



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,  
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

---

## DOSSIER DE PRESSE

---

**Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET  
et Benoist APPARU  
signent le 100 000ème 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**

---

# Sommaire

## I. Retour sur les grands enjeux et principes du PTZ+

## II. Premier bilan et enseignements

- 1) Le PTZ+ : une aide différenciée selon les territoires
- 2) A vocation universelle, le PTZ+ aide massivement les ménages modestes
- 3) Le PTZ+ a stimulé la demande et l'offre de logements énergétiquement performants dans le neuf comme dans l'ancien.

## III. Zoom sur la signature du 100 000ème PTZ+

## 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, par l'éco-PTZ et par certaines aides de l'Anah.

## + 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 rénové 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 3,6 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**

## Premier bilan et enseignements

Le PTZ+ est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2011, actant ainsi la réforme de l'accession à la propriété.

**Quatre mois après son entrée en vigueur, les premiers chiffres sont très encourageants et confortent le renouveau de l'accession à la propriété en France. La signature du 100 000<sup>ème</sup> PTZ+ en présence de Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET et Benoist APPARU témoigne donc du succès du dispositif, d'autant plus remarquable que sa montée en charge a exigé des banques un important travail d'adaptation des outils de gestion et de communication.**

La répartition des 100 000 premiers prêts accordés permet de dire qu'en plus de favoriser l'accession à la propriété, le PTZ+ répond aux objectifs que le gouvernement s'était fixés. Il constitue un outil adapté à la réalité des territoires, sa visée environnementale est non négligeable et bien qu'il bénéficie à tous, il concentre l'aide sur les ménages modestes.

### 1) Le PTZ+ : une aide différenciée selon les territoires

Plus adapté, le PTZ+ prévoit des aides qui correspondent à la réalité actuelle du marché, favorisant ainsi un meilleur équilibre territorial.

#### → En zones tendues (A et B1), le PTZ+ soutient la construction de logements neufs

- L'action du PTZ+ dans le neuf, est ciblée sur les zones de tensions du marché, zones où le déficit de logement est le plus important.
- 40% des PTZ+ accordés l'ont été en zone A et B1, contre 34% en 2010 avec l'ancien dispositif.
- Sur les quatre premiers mois de 2011, près de 2 700 PTZ+ ont été distribués en zone A dans le neuf soit ¼ de plus que la moyenne des trois dernières années (plan de relance inclus).

#### → Le PTZ+ opère un rééquilibrage entre les territoires

- **Les PTZ+ en zone B2 représentent 20% du total national**, un pourcentage quasiment identique à celui du PTZ en 2010 (20,3%).
- **Les PTZ+ en zone C représentent 40% du total national (45,7% en 2010).**
- **Le nombre de primo-accédants ne diminue pas en zone C, mais leur part relative devrait baisser dans des effectifs en très sensible augmentation.**
- En effet, avec 100 000 PTZ+ au premier trimestre 2011, le rythme est plus dynamique que l'ancien PTZ qui représentait entre 200 000 et 230 000 logements par an. Le nombre de primo-accédants aidés est donc en augmentation sensible sur tous les territoires, mais encore plus en zones tendues. En zone détendues, le PTZ+ cible davantage l'ancien pour revitaliser les centres bourgs.

## 2) A vocation universelle, le PTZ+ aide proportionnellement plus les ménages modestes

### → Le PTZ+ a bénéficié à tous...

- **Le PTZ+ est un dispositif universel qui bénéficie à l'ensemble des ménages français qui accèdent pour la première fois à la propriété.**
- Toutes les tranches de revenus ont donc bénéficié du PTZ+ (cf. *annexe ventilation par revenu*). De nombreux prêts ont notamment été accordés aux ménages des tranches de revenus supérieures (26% pour la tranche 9).
- Le PTZ+ prévoit aussi un remboursement sur-mesure car plus l'accédant est modeste, plus la durée de remboursement possible est importante. Pour cela 10 tranches de revenus ont été définies au lieu de 5 afin d'éviter les effets de seuils. Ces tranches de revenus sont ciblées pour chaque territoire et elles tiennent compte de la composition de la famille.

### → ...mais le dispositif a davantage aidé les ménages modestes

- En volume, l'aide a davantage été axée sur les ménages qui en ont le plus besoin puisque ces derniers ont bénéficiés d'une aide plus importante.
- Les ménages dont les revenus sont classés dans les tranches supérieures allant de 9 et 10 représentent 37,6 % des bénéficiaires du PTZ+ mais l'aide que l'Etat leur apporte ne représente que 11,5% de l'aide globale.
- **A l'inverse, les ménages plus modestes au sein des tranches de revenus allant de 1 à 3 et représentant 20% des bénéficiaires du PTZ+, bénéficient de 37% du crédit immobilier accordé par le nouveau dispositif.**

## 3) Le PTZ+ a stimulé la demande et l'offre de logements énergétiquement performants dans le neuf comme dans l'ancien.

### → Dans le neuf, la construction de logements BBC dépasse les espérances du Grenelle

Un objectif majeur du Grenelle Environnement était de généraliser les Bâtiments Basse Consommation (BBC). Dans le secteur résidentiel, l'application de la norme BBC ne sera obligatoire qu'en janvier 2013. Pourtant la tendance s'impose déjà sur le marché du neuf, notamment grâce aux effets du dispositif PTZ+.

- Les acquéreurs de logements neufs bénéficient de montants de prêts plus importants s'ils font le choix du BBC.
- Les accessions à la propriété en neuf BBC sont en nette progression. 3 800 PTZ+ ont été accordés dans le neuf BBC depuis janvier 2011.
- **Plus encore, la part du BBC dans le total des PTZ+ accordés pour des logements neufs progresse fortement, passant de 10% dans le PTZ 2010 à 16,3% pour le premier quadrimestre 2011. Cette part dépasse même 40% en zone A.**

→ Dans l'ancien, le PTZ+ a davantage soutenu les achats de logements performants

Toujours en cohérence avec le Grenelle, le PTZ + a été conçu pour inciter à l'amélioration des performances énergétiques des logements anciens.

- La quotité du prêt est réduite pour les logements anciens, s'ils appartiennent à une catégorie énergétique E, F ou G. Cette reconnaissance de la « valeur verte » des logements incite les acheteurs à s'orienter vers des logements performants ou à les rénover lors de leur achat. Les travaux de rénovation thermique réalisés par les vendeurs sont valorisés lors de la vente.
- **Dans l'ancien, le nombre de PTZ+ accordés pour des logements énergétiquement performant (A, B, C, D) est de 56% tandis qu'il n'est que de 44% pour les logements anciens non performants (E, F, G).**
- Le marché donne de plus en plus la priorité aux logements qui présentent les charges les plus faibles. Cette évolution sécurise les primo-accédants.



## Zoom sur la signature du 100 000ème PTZ+

Voir fiches en annexe