

Chiffres et Statistiques

Les prêts à taux zéro en Martinique
Année 2016



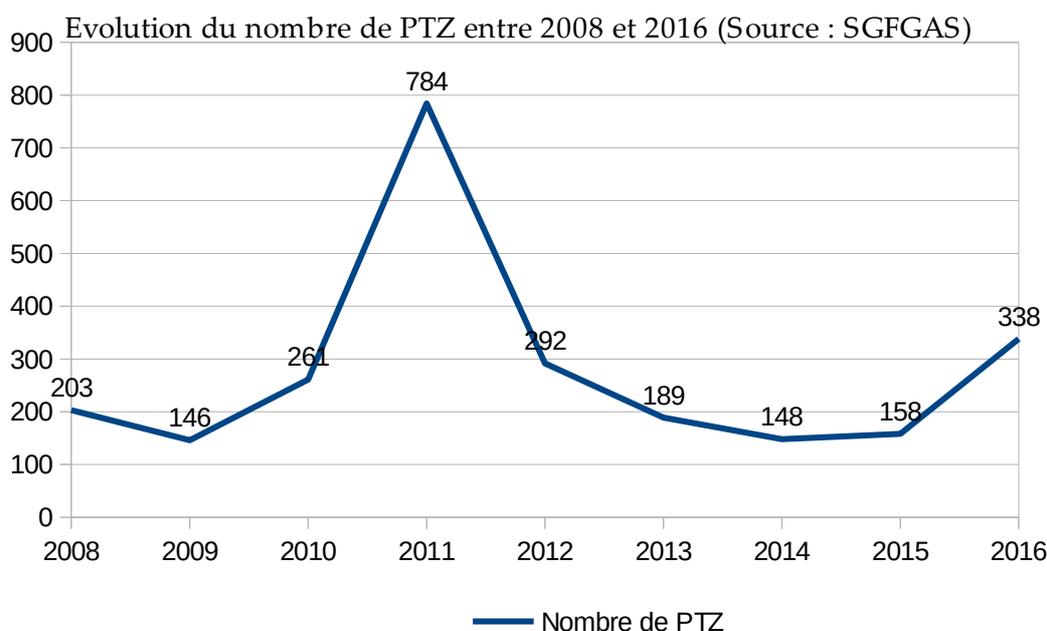
Le prêt à taux zéro (PTZ) est un dispositif mis en place pour répondre à la politique du logement

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, le montant finançable a été porté jusqu'à 40 % du projet d'achat immobilier, contre un maximum de 26 % en 2015. Comme en 2015, les PTZ étaient ouverts à des acquisitions dans l'ancien, sous condition de travaux. De surcroît, les conditions de localisation de 2015 ont été supprimées en 2016. Enfin, les plafonds de revenus permettant d'obtenir un PTZ ont été rehaussés en 2016 et aussi, 7,3 % de la génération 2016 des PTZ n'auraient pas été éligibles en 2015, selon la SGFGAS (Société de Gestion des Financements et de la Garantie de l'Accession Sociale à la propriété).

L'objectif visé par cet outil en 2016 est resté de redynamiser les bourgs et petites villes. Le montant finançable élargi, associé à des taux des crédits immobiliers particulièrement attractifs en 2016, est venu doper la capacité d'emprunt des ménages français.

Ainsi, en 2016 en Martinique, 338 PTZ ont été délivrés, soit plus du double de 2015, selon les données de la SGFGAS.



La majorité des primo-accédants à la propriété est âgée de 40 ans ou plus :

Les prêts restent majoritairement accordés aux emprunteurs plus âgés, comme depuis quelques années. Ainsi en 2016, 50 % des prêts sont attribués à des emprunteurs de 40 ans ou plus (ce qui reste stable dans le temps : 55 % en 2015, 52 % en 2014). Seulement 9 % des PTZ sont octroyés aux jeunes de moins de 29 ans (similaire aux 8 % de 2015 et 2014).

L'augmentation du montant finançable à 40 % du montant total du projet a profité principalement aux « artisans, commerçants, cadres et professions intellectuelles supérieures et intermédiaires », avec une augmentation de 10 points des prêts accordés par rapport à 2015, pour atteindre 49 % en 2016. Ceci s'explique notamment par l'augmentation des plafonds de ressources permettant l'accès au PTZ. Le taux de cette catégorie socio-professionnelle surpasse ainsi pour la première fois celui de la catégorie des

employés : 42 % des PTZ attribués en 2016, soit un retrait de 7 points par rapport à 2015.

Comme en 2015, la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien n'a pas changé la répartition des PTZ selon le statut d'occupation du logement actuel : 49 % sont locataires et 51 % sont propriétaires. Cependant 40 % sont locataires dans le secteur privé, soit le même niveau qu'en 2014, après un creux à 35 % en 2015. Enfin, pour les locataires du parc social, il y a un repli de 3 points du nombre de bénéficiaires du PTZ entre 2015 et 2016 (passage de 14 % à 11 %).

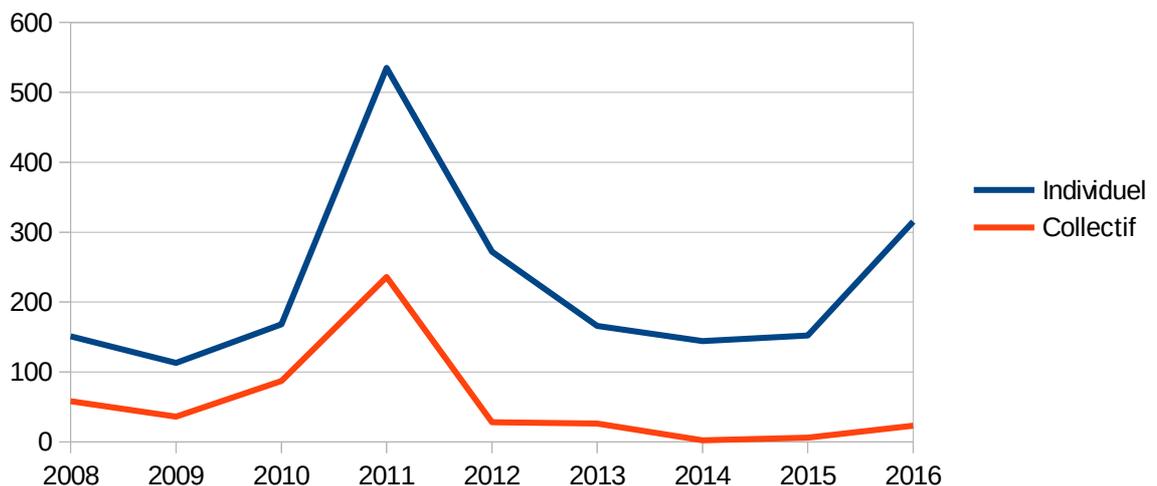
Répartition des PTZ selon le statut d'occupation du logement actuel

Propriétaire	51%
Locataire	40%
Locataire HLM	11%

Source : SGFGAS – DEAL

La part de logements collectifs acquis via un PTZ reste très faible (6,8 %) en 2016. La part des logements individuels reste ainsi majoritaire avec 93 % des PTZ en 2016.

Evolution des PTZ selon le type de logement (Source : SGFGAS - DEAL)



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

En Martinique, près de 60 % des PTZ octroyés financent un projet de maison avec achat du terrain. Seulement 7 % des PTZ sont attribués pour un achat de logement neuf (logement déjà construit) contre 13,5 % en 2013.

La récente réglementation engendre de nouvelles opérations d'acquisition, amélioration pour presque 11 % du total des PTZ en 2016, soit un bond de 8 points par rapport à 2015.

Répartition des PTZ par type d'opération

Type d'opération	2016
Achat neuf	7,4%
Construction de maison individuelle hors achat terrain	23,7%
Construction de maison individuelle avec achat terrain	58,3%
Acquisition-amélioration	10,6%

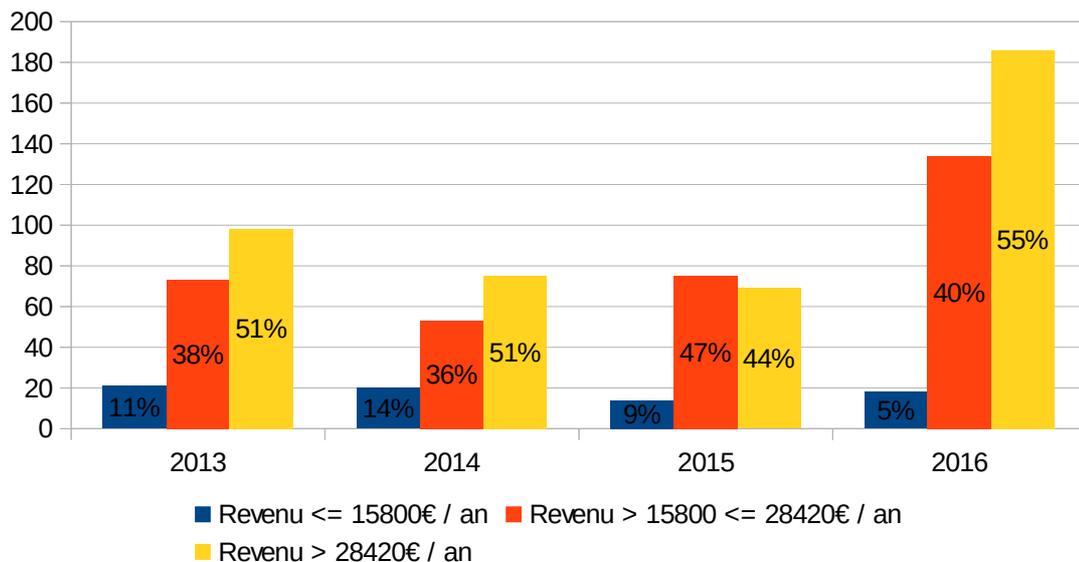
Source : SGFGAS – DEAL

Une baisse des PTZ octroyés aux ménages aux plus hauts revenus :

La répartition du nombre de bénéficiaires du PTZ est différente selon la tranche de revenus. Les résultats évoluent avec les plafonds fixés chaque année (en fonction de la zone du projet immobilier, du nombre de personnes dans le foyer fiscal).

En 2016, 55 % des ménages bénéficiant du PTZ ont un revenu supérieur à 28 420 euros, soit un pourcentage équivalent à celui de 2013. La progression de 11 points de cette variable par rapport à 2015 est directement liée à l'augmentation des plafonds permettant d'obtenir un PTZ en 2016, attirant des ménages ayant plus de revenus pour investir.

Répartition des bénéficiaires d'un PTZ selon leur tranche de revenus
(Source : SGFGAS -DEAL)



Le montant de l'achat pris en compte et la quotité du prêt ont été relevés, le plafond de revenu a été élargi pour les classes moyennes et le remboursement différé allongé pour les ménages les plus modestes. Les PTZ accordés ont ainsi permis l'accession à la propriété à davantage de ménages primo-accédants.

Entre 2016 et 2015, la part du PTZ dans le coût moyen de l'opération a nettement augmenté passant de 24,3 % à 35,1 %. Ceci est directement lié au montant maximum finançable par le PTZ, porté à 40 % du projet d'achat immobilier en 2016, contre un maximum de 26 % en 2015.

Part du PTZ dans le coût total de l'opération par EPCI

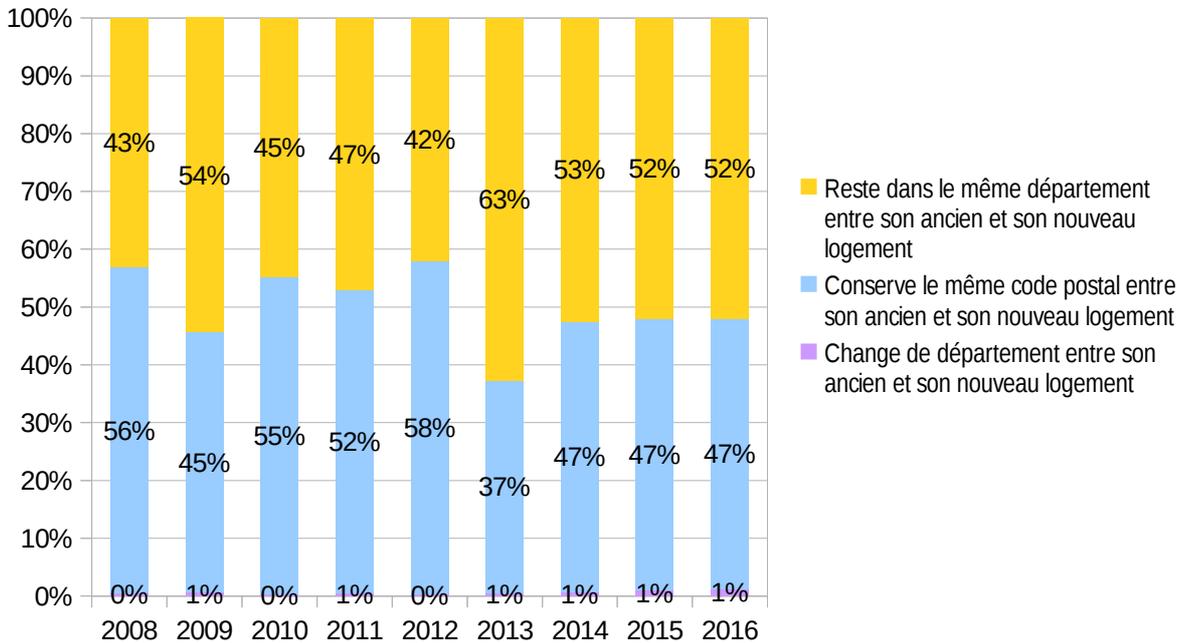
EPCI	Part PTZ/coût de l'opération 2016	Part PTZ/coût de l'opération 2015	Part PTZ/coût de l'opération 2014	Part PTZ/coût de l'opération 2013
CA du Pays Nord Martinique	36,3%	24,4%	23,3%	23,4%
CA du Centre de la Martinique	34,9%	23,4%	21,7%	21,3%
CA de l'Espace Sud de la Martinique	34,8%	24,4%	23,1%	22,5%
Martinique	35,1%	24,3%	22,8%	22,3%

Source : SGFGAS - DEAL

52 % des bénéficiaires du PTZ ont un projet hors du lieu de leur résidence actuelle :

En 2016, 52 % des ménages bénéficiant d'un PTZ étaient primo-accédants dans une autre commune du département (niveau équivalent à 2015 et 2014 mais inférieur de 10 points à 2013). Les bénéficiaires d'un PTZ sont donc plutôt restés dans la même zone géographique.

Localisation d'un futur lieu d'habitation des bénéficiaires d'un PTZ (Source : SGFGAS - DEAL)



Il faut toutefois rester prudent sur cette variable, assez mal renseignée dans les données de la SGFGAS : les résultats concernent 240 des 338 PTZ contractés en 2016 en Martinique. En raison du caractère insulaire de la Martinique, 99 % des bénéficiaires ont fait une acquisition dans le même département.

Conclusion :

Après une baisse spectaculaire en 2012, la levée des exigences relatives à la performance énergétique avait permis seulement en 2015 le maintien des prêts au niveau de 2014 et 2013. Les nouvelles mesures proposées en 2016, avec l'élargissement du montant finançable et l'augmentation des plafonds de ressources permettant d'obtenir un PTZ ont permis de relancer les acquisitions par ce biais. Enfin, les taux des crédits immobiliers particulièrement attractifs en 2016 auront aussi permis d'aider à doubler le nombre de PTZ entre 2015 et 2016 en Martinique.

Source :

Les informations concernant les prêts à taux zéro (PTZ) sont transmises par les établissements de crédit à la Société de Gestion des Fonds de Garantie à l'Accession Sociale (SGFGAS) à la propriété.

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 en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêt, couvrant une partie du coût d'achat d'un logement. 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)

À 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 passe-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.

2014 : modification des conditions d'accès (PTZ+ 2014)

Le dispositif a été reconduit à l'identique pour les 3 premiers trimestres 2014 avant d'évoluer au 1er d'octobre 2014 : La répartition des communes entre les zones A, B1, B2 et C a été mise à jour, ce qui a entraîné une nette modification de la répartition de la population entre les zones. Les montants d'opérations ont été modifiés et les profils de remboursement ont été modifiés.

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

Outre un changement de nom (de PTZ+ à PTZ) et la levée des exigences relatives à la performance énergétique, 2015 voit introduite la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien, sous condition de travaux et de localisation.

L'objectif visé est de contribuer à redynamiser des bourgs ou petites villes. Environ 6000 communes sont concernées

2016 : modifications du prêt à taux zéro (PTZ 2016)

De nombreuses modifications sont apparues avec la mouture 2016 du PTZ. Outre les plafonds réglementaires relevés pour se voir accordé un PTZ, les conditions d'obtention d'un PTZ portant sur la localisation de biens dans l'ancien ont été supprimées. Enfin, le montant maximum finançable par un PTZ a été porté à 40 % du projet d'achat immobilier, contre un maximum de 26 % en 2015, incitant de plus nombreux ménages à se lancer dans l'acquisition d'un bien.

Simulateur PTZ+ pour calculer le montant de votre prêt et les conditions de remboursement :
http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=313&sommaire=88

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>

Les particuliers peuvent également se renseigner auprès :

- de leur organisme bancaire,
- de l'agence départementale d'information sur le logement la plus proche : <http://www.adilmartinique.org/>
- du « service-public.fr », par mail ou téléphone : <http://www.service-public.fr/poser-question/>

DEAL Martinique – Service Connaissance Prospective et Développement Territorial – Unité Observation et Statistiques

Ludovic FRAGNOL

Direction de l'Environnement
de l'Aménagement et du Logement
MARTINIQUE

BP 7212 Pointe de Jaham
97 274 Schoelcher cedex

Tél. : 05 96 59 57 00
fax : 05 96 59 58 00



www.martinique.developpement-durable.gouv.fr