

### Le prêt à taux zéro en Nouvelle-Aquitaine

## Éléments de méthode

### - évolution depuis 1995 et zonage -

Prêt Taux  
0%

Habitat

#### Source

Le **prêt à taux zéro** (PTZ ou prêt à 0 %) est un dispositif de prêt aidé destiné aux particuliers pour l'acquisition ou l'acquisition-amélioration d'un logement. Les résultats issus des fichiers de la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale (SGFGAS) permettent d'élaborer des statistiques sur les prêts déclarés émis (c'est à dire acceptés par les ménages et la SGFGAS), sur les bénéficiaires des aides ainsi que sur les biens en cause.

Les chiffres du PTZ sont mis à jour régulièrement, y compris les données antérieures.

#### Les principales évolutions réglementaires de 1995 à 2016

Depuis 1995, l'État aide les primo-accédants à la propriété d'un logement en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêt, couvrant une partie du coût d'achat. Les intérêts du prêt sont pris en charge par l'État, sans frais de dossier. Ce dispositif a connu plusieurs formules.

Le **PTZ+** ou **prêt à taux zéro plus** a été créé en 2011 afin de donner la possibilité à plus de ménages d'acheter un premier logement d'habitation principale. Les montants de prêt ont été étudiés pour correspondre aux prix des logements. Le

PTZ+ doit être obligatoirement accompagné d'au moins un autre prêt.

Pour bénéficier d'un PTZ+, les emprunteurs doivent acquérir ou faire construire un logement destiné à être occupé à titre de résidence principale pendant au moins huit mois dans l'année. Ils ne doivent pas avoir été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux années précédant l'offre de prêt.

Les conditions financières du PTZ+ en limitent, en principe, le montant à 20 % de l'opération, hors frais de notaire. En pratique, dans toutes les modalités mises en place depuis 1995, le montant du prêt est modulé en fonction de l'implantation géographique du logement, du caractère neuf ou ancien du bien, du nombre de personnes destinées à occuper le logement mais aussi du montant des autres prêts souscrits pour l'opération.

Les conditions d'attribution du prêt à taux zéro sont revues chaque année et fixées par décret. Ce dispositif a évolué, en particulier en 2012, avec le rétablissement des conditions de ressources.



## Le prêt à taux zéro en Nouvelle-Aquitaine – Éléments de méthode

### **1995** : mise en place du prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à taux zéro entre en vigueur le 1er octobre. Il se substitue aux prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP). Il s'agit d'une aide de l'État destinée aux emprunteurs à revenu modeste ou moyen pour leur permettre d'acquérir une résidence principale. Le PTZ ne peut initialement être délivré que pour les constructions, les achats dans le neuf et les achats dans l'ancien (logements de plus de 20 ans) avec une part minimum de travaux (35 %).

### **2005** : mise en place du nouveau prêt à taux zéro (NPTZ)

À partir du 1er février 2005, le nouveau prêt à taux zéro est ouvert aux opérations d'accession dans l'ancien avec ou sans travaux, sans condition d'ancienneté ni quotité minimale de travaux, mais toujours avec conditions de ressources. Le NPTZ bénéficie pour les acquisitions dans le neuf d'un doublement du prêt entre janvier 2009 et juin 2010 et d'une majoration de 50 % entre juillet et décembre 2010.

### **2011** : mise en place du prêt à taux zéro plus 2011 (PTZ+ 2011)

Le prêt à taux zéro plus remplace à partir du 1er janvier trois dispositifs d'aides : le NPTZ, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et le pass-foncier. Les conditions de ressources étant levées, il est alors destiné à tous les accédants à la propriété et peut financer un logement neuf ou ancien. Les modalités de calcul des montants empruntés sont fortement aménagées pour intégrer une visée environnementale (prise en compte de la performance énergétique du logement).

### **2012** : mise en place du prêt à taux zéro plus 2012 (PTZ+ 2012)

De nouvelles modalités du PTZ+ sont appliquées en 2012. Les principales évolutions portent sur le rétablissement des conditions de ressources et sur l'exclusion des logements anciens du dispositif, à l'exception des achats de logements HLM par le locataire. Par ailleurs, le niveau des montants PTZ+ est revu légèrement à la baisse et les durées de remboursement sont réduites pour être comprises entre 12 et 25 ans (contre 5 et 30 pour le PTZ+ 2011).

### **2013** : mise en place du prêt à taux zéro plus 2013 (PTZ+ 2013)

De nouvelles évolutions apparaissent en 2013. Les conditions de ressources sont plus strictes et recentrent le dispositif sur les ménages les plus modestes. La performance énergétique du logement devient obligatoire pour les logements neufs (réglementation thermique 2012 ou label BBC 2005). Si les montants

retenus par opération restent stables, le niveau des prêts basé sur une quotité du coût global de l'opération est revu à la baisse. Enfin, les conditions de remboursement évoluent avec notamment le retour à un différé total de remboursement pour les classes de revenus les plus faibles.

### **2014** : mise en place du prêt à taux zéro plus 2014 (PTZ+ 2014)

Le zonage A/B/C créé en 2003 classant les communes en fonction de la tension du marché immobilier est révisé au 1er octobre 2014 et les plafonds des revenus sont relevés dans les zones B2 et C.

### **2015** : mise en place du prêt à taux zéro 2015 (PTZ 2015)

Le dispositif change de nom et s'appelle désormais PTZ. Outre la levée des exigences relatives à la performance énergétique, cette formule de prêt introduit à nouveau la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien, sous condition de travaux et de localisation, l'objectif étant de contribuer à redynamiser des bourgs ou des petites villes.

### **2016** : mise en place du prêt à taux zéro 2016 (PTZ 2016)

Le financement de l'achat de logements anciens avec travaux s'étend à l'ensemble du territoire et n'est plus limité à une liste de communes comme en 2015. La quotité du PTZ 2016 est portée à 40 % sur tout le territoire et pour toutes les opérations (neuf et ancien hors vente du parc locatif social à ses occupants). Les plafonds de ressources des ménages sont relevés, permettant ainsi d'augmenter le nombre de bénéficiaires. Enfin, le remboursement du prêt peut être différé de 5, 10 ou 15 ans selon les revenus et les ménages peuvent louer leur logement au bout de 6 ans sans attendre le remboursement du prêt.

## Le zonage A/B/C en Nouvelle-Aquitaine

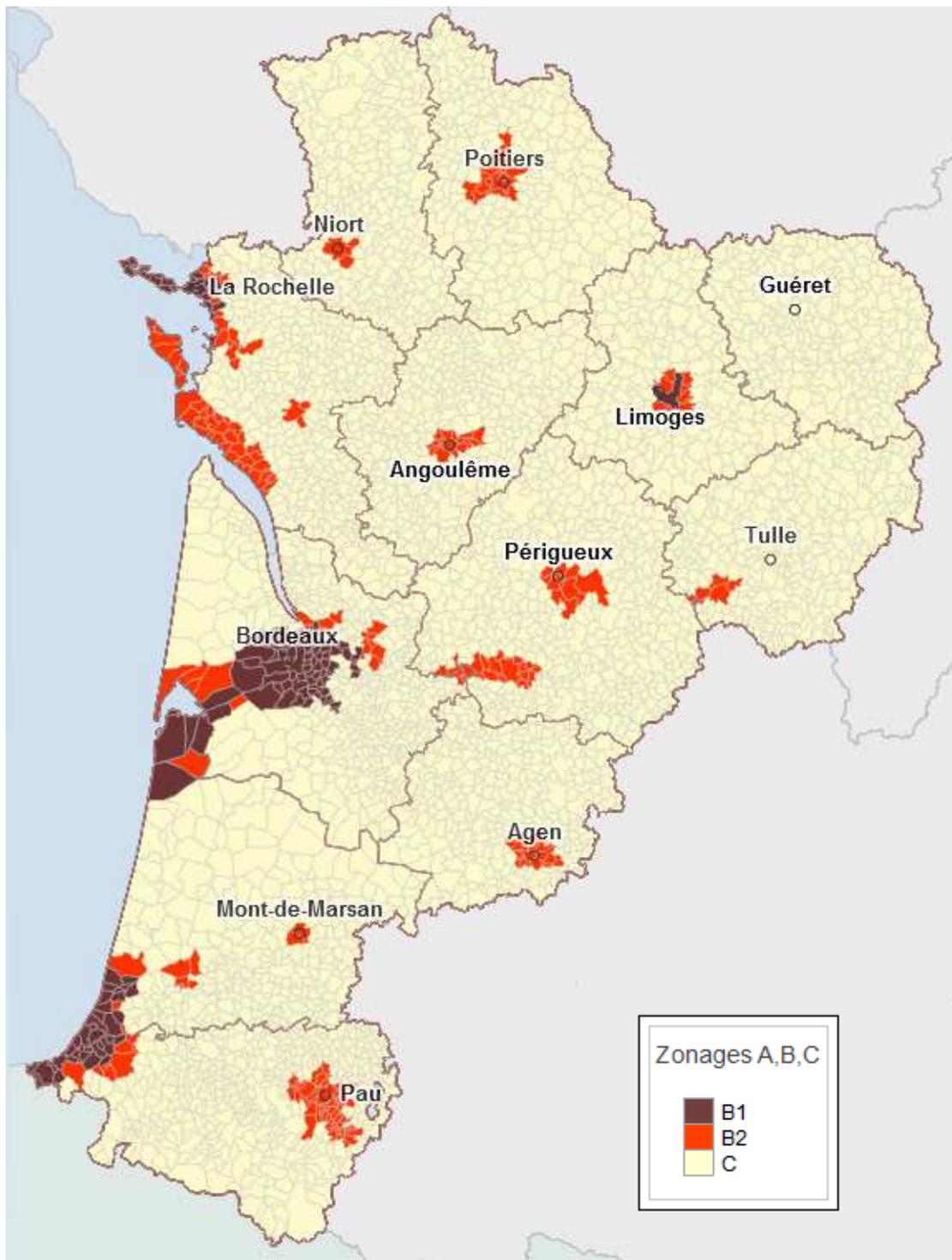
Le zonage A/B/C, créé en 2003, a été révisé au 1er octobre 2014. Le critère de classement de chaque commune dans une des zones est la tension du marché immobilier local, définie sur chaque territoire par le niveau d'adéquation entre la demande et l'offre de logements disponibles. Une zone est dite « tendue » si l'offre de logements n'est pas suffisante pour couvrir la demande. Le territoire national est découpé en 5 zones allant des plus tendues (A, Abis) à la plus détendue (C), en passant par les zones B1 et B2. Ce zonage A/B/C concerne plusieurs dispositifs du logement dont le prêt à taux zéro. Les conditions de ressources permettant de bénéficier du prêt à taux zéro, ainsi que son montant,

## Le prêt à taux zéro en Nouvelle-Aquitaine – Éléments de méthode

dépendent de la zone où se situe l'achat immobilier à financer. Plus la zone où est localisé le logement est tendue, plus les plafonds de revenus pour en bénéficier et le montant du prêt sont élevés (plafonds d'opération pris en compte pour le calcul du montant du prêt).

Seules les zones B1, B2 et C sont présentes en Nouvelle-Aquitaine. Les zones de plus forte tension du marché immobilier se situent sur le littoral rochelais, l'île de Ré, Bordeaux métropole, le bassin d'Arcachon, la côte Basque mais aussi la ville de Limoges.

Dans une région à dominante rurale, la Creuse est le seul département où toutes les communes sont classées en zone C. La région compte aujourd'hui 130 communes en zone B1, 237 en zone B2 et 4 038 en zone C.



**Zonage A/B/C  
des communes en  
Nouvelle-Aquitaine  
selon le Code  
Officiel  
Géographique  
au 1<sup>er</sup> janvier 2018**

## Pour en savoir plus sur le PTZ

### Ministère de la cohésion du territoire

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/spip.php?page=accueil-sous-site&site=88>

### SGFGAS

<https://www2.sfgas.fr/web/site-public/pre-t-a-0>

### Légifrance

<http://www.legifrance.gouv.fr/>

Arrêté du 30 décembre 2014 relatif au champ d'application géographique des prêts ne portant pas intérêt consentis pour

financer des opérations de primo-accession dans l'ancien sous conditions de travaux :

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030007723&categorieLien=id>

## Pour en savoir plus sur le zonage A/B/C

### Ministère de la cohésion du territoire

<http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/un-nouveau-zonage-a-b-c-applicable-des-le-1er-octobre-2014-pour-certains-dispositifs>

### **Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine**

**Directeur de publication** : Alice-Anne Médard

**Rédacteur** : Christel Calas  
Mission Connaissance et Analyse des Territoires  
Pôle Observation Etudes et Statistiques

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/observation-etudes-statistiques-r463.html>

**Courriel** :  
[poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

**ISSN** : 2607-8007