

BILAN DE L'ACTIVITE DU FGAS POUR LA GENERATION 2019

Table des matières

1 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES POUR LA GENERATION 2019 : PREAMBULE	1
Méthodologie de la construction des opérations FGAS	2
2 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE POUR LA GENERATION 2019	3
2.1 L'ENSEMBLE DES OPERATIONS PAS DE LA GENERATION 2019	3
2.1.1 Répartition des opérations PAS par établissement	5
2.1.2 Répartition géographique des opérations PAS	6
2.1.3 Caractéristiques des opérations PAS	7
2.1.4 Caractéristiques des ménages	13
2.1.5 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS	14
2.2 L'ENSEMBLE DES OPERATIONS PAS SEULS DE LA GENERATION 2019 . .	15
2.2.1 Répartition des opérations PAS seuls par établissement	16
2.2.2 Répartition géographique des opérations PAS seuls	17
2.2.3 Caractéristiques des opérations PAS seuls	18
2.2.4 Caractéristiques des ménages	24
2.2.5 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS	28
2.3 LES OPERATIONS COMBINANT PAS ET PRETS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2019	28
2.3.1 Répartition des opérations PAS et PTZG par établissement	32
2.3.2 Répartition géographique des opérations PAS et PTZG	32
2.3.3 Caractéristiques des opérations PAS et PTZG	33
2.3.4 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS	39
2.4 LES ÉCO-PRETS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2019	39
2.4.1 Répartition géographique des Éco-prêts à 0% garantis	40
2.4.2 Caractéristiques des types de travaux des Éco-prêts à 0% garantis	41
2.4.3 Caractéristiques des bénéficiaires	41
3 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE MER POUR LA GENERATION 2019	41
3.1 OPERATIONS PAS DOM SEULS DE LA GENERATION 2019	41
3.2 OPERATIONS PAS ET PTZ GARANTIS DE LA GENERATION 2019	42
3.3 ECO-PRETS GARANTIS DANS LES DOM	42
4 ANNEXES	42

1 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES POUR LA GENERATION 2019 : PREAMBULE

Comme tous les bilans depuis 2013, ce bilan est effectué à partir du nombre d'opérations financées par des prêts garantis et non pas le nombre de prêts. Ceci est dû au fait qu'au cours du temps certains établissements de crédit ont eu de plus en plus recours à la pratique qui consiste à déclarer à la SGFGAS plusieurs prêts pour une même opération. La présentation porte donc sur les logements

financés et non sur le nombre de prêts concourant au financement desdits logements. Compte tenu par ailleurs des différences entre les différentes combinaisons de prêts garantis, on abordera successivement pour la métropole :

- l'ensemble des opérations PAS (réunion des deux catégories ci-dessous pour l'essentiel)
- les opérations PAS seuls (i.e. financées exclusivement par des PAS)
- les opérations financées par un ou plusieurs PAS et un PTZ garanti
- les opérations financées par un éco-prêt (avec ou sans PAS)

TABLEAU 1 – Nombre d'opérations garanties en France métropolitaine et DOM

	Nombre d'opérations	Coût moyen d'opération (€)
PAS sans PTZG et sans EcoPTZG	34 438	183 696
PAS et PTZG (sans ECOPTZG)	15 712	203 229
PAS et EcoPTZG (sans PTZG)	6	181 394
Ensemble des opérations PAS	50 158	189 817
EcoPTZG seul	207	23 363(*)

*Effectif exploitable 197 sur 207

TABLEAU 2 – Nombre d'opérations garanties en France métropolitaine

	Nombre d'opérations	Coût moyen d'opération (€)
PAS sans PTZG et sans EcoPTZG	33 930	183 746
PAS et PTZG (sans ECOPTZG)	15 481	203 058
PAS et EcoPTZG (sans PTZG)	6	181 394
Ensemble des opérations PAS	49 419	189 798
EcoPTZG seul	207	23 363(*)

*Effectif exploitable 197 sur 207

TABLEAU 3 – Nombre d'opérations garanties en DOM

	Nombre d'opérations	Coût moyen d'opération (€)
PAS sans PTZG et sans EcoPTZG	508	180 339
PAS et PTZG (sans ECOPTZG)	231	214 701
PAS et EcoPTZG (sans PTZG)	0	0
Ensemble des opérations PAS	739	191 080
EcoPTZG seul	0	0

On trouvera un développement spécifique aux départements d'outre-mer dans la partie 2 du bilan.

Méthodologie de la construction des opérations FGAS

Pour pouvoir rattacher différents prêts à une même opération, on considère que dans le système d'information du FGAS, ils doivent avoir en commun les caractéristiques suivantes :

- l'établissement émetteur
- le type d'objet du prêt de l'opération
- le code Insee du logement
- le montant d'opération
- le montant annuel revenu d'éligibilité au FGAS
- la zone du lieu d'implantation de l'opération
- le nombre de personnes dans le ménage
- la CSP

— l'année d'émission

Les caractéristiques d'une opération sont les suivantes :

- la génération est celle du premier prêt mis en force.
- la durée de l'endettement (i.e. de la phase accession dans le cas général mis à part les prêts travaux seuls) est caractérisée par la durée du prêt le plus long.
- une opération est considérée à taux fixe si tous les prêts la composant le sont.
- le montant prêté d'une opération correspond à la somme des montants prêtés des prêts garantis pour cette opération. Certains établissements font deux voire quatre déclarations distinctes à la SGFGAS lorsque le prêt PAS est à taux révisable avec une partie fixe (prêt mixte ou lissé), ce qui a pour effet d'augmenter artificiellement le nombre de prêts dans le système d'information, et par voie de conséquence la production des établissements concernés. Cette pratique a eu tendance à se développer depuis quelques années. Il a donc été décidé à partir de 2013 de modifier le bilan en prenant en compte cette pratique. En raisonnant par opérations financées et non plus par prêts, le bilan rend mieux compte des logements effectivement financés et des ménages emprunteurs via le dispositif des prêts garantis. Cette présentation n'a pas d'impact sur les montants (globaux) de prêts garantis, par contre elle fiabilise les montants moyens par logement financé (i.e. opération). Les graphiques sur les taux d'intérêt réalisés dans le bilan sont quant à eux établis à partir du prêt le plus important en termes de montant. La durée est celle du prêt le plus long, et la date de l'offre est celle du premier prêt émis. Ainsi, ce prêt caractérise l'opération. Le taux nominal et le TEG d'une opération sont pondérés par le montant de chaque prêt participant à l'opération.

Le tableau ci-dessous montre les caractéristiques de l'ensemble des opérations PAS dans le neuf et dans l'ancien :

TABLEAU 4 – Ensemble des opération PAS en 2019 en France métropolitaine

	Nombre d'opérations	Coût moyen d'opération (€)	Taux d'intérêt nominal moyen	Durée moyenne
Dans le neuf	16 850	218 407	1,49	23 ans et 8 mois
Dans l'ancien	32 569	174 998	1,38	21 ans et 7 mois

2 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE POUR LA GENERATION 2019

2.1 L'ENSEMBLE DES OPERATIONS PAS DE LA GENERATION 2019

La génération 2019 compte 49 419 opérations financées par au moins un PAS (appelées dans ce qui suit « opération PAS ») en métropole pour un montant prêté global de 7,6 Mds d'euros. Fin 2019, le FGAS comptait 1 507 137 opérations PAS en Métropole pour un montant total de crédits de 158,6 Mds d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 16 février 2020).

TABLEAU 5 – Ensemble des opération PAS en 2019 en France métropolitaine

Génération du premier prêt mis en force	Nombre d'opérations PAS	Montant garanti (M€)
1993	8 791	341,1
1994	39 190	1 549,2
1995	37 258	1 584,1
1996	81 185	4 213,4
1997	66 776	3 909,4
1998	65 920	4 227,7
1999	70 577	5 010,1
2000	59 880	4 324,1
2001	51 645	3 906,1
2002	64 347	5 289,6
2003	60 798	5 389,3
2004	47 506	4 509,9
2005	48 136	4 984,8
2006	55 587	6 269,6
2007	30 499	3 553,4
2008	34 802	4 019,8
2009	50 939	6 192,6
2010	60 233	7 529,4
2011	51 724	6 510,7
2012	52 107	6 699,5
2013	60 765	8 046,0
2014	60 078	7 978,5
2015	73 393	10 496,5
2016	76 658	11 388,8
2017	83 201	12 979,0
2018	65 723	10 091,0
2019	49 419	7 573,0
Total	1 507 137	158 566,6

Après avoir connu un pic en 2002 avec 64 347 opérations PAS, le nombre d'opérations mises en force (MEF) a décliné jusqu'en 2007 (30 499) pour augmenter de nouveau à 60 233 opérations PAS en 2010. En 2019, on compte 49 419 opérations PAS, en baisse de 24,8% par rapport à 2018 (65 723). La moyenne mensuelle en 2019 est de 4 118 opérations PAS mises en force (contre 5 477 en 2018) avec un maximum de 5 210 opérations en juillet 2019.

Pour la génération 2019, le montant moyen des prêts garantis est de 153 241 € (stable par rapport à 2018) pour un coût d'opération en augmentation à 189 798 € (+1,5%), et une quotité globale de financement de 80,7% inférieure à celles de 2018 (82,1%).

Les emprunteurs ont un revenu mensuel moyen de 2 486 € en 2019, en hausse par rapport à 2018 (2 454 €).

Le graphique ci-après illustre les impacts des réformes qui ont influencé les émissions des PAS depuis 1994 :

- 1996 : Création du prêt à 0% qui a entraîné une hausse spectaculaire et inégalée de la distribution des PAS de +87% sur un an.
- 1999 : Le démarrage de la sécurisation des prêts garantis a eu un effet positif, mais moins ample : +5% sur un an ;
- novembre 2001 : Revalorisation des plafonds des PAS. C'est l'année suivante que cette réforme porte ses fruits : la production des PAS est en progression très forte, atteignant +27% ;
- la création du NPTZ avec l'extension à l'ancien sans travaux relance la distribution des PAS en 2005 : +11% sur un an ;
- novembre 2008 : Revalorisation des plafonds PAS (alignement sur ceux du NPTZ). C'est l'année suivante que cette réforme montre ses effets ;
- 15 janvier 2009 : Doublement du NPTZ dans le neuf ;

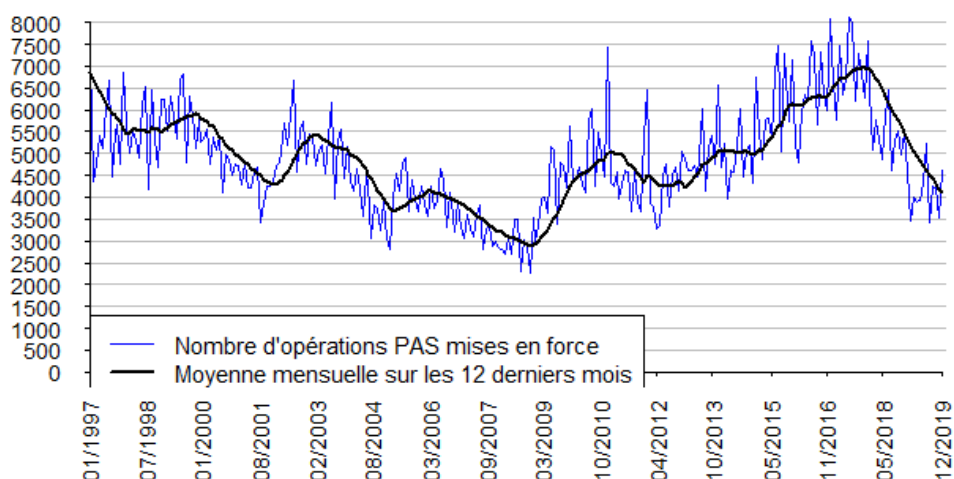


FIGURE 1 – MEF mensuelles des opérations PAS

- 1er avril 2009 : Création de l'éco-prêt à taux zéro qui peut bénéficier de la garantie du FGAS pour les ménages sous plafonds de ressources PAS ;
- janvier 2010 : Modification des plafonds PAS à la baisse (alignement sur ceux des PLUS) ;
- juillet 2010 : Fin en sifflet du doublement du NPTZ dans le neuf ;
- 1er janvier 2011 : Création du PTZ+ qui met fin au NPTZ et au crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt (TEPA) ;
- 1er janvier 2012 : Recentrage du PTZ+ sur le neuf uniquement (ne subsiste plus pour l'ancien que la vente HLM)
- 1er octobre 2014 : Alignement des plafonds de ressources PAS sur ceux du PTZ
- 1er janvier 2015 : Possibilité de faire un PTZ dans l'ancien hors HLM sous condition de travaux dans certaines communes
- 1er janvier 2016 : Ouverture du PTZ ancien sous condition de travaux à l'ensemble des communes
- 1er janvier 2018 : Baisse de la quotité de PTZ de 40% à 20% dans le neuf en zones B2 et C, suppression de l'ancien (PTZ) en zones A et B1, et Aide personnelle à l'accession limitée à l'ancien en zone sociale 3 (pour l'essentiel il s'agit de communes de la zone C).

A propos des émissions d'opérations PAS en 2019, les chiffres sont encore très provisoires puisque les déclarations d'émission sont loin d'avoir été toutes reçues au 16/02/2020 (elles ne le sont qu'au fur et à mesure des mises en force). Il est probable que le nombre d'opérations PAS émises en 2019 sera en fait plus important que celui de 2018 à cause de ce décalage dans les déclarations.

A noter que pour 2018 il est possible qu'il y ait, à l'avenir, encore de légers ajustements (à la hausse).

2.1.1 Répartition des opérations PAS par établissement

Le Crédit Agricole est le premier distributeur de PAS, avec une part de marché (en montants) passant de 34,1% en 2018 à 39,7% en 2019 et un montant prêté en baisse de 12,6%, passant de 3442 M€ à 3008 M€. La Banque Postale est en deuxième position avec une part de marché passant de 17,2% à 24,4%. Le passage du Crédit Agricole devant le Crédit Foncier de France en 2019 est sans doute lié à la fermeture de ce dernier annoncée à la mi-année 2018, même si elle n'a été effective en termes de distribution qu'à fin mars 2019. En troisième position, le Crédit Foncier de France atteint une part de marché de 10,2% (-19,0 points), devant le Crédit Mutuel qui passe de 8,9% à 10,0%. Le CIC est à 5,1% (+0,4 point) et est devant les Caisses d'Epargne à 4,6% (+2,4 points). Viennent ensuite LCL et les Banques populaires, avec respectivement 3,9% et 1,1% de part de marché.

Le groupe BPCE/Crédit Foncier distribue 16,0% des montants prêtés pour les opérations PAS (soit

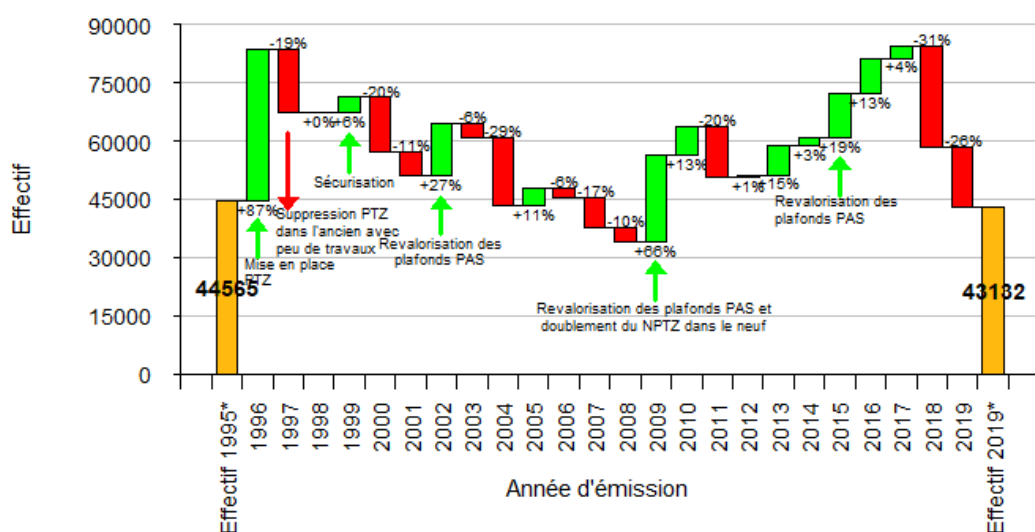


FIGURE 2 – Evolution des opérations PAS par année d'émission du premier prêt émis

-16,2 points par rapport à 2018 avec un montant prêté en baisse de 62,7%), suivi par La Banque Postale (24,4%, +7,2 points) et le groupe des autres établissements (0,8%, +0,2 point). Le groupe Crédit Mutuel/CIC a une part de marché de 15,1%, soit une évolution de 11%.

Le montant moyen prêté est stable pour l'ensemble des établissements, les variations allant de -22,0% pour BNP Paribas à +14,7% pour LCL.

2.1.2 Répartition géographique des opérations PAS

La structure régionale des opérations PAS de la génération 2019 n'est pas modifiée par rapport à 2018. Avec 8 661 opérations en 2019, la région Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS sont les plus nombreuses (17,5% de l'ensemble des opérations PAS). La région Ile-de-France est la seconde région, elle représente 12,4% de l'ensemble des opérations PAS au titre de la génération 2019 (16,5% pour la génération 2018). Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 5 511 opérations PAS sont recensées, soit 11,2% du total national (10,0% pour la génération 2018). Ainsi pour cette génération, les quatre premières régions concentrent à elles seules 52,2% de l'ensemble des opérations PAS pour 46,2% de la population française ¹.

TABEAU 6 – Evolution des opérations PAS de la génération 2019 par région

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2019/2018	Décomposition de la variation	Part de la région (montants)
Auvergne-Rhône-Alpes	8 661	17,5%	-22,6%	+0,5 point	19,2%
Ile-de-France	6 151	12,4%	-43,3%	-4,1 points	15,5%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 511	11,2%	-15,7%	+1,2 point	12,7%
Occitanie	5 497	11,1%	-18,9%	+0,8 point	10,4%
Pays de la Loire	5 454	11,0%	-13,7%	+1,4 point	10,4%
Nouvelle-Aquitaine	3 766	7,6%	-17,1%	+0,7 point	6,6%
Hauts-de-France	3 717	7,5%	-34,3%	-1,1 point	6,6%
Grand Est	3 292	6,7%	-21,9%	+0,3 point	6,0%
Bretagne	2 396	4,8%	-9,1%	+0,8 point	4,0%
Normandie	1 616	3,3%	-32,2%	-0,4 point	2,8%
Bourgogne-Franche-Comté	1 522	3,1%	-20,8%	+0,2 point	2,4%
Centre-Val de Loire	1 485	3,0%	-28,2%	-0,1 point	2,5%
Corse	351	0,7%	-42,7%	-0,2 point	0,8%
Ensemble	49 419	100%	-24,8%		100%

La répartition géographique par montants place au premier rang la région Auvergne-Rhône-Alpes,

1. Source: INSEE, recensement 2013.

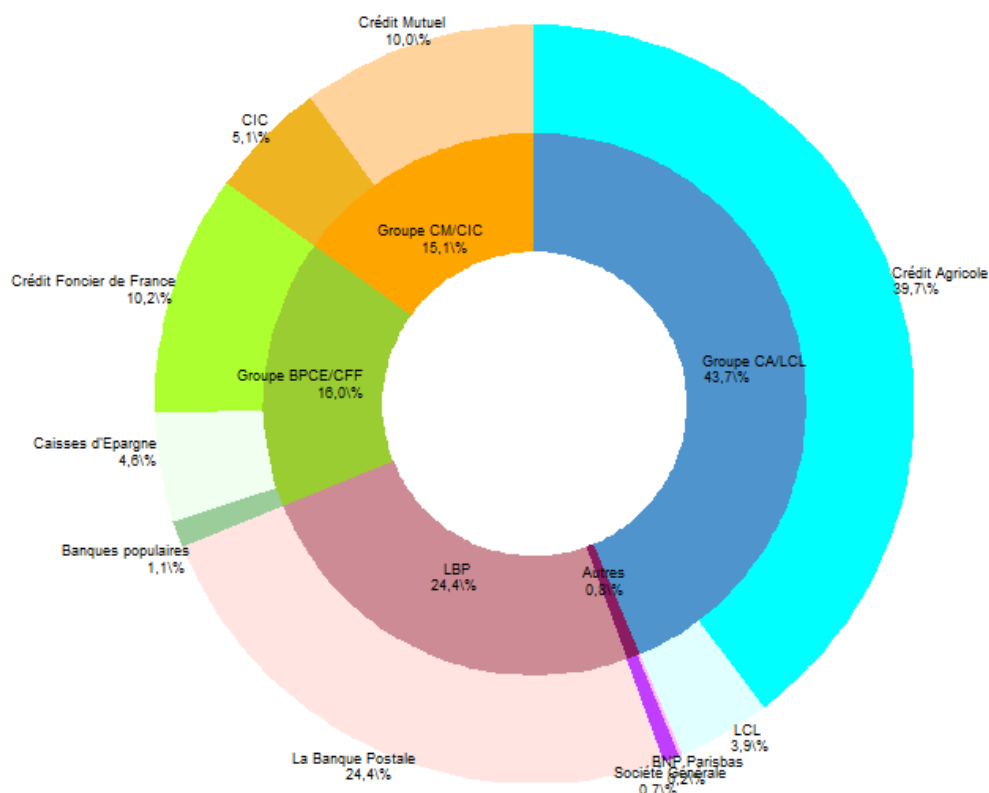


FIGURE 3 – Parts de marché (en montants) des établissements pour l'ensemble des opérations PAS et PTZG

avec 19,2% des montants prêtés pour les opérations PAS. Cela s'explique à la fois par des coûts d'opération et des quotités d'endettement plus élevés. Les régions Ile-de-France avec 15,5%, Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 12,7% et Occitanie avec 10,4% restent des régions importantes.

Quant au montant prêté moyen, il va de de 119 552 € en Bourgogne-Franche-Comté à 190 896 € en Ile-de-France.

2.1.3 Caractéristiques des opérations PAS

Le montant moyen de l'opération est en hausse de 1,5%, passant de 187 075 € pour la génération 2018 à 189 798 € en 2019.

Le graphique ci-dessous montre la répartition en effectifs des opérations PAS selon le type d'opération depuis 2015. En 2019, la part du neuf atteint 34,1% (-4,0 points), tandis que la part de l'acquisition avec amélioration et de l'acquisition sans amélioration font respectivement +1,5 point et +2,5 points.

Cela se traduit par des effectifs en baisse de 32,7% dans le neuf, en baisse de 18,6% dans l'acquisition avec amélioration et en baisse de 20,5% dans l'acquisition sans amélioration.

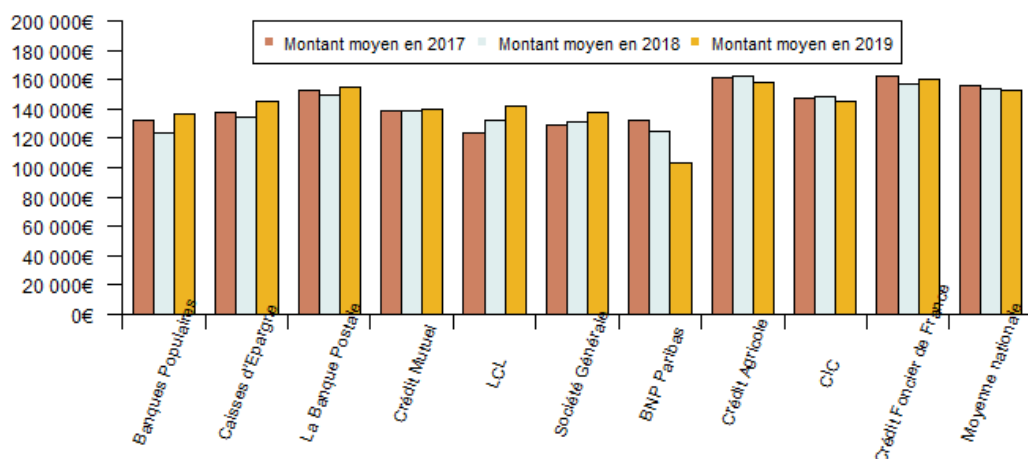


FIGURE 4 – Montant moyen prêté des opérations PAS par Etablissement de Crédit

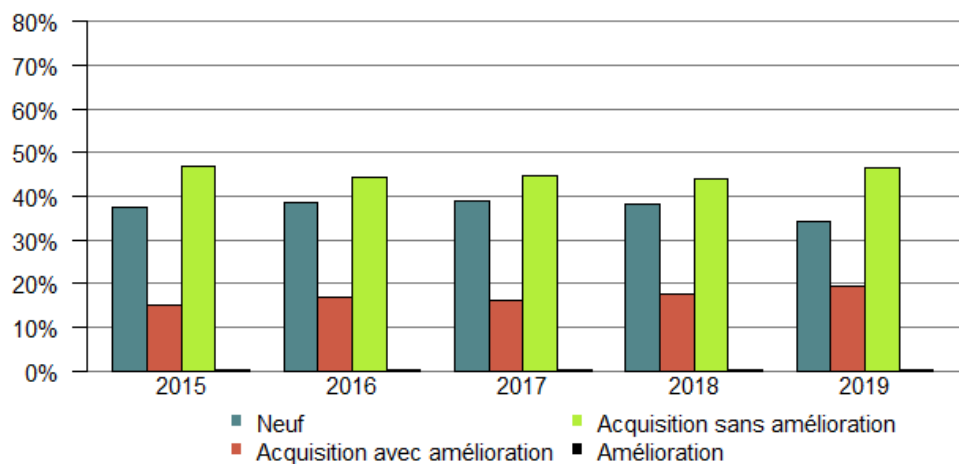


FIGURE 5 – Répartition selon le type d'opération par génération

TABLEAU 7 – Répartition des opérations PAS par type d'opération

	2017	2018	2019	Evolution 17/18	Evolution 18/19
Neuf	32294 (38,8\%)	25045 (38,1\%)	16850 (34,1\%)	-22,4\%	-32,7\%
Acquisition avec amélioration	13542 (16,3\%)	11685 (17,8\%)	9517 (19,3\%)	-13,7\%	-18,6\%
Acquisition sans amélioration	37146 (44,6\%)	28831 (43,9\%)	22917 (46,4\%)	-22,4\%	-20,5\%
Amélioration	219 (0,3\%)	162 (0,2\%)	135 (0,3\%)	-26,0\%	-16,7\%
Ensemble	83201 (100\%)	65723 (100\%)	49419 (100\%)	-21,0\%	-24,8\%

Le montant moyen d'opération (annexe 1) est en hausse de 2,6% dans le neuf en 2019. Les coûts d'opération de l'acquisition avec amélioration, de l'acquisition sans amélioration et de l'amélioration seule sont respectivement en hausse de 5,1%, en hausse de 1,1% et en hausse de 2,8%. Comme les années précédentes, le neuf reste la catégorie la plus chère avec un coût moyen d'opération s'élevant

à 218 407 € (212 828 € en 2018), suivi par l'acquisition seule à 176 348 € (174 374 € en 2018). Les améliorations seules et les acquisitions avec amélioration ont un coût moyen d'opération respectif de 86 857 € et 174 374 €.

S'agissant de la différenciation de l'Ile-de-France et de la province, le nombre d'opérations PAS au titre de la génération 2019 est en baisse de 43,3% en Ile-de-France et en baisse de 21,1% en province. Concernant la répartition des opérations selon le type d'acquisition par rapport à l'ensemble, le neuf en Ile-de-France passe de 42,0% en 2018 à 40,6% en 2019, alors qu'en province ces chiffres sont respectivement de 37,3% et 33,2%.

En zone A, on relève 10 527 opérations PAS alors que cet effectif est respectivement de 12 102 en zone B1, 9 524 en zone B2 et 17 266 en zone C.

TABEAU 8 – Répartition des opérations PAS de la génération 2019 selon le type d'opération et la distinction Province/Ile-de-France

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	2 495 (40,6\%)	14 355 (33,2\%)	16 850 (34,1\%)
Acquisition avec amélioration	205 (3,3\%)	9 312 (21,5\%)	9 517 (19,3\%)
Acquisition sans amélioration	3 444 (56,0\%)	19 473 (45,0\%)	22 917 (46,4\%)
Amélioration	7 (0,1\%)	128 (0,3\%)	135 (0,3\%)
Ensemble	6 151 (100\%)	43 268 (100\%)	49 419 (100\%)

Le montant moyen prêté de l'opération PAS est globalement stable par rapport à la génération 2018 pour un coût moyen d'opération en hausse de 1,5%.

TABEAU 9 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS de la génération 2019

Coût (Montant)	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	257 160 € (209 496 €)	211 685 € (171 917 €)	218 407 € (177 482 €)
Acquisition avec amélioration	237 719 € (212 650 €)	171 538 € (146 173 €)	172 964 € (147 605 €)
Acquisition sans amélioration	217 795 € (176 336 €)	169 024 € (131 480 €)	176 348 € (138 221 €)
Amélioration	118 854 € (87 478 €)	87 654 € (74 132 €)	89 271 € (74 824 €)
Ensemble	234 305 € (190 896 €)	183 480 € (147 888 €)	189 798 € (153 241 €)

Le coût moyen d'opération et le montant prêté moyen demeurent nettement plus importants (respectivement de 27,7% et 29,1%) en Ile-de-France qu'en province. Concernant l'évolution de 2018 à 2019 en Ile-de-France, le montant moyen d'opération est en hausse de 3,1% : +3,6% dans le neuf, +4,8% dans l'acquisition avec amélioration et +3,1% dans l'acquisition sans amélioration. En province, le montant moyen d'opération est en hausse de 2,4% : +3,3% dans le neuf, +5,5% dans l'acquisition avec amélioration et +2,5% dans l'acquisition sans amélioration. S'agissant du montant moyen prêté, les variations toutes opérations confondues sont de +2,2% en Ile-de-France et +0,6% en province.

Le coût moyen d'opération et le montant moyen prêté demeurent nettement plus importants en zone A que dans les autres zones avec 229 884 € de montant moyen d'opération pour un montant moyen prêté de 183 576 €.

Dans les trois autres zones, le montant moyen d'opération se situe entre 162 971 € et 203 942 € pour un montant moyen prêté compris entre 134 005 € et 162 452 €.

Le montant moyen d'opération varie de 136 864 € pour BNP Paribas à 196 709 € pour le Crédit Agricole. Ces montants moyens d'opération sont en hausse pour les Caisses d'Epargne (+9,2%), le Crédit Foncier de France (+5,5%), la Société Générale (+2,0%), LCL (+1,7%), le Crédit Agricole (+1,2%), les Banques Populaires (+1,1%), La Banque Postale (+0,8%), le Crédit Mutuel (+0,4%), et en baisse pour le CIC (-3,2%), BNP Paribas (-32,4%).

La quotité moyenne de l'opération globale² se situe entre 75,6% pour BNP Paribas et 83,7% pour

2. Sont exclus du calcul de la quotité d'endettement le montant des autres prêts accompagnants les PAS, PTZ garantis et éco-prêts garantis (Prêts Epargne Logement, Prêts Sociaux...)

les Caisses d'Epargne. Elle est de 77,5% pour LCL, 79,7% pour la Société Générale, 79,9% pour La Banque Postale, 80,4% pour le Crédit Mutuel, 80,6% pour le Crédit Agricole, 82,0% pour le Crédit Foncier de France, 82,7% pour les Banques Populaires et 83,4% pour le CIC.

Au vu des déclarations reçues, les prêts complémentaires (Prêts Epargne Logement, Prêts Sociaux, Prêts 1%) ne seraient présents que dans 2,8% des opérations PAS de la génération 2019 et compte tenu des montants déclarés, il en découlerait un taux d'apport personnel se situant autour de 18,9%.

Pour cette raison, la quotité moyenne de l'opération est à prendre sous beaucoup de réserve, cf. également développement à la section 2.3.3.

On note que la quotité évolue à -1,3 point pour l'ensemble des opérations PAS par rapport à la génération 2018, -0,7 point en Ile-de-France et -1,4 point en Province. La quotité en Province est globalement plus faible par rapport à celle d'Ile-de-France : dans l'acquisition avec amélioration (-4,2 points par rapport à l'Ile-de-France), pour l'acquisition sans amélioration (-3,2 points par rapport à l'Ile-de-France) et pour le neuf (-0,3 point par rapport à l'Ile-de-France). En s'intéressant aux zones, on remarque que la quotité des opérations PAS est la plus élevée en zone C avec 82,2%, suivie par les zones B2, A et B1 avec respectivement 81,1%, 79,9% et 79,7% de quotité.

TABLEAU 10 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS de la génération 2019

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	81.5\%	81.2\%	81.3\%
Acquisition avec amélioration	89.5\%	85.2\%	85.3\%
Acquisition sans amélioration	81.0\%	77.8\%	78.4\%
Amélioration	73.6\%	84.6\%	83.8\%
Ensemble	81.5\%	80.6\%	80.7\%

Le graphique ci-dessous présente l'évolution des TEG des opérations pondérées par les montants de chaque prêt de l'opération et les durées correspondent à la durée du prêt le plus long.

Une baisse des taux avec une durée du prêt plutôt stable, permet in fine d'assurer une bonne solvabilité aux acquéreurs pour un montant de PAS plus élevé.

On remarque à compter de fin 2008 une baisse brutale de la durée moyenne initiale des PAS à taux variable pour atteindre progressivement le même niveau que les durées des PAS à taux fixe. On peut penser qu'après la crise de 2008, les établissements ont souhaité réduire le risque avec une réduction des durées initiales pour disposer d'une marge supplémentaire d'ajustement de la durée pour maintenir la mensualité constante en cas de hausse des taux. Les durées des opérations PAS à taux fixe deviennent supérieures à celles des opérations à taux variables. L'année 2012 marque un écart plus important entre la durée moyenne des opérations PAS à taux variable et celle des opérations à taux fixes qui depuis reste plus faible. Fin 2019 les durées se confondent presque.

Le TEG moyen des opérations PAS à taux fixes se confond avec le TEG moyen des crédits à taux fixes de 1998 à 2008. A partir de 2009, on aperçoit un écart, qui tend à se resserrer depuis. Le TEG moyen des crédits à taux variables est souvent supérieur à celui des opérations PAS.

Le taux nominal constant moyen des opérations PAS à taux fixes, dans l'ensemble, diminue passant de 1,67% en 2018 à 1,42% en 2019.

Les variations du taux nominal constant moyen sont modérées en valeur absolue mais importantes en valeur relative entre 2018 et 2019 : -26 points de base dans le neuf, -25 points de base dans l'acquisition avec amélioration, -24 points de base dans l'acquisition seule et -20 points de base dans l'amélioration seule.

S'agissant du type d'acquisition, 2019 présente des taux pour les opérations dans l'ancien de 1,36% dans l'amélioration, 1,37% dans l'acquisition seule, et 1,42% dans l'acquisition avec amélioration pour 1,49% dans le neuf.

En moyenne sur l'ensemble des opérations, la durée des PAS à taux fixe baisse de 3 mois et se situe désormais à 22 ans et 3 mois en 2019.

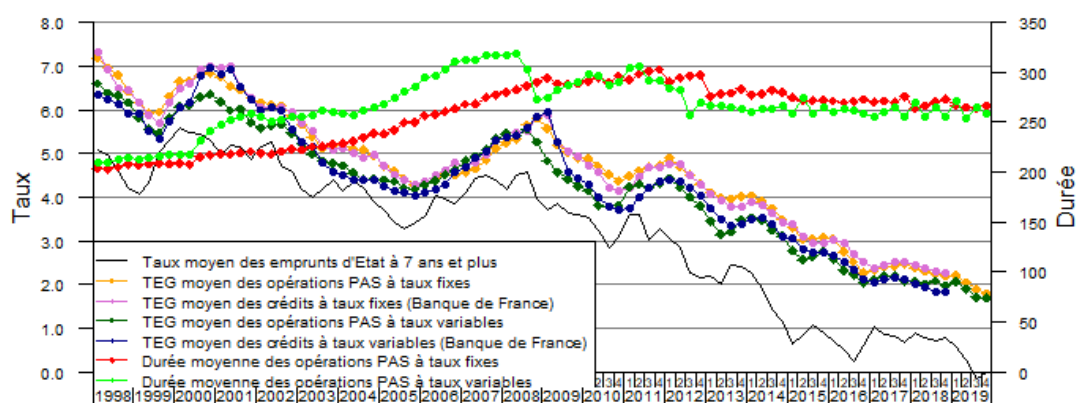


FIGURE 6 – Evolution des taux d'intérêt et des durées des opérations PAS par trimestre d'émission

TABLEAU 11 – Durée moyenne des opérations PAS à taux fixe (en mois)

	2017	2018	2019
Neuf	290	290	284
Acquisition avec amélioration	272	272	271
Acquisition sans amélioration	256	253	254
Amélioration	195	208	203
Ensemble	271	271	267

La proportion de PAS à taux révisable par année d'émission³ selon les principaux réseaux de distribution est mise en regard de l'évolution de l'OAT 10 ans au cours du temps :

La part des PAS (en montants) à taux révisable a connu deux phases de progression depuis 1993 : entre 1993 et 1996 puis entre 1999 à 2004, alors que la diminution des taux rend l'endettement à taux fixe pourtant plus avantageux pour les emprunteurs. En 2004 la part des PAS à taux révisables (en montants) émis a ainsi atteint 49,2%, pour baisser constamment depuis. En 2019, la part des opérations PAS à taux révisables émis atteint 0,8% avec des taux en baisse par rapport à 2018 (0,12% contre 0,77% pour l'OAT et -0,22% contre -0,17% pour l'Euribor 1 an).

Quelle que soit la tranche de durée du prêt, la part des opérations PAS à taux révisables (en montants distribués) ne dépasse pas les 2%.

La part des opérations à taux révisables est en moyenne de 0,8% en 2019 contre 0,7% en 2018. Pour les opérations PAS d'une durée de 13 à 17 ans, la part atteint son maximum de 1,2%, pour les opérations d'une durée de plus de 25 ans, la proportion atteint son minimum à 0,1%.

Les taux révisables portent sur des montants d'opérations plus importants (cf. le graphique ci-après) :

Quel que soit le type de taux, la durée des PAS continue de baisser : 22 ans et 10 mois en 2015, 22

3. Les émissions ont été préférées aux mises en force ou à la notion de la génération afin de pouvoir comparer l'évolution de la proportion des PAS à taux révisables vis-à-vis des taux fixes.

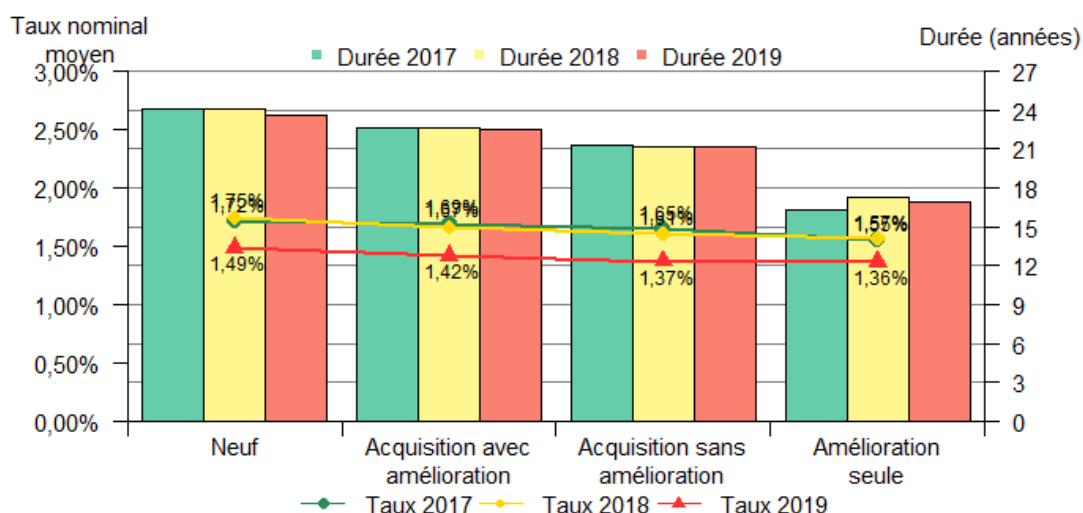


FIGURE 7 – Evolution des opérations PAS (à taux fixes)

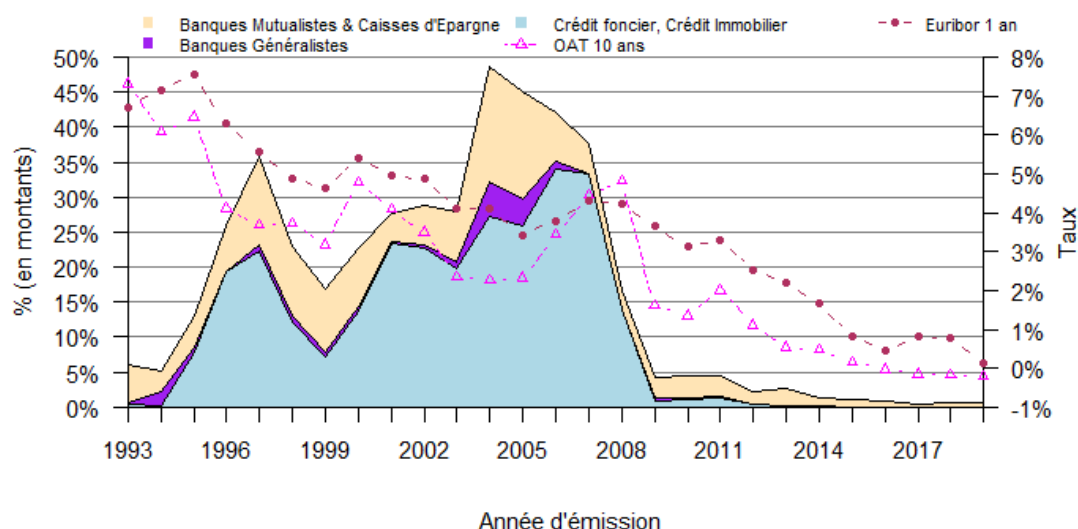


FIGURE 8 – Evolution par année d'émission de la proportion (en montant) de PAS à taux révisibles selon le réseau de distribution

ans et 7 mois en 2016, 22 ans et 7 mois en 2017, 22 ans et 7 mois en 2018 et 22 ans et 3 mois en 2019.

L'évolution de la durée entre 2018 et 2019 est comparable aussi bien en Ile-de-France qu'en province. On remarque que la durée d'emprunt dans le neuf est en baisse de 6 mois, et que pour l'amélioration seule, l'acquisition sans amélioration et l'acquisition avec amélioration, elle est respectivement en baisse de 5 mois, en hausse de 1 mois et en baisse de 1 mois par rapport à 2018

La durée moyenne reste toujours plus longue en Ile-de-France avec 23 ans et 1 mois contre 22 ans et 2 mois en province.

Selon le type d'opération, la durée moyenne d'emprunt en Ile-de-France connaît les variations suivantes entre 2018 et 2019 : -7,0 mois dans le neuf, +5,0 mois dans l'acquisition avec amélioration, +2,0 mois dans l'acquisition sans amélioration. La durée moyenne d'emprunt la plus longue reste

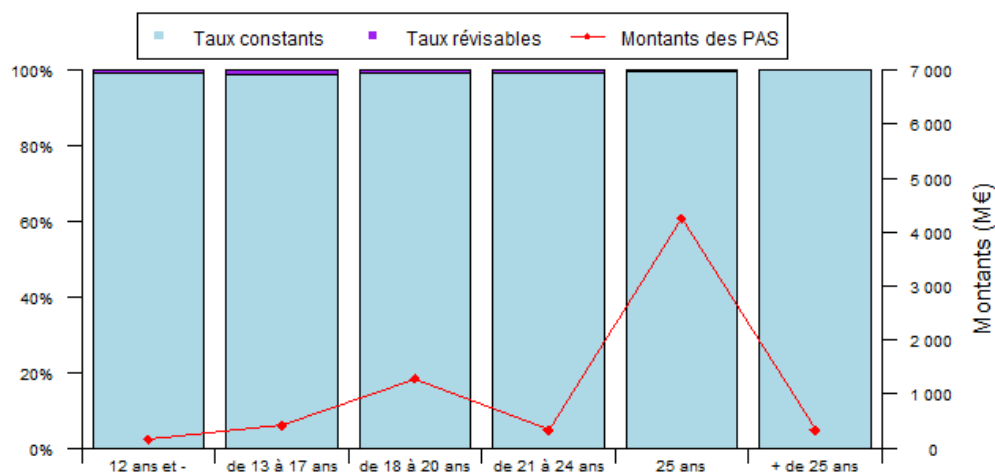


FIGURE 9 – Part des taux constants/taux révisables par tranche de durée sur les opérations PAS de la génération 2019

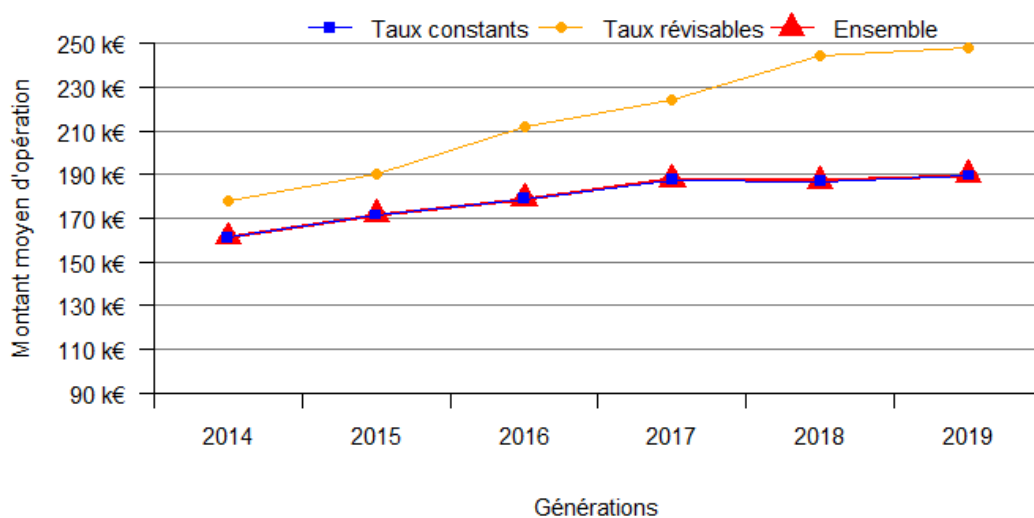


FIGURE 10 – Evolution du montant moyen d'opération selon le type de taux

dans le neuf avec 23 ans et 8 mois. Dans l'ancien, la durée moyenne d'emprunt est plus courte à 21 ans et 7 mois.

2.1.4 Caractéristiques des ménages

Etant donné que les opérations PAS seuls représentent 69% des opérations PAS dans leur ensemble, les caractéristiques des ménages concernés suivent les mêmes tendances. On se reportera donc à la section 2.2.4 ci-après.

Les données liées aux différentes ventilations (taille de ménage, CSP, ...) restent néanmoins disponibles dans les annexes FGAS.

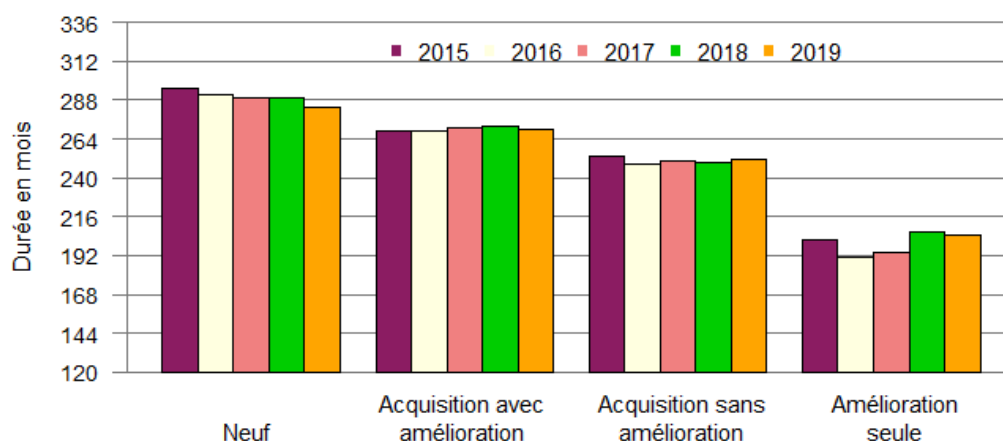


FIGURE 11 – Durée des opérations PAS en Province

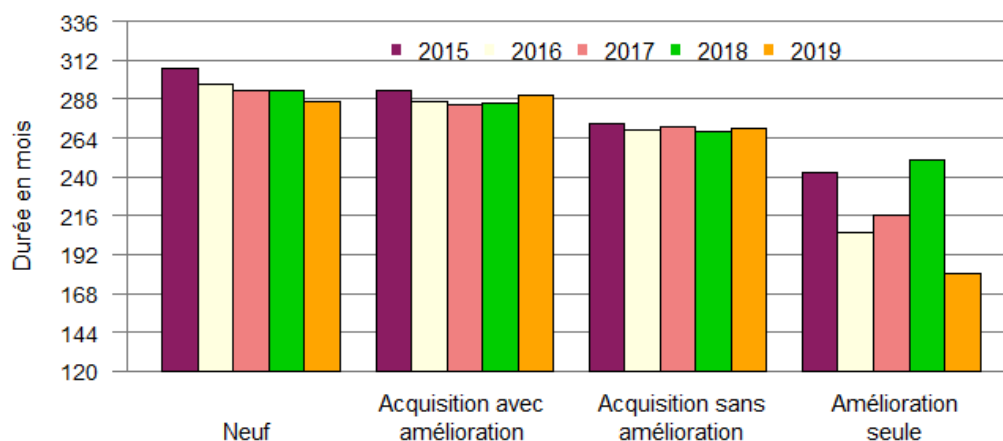


FIGURE 12 – Durée des opérations PAS en Ile-de-France

2.1.5 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS

2.1.5.1 Déclarations des EC et estimation par la SGFGAS En analysant l'éligibilité à l'APL pour l'ensemble des opérations financées par au moins un prêt PAS, l'écart entre les déclarations brutes et celles estimées se creuse à partir de 2008, ce phénomène est également observable dans l'analyse des opérations PAS et PTZ et celles des PAS seuls.

2.1.5.2 Analyse par prêts et analyse par opération L'analyse par opération permet de mettre en évidence par ailleurs que l'évaluation de l'éligibilité à l'APL prêt par prêt sous estimait la véritable éligibilité de l'emprunteur en ce sens que le montant prêté utilisé pour l'estimation ne tenait pas compte de l'ensemble des autres prêts PAS finançant la même opération.

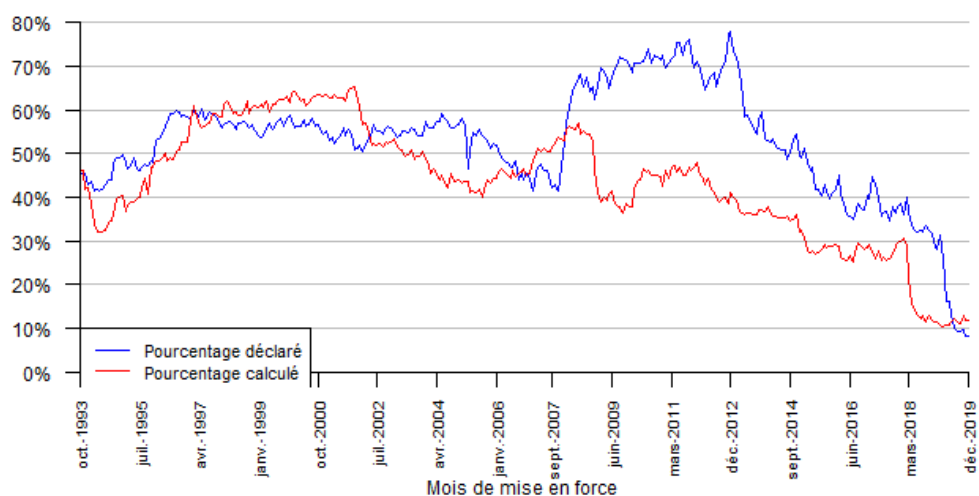


FIGURE 13 – Eligibilité des opérations PAS à l'APL : Déclarations brutes vs Estimation

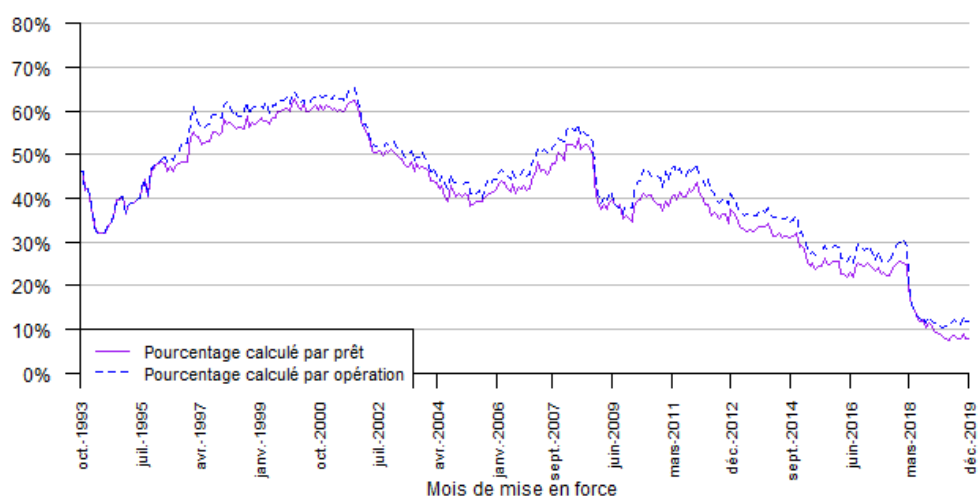


FIGURE 14 – Eligibilité des opérations PAS à l'APL : Prêts vs Opérations

2.2 L'ENSEMBLE DES OPERATIONS PAS SEULS DE LA GENERATION 2019

La génération 2019 compte 33 930 opérations financées par des PAS seuls (appelées dans ce qui suit « opération PAS seuls ») en métropole pour un montant prêté global de 4,9 Mds d'euros. Fin 2019, le FGAS comptait 1 507 137 opérations PAS en Métropole pour un montant total de crédits de 158,6 Mds d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 16 février 2020).

TABLEAU 12 – Ensemble des opération PAS en 2019 en France métropolitaine

Génération du premier prêt mis en force	Nombre d'opérations PAS	Montant garanti (M€)
1993	8 791	341,1
1994	39 190	1 549,2
1995	34 104	1 386,0
1996	37 637	1 560,6
1997	23 842	1 037,3
1998	23 946	1 207,5
1999	24 363	1 397,3
2000	20 438	1 184,7
2001	18 359	1 118,0
2002	28 889	2 050,7
2003	29 270	2 306,3
2004	22 171	1 922,6
2005	15 232	1 450,9
2006	14 064	1 446,7
2007	6 855	746,4
2008	7 226	765,3
2009	7 476	791,2
2010	7 174	787,5
2011	9 061	999,8
2012	26 661	3 072,2
2013	41 372	4 948,1
2014	40 486	4 808,6
2015	48 493	6 350,1
2016	46 767	6 262,1
2017	51 140	7 255,5
2018	41 258	5 751,9
2019	33 930	4 883,6
Total	708 195	67 381,4

Après avoir connu un pic en 2003 avec 29 270 opérations PAS seuls, le nombre d'opérations mises en force (MEF) a décru jusqu'en 2010 (7 174) pour augmenter de nouveau à 48 493 opérations PAS en 2015. En 2019, on compte 33 930 opérations PAS seuls, en baisse de 17,8% par rapport à 2018 (41 258). La moyenne mensuelle en 2019 est de 2 828 opérations PAS seuls mises en force (contre 3 438 en 2018) avec un maximum de 3 848 opérations en juillet 2019.

Pour la génération 2019, le montant moyen des prêts garantis est de 143 933 € (en hausse de 3,2% par rapport à 2018) pour un coût d'opération en augmentation à 183 746 € (+2,8%), et une quotité globale de financement de 78,3% inférieure à celles de 2018 (78,0%).

Les emprunteurs ont un revenu mensuel moyen de 2 420 € en 2019, en hausse par rapport à 2018 (2 407 €).

2.2.1 Répartition des opérations PAS seuls par établissement

Le Crédit Agricole est le premier distributeur de PAS, avec une part de marché (en montants) passant de 32,4% en 2018 à 37,8% en 2019 et un montant prêté stable, passant de 1861 M€ à 1844 M€. La Banque Postale est en deuxième position avec une part de marché passant de 20,3% à 27,1%. On observe le même passage du Crédit Agricole devant le Crédit Foncier de France pour les mêmes raisons que pour les opérations PAS en général exposées plus haut. En troisième position, le Crédit Mutuel atteint une part de marché de 9,6% (+0,6 point), devant le Crédit Foncier de France qui passe de 25,0% à 6,9%. LCL est à 6,1% (+2,2 points) et est devant le CIC à 5,9% (+0,2 point). Viennent ensuite les Caisses d'Epargne et les Banques populaires, avec respectivement 4,7% et 1,1% de part de marché.

La Banque Postale distribue 27,1% des montants prêtés pour les opérations PAS (soit +6,8 points par rapport à 2018 avec un montant prêté en hausse de 13,1%), suivi par le groupe BPCE/Crédit

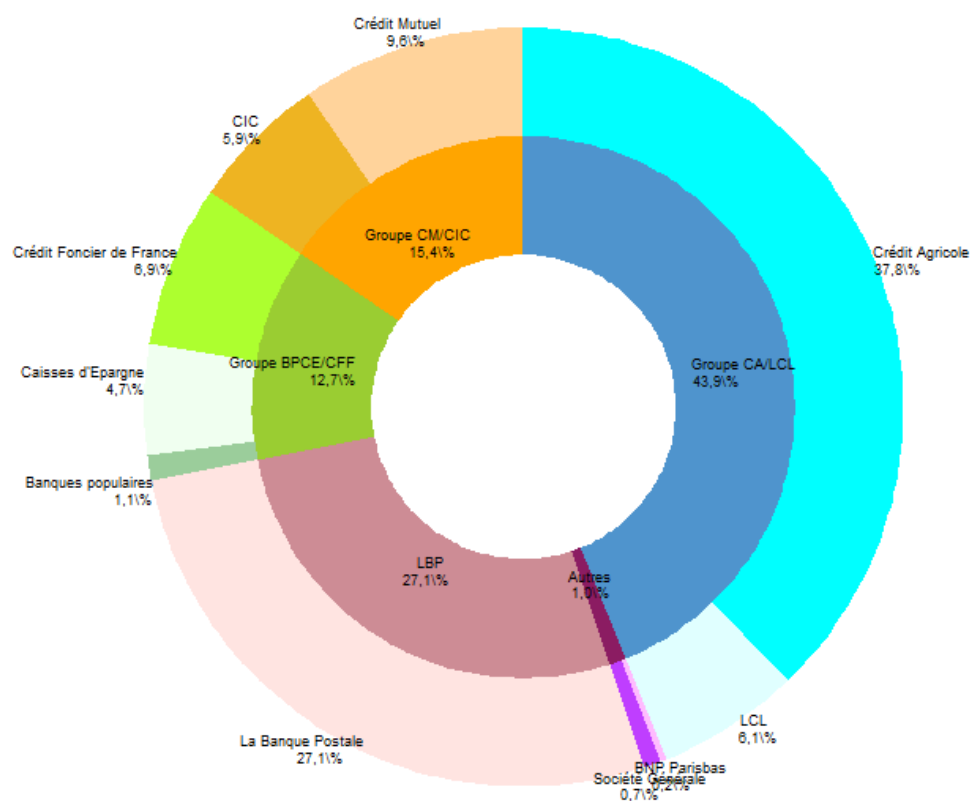


FIGURE 15 – Parts de marché (en montants) des établissements pour l'ensemble des opérations PAS seuls

Foncier (12,7%, -15,3 points) et le groupe des autres établissements (1,0%, +0,1 point). Le groupe Crédit Mutuel/CIC a une part de marché de 15,4%, avec une évolution de 6%.

Le montant moyen prêté est en hausse de 3,2% pour l'ensemble des établissements, les variations allant de -22,0% pour BNP Paribas à +14,8% pour les Caisses d'Epargne.

2.2.2 Répartition géographique des opérations PAS seuls

La structure régionale des opérations PAS seuls de la génération 2019 n'est pas modifiée par rapport à 2018. Avec 5 620 opérations en 2019, la région Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS seuls sont les plus nombreuses (16,6% de l'ensemble des opérations PAS seuls). La région Provence-Alpes-Côte d'Azur est la seconde région, elle représente 12,7% de l'ensemble des opérations PAS seuls au titre de la génération 2019 (11,5% pour la génération 2018). Dans la région Ile-de-France, 4 230 opérations PAS seuls sont recensées, soit 12,5% du total national (16,3% pour la génération 2018). Ainsi pour cette génération, les quatre premières régions concentrent à elles seules 52,5% de l'ensemble des opérations PAS seuls pour 43,1% de la population française ⁴.

4. Source: INSEE, recensement 2013.

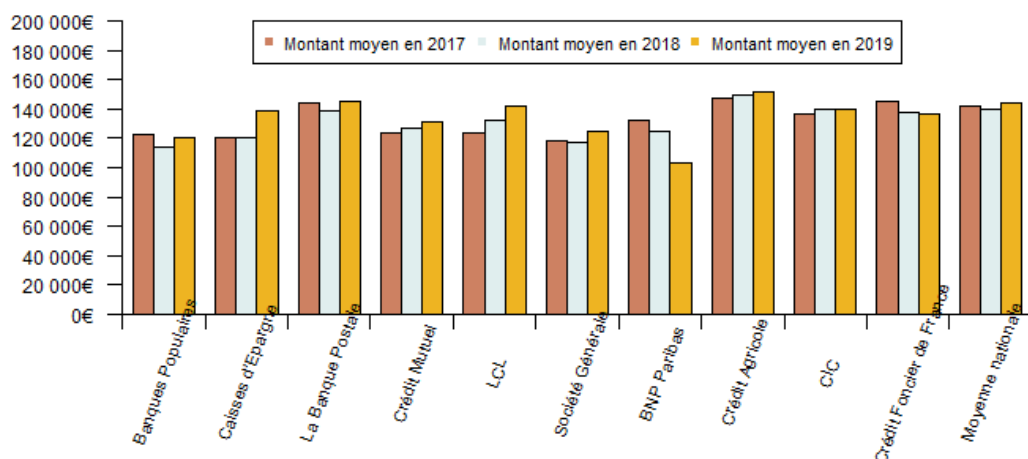


FIGURE 16 – Montant moyen prêté des opérations PAS seuls par établissement de Crédit

TABLEAU 13 – Evolution des opérations PAS seuls de la génération 2019 par région

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2019/2018	Décomposition de la variation	Part de la région (montants)
Auvergne-Rhône-Alpes	5 620	16,6%	-17,9%	-0,0 point	18,2%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 319	12,7%	-8,9%	+1,2 point	14,6%
Ile-de-France	4 230	12,5%	-37,1%	-3,8 points	15,2%
Pays de la Loire	3 639	10,7%	-6,5%	+1,3 point	10,6%
Occitanie	3 584	10,6%	-13,8%	+0,5 point	9,7%
Hauts-de-France	2 703	8,0%	-30,4%	-1,4 point	7,0%
Nouvelle-Aquitaine	2 555	7,5%	-6,6%	+0,9 point	6,5%
Grand Est	2 331	6,9%	-16,6%	+0,1 point	6,0%
Bretagne	1 509	4,4%	11,5%	+1,2 point	3,7%
Bourgogne-Franche-Comté	1 121	3,3%	-9,7%	+0,3 point	2,5%
Normandie	1 097	3,2%	-16,1%	+0,1 point	2,7%
Centre-Val de Loire	1 042	3,1%	-20,3%	-0,1 point	2,5%
Corse	180	0,5%	-33,8%	-0,1 point	0,6%
Ensemble	33 930	100%	-17,8%		100%

La répartition géographique par montants place au premier rang la région Auvergne-Rhône-Alpes, avec 18,2% des montants prêtés pour les opérations PAS seuls. Cela s'explique à la fois par des coûts d'opération et des quotités d'endettement plus élevés. Les régions Ile-de-France avec 15,2%, Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 14,6% et Pays de la Loire avec 10,6% restent des régions importantes.

Quant au montant prêté moyen, il va de 109 217 € en Bourgogne-Franche-Comté à 175 956 € en Ile-de-France.

2.2.3 Caractéristiques des opérations PAS seuls

Le montant moyen de l'opération est en hausse de 2,8%, passant de 178 740 € pour la génération 2018 à 183 746 € en 2019. Ceci est sans doute dû à la quasi suppression de l'APL à compter du 1er janvier 2019 (ne subsiste plus que dans l'ancien en zone sociale 3).

Le graphique ci-dessous montre la répartition en effectifs des opérations PAS seuls selon le type d'opération depuis 2015. En 2019, la part du neuf atteint 11,7% (+1,7 point), tandis que la part de l'acquisition avec amélioration et celle de l'acquisition sans amélioration font respectivement +0,3 point et -2,1 points.

Cela se traduit par des effectifs en baisse de 3,7% dans le neuf, en baisse de 16,5% dans l'acquisition avec amélioration et en baisse de 20,3% dans l'acquisition sans amélioration.

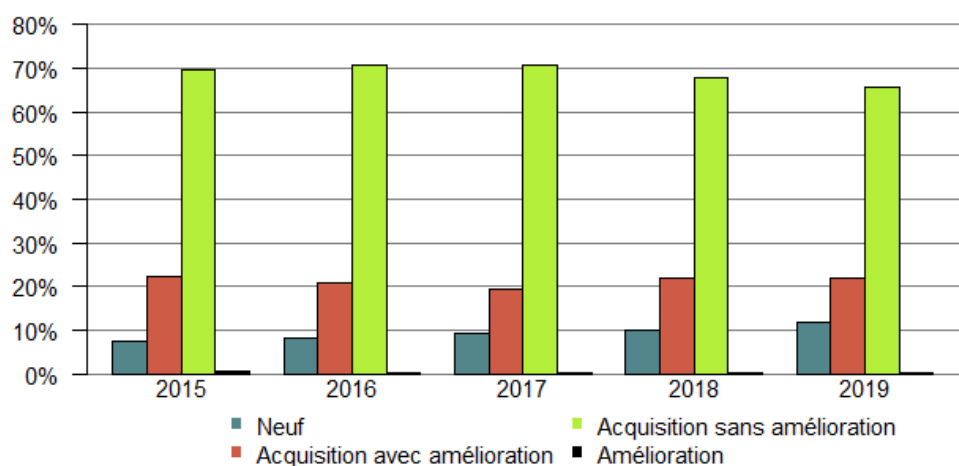


FIGURE 17 – Répartition selon le type d'opération par génération

TABEAU 14 – Répartition des opérations PAS seuls par type d'opération

	2017	2018	2019	Evolution 17/18	Evolution 18/19
Neuf	4782 (9,4\%)	4129 (10,0\%)	3977 (11,7\%)	-13,7\%	-3,7\%
Acquisition avec amélioration	9937 (19,4\%)	8990 (21,8\%)	7508 (22,1\%)	-9,5\%	-16,5\%
Acquisition sans amélioration	36205 (70,8\%)	27979 (67,8\%)	22310 (65,8\%)	-22,7\%	-20,3\%
Amélioration	216 (0,4\%)	160 (0,4\%)	135 (0,4\%)	-25,9\%	-15,6\%
Ensemble	51140 (100\%)	41258 (100\%)	33930 (100\%)	-19,3\%	-17,8\%

Le montant moyen d'opération (annexe 7) est en hausse de 1,6% dans le neuf en 2019. Les coûts d'opération de l'acquisition avec amélioration, de l'acquisition sans amélioration et de l'amélioration seule sont respectivement en hausse de 5,9%, en hausse de 1,3% et en hausse de 3,5%. Comme les années précédentes, le neuf reste la catégorie la plus chère avec un coût moyen d'opération s'élevant à 229 727 € (226 045 € en 2018), suivi par l'acquisition avec amélioration à 179 459 € (169 494 € en 2018). Les améliorations seules et les acquisitions avec amélioration ont un coût moyen d'opération respectif de 86 282 € et 169 494 €.

S'agissant de la différenciation de l'Ile-de-France et de la province, le nombre d'opérations PAS seuls au titre de la génération 2019 est en baisse de 37,1% en Ile-de-France et en baisse de 14,0% en province. Concernant la répartition des opérations selon le type d'acquisition par rapport à l'ensemble, le neuf en Ile-de-France passe de 9,5% en 2018 à 15,8% en 2019, alors qu'en province ces chiffres sont respectivement de 10,1% et 11,1%.

En zone A, on relève 7 766 opérations PAS seuls alors que cet effectif est respectivement de 8 191 en zone B1, 6 602 en zone B2 et 11 371 en zone C.

TABEAU 15 – Répartition des opérations PAS seuls de la génération 2019 selon le type d'opération et la distinction Province/Ile-de-France

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	668 (15,8\%)	3 309 (11,1\%)	3 977 (11,7\%)
Acquisition avec amélioration	192 (4,5\%)	7 316 (24,6\%)	7 508 (22,1\%)
Acquisition sans amélioration	3 363 (79,5\%)	18 947 (63,8\%)	22 310 (65,8\%)
Amélioration	7 (0,2\%)	128 (0,4\%)	135 (0,4\%)
Ensemble	4 230 (100\%)	29 700 (100\%)	33 930 (100\%)

Le montant moyen prêté de l'opération PAS est globalement en hausse de 3,2% par rapport à la génération 2018 pour un coût moyen d'opération en hausse de 2,8%.

TABLEAU 16 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS seuls de la génération 2019

Coût (Montant)	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	250 383 € (158 894 €)	225 567 € (159 363 €)	229 727 € (159 284 €)
Acquisition avec amélioration	242 450 € (216 394 €)	177 804 € (149 724 €)	179 459 € (151 429 €)
Acquisition sans amélioration	218 841 € (177 220 €)	170 250 € (132 324 €)	177 568 € (139 091 €)
Amélioration	118 854 € (87 478 €)	87 654 € (74 132 €)	89 271 € (74 824 €)
Ensemble	224 723 € (175 956 €)	177 917 € (139 372 €)	183 746 € (143 933 €)

Le coût moyen d'opération et le montant prêté moyen demeurent nettement plus importants (respectivement de 26,3% et 26,2%) en Ile-de-France qu'en province. Concernant l'évolution de 2018 à 2019 en Ile-de-France, le montant moyen d'opération est en hausse de 3,4% : -2,5% dans le neuf, +5,2% dans l'acquisition avec amélioration et +3,1% dans l'acquisition sans amélioration. En province, le montant moyen d'opération est en hausse de 3,9% : +2,3% dans le neuf, +6,3% dans l'acquisition avec amélioration et +2,7% dans l'acquisition sans amélioration. S'agissant du montant moyen prêté, les variations toutes opérations confondues sont de +3,4% en Ile-de-France et +4,5% en province.

Le coût moyen d'opération et le montant moyen prêté demeurent nettement plus importants en zone A que dans les autres zones avec 222 143 € de montant moyen d'opération pour un montant moyen prêté de 172 353 €.

Dans les trois autres zones, le montant moyen d'opération se situe entre 154 696 € et 200 393 € pour un montant moyen prêté compris entre 123 701 € et 154 272 €.

Le montant moyen d'opération varie de 136 864 € pour BNP Paribas à 191 565 € pour le Crédit Agricole. Ces montants moyens d'opération sont en hausse pour les Caisses d'Epargne (+15,5%), la Société Générale (+ 3,5%), le Crédit Agricole (+ 3,0%), le Crédit Foncier de France (+ 2,9%), le Crédit Mutuel (+ 2,2%), LCL (+ 1,7%), La Banque Postale (+ 1,6%), et en baisse pour le CIC (-1,4%), les Banques Populaires (-1,7%), BNP Paribas (-32,4%).

La quotité moyenne de l'opération globale⁵ se situe entre 75,6% pour BNP Paribas et 81,7% pour le CIC. Elle est de 76,1% pour le Crédit Foncier de France, 76,8% pour la Société Générale, 77,3% pour les Banques Populaires, 77,4% pour La Banque Postale, 77,4% pour le Crédit Mutuel, 77,5% pour LCL, 79,0% pour le Crédit Agricole et 81,6% pour les Caisses d'Epargne.

Au vu des déclarations reçues, les prêts complémentaires (Prêts Epargne Logement, Prêts Sociaux, Prêts 1%) ne seraient présents que dans 2,2% des opérations PAS seuls de la génération 2019 et compte tenu des montants déclarés, il en découlerait un taux d'apport personnel se situant autour de 21,4%.

Pour cette raison, la quotité moyenne de l'opération est à prendre sous beaucoup de réserve, cf. également développement à la section 2.3.3.

On note que la quotité évolue à +0,3 point pour l'ensemble des opérations PAS seuls par rapport à la génération 2018, -0,0 point en Ile-de-France et +0,4 point en Province. La quotité en Province est globalement plus élevée par rapport à celle d'Ile-de-France : dans l'acquisition avec amélioration (-5,0 points par rapport à l'Ile-de-France), pour l'acquisition sans amélioration (-3,3 points par rapport à l'Ile-de-France) et pour le neuf (+7,2 points par rapport à l'Ile-de-France).

En s'intéressant aux zones, on remarque que la quotité des opérations PAS seuls est la plus élevée en Zone C avec 80,0%, suivie par les zones B2, A et B1 avec respectivement 78,8%, 77,6% et 77,0% de quotité.

5. Sont exclus du calcul de la quotité d'endettement le montant des autres prêts accompagnants les PAS, PTZ garantis et éco-prêts garantis (Prêts Epargne Logement, Prêts Sociaux...)

TABLEAU 17 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS seuls de la génération 2019

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	63.5\%	70.6\%	69.3\%
Acquisition avec amélioration	89.3\%	84.2\%	84.4\%
Acquisition sans amélioration	81.0\%	77.7\%	78.3\%
Amélioration	73.6\%	84.6\%	83.8\%
Ensemble	78.3\%	78.3\%	78.3\%

Le graphique ci-après montre que l'évolution des TEG des opérations PAS seuls a été similaire à celle des taux des prêts immobiliers libres jusqu'à fin 2006. 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.

On constate cependant depuis 2009 un écart entre le TEG moyen des PAS seuls au sein des opérations PAS seuls à taux fixes et celui des crédits « libres » qui peuvent être dus à des écarts de durée (les statistiques sur la durée des prêts résidentiels immobiliers en France ne sont pas assez précises pour confirmer), cependant cet écart tend à se resserrer à partir de 2014.

On rappelle qu'une baisse des taux avec une durée du prêt plutôt stable, permet in fine d'assurer une bonne solvabilité aux acquéreurs pour un montant global prêté plus élevé. Le graphique ci-dessous présente l'évolution des taux d'intérêt et des durées des prêts ayant le montant prêté le plus élevé, dans chacune des opérations PAS seuls, les taux d'intérêts sont ici pondérés par les montants prêtés.

On remarque à compter de fin 2011 une hausse de la durée moyenne des PAS seuls à taux variables et une diminution durant le dernier trimestre 2012. Avant 2008 la durée moyenne des PAS seuls à taux variable s'écarte par rapport à celle des PAS seuls à taux fixes en restant supérieure, à partir de 2011 le schéma s'inverse mais avec un écart plus faible jusque fin 2012.

Le TEG moyen des opérations PAS seuls à taux fixes se confond avec le TEG moyen des crédits à taux fixes de 1998 à 2008. A partir de 2009, on aperçoit un écart, qui tend à se resserrer depuis. Le TEG moyen des crédits à taux variables est souvent supérieur à celui des opérations PAS seuls.

Le taux nominal constant moyen des opérations PAS seuls à taux fixes, dans l'ensemble, diminue passant de 1,63% en 2018 à 1,40% en 2019.

Les variations du taux nominal constant moyen sont modérées en valeur absolue mais importantes en valeur relative entre 2018 et 2019 : -16 points de base dans le neuf, -26 points de base dans l'acquisition avec amélioration, -24 points de base dans l'acquisition seule et -20 points de base dans l'amélioration seule.

S'agissant du type d'acquisition, 2019 présente des taux pour les opérations dans l'ancien de 1,36% dans l'amélioration, 1,37% dans l'acquisition seule, et 1,42% dans l'acquisition avec amélioration pour 1,49% dans le neuf.

En moyenne sur l'ensemble des opérations, la durée des PAS seuls à taux fixe est stable et se situe désormais à 21 ans et 5 mois en 2019.

TABLEAU 18 – Durée moyenne des opérations PAS à taux fixe (en mois)

	2017	2018	2019
Neuf	254	254	255
Acquisition avec amélioration	268	269	268
Acquisition sans amélioration	256	253	254
Amélioration	195	207	203
Ensemble	258	257	257

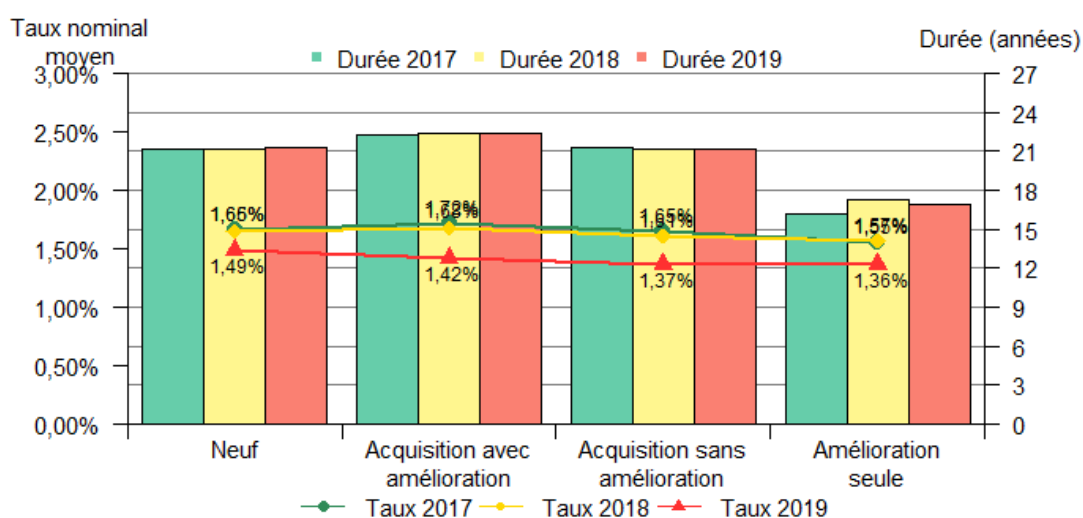


FIGURE 18 – Evolution des opérations PAS seuls (à taux fixes)

La proportion de PAS à taux révisable par année d'émission⁶ selon les principaux réseaux de distribution est mise en regard de l'évolution de l'OAT 10 ans au cours du temps :

La part des PAS (en montants) à taux révisable a connu deux phases de progression depuis 1993 : entre 1994 et 1997 d'abord, puis un pic en 2001 et 2004. Le recul a ensuite été très rapide. La baisse des taux et la détérioration de la conjoncture économique qui n'est pas propice aux emprunts et aux prises de risque (crise financière et économique, augmentation du chômage...) influencent le choix de l'emprunteur qui opte pour un prêt à taux fixe, perçu comme moins risqué.

Quelle que soit la tranche de durée du prêt, la part des PAS à taux révisables (en montants distribués) ne dépasse pas les 2%.

La part des opérations à taux révisables est en moyenne de 1,0% en 2019 contre 0,9% en 2018. Pour les opérations PAS seuls d'une durée de 21 à 24 ans, la part atteint son maximum de 1,4%, pour les opérations d'une durée de 25 ans, la proportion atteint son minimum à 0,9%.

Les taux révisables portent sur des montants d'opérations plus importants (cf. le graphique ci-après) :

Quel que soit le type de taux, la durée des opérations PAS seuls continue de baisser : 21 ans et 8 mois en 2015, 21 ans et 4 mois en 2016, 21 ans et 6 mois en 2017, 21 ans et 5 mois en 2018 et 21 ans et 5 mois en 2019.

6. Les émissions ont été préférées aux mises en force ou à la notion de la génération afin de pouvoir comparer l'évolution de la proportion des PAS à taux révisables vis-à-vis des taux fixes.

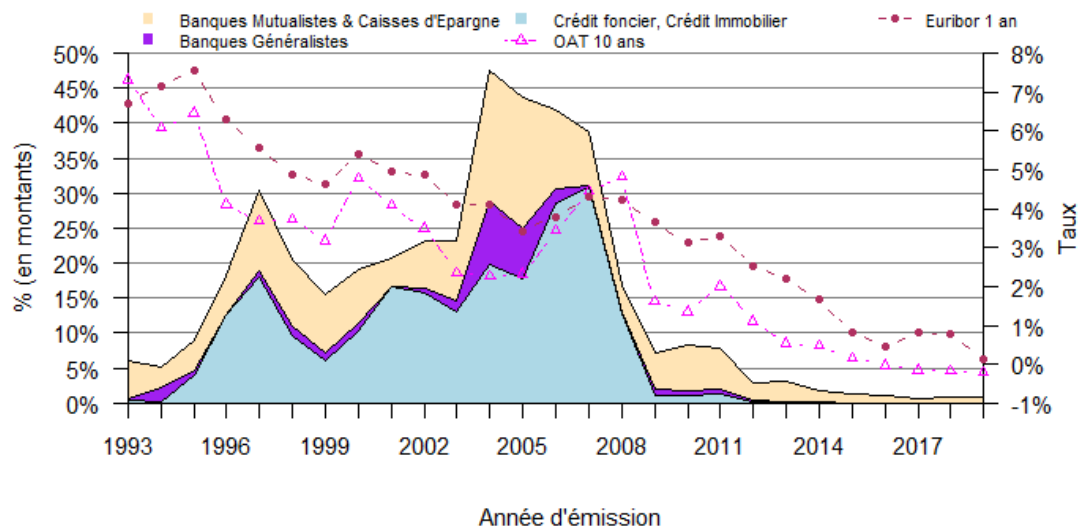


FIGURE 19 – Evolution par année d'émission de la proportion (en montant) de PAS à taux révisibles selon le réseau de distribution

L'évolution de la durée entre 2018 et 2019 est comparable aussi bien en Ile-de-France qu'en province. On remarque que la durée d'emprunt dans le neuf est en hausse de 1 mois, et que pour l'amélioration seule, l'acquisition sans amélioration et l'acquisition avec amélioration, elle est respectivement en baisse de 4 mois, stable et en baisse de 1 mois par rapport à 2018

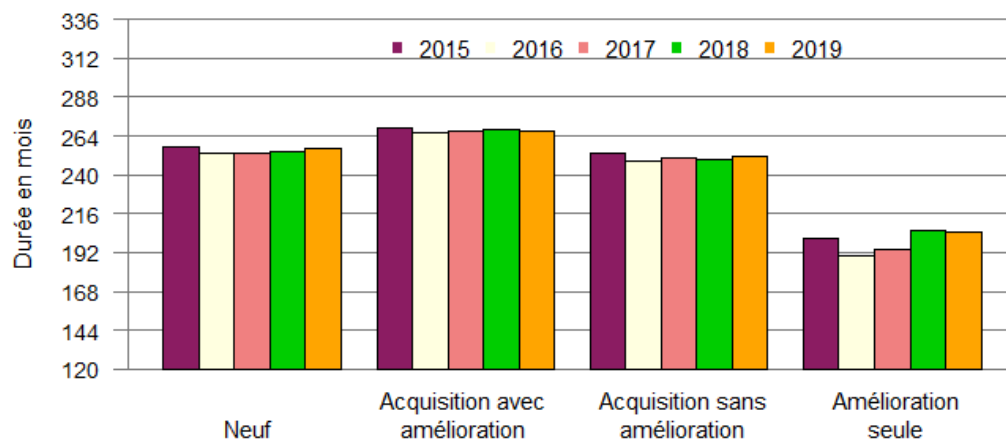


FIGURE 20 – Durée des opérations PAS seuls en Province

La durée moyenne reste toujours plus longue en Ile-de-France avec 22 ans et 4 mois contre 21 ans et 3 mois en province.

Selon le type d'opération, la durée moyenne d'emprunt en Ile-de-France connaît les variations suivantes entre 2018 et 2019 : -2,0 mois dans le neuf, +6,0 mois dans l'acquisition avec amélioration, +2,0 mois dans l'acquisition sans amélioration. La durée moyenne d'emprunt la plus longue reste dans le neuf avec 21 ans et 3 mois. Dans l'ancien, la durée moyenne d'emprunt est plus courte à 21 ans et 5 mois.

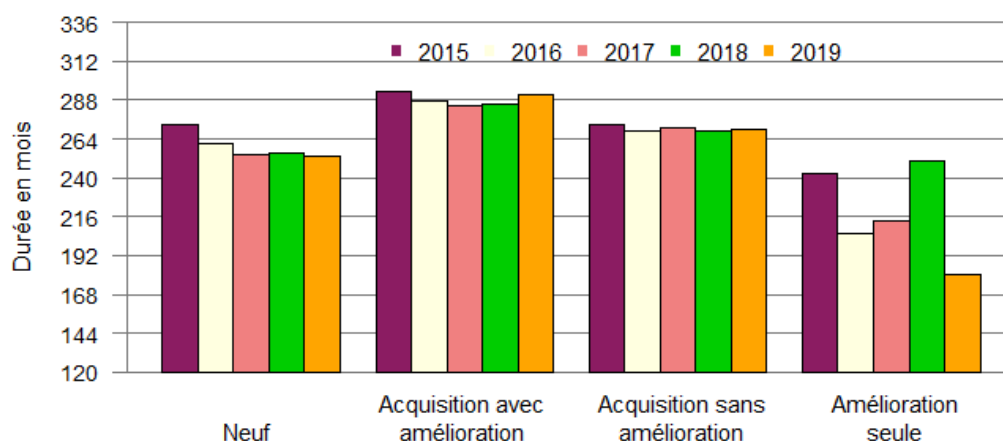


FIGURE 21 – Durée des opérations PAS seuls en Ile-de-France

2.2.4 Caractéristiques des ménages

Le revenu mensuel moyen de l'année N⁷ des ménages bénéficiaires d'une opération PAS seul a baissé en 2019 pour atteindre 2 420€ (+0,6% par rapport à 2018 après -2,6% en 2018 par rapport à 2017)

TABEAU 19 – Revenu mensuel moyen des bénéficiaires d'un PAS seul en euros

	2017	2018	2019	Evolution 17/18	Evolution 18/19
Neuf	2 787	2 765	2 677	-0,8\%	-3,2\%
Acquisition avec amélioration	2 315	2 289	2 353	-1,1\%	+2,8\%
Acquisition sans amélioration	2 461	2 383	2 387	-3,2\%	+0,1\%
Amélioration seule	3 124	2 774	2 890	-11,2\%	+4,2\%
Ensemble	2 472	2 407	2 420	-2,6\%	+0,6\%

En distinguant les revenus par type d'opération, ils ont évolué comme suit : -3,2% pour le neuf, +2,8% pour l'acquisition avec amélioration, +0,1% pour l'acquisition sans amélioration et +4,2% pour l'amélioration seule.

Si on considère maintenant les montants d'opération de PAS seuls en fonction du revenu mensuel, le coût est de 6 ans et 4 mois et le montant prêté de 4 ans et 11 mois. Le neuf est le type d'opération le plus cher (7 ans et 2 mois), suivie par l'acquisition avec amélioration (6 ans et 4 mois), l'acquisition sans amélioration (6 ans et 2 mois) et l'amélioration seule (2 ans et 7 mois). Les montants moyens prêtés sont les plus forts dans l'acquisition avec amélioration (5 ans et 4 mois), le neuf (4 ans et 11 mois) et l'acquisition sans amélioration (4 ans et 10 mois) ; il est logiquement le plus faible pour l'amélioration seule (2 ans et 2 mois).

La structure de répartition des emprunteurs PAS seuls selon leur CSP (Annexe 11) reste tout de même assez stable sur les cinq dernières années observées. La répartition fait toujours apparaître un poids prépondérant des employés et des ouvriers qui réalisent ensemble 56,4% des opérations. En y ajoutant les professions intermédiaires, cela donne 75,9% des opérations. En 2019, on constate une

7. Le calcul du revenu mensuel moyen de l'année N a été effectué, de fait, sur un échantillon de taille relativement réduite (seulement 44% des déclarations en 2019), en raison du caractère facultatif de cette variable dans la base FGAS, et compte tenu des valeurs mal renseignées. Il y a toutefois lieu de faire remarquer qu'on observe une stabilité du revenu fiscal de référence.

baisse par rapport à 2018 des agriculteurs, des artisans et commerçants et des employés (évolutions respectives de -5,1%, -7,2% et -12,6%).

TABLEAU 20 – Evolution de la CSP des emprunteurs bénéficiaires d’opérations PAS seuls

	2017	2018	2019	Evolution 17/18	Evolution 18/19
agriculteurs	306 (0,6\%)	333 (0,8\%)	316 (0,9\%)	+8,8\%	-5,1\%
artisans et commerçants	1 785 (3,5\%)	1 777 (4,3\%)	1 649 (4,9\%)	-0,4\%	-7,2\%
cadres	7 140 (14,0\%)	5 224 (12,7\%)	4 482 (13,2\%)	-26,8\%	-14,2\%
professions intermédiaires	11 211 (21,9\%)	8 313 (20,1\%)	6 626 (19,5\%)	-25,8\%	-20,3\%
employés	17 795 (34,8\%)	14 353 (34,8\%)	12 550 (37,0\%)	-19,3\%	-12,6\%
ouvriers	10 091 (19,7\%)	8 732 (21,2\%)	6 589 (19,4\%)	-13,5\%	-24,5\%
retraités	1 688 (3,3\%)	1 639 (4,0\%)	1 051 (3,1\%)	-2,9\%	-35,9\%
inactifs	1 124 (2,2\%)	887 (2,1\%)	667 (2,0\%)	-21,1\%	-24,8\%
Ensemble	51 140 (100\%)	41 258 (100\%)	33 930 (100\%)	-19,3\%	-17,8\%

Le coût d’opération estimé en mois de revenus varie selon la CSP de 5 ans et 2 mois pour les agriculteurs à 7 ans et 2 mois pour les artisans et commerçants. Pour les catégories les plus représentées, il équivaut à 6 ans et 5 mois pour les employés, 6 ans et 4 mois pour les professions intermédiaires, 5 ans et 11 mois pour les ouvriers, 6 ans et 7 mois pour les cadres. Pour les ouvriers, le montant prêté de l’opération PAS seuls est d’environ 4 ans et 10 mois de revenus, mais pour les agriculteurs et les retraités, il est respectivement de 4 ans et 0 mois et de 2 ans et 8 mois.

Pour l’ensemble des emprunteurs le revenu est stable en 2019 par rapport à 2018. Les variations vont de +40,8% pour les agriculteurs à -2,3% pour les inactifs.

En ce qui concerne la composition des ménages (Annexe 10), près de la moitié des ménages sont composés de deux personnes et moins (55,7% de l’ensemble, dont 32,0% pour les personnes seules), en hausse par rapport à 2018 (53,9% de l’ensemble dont 30,5% pour les personnes seules). Ainsi, la part des ménages de 3 personnes et plus diminue (44,3% des opérations contre 46,1% en 2018). La classe la plus représentée est celle des personnes seules (55,7% des opérations), suivie par les ménages de 2 personnes (23,7%) et des ménages de 3 personnes (18,4%).

Le nombre moyen de personnes par ménage sur l’ensemble des opérations de la génération 2019 est de 2,50 contre 2,56 en 2018. Il est généralement plus faible dans l’ancien (2,60 personnes pour l’acquisition avec amélioration, 2,40 personnes pour l’acquisition seule et 2,90 pour l’amélioration seule) que dans le neuf (2,88 personnes). L’investissement dans le neuf est plus marqué pour les ménages de 3 personnes et plus (15,3%) tandis que les petits ménages (1 et 2 personnes) réalisent des opérations encore plus largement dans l’ancien (91,1%).

Les ménages de 3 personnes et plus achètent davantage dans le neuf (que les ménages de 1 à 2 personnes) quel que soit le nombre de personnes qui les composent. La part du neuf est supérieure à 16% pour les ménages de 4 ou 5 personnes mais elle n’est que de 7,7% pour les ménages de 1 personne. Les acquisitions avec amélioration concernent environ 22,1% des opérations quel que soit le nombre de personnes du foyer.

TABLEAU 21 – Répartition des effectifs par taille de ménage et par type d’opération en 2019

Taille du ménage	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Amélioration	Ensemble
Personne seule	840 (21,1\%)	2 106 (28,1\%)	7 884 (35,3\%)	31 (23,0\%)	32,0\%
2 personnes	842 (21,2\%)	1 860 (24,8\%)	5 309 (23,8\%)	25 (18,5\%)	23,7\%
3 personnes	836 (21,0\%)	1 448 (19,3\%)	3 938 (17,7\%)	27 (20,0\%)	18,4\%
4 personnes	967 (24,3\%)	1 330 (17,7\%)	3 247 (14,6\%)	35 (25,9\%)	16,4\%
5 personnes	381 (9,6\%)	551 (7,3\%)	1 431 (6,4\%)	12 (8,9\%)	7,0\%
6 personnes et plus	111 (2,8\%)	213 (2,8\%)	501 (2,2\%)	5 (3,7\%)	2,4\%
Ensemble	3 977 (100\%)	7 508 (100\%)	22 310 (100\%)	135 (100\%)	100\%
Moyenne du nombre de personnes	2,88	2,60	2,40	2,90	2,50

Les revenus moyens croissent avec le nombre de personnes qui composent le ménage. La décomposition de l’évolution du revenu mensuel moyen entre 2019 et 2018 par taille de ménage montre que

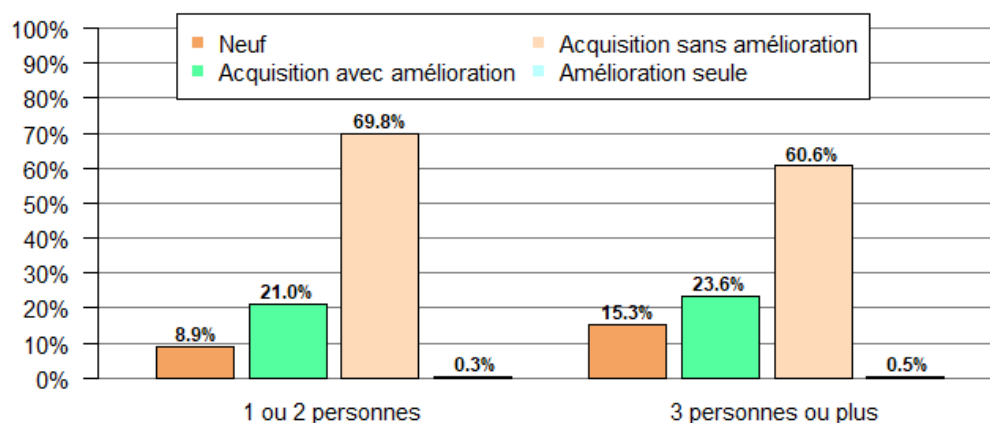


FIGURE 22 – Opérations réalisées par taille de ménage en 2019

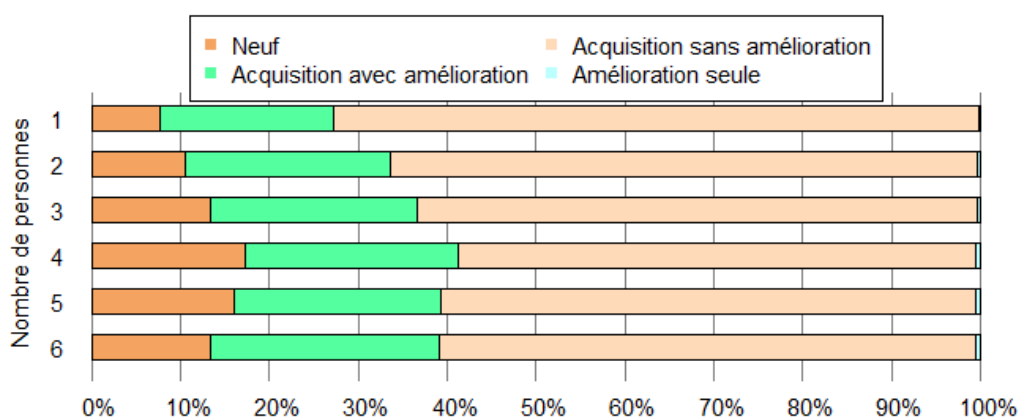


FIGURE 23 – Répartition des opérations en 2019 selon le nombre de personnes du ménage

les ménages de 1 personne ont un revenu moyen en plus forte baisse : +1,2% suivie des ménages de 2 personnes (+1,7%). Si le coût moyen d'opération est en hausse de 2,8% dans l'ensemble, c'est surtout pour les ménages de 5 personnes que la hausse est la plus importante (+5,7%). A l'inverse pour les ménages de 1 personne, la variation est de +2,2%. Au regard du montant moyen prêté, les ménages de 4 personnes ont la plus forte hausse (+5,3%).

Les personnes seules s'engagent dans des opérations représentant 6 ans et 3 mois de revenus (soit +1 mois par rapport à 2018) avec un PAS équivalent à 4 ans et 9 mois (+1 mois). Toujours pour cette catégorie de ménages, le maximum du coût est atteint pour le neuf où il représente 7 ans et 7 mois de revenus. Pour les ménages de 2 personnes, ces ratios sont respectivement 6 ans et 0 mois et 4 ans et 8 mois. Les opérations des ménages de 3 personnes et plus valent entre 5 ans et 7 mois et 6 ans et 6 mois de revenus avec des montants de PAS valant entre 4 ans et 6 mois et 5 ans et 2 mois.

La quotité du PAS augmente avec la taille du ménage (de 76,2% pour une personne seule à 80,7% pour les ménages de 6 personnes et plus).

La répartition des PAS de la génération 2019 selon la situation familiale (Annexe 12) est dans la continuité des générations précédentes. La majorité des emprunteurs vivent en couple, et représentent 51,2% des ménages (-2,1 points par rapport à 2018), contre 48,8% de ménages célibataires.

Les montants moyens d'opération progressent que cela soit pour les emprunteurs vivant en couple ou les célibataires (respectivement +4,5% et +2,2%). Le revenu des emprunteurs est stable en moyenne pour l'ensemble, atteignant respectivement +4,2% et +0,9% pour les couples et les célibataires.

La répartition selon les déciles de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux des opérations garanties (hors éco-prêts seuls) est inégale. 26,3% des prêts sont accordés aux quatre premiers déciles de revenus, alors que les emprunteurs ayant un RFR compris entre 18 676 € et 18 676 € (correspondant aux quatre déciles 6 à 9) représentent 59,3% des emprunteurs. Les ménages dont la solvabilité au regard d'une opération d'accession serait problématique ainsi que les ménages aisés à l'autre bout de l'échelle sont donc les moins présents.

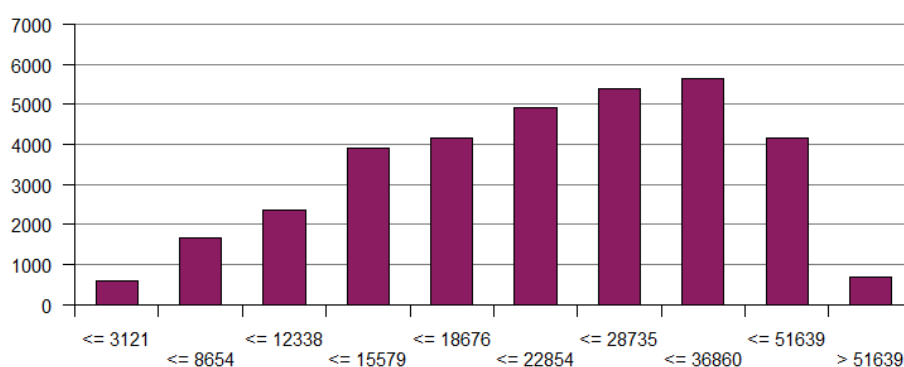


FIGURE 24 – Nombre d'opérations PAS seuls en métropole par décile de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux

La répartition selon les déciles de revenu fiscal des propriétaires occupants est également inégale. 74,5% des prêts sont accordés aux quatre premiers déciles de revenus, alors que les emprunteurs ayant un RFR compris dans les quatre derniers déciles ne représentent que 7,7% des emprunteurs. Cette répartition est toutefois logique compte tenu de la vocation sociale des PAS.

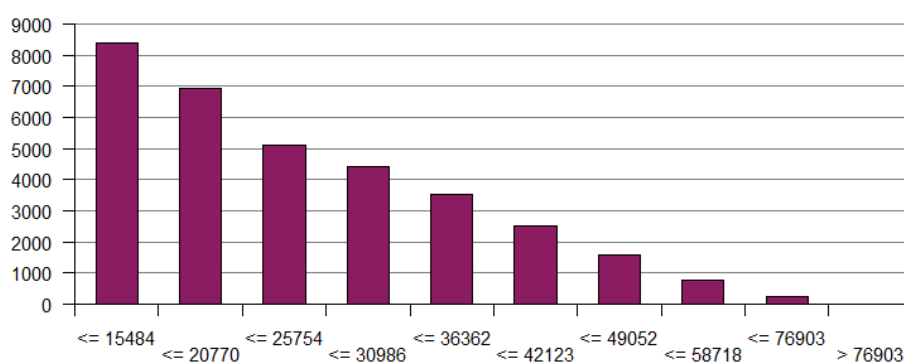


FIGURE 25 – Nombre d'opérations PAS seuls en métropole par décile de revenu fiscal des propriétaires occupants

2.2.5 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS

2.2.5.1 Déclarations des EC et estimation par la SGFGAS Depuis 2008, une élévation inhabituelle du taux de ménages emprunteurs déclarés présumés bénéficiaires de l'APL au moment de l'offre de prêt a été mise en évidence. Une étude détaillée portant sur les anomalies constatées a montré qu'un certain nombre d'établissements de crédit déclarent systématiquement l'ensemble de leurs emprunteurs PAS éligibles à l'APL. Ce constat reste valable en raisonnant par opération (ensemble des prêts PAS finançant la même opération), comme l'illustre le graphique suivant qui compare aux déclarations brutes, le résultat d'un calcul conventionnel par lequel l'évaluation de l'éligibilité à l'APL est obtenue en estimant le montant d'APL auquel aurait droit un emprunteur en fonction d'un certain nombre de critères: l'estimation réduit nettement le pourcentage des opérations éligibles.

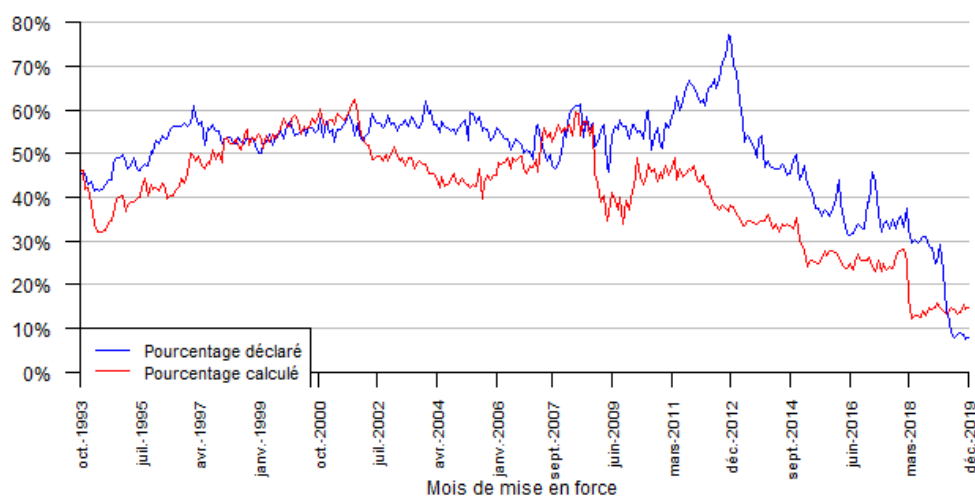


FIGURE 26 – Éligibilité des opérations PAS seuls à l'APL : Déclarations brutes vs Estimation

2.2.5.2 Analyse par prêts et analyse par opération L'évaluation de l'éligibilité à l'APL prêt par prêt sous estimait souvent la véritable éligibilité de l'emprunteur.

2.3 LES OPERATIONS COMBINANT PAS ET PRETS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2019

La comparaison entre les opérations financées par des PTZ garantis et des PTZ non garantis met en relief des différences nettes :

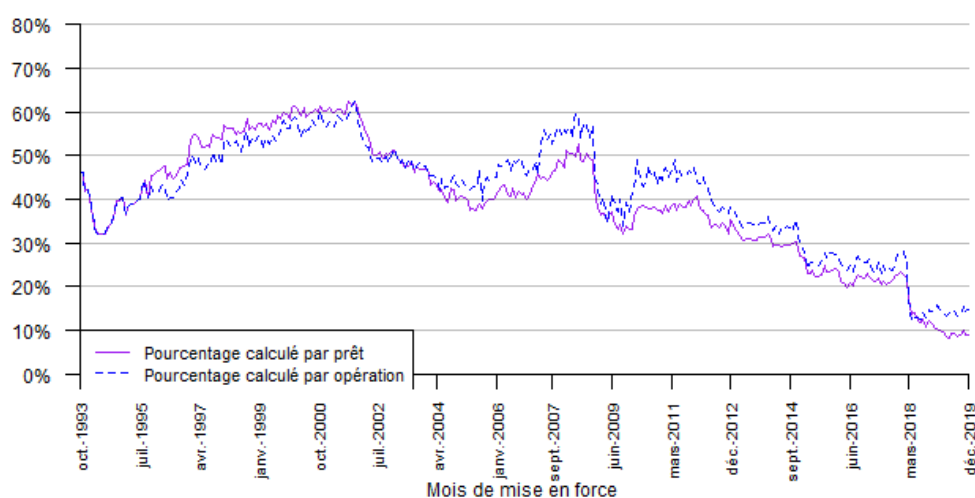


FIGURE 27 – Eligibilité des opérations PAS seuls à l'APL : Prêts vs Opérations

TABLEAU 22 – Comparaison entre PTZ garantis et non garantis dans la base PTZ

Opérations avec...	PTZ garantis	PTZ non garantis
Nombre de personnes dans le foyer	2,5	2,4
Net imposable année de référence	23 894 €	24 717 €
Montant total de l'opération	204 991 €	199 314 €
Surface habitable	88,1	92,0
Montant du PTZ	53 713 €	52 003 €
Montant du crédit d'impôt	12 126 €	10 502 €
Durée totale du prêt à taux zéro	266,8	263,0
Durée de la période 1 du prêt à taux zéro	119,3	110,0
\% amorti en période 1	0,0	0,0
Montant des autres prêts	73 499 €	72 154 €
Montant total du prêt principal	111 581 €	119 307 €
Taux nominal du prêt principal	1,54	1,53
TEG du prêt principal	2,13	2,12
Durée totale du prêt principal (en mois)	263,1	273,0
Montant d'aide personnelle mensuel moyen	5,3	0,2
Taux d'apport personnel	9\%	5\%

La génération 2019 compte 15 483 opérations financées par au moins un PAS (appelées dans ce qui suit « opération PAS ») en métropole pour un montant prêté global de 2,7 Mds d'euros. Fin 2019, le FGAS comptait 798 675 opérations PAS en Métropole pour un montant total de crédits de 91,2 Mds d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 16 février 2020).

Le développement qui suit porte sur les opérations associant PAS et PTZ. On recense 15 483

opérations combinant un ou plusieurs prêts PAS à un prêt à 0% garanti pour la génération 2019. Ils représentent 31,3% en effectifs et 35,5% en montants de la production totale de l'ensemble des opérations PAS de la génération 2019.

TABEAU 23 – Ensemble des opération PAS et PTZG en 2019 en France métropolitaine

Génération du premier prêt mis en force	Nombre d'opérations PAS et PTZG	Montant garanti (M€)
1993	0	0,0
1994	0	0,0
1995	3 154	198,1
1996	43 548	2 652,9
1997	42 934	2 872,2
1998	41 974	3 020,3
1999	46 214	3 612,8
2000	39 442	3 139,3
2001	33 286	2 788,1
2002	35 458	3 238,9
2003	31 528	3 083,0
2004	25 335	2 587,2
2005	32 904	3 533,9
2006	41 523	4 822,9
2007	23 644	2 807,0
2008	27 576	3 254,5
2009	43 463	5 401,4
2010	53 052	6 740,9
2011	42 662	5 510,7
2012	25 413	3 623,0
2013	19 337	3 090,9
2014	19 522	3 160,8
2015	24 861	4 141,5
2016	29 867	5 124,0
2017	32 042	5 720,9
2018	24 453	4 337,4
2019	15 483	2 688,5
Total	798 675	91 150,8

Pour la génération 2019, le montant moyen prêté pour une opération combinant PAS et prêt à 0% garanti est de 173 640 € (en baisse de 2,1% par rapport à 2018) pour un coût d'opération en augmentation à 203 059 € (+0,9%), et une quotité globale de financement de 85,5% inférieure à celles de 2018 (88,2%).

Les emprunteurs ont un revenu mensuel moyen de 2 653 € en 2019, en hausse par rapport à 2018 (2 536 €).

Comme pour les PAS, les réformes ont entraîné des variations significatives de la production des opérations PAS et PTZG (pour mémoire on laisse de côté la suppression de la déductibilité des intérêts des emprunts fin 1996 dans le neuf et fin 1997 dans l'ancien, puisque dès l'origine du PTZ, fin 1995, le cumul des deux avantages était interdit) :

- 1999 (sécurisation) avec une augmentation de 9%
- 2001 (revalorisation des plafonds PAS), dont l'effet n'est observé qu'en 2002 avec une hausse de 36%
- 2005 (création du NPTZ) avec +34%
- 2008 (revalorisation des plafonds PAS) et 2009 (doublement du NPTZ dans le neuf) qui occasionnent une production en nette progression avec +80%.
- La baisse considérable du nombre d'opérations PAS et PTZG : -27% en 2011, -46% en 2012 et -26% en 2013 s'explique pour sa part par le durcissement des conditions d'éligibilité recentrage du PTZ+ sur les opérations dans le neuf « performant » accompagné d'une

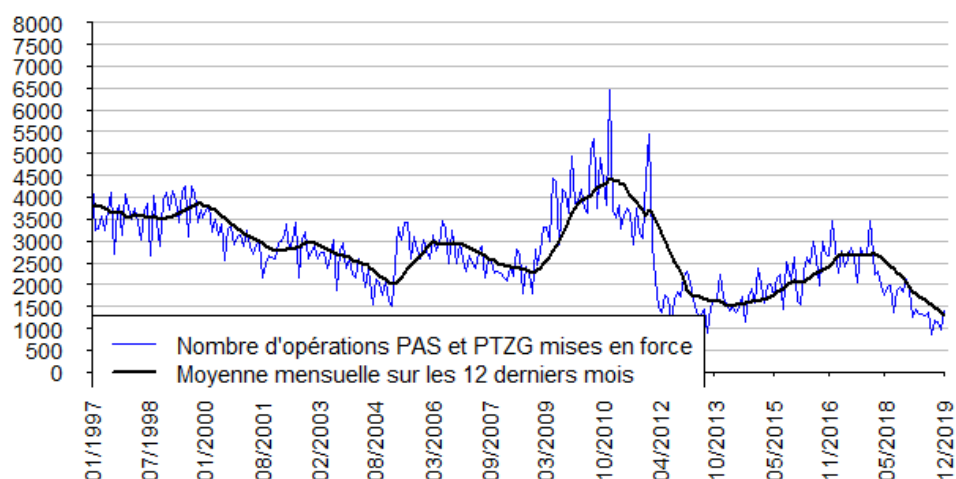


FIGURE 28 – MEF mensuelles des opérations PAS et PTZG

réduction (suppression de la 6ème et dernière tranche) des plafonds de ressources qui avaient déjà été réinstaurés en 2012.

- L'alignement des plafonds de ressources des prêts garantis sur ceux des PTZ au 1er octobre 2014.
- 2016 : Ouverture du PTZ ancien sous condition de travaux à l'ensemble des communes
- 2018 : Baisse de la quotité de PTZ de 40% à 20% dans le neuf en zones B2 et C, suppression de l'ancien (PTZ) en zones A et B1, et Aide personnelle à l'accession limitée à l'ancien en zone sociale 3 (pour l'essentiel de la zone C en PTZ)

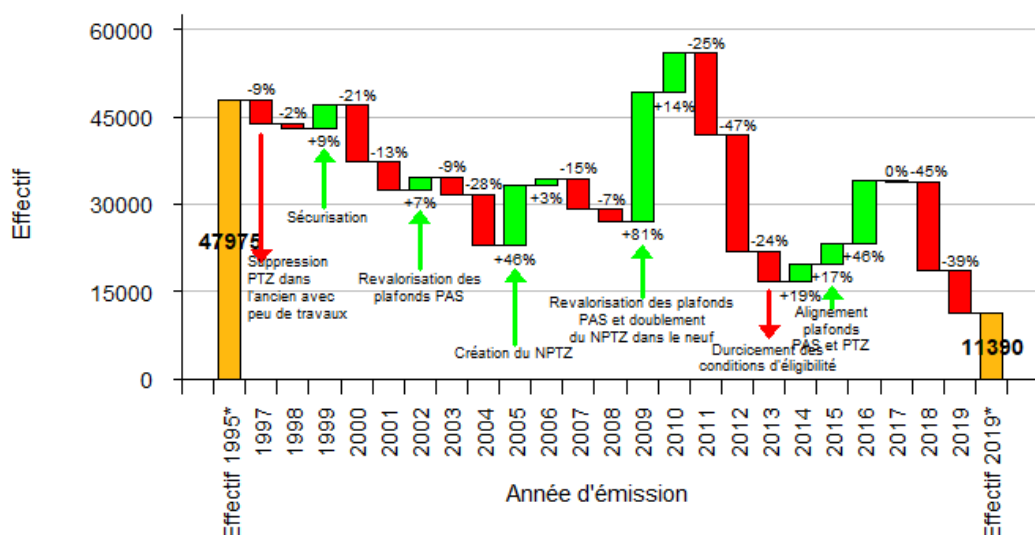


FIGURE 29 – Evolution des opérations PAS et PTZG par année d'émission du premier prêt émis

Les chiffres sur les émissions de PTZ garantis en 2019 sont encore très provisoires puisque les déclarations sont loin d'avoir été toutes reçues au 16/02/2020 (elles ne le sont qu'au fur et à mesure des mises en force). Il est possible voire probable que la baisse ne soit, au moins en partie, due qu'à un déficit temporaire de déclarations. A noter que pour 2018 également il est possible qu'il y ait, à l'avenir, encore de légers ajustements.

2.3.1 Répartition des opérations PAS et PTZG par établissement

Le Crédit Agricole est le premier distributeur d'opérations PAS et PTZG, avec une part de marché (en montants) passant de 36,4% en 2018 à 43,3% en 2019 et un montant prêté en baisse de 26,3%, passant de 1 581 M€ à 1 164 M€. La Banque Postale est en deuxième position avec une part de marché passant de 13,1% à 19,5%. Le Crédit Agricole détrône le Crédit Foncier de France en 2019 pour les mêmes raisons que celles évoquées précédemment pour les opérations PAS en général. En troisième position, le Crédit Foncier de France atteint une part de marché de 16,3% (-18,4 points), devant le Crédit Mutuel qui passe de 8,8% à 10,9%. Les Caisses d'Epargne est à 4,4% (+1,8 point) et est devant le CIC à 3,7% (+0,2 point). Viennent ensuite les Banques populaires et la Société Générale, avec respectivement 1,3% et 0,6% de part de marché.

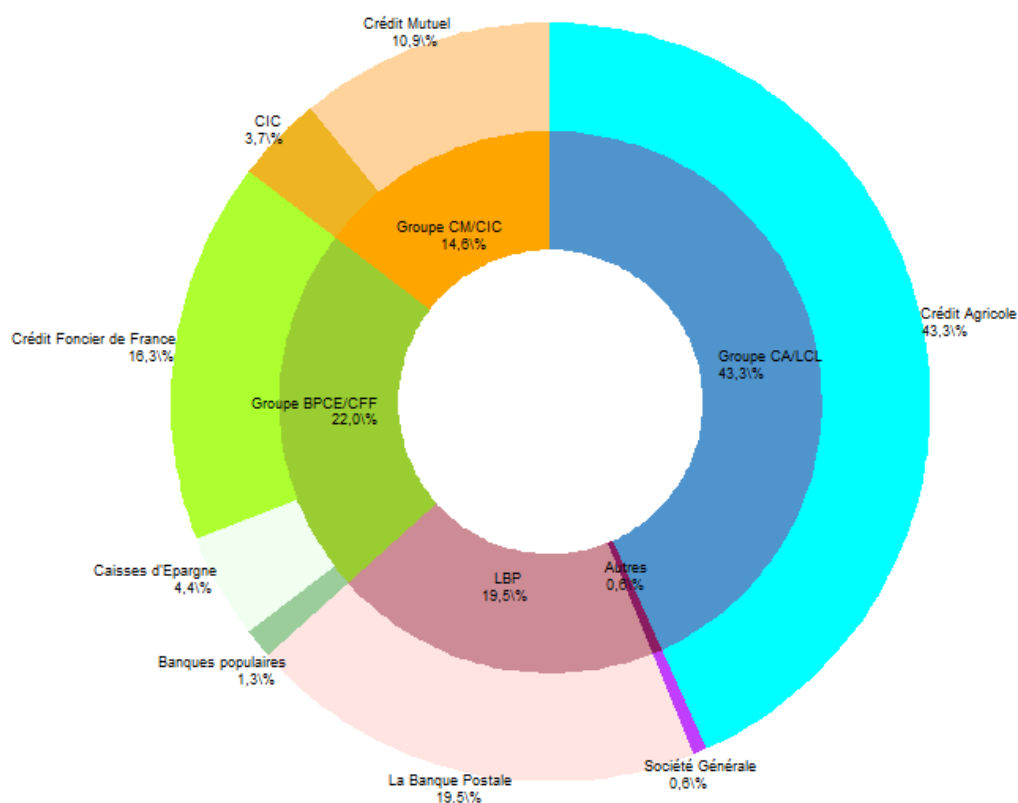


FIGURE 30 – Parts de marché (en montants) des établissements pour les opérations PAS et PTZG

Le groupe BPCE/Crédit Foncier distribue 22,0% des montants prêtés pour les opérations PAS et PTZG (soit -15,8 points par rapport à 2018 avec un montant prêté en baisse de 63,9%), suivi par le groupe des autres établissements (0,6%, +0,2 point) et La Banque Postale (19,5%, +6,4 points). Le groupe Crédit Mutuel/CIC a une part de marché de 14,6%, soit une évolution de 19%.

2.3.2 Répartition géographique des opérations PAS et PTZG

La structure régionale des opérations PAS et PTZG de la génération 2019 n'est pas modifiée par rapport à 2018. Avec 3 041 opérations en 2019, la région Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS et PTZG sont les plus nombreuses (19,6% de l'ensemble des opérations PAS et PTZG). La région Ile-de-France est la seconde région, elle représente 12,4% de l'ensemble des

opérations PAS et PTZG au titre de la génération 2019 (16,9% pour la génération 2018). Dans la région Occitanie, 1 913 opérations PAS et PTZG sont recensées, soit 12,4% du total national (10,7% pour la génération 2018). Ainsi pour cette génération, les quatre premières régions concentrent à elles seules 56,1% de l'ensemble des opérations PAS et PTZG pour 44,3% de la population française⁸.

TABEAU 24 – Evolution des opérations PAS et PTZG de la génération 2019 par région

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2019/2018	Décomposition de la variation	Part de la région (montants)
Auvergne-Rhône-Alpes	3 041	19,6%	-30,0%	+1,9 point	21,1%
Ile-de-France	1 921	12,4%	-53,5%	-4,5 points	16,0%
Occitanie	1 913	12,4%	-26,9%	+1,7 point	11,7%
Pays de la Loire	1 813	11,7%	-25,4%	+1,8 point	10,0%
Nouvelle-Aquitaine	1 210	7,8%	-33,0%	+0,4 point	6,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 192	7,7%	-33,7%	+0,3 point	9,1%
Hauts-de-France	1 014	6,5%	-43,0%	-0,7 point	5,9%
Grand Est	961	6,2%	-32,2%	+0,4 point	6,0%
Bretagne	884	5,7%	-30,8%	+0,5 point	4,5%
Normandie	519	3,4%	-51,8%	-1,0 point	2,9%
Centre-Val de Loire	443	2,9%	-41,7%	-0,2 point	2,5%
Bourgogne-Franche-Comté	401	2,6%	-40,9%	-0,2 point	2,2%
Corse	171	1,1%	-49,9%	-0,3 point	1,3%
Ensemble	15 483	100%	-36,7%		100%

La répartition géographique par montants place au premier rang la région Auvergne-Rhône-Alpes, avec 21,1% des montants prêtés pour les opérations PAS seuls. Cela s'explique à la fois par des coûts d'opération et des quotités d'endettement plus élevés. Les régions Ile-de-France avec 16,0%, Occitanie avec 11,7% et Pays de la Loire avec 10,0% restent des régions importantes.

Quant au montant prêté moyen, il va de 136 889 € en Bretagne à 223 793 € en Ile-de-France.

2.3.3 Caractéristiques des opérations PAS et PTZG

L'ouverture en février 2005 du PTZ à l'acquisition seule avait bouleversé la répartition des opérations combinant PAS et PTZG. Le doublement dans le neuf du montant du NPTZ à compter du 15 janvier 2009, puis la fin en sifflet de cette mesure à partir du 1er juillet 2010 ont contribué à l'accroissement de la part du neuf parmi les opérations financées par un NPTZ garanti. Suite à la suppression en 2018 du PTZ dans l'ancien avec travaux en zones A et B1 et la diminution de la quotité du PTZ de 40% à 20% en zones B2 et C, la part du neuf (mises en force) est de 83,1% en 2019, contre 85,5% en 2018.

TABEAU 25 – Répartition des opérations PAS et PTZG selon le type d'opération et la génération

	2017	2018	2019
Neuf	27 512 (85,9\%)	20 916 (85,5\%)	12 873 (83,1\%)
Acquisition avec amélioration	3 589 (11,2\%)	2 685 (11,0\%)	2 003 (12,9\%)
Acquisition sans amélioration	941 (2,9\%)	852 (3,5\%)	607 (3,9\%)
Ensemble	32 042 (100\%)	24 453 (100\%)	15 483 (100\%)

L'analyse de l'évolution par génération des opérations associant PAS et PTZG par zone géographique montre que le nombre d'opérations situées en Ile-de-France est en baisse de 53,5% et en baisse de 33,3% en province. Seulement 12,4% des opérations associant PAS et PTZG en 2019 sont distribués en Ile-de-France, contre 16,9% en 2018.

En Ile-de-France, les opérations sont dans le neuf pour 95,1% d'entre elles, contre 94,9% en 2018.

En province, le neuf représente près de 81,4% des opérations contre 83,6% en 2018.

8. Source: INSEE, recensement 2013.

Entre 2018 et 2019, le coût moyen d'opération est stable pour l'ensemble des types d'opération : +2,2% dans le neuf, +0,2% pour les acquisitions avec amélioration et -9,3% dans les acquisitions seules.

TABLEAU 26 – Coûts moyens d'opération en euros

	2017	2018	2019	Variation
Neuf	206 522	210 224	214 911	+2,2\%
Acquisition avec amélioration	158 775	148 354	148 607	+0,2\%
Acquisition sans amélioration	143 239	145 044	131 508	-9,3\%
Ensemble	199 314	201 157	203 059	+0,9\%

Le coût moyen d'opération reste nettement supérieur en Ile-de-France, en hausse de 4,8% par rapport à 2018. L'écart absolu entre province et Ile-de-France est autour de 47 700 € (+8 700 € par rapport à 2018).

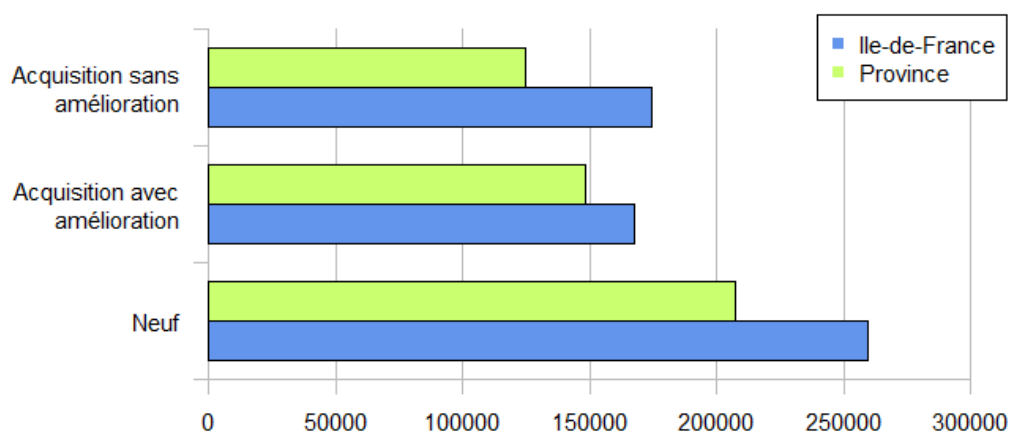


FIGURE 31 – Montant moyen d'une opération PAS et PTZG selon le type d'opération et la distinction Province/Ile de France

La quotité moyenne des prêts garantis (PAS & PTZG), finançant la même opération couvre 85,5% du coût total de l'opération ; cette quotité est légèrement plus importante en Ile-de-France, et vaut 87,6% contre 85,1% en Province. En regardant par type d'opération, on constate que la quotité est supérieure dans le neuf en Ile-de-France avec 87,8% ; elle est de 84,7% en province. Ces quotités sont respectivement de 93,7% et 89,6% pour l'acquisition avec amélioration, et de 80,0% et 80,9% pour l'acquisition seule.

Les quotités hors prêts complémentaires dans la base de données des PTZ restent proches de celles calculées dans la base des prêts garantis 87,9% contre 85,5%. La différence de quotité provient de la différence de périmètre, puisqu'on compte 15 483 opérations PAS et PTZG dans la base des prêts garantis contre 18 401 dans la base des PTZ (l'année de mise en force du PAS n'étant pas connue dans cette base).

Par ailleurs, au vu des déclarations reçues, les prêts complémentaires ne seraient présents que dans 4,2% des opérations PAS et PTZG 2019 dans la base des prêts garantis et compte tenu des montants déclarés, il en découlerait un taux d'apport personnel se situant autour de 14,0%.

Or, dans la base PTZ on constate que :

- Le taux de présence des autres prêts que le PAS et le PTZG est de 17,8%.
- Le taux d'apport personnel déduit par le calcul de la base PTZ est de 9,5% pour un montant des autres prêts de 2,4%.

S'agissant de données à caractère non facultatif dans la base des PTZ, celle-ci doit être considérée comme plus fiable.

Ceci est de nature à renforcer les doutes exprimés pour les PAS dans leur ensemble et pour les PAS seuls aux sections 2.1.3 et 2.2.3.

TABLEAU 27 – Quotité moyenne du montant PAS & PTZG de la génération 2019 dans le coût d'opération

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	87,8\%	84,7\%	85,2\%
Acquisition avec amélioration	93,7\%	89,6\%	89,7\%
Acquisition sans amélioration	80,0\%	80,9\%	80,8\%
Ensemble	87,6\%	85,1\%	85,5\%

La durée prise en compte pour une opération est celle associée au prêt le plus long (PAS ou PTZG).

La génération 2019 affiche une durée moyenne en légère baisse : la durée moyenne des opérations PAS et PTZG est de 25 ans et 2 mois en 2015, 24 ans et 7 mois en 2016, 24 ans et 5 mois en 2017, 24 ans et 6 mois en 2018 et 24 ans et 2 mois en 2019.

La durée moyenne en Ile-de-France est plus élevée qu'en province (24 ans et 9 mois contre 24 ans et 1 mois).

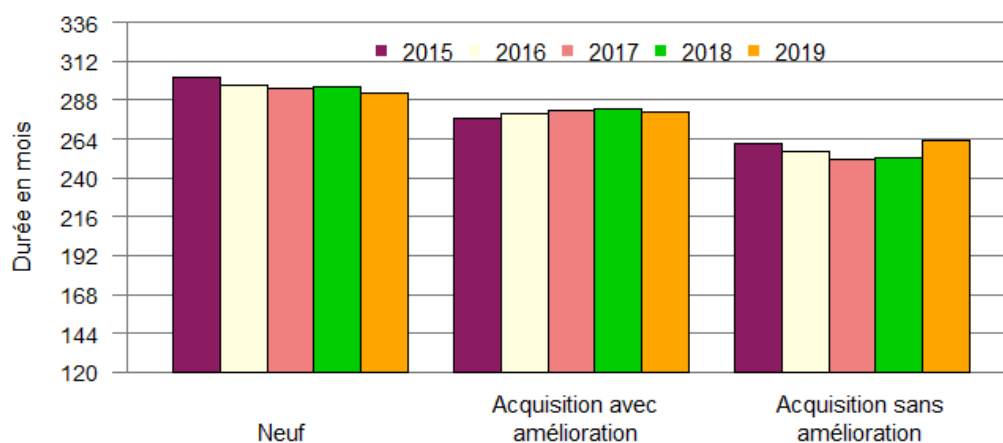


FIGURE 32 – Durée des opérations PAS et PTZG en Province

En Ile-de-France, les évolutions de la durée moyenne des opérations PAS et PTZG sont les suivantes : -1 mois dans le neuf, -10 mois dans l'acquisition avec amélioration et +7 mois dans l'acquisition sans amélioration.

En province, la durée moyenne évolue à -4 mois dans le neuf, -2 mois dans l'acquisition avec amélioration et +11 mois dans l'acquisition avec amélioration.

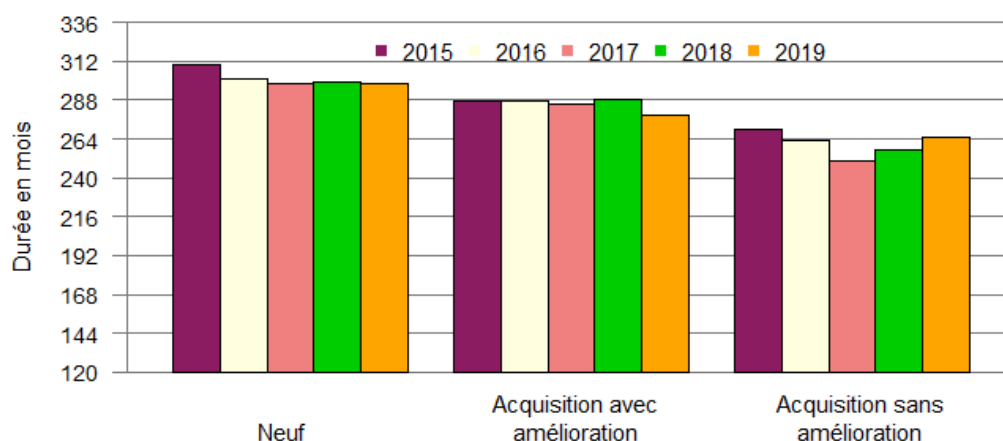


FIGURE 33 – Durée des opérations PAS et PTZG en Ile-de-France

La tendance générale sans distinction géographique est la suivante : 24 ans et 5 mois (-4 mois par rapport à 2018) dans le neuf, 23 ans et 5 mois (-2 mois) dans l'acquisition avec amélioration et 22 ans et 0 mois (+10 mois) dans l'acquisition sans amélioration.

Le TEG moyen des opérations PAS et PTZG, pondéré au sein de l'opération par le montant des PAS, est de 2,06% en 2019, contre 2,39% en 2018.

Le revenu mensuel moyen d'un emprunteur associant à un PAS un prêt à 0% garanti est de 2 653 €, en hausse de 4,6% par rapport à la génération précédente.

TABLEAU 28 – Revenu mensuel moyen des ménages en euros

	2017	2018	2019	Variation
Neuf	2 533	2 585	2 721	+5,2\%
Acquisition avec amélioration	2 225	2 143	2 205	+2,9\%
Acquisition sans amélioration	2 271	2 320	2 330	+0,4\%
Ensemble	2 499	2 536	2 653	+4,6\%

La structure de répartition par CSP est globalement inchangée, la part des employés reste prépondérante (35,3%), suivie des ouvriers (23,8%). En ajoutant les professions intermédiaires à ces deux dernières, elles cumulent 80,8% de l'ensemble des opérations financées avec PAS et PTZG en 2019.

TABLEAU 29 – CSP des emprunteurs en 2019

CSP	Effectifs	\%
agriculteurs	197	1,3\%
artisans et commerçants	615	4,0\%
cadres	1 902	12,3\%
professions intermédiaires	3 361	21,7\%
employés	5 462	35,3\%
ouvriers	3 680	23,8\%
retraités	101	0,7\%
inactifs	165	1,1\%

La répartition par type d'opération varie légèrement selon les CSP et reste fortement liée aux récentes évolutions règlementaires du PTZ. Ainsi, dans toutes les catégories socioprofessionnelles, la part du neuf représente 83,1% des opérations, la part des artisans, commerçants dans le neuf est à 72,7%, mais ce pourcentage monte à 89,5% pour les cadres.

Le montant moyen prêté pour une opération combinant un PAS et un PTZG, représente en moyenne environ 5 ans et 5 mois de revenus de l'emprunteur. Selon la CSP de l'emprunteur, cette donnée s'étale de 3 ans et 9 mois pour les retraités à 7 ans et 0 mois pour les agriculteurs.

Pour l'ensemble des emprunteurs, le coût moyen exprimé en nombre de mois de revenu est de 6 ans et 5 mois (-3 3 mois par rapport à 2018). Les coûts moyens varient de 6 ans et 0 mois pour les ouvriers à 8 ans et 4 mois pour les agriculteurs.

La part d'opérations réalisées par des ménages de 4 personnes ou plus évolue à -2,7 points, le nombre moyen de personnes passe donc à 2,53 (contre 2,65 en 2018).

TABLEAU 30 – Répartition des effectifs par taille de ménage et par type d'opération en 2019

Taille du ménage	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Ensemble
Personne seule	3 756 (29,2\%)	592 (29,6\%)	167 (27,5\%)	29,2\%
2 personnes	3 333 (25,9\%)	526 (26,3\%)	140 (23,1\%)	25,8\%
3 personnes	2 475 (19,2\%)	382 (19,1\%)	105 (17,3\%)	19,1\%
4 personnes	2 154 (16,7\%)	312 (15,6\%)	109 (18,0\%)	16,6\%
5 personnes	875 (6,8\%)	136 (6,8\%)	62 (10,2\%)	6,9\%
6 personnes et plus	280 (2,2\%)	55 (2,7\%)	24 (4,0\%)	2,3\%
Ensemble	12 873 (100\%)	2 003 (100\%)	607 (100\%)	100\%
Moyenne du nombre de personnes	2,53	2,52	2,72	2,53

En 2019, la répartition des emprunteurs selon leur situation familiale est sans grand changement par rapport à l'année précédente. Les couples restent la catégorie prépondérante (58,4%), soit -3,4 points par rapport à 2018.

TABLEAU 31 – Situation familiale des bénéficiaires combinant PAS et PTZG

	2017	2018	2019
Marié ou vivant maritalement	20 291 (63,3\%)	15 095 (61,7\%)	9 036 (58,4\%)
Seul	11 751 (36,7\%)	9 358 (38,3\%)	6 447 (41,6\%)
Ensemble	32 042 (100\%)	24 453 (100\%)	15 483 (100\%)

On fait ici les mêmes constatations que pour les PAS seuls, à savoir que la répartition selon les déciles de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux des prêts garantis (hors éco-prêts) est inégale en faveur des classes moyennes. 22,8% des prêts sont accordés aux quatre premiers déciles de revenus. Les emprunteurs ayant un RFR compris entre 22 854 € et 51 639 € (correspondant aux déciles 7 à 9) représentent 49,5% des emprunteurs.

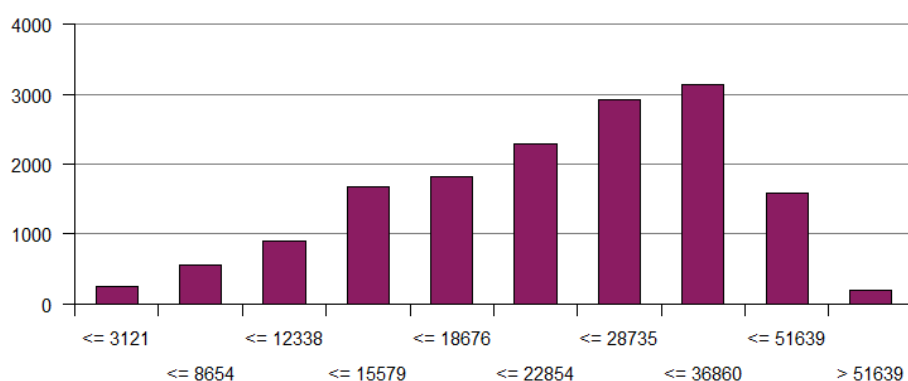


FIGURE 34 – Nombre d'opérations PAS et PTZG en métropole par décile de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux

La répartition selon les déciles de revenu fiscal des propriétaires occupants est également inégale. 75,5% des prêts sont accordés aux quatre premiers déciles de revenus, alors que les emprunteurs ayant un RFR compris dans les quatre derniers déciles ne représentent que 5,2% des emprunteurs. Cette répartition est toutefois logique compte tenu de la vocation sociale des PAS et PTZ.

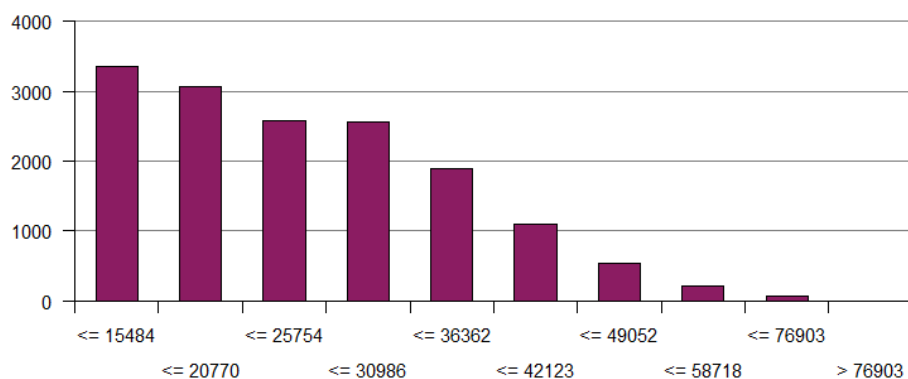


FIGURE 35 – Nombre d'opérations PAS et PTZG en métropole par décile de revenu fiscal des propriétaires occupants

2.3.4 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS

2.3.4.1 Déclarations des EC et estimation par la SGFGAS Le constat est similaire aux PAS seuls, avec une divergence plus tardive entre les variables calculée et déclarée. Elle est véritablement marquée à partir de février 2009, alors que dans le cas des PAS seuls, les premières ruptures tendanciellles commencent dès avril 2002.

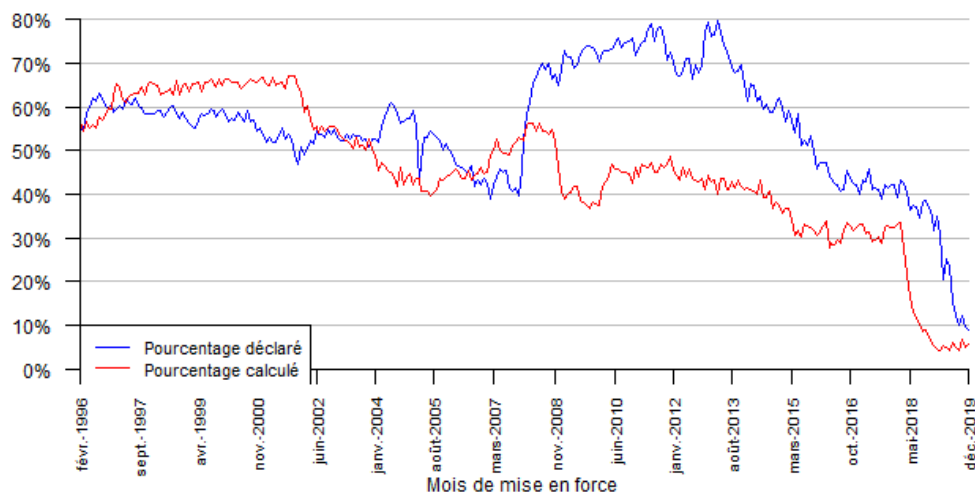
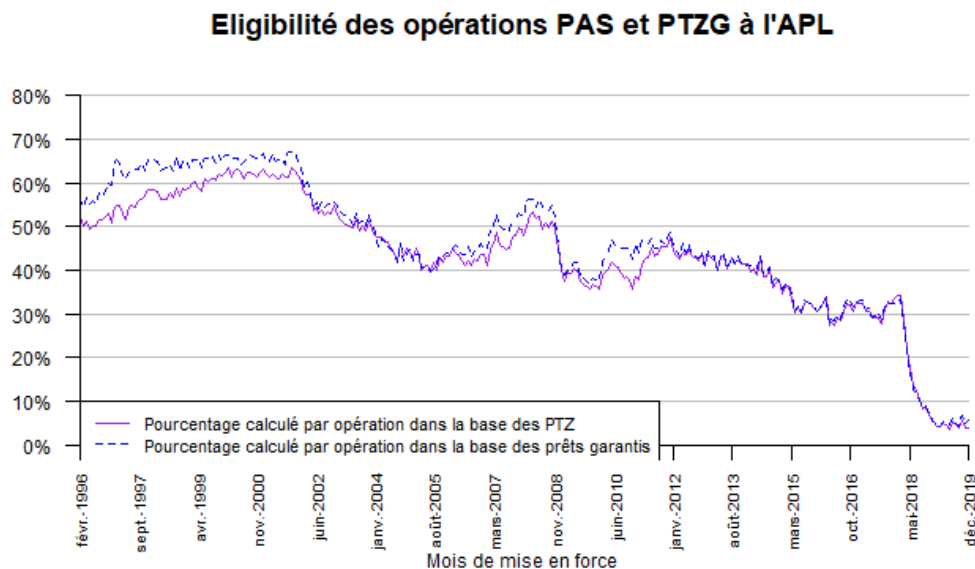


FIGURE 36 – Eligibilité des opérations PAS et PTZG à l'APL : Déclarations brutes vs Estimation

2.3.4.2 Analyse par prêts et analyse par opération L'analyse par opération montre que l'évaluation de l'éligibilité à l'APL de l'emprunteur fluctue et tend à baisser ces dernières années.

Le pourcentage calculé de l'éligibilité est par opération pour les deux courbes, l'une est calculée au sein de la base de données des PTZ et l'autre au sein de la base des prêts garantis.



2.4 LES ÉCO-PRÊTS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2019

Dans cette partie du bilan, on s'intéresse donc aux caractéristiques du prêt lui-même, puisqu'en 2019, seulement 10 opérations garanties comprennent un éco-prêt à 0% garanti et un autre prêt

garanti.

On recense 197⁹ éco-prêts garantis pour un montant prêté de 2,7 M€ pour la génération 2019 pour 30 175 éco-prêts mis en force en 2019 pour un montant prêté de 425,5 M€ sur l'ensemble des éco-prêts.

Le montant moyen d'un éco-prêt garanti est de 13 687 € pour financer des travaux de 16 707 €.

Sur l'ensemble des éco-prêts mis en force en 2019, le montant moyen est de 14 102 € pour un montant moyen de travaux égal à 17 777 €.

Seuls les Banques Populaires, les Caisses d'Epargne, le Crédit Agricole, le Crédit Foncier de France ont mis en force des éco-prêts garantis en 2019.

La durée moyenne des éco-prêts garantis est de 118 mois, soit 9 ans et 10 mois, soit +2 mois par rapport à l'ensemble des éco-prêts.

Ci-dessous deux tableaux résumant les caractéristiques des éco-prêts garantis et non garantis (hors éco-prêts complémentaires) de la génération 2019 :

TABLEAU 32 – Caractéristique des éco-prêts garantis

		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Ensemble des éco-prêts garantis		197	13 687	16 707	116
Type de logement	Maison individuelle	188	13 877	16 975	117
	Appartement	9	9 724	11 115	113
Zone climatique	H1	28	11 878	17 574	123
	H2	163	14 014	16 686	115
	H3	6	13 251	13 251	114
Type de travaux	Action seule	53	9 954	11 834	104
	Bouquet de travaux	112	16 754	20 241	127
	Performance énergétique	1	n.s.	n.s.	n.s.
	Assainissement non collectif	14	8 870	9 489	103
	Eco-prêt complémentaire	17	8 849	14 503	94
Occupation du logement	Habiter Mieux	0	/	/	/
	Propriétaire	193	13 614	16 675	116
	Locataire	1	n.s.	n.s.	n.s.
	Mis à disposition gratuitement	3	n.s.	n.s.	n.s.
	Vacant	0	/	/	/

TABLEAU 33 – Caractéristique de l'ensemble des éco-prêts

		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Ensemble des éco-prêts		30 175	14 102	17 777	117
Type de logement	Maison individuelle	28 995	14 206	17 939	117
	Appartement	1 180	11 562	13 801	115
Zone climatique	H1	15 832	14 229	18 439	116
	H2	13 251	13 949	17 070	118
	H3	1 092	14 122	16 762	118
Type de travaux	Action seule	13 844	9 305	11 722	101
	Bouquet de travaux	14 217	19 422	24 550	134
	Performance énergétique	330	17 450	22 913	129
	Assainissement non collectif	1 703	8 230	9 639	103
	Eco-prêt complémentaire	80	10 122	13 991	103
Occupation du logement	Habiter Mieux	1	n.s.	n.s.	n.s.
	Propriétaire	28 901	13 957	17 603	116
	Locataire	844	16 223	19 921	129
	Mis à disposition gratuitement	204	17 872	22 730	135
	Vacant	226	21 341	27 577	145

2.4.1 Répartition géographique des Éco-prêts à 0% garantis

La province compte 93,4% des éco-prêts garantis. La zone C (au sens du zonage A/B/C) rassemble 67,0% des éco-prêts garantis tandis que seulement 6,6% concernent la zone A.

58,9% des éco-prêts garantis se situent en zone climatique H2C (116 éco-prêts) et 18,3% en zone H2B (36 prêts). A elles deux, elles représentent plus de 77% des éco-prêts garantis. L'ensemble de la zone H2 rassemble 82,7% des éco-prêts garantis de la génération 2019.

9. A noter que les effectifs d'éco-prêts déclarés comme garantis dans la base « éco-prêts » ne sont pas tout à fait identiques aux effectifs d'éco-prêts garantis issus de la base FGAS. Les effectifs présents dans ce bilan sont ceux issus de la base FGAS retrouvés dans la base des éco-prêts soit 197 éco-prêts analysés.

Si l'on considère l'ensemble des éco-prêts mis en force en 2019, c'est en zone H2b que se situe le plus grand nombre avec 5 992 éco-prêts, soit 19,9% du total, suivi par la zone H1a avec 5 525 éco-prêts (18,3%).

2.4.2 Caractéristiques des types de travaux des Éco-prêts à 0% garantis

Le bouquet d'actions, ainsi que les actions seules représentent la majorité des éco-prêts garantis de la génération 2019 avec respectivement 165 éco-prêts garantis. L'assainissement correspond à 14 éco-prêts garantis, et il y a eu 1 éco-prêt performance globale pour la génération 2019. Les bouquets d'actions et les actions seules représentent donc 83,8% des éco-prêts garantis de la génération 2019.

S'agissant de l'ensemble des éco-prêts mis en force en 2019, on recense 25 329 éco-prêts liés à des bouquets d'actions, loin devant l'assainissement et la performance globale avec respectivement 1703 et 330 éco-prêts.

Les éco-prêts garantis liés aux actions seules et bouquets d'actions ont un montant moyen prêté de 14 569,92 € pour un montant de travaux moyen égal à 17 540,54 €.

2.4.3 Caractéristiques des bénéficiaires

Les employés sont les principaux bénéficiaires d'éco-prêts garantis (61), devant les professions intermédiaires (35), les retraités (31) et les ouvriers (24).

3 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE MER POUR LA GENERATION 2019

3.1 OPERATIONS PAS DOM SEULS DE LA GENERATION 2019

Le nombre d'opérations composées seulement de PAS distribués en DOM (appelés dans ce qui suit « PAS DOM ») de la génération 2019 s'élève à 508 prêts contre 451 dans la génération précédente, soit une évolution de +12,6%. La répartition de la production selon le département d'Outre-Mer est la suivante : 53,9% pour la Réunion, 21,1% en Martinique, 10,2% en Guadeloupe et 14,8% en Guyane. Le montant moyen prêté pour ces opérations est de 141 896 € (contre 143 933 € en France métropolitaine), soit une évolution de -0,9% par rapport à la génération 2018. Le coût moyen d'opération s'élève à 180 339 € (en évolution de +0,1% par rapport à l'année précédente) contre 183 746 € en France métropolitaine. La quotité du PAS DOM diminue légèrement passant de 79,5% en 2018 à 78,7% en 2019 (contre 78,3% pour la génération 2019 en métropole). Elle s'élève dans l'acquisition avec amélioration à (91,7%) contre (86,4%) dans l'acquisition sans amélioration, et 62,1% dans le neuf.

Près de trois opérations sur quatre concernent l'acquisition dans l'ancien. Les opérations pour l'acquisition sans amélioration conservent leur prédominance (54,3% des opérations contre 61,2% l'année précédente) tandis que la part des acquisitions avec amélioration passe à 15,2% contre 12,2% en 2018. La part du neuf passe à 30,5% (26,6% en 2018) et celle de l'amélioration seule reste marginale à 0,0% (0,0% en 2018).

Environ la moitié des opérations comportant des PAS DOM seulement (52,0%) concerne les ménages composés d'une ou deux personnes (contre 47,5% en 2018). Si on y ajoute les ménages de 3 personnes, on obtient 71,7% des emprunteurs (contre 71,6% en 2018). La part des ménages comportant plus de 4 personnes est de 8,3%.

Près de la moitié des emprunteurs vivent seuls (50,0%). La part des emprunteurs mariés ou vivant maritalement a donc légèrement diminué à 50,0%, elle était de 52,3% l'année précédente.

Les employés restent la catégorie socio-professionnelle prépondérante en 2019 avec 50,8% des opérations financées par des PAS DOM seuls (-0,7 point par rapport à l'année précédente), devant les cadres avec 14,0% (-2,4 points). Les professions intermédiaires arrivent en troisième position avec 16,3%. Les ouvriers ne représentent que 10,4% des emprunteurs, ils étaient 8,9% en 2018. L'ensemble de ces quatre catégories socio-professionnelles concernent 91,5% des ménages. En métropole, les employés sont également la catégorie socio-professionnelle prédominante, mais avec 37,0%, tandis que les ouvriers représentent 19,4% des ménages, les professions intermédiaires 19,5% et les cadres

13,2%. L'ensemble des ouvriers, employés, professions intermédiaires et cadres représentent ainsi 89,1% des emprunteurs en métropole.

La Banque Postale finance 33,3% des opérations et près d'un tiers par le Crédit Agricole (30,3%). Les parts de marché (en nombre d'opérations) des Banques Populaires et du Crédit Mutuel sont respectivement de 25,8% et 3,1%.

Les parts de marché en montants prêtés diffèrent de la manière qui suit ; elles sont de 33,8% pour la Banque Postale, de 7,6% pour le Crédit Agricole, de 21,7% pour les Banques Populaires et de 3,2% pour le Crédit Mutuel.

3.2 OPERATIONS PAS ET PTZ GARANTIS DE LA GENERATION 2019

En 2019, le nombre d'opérations financées par des PAS et PTZG DOM s'élève à 231 contre 351 en 2018, soit une différence de -34,2%.

En 2019, 117 opérations ont lieu à l'Île de la Réunion, les autres prêts se répartissant comme suit : 51 en Martinique, 20 en Guadeloupe, 43 en Guyane. Le neuf représente 99,1% de l'ensemble des opérations.

Le montant moyen prêté dans les DOM est de 191 881 € (contre 173 643 € en métropole), soit une évolution de -0,1% par rapport à 2018. Le coût de l'opération se monte à 214 701 € (contre 203 058 € en France métropolitaine), soit +3,2% par rapport à la génération 2018. La quotité est de 89,4% pour 2019, elle se situait à 92,3% l'année précédente.

Près de la moitié des emprunteurs vivent seuls (48,5%), ils étaient 43,9% l'année précédente. Les couples mariés ou vivant maritalement représentent 51,5% des ménages, alors que leur part était de 56,1% en 2018.

Les ménages de 3 personnes représentent 22,5% des bénéficiaires d'opérations financées par des PAS et un PTZG dans les DOM et 21,6% des emprunteurs sont des ménages de 4 personnes. Cette année est marquée par la hausse des petits ménages (23,8% en 2019 contre 18,8% en 2018 pour les ménages de 1 personne, 24,2% en 2019 contre 24,2% en 2018 pour les ménages de 2 personnes).

La génération 2019 est marquée par l'évolution de la part des professions intermédiaires qui représentent 25,5% des emprunteurs (contre 17,9% en 2018) la part des employés passe de 52,1% en 2018 à 48,9% en 2019. La part des cadres est de 12,1%. L'ensemble des ouvriers, employés, cadres et professions intermédiaires représentent 94,8%. En métropole, l'ensemble de ces quatre catégories représentent 93,0% des emprunteurs.

Plus de deux tiers (64,5%) des opérations comportant PAS et PTZ garantis sont financées par le Crédit Agricole et 29,0% par la Banque Postale. Les parts de marché (en nombre d'opérations) des Banques Populaires et du Crédit Mutuel sont respectivement de 2,2% et 3,9%.

Les parts de marché en montants prêtés (ensemble des prêts garantis) diffèrent peu ; elles sont de 66,1% pour le Crédit Agricole, 26,9% pour la Banque Postale, de 2,1% pour les Banques Populaires et 4,3% pour le Crédit Mutuel.

3.3 ECO-PRETS GARANTIS DANS LES DOM

En 2019, il n'y a pas eu d'éco-prêt garanti distribué dans les DOM.

4 ANNEXES