



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance Plénière du 22 février 2013

Accession à la propriété en région Nord Pas-de-Calais

La région compte 56% de ménages propriétaires (58% France entière), taux en faible progression puisqu'il n'a évolué que d'un point en 10 ans. Il est à noter que ce taux atteint 72% en zone C de la région, mais n'est que de 47% en zone B1.

1. Evolution récente du dispositif

Le dispositif 2011 : le Prêt à Taux Zéro+

Le nouveau PTZ + instauré en 2011, réservé aux primo-accédants et sans condition de ressources visait à jouer un véritable rôle incitatif pour déclencher l'acte d'achat, à solvabiliser un plus grand nombre de ménages et permettre une meilleure répartition territoriale de l'accession à la propriété.

Le montant du prêt était modulé en fonction de la localisation et du statut du logement (dans le neuf en zones tendues pour soutenir la construction et dans l'ancien en zones détendues pour revitaliser les «centres-bourgs ») tout en encourageant la performance énergétique (majoration de la quotité du prêt pour les Bâtiments BBC) et la vente HLM (majoration de la quotité pour les ventes de logement HLM).

Le PTZ+ 2012 : un recentrage sur les logements neufs

A compter du 1^{er} janvier 2012, le dispositif PTZ+ a fait l'objet de nouvelles modifications :

- les logements anciens, hors exceptions (acquisition d'un logement social), ne sont plus éligibles au dispositif
- le PTZ+ est également soumis au respect d'un plafond de ressources (plafonds applicables au PLI), en fonction de la zone géographique (zonage « A / B1 / B2 / C ») et du nombre de personnes destinées à occuper le logement

2. Evolution 2013 du PTZ+ : faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes

Avec pour ambition de faciliter l'accès la propriété des ménages les plus modestes, le dispositif évolue une nouvelle fois à compter du 1^{er} janvier 2013. Il reste toutefois ciblé sur le neuf, hors acquisition par un ménage du logement social qu'il occupe ou acquisition d'un logement ayant fait l'objet de lourds travaux de rénovation.

Des conditions de remboursement améliorées pour les ménages les plus modestes

Les foyers dont les revenus sont situés dans les tranches 1 et 2 du barème (soit les plus basses parmi les 5 du barème), bénéficient désormais de conditions de remboursement plus avantageuses. Ils peuvent en effet bénéficier d'un **différé de remboursement de leur PTZ+ égal à 14 ans pour la tranche 1 du barème et à 5 ans pour la tranche 2 du barème.**

L'obtention du PTZ+ est, comme en 2012, soumise au respect d'un plafond de ressources qui sera fonction du zonage et du nombre de personnes. Ce barème est toutefois revu à la baisse pour l'année 2013.

Une exigence de performance énergétique

En 2013, pour être éligibles au PTZ+, les logements devront respecter les conditions de performance énergétiques suivantes :

Les logements neufs:

- soit respecter la réglementation thermique RT 2012.
- soit bénéficier du label bâtiment basse consommation BBC 2005 (pour les logements ayant eu un dépôt de permis de construire avant 2013)

Les logements issus de transformation de locaux ou remis à neuf au sens fiscal:

- soit bénéficier du label "HPE rénovation 2009" ou « BBC rénovation 2009"
- soit respecter les exigences de performance énergétique globale pour au moins deux des quatre catégories prévues par le décret (isolation de la toiture et des murs donnant sur l'extérieur; fenêtres ; système de chauffage; système de production d'eau chaude sanitaire)

Les caractéristiques du nouveau PTZ+

Le profil de remboursement du PTZ+ accordé à l'acheteur dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinés à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien).

Le montant des revenus pris en compte pour déterminer le profil de remboursement est le même que celui utilisé pour l'application du plafond de ressources. Le montant de revenus retenu est ensuite divisé par un coefficient familial (de 1 à 2,3) qui dépend du nombre de personnes destinés à occuper le logement.

Les conditions de remboursement du PTZ+ sont quant à elles déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt en fonction de la tranche à laquelle appartient le ménage. Cette tranche est déterminée en fonction du revenu modifié par le coefficient familial, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement. La durée de remboursement du PTZ+ évoluera de 12 à 25 ans et sera ainsi plus courte pour les revenus les plus élevés.

Si la quotité pour l'ancien (acquisition d'un logement social) est maintenue à 10 % (sans impact de la localisation du logement, les quotités de droit commun en vigueur pour les logements neufs évoluent en 2013 et sont fonction de la localisation, soit :

- 18% en zone C
- 21% en zone B2
- 26% en zone B1
- 33% en zone A

3. Evolution des résultats en région

Au cours de l'année 2011, le PTZ+ a rencontré un véritable succès avec **20 483 PTZ+ contractés**, soit un volume assez nettement supérieur aux années précédentes (environ 16 000 en 2010 après 13 000 environ en 2006 et 2007 et 12 000 en 2008 et 2009). La fin de mise en œuvre du dispositif 2011 a par ailleurs connu un pic avec **6 700 PTZ+ au 4^{ème} trimestre 2011**

Toutefois, ce succès est essentiellement celui de l'acquisition dans l'ancien qui représente ainsi **près de 83% des PTZ+ de la région** (87% dans le Nord et 74% dans le Pas-de-Calais). On note ainsi que **seuls 3 000 logements neufs/an en moyenne sont acquis via un dispositif PTZ depuis 2006** (15% à 20% de la construction régionale)

5 514 locataires HLM ont accédé à la propriété en bénéficiant d'un PTZ dans la région de 2006 à 2009. La tendance à la baisse sur le long terme des souscripteurs issus de l'habitat social semble être un indicateur du caractère insuffisamment solvabilisateur pour ces acquéreurs. En 2011, seules **569 PTZ+ ont bénéficié à des locataires HLM**

Compte tenu du succès du dispositif dans l'ancien jusque 2011, l'évolution 2012 du dispositif (recentrage vers le neuf) s'accompagne logiquement d'une baisse très marquée du nombre de PTZ+ contractés en région. En se focalisant sur le logement neuf, le nombre de PTZ+ contractés en région sur les 9 premiers mois de l'année 2012 baisse de 27% comparativement à 2011

Annexe : Analyses graphiques PTZ - PTZ+



