



ADIL 75 / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ACCESSION A LA PROPRIETE À PARIS ET EN ILE-DE-FRANCE

Bilan et Perspectives du Prêt à Taux Zéro (PTZ)

Étude de l'ADIL 75



	Propos introductif	p. 1
1	Historique	p. 2
	Le PTZ 1 ^{ère} génération (1995-2005)	p. 2
	Le Nouveau PTZ (2005-2010)	p. 2
	Le PTZ+(2011-2012)	p. 3
	Le PTZ en 2013	p. 3
	Le PTZ en 2014	p. 3
2	Le PTZ en 2014 : profil des bénéficiaires, volumes et évolutions en Ile-de-France	p. 4
	Profil des bénéficiaires	p. 4
	Caractéristiques des opérations	p. 7
	Evolutions de 2013 à 2014	p. 8
3	Eclairage de l'ADIL 75 sur le marché du logement neuf en Ile-de-France en 2015	p.10
4	Le PTZ en 2016.....	p.11
	L'expertise de l'ADIL en matière d'accèsion à la propriété	p.16

PROPOS INTRODUCTIF

Malgré des taux de crédit encore très attractifs, des prix qui tendent à diminuer et plus généralement une conjoncture immobilière favorable, l'accession à la propriété en Ile-de-France, où le contexte en matière de logement et d'habitat reste particulièrement tendu, demeure encore une gageure.

S'engager dans un processus d'accession peut s'avérer difficile pour les primo-accédants désireux de devenir propriétaires de leur résidence principale.

Pour pallier ces difficultés, l'Etat a mis en place depuis 1995 un dispositif d'accession sociale, qui a évolué au fil des années : le Prêt à Taux Zéro (PTZ).

Le PTZ est un prêt complémentaire qui constitue une aide précieuse pour de nombreux ménages souhaitant réaliser le rêve de toute une vie : devenir propriétaire de son logement. Ces accédants peuvent également bénéficier d'aides locales telles le Prêt Paris Logement (PPL) ou le Prêt Parcours Résidentiel (PPR) proposés par la Ville de Paris.

Cette étude met en lumière les caractéristiques du PTZ en Ile-de-France en 2014, sa consommation et le profil de ses bénéficiaires, au regard du marché résidentiel neuf de cette même année. Après un bref historique de ses mutations juridiques, elle mettra également en relief les dernières évolutions connues, de 2013 à 2014, au sein de la région.

Dans ce cadre, l'ADIL 75 a un rôle facilitateur et offre la possibilité à tous les Parisiens d'être accompagnés dans leur projet d'accession à la propriété, qu'ils bénéficient ou non d'un PTZ.

1

HISTORIQUE

Institué par l'Etat, le Prêt à Taux Zéro constitue une aide publique destinée à favoriser l'accèsion d'un logement. Créé en 1995, et remplaçant le prêt aidé à l'accèsion (PAP), le PTZ est une avance remboursable, sans intérêt, avec possibilité de différer l'amortissement pour certains bénéficiaires. Il a connu plusieurs modifications depuis sa mise en place.

Plusieurs générations de PTZ se sont en effet succédées, avec toujours la même vocation originelle : permettre aux ménages primo-accédants de réaliser leur projet d'accèsion à la propriété, en diminuant les coûts de crédit.

Le PTZ 1^{ère} génération (1995-2005) :

Le premier PTZ, initié en 1995, permettait aux primo-accédants (c'est-à-dire les personnes n'étant pas propriétaires de leur résidence principale dans les 2 ans avant l'offre de prêt émise) d'acheter un logement neuf ou de faire construire un logement à titre de résidence principale.

Il intègre une condition de ressources, avec des plafonds variables selon la zone d'implantation du logement et la composition du ménage. Il est à noter que les plafonds n'ont pas changé entre 1995 et 2005.

Le montant du PTZ ne peut dépasser 20% de l'opération ni excéder 50% de l'ensemble des prêts.

Le Nouveau PTZ (2005-2010) :

A partir du 1^{er} février 2005, le PTZ connaît des modifications substantielles pour devenir le Nouveau Prêt à Taux Zéro (NPTZ). Tous les logements anciens sont désormais ouverts à ce nouveau dispositif, quelle que soit la date de construction ou le montant des travaux, tandis que dans le précédent PTZ, une quotité de travaux minimum devait être respectée. De même, les plafonds de ressources sont revus à la hausse.

Le NPTZ prend également en compte le type de l'opération (neuf ou ancien), ainsi que la situation géographique, découpée en trois zones (A, B, C) dans les conditions d'attribution.

En 2008, dans le cadre du Plan de relance de l'économie, et la volonté sous-jacente de soutenir le secteur de la construction, il est prévu un doublement des offres de prêts émises entre janvier 2009 et juin 2010, mais uniquement pour les biens immobiliers neufs. Ainsi, la part du NPTZ est augmentée dans l'ensemble des prêts et les durées de remboursement rallongées.

LE PTZ+ (2011-2012) :

Au 1^{er} janvier 2011, le Prêt à Taux Zéro Plus (ou PTZ+) voit le jour, se substituant ainsi au NPTZ mais également au Pass-Foncier et au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt. Il n'y a dès lors plus de conditions d'éligibilité concernant les ressources, même si les modalités de remboursement sont encore définies par celles-ci.

Le PTZ+ reste cependant l'apanage des primo-accédants et peut être octroyé pour un logement ancien ou neuf. Il se différencie des précédents PTZ par l'introduction d'un critère de performance énergétique du logement. De même, l'achat d'un logement social est désormais possible. Enfin, la dernière nouveauté réside dans les montants maximum de l'opération, qui augmentent selon le nombre de personnes du ménage acquéreur.

Suite à la Loi de finances pour 2012, le PTZ+ ne permet plus que l'achat d'un logement neuf, ou d'un logement ancien dont les rénovations sont conséquentes. Par ailleurs, les conditions de ressources ont été réintroduites selon six tranches distinctes.

Le PTZ en 2013 :

Au 1^{er} janvier 2013, le PTZ+ n'est accordé que pour une opération dans le neuf et soumis à des conditions de performance énergétique. Le différé d'amortissement est réintroduit pour les deux premières tranches et les plafonds de ressources sont revus à la baisse.

Le PTZ en 2014 :

A compter du 1^{er} octobre 2014, le PTZ connaît certaines modifications, notamment en termes de zonage où la classification des communes change (zones A, B1, B2 et C), entraînant ainsi une nouvelle répartition de la population entre ces zones.

Des modifications ont également été apportées sur les montants d'opérations ainsi que les profils de remboursement.

LE PTZ EN 2014 : PROFIL DES BÉNÉFICIAIRES, VOLUMES ET ÉVOLUTIONS EN ILE-DE-FRANCE

Avant d'évoquer les caractéristiques du PTZ, il convient de préciser qu'il s'agit ici des données de l'année 2014 ; celles de l'année 2015 n'étant pas encore connues à ce jour.

Volume des PTZ émis en 2014 :

Région Ile-de-France	11 554
Paris	36
Hauts-de-Seine	1 196
Seine-Saint-Denis	2 311
Val-de-Marne	1 324
Seine-et-Marne	2 013
Yvelines	1 308
Essonne	1 932
Val-d'Oise	1 444

Source : ANIL, SGFGAS 2015

La région totalise 11 554 PTZ émis en 2014.

8 791 PTZ ont concerné l'achat d'un logement neuf en 2014, dont 7 800 en collectif.

1. PROFIL DES BÉNÉFICIAIRES

L'âge de l'emprunteur :

Les 26-35 ans constituent le public majoritaire ayant obtenu un PTZ en 2014 en Ile-de-France (57,13%). Il s'agit également de la tranche d'âge qui prédomine pour les bénéficiaires parisiens.

Cette prédominance des 26-35 ans n'est pas surprenante compte tenu des conditions d'octroi du PTZ : en effet, ce dernier est réservé aux ménages primo-accédants constitués principalement de jeunes actifs.

Statut d'occupation du logement actuel :

Près des trois-quarts (74,32%) des bénéficiaires franciliens d'un PTZ, tous types d'opérations confondus, sont locataires. Si l'on inclut les locataires HLM, la part des locataires bénéficiaires s'élève à 80,40%. Par ailleurs, 17,20% des Franciliens ayant acquis un PTZ vivent chez leurs parents.

Trois-quarts des opérations où un PTZ a été accordé concernent l'achat d'un logement neuf. Parmi les bénéficiaires d'un PTZ ayant acheté un logement neuf, avant d'emménager vers leur nouveau logement, 76,66% sont locataires, dont 4,89% sont locataires du parc social. Par ailleurs, plus d'un bénéficiaire sur 5 (20,74%) d'un PTZ dans la région vivaient en 2014 chez ses parents, avant l'obtention du prêt.

Taille du ménage :

L'octroi d'un PTZ semble davantage réalisable lorsqu'il s'agit d'un petit ménage.

En Ile-de-France, la part des ménages bénéficiaires est en effet dégressive selon le nombre de personnes qui composent le foyer : les ménages d'une personne représentent 42,55%, de 2 personnes 27,19%, de 3 personnes 15,67%, de 4 personnes 10,28%. Le constat est similaire à Paris où les ménages d'une personne ayant reçu un PTZ représentent 37,14% des effectifs et ceux de 2 personnes 34,29%.

Par ailleurs, les couples sans enfant concentrent 18,84% des PTZ octroyés en 2014 dans la région, suivi des couples avec un enfant (12,92%) et des familles monoparentales (12,06%).

Catégories socioprofessionnelles (CSP) :

La CSP qui prédomine dans l'ensemble de la région est celle des employés, à 38,21%, suivie par les cadres (26,97%) et les professions intermédiaires (21,40%).

La situation de Paris est singulière, où près des 2/3 des bénéficiaires d'un PTZ en 2014 (62,86%) sont cadres.

Revenus :

En Ile-de-France, les ménages très aisés¹ représentent 36,22%. Ce sont les ménages dits aisés qui sont les plus nombreux, avec 39,73% des effectifs de la région. Les ménages modestes comptent pour 18,42% et les très modestes pour 5,63%.

À Paris, il est à noter que 88,57% des ménages bénéficiaires sont des ménages très aisés, ce qui ne semble pas surprenant compte tenu de la catégorie socioprofessionnelle qui prédomine, à savoir les cadres.

En Ile-de-France, pour l'ensemble des opérations couvertes par le PTZ, le **revenu des bénéficiaires d'un PTZ** atteint une moyenne de 3 120 € par mois. Le bénéficiaire francilien dépense 836 € pour le remboursement de son crédit, soit 26,79% de son salaire.

Pour un logement neuf en collectif, le revenu comme la mensualité sont plus faibles : les bénéficiaires d'un PTZ gagnent en moyenne 2 903 € pour un remboursement de 777 € tous les mois. Ici, le taux d'effort pour le remboursement du prêt représente donc 26,76%.

Le revenu mensuel d'un bénéficiaire du PTZ à Paris équivaut quant à lui à 3 973 € (3 948 € mensuels pour ceux ayant réalisé un achat neuf en collectif). Dans l'ensemble, le bénéficiaire parisien consacre en moyenne tous les mois un quart de ses revenus (24,97%) pour rembourser son prêt, c'est-à-dire 992 € pour un revenu mensuel de 3 973 €. Pour un achat dans le neuf en collectif, le revenu mensuel moyen est de 3 948 € pour une mensualité de 975 €, soit 24,69% des revenus.

1. La population est ici divisée en quatre tranches grâce au calcul des revenus disponibles par unité de consommation : les ménages très aisés, aisés, modestes et très modestes. Le calcul du nombre d'unités de consommation de chaque ménage a été réalisé d'après l'échelle OCDE qui est utilisée par l'INSEE (1 pour le chef de ménage, 0,5 pour les autres adultes dont font partie les enfants de 14 ans ou plus et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans).

La mobilité géographique des Parisiens bénéficiaires d'un PTZ :

1 135 PTZ ont été accordés en 2014 à des Parisiens, mais tous ne sont pas restés dans la capitale.

Plus des trois-quarts (76,9%) des habitants de Paris ayant bénéficié d'un PTZ en 2014 sont par ailleurs restés en Ile-de-France.

La Seine-Saint-Denis accueille 44,2% de bénéficiaires logeant préalablement à Paris. Les villes supports d'opérations où un PTZ a été octroyé sont principalement Aubervilliers, Saint-Ouen, Romainville, Montreuil, Bobigny, Pantin. L'ensemble de ces communes agrège plus des deux tiers (68,8%) des PTZ accordés à des Parisiens en Seine-Saint-Denis.

Parmi les bénéficiaires d'un PTZ parisien ayant acheté en Seine-Saint-Denis, les habitants des 19^{ème}, 20^{ème} et 18^{ème} arrondissements sont les plus nombreux (respectivement 25%, 19% et 14%).

En 2014, 217 Parisiens bénéficiaires d'un PTZ (soit 19,1% des bénéficiaires de Paris) ont déménagé dans **les Hauts-de-Seine**. Dans ce département, les communes ayant le plus accueilli de Parisiens détenteurs d'un PTZ sont Gennevilliers (23,5%), Bagneux (15,2%), Asnières-sur-Seine (8,8%), Nanterre (8,8%) et Clichy (6,9%). Ces territoires sont également parmi les plus pourvoyeurs en nouveaux logements introduits sur le marché.

Pour les ex-Parisiens des 15^{ème} (19%), 19^{ème} (13%), 14^{ème} (11%) et 17^{ème} (10%), les Hauts-de-Seine sont apparus comme un territoire privilégié pour habiter et y devenir propriétaire, notamment avec l'aide du PTZ. On notera que ce sont principalement dans les arrondissements qui jouxtent le département alto-séquanais que les départs sont les plus significatifs.

Concernant **le Val-de-Marne**, 154 Parisiens ont décidé de s'installer dans le département, grâce à une aide du PTZ, ce qui représente 13,6% des Parisiens bénéficiaires sortants. Quelques communes se distinguent, notamment Vitry-sur-Seine, Ivry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Maisons-Alfort ou Alfortville. Ensemble, ces villes totalisent plus des deux tiers (67,6%) des départs parisiens dans le Val-de-Marne.

À l'image des autres départements, ce sont les arrondissements géographiquement les plus proches du Val-de-Marne qui connaissent le plus de départs de Parisiens pour un logement acquis en partie grâce au PTZ : le 13^{ème} arrondissement concentre un tiers des mobilités parisiennes vers le Val-de-Marne, le 12^{ème} compte pour 10%. Enfin, 14% des Parisiens bénéficiaires d'un PTZ en 2014, et qui ont décidé de s'installer dans le département, habitaient préalablement dans le 19^{ème} arrondissement.

2. CARACTÉRISTIQUES DES OPÉRATIONS

Le PTZ couvre différents types d'opération, en individuel et en collectif. Ces opérations peuvent concerner l'achat neuf, la construction (terrain compris ou hors terrain), l'achat dans l'ancien avec travaux.

En Ile-de-France, le **prix moyen d'une opération où un PTZ a été accordé** est de 236 897 €.

Dans le détail, le montant moyen d'une opération consacrée à l'achat d'un logement neuf s'élève en 2014 à 228 910 € (et 224 908 € pour l'achat d'un logement neuf en collectif).

Pour la construction hors terrain, une opération moyenne coûte 246 971 €, contre 282 690 € pour une opération de construction comprenant le terrain.

Concernant l'achat d'un logement ancien avec travaux, le montant moyen pour une opération de ce type en 2014 équivaut à 169 976 €.

En 2014, le **montant moyen d'un PTZ accordé en Ile-de-France** est de 60 728 € pour un total des prêts de 199 505 €. Ainsi, le PTZ constitue une aide à hauteur de 30,43% des prêts totaux en Ile-de-France.

En collectif, la moyenne francilienne d'un PTZ accordé s'établit à 57 932 €, pour un total des prêts de 184 151 €.

Pour l'achat d'un appartement neuf dans la région, l'Etat a consacré en moyenne pour chaque bénéficiaire 59 306 € sur un total des prêts de 186 151 €.

L'apport personnel moyen en Ile-de-France s'élève globalement à 37 462 €. Il est de 39 021 € pour un appartement neuf.

Pour l'ensemble des types d'opération, **la durée du prêt principal** contracté est de 269 mois. Elle diminue quelque peu pour l'achat d'un logement neuf (263 mois), en individuel ou collectif. Pour l'acquisition d'un appartement neuf, la durée moyenne en Ile-de-France est de 262 mois.

Différé d'amortissement :

En Ile-de-France, plus des trois-quarts (76,09%) des prêts se remboursent avec un différé de 100%, contre 23,91% des prêts sans différé d'amortissement.

3. ÉVOLUTIONS EN ILE-DE-FRANCE DE 2013 À 2014

De 2013 à 2014, en Ile-de-France, les volumes de PTZ accordés ont augmenté de 7% dans l'ensemble, avec une hausse plus prononcée pour l'individuel (+15%) que pour le collectif (+4%).

L'obtention d'un PTZ pour la construction de maisons individuelles comprenant le terrain a augmenté de 38%. En revanche, hors terrain, les volumes diminuent de -9% sur un an.

Pour l'achat d'un logement ancien avec travaux, le nombre de PTZ a presque triplé de 2013 à 2014.

Concernant l'achat d'un logement neuf, l'individuel perd 18%, tandis que le collectif croît légèrement de +1% sur un an. Dans l'ensemble, les PTZ accordés pour l'achat d'un logement neuf reculent de 1%.

Si l'on observe **l'âge de l'emprunteur francilien**, pour l'acquisition d'un bien neuf, les plus jeunes, c'est-à-dire la tranche des moins de 25 ans (-8%) et les 26-35 ans (-2%) tirent la moyenne générale vers le bas (-1%). En revanche, les 36-45 ans (+2%) et les 46 ans et plus (+5%) ont été plus nombreux à bénéficier d'un PTZ en 2014, par rapport à 2013, en Ile-de-France.

Par ailleurs, pour un achat neuf, les petits **ménages** sont en retrait. En effet, les ménages composés d'une personne reculent de 4%, de même que ceux de 2 personnes (-3%). A l'opposé, les ménages de 6 personnes et plus sont aussi moins nombreux qu'en 2013 (-6%).

La hausse la plus prononcée touche les ménages de 5 personnes (+13%). Il est à noter également qu'en 2014, les ménages de 3 personnes (+1%) et de 4 personnes (+6%) ont été plus nombreux à bénéficier d'un PTZ.

Parallèlement, de 2013 à 2014, les personnes seules (-4%) et les couples sans enfant (-3%), de même que les familles monoparentales (-1%) sont moins nombreux à bénéficier d'un PTZ. En revanche, les PTZ octroyés aux couples avec enfants sont en hausse (+1% pour les couples avec 1 enfant, +6% pour les couples avec 2 enfants, +7% pour les couples avec 3 enfants ou plus).

Concernant les **catégories socioprofessionnelles**, il semble qu'en 2014 un recentrage a été effectué en direction des classes plus modestes. En effet, les employés (+7%), les ouvriers (+1%), les retraités (+8%) et autres inactifs (+11%) sont plus nombreux qu'en 2013 à avoir bénéficié d'un PTZ. A l'inverse, les cadres (-5%), les professions intermédiaires (-10%) et les artisans, commerçants et professions libérales (-18%) ont vu leur effectif diminuer.

Plus généralement, la redéfinition du PTZ a permis une augmentation de 17% des ménages très modestes désireux d'accéder à la propriété dans le neuf, et une hausse de 5% des ménages modestes. La part des ménages dits aisés est stable. Enfin, les ménages très aisés régressent de 8% en Ile-de-France.

Ce recentrage vers des bénéficiaires plus modestes se confirme lorsque l'on regarde le **statut d'occupation du logement actuel**, c'est-à-dire avant de déménager vers le logement neuf bénéficiant d'un soutien du PTZ. En effet, les locataires qui étaient préalablement en HLM sont plus nombreux en 2014 (+24% par rapport à 2013), au détriment des autres locataires, vivant chez leurs parents (-4%) ou en provenance du parc privé (-2%).

Enfin, pour le **différé d'amortissement** touchant un logement neuf, les bénéficiaires franciliens ayant opté pour un différé de 100% sont moins présents qu'en 2013 (-1%), de même que ceux n'ayant choisi aucun différé (-2%).

Le montant moyen d'une opération où un PTZ a été octroyé est sensiblement similaire en 2013 (236 455 €) et en 2014 (236 897 €).

En termes d'apport personnel, celui-ci est moins important en 2014 qu'en 2013 (-6% pour l'ensemble des opérations). L'apport moyen pour un appartement neuf est également en baisse de -4%.

Tout comme l'apport, le montant du PTZ est également en retrait annuel, de -4% pour un achat neuf et de -5% pour l'ensemble des opérations possibles dans le cadre du PTZ.

L'évolution du montant total des prêts de 2013 à 2014 indique une légère hausse (+1%), pour l'ensemble des opérations concernées par le PTZ. L'augmentation de l'ensemble des prêts pour l'achat d'un appartement neuf est également de 1%.

Quant à la durée principale du prêt, celle-ci s'allonge quelque peu de 2013 à 2014 (+1%). En 2013, la moyenne s'élevait à 266 mois contre 269 en 2014. Pour l'achat d'un logement neuf en collectif, la durée passe de 260 à 262 mois.

Les revenus mensuels sont relativement stables sur la période observée, notamment pour ceux ayant acheté un logement neuf en collectif (2 899 €/mois en 2013 contre 2 903 €/mois en 2014). Pour l'ensemble des opérations, les revenus sont plus élevés (de 1%) en 2014, les bénéficiaires franciliens gagnant 3 120 € en moyenne en 2014.

Les bénéficiaires d'un PTZ paient les mêmes mensualités en 2013 et 2014 : 836 € par mois, pour tous types d'opérations confondues.

Pour l'achat d'un logement neuf en collectif, les mensualités diminuent de 1%. En 2014, un bénéficiaire du PTZ consacre en moyenne 777 € par mois pour le remboursement de son crédit, tandis qu'en 2013, l'emprunteur dépensait 783 € par mois pour son futur appartement.

3

ÉCLAIRAGE DE L'ADIL 75 SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE EN 2015

Après une année 2014 en demi-teinte, les tendances dans le neuf s'améliorent nettement en 2015 : les ventes comme les mises en vente repartent à la hausse. Les prix tendent à stagner, voire augmentent légèrement. Bien qu'il reste incertain, le marché immobilier résidentiel neuf pourrait connaître un rebond en 2016, au regard d'une conjoncture et d'une conjonction d'indicateurs favorables.

• Des ventes plus vigoureuses qu'en 2014

De 2014 à 2015, les ventes en Ile-de-France augmentent de 18%, pour atteindre un volume de 15 343 logements neufs en 2015, dont 95% d'appartements. Le Grand Paris totalise 7 614 transactions, soit 24% de plus qu'en 2014. La Grande Couronne a, quant à elle, attiré 7 729 acheteurs (+14% sur un an). Au niveau départemental, la Seine-Saint-Denis se démarque avec 2 530 ventes, suivie par les Hauts-de-Seine (2 262 ventes). Le Val-de-Marne connaît quant à lui l'augmentation la plus significative en Petite Couronne, avec un volume de transactions supérieur de 39% par rapport à l'an passé. En deuxième périphérie, la Seine-et-Marne se distingue également en agrégeant plus de 2 000 unités vendues, soit une augmentation de +51% sur un an. Enfin, l'Essonne est le seul département qui accuse une baisse (-14%) de 2014 à 2015.

• Des commercialisations également en hausse

Avec 17 056 mises en vente recensées en 2015, l'activité des promoteurs repart à la hausse, de +33% par rapport à 2014. Les promoteurs ont privilégié le territoire du Grand Paris, comme en témoigne l'apport conséquent dans les Hauts-de-Seine (2 781 commercialisations pour une variation annuelle de +44%), en Seine-Saint-Denis (2 617 mises en vente soit une hausse de +23% sur un an) ou le Val-de-Marne (2 567 unités pour une augmentation des volumes de +74%). En Grande Couronne, les lancements de programmes sont également plus nombreux qu'en 2014, et ce dans tous les départements. En volumes, l'Essonne (2 363 mises en vente) et les Yvelines (2 286) excèdent le seuil des 2 000 unités introduites sur le marché.

• Les prix : une situation disparate selon les départements

Globalement, les prix en Ile-de-France tendent vers une très légère augmentation (+1%). À une échelle plus fine, la situation est plus disparate selon les départements. Le Val-de-Marne (+5%), Paris (+4%) et les Hauts-de-Seine (+3%) présentent des tendances haussières. Les prix en Seine-et-Marne sont sensiblement similaires à ceux de 2014 (0,6%), de même qu'en Essonne (0,1%). Ils diminuent quelque peu en Seine-Saint-Denis (4 013 €/m² soit -0,7% sur un an) et davantage dans les Yvelines (-1,6%). Enfin, la baisse la plus significative touche le Val-d'Oise (-2,8%). Au 31 décembre 2015, Paris reste le département le plus cher d'Ile-de-France (10 710 €/m² pour un appartement neuf disponible), suivi des Hauts-de-Seine (6 677 €/m²) et du Val-de-Marne (4 843 €/m²). En Grande Couronne, les Yvelines présentent les prix les plus élevés (4 362 €/m²), suivies du Val-d'Oise (3 822 €/m²). L'Essonne (3 761 €/m²) et la Seine-et-Marne (3 752 €/m²) ferment la marche.

• La conjoncture en 2016 : vers un redémarrage pérenne ?

Après une année 2015 synonyme d'amélioration et de regain, plusieurs indicateurs laissent présager d'une bonne conjoncture immobilière en 2016. Les taux de crédit devraient en effet rester bas, comme l'indiquent les premiers mois de l'année. Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'instauration du nouveau PTZ favorisant davantage les conditions d'emprunt et d'éligibilité devraient également encourager les acheteurs, notamment les primo-accédants, en réhaussant leur pouvoir d'achat immobilier. Enfin, du côté des investisseurs, le dispositif Pinel devrait, si la confiance est au rendez-vous, également alimenter le marché.

Source : ECLAIR (Étude sur la Commercialisation des Logements neufs par les Agences d'Information de la Région Ile-de-France), ADIL 75, année 2015.

• Pour avoir plus de précisions sur l'état du marché de l'immobilier résidentiel neuf en Ile-de-France, vous pouvez consulter la note de conjoncture annuelle intégrale, en cliquant ici.

4

Le PTZ en 2016 :

LES CONDITIONS LIEES A L'EMPRUNTEUR

Le PTZ+ est accessible au primo-accédant candidat à l'acquisition de sa résidence principale, dont le montant total des ressources est inférieur à un plafond, fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage.

Nombre de personnes	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	37 000 €	30 000 €	27 000 €	24 000 €
2 personnes	51 800 €	42 000 €	37 800 €	33 600 €
3 personnes	62 900 €	51 000 €	45 900 €	40 800 €
4 personnes	74 000 €	60 000 €	54 000 €	48 000 €
5 personnes	85 100 €	69 000 €	62 100 €	55 200 €
6 personnes	96 200 €	78 000 €	70 200 €	62 400 €
7 personnes	107 300 €	87 000 €	78300 €	69 600 €
8 personnes et plus	118 400 €	96 000 €	86 400 €	76 800 €

Ces zones sont détaillées dans l'arrêté du 1^{er} août 2014 (JO n°180 du 06/08/14).

Le montant total des ressources pris en compte lors de l'émission de l'offre de prêt pour apprécier l'éligibilité de l'emprunteur au prêt aidé correspond toujours au plus élevé des deux montants suivants :

- La somme des revenus fiscaux de référence de l'ensemble des personnes qui sont destinées à occuper le logement établis au titre de l'année n-2 (avis d'imposition 2015 portant sur les revenus 2014 pour une offre de prêt émise en 2016). Le montant des ressources à prendre en compte s'entend du revenu fiscal de référence de l'emprunteur, le cas échéant corrigé, établi au titre de l'année n-2 auquel est ajouté le cas échéant celui des autres personnes destinées à occuper le logement financé avec le prêt aidé par l'État à titre de résidence principale et qui ne sont pas rattachées au foyer fiscal de l'emprunteur
- Le "revenu plancher" égal au coût total de l'opération divisé par neuf. Ce revenu plancher vise à ne pas accorder un avantage excessif à des ménages dont les ressources ont fortement augmenté entre l'année de référence et la demande de prêt.

L'emprunteur ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années précédant l'émission de l'offre de prêt.

Toutefois, cette condition n'est pas exigée lorsque l'emprunteur ou l'un des occupants du logement financé avec le prêt à taux zéro est : soit titulaire d'une carte d'invalidité et dans l'incapacité d'exercer une profession ; soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé ou d'éducation d'un enfant handicapé ; soit victime d'une catastrophe ayant conduit à rendre inhabitable de manière définitive sa résidence principale (catastrophe naturelle indemnisée, dommages causés par les effets du vent dû aux tempêtes, ouragans ou cyclones, dommages dus à des catastrophes technologiques). La demande de prêt doit être présentée dans un délai de deux ans suivant la publication de l'arrêté de constatation de l'état de catastrophe naturelle ou la survenance du sinistre.

Si l'emprunteur vend le logement précédemment acquis avec un prêt à taux zéro et achète une nouvelle résidence principale ouvrant droit au PTZ, il peut demander un transfert de son prêt à taux zéro initial, à hauteur du capital restant dû, sur sa nouvelle résidence ; l'établissement prêteur peut refuser le transfert s'il a pour effet de dégrader significativement le niveau de garantie dont il dispose.

LES OPÉRATIONS FINANÇABLES

- **Achat d'un terrain et construction d'une maison ;**
- **Acquisition d'un logement neuf** ou d'un logement dans lequel sont effectués d'importants travaux, de sorte qu'il est assimilé à un logement neuf au sens de la TVA ;
- **Transformation d'un local** (bureau, grange...) en logement ;
- **Acquisition et amélioration d'un logement ancien**, à condition que le montant des travaux d'amélioration représente au moins 25 % du coût total de l'opération (création de surfaces habitables nouvelles ou de surfaces annexes, travaux de modernisation, assainissement, etc.) ;
- **Financement d'une opération réalisée dans le cadre d'un contrat de location-accession**, notamment dans le cadre du prêt social location-accession (PSLA). En principe, l'emprunteur doit être le premier occupant à la date de la levée d'option ;
- **Acquisition d'un logement social existant** : un locataire peut sous certaines conditions, obtenir un PTZ pour acquérir son logement ou un autre logement de son bailleur social dans le même département.

Simultanément à l'acquisition, la construction ou la transformation, le prêt à taux zéro peut financer tous les travaux inclus dans les opérations ci-dessus ainsi que la construction ou l'acquisition de certaines annexes (garages, emplacements de stationnement, jardins, loggias, balcons, vérandas, caves d'une surface d'au moins 2m², combles accessibles).

Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur pendant une durée de six ans à compter du versement du prêt.

- La condition de primo-accédant n'est pas exigée si l'une des personnes destinées à occuper le logement est soit titulaire d'une carte d'invalidité (2^{ème} et 3^{ème} catégorie de l'article L 341-4 Code sécurité sociale), soit bénéficiaire d'une allocation adulte handicapé (ou allocation d'éducation enfant handicapé), soit victime d'une catastrophe rendant sa résidence principale définitivement inhabitable.
- Un acquéreur peut obtenir un prêt à taux zéro pour financer un logement destiné à devenir sa résidence principale au moment de sa retraite, sous réserve que celle-ci intervienne dans un délai maximum de six ans. Dans ce cas, le logement doit être loué à un locataire dont les ressources sont inférieures au plafond ouvrant droit à un Prêt Locatif Social.
- En outre, lorsque l'emprunteur ne peut occuper le logement huit mois par an pour certaines raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure, il peut continuer à bénéficier du PTZ.
- Le logement ne peut être affecté ni à la location saisonnière ou meublée, ni utilisé comme résidence secondaire ou à titre d'accessoire du contrat de travail.

LE MONTANT DU PTZ

Le montant du prêt est égal au coût de l'opération pris en compte dans la limite d'un plafond ⁽¹⁾, auquel s'applique une quotité de 40% ⁽²⁾.

(1) Montant plafond du coût de l'opération

PTZ+	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	150 000 €	135 000 €	110 000 €	100 000 €
2	210 000 €	189 000 €	154 000 €	140 000 €
3	255 000 €	230 000 €	187 000 €	170 000 €
4	300 000 €	270 000 €	220 000 €	200 000 €
5 et +	345 000 €	311 000 €	253 000 €	230 000 €

Le coût de l'opération TTC comprend, le coût de la construction (ou le coût des travaux éventuellement prévus lors de l'acquisition à l'exception de ceux financés par un Eco-prêt à taux zéro), les honoraires de négociation, les frais d'assurance dommages-ouvrage, certaines taxes afférentes à la construction (taxe d'aménagement), les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain et les honoraires afférents. Les frais d'acte notarié et les droits d'enregistrement ne sont, en revanche, pas pris en compte dans le coût de l'opération pour les terrains à bâtir ou l'acquisition d'un logement ancien.

En cas de construction d'une maison et d'acquisition du terrain par l'emprunteur moins de deux ans auparavant, le montant de celui-ci peut être pris en compte dans le coût de l'opération.

(2) Quotité applicable au coût de l'opération

La quotité de prêt est fixée à 40 % sur tout le territoire, dans le neuf ou l'ancien (à l'exception de la vente du parc social à ses occupants dont la quotité est à 10 % ; pour ces opérations le prix de vente doit être inférieur à l'évaluation faite par France Domaine, annexée au compromis de vente).

Exemple de calcul du PTZ

Pour un couple avec deux enfants achetant un logement en zone B1, le montant maximum du PTZ est de :

- 80 000 €, soit $200\,000 \times 40\%$, si le montant de l'opération est de 200 000 € ;
- 108 000 €, soit $270\,000 \times 40\%$, si le montant de l'opération est égal ou supérieur à 270 000 € (plafond de l'opération selon la zone et la composition familiale – 1^{er} tableau sur le montant plafond de l'opération).

LES CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Les conditions de remboursement du prêt à taux zéro sont fonction de la localisation du logement (zonage A, B1, B2 et C), et des ressources de l'emprunteur (et de celles des personnes destinées à occuper le logement, soit revenu fiscal de référence de l'année n-2 ou « revenu plancher »). Elles tiennent également compte des modalités de remboursement des prêts immobiliers consentis pour la même opération.

Pour déterminer les conditions de remboursement du PTZ, on divise le montant retenu pour apprécier le respect des plafonds de ressources (revenu fiscal de référence ou coût d'opération divisé par neuf) par un coefficient familial, qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Les revenus recalculés et corrigés selon ce coefficient déterminent les conditions de remboursement.

Les valeurs du coefficient familial sont les suivantes :

1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes	7 personnes	8 personnes et plus
1,0	1,4	1,7	2,0	2,3	2,6	2,9	3,2

Revenus après application du coefficient				Durée totale du prêt	Période de différé total (*)	Période de remboursement des sommes restant dues à l'issue du différé
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
≤ à 22 000	≤ à 19 500	≤ à 16 500	≤ à 14 000	25 ans	15 ans	10 ans
de 22 001 à 25 000	de 19 501 à 21 500	de 16 501 à 18 000	de 14 001 à 15 000	22 ans	10 ans	12 ans
de 25 001 à 37 000	de 21 501 à 30 000	de 18 001 à 27 000	de 15 001 à 24 000	20 ans	5 ans	15 ans

(*) – Cette durée ne peut dépasser la plus longue des durées du ou des autres prêts concourant au financement de l'opération.

Le remboursement, par mensualités constantes, du prêt sans intérêt s'effectue en deux périodes. L'emprunteur ne commence à rembourser qu'à l'issue de la période de différé.

L'emprunteur peut réduire au moment de l'octroi du prêt cette période de remboursement, dans la limite de quatre ans.

LE PTZ ET LES AIDES AU LOGEMENT

Lorsque l'accédant a droit à l'APL au titre d'un PAS ou d'un prêt conventionné, les mensualités du prêt à 0% seront prises en compte dans le calcul de l'APL. Le prêt à 0% n'ouvre pas droit, en tant que tel, à l'APL. Cependant, l'emprunteur peut percevoir l'APL tant qu'il supporte une charge de remboursement, même si, ayant fini d'amortir le PAS, sa charge résiduelle correspond au remboursement du prêt à 0%.

LES PRETS POUR COMPLETER LE PTZ

Le prêt à taux zéro peut se cumuler avec tout autre prêt : PAS / prêt d'accession sociale, prêt conventionné, prêt d'épargne-logement, prêt bancaire, prêt d'un CIL (Action logement), PSLA...
Les prêts accordés par la Ville de Paris PPL 0% et PPR 0% peuvent également compléter le PTZ.

LA DEMANDE DU PTZ

Toutes les banques et tous les établissements financiers, après avoir passé une convention avec l'Etat, peuvent distribuer ce prêt. L'accédant fait sa demande directement à l'établissement de son choix.

L'établissement de crédit apprécie librement les garanties nécessaires. Les établissements de crédit proposent les mêmes conditions d'assurance que pour le prêt principal qu'elles accordent. Toutefois, rien n'empêche que le prêt à 0% soit accordé par un établissement différent de celui qui accorde le prêt principal.

Aucun frais de dossier ou intérêts intercalaires n'est perçu sur le prêt à 0%. Peuvent en revanche, être perçus, les primes d'assurances décès-invalidité, perte d'emploi et incapacité de travail ainsi que les frais d'actes et de garanties.

L'EXPERTISE DE L'ADIL EN MATIERE D'ACCESSION A LA PROPRIETE

Avec le renforcement du PTZ par l'Etat depuis le 1^{er} janvier 2016, l'ADIL est le premier interlocuteur des particuliers pour obtenir toutes les informations sur ce dispositif.

Dans le cadre de ses missions, l'ADIL propose **une approche juridique et financière** du projet pour les particuliers qui souhaitent s'engager dans l'achat d'un bien immobilier. À cela s'ajoute sa connaissance du marché immobilier.

Le rôle de l'ADIL consiste à sécuriser le cadre décisionnel des candidats à l'accession à la propriété en les conseillant à chaque étape de leur projet, que ce soit pour l'achat d'un logement existant ou d'un logement neuf sur plan.

Les nombreuses interrogations que suscite l'acquisition d'un bien nécessitent en effet un accompagnement complet à chaque étape (recherche d'un logement, proposition d'une offre d'achat, signature d'un compromis de vente, recherche du financement adapté, vérification des offres de prêt, signature de l'acte authentique...).

Deux formules sont proposées :

- Le **diagnostic financier** qui a pour but de déterminer la capacité de financement du candidat à l'accession, compte tenu de ses ressources, de ses besoins, des prêts et aides auxquels il peut prétendre selon le type de projet. Il permet d'évaluer le montant maximum de l'opération qui pourra être envisagée.

- Le **plan de financement** qui a pour objectif d'étudier la faisabilité et de mettre au point le financement d'un projet d'accession à la propriété s'adresse aux ménages qui ont un projet précis dont ils connaissent le coût.

Pour ce faire, les conseillers juristes et financiers de l'ADIL disposent d'un logiciel de mathématiques financières.

La simulation financière est complétée par un conseil qui porte sur les différents aspects de l'opération, qu'ils soient financiers (prêts et aides, frais annexes, assurances, garanties...), juridiques (contrat de construction ou de vente, contrats de prêt...) ou pratiques (démarches à effectuer, calendrier de déroulement d'un achat, ...).

Le conseil de l'ADIL appréhende également la situation familiale et patrimoniale des accédants. L'accent est aussi mis sur tous les frais annexes et de garantie qui peuvent être exigés par la banque et par exemple sur les précautions à prendre pour l'achat d'un logement en copropriété.



Par ailleurs, l'ADIL 75 dispose de la base ECLAIR. Ce logiciel recense mensuellement, sur chaque commune, les programmes immobiliers neufs présents en Ile-de-France selon les critères suivants : ventes, mises en vente, offres disponibles, surfaces et prix. Elle permet d'extraire des statistiques faisant l'objet chaque trimestre d'une note de conjoncture.

À partir des données recueillies dans la base ECLAIR, l'ADIL propose aussi sur son site internet une application pour faciliter la recherche d'un logement neuf en Ile-de-France et consulter les programmes neufs actifs dans chaque commune.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) est agréée dans le cadre de l'article L.366-1 du Code de la construction et de l'habitation qui définit ses missions.

Les conseils apportés par l'ADIL sont neutres et gratuits. Ils reposent sur les compétences de juristes formés sur l'ensemble des thématiques liées au logement.

L'ADIL assure ses missions grâce au soutien de nombreux acteurs du logement et professionnels de l'immobilier.

Pour contacter l'ADIL 75 : 01 42 79 50 50 du lundi au vendredi de 9h à 12h45 et de 14h à 18h.

ADIL 75
46 bis boulevard Edgar Quinet
75014 Paris
www.adil75.org

Réception uniquement sur rendez-vous. L'ADIL assure également des permanences dans toutes les mairies d'arrondissement.



Notre mission : l'information logement

Chaque année, plus de 40 000 personnes choisissent de s'informer auprès de l'ADIL 75.

Les conseillers juristes et financiers apportent leur expertise sur tous les thèmes liés au logement : relations bailleurs-locataires, accession à la propriété, copropriété, amélioration de l'habitat, urbanisme, fiscalité, droit de la famille et logement, relations de voisinage...

Relations
partenariales

01 42 79 50 34

www.adil75.org



ADIL75



ADIL_DE_PARIS

