

Chiffres et Statistiques

Les prêts à taux zéro en Martinique
Année 2015

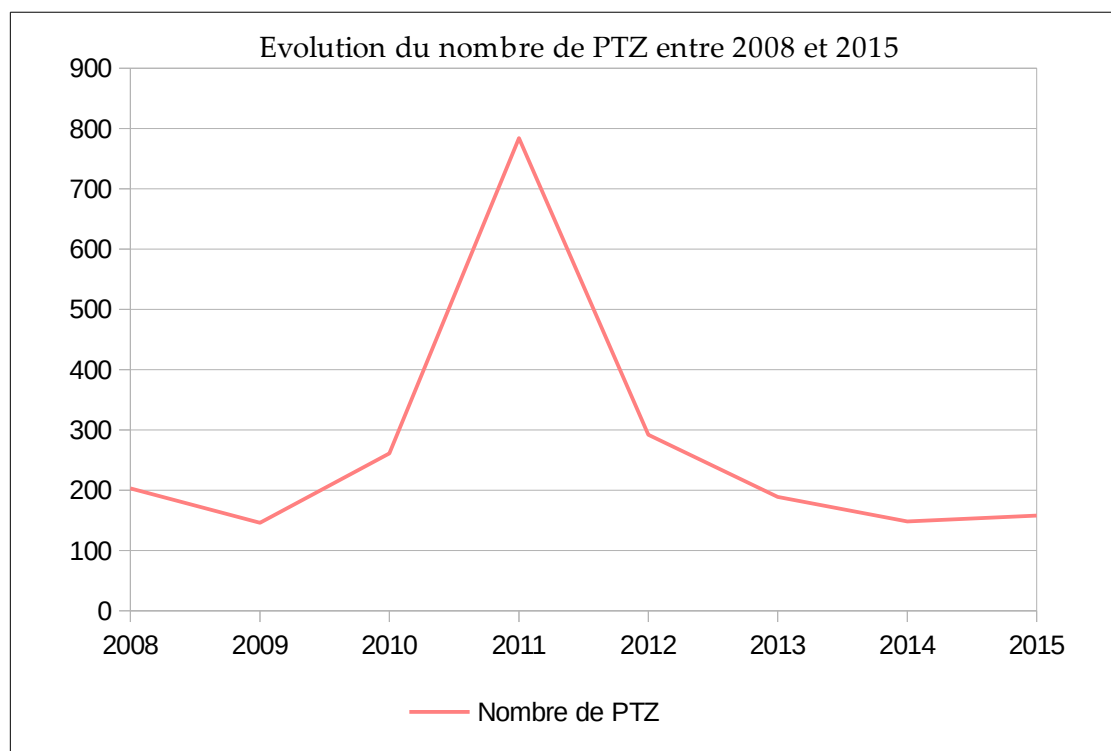


Prêt
à Taux
Zéro%

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les conditions d'attribution des prêts à taux zéro ont changé. Ceux-ci sont désormais ouverts à des acquisitions dans l'ancien, sous condition de travaux et de localisation. L'objectif visé est de redynamiser les bourgs et petites villes. Pour autant, en 2015, en Martinique, 158 PTZ ont été délivrés, soit un niveau quasiment équivalent à 2014.



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

Les prêts sont majoritairement accordés depuis quelques années aux emprunteurs plus âgés. Ainsi en 2015, 55 % des prêts sont attribués à des emprunteurs de 40 ans ou plus (contre 52 % en 2014 et 45 % en 2013) et seulement 7,5 % des PTZ sont octroyés aux jeunes de moins de 29 ans contre 8 % en 2014 et 12,5 % en 2013.

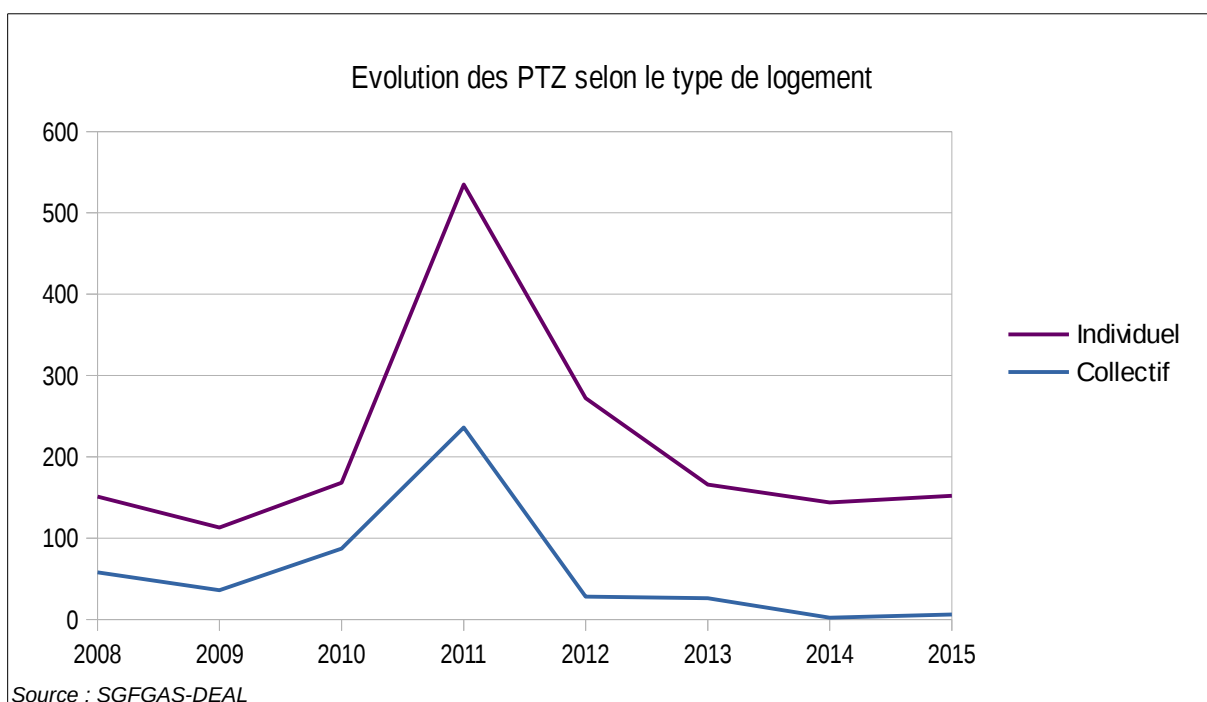
En 2015, la levée des exigences relatives à la performance énergétique a profité pour la première fois aux agriculteurs exploitants et aux ouvriers avec une augmentation de 5 points des prêts accordés, sachant que la majorité des PTZ reste tout de même allouée aux employés pour 49 %.

Cependant, les nouvelles modalités introduites en 2015 sur la possibilité de financer des acquisitions dans l'ancien ne permettent pas pour autant un accroissement des propriétaires bénéficiaires de prêts : 50 % sont locataires et 50 % sont propriétaires. Cependant 35 % sont locataires dans le secteur privé contre 40,5 % en 2014, ce qui représente une diminution relativement importante par rapport à 2013 (12 points) et seulement 14,5 % habitent dans un logement HLM. La mise en place du nouveau dispositif permet progressivement aux locataires du parc social de bénéficier des PTZ.

Répartition des PTZ selon le statut d'occupation du logement actuel	
Propriétaire	50,00%
Locataire	35,44%
Locataire HLM	14,56%
Source : SGFGAS – DEAL	

Entre 2015 et 2013, le nombre de bénéficiaires du PTZ ayant construit un logement individuel a diminué seulement de 8 % contre 77 % pour le collectif.

La part de logements collectifs connaît une forte diminution, passant ainsi de 27,8 % en 2008 à seulement 3,8 % en 2015. Celle des logements individuels connaît, quant à elle, un rebond, passant de 72,2 % en 2008 à 96,2 % en 2015.



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

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

En Martinique, plus de 61 % des PTZ octroyés financent un projet de maison avec achat du terrain. Seulement 5,06 % des PTZ sont attribués pour un achat de logement neuf (logement déjà construit) contre 13,54 % en 2013.

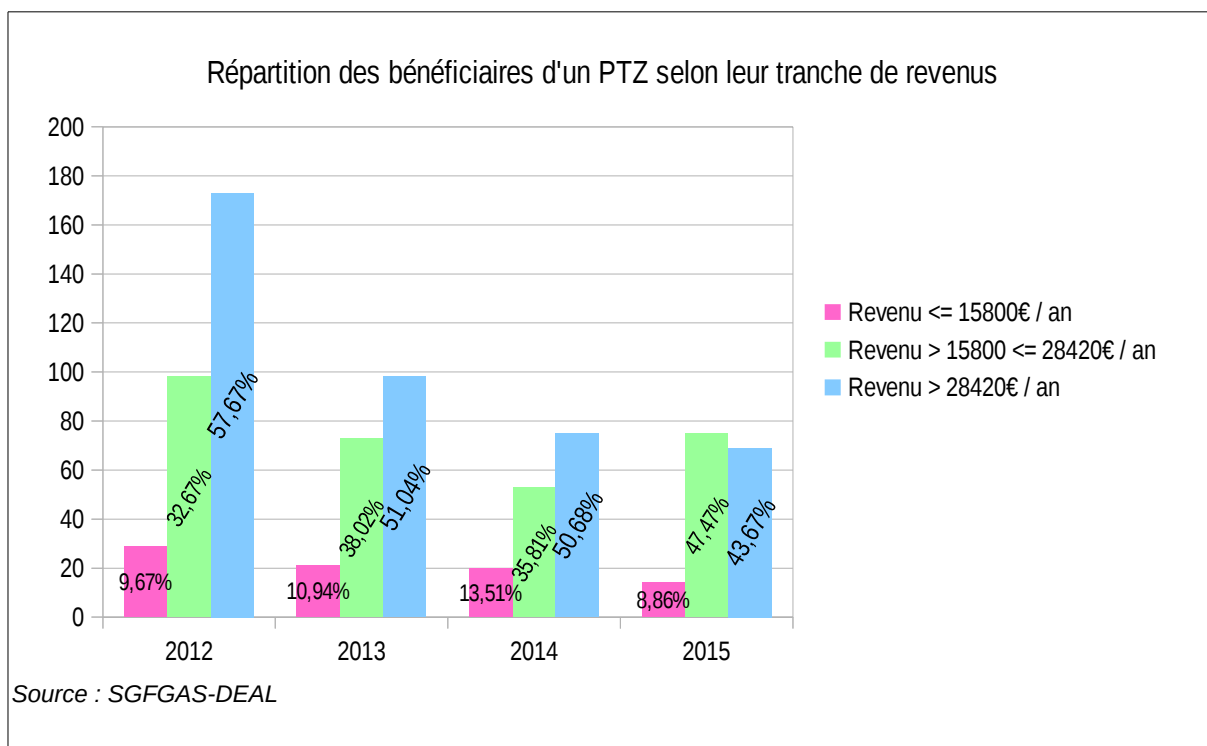
La nouvelle réglementation engendre de nouvelles opérations d'acquisition, amélioration pour 2,53 %.

Répartition des PTZ par type d'opération	
Type d'opération	2015
Achat neuf	5,06%
Construction de maison individuelle hors achat terrain	31,01%
Construction de maison individuelle avec achat terrain	61,39%
Acquisition-amélioration	2,53%
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. En 2014, près de 51 % des ménages bénéficiant du PTZ ont un revenu supérieur à 28 420 euros, soit un niveau équivalent à 2013 mais la tendance s'inverse en 2015. En effet, seulement 44 % des ménages aux plus hauts revenus ont bénéficié de prêts à taux zéro en 2015 alors qu'ils représentaient 57,6 % en 2012.

Depuis le 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. Les PTZ accordés doivent ainsi permettre l'accession à la propriété à davantage de ménages primo-accédants.



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 2015 et 2014, la part du PTZ dans le coût moyen de l'opération augmente à nouveau légèrement après deux années de stabilité, mais est toujours inférieure à 2012.

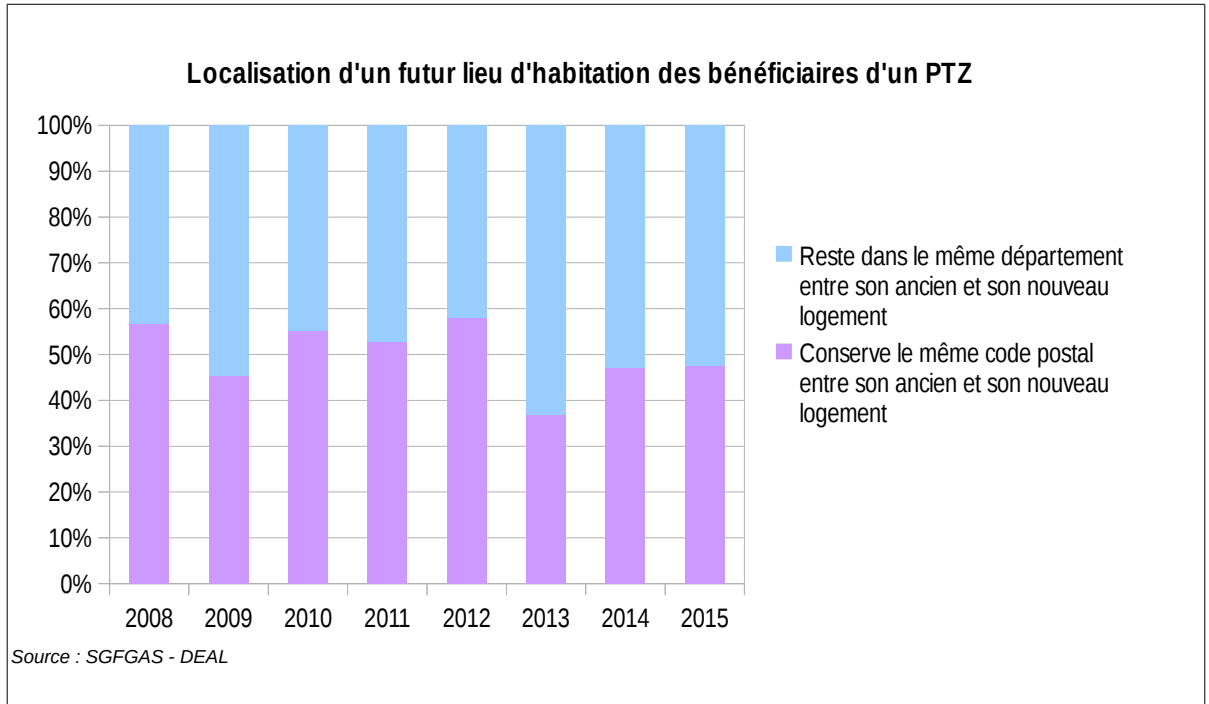
Part du PTZ dans le coût total de l'opération par EPCI

EPCI	Part PTZ/coût de l'opération 2015	Part PTZ/coût de l'opération 2014	Part PTZ/coût de l'opération 2013	Part PTZ/coût de l'opération 2012
CA du Pays Nord Martinique	24,35%	23,34%	23,38%	28,92%
CA du Centre de la Martinique	23,44%	21,72%	21,34%	27,47%
CA de l'Espace Sud de la Martinique	24,41%	23,09%	22,50%	28,33%
Martinique	24,26%	22,84%	22,29%	28,21%

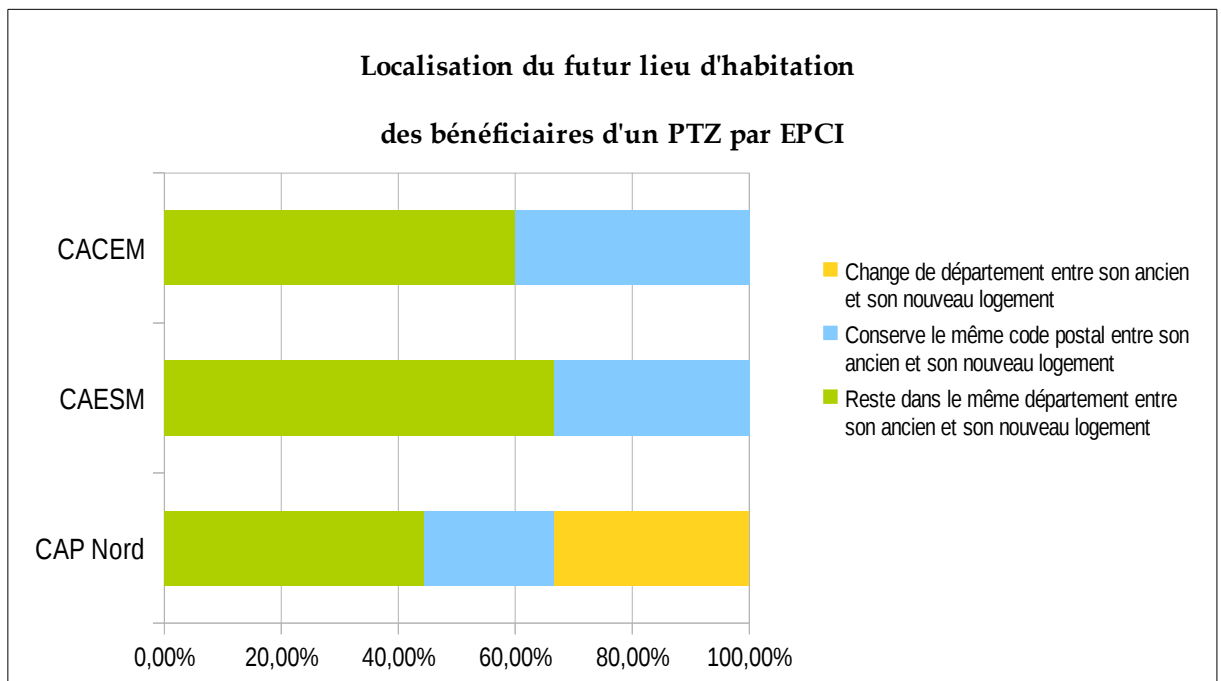
Source : SGFGAS - DEAL

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

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



La Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud affiche en 2015, 66% des bénéficiaires du PTZ restant dans le même département mais dont le projet se situe hors de leur lieu de résidence actuel.



Conclusion :

Après une baisse spectaculaire en 2012, la levée des exigences relatives à la performance énergétique permet seulement en 2015 le maintien des prêts au niveau de 2014.

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).

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)

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.

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

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](http://www.service-public.fr) », par mail ou téléphone : <http://www.service-public.fr/poser-question/>

DEAL Martinique – Pôle Connaissance
Émilie AUBERT

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

BP 7212 Pointe de Jaham
97274 Schoelcher cedex

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



www.martinique.developpement-durable.gouv.fr