

BILAN DE L'ACTIVITE DU FGAS EN 2005

1	SYNTHESE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE EN 2005.....	2
2	BILAN STATISTIQUE DES PRETS GARANTIS EN METROPOLE EN 2005 ...	12
2.1	LES PAS MIS EN FORCE EN 2005	12
2.2	LES PRÊTS A 0% GARANTIS MIS EN FORCE EN 2005.....	29
3	BILAN STATISTIQUE DES PRETS GARANTIS DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE MER EN 2005.....	40
3.1	PAS DOM MIS EN FORCE EN 2005	40
3.2	PTZ DOM GARANTIS MIS EN FORCE EN 2005.....	41
4	ANNEXES.....	42

1 SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS

GARANTIES EN METROPOLE EN 2005

53 472 opérations financées à l'aide de prêts garantis en 2005¹

Le nombre d'opérations financées avec un prêt garanti est en hausse en 2005 : +3% par rapport à 2004 interrompant la baisse constatée depuis 2002 (plus de 66 000 opérations en 2002) et profitant de l'effet d'entraînement de la mise en place du nouveau dispositif de prêt à 0% depuis février 2005 avec l'ouverture à l'ancien sans travaux². Depuis 1993, le total cumulé avoisine 730 000 opérations, soit plus de 1 150 000 prêts garantis mis en force pour un montant prêté total de 51 milliards d'euros.

Nombre d'opérations garanties (Mises en force)	Avec prêt à 0% garanti	Sans prêt à 0% garanti	Ensemble
Avec PAS	31 905	19 240	51 145
Sans PAS	2 327	-	2 327
Ensemble	34 232	19 240	53 472

¹ Estimations : le système d'information du FGAS ne permettant pas de lier les données de prêts garantis et celles du système d'information des prêts à 0%, les données ont été reconstituées en exploitant la base des prêts à 0% déclarés garantis avec ou sans PAS après redressement sur le nombre de prêts à 0% réellement garantis au FGAS. Par ailleurs, certains établissements font deux déclarations distinctes à la SGFGAS lorsque le prêt PAS est à taux révisable avec partie fixe (taux mixte), ce qui a pour effet d'augmenter artificiellement le nombre d'opérations présentes dans le système d'information, et par voie de conséquence la production (en nombre d'opérations) des établissements concernés.

² Cet effet ne peut être que partiel pour la génération 2005 composée de prêts garantis qui sont tous mis en force en 2005 par définition du concept de génération, alors qu'un certain nombre de prêts garantis accompagnant des nouveaux prêt à 0% émis en 2005 ne seront mis en force qu'en 2006 ou au delà.

En distinguant les PAS des PTZ garantis, il s'avère que la hausse globale est constatée seulement pour les opérations financées avec un PTZ garanti que ce soit avec ou sans PAS (+25%). A l'inverse, le nombre d'opérations sans PTZ garanti est en forte baisse (-21%). L'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux le 1^{er} février 2005 et l'accroissement de la production de prêts à 0% qui en est résulté est à l'origine de ce phénomène.

La proportion d'opérations avec PAS et PTZ est toujours dominante et en croissance (60% en 2005 contre 51% en 2004). La proportion d'opérations financées par un PAS uniquement n'est plus que de 36% en 2005 (-11 points par rapport à 2004) alors que les opérations avec un PTZ garanti et sans PAS font plus que doubler leur proportion et atteignent 4% des opérations garanties.

Dans ce qui suit, et sauf indication contraire, on entendra par PTZ, indifféremment des anciens ou nouveaux prêts à 0%.

➤ **Logement neuf**

En 2005, les logements neufs ne représentent plus que 54% des opérations garanties par le FGAS, soit 12 points en moins qu'en 2004 alors que cette proportion était stable à environ $\frac{2}{3}$ de l'ensemble depuis 2002. Ce secteur comptabilise en 2005 seulement 28 965 opérations (contre plus de 34 000 l'année précédente) financées à 72% par un PTZ garanti et un PAS.

Opérations neuves garanties	Nombre	Montant moyen opération (€)	Revenu mensuel moyen (€)
PAS avec Prêt à 0%	20 807	129 425	2 050
PAS sans Prêt à 0%	7 258	154 075	2 283
Prêt à 0% sans PAS	900	131 224	2 296
Ensemble	28 965	135 658	2 116
<i>Rappel : ensemble prêts à 0% mis en force dans le neuf</i>	72 916	134 872	2 222

Le montant moyen de l'opération dans le neuf est de 135 700 €, soit 7% de plus en un an. Il demeure plus élevé dans le secteur du neuf que dans celui de l'ancien.

S'agissant du revenu mensuel moyen des emprunteurs dans le neuf, il se maintient à 2 120 € en 2005 à un niveau seulement 2% supérieur aux années 2004 et 2003. Le revenu mensuel moyen reste supérieur dans le neuf, comparativement à l'ancien. *Le revenu mensuel moyen des ménages réalisant des opérations garanties dans le neuf est de 100 euros en moyenne plus faible que celui de l'ensemble des accessions avec un prêt à 0% dans le neuf (2 222 €) compte tenu des plafonds de ressources des PAS qui restent inférieurs à ceux des prêts à 0%.*

Dans le secteur du neuf et tout comme l'année passée, la hausse du montant moyen d'opération et la stabilisation du revenu augmentent le poids financier de ces opérations pour les ménages, et ceci quelle que soit la combinaison de prêts concourant au financement de l'opération garantie : désormais l'opération garantie par le FGAS dans le neuf équivaut en moyenne à 5 ans et 4 mois de revenu (ratio plus faible pour les PTZG seuls qui se rapprochent de 5 ans et plus élevé pour les PAS seuls avec 5 ans et 8 mois).

Equivalent en années de revenu du coût de l'opération pour un logement neuf

Opérations neuves garanties	2000	2001	2002	2003	2004	2005
PAS avec Prêt à 0%	4.4	4.5	4.5	4.7	5.0	5.3
PAS sans Prêt à 0%	4.6	4.9	5.1	5.2	5.5	5.7
Prêt à 0% sans PAS	4.4	4.7	4.4	4.4	4.4	4.8
Ensemble	4.4	4.6	4.6	4.8	5.1	5.4
<i>Rappel : ensemble prêts à 0% mis en force dans le neuf</i>	<i>4.1</i>	<i>4.2</i>	<i>4.3</i>	<i>4.5</i>	<i>4.7</i>	<i>5.1</i>

➤ **Acquisition avec amélioration**³

L'acquisition-amélioration représente une part plus importante des opérations garanties par le FGAS : 6 721 opérations soit 13% de l'ensemble. Ceci contraste avec les années passées où cette même catégorie était inférieure à 10%. Ce changement est sans doute dû à la mise en place du Nouveau Prêt à 0% le 1^{er} février 2005 qui n'impose plus de minimum de travaux. Ces 6 721 opérations se répartissent dorénavant à 47% par un financement PTZG+PAS, à 47% par un PAS seul et à 7% par un PTZG seul (contre respectivement 51%, 45% et 4% en 2004).

Opérations d'acquisition amélioration garanties	Nombre	Montant moyen opération (€)	Revenu mensuel moyen (€)
PAS avec Prêt à 0%	3 126	118 626	1 950
PAS sans Prêt à 0%	3 134	115 977	1 950
Prêt à 0% sans PAS	455	116 849	2 267
Ensemble	6 715	117 269	1 972
<i>Rappel : ensemble Prêts à 0% mis en force acquisition-amélioration</i>	<i>32 300</i>	<i>108 426</i>	<i>2 021</i>

Le coût moyen de l'opération dans l'acquisition amélioration augmente de 12% par rapport à 2004 et atteint 117 270 € en 2005. Cette hausse importante permet la poursuite de la réduction de l'écart avec le neuf à 18 400 € contre 22 000 € en 2004.

Le revenu mensuel moyen augmente légèrement (+3%) en 2005. Il est sensiblement identique pour les prêts garantis et l'ensemble des PTZ.

Le ratio du coût moyen de l'opération sur le revenu moyen dans l'acquisition amélioration continue d'augmenter en 2005 atteignant 5 années en moyenne en raison d'une hausse du revenu, toujours plus faible face à celle du montant moyen d'opération. En revanche, cette

³ La répartition des effectifs entre acquisition-amélioration et acquisition seule étant erronée suite à des erreurs de déclarations des établissements de crédit, les effectifs de ces deux catégories ont été redressés au prorata de la répartition des prêts à 0% déclarés garantis dans le système d'information spécifique au PTZ.

augmentation est moins visible pour les opérations financées avec un PTZG seul car le niveau de revenu y est plus élevé.

Equivalent en années du coût de l'opération (acquisition avec amélioration) garantie.

Opérations d'acquisition-amélioration garanties	2000	2001	2002	2003	2004	2005
PAS avec Prêt à 0%	3.9	3.9	4.0	4.3	4.6	5.1
PAS sans Prêt à 0%	2.9	3.4	4.1	4.2	4.5	5.0
Prêt à 0% sans PAS	3.6	3.9	3.7	3.7	4.2	4.3
Ensemble	3.7	3.8	4.0	4.2	4.6	5.0
<i>Rappel : ensemble prêts à 0% mis en force en acquisition amélioration</i>	3.3	3.3	3.4	3.6	3.9	4.5

➤ **Autres opérations dans l'ancien**

L'ouverture du Nouveau PTZ à l'ancien sans travaux a provoqué un basculement du côté des opérations d'acquisition seule qui représentent en 2005 30% de l'ensemble des opérations garanties (soit une hausse de 7 points), dont 49% sont financées par un PAS et un PTZG, 45% par un PAS seul et 6% par un PTZG seul). Les opérations d'amélioration seule représentent 3% des opérations garanties, soit le double de 2004.

Autres opérations garanties		Nombre	Montant moyen (€)	Revenu mensuel moyen (€)
Acquisition seule	PAS avec Prêt à 0%	7 971	126 110	1 801
	PAS sans Prêt à 0%	7 393	129 828	1 825
	Prêt à 0% sans PAS	972	125 096	2 071
	Ensemble	16 336	127 732	1 828
	<i>Rappel : ensemble PTZ mis en force en acquisition seule</i>	78 017	128 420	2 088
Amélioration seule		1 456	106 100	2 180

Le montant moyen d'opération est en hausse de 4% pour l'acquisition seule et atteint 127 700 €. S'agissant de l'amélioration seule, le montant moyen d'opération décolle et dépasse les 100 000 €(près du double de 2004).

Les revenus constatés en 2005 sont en baisse de 5% dans l'acquisition seule et en hausse de 13% dans l'amélioration seule.

Comme pour les acquisitions avec amélioration, la variation du revenu (négative pour l'acquisition seule) est insuffisante pour compenser la montée des prix moyens d'opération (qui double pour l'amélioration seule) dans ces secteurs. Ceci entraîne une hausse du ratio du coût moyen de l'opération sur le revenu moyen qui dépasse les 5 années et 8 mois de revenus dans l'acquisition seule et fait presque doubler celui dans l'amélioration seule à 4 ans et 4 mois.

Equivalent en années du coût de l'opération (acquisition ou amélioration) garantie

<u>Autres opérations garanties</u>		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Acquisition seule	PAS avec Prêt à 0%						5.7
	PAS sans Prêt à 0%	4.3	4.7	4.6	4.8	5.3	5.9
	Prêt à 0% sans PAS						4.9
	Ensemble						5.7
	<i>Rappel : ensemble PTZ mis en force en acquisition seule</i>						5.1
Amélioration seule		2.1	2.2	2.8	2.4	2.5	4.3

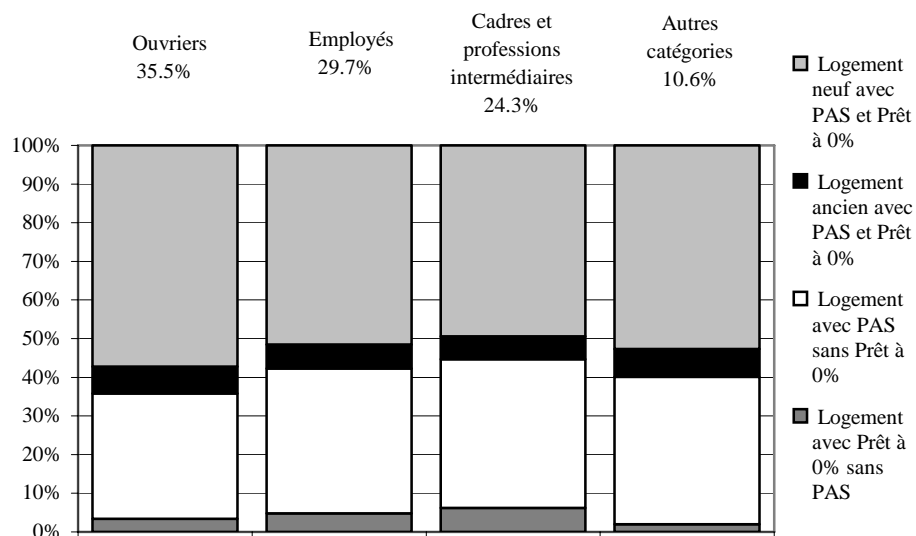
➤ **Caractéristiques des emprunteurs**

Il n'y a pas de changements marquants observés dans la répartition des opérations garanties par le FGAS par la CSP de l'emprunteur. Les ouvriers représentent les $\frac{2}{3}$ de l'ensemble des emprunteurs (avec une proportion plus importante pour les opérations financées par un PAS et un PTZG). Les employés représentent toujours 30% de l'ensemble, quels que soient les prêts finançant l'opération, les cadres et professions intermédiaires, près d'un quart de l'ensemble (avec une proportion plus forte pour les opérations financées par un PTZG seul).

En croisant avec le type d'acquisition, les ouvriers investissent plus massivement dans le neuf (61%) alors que les employés et les cadres et professions intermédiaires accèdent relativement plus souvent dans l'acquisition seule (respectivement 33% et 32%). Les autres CSP étant proportionnellement plus présentes dans les secteurs de l'amélioration avec ou sans acquisition (respectivement 15%) et 4%).

Les opérations financées par un PAS et un PTZ garanti sont majoritaires quel que ce soit la CSP de l'emprunteur.

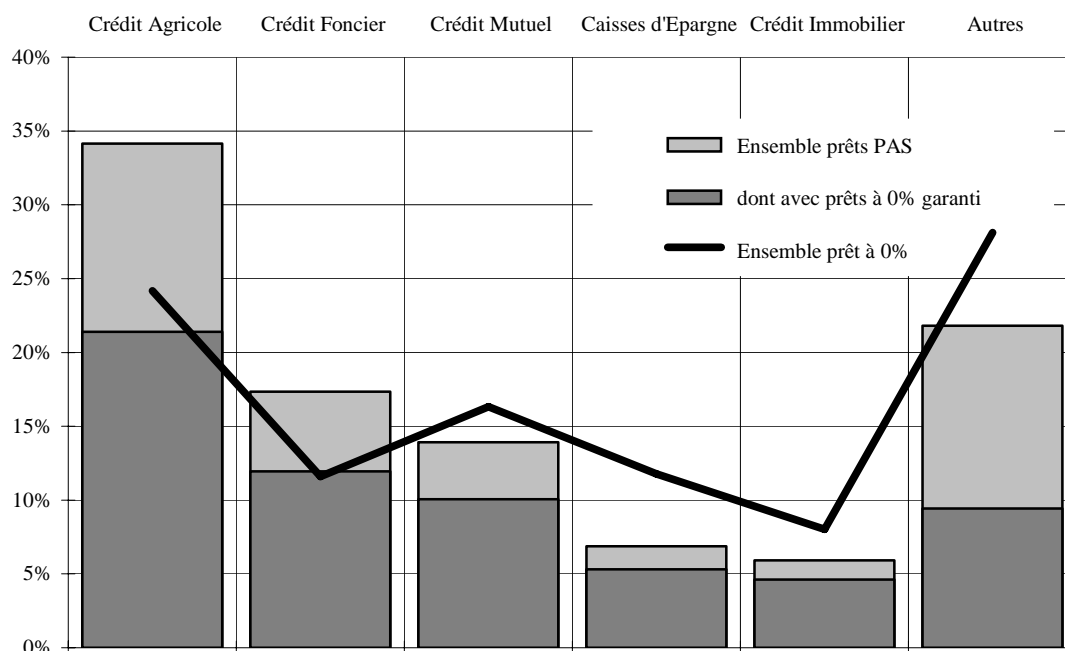
***Répartition des opérations garanties par catégorie socioprofessionnelle
et type de financement de l'opération***



➤ **Etablissements de Crédit**

Le Crédit Agricole demeure le principal distributeur avec plus d'un tiers des opérations garanties. Sa part reste inchangée par rapport à 2004. La principale évolution constatée en 2005 est le recul du Crédit Foncier au profit du Crédit Mutuel et des autres établissements de crédits. Ceci est visible aussi bien sur l'ensemble des prêts garantis (-2 points) que sur l'ensemble des prêts à 0% (-5 points).

Répartition des opérations garanties par réseau selon la nature du financement de l'opération



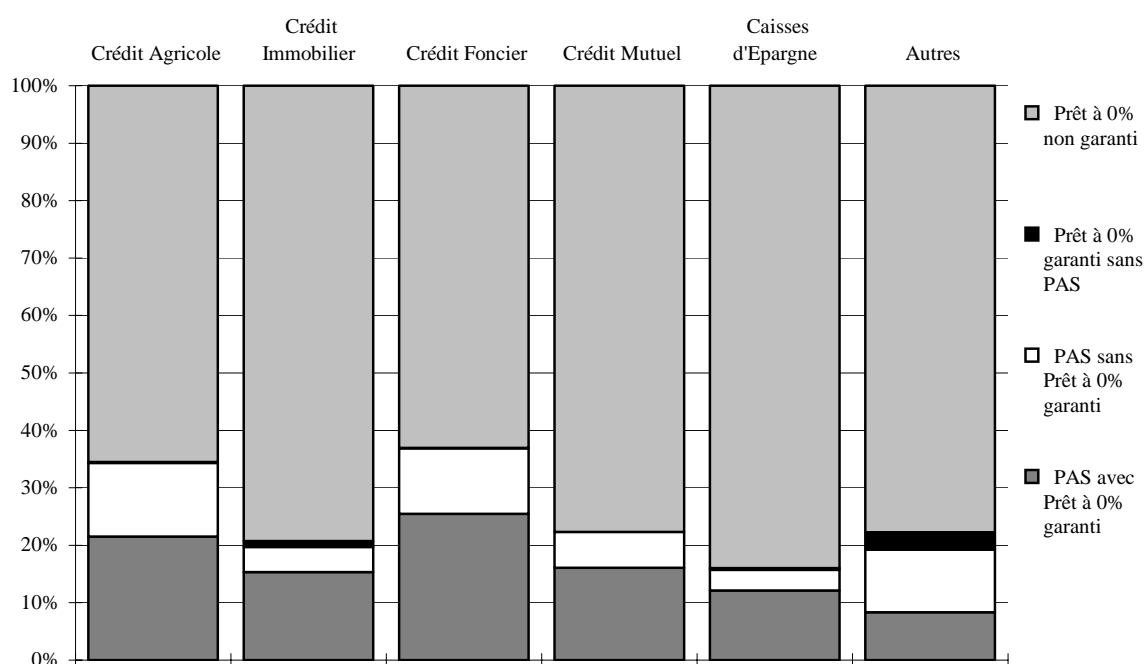
Pour mesurer l'évolution dans le temps et par réseau du poids relatif des opérations garanties par le FGAS (à savoir PAS ou prêt à 0% garanti), ces opérations ont été rapportées à l'ensemble des opérations enregistrées à la SGFGAS, garanties ou non (donc y compris les prêts à 0% sans garantie). En calculant cet indicateur pour chaque réseau depuis 1996 le classement suivant est obtenu :

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Crédit Foncier	80%	66%	64%	66%	47%	55%	62%	62%	54%	37%
Crédit Agricole	52%	55%	58%	57%	57%	49%	58%	59%	57%	35%
Ensemble	50%	50%	52%	53%	48%	46%	52%	52%	48%	26%
Crédit Mutuel	47%	47%	49%	49%	46%	45%	53%	53%	46%	22%
Autres	20%	23%	29%	36%	30%	32%	42%	47%	45%	22%
Crédit Immobilier	75%	73%	74%	73%	61%	57%	43%	38%	29%	21%
Caisses d'Epargne	40%	42%	43%	46%	44%	40%	47%	45%	37%	16%

Le tableau ci-dessus permet de constater que la baisse de la part de la production garantie entamée depuis 2002 s'est très fortement accélérée pour tous les établissements en 2005 (-22 points dans l'ensemble). Ce bouleversement n'est qu'une conséquence de l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux dont la production a plus que doublé en un an. Le Crédit Foncier et le Crédit Agricole restent les établissements qui ont le plus recouru à la garantie FGAS avec une part garantie de respectivement 37% et 35%. La baisse de la proportion des prêts garantis est plus sensible pour les réseaux ayant plus largement augmenté leur production de PTZ (Crédit Mutuel et la catégorie « Autres ») et à l'inverse moins vive essentiellement pour le Crédit Immobilier.

Le graphique suivant montre que si le PTZ non-garanti était déjà privilégié par la totalité des établissements de crédit les années précédentes, cette tendance se renforce en 2005. Le Crédit Foncier ainsi que le Crédit Agricole semblent tout de même privilégier la diversification de leurs crédits avec une part d'opérations financées par un PAS, avec ou sans PTZG, dans leur production relativement plus importante.

Répartition par type de prêts pour les principaux réseaux



Dans la catégorie autres, sont représentés : Le Crédit Lyonnais, CIC, BNP Paribas, UCB, Société Générale et Banques Populaires.

2 BILAN STATISTIQUE DES PRETS

GARANTIS EN METROPOLE EN 2005⁴

2.1 LES PAS MIS EN FORCE EN 2005

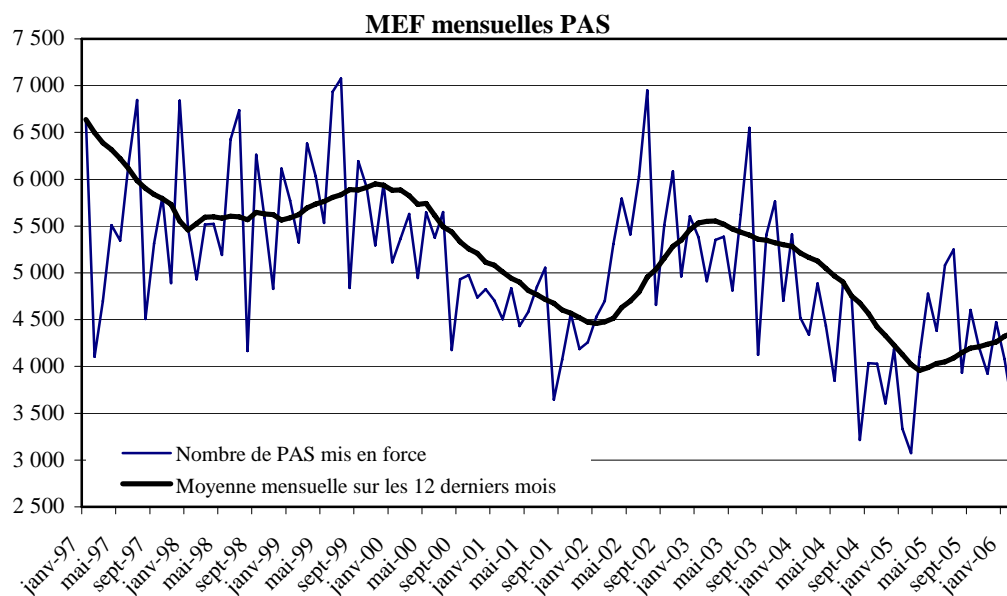
En 2005, 51 145 PAS ont été mis en force en France métropolitaine pour un montant prêté global de 4.4 milliards d’euros. Fin 2005, le FGAS comptait 713 968 PAS Métropole pour un montant total de crédits de 43.0 milliards d’euros (informations parvenues à la SGFGAS au 31 mars 2006).

Génération	Nombre de prêts	Montant garanti (M€)
1993	8 859	342.7
1994	39 393	1 553.7
1995	36 456	1 494.2
1996	78 684	3 437.4
1997	66 660	3 182.5
1998	66 762	3 531.6
1999	71 253	4 209.7
2000	61 373	3 711.9
2001	53 695	3 423.4
2002	65 542	4 684.1
2003	63 417	4 887.8
2004	50 729	4 120.9
2005	51 145	4 416.8
Total	713 968	42 997

Le nombre de mises en force de PAS a connu en 2002 une année importante (65 500), puis a décru jusqu’en 2004 (50 700). L’année 2005 voit cette baisse s’interrompre avec une légère reprise des déclarations (+1% s’expliquant par un effet d’entraînement de l’augmentation des

⁴ Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2005, les résultats affichés pour les années précédentes peuvent différer de ceux qui ont été publiés en juillet 2004 dans le cadre du Bilan statistique du FGAS en 2003.

déclarations de PTZ suite à l'ouverture de ce dernier à l'ancien sans travaux) et atteint 51 100 PAS mise en force en 2005. Le montant global prêté augmente de 7% par rapport à l'année précédente.



La production mensuelle moyenne en 2005 est de 4 262 prêts PAS mis en force (contre 4 227 en 2004) avec un maximum de 5 249 en juillet.

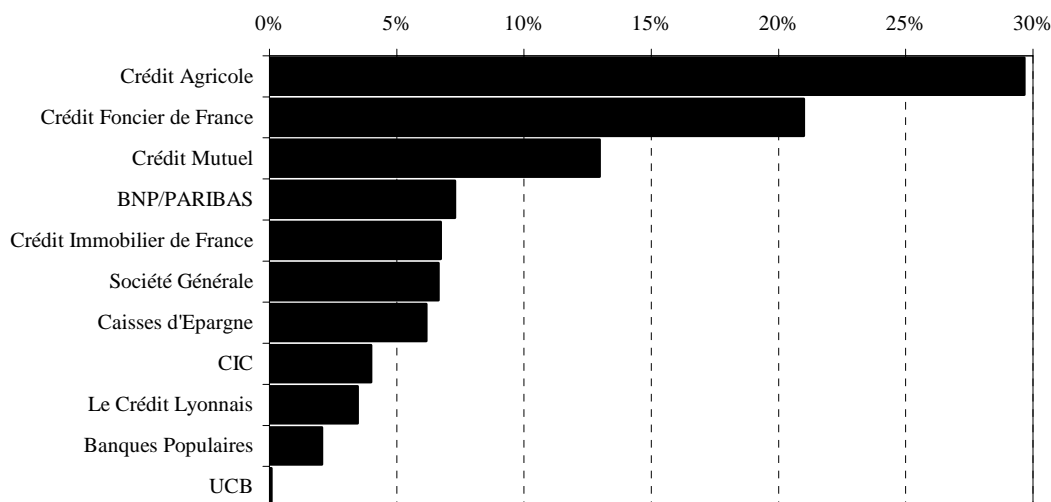
En 2005, le montant moyen d'un PAS est de 86 360 €(+6% par rapport à 2004) pour financer une opération en moyenne de 132 190 €(soit +7% par rapport à 2004), et donc une quotité de financement qui continue de baisser à 65% contre 66% en 2004 et 67% en 2003, les emprunteurs ayant un revenu mensuel moyen de 2 029 €(soit une stagnation depuis 2003).

Répartition des PAS par établissements

Une relative homogénéité est observée dans l'évolution des mises en force de PAS selon les établissements de crédits en 2005. Le Crédit Agricole reste le premier distributeur de prêts PAS avec une part de marché de 29.7% (similaire à 2004). Le Crédit Foncier, malgré une baisse de 2 points de sa part de marché conserve son second rang avec 21.0% des montants de PAS distribués en 2005. Ces deux établissements distribuent à eux seuls la moitié des montants prêtés. Les autres légères évolutions constatées sont un recul des Caisses d'Epargne

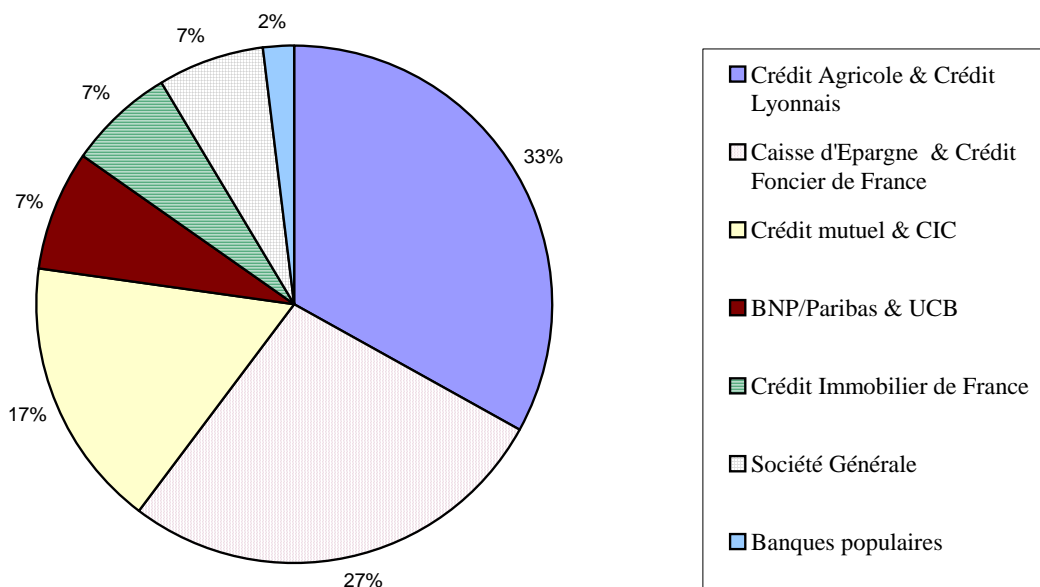
et du Crédit Lyonnais essentiellement au profit de BNP Paribas, du Crédit Immobilier et de la Société Générale.

Parts de marché (en montants) des établissements de crédit



Ci-dessous sont présentées les parts de marché (en montants) par groupe, par ordre décroissant dans le sens des aiguilles d'une montre :

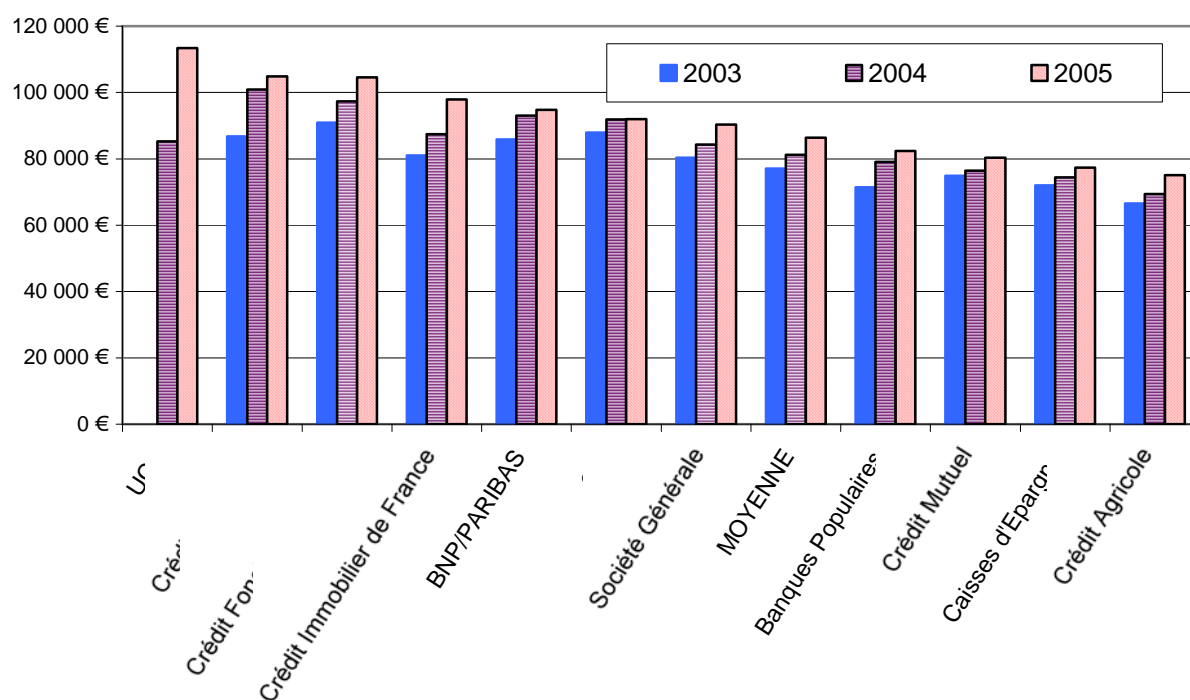
Parts de marché (en montants) des groupes pour les PAS



Le groupe constitué par le Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais distribue 33% de PAS (-1 point par rapport à 2004) contre 27% pour le groupement composé des Caisses d'Epargne

et du Crédit Foncier qui perd 4 points. La part de marché du groupe Crédit Mutuel/CIC gagne 1 point avec 17% de PAS distribués en France métropolitaine. Le montant moyen d'un PAS varie de 104 551 € pour le Crédit Foncier à 75 026 € pour le Crédit Agricole. Il est en augmentation par rapport à l'année précédente pour tous les établissements. L'UCB, le Crédit Lyonnais et le Crédit Foncier sont les établissements qui ont, en 2005, le montant prêté moyen le plus important (supérieur à 100 000 €), le Crédit Agricole et la Caisse d'Epargne ayant le plus faible (inférieur à 80 000 €). Le taux de croissance du prêt moyen PAS accordé entre 2004 et 2005 le plus important est à mettre à l'actif de l'UCB (+33%, chiffre à relativiser compte tenu de la faiblesse de l'échantillon, cet établissement distribuant peu de prêts) tandis que le Groupe CIC a le taux de croissance le plus faible (+0.1%).

Montant moyen d'un prêt PAS par établissement de Crédit



Répartition géographique des PAS

La structure régionale des mises en force de PAS en 2005 est stable par rapport à 2004.

La région Rhône-Alpes reste la région qui distribue le plus de PAS, tout en voyant le nombre de prêts diminuer de 4.2%. Les 3 autres régions importantes par leur production que sont les

Pays de Loire, l'Île de France et la Bretagne gagnent respectivement 2.2%, 3.0% et 5.5% de PAS en 2005. Les baisses les plus sensibles sont observées pour le Limousin (-10.4%) et l'Auvergne (-9.2%).

En 2005, les régions Rhône-Alpes, Pays de la Loire, Île de France et Bretagne représentent 48% (stable par rapport à 2004) de l'ensemble des PAS mis en force.

Evolution des PAS mis en force par région en 2005

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2004/2005	Décomposition de la variation
Alsace	573	1.1%	-0.3%	0.0%
Aquitaine	3 158	6.2%	6.0%	0.4%
Auvergne	1 069	2.1%	-9.2%	-0.2%
Basse Normandie	1 381	2.7%	3.7%	0.1%
Bourgogne	1 403	2.7%	6.2%	0.2%
Bretagne	5 286	10.3%	5.5%	0.5%
Centre	2 310	4.5%	5.2%	0.2%
Champagne	630	1.2%	-1.3%	0.0%
Corse	215	0.4%	-0.9%	0.00%
Franche Comté	820	1.6%	1.7%	0.0%
Haute Normandie	1 393	2.7%	4.5%	0.1%
Ile de France	5 253	10.3%	3.0%	0.3%
Languedoc Roussillon	2 631	5.1%	1.9%	0.1%
Limousin	372	0.7%	-10.4%	-0.1%
Lorraine	1 169	2.3%	5.7%	0.12%
Midi Pyrénées	2 533	5.0%	-2.2%	-0.1%
Nord	1 523	3.0%	-7.5%	-0.2%
Pays de la Loire	6 785	13.3%	2.2%	0.3%
Picardie	1 071	2.1%	1.6%	0.0%
Poitou Charentes	2 150	4.2%	0.1%	0.0%
Provence Côte d'Azur	2 128	4.2%	-5.6%	-0.3%
Rhône Alpes	7 292	14.3%	-4.2%	-0.6%
Ensemble	51 145	100%	0.8%	0.8%

La répartition géographique pour les montants est sensiblement la même que celle observée pour les effectifs, à l'exception de l'Île de France (+3 points), de la Bretagne (-1.4 points) et des Pays de la Loire (-1.6 points). Quant au prêt moyen, il est considérablement différent d'une région à l'autre, allant de 68 279 € en Auvergne jusqu'à atteindre 112 334 € en Île de

France. Le coût moyen des opérations varie de 108 980 € dans le Limousin à 155 010 € en Île de France. La Picardie est la région qui atteint le plus fort taux de croissance du montant moyen d'opération entre 2004 et 2005 (9.4%).

La décomposition du taux de variation de 0.8% des mises en force de PAS, qui permet d'évaluer la participation de chaque région à l'évolution globale, montre que les régions comme la Bretagne, l'Aquitaine les Pays de la Loire et l'Île de France y participent de manière significative.

Caractéristiques des opérations

Le montant moyen de l'opération est de 132 200 € pour l'année 2005, soit une augmentation de 7.3% en un an.

La mise en place du Nouveau Prêt à 0% bouleverse la répartition des prêts en fonction du type d'acquisition. En effet, le neuf décroît de 12 points depuis 2004 au profit de l'ensemble des autres types d'opérations.

Structure de répartition des PAS mis en force par type d'opération

	2003		2004		2005		Evolution 03/04 04/05	
Construction ou acquisition d'un logement neuf	40 757	64.3%	33 798	66.6%	28 065	54.9%	-17.1%	-17.0%
Acquisition avec amélioration	5 685	9.0%	4 284	8.4%	6 260	12.2%	-24.6%	46.1%
Acquisition sans amélioration	15 908	25.1%	11 855	23.4%	15 364	30.0%	-25.5%	29.6%
Amélioration	1 067	1.7%	792	1.6%	1 456	2.8%	-25.8%	83.8%
Ensemble	63 417	100%	50 729	100%	51 145	100%	-20.0%	0.8%

D'après l'annexe – 3, le montant moyen d'opération continue d'augmenter plus fortement dans l'ancien. En effet, le montant moyen d'opération augmente de 9% et 11% respectivement dans l'acquisition avec et sans amélioration, et explose dans l'amélioration seule (+86%). Quant au neuf, il n'augmente que de 7%. Cette dernière catégorie demeure tout de même la plus chère avec 135 700 € en 2005. L'écart avec l'ancien continue ainsi de se réduire : les opérations d'acquisition sans amélioration ont un montant moyen d'opération de 134 300 €, les acquisitions avec amélioration de 117 300 € et l'amélioration seule de 106 000 €.

La répartition par type d'acquisition, en plus du bouleversement lié à l'ouverture du PTZ à l'ancien sans travaux, fait ressortir une hausse proportionnellement plus importante en Île de France qu'en province des opérations en amélioration avec (+2 points) et sans acquisition (+6 points) au détriment du neuf (-11 points). Concernant la province, la part du neuf baisse également de 11 points alors que la proportion des opérations dans l'acquisition seule augmente de 7 points.

Structure des PAS mis en force par zone et par type d'opération en 2005

	Ile-de-France		Province		Ensemble	
Construction ou acquisition d'un logement neuf	1 626	31.0%	26 439	57.6%	28 065	54.9%
Acquisition avec amélioration	269	5.1%	5 991	13.1%	6 260	12.2%
Acquisition sans amélioration	3 027	57.6%	12 337	26.9%	15 364	30.0%
Amélioration	331	6.3%	1 125	2.5%	1 456	2.8%
Ensemble	5 253	100%	45 892	100%	51 145	100%

Le coût moyen d'opération et le montant moyen de PAS demeurent nettement plus importants en Île de France qu'en province respectivement de 23% et de 35%. Concernant l'évolution de 2004 à 2005, en Île de France, le montant moyen d'opération augmente de manière plus sensible dans l'amélioration seule (où il double) et dans l'acquisition seule (+11%) contre des hausses de 7% dans les 2 autres types d'opération. S'agissant du montant moyen du PAS, il augmente là aussi très largement dans l'amélioration seule (2.5 fois celui de 2004), de manière importante dans le neuf (+10%) et plus légèrement dans l'acquisition avec (+4%) et sans amélioration (+1%). En Province, les mêmes observations que sur l'Île de France sont valables avec une principale nuance qui porte sur l'augmentation plus modérée mais toujours très importante des coûts moyens dans l'amélioration seule (+60%).

Coût moyen d'opération et montant du PAS par Zone d'opération en 2005

	Ile-de-France		Province		Ensemble	
	Opération	PAS	Opération	PAS	Opération	PAS
Construction ou acquisition d'un logement neuf	178 284	129 305	133 171	85 756	135 714	88 279
Acquisition avec amélioration	156 634	99 177	115 514	77 294	117 253	78 234
Acquisition sans amélioration	150 253	105 526	130 478	83 195	134 341	87 595
Amélioration	154 178	101 921	92 378	62 189	106 059	71 222
Ensemble	159 439	112 334	129 134	83 385	132 191	86 358

Au niveau de l'ensemble des opérations, la quotité moyenne du PAS perd 1 point en 2005. Elle est toujours plus élevée en Île de France (-2 points par rapport à 2004) qu'en province (-1 point). En distinguant par type d'opération, il s'avère que la quotité du PAS est en légère hausse dans le neuf aussi bien en province (+1 point) qu'en Île de France (+2 points) et en hausse plus importante dans le secteur de l'amélioration seule et ce uniquement pour l'Île de France (+8 points) contre -5 points en province. La baisse de la quotité du PAS est de l'ordre de -4 points dans le secteur de l'acquisition avec ou sans amélioration, en Île de France comme en province.

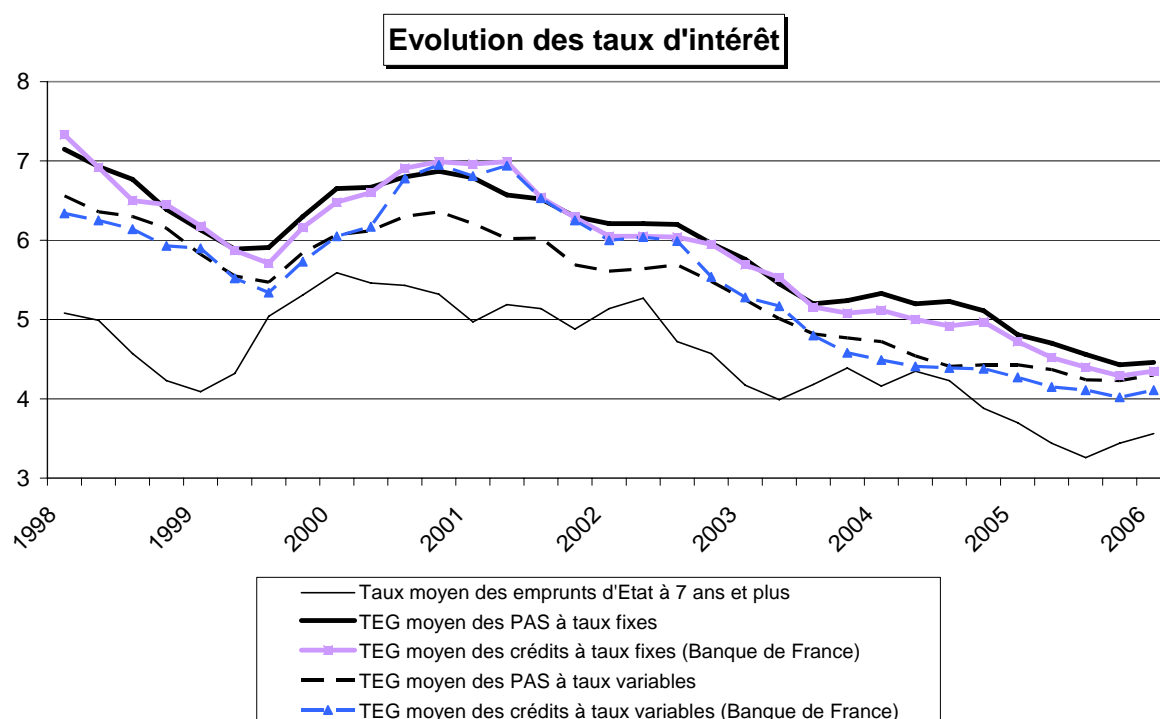
Quotité moyenne du montant du PAS dans le coût d'opération en 2005

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Construction ou acquisition d'un logement neuf	72.5%	64.4%	65.0%
Acquisition avec amélioration	63.3%	66.9%	66.7%
Acquisition sans amélioration	70.2%	63.8%	65.2%
Amélioration	66.1%	67.3%	67.2%
Ensemble	70.5%	64.6%	65.3%

Caractéristiques du prêt PAS

Le montant moyen d'un PAS est en hausse de 6% par rapport à l'année 2004 pour une hausse du coût moyen d'opération de 7%. Leurs évolutions ne suivent pas la même tendance selon le type d'opération. En effet, pour les opérations dans le neuf, le PAS augmente plus que le coût de l'opération (respectivement +8% et +7%). A l'inverse, la hausse du montant du PAS dans l'ancien est de 7% quand il y a amélioration et seulement de 2% pour l'acquisition seule (à comparer avec une hausse respectivement de 11% et de 9% du coût moyen d'opération), le montant moyen de PAS augmentant de façon spectaculaire (+75%) pour l'amélioration seule.

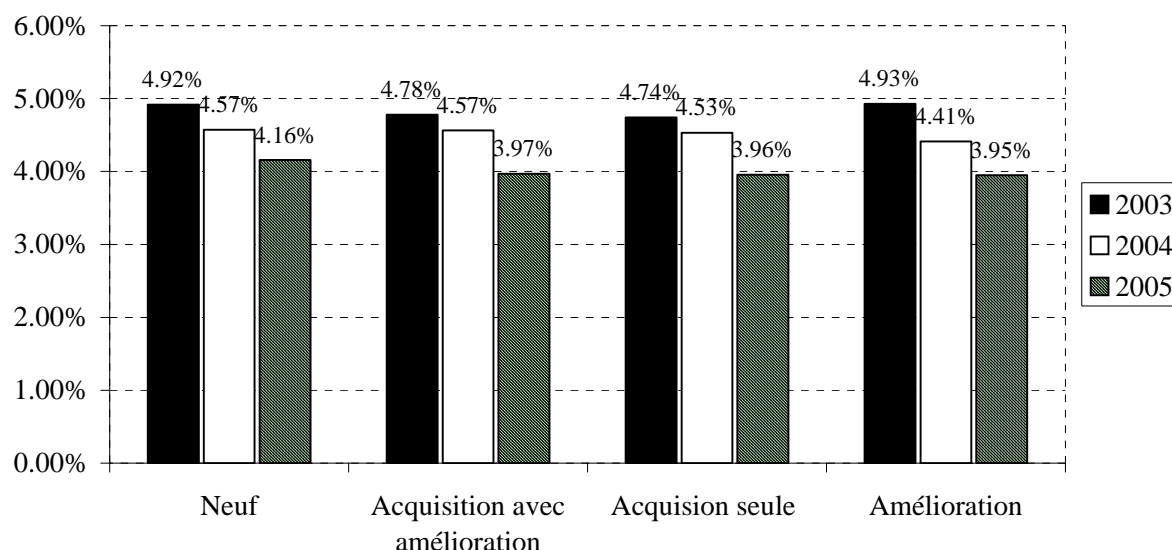
Le graphique ci-après montre que l'évolution des taux d'intérêt des PAS a été parallèle à celle des taux des prêts immobiliers libres. Il en ressort que le mécanisme du FGAS a permis à la clientèle « sociale » du PAS de bénéficier de conditions de taux globalement aussi avantageuses que l'ensemble des bénéficiaires de crédit immobilier :



En 2005, le taux nominal constant moyen des PAS a continué sa baisse (-0.49 point) et passe à 4.07% (après 4.56% en 2004 et 4.86% en 2003). Le taux nominal constant moyen décroît moins dans le neuf et l'amélioration seule (respectivement -0.42 et -0.46 point), que dans l'acquisition (-0.60 point avec amélioration et -0.57 point sans).

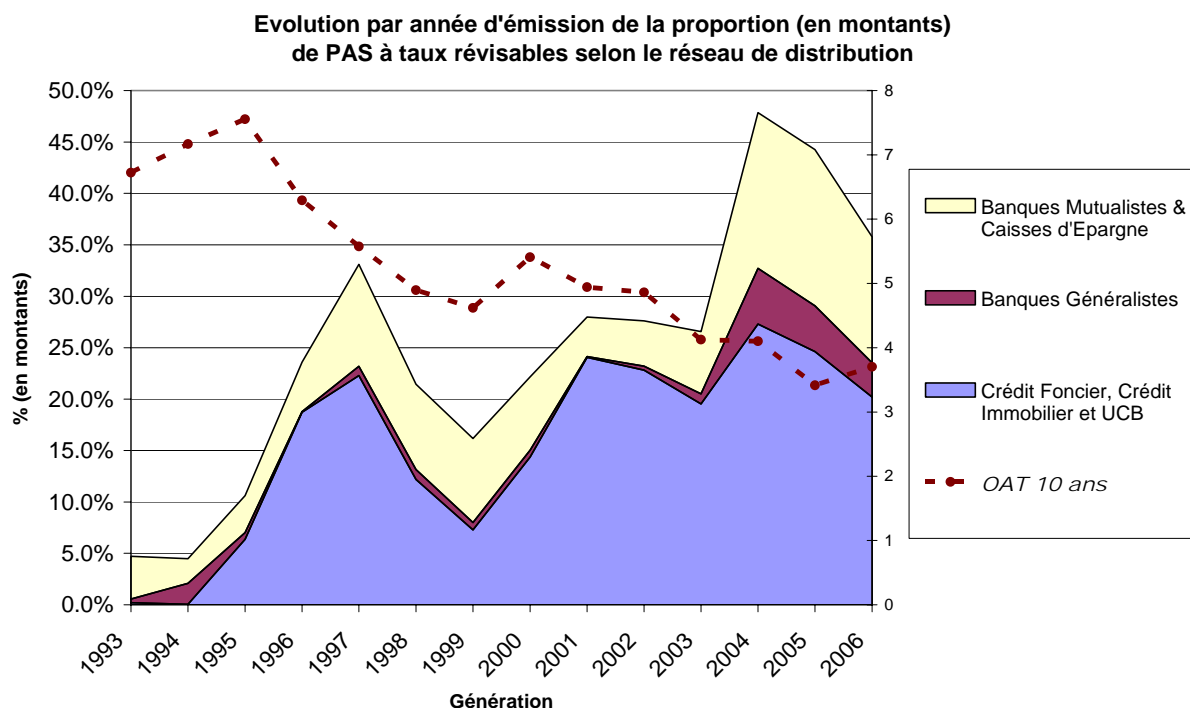
Au regard du type d'acquisition, les taux sont plus élevés pour les acquisitions dans le neuf (4.16% en 2005) contre 20 points de base de moins pour les acquisitions dans l'ancien.

Évolution du taux nominal moyen des PAS (à taux fixe)



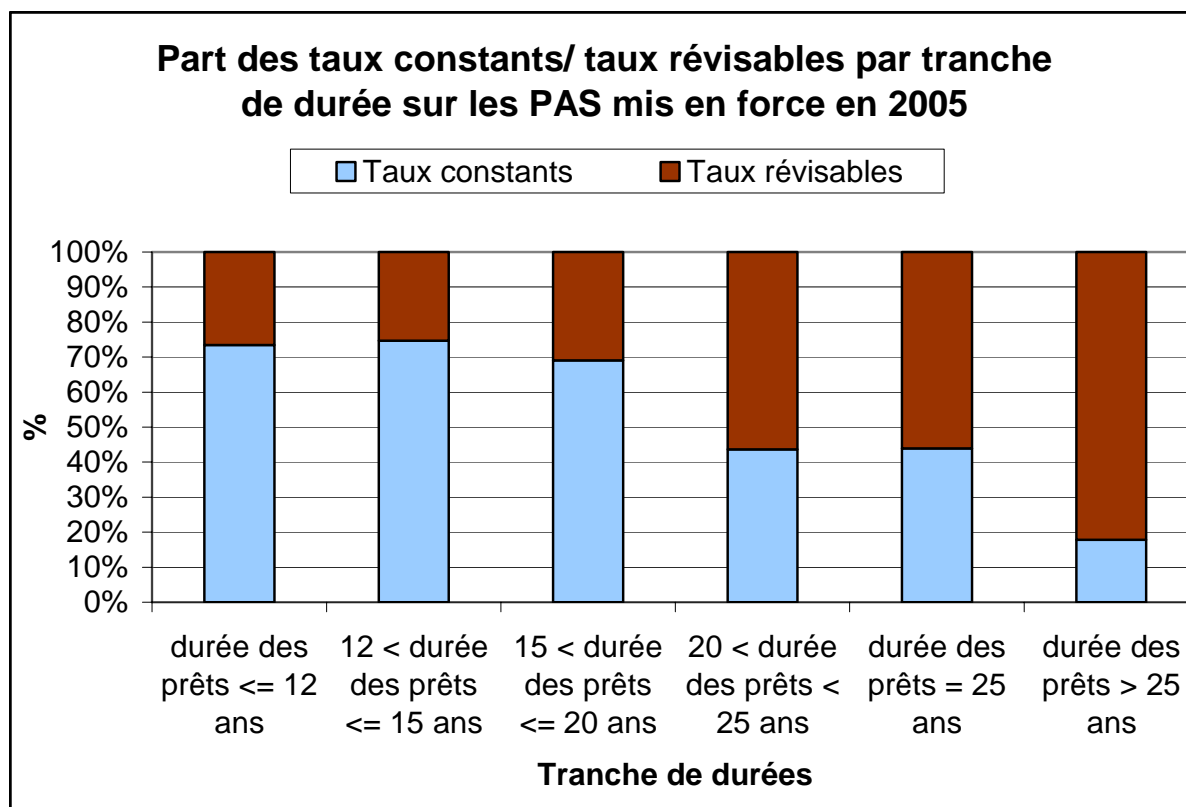
L'évolution de la proportion de PAS à taux variables par année d'émission⁵ comparée à l'évolution de la courbe OAT 10 ans au cours du temps selon les principaux réseaux de distribution (cf. graphique ci-dessous) laisse apparaître une nette augmentation de la proportion de prêts à taux révisables au cours de ces dernières années.

⁵ Les émissions ont été préférées aux mises en force afin de pouvoir comparer l'évolution de la proportion des PAS à taux révisables vis-à-vis des taux longs, la situation étant appréciée généralement à l'émission du prêt et non pas de sa mise en force.



La part des PAS à taux révisables a connu deux phases ascendantes depuis 1993 : d'une part, entre 1996 et 1998 où la hausse remarquable de la part des PAS à taux révisables (avec un pic à 33% en 1997) s'est accompagnée d'une forte baisse des taux longs et d'autre part, une progression graduelle depuis 1999 (16% des opérations financées par un PAS) avec une forte accélération en 2004 (48% de l'ensemble) alors que les taux continuent à diminuer progressivement (à l'exception d'une remontée en 1999) atteignant un niveau historiquement bas et rendant donc l'endettement à taux fixe logiquement plus avantageux pour les emprunteurs. En 2005, la proportion des PAS à taux révisables diminue à 44%, les taux atteignant dans le même temps le niveau historiquement le plus bas avec 3.41%. D'après les dernières déclarations de PAS émis en 2006, la part des taux variables continue à diminuer et n'est plus que de 36% et ce, quel que soit le réseau de distribution, alors que les taux repartent à la hausse (en moyenne 3.70% pour l'OAT 10 ans en 2006).

Par ailleurs, la part des PAS à taux révisables augmente sensiblement avec la durée du prêt.



En effet, la proportion moyenne de taux révisables est de 46% sur la génération 2005. Cette part évolue d'un peu plus de 27% pour les PAS à durée inférieure ou égale à 12 ans, jusqu'à 82% pour les prêts de durée supérieures à 25 ans.

Rappelons que si le taux fixe reste stable tout au long de la durée du prêt, le taux variable évolue selon un indice public. Ainsi, une diminution du taux serait favorable à l'emprunteur (coût du prêt plus faible) alors qu'une augmentation accroîtrait les intérêts à rembourser. La remontée des taux aura donc pour effet la fragilisation des emprunteurs ayant contracté des PAS à taux variable qui seront contraints de voir la durée de leurs PAS se rallonger ou leurs mensualités augmenter, dans la limite des plafonds réglementaires. Cette fragilisation est accentuée par la présence beaucoup plus importante des taux révisables parmi les prêts de longue durée car, dans ce cas, la durée plafond sera atteinte plus rapidement et la répercussion de la hausse des taux se fera donc sur la mensualité.

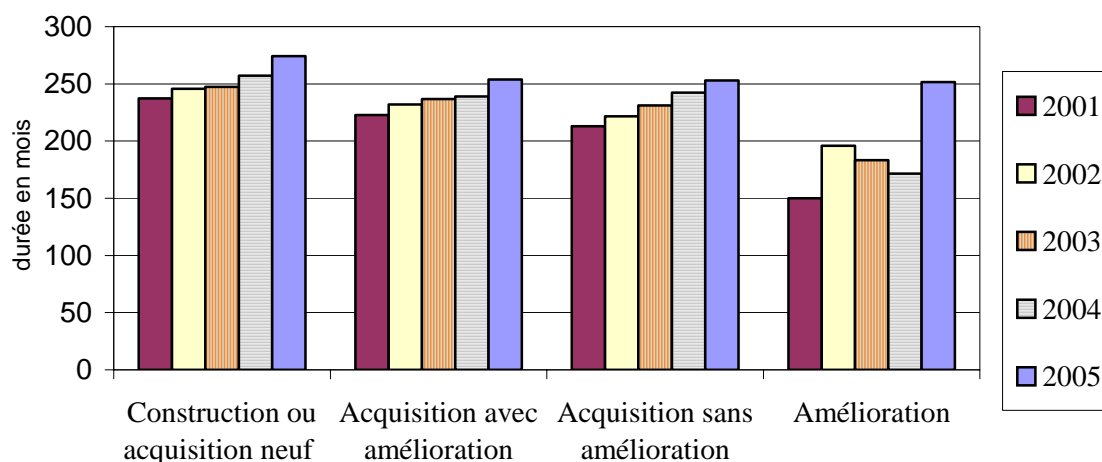
Par ailleurs, la durée des PAS ne cesse de s'allonger, passant de 216 mois (soit 18 ans) en 2001 à 249 mois (soit 20.7 ans) en 2005 parallèlement à l'accroissement du montant prêté pour compenser l'augmentation des prix avec des revenus de ménages restant stables. Au

cours de l'année 2005, la durée moyenne s'est accrue de presque un an, égale à 20.2 ans en janvier pour atteindre 21.0 ans en décembre.

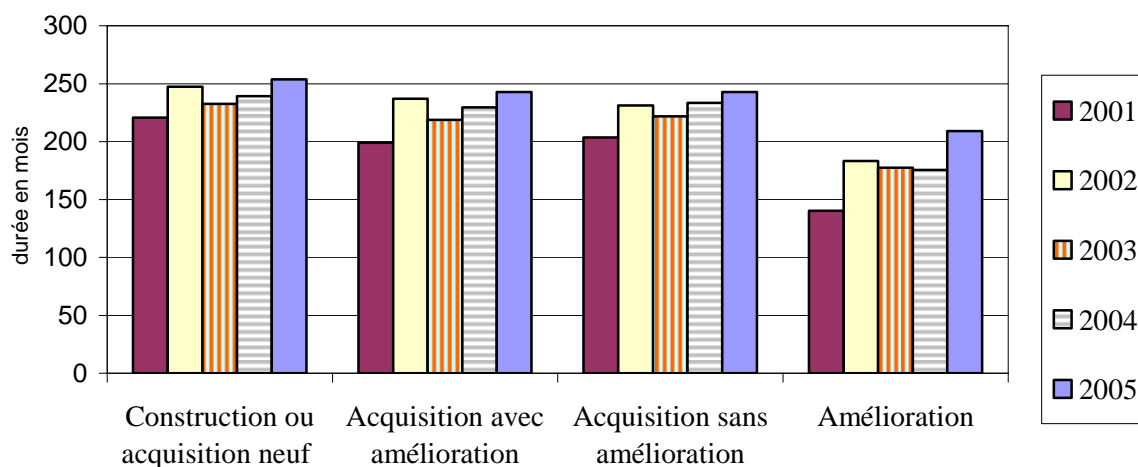
Pour l'année 2005, la durée varie selon la zone géographique (21.6 ans en Île de France et 20.7 ans en Province) et également selon le type d'opération (21.2 ans pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, 20.3 ans pour une acquisition avec amélioration, 20.4 ans pour une acquisition sans amélioration et 18.2 ans pour une amélioration seule).

Le rallongement de la durée par rapport à 2004 est homogène selon la zone géographique (+1 an) mais pas selon le type d'opération avec une hausse beaucoup plus accentuée dans l'amélioration seule (+3.6 ans) et moins dans l'acquisition seule (+0.8 ans).

Durée d'un PAS en Ile de France



Durée d'un PAS en Province



Caractéristiques des ménages

Le revenu mensuel moyen de l'année N des ménages bénéficiaires d'un PAS en 2005 reste stable depuis 2003 à 2 030 €

Revenu mensuel moyen des bénéficiaires d'un PAS en euros

	2003	2004	2005	Evolution	
				03/04	04/05
Construction ou acquisition d'un logement neuf	2 082	2 081	2 114	0.0%	1.6%
Acquisition avec amélioration	1 932	1 929	1 945	-0.1%	0.8%
Acquisition sans amélioration	1 898	1 934	1 917	1.9%	-0.9%
Amélioration	2 038	2 011	2 175	-1.4%	8.2%
Ensemble	2 022	2 034	2 029	0.6%	-0.3%

Le revenu moyen des ménages réalisant des opérations dans le neuf reste supérieur de 85 euros à la moyenne du revenu des ménages finançant leur opération par un PAS en 2005 (contre 47 euros en 2004). Les revenus des emprunteurs ont faiblement évolué dans l'ensemble (-0.3%) : une légère baisse est observée pour les opérations d'acquisition sans amélioration (-0.9%) tandis que les revenus restent stables avec +0.8% pour l'acquisition avec amélioration, sont en hausse de +1.6% dans le neuf et surtout de +8.2% pour l'amélioration seule.

La structure de répartition des emprunteurs PAS selon leur CSP est globalement stable sur les cinq dernières années observées et sans changement significatif entre 2004 et 2005.

Évolution de la CSP des emprunteurs bénéficiaires d'un PAS

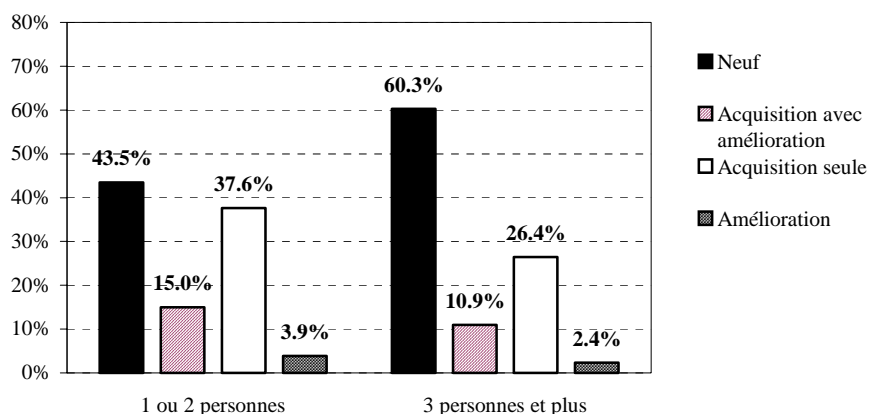
	2003		2004		2005		Evolution	
							03/04	04/05
Agriculteurs	1 292	2.0%	1 221	2.4%	1 158	2.3%	-5.5%	-5.2%
Artisans, commerçants	2 333	3.7%	1 712	3.4%	1 646	3.2%	-26.6%	-3.9%
Cadres	3 816	6.0%	2 601	5.1%	2 569	5.0%	-31.8%	-1.2%
Prof. Intermédiaires	12 008	18.9%	9 322	18.4%	9 613	18.8%	-22.4%	3.1%
Employés	17 912	28.2%	14 682	28.9%	15 106	29.5%	-18.0%	2.9%
Ouvriers	23 264	36.7%	18 634	36.7%	18 321	35.8%	-19.9%	-1.7%
Retraités	623	1.0%	548	1.1%	530	1.0%	-12.0%	-3.3%
Inactifs	2 169	3.4%	2 009	4.0%	2 202	4.3%	-7.4%	9.6%
Ensemble	63 417	100%	50 729	100%	51 145	100%	-20.0%	0.8%

Il est tout de même observé un léger glissement de la proportion d'ouvriers au profit des employés mais aussi des professions intermédiaires. En 2005, près de deux-tiers des opérations sont réalisées par des ouvriers ou des employés, près de 80% en y ajoutant les professions intermédiaires.

Alors que le revenu de l'ensemble des emprunteurs reste stable par rapport à 2004 avec - 0.3%, celui des cadres et des employés diminue (respectivement de -4.1% et -2.1%) tandis que celui des agriculteurs et des inactifs augmente (respectivement de +5.9% et +3.8%).

En ce qui concerne la composition du ménage, la proportion des ménages composée d'une seule personne est en hausse de 3 points représentant désormais 15% de l'ensemble au détriment de l'ensemble des autres catégories, la proportion des ménages à 3 personnes reculant notamment de 2 points et celle des familles à 4 personnes, qui restent toujours majoritaires avec 27% des opérations, de 1 point. Ce changement de tendance est à rapprocher d'un phénomène de société qui voit la proportion d'isolés augmenter mais aussi sans doute du grand nombre de personnes seules accédant à la propriété avec un Nouveau PTZ. L'ensemble des ménages de plus de 3 personnes reste majoritaire (68% en 2005 contre 71% en 2004).

Opérations réalisées par taille de ménage en 2005



La décomposition de l'évolution du coût moyen d'opération, du montant moyen de PAS et du revenu mensuel moyen entre 2004 et 2005 par taille de ménage montre que le revenu croît avec la taille de ménage (celui des 3 personnes et moins décroît, celui des 4 personnes et plus augmente) alors que l'accroissement des coûts moyens d'opération et du PAS semble dépendre peu de la taille de ménage, l'évolution la plus sensible étant observée pour les ménages de 3 personnes.

Évolution entre 2004 et 2005 du coût moyen d'opération, du montant moyen et des revenus

	Coût moyen d'opération	Montant moyen du PAS	Revenu mensuel moyen
Personne seule	7.9%	7.5%	0.2%
2 personnes	7.8%	7.7%	-2.4%
3 personnes	9.6%	8.3%	-0.5%
4 personnes	8.1%	7.8%	2.0%
5 personnes	8.1%	7.2%	3.9%
6 personnes et +	9.2%	6.0%	5.7%
Ensemble	7.3%	6.3%	-0.3%

La quotité du PAS augmente avec la taille du ménage : elle se situe à 59.7% pour une personne seule, 64.5% pour 2 personnes 65.4% pour 3 personnes, 65.9% pour 4 personnes, 67.6% pour 5 personnes et 69.8% pour 6 personnes et plus.

Les ménages de 3 personnes et plus accédant dans un logement neuf ne représentent plus que 41% des bénéficiaires d'un PAS en 2005 (contre 50% en 2005).

Les ménages d'une seule personne achètent pour 44% un logement ancien sans amélioration (contre 30% pour l'ensemble). Les autres ménages se portent plus majoritairement sur la

construction ou l'acquisition du neuf : la proportion variant de 51% pour les ménages de 2 personnes et 63% pour les ménages de 4 personnes (contre 55% dans l'ensemble).

La répartition des PAS selon la situation familiale en 2005 est en rupture avec la répartition traditionnelle. En effet, les mariés perdent 5 points essentiellement au profit des célibataires. Sur un plus long terme, depuis 2001, même si la part des emprunteurs mariés est toujours majoritaire (48.6% en 2005), elle continue de diminuer régulièrement (-13 points depuis 2001) alors que celle des emprunteurs vivant maritalement ne cesse d'augmenter pour atteindre 24.6% en 2005. La part des couples (mariés ou vivant maritalement) passe ainsi de 81% en 2001 à 73.2% en 2005.

Situation familiale des bénéficiaires d'un PAS

	2003		2004		2005	
Marié	34 415	54.3%	27 188	53.6%	24 833	48.6%
Veuf	559	0.9%	346	0.7%	370	0.7%
Divorcé ou séparé	3 025	4.8%	2 593	5.1%	3 063	6.0%
Célibataire	10 737	16.9%	8 491	16.7%	10 290	20.1%
Vivant maritalement	14 681	23.1%	12 111	23.9%	12 589	24.6%
Ensemble	63 417	100%	50 729	100%	51 145	100%

La hausse du coût moyen d'opération et du montant prêté est indépendante de la situation familiale de l'emprunteur. En revanche, le revenu des ménages est en légère baisse uniquement pour les célibataires (-0.7%), en légère hausse pour les autres catégories.

2.2 LES PRÊTS A 0% GARANTIS MIS EN FORCE EN 2005

On recense 34 232 prêts à 0% garantis mis en force en 2005, ils représentent 40% en effectifs et 12% en montant de la production totale des prêts garantis mis en force en 2005 et 19% de l'ensemble de prêts à 0% mis en force en 2005. La mise en place du Nouveau Prêt à 0% au début de l'année 2005 s'est traduite par des changements importants pour le prêt à 0% garanti, décrits tout au long de ce chapitre.

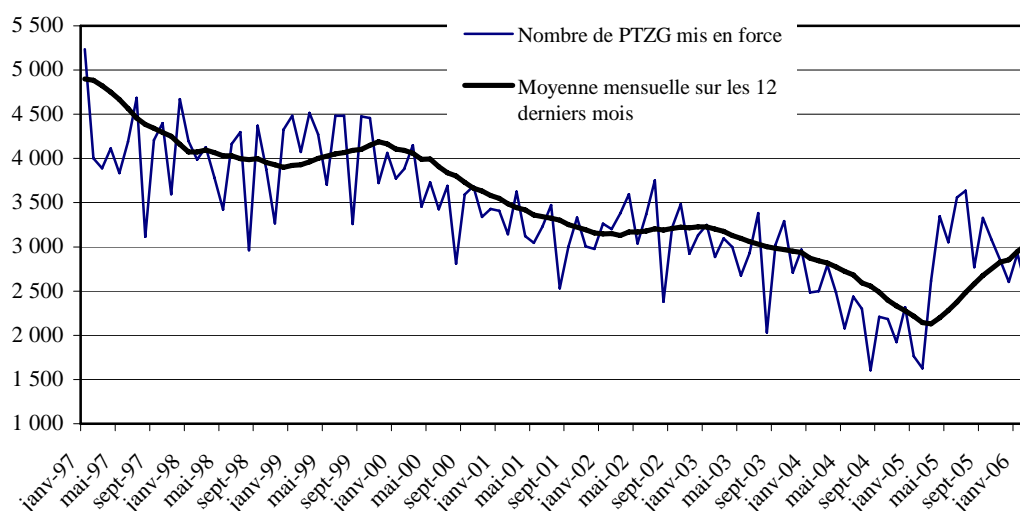
Entre 2004 et 2005, la production de prêts à 0% garantis est en hausse de 25% en effectifs et de 24% en montant interrompant ainsi une baisse constatée depuis 2002. La mise en place du Nouveau Prêt à 0% est, bien entendu, à l'origine de cette inversion de tendance.

Génération	Nombre de prêts	Montant garanti (M€)
1995	3 779	60.2
1996	57 158	875.2
1997	49 942	796.8
1998	46 785	759.2
1999	49 987	826.8
2000	42 963	711.7
2001	37 892	638.8
2002	38 733	653.4
2003	35 244	596.2
2004	27 314	464.1
2005	34 232	575.5
Total	424 029	6 958.0

La moyenne mensuelle des mises en force en 2005 est de 2 853 prêts (contre 2 274 en 2004) avec un maximum de 3 637 prêts en juillet 2005.

En 2005, le montant moyen d'un prêt à 0% garanti est de 16 810 €, en régression de 1% par rapport à 2004, pour financer une opération de 125 900 € (soit +4% en un an), les emprunteurs ayant un revenu mensuel moyen de 2 039 €, en diminution de 1.3% par rapport à 2004, alors que le revenu est resté stable en 2003 et 2004 et a augmenté de 6.1% en 2002.

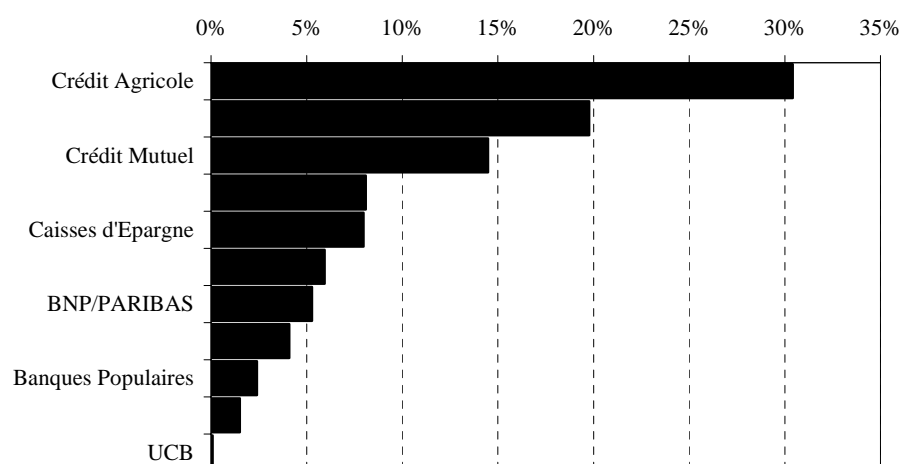
MEF mensuelles PTZG



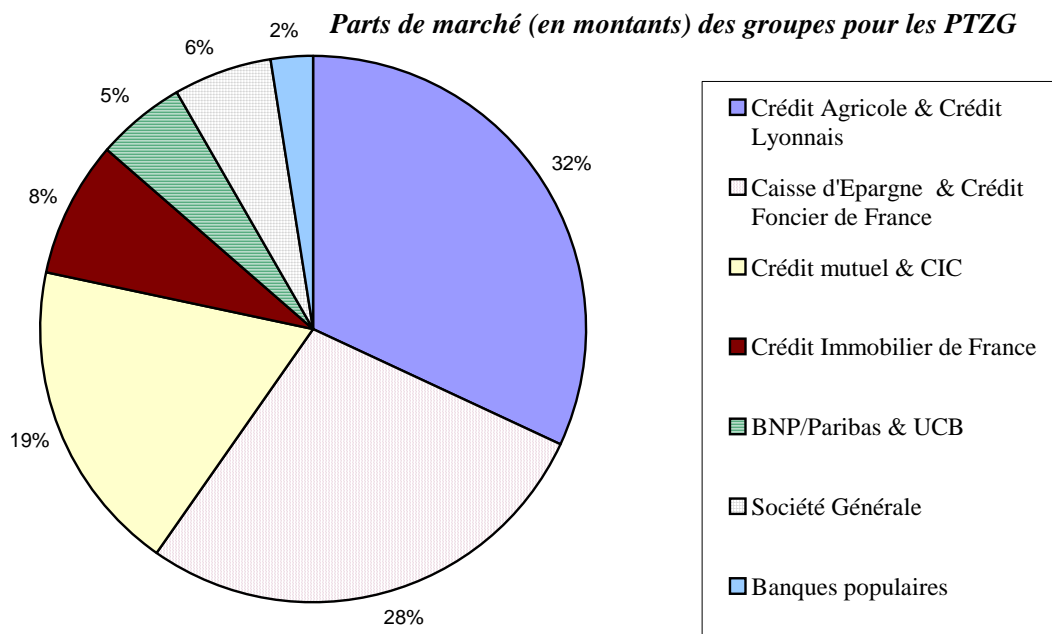
Répartition par établissements

La répartition des montants de prêts à 0% garantis par distributeur est très similaire à celle des PAS. Deux établissements distribuent à eux seuls la moitié des prêts à 0% garantis : le Crédit Agricole (30%) et le Crédit Foncier (20%). En ajoutant le Crédit Mutuel (14%) à ces deux établissements, ils comptabilisent deux tiers des prêts à 0% garantis. Seuls les Caisses d'Épargne et le Crédit Foncier ont vu leur production diminuer en 2005 en effectif et en montant. Remarquons qu'en termes de part de marché, les plus fortes évolutions concernent le Crédit Foncier qui perd 5 points et la Société Générale qui en gagne 3.

Parts de marché (en montants) des établissements de crédit en 2005



Le graphique suivant donne les parts de marché des groupes en ordre décroissant dans le sens des aiguilles d'une montre.



En organisant les réseaux en groupes, l'ensemble constitué du Crédit Agricole et du Crédit Lyonnais arrive en tête pour la première fois depuis 4 ans avec 32% de PTZG distribués en 2005. Ce groupe est suivi par celui des Caisses d'Epargne et du Crédit Foncier avec une part de marché de 28%. Le groupe constitué par le Crédit Mutuel et le CIC arrive tout comme pour les PAS en troisième position avec une part de marché de 19%.

En ce qui concerne la part des prêts à 0% garantis dans l'ensemble de prêts à 0%, seulement 19% sont garantis par le FGAS (contre 33% en 2004), le Crédit Foncier allant jusqu'à 29% de sa production de PTZ, tandis que les Banques Populaires et l'UCB n'ont recours à cette garantie que pour respectivement 8% et 1% des PTZ.

Répartition géographique des PTZG

Seules 2 régions ont vu leur production baisser (légèrement) en 2005 : le Limousin (-3.4%) et l'Auvergne (-0.1%). Parmi les autres, celles qui subissent la plus forte hausse sont la Provence Côte d'Azur et l'Île de France dépassant les 60%. Notons que ces 2 dernières régions étaient victimes des plus fortes baisses l'année précédente.

Répartition des prêts à 0% garantis par région en 2005 et la part estimée des PTZG dans la production régionale de prêts à 0%

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2004/2005	Part garantie
Alsace	374	1.1%	41.1%	7.0%
Aquitaine	2 389	7.0%	20.2%	24.9%
Auvergne	774	2.3%	-0.1%	15.3%
Basse Normandie	1 016	3.0%	5.3%	20.6%
Bourgogne	975	2.8%	33.0%	17.4%
Bretagne	3 660	10.7%	18.8%	24.8%
Centre	1 682	4.9%	16.9%	19.3%
Champagne	464	1.4%	27.5%	11.7%
Corse	148	0.4%	35.8%	26.9%
Franche Comté	602	1.8%	11.9%	12.5%
Haute Normandie	994	2.9%	12.7%	18.6%
Ile de France	2 829	8.3%	66.3%	13.4%
Languedoc Roussillon	1 682	4.9%	25.0%	24.7%
Limousin	285	0.8%	-3.4%	11.5%
Lorraine	828	2.4%	24.7%	11.1%
Midi Pyrénées	1 854	5.4%	10.8%	20.4%
Nord	995	2.9%	26.1%	10.0%
Pays de la Loire	4 491	13.1%	19.9%	25.8%
Picardie	712	2.1%	34.3%	14.7%
Poitou Charentes	1 692	4.9%	31.5%	23.7%
Provence Côte d'Azur	1 209	3.5%	61.6%	13.2%
Rhône Alpes	4 577	13.4%	34.9%	24.0%
Ensemble	34 232	100%	25.3%	18.7%

La répartition géographique des PTZG montre que les régions Rhône Alpes et Pays de Loire arrivent en tête des producteurs de prêts à 0% garantis (13% chacune) et affichent parmi les

plus forts pourcentages d'opérations garanties par le FGAS (autour de 25% contre 19% pour l'ensemble de la Métropole). En ajoutant la Bretagne à ces deux régions, elles distribuent plus d'un tiers de prêts à 0% garantis. L'Alsace reste avec le taux le plus faible de prêts 0% garantis (7%).

Caractéristiques des opérations

L'ouverture, en février 2005, du PTZ à l'acquisition seule bouleverse la répartition habituelle. En effet, le poids des opérations dans le neuf financées par un prêt à 0% garanti chute à seulement 63% en 2005 (contre 91% les 4 années précédentes), au profit de l'acquisition amélioration (11%) mais surtout de l'acquisition seule qui démarre l'année avec une proportion de 31% pour aboutir au total à 26% en 2005.

Répartition des PTZG mis en force par type d'opération

	2003		2004		2005	
Neuf	32 022	90.9%	24 869	91.0%	21 707	63.4%
Acquisition avec amélioration	3 222	9.1%	2 445	9.0%	3 582	10.5%
Acquisition seule	0	0.0%	0	0.0%	8 943	26.1%
Ensemble	35 244	100%	27 314	100%	34 232	100%

L'analyse de la répartition des mises en force des PTZG par zone géographique montre que, malgré une légère décrue, la majorité des opérations continuent à se situer en Province (92% en 2005 contre 94% en 2004). Entre 2004 et 2005, le nombre de prêts à 0% garantis a augmenté 3 fois plus fortement en Île de France (+66%) qu'en Province (+23%).

Répartition des mises en force de PTZG par zone et type d'opération

		2003		2004		2005	
Ile-de-France	Neuf	2 531	7.2%	1 680	6.2%	1 322	3.9%
	Acquisition avec amélioration	31	0.1%	21	0.1%	124	0.4%
	Acquisition seule	0	0.0%	0	0.0%	1 383	4.0%
Sous-ensemble		2 562	7.3%	1 701	6.2%	2 829	8.3%
Province	Neuf	29 491	83.7%	23 189	84.9%	20 385	59.5%
	Acquisition avec amélioration	3 191	9.1%	2 424	8.9%	3 458	10.1%
	Acquisition seule	0	0.0%	0	0.0%	7 560	22.1%
Sous-ensemble		32 682	92.7%	25 613	93.8%	31 403	91.7%
Ensemble		35 244	100%	27 314	100%	34 232	100%

En Île de France, alors que les opérations dans le neuf représentaient près de 99% des prêts à 0% garantis en 2003 et 2004, elles ne sont plus que 47% en 2005. Les acquisitions dans l'ancien sont essentiellement sans travaux (49%).

En province, la baisse de la part du neuf est moindre mais tout de même très importante, passant de 91% en 2003 et 2004 à 65% cette année. Les acquisitions seules représentent 24% des opérations et les acquisitions avec amélioration 11%.

Entre 2004 et 2005, le coût moyen d'opération pour les logements anciens augmente de manière beaucoup plus significative que pour les logements neufs (+15.4% contre +5.6%); l'écart entre les deux types d'opérations n'étant désormais plus que de 11 100 €(contre plus de 20 000 depuis 2002). Cet écart est seulement de 3 500 €en 2005 entre les opérations dans le neuf et celles dans l'acquisition seule.

Coûts moyens d'opération en euros

	2003	2004	2005	Variation 04/05
Neuf	117 168	122 687	129 504	5.6%
Acquisition avec amélioration	95 549	102 612	118 418	15.4%
Acquisition seule	0	0	125 990	-
Ensemble	115 190	120 890	125 914	4.2%

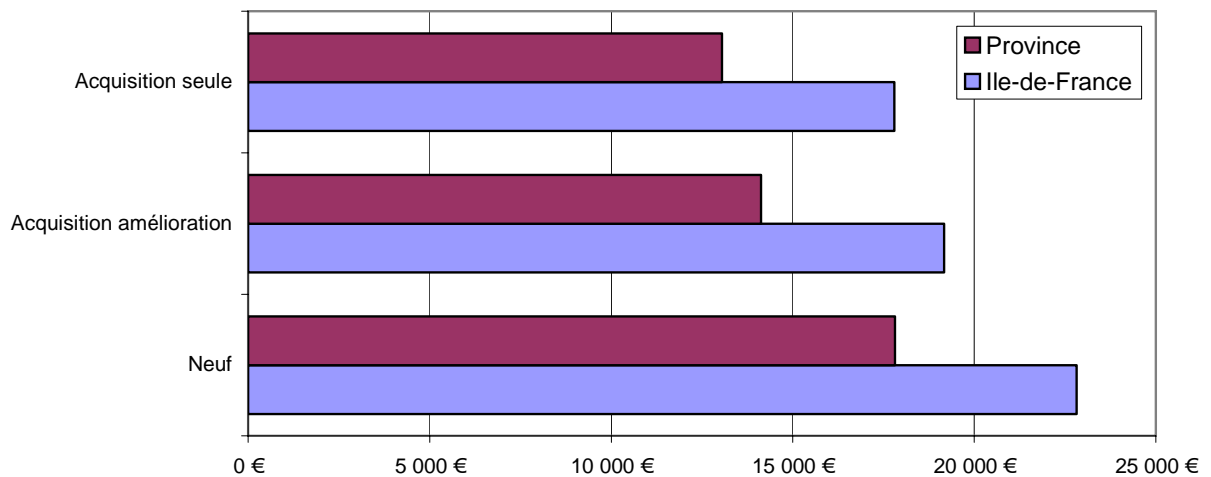
Le coût moyen d'opération reste toujours supérieur en Île de France (+23% par rapport à la moyenne), mais il a baissé dans cette région (-3.7% par rapport à 2004). L'écart entre province et Île de France est ramené à 31 600 €, contre 42 700 en 2004 et 38 600 en 2003.

Caractéristiques des prêts

Le montant moyen est de 16 800 € en baisse de 1% par rapport à l'année 2004. Si la baisse en province est du même ordre que celle de l'ensemble, elle est beaucoup plus marquée en Île de France avec -7%. Le montant reste néanmoins toujours plus élevé en Île de France de 5 750€ de plus qu'en province.

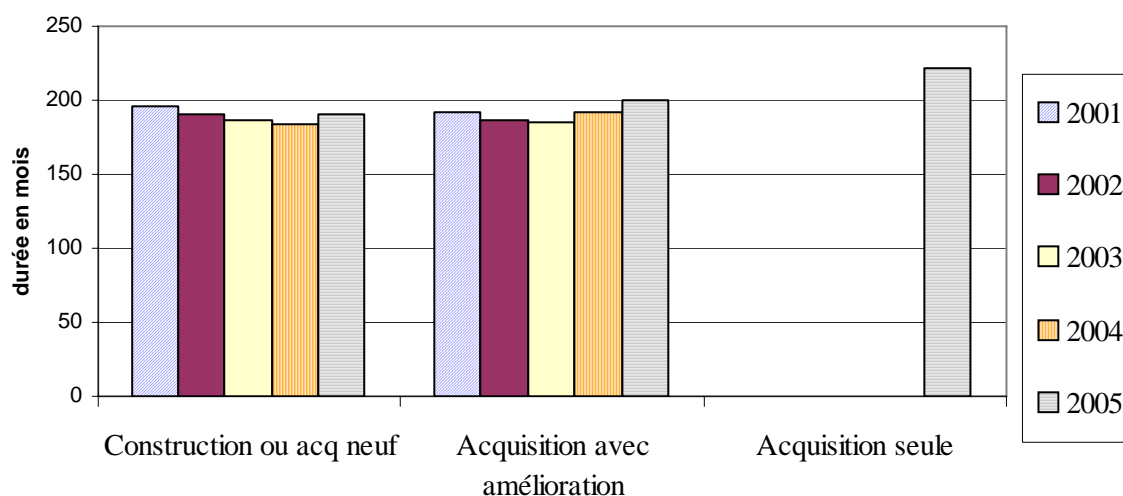
En métropole, le montant moyen dans le neuf est en hausse de 6% par rapport à 2004, celui pour l'acquisition avec amélioration descend de 5%.

Montant moyen de PTZG par zone et type d'opération

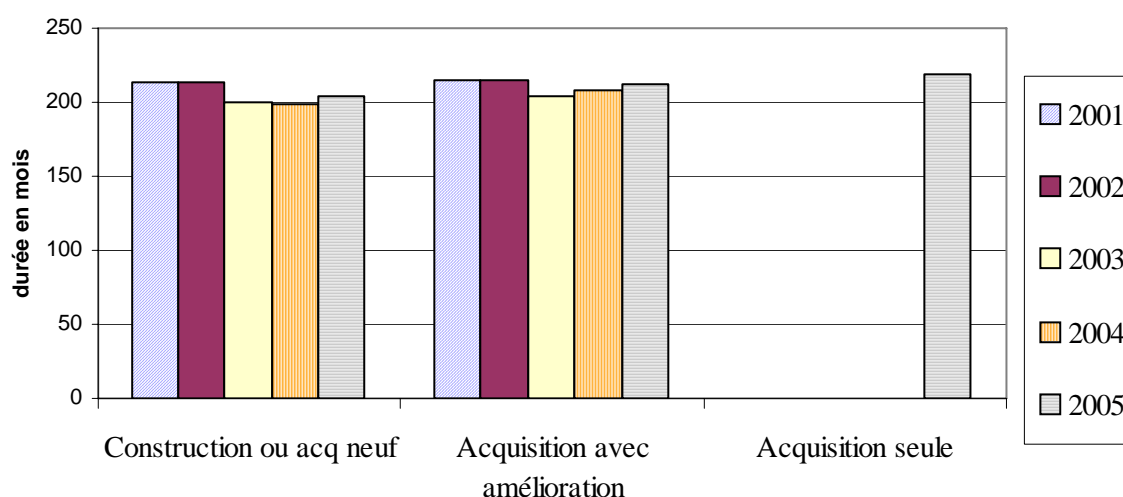


A l'inverse, la durée du prêt à 0% garanti est plus longue d'une année en Province qu'en Île de France, à l'exception des opérations en acquisition seule (2 mois de plus en Île de France).

Durée d'un PTZG en Ile de France



Durée d'un PTZG en Province



Le prêt représente en moyenne 8.2 mois de revenus de l'emprunteur, allant de 7.2 mois pour les cadres à plus de 8.7 mois pour les ouvriers, et variant de 10.2 mois en Île de France pour le neuf à 7.2 mois en province pour l'acquisition seule. Un PTZG étant généralement accompagné d'un PAS, les deux ratios exprimant le montant de prêt (du PAS et du PTZG) en années (ou mois) de revenus s'ajoutent et aboutissent donc à un ratio cumulé encore plus important (cf. chapitre précédent).

Caractéristiques des bénéficiaires

En 2005, le revenu mensuel moyen d'un emprunteur de prêt à 0% garanti est de 2 039 € en légère régression par rapport aux années 2003 et 2004 (-1%). Comme toujours, le revenu mensuel moyen des ménages réalisant des opérations dans le neuf est supérieur à celui des ménages faisant des acquisitions dans l'ancien (+10%).

Revenu mensuel moyen des ménages en euros

	2003	2004	2005	Variation
Neuf	2 077	2 075	2 064	-0.5%
Acquisition amélioration	1 891	1 865	1 986	6.5%
Acquisition seule	0	0	1 833	-
Ensemble	2 069	2 066	2 039	-1.3%

La structure de répartition par CSP relève la même tendance que celle constatée pour les PAS : un relatif glissement de la part des ouvriers vers les employés ce qui est d'ailleurs observé pour les nouveaux prêts à 0% de façon générale en 2005. La part des ouvriers reste néanmoins toujours prépondérante en 2005 avec 37.4% (-2 points) des emprunteurs de Prêts à 0% garantis.

CSP des emprunteurs en 2005

CSP	Effectifs	%
Agriculteur	809	2.4%
Artisans, commerçants	1 040	3.0%
Cadres	1 615	4.7%
Prof. Intermédiaires	6 390	18.7%
Employés	9 926	29.0%
Ouvriers	12 811	37.4%
Retraités	235	0.7%
Inactifs	1 406	4.1%
Ensemble	34 232	100%

Deux tiers des prêts à 0% garantis sont contractés par des ouvriers ou des employés.

Le nombre de PTZG mis en force en 2005 augmente quel que soit le secteur d'activité de l'emprunteur.

La répartition par type d'opération varie légèrement selon les CSP : les agriculteurs et les ouvriers font proportionnellement plus d'opérations dans le neuf (près de 70% contre 63% dans l'ensemble). A l'inverse, les cadres, les retraités et les inactifs sont davantage observés dans l'ancien, que ce soit avec ou sans amélioration (respectivement 11% et 34% contre 10% et 26% dans l'ensemble).

S'agissant du coût moyen et du prêt moyen exprimés en nombre de mois de revenu, pour l'ensemble des emprunteurs, le montant de l'opération est de 61.8 mois (soit 3 mois de plus qu'en 2004) et le PTZ garanti de 8.2 mois (stable par rapport à 2004). De ce point de vue, les coûts varient de 77.3 mois pour les cadres dans l'acquisition seule à 44.9 mois pour les agriculteurs dans l'ancien avec amélioration. En ce qui concerne les montants des prêts, les valeurs extrêmes représentent 9.2 mois pour les inactifs dans le neuf et 9.1 mois pour les ouvriers dans le neuf et, à l'opposé, 5.7 mois pour les inactifs en acquisition seule et 6.0 mois pour les agriculteurs dans l'acquisition-amélioration.

Les personnes seules, représentant 16% des ménages sont, comme pour les PAS, en augmentation cette année (+5.4 points par rapport à 2004). Cette hausse est beaucoup plus sensible dans l'ancien (les nouveaux arrivants en acquisition seule entraînant la proportion des personnes seules à la hausse qui représentent dans cette catégorie 27% des accédants) et se fait au détriment de l'ensemble des autres catégories de taille de ménage. Les deux tiers des mises en force de PTZG (contre les trois quarts en 2004) ont bénéficié à des ménages de 3 personnes et plus. La classe prépondérante dans le neuf est, en 2005, les ménages de 4 personnes (30%), celle de 3 personnes dans l'acquisition amélioration (24%) et les personnes seules dans l'acquisition seule (27%).

Tout comme l'année dernière, plus la taille du ménage est importante, plus la proportion d'investissement dans le neuf est grande (44% pour les personnes seules à 70% pour les 4 personnes et plus).

Répartition par taille de ménages et par type d'opération

Taille de ménages	Neuf		Acquisition amélioration		Acquisition seule	
Personne seule	2 512	11.6%	759	21.2%	2 376	26.6%
2 personnes	3 324	15.3%	666	18.6%	1 617	18.1%
3 personnes	5 789	26.7%	850	23.7%	1 914	21.4%
4 personnes	6 539	30.1%	824	23.0%	1 875	21.0%
5 personnes	2 780	12.8%	372	10.4%	842	9.4%
6 personnes et plus	763	3.5%	113	3.1%	318	3.6%
Ensemble	21 707	100%	3 582	100%	8 943	100%

Cette année, le poids des célibataires (22%) suit toujours la même tendance avec +7 points et ceci au détriment des couples mariés ou non, tout comme pour les PAS. Ces derniers demeurent toujours la catégorie prépondérante (73% dont 27% de couples vivant maritalement). Une baisse plus forte des mariés que des couples vivant maritalement confirme donc cette année encore le basculement progressif des premiers vers les seconds, observé au cours de ces dernières années. La part des divorcés ou séparés atteint 5% en 2005.

Evolution de la situation familiale des bénéficiaires d'un PTZG

	2003		2004		2005	
Marié	19 300	54.8%	14 464	53.0%	15 721	45.9%
Veuf	204	0.6%	105	0.4%	179	0.5%
Divorcé ou séparé	1 024	2.9%	907	3.3%	1 671	4.9%
Célibataire	5 177	14.7%	4 120	15.1%	7 409	21.6%
Vivant maritalement	9 539	27.1%	7 718	28.3%	9 252	27.0%
Ensemble	35 244	100%	27 314	100%	34 232	100%

3 BILAN STATISTIQUE DES PRETS

GARANTIS DANS LES DEPARTEMENTS

D'OUTRE MER EN 2005

3.1 PAS DOM mis en force en 2005

Le nombre de PAS DOM mis en force en 2005 s'élève à 52 prêts seulement contre 246 en 2004, soit une chute de 79%, la production réunionnaise et martiniquaise étant divisée par 5. Le montant moyen d'un PAS DOM est de 88 680 €(contre 86 400 en France métropolitaine), en augmentation de 21% par rapport à 2004. Ce prêt finance une opération d'un coût moyen de 120 000 €(+15% par rapport à l'année 2004) contre 132 200 € en France métropolitaine. Le montant prêté augmentant plus que le coût, la quotité du PAS DOM passe de 71% en 2004 à 74% en 2005 (contre seulement 65% en France métropolitaine). La quotité du PAS DOM variant de 68% pour une acquisition sans travaux à 75% pour le neuf.

La part des opérations dans le neuf reste stable (79%), le reste étant pour les acquisitions dans l'ancien puisqu'il n'y a aucun PAS DOM en amélioration seule cette année.

Les prêts PAS DOM pour les ménages composés d'une ou deux personnes représentent 37% (26% en 2004) de la production.

La part des emprunteurs mariés a baissé de 11 points tandis que celle des célibataires passe de 26% en 2004 à 42% en 2005.

Les employés constituent toujours la catégorie socioprofessionnelle majoritaire avec 50% des PAS DOM (contre seulement un tiers en métropole), mais toutefois en baisse de 6 points au profit notamment des professions intermédiaires (+5 points) et ouvriers (+2 points) dont la proportion s'élève respectivement à 21% et 17%. L'ensemble des ouvriers, employés et professions intermédiaires représentent 88% des emprunteurs.

3.2 PTZ DOM garantis mis en force en 2005.

En 2005, la production PTZG DOM a chuté de 56% par rapport à l'année précédente. Seulement 82 PTZ garantis ont été mis en force : 50 en Martinique, 28 à la Réunion, 4 en Guyane et aucun en Guadeloupe. Les opérations se partagent pour moitié dans le neuf et dans l'ancien.

Le montant moyen d'un PTZ garanti dans les DOM est de 18 220 € (contre 16 800 € en métropole) en baisse de 7% par rapport à 2004. Ce prêt finance une opération d'un coût moyen de 128 370 € (contre 125 900 € en France métropolitaine) soit +21% par rapport à l'année 2004. La quotité ne cesse de décroître, passant de 22% en 2001 et 2002 à seulement 14% en 2005, conséquence d'une augmentation importante du coût d'opération (+33% depuis 2001) face à une baisse continue du montant prêté (-13% depuis 2001).

Le montant moyen du prêt est de 17 790 € pour le neuf (19 420 € en 2004) et de 18 640 € pour l'ancien (20 260 € en 2004). Le coût moyen est de 109 500 € dans le neuf, en hausse de 15% par rapport à 2004, et de 145 900 € dans l'ancien, en hausse plus faible que dans le neuf (12%) alors que l'inverse se passe en métropole, le coût moyen dans l'ancien augmentant plus que le neuf.

Au regard des caractéristiques des ménages, la part de ménages composés d'une ou 2 personnes passe de 16% en 2003, à 24% en 2004 et à 29% en 2005.

La part des couples, qu'ils soient mariés ou vivant maritalement, est en baisse au profit des célibataires qui représentent 32% des ménages emprunteurs de PTZ garantis (contre seulement 22% en France métropolitaine).

La catégorie socioprofessionnelle majoritaire reste les employés avec 52% des opérations, les professions intermédiaires arrivant en deuxième position avec 20% des opérations (+4 points par rapport à 2004) et les ouvriers en troisième position avec 13% (-6 points).

4 ANNEXES

ANNEXES PAS

Annexe -1	Parts de marché des établissements de crédit pour les prêts PAS	1
Annexe -2	Répartition géographique des mises en force de PAS en 2003	2-4
Annexe -3	Caractéristiques des opérations financées par un PAS	5-6
Annexe -4	Taille des ménages : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS	7-9
Annexe -5	CSP des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS	10-12
Annexe -6	Situation familiale des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS	13-15
Annexe -7	Caractéristiques des PAS dans les départements d'outre mer (PAS DOM)	16-18

ANNEXES PRÊTS A 0% GARANTIS (PTZG)

Annexe -8	Parts de marché des établissements producteurs des PTZ garantis	19
Annexe -9	Caractéristiques des opérations et des zones de mise en force des PTZ garantis	20-22
Annexe -10	CSP des emprunteurs bénéficiant d'un PTZ garanti	23
Annexe -11	Caractéristiques des prêts à 0% garantis dans les départements d'outre mer (PTZG DOM)	24
Annexe -12	Caractéristiques des bénéficiaires de prêts à 0% garantis dans les départements d'outre mer (PTZG DOM)	25