



PRÉFET DE LA RÉGION  
NORD - PAS-DE-CALAIS

**Comité Régional de l'Habitat Nord-Pas-de-Calais**  
Séance Plénière du 21 février 2011

Réforme de l'accèsion sociale à la propriété /  
Le nouveau prêt à taux zéro+

Avant l'entrée en vigueur du nouveau PTZ+ le 1<sup>er</sup> janvier, il existait 12 mesures d'aides directes ou indirectes pour soutenir l'accèsion à la propriété en France, dont 5 principales : le Prêt à 0%, l'épargne logement, le Pass-foncier, le crédit-d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier, les aides personnelles au logement Accession.

Parmi ces mesures, près de 220 000 familles bénéficient chaque année du Prêt à Taux Zéro dont l'effet solvabilisateur s'est amenuisé en raison de la crise économique et des prix de l'immobilier qui ont fortement augmenté ces 15 dernières années. Pertinent dans son principe, le PTZ est devenu sous dimensionné. Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, un nouveau dispositif élargi vient le remplacer.

Une réforme importante de l'accèsion sociale à la propriété est ainsi entrée en vigueur à cette date, reposant sur 3 piliers :

- L'épargne préalable avec le PEL
- La sécurisation de la solvabilité des ménages, avec l'APL Accession
- La création du PTZ+, en remplacement de l'ancien PTZ, du Pass Foncier et du crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunts.

**Bilan du PTZ en région Nord Pas de Calais :**

En ce qui concerne le statut d'occupation, la région se distingue peu du reste de la France : dans la région, 56% des résidences principales sont propriété des ménages qui les occupent (près de 56% dans le Nord, 57% dans le Pas de Calais en 2007) contre 58% France entière. Ce taux régional évolue peu, puisqu'il était de 55% en 1999. 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 nombre de prêts à 0% distribués dans la région se maintient depuis 2 ans au delà des 12 000 prêts (12 296 en 2009, tendance identique en 2010), mais excédait la barre des 13 000 en 2006 et 2007. Le montant moyen du PTZ distribué dans la région en 2009 est de 18 475 €, représentant un peu plus de 15% du montant total des prêts contractés.

Le PTZ sert principalement à l'acquisition dans l'ancien. En 2009, la part du neuf s'élève à 2653 prêts (22% des PTZ), avec une proportion plus importante dans le Pas de Calais (1382 PTZ « neuf », soit 30% du total des PTZ distribués dans ce département) que dans le Nord (16,5%, 1271 PTZ « neuf »). L'acquisition dans l'ancien représente donc 78% des PTZ de la région.

Pour la période 2006 à 2009, la moyenne annuelle de logements neufs acquis via un PTZ, 2700 logements, représente quand même environ 15% à 20% de la construction régionale (exprimée en logements « commencés »). Toutefois, la part située dans la zone B1 est à peine de 10%, et ne représente donc que 200 à 300 logements par an, confirmant ainsi que le PTZ ancienne formule n'est pas adapté pour permettre l'accèsion à la propriété dans un logement neuf dans les secteurs tendus de la région.

Enfin, sur la période 2006-2009, 5514 locataires du parc HLM ont accédé à la propriété en bénéficiant d'un PTZ dans la région. Après une baisse très sensible de 55% entre 2006 et 2008 (de 2000 à 900 PTZ distribués), le chiffre tend à remonter (1152 en 2009) sous l'effet du doublement du PTZ introduit par le Plan de Relance, mais cette tendance à la baisse à long terme est un indicateur du caractère insuffisamment solvabilisateur pour des acquéreurs issus de l'habitat social.

- **Le nouveau Prêt à Taux Zéro+** : entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011

Ce nouveau PTZ + est réservé aux primo-accédants, sans condition de ressources.

Ce dispositif est 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'accès à la propriété.

La réforme cible les aides sur les priorités de la politique du logement en France. Le montant du prêt sera ainsi 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 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 + contre 200 000 à 250 000 pour le PTZ.

Cas illustré : Exemple d'un logement neuf labellisé Bâtiment Basse Consommation dans la métropole lilloise, pour un couple et 3 enfants avec 3 500€ de revenus mensuels, le montant du PTZ+ pourra atteindre 94 150 euros (contre 24 000€ pour l'ancien PTZ) avec un délai de remboursement pouvant aller jusqu'à 23 ans. A noter que plus l'accédant est modeste, plus la durée de remboursement possible est importante : elle varie de 5 ans pour les ménages les plus aisés à 30 ans pour les ménages les plus modestes.

#### **Taux du nouveau PTZ+**

| Neuf    |      |       |         |
|---------|------|-------|---------|
|         | PTZ  | PTZ + |         |
|         |      | BBC   | Non BBC |
| Zone A  | 20 % | 40 %  | 30 %    |
| Zone B1 | 20 % | 35 %  | 25 %    |
| Zone B2 | 20 % | 30 %  | 20 %    |
| Zone C  | 20 % | 20 %  | 15 %    |

| Ancien       |      |                         |                              |
|--------------|------|-------------------------|------------------------------|
|              | PTZ  | PTZ + *                 |                              |
|              |      | Performance énergétique | Hors performance énergétique |
| Toutes zones | 20 % | 20 %                    | 10 %                         |

#### **Plafonds dans le neuf du nouveau PTZ+**

| PTZ +       | Neuf    |         |         |         |
|-------------|---------|---------|---------|---------|
|             | Zone A  | Zone B1 | Zone B2 | Zone C  |
| 1 pers      | 156 000 | 117 000 | 86 000  | 79 000  |
| 2 pers      | 218 000 | 164 000 | 120 000 | 111 000 |
| 3 pers      | 265 000 | 199 000 | 146 000 | 134 000 |
| 4 pers      | 312 000 | 234 000 | 172 000 | 158 000 |
| 5 pers et + | 359 000 | 269 000 | 198 000 | 182 000 |

### Plafonds dans l'ancien du nouveau PTZ+

| PTZ +          | Ancien  |         |         |         |
|----------------|---------|---------|---------|---------|
|                | Zone A  | Zone B1 | Zone B2 | Zone C  |
| 1 pers         | 124 000 | 93 000  | 86 000  | 79 000  |
| 2 pers         | 174 000 | 130 000 | 120 000 | 111 000 |
| 3 pers         | 211 000 | 158 000 | 146 000 | 134 000 |
| 4 pers         | 248 000 | 186 000 | 172 000 | 158 000 |
| 5 pers<br>et + | 285 000 | 214 000 | 198 000 | 182 000 |

### Bilan 2009 du PTZ dans la région Nord Pas de Calais

