



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais
Séance Plénière du 15 février 2012

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% au sein de la zone scellier « C » de la région, mais n'est que de 47% dans la zone B1.

Le dispositif en vigueur en 2011 : le Prêt à Taux Zéro+

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

Le montant du prêt est ainsi modulé (quotité variant de 5 à 40%) 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 10 à 20 points de la quotité du prêt pour les Bâtiments Basse Consommation) et la vente HLM (majoration de 5 points pour les ventes de logement HLM).

380 000 bénéficiaires sont prévus pour le PTZ + en France (A fin septembre 2011, 242 000 PTZ+ souscrits).

Quelques chiffres sur les résultats du nouveau prêt à taux zéro+ et sur les dispositifs en vigueur avant 2011 (prêt à taux zéro et nouveau prêt à taux zéro) :

- **Le succès du PTZ+(*) ne se dément pas au 3^{ème} trimestre 2011 avec 4900 PTZ+ distribués** : Faisant suite à un bon démarrage (8 902 PTZ+ émis au 1^{er} semestre 2011), **le chiffre définitif 2011 devrait approcher voire dépasser les 20 000 PTZ+ contractés.**
- L'ancien dispositif avait attiré près de 16 000 souscripteurs dans la région en 2010 en forte hausse (+22%) par rapport aux années précédentes (12 296 en 2009, 13 000 en 2006 et 2007) ;
- **La prépondérance de l'acquisition dans l'ancien se confirme en 2011 et représente 80% des PTZ+ de la région**, avec cependant une proportion plus importante dans le Nord (88% dans l'ancien) que dans le Pas-de-Calais (3/4 dans l'ancien) ;
- **2 700 logements neufs/an environ sont acquis via un dispositif PTZ depuis 2006** (15% à 20% de la construction régionale) ;
- **Seulement 200 à 300 logements sont acquis en zone Scellier tendue B1** (inadaptation du PTZ ancienne formule pour permettre l'accession à la propriété dans un logement neuf dans les secteurs tendus de la région) ;
- 5 514 locataires du parc HLM ont accédé à la propriété en bénéficiant d'un PTZ dans la région sur la période 2006-2009, mais la tendance à la baisse sur le long terme des souscripteurs issus de l'habitat social est un indicateur du caractère insuffisamment solvabilisateur pour ces acquéreurs ; Au cours des 9 premiers mois de 2011, **330 opérations ont bénéficié du bonus HLM** (2,8% des opérations dans l'ancien, près des ¾ dans le Nord) ;

PTZ+ 2011 (janvier à septembre)	Emissions PTZ+	Neuf	Ancien	Montant moyen Neuf au 3 ^{ème} trimestre	Montant moyen Ancien au 3 ^{ème} trimestre
Nord	8 998	1 052	7 946 (88,3%)	29 350 €	19 750 €
Pas de Calais	4 803	1 170	3 633 (75,6%)	22 800 €	16 800 €

Le PTZ+ 2012 : un recentrage sur les logements neufs (Article 86 de la LFI 2012)

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

- les logements anciens, exception faite du parc social, ne sont plus éligibles au dispositif (*près de 84% des PTZ+ émis sur les 3 premiers trimestres 2011 en région Nord Pas-de-Calais*)
- afin de renforcer l'efficacité de l'aide, l'article 86 de la LFI 2012 prévoit la mise sous plafonds de ressources du PTZ+ (plafonds applicables au Prêt Locatif Intermédiaire « PLI », en fonction de la zone géographique (zonage « A / B1 / B2 / C ») et du nombre de personnes destinées à occuper le logement.
- A compter du 1^{er} janvier 2013, les logements neufs non performants ne seront plus éligibles à l'octroi d'un PTZ+ (décret à paraître fin 2012).



