

Chiffres et Statistiques

Les prêts à taux zéro en Martinique
Année 2013



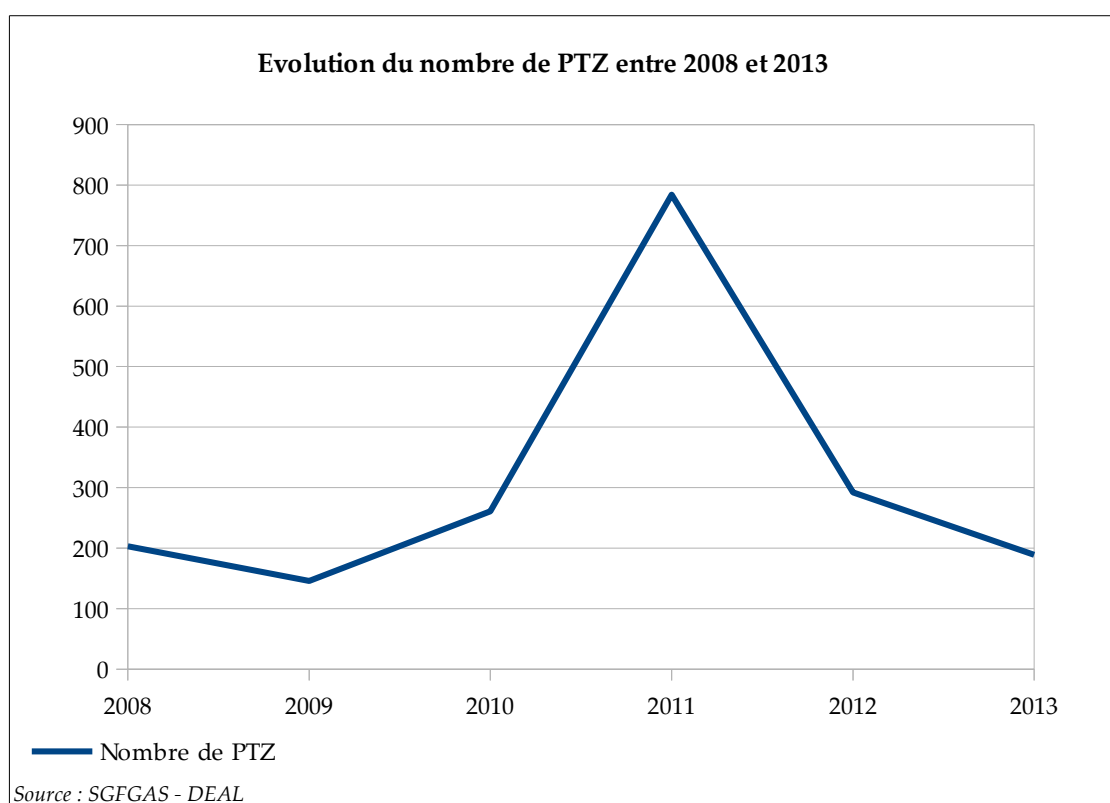
DEVENEZ PROPRIÉTAIRE,
L'ÉTAT VOUS SOUTIENT.

Le prêt à taux zéro est un dispositif mis en place pour répondre à la politique du logement

Depuis 1995, l'État aide les primo-accédants à la propriété en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêt, couvrant une partie du coût d'achat du logement. Ce dispositif a connu depuis 2005 des changements successifs de réglementation.

A compter du 1^{er} janvier 2013, de nouveaux critères d'attribution de prêts à taux zéro « plus » (PTZ+) sont mis en application. Un PTZ+ ne peut être octroyé pour une opération dans le neuf que sous condition de performance énergétique. La mesure s'accompagne d'une nouvelle diminution des plafonds de ressources.

En 2013, en Martinique, 192 PTZ+ ont été délivrés. C'est le nombre de PTZ+ le plus bas observé depuis 2009. Ces PTZ+ enregistrent une baisse de 52% par rapport à 2012.



La majorité des primo-accédants à la propriété sont âgés de 30 à 39 ans :

En 2013, près de 42% des prêts sont attribués à un ménage âgé de 30 à 39 ans (40,7% en 2012) et 40% à un ménage âgé de 40 ans et plus (48% en 2012).

Seulement 12,5% des PTZ+ sont octroyés aux jeunes de moins de 29 ans.

En 2013, les nouvelles conditions réglementaires liées aux conditions de performance énergétique ont profité aux artisans, commerçants, cadres ou chefs d'entreprise pour 48,9% contre 53% en 2012 et aux employés pour 47,4% (38% en 2012).

En 2013, 58,9% des bénéficiaires de PTZ+ sont locataires dont 47,4% dans le secteur privé, ce qui représente une augmentation de 3 points par rapport à 2012 et seulement 11,5% habitent dans un logement HLM. Le dispositif semble donc peu bénéficier aux locataires du parc social.

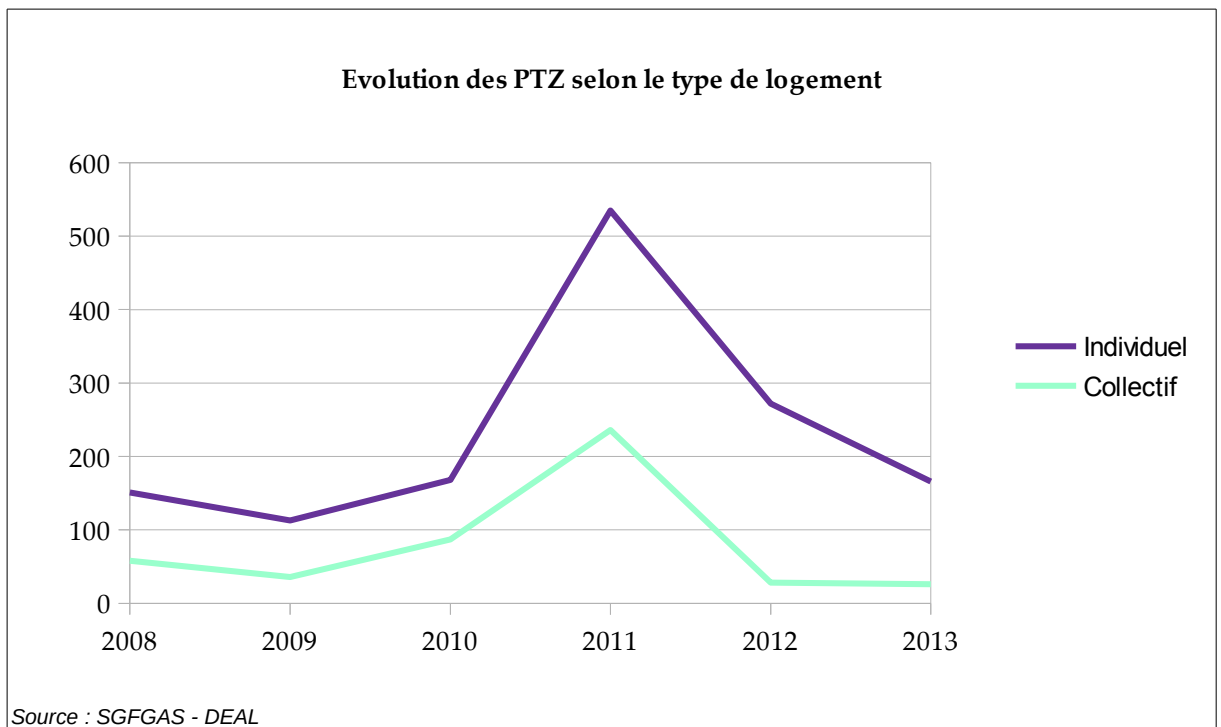
Les bénéficiaires de PTZ+ dont le ménage est propriétaire ou autre statut d'occupation ont chuté de 11% par rapport à 2012.

Répartition des PTZ selon le statut d'occupation du logement actuel	
Locataire autre	47,40%
Propriétaire ou autre	41,15%
Locataire HLM	11,46%

Source : SGFGAS – DEAL

Entre 2012 et 2013, le nombre de bénéficiaires du PTZ+ ayant construit un logement individuel ou collectif a diminué respectivement de 38,9% et 7,1%.

La part de logements collectifs connaît une forte diminution, passant ainsi de 27,75% en 2008 à 13,54% en 2013. La part des logements individuels quant à elle, connaît un rebond, passant de 72,2% en 2008 à 86,5% en 2013.



A noter que jusqu'en 2011, le PTZ+ pouvait être attribué pour des opérations dans l'ancien.

Le prêt à taux zéro plus finance surtout les constructions de maisons individuelles avec achat de terrain :

En Martinique, la moitié des PTZ+ octroyés financent un projet de maison avec achat du terrain. Seulement 13,54 % des PTZ+ sont attribués pour un achat neuf (logement déjà construit).

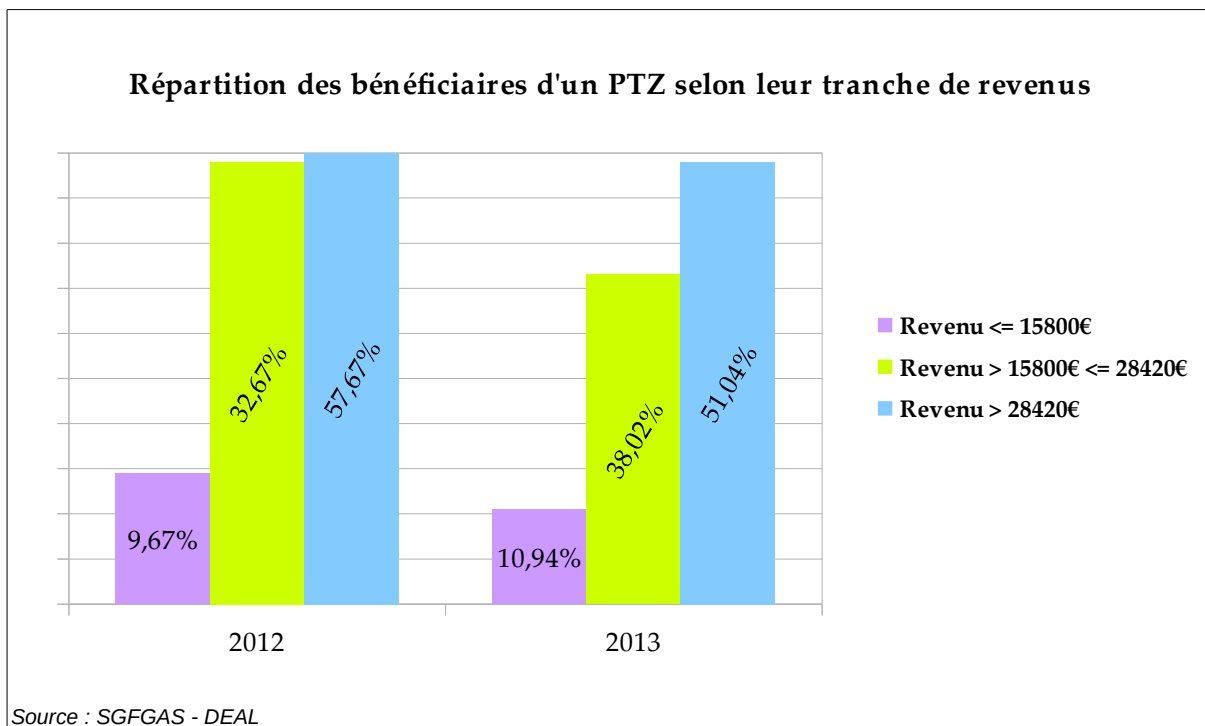
Répartition des PTZ par type d'opération	
Type d'opération	2013
Achat neuf	13,54%
Construction de maison individuelle hors achat terrain	33,33%
Construction de maison individuelle avec achat terrain	52,60%

Source : SGFGAS – DEAL

51% des PTZ+ sont octroyés à des ménages aux plus hauts revenus :

La répartition du nombre de bénéficiaires du PTZ+ est différente selon la tranche de revenus. En 2013, 51 % des ménages bénéficiant du PTZ+ ont un revenu supérieur à 28 420 euros, soit un recul de 43% par rapport à 2012. Les bénéficiaires disposant de revenus intermédiaires ont augmenté de plus de 5 points entre 2012 et 2013.

La diminution des plafonds de ressources au 1^{er} janvier 2013 a conduit à une baisse du nombre de bénéficiaires du PTZ+ ayant les revenus les plus élevés.



Entre 2012 et 2013, la part du PTZ+ dans le coût moyen de l'opération recule, passant ainsi de 28,21% à 22,29%.

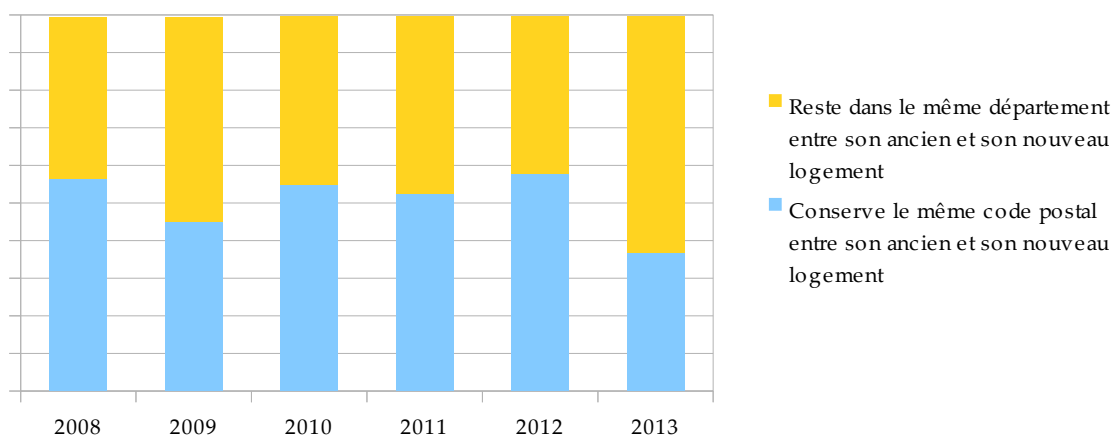
Part du PTZ dans le coût total de l'opération par Communauté d'Agglomération		
EPCI	Part PTZ/coût de l'opération 2012	Part PTZ/coût de l'opération 2013
CA du Pays Nord Martinique	28,92%	23,38%
CA du Centre de la Martinique	27,47%	21,34%
CA de l'Espace Sud de la Martinique	28,33%	22,50%
Martinique	28,21%	22,29%

Source : SGFGAS - DEAL

62,8% des bénéficiaires du PTZ+ ont un projet hors du lieu de leur résidence actuelle :

En 2013, 62,8% des ménages bénéficiant d'un PTZ+ sont primo-accédants dans une autre commune du département.

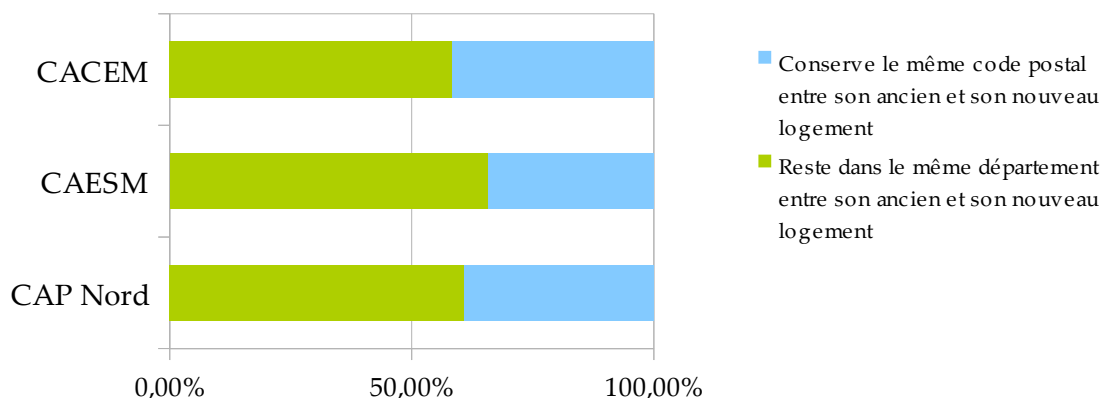
Localisation du futur lieu d'habitation des bénéficiaires d'un PTZ



Source : SGFGAS - DEAL

La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique (CAESM) affiche en 2013, 65,7% des bénéficiaires du PTZ+ restant dans le même département mais dont le projet se situe hors de leur lieu de résidence actuel.

Localisation du futur lieu d'habitation des bénéficiaires d'un PTZ par EPCI



Source : SGFGAS-DEAL

Conclusion :

Après une baisse spectaculaire en 2012, le nombre de prêts à taux zéro a encore chuté en 2013 en Martinique comme en France métropolitaine.

Avec 1,1 prêt à taux zéro accordé en 2013 pour 1000 ménages, la Martinique est en dessous de la moyenne nationale (1,6 ‰).

À compter du 1er octobre 2014, dans le cadre des mesures pour la relance de la construction, les conditions d'attribution et les modalités des prêts à taux zéro ont à nouveau été revues. Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt sont relevés, le plafond de revenu est élargi pour les classes moyennes et le remboursement différé allongé pour les ménages les plus modestes. Le PTZ est également renforcé sur les zones où son effet de levier est le plus grand. Le nombre de PTZ accordés devrait donc remonter et ainsi permettre l'accession à la propriété à davantage de ménages primo-accédants.

Source :

Les informations concernant les prêts à taux zéro (PTZ) sont transmis par les établissements de crédit à la Société de gestion des fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS).

Dès 1995, la SGFGAS a eu pour mission la gestion des prêts à taux zéro. Lors de la création de cette aide aux particuliers, elle a été chargée de l'interface entre l'État et les établissements de crédit.

Concepts du prêt à taux zéro :

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. Un 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 dernières 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, il est modulé en fonction de :

- l'implantation géographique du logement ;
- du caractère du bien ;
- du nombre de personnes destinées à occuper le logement ;
- du montant total des autres prêts souscrits pour l'opération.

Historique du PTZ :

Le PTZ, destiné à aider les emprunteurs à acquérir leur première résidence principale, a connu de nombreuses évolutions :

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

Le prêt à taux zéro entre en vigueur le 1^{er} octobre. Il se substitue aux prêts aidés à l'accession de 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)

A partir du 1^{er} février, 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 du prêt à 50 % entre juillet et décembre 2010.

2011 : mise en place du prêt à taux zéro « plus » (PTZ+ 2011)

Le prêt à taux zéro plus remplace trois dispositifs d'aides (NPTZ, crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et passif foncier) à partir du 1^{er} janvier. Les conditions de ressources étant levées, il est alors destiné à tous les accédants à la propriété. 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 : modifications du prêt à taux zéro « plus » (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 ans pour le PTZ+ 2011).

2013 : modifications du prêt à taux zéro « plus » (PTZ+ 2013)

De nouvelles évolutions apparaissent en 2013. Les conditions de ressources sont plus strictes pour recentrer 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 revenu les plus faibles.

Pour en savoir plus

Consulter le site du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie :
<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/s/marches-logement-pret-taux-zero.html>

Consulter le site du SGFGAS
<https://www.sgfgas.fr>

Consulter le site de la DEAL Martinique :
<http://www.martinique.developpement-durable.gouv.fr>

DEAL Martinique – Pôle Connaissance
Émilie AUBERT

<p>Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement MARTINIQUE</p> <p>BP 7212 Pointe de Jaham 97274 Schoelcher cedex</p> <p>Tél. : 05 96 59 57 00 fax : 05 96 59 58 00</p>	 
<p>www.martinique.developpement-durable.gouv.fr</p>	