://www.adil38.org/fileadmin/Sites/Site_de_I_ADIL_38/Actualite/note_PTZ_231210.pdf
Clauses et dispositifs anti-spéculatifs dans l'accession aidée à la propriété	ANIL	mars-11	http://www.anil.org/en/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2011/clauses-et-dispositifs-anti-speculatifs-dans-l-accession-aidee-a-la-propriete/index.html
Comment cibler les aides locales à l'accession à la propriété	ANIL	mars-11	http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2011/Guide_Aides_2011.pdf
Les projets d'accession à la propriété étudiés dans les ANIL en 2010	ANIL	avr-11	http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2011/accession_propriete_adil_2010.pdf
Les aides locales à l'accession à la propriété – Volume 1	ANIL	oct-06	http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2006/aides_locales_accession_propriete_volume1.pdf
Le bail emphytéotique : une voie pour aider l'accession dans les zones les plus chères	ANIL	mai-11	http://www.anil.org/fr/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2011/le-bail-emphyteotique-une-voie-pour-aider-l-accession-dans-les-zones-les-plus-cheres/index.html
L'accession sociale à la propriété dans le neuf : une approche géographique	ANIL	sept-10	http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2010/accession_sociale_propriete_neuf.pdf
Note de conjoncture PTZ	DREAL Basse-Normandie	2010	http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/PTZ_cle0b39be.pdf
L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels – le 1er trimestre 2011 et les tendances récentes	Crédit Logement Institut CSA	2011	http://www.creditlogement.fr/Upload/Observatoire/Fichier_112.pdf
Le prêt à taux zéro	ADIL 79	2010	http://www.adil.org/79/inclure.php?cible=http://www.adil.org/79/images/a/pdf/Note_PTZ_2010.pdf
Impact du nouveau prêt à taux zéro (PTZ+) sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages	Crédit Foncier Dauphine Université	mars-11	http://chaireville-immobilier.fondation.dauphine.fr/fileadmin/mediatheque/actualites/immobilier/ODI-78_P14-21_CAPACIM.pdf
Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010	INSEE	déc-04	http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=ip1350
Articles, dossiers de presse, communiqués, ...			
Communiqué de presse « Bilan et perspectives des marchés immobiliers : le Crédit Foncier présente son étude annuelle »	Crédit Foncier	mars-11	http://www.creditfoncier.com/2011/03/23/bilan-et-perspectives-des-marches-immobiliers-le-credit-foncier-presente-son-etude-annuelle-2/
Article « après la crise des subprime, comment développer l'accession à la propriété ? »	LaViedesIdées.fr	janv-08	Laviedesidees.fr
ClésActu n°233- « avec le PTZ+, l'État s'engage pour une France de propriétaires »	Ministère du Budget	janv-11	http://www.vaucluse.gouv.fr/IMG/pdf/cle_PTZ.pdf

Titre de la publication	Auteur	Année de publication	Lien internet
Dossier de presse « Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET et Benoist APPARU signent le 100 000ème PTZ+ »	MEDDTL	mai-11	http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2011-05-09_DP_100_000eme_PTZ_.pdf
Dossier de presse « Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET et Benoist APPARU annoncent le 200 000ème PTZ+ »	MEDDTL	juil-11	http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=23593
Communiqué « L'impact du PTZ+ »	ANIL	juil-11	http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/plan%20110629_def(1).pdf
Dossier de presse « Présentation de la réforme des aides à l'accession à la propriété – Val de Marne, 14 septembre 2010 »	Présidence de la République	sept-10	http://www.elysee.fr/president/root/bank_objects/10-09-14-reforme-aides-accession-propriete.pdf
Article « posséder son toit est une forme d'assurance-vie »	METRO		http://www.Metrofrance.com/nkm
Article « Une mission sur les effets du PTZ+ »	Actualités Habitat	févr-11	
Statistiques, données, ...			
Statistiques sur le PTZ et PTZ+	SGFGAS	2011	https://www1.sfgas.fr/portal/hcleip

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

**Ministère de l'Écologie, du Développement durable,
des Transports et du Logement**

DREAL Bretagne - l'Armorique
10, rue Maurice Fabre - CS 96515
35065 Rennes

Tél. 33 (0)2 99 33 45 55
Fax. 33 (0)2 99 33 44 33

N° étude : ISRN EQ-DRE35/RE--11-03--FR