

# SGFGAS

SOCIÉTÉ DE GESTION DES FINANCEMENTS ET DE LA  
GARANTIE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

## **BILAN ANNUEL FGAS**

**Exercice clos le 31 décembre 2022**

**JUILLET 2023**

SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
1. Principe .....	3
2. Historique.....	4
<b>I. Activités 2022</b> .....	<b>5</b>
1. Un fléchissement de la production des opérations PAS (PAS-PTZ Garantis-Eco-Prêt à taux zéro) depuis 2017. ....	5
2. Evolution des déclarations de sinistres et des indemnisations .....	8
<b>II. Encours FGAS</b> .....	<b>8</b>

## **Introduction**

### **1. Principe**

La SGFGAS gère la mise en œuvre de la garantie de l'Etat pour les prêts à l'Accession Sociale (PAS) au profit des prêteurs. Celle-ci a pour objet de compenser tout ou partie de la perte subie par les établissements prêteurs en cas de défaillance de l'emprunteur.

D'une part, elle peut intervenir dans les cas classiques de contentieux débouchant sur la revente amiable ou judiciaire du bien financé (sinistre définitif).

D'autre part, elle couvre les cas de mise en place d'un réaménagement des conditions initiales du contrat de prêt et/ou d'un plan d'apurement de l'arriéré (sinistre provisoire), quand l'emprunteur se trouve, pour une raison particulière (surendettement actif, chômage, divorce, maladie...), dans l'impossibilité de faire face à ses échéances. Cette action préventive a pour but de permettre à l'emprunteur en difficulté de sauvegarder, dans des conditions satisfaisantes pour toutes les parties, son projet d'accession à la propriété.

La garantie de l'Etat couvre ainsi deux types de sinistres différents :

- Définitif : La perte indemnisable se compose du montant de la créance résiduelle de l'établissement de crédit sur l'emprunteur au titre des prêts garantis, diminué des sommes recouvrées et éventuellement à recouvrer actualisées au taux du prêt
- Provisoire : La perte indemnisable correspond au manque à gagner, en termes d'intérêts, et le cas échéant de capital en cas d'abandon de créance ou d'effacement partiel ou total de la créance, qu'induit la mesure mise en place, apprécié en valeur actuelle au taux du prêt. Il s'agit donc d'une différence entre les valeurs actualisées : d'une part, de la créance initiale, d'autre part, de la somme des remboursements attendus suite à la mise en place du réaménagement.

La banque est garantie par l'Etat à hauteur de 100 % des pertes qu'elle subit pour les offres de prêts émises jusqu'au 31 décembre 2006. Pour les offres émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, la garantie est réduite à 50 %, l'établissement de crédit prenant en charge la moitié de la perte constatée.

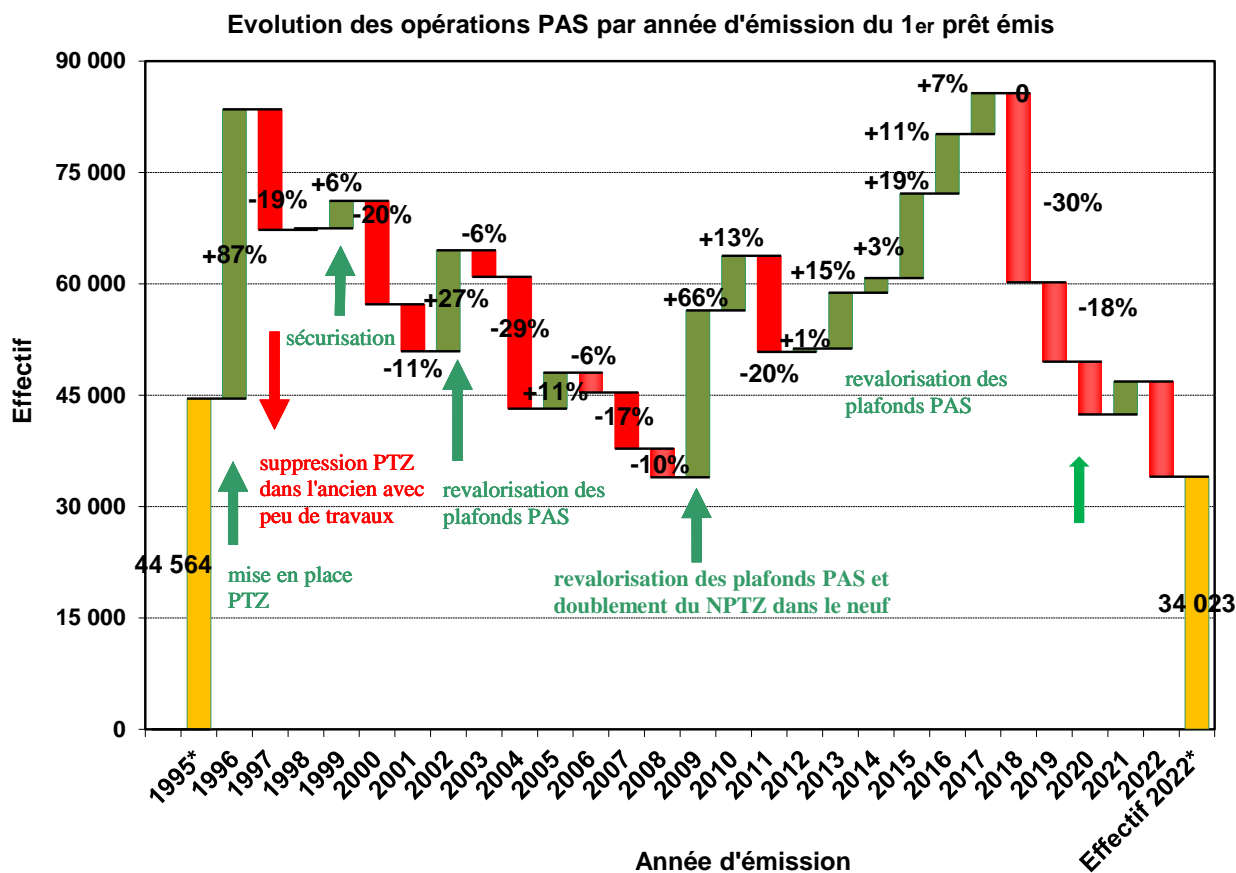
Les PAS peuvent être accordés à des personnes physiques dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par arrêté. Un prêt conventionné accordé à des personnes dont les revenus sont inférieurs à ces plafonds est obligatoirement un PAS. Les bénéficiaires sont soumis à des conditions d'occupation du logement (résidence principale).

Ils peuvent financer :

- la construction ou l'acquisition de logements neufs ;
- l'acquisition de logements existants (assortie le cas échéant de travaux d'amélioration) ;
- les travaux d'amélioration de logements déjà acquis.

Les PAS doivent, pour bénéficier de la garantie de l'Etat, être obligatoirement garantis par une sûreté réelle immobilière de 1<sup>er</sup> rang sans concurrence si leur montant est supérieur à 15 000 €.

## 2. Historique



\*Nombre d'opération : données à fin mars 2023

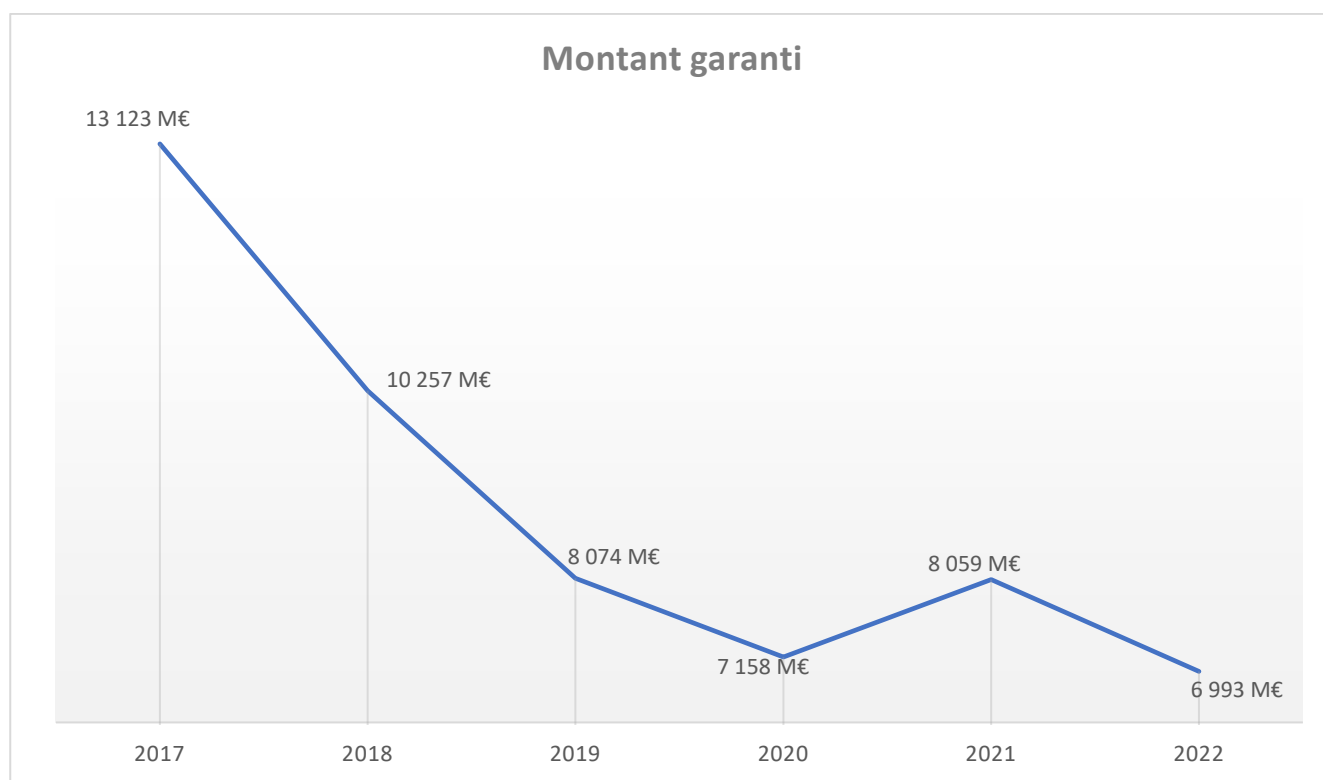
Le graphique ci-dessus illustre les impacts des réformes qui ont influencé les émissions des PAS depuis 1994 : les réformes PTZ ont souvent eu un impact sur la production de PAS et sont rappelées pour mémoire.

- 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 ;
- 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 progressive 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 : Aligement 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;
- 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 APL pour l'accèsion limitée à l'ancien en zone III (pour l'essentiel il s'agit de communes de la zone C) ;
- 1er janvier 2020 : Suppression de l'APL accèsion dans la zone III.

## I. Activités 2022

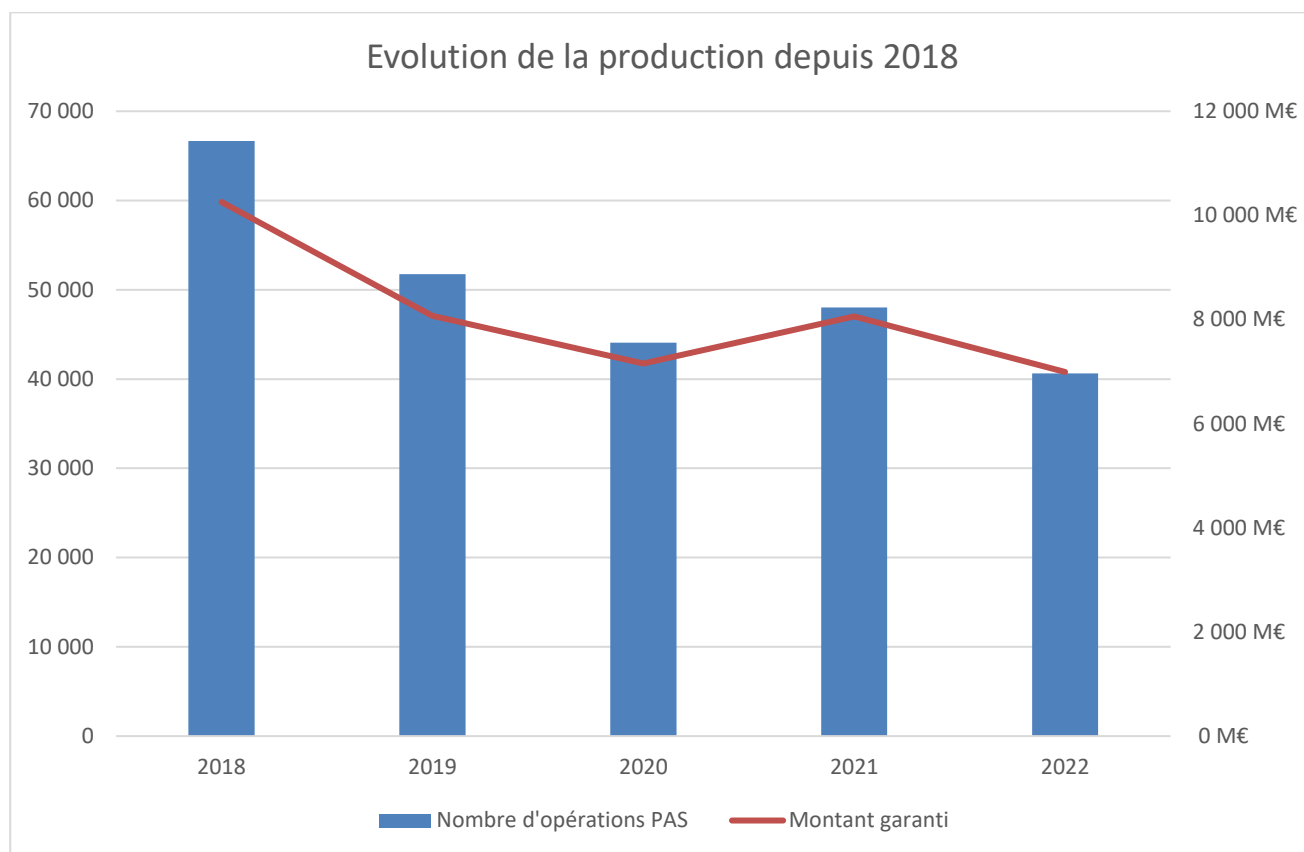
### 1. Un fléchissement de la production des opérations PAS (PAS-PTZ Garantis-Eco-Prêt à taux zéro) depuis 2017.



*Figure 1 : Montant d'opération depuis 2017*

Le nombre d'opération PAS a été divisé environ par 2 par rapport à 2017 malgré une légère reprise en 2021 (+9% par rapport à 2020). Le niveau de production reste donc faible par rapport aux précédentes générations, en particulier depuis la fin de la distribution par le Crédit Foncier de France (2018) mais l'encours garanti stagne depuis trois ans.

Les chiffres sont produits sur la base du nombre d'opérations financées par des prêts garantis ; certains établissements de crédit déclarent 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.



*Figure 2 : Ensemble des opérations PAS depuis 2018*

**Tableau 1 : Répartition par type d'opération PAS**

Type d'opération	2020	2021	2022	Evolution 21/20	Evolution 22/21
Neuf	14 058 (31.9%)	15 481 (32.2%)	13 423 (33.0%)	10%	-13%
Acquisition avec amélioration	8 213 (18.6%)	8 841 (18.4%)	7 457 (18.4%)	8%	-16%
Acquisition sans amélioration	21 688 (49.2%)	23 576 (49.1%)	19 633 (48.3%)	9%	-17%
Amélioration	114 (0.3%)	111 (0.2%)	103 (0.3%)	-3%	-7%
<b>Ensemble</b>	<b>44 073</b>	<b>48 009</b>	<b>40 616</b>	<b>9%</b>	<b>-15%</b>

La répartition entre les quatre types d'opération est relativement stable et n'a pas été affectée par l'évolution de la production constatée entre 2020 et 2022.

Les acquisitions sans amélioration représentent près de la moitié des opérations financées.

Les opérations d'amélioration ne concernent qu'une part marginale de la production.

**Tableau 2 : Evolution des opérations PAS de la génération 2022 par région**

Région	Effectif	Part de la région	Evolution 22/21	Montant par région	Part de la région (en montant)	% de la population française
Auvergne-Rhône-Alpes	7 351	18%	-19%	1 333.1 M€	19%	12%
Ile-de-France	4 708	12%	-18%	1 004.3 M€	14%	18%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 497	11%	-18%	883.2 M€	13%	8%
Occitanie	4 412	11%	-13%	725.0 M€	10%	9%
Pays de la Loire	3 903	10%	-13%	627.1 M€	9%	6%
Nouvelle-Aquitaine	3 021	7%	-16%	477.6 M€	7%	9%
Hauts-de-France	2 710	7%	-11%	430.2 M€	6%	9%
Bretagne	2 535	6%	-14%	382.1 M€	5%	5%
Grand Est	2 455	6%	-17%	381.2 M€	5%	8%
Normandie	1 451	4%	-12%	213.9 M€	3%	5%
Centre-Val de Loire	1 418	3%	-14%	206.8 M€	3%	4%
Bourgogne-Franche-Comté	1 186	3%	-16%	159.2 M€	2%	4%
DOM	816	2%	10%	143.7 M€	2%	3%
Corse	153	0%	-12%	25.8 M€	0%	1%
<b>Ensemble</b>	<b>40 616</b>	<b>100%</b>	<b>-15%</b>	<b>6 993.1 M€</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

La part régionale des opérations PAS de la génération 2022 est en diminution par rapport à celle de 2021 à l'exception des DOM (+15%). Avec 7 352 opérations en 2022, Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS sont les plus nombreuses (18% de l'ensemble des opérations PAS). La région Ile-de-France est en seconde position (12% de l'ensemble des opérations PAS au titre de la génération 2022), suivie de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 4 497 opérations PAS, soit 11% du total national, de l'Occitanie (11%) et des Pays de la Loire (10%). Ainsi pour cette génération, les cinq premières régions concentrent à elles seules 62% de l'ensemble des opérations PAS pour 53% de la population française et 65% en montant<sup>1</sup>.

L'ensemble des éléments détaillés de la production se trouvent dans les annexes disponibles sur le site de la SGFGAS.

<sup>1</sup> Source: INSEE, recensement 2013.

## 2. Evolution des déclarations de sinistres et des indemnisations

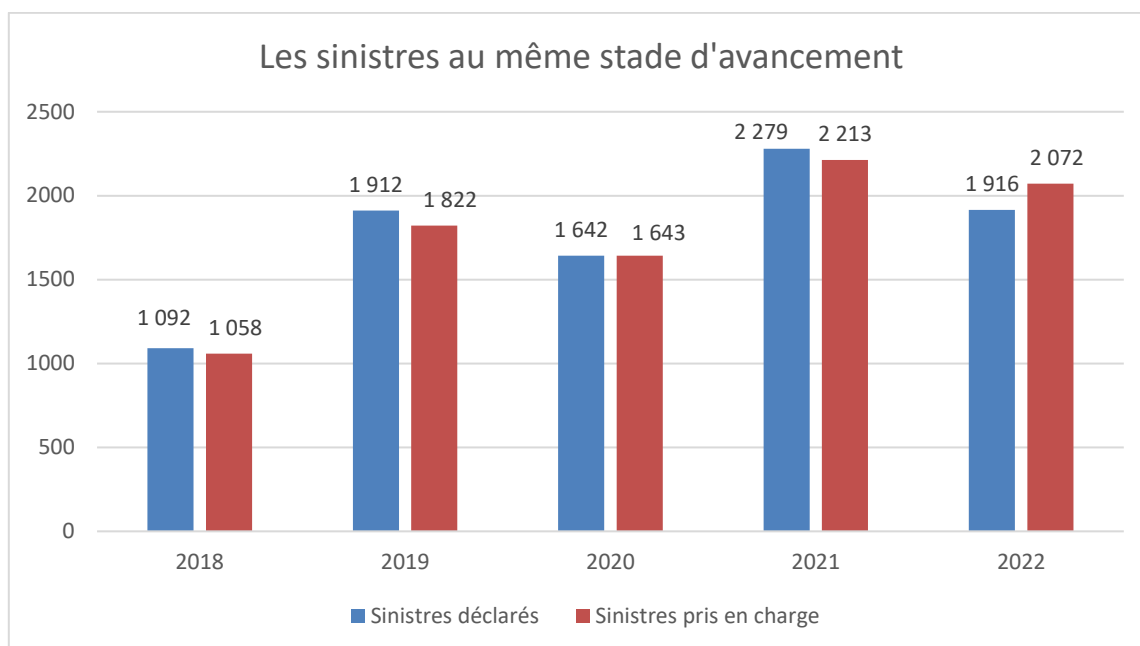


Figure 3 : Rythme des déclarations et des indemnisations

## II. Encours FGAS

### EVOLUTION DE L'ENCOURS LONG TERME

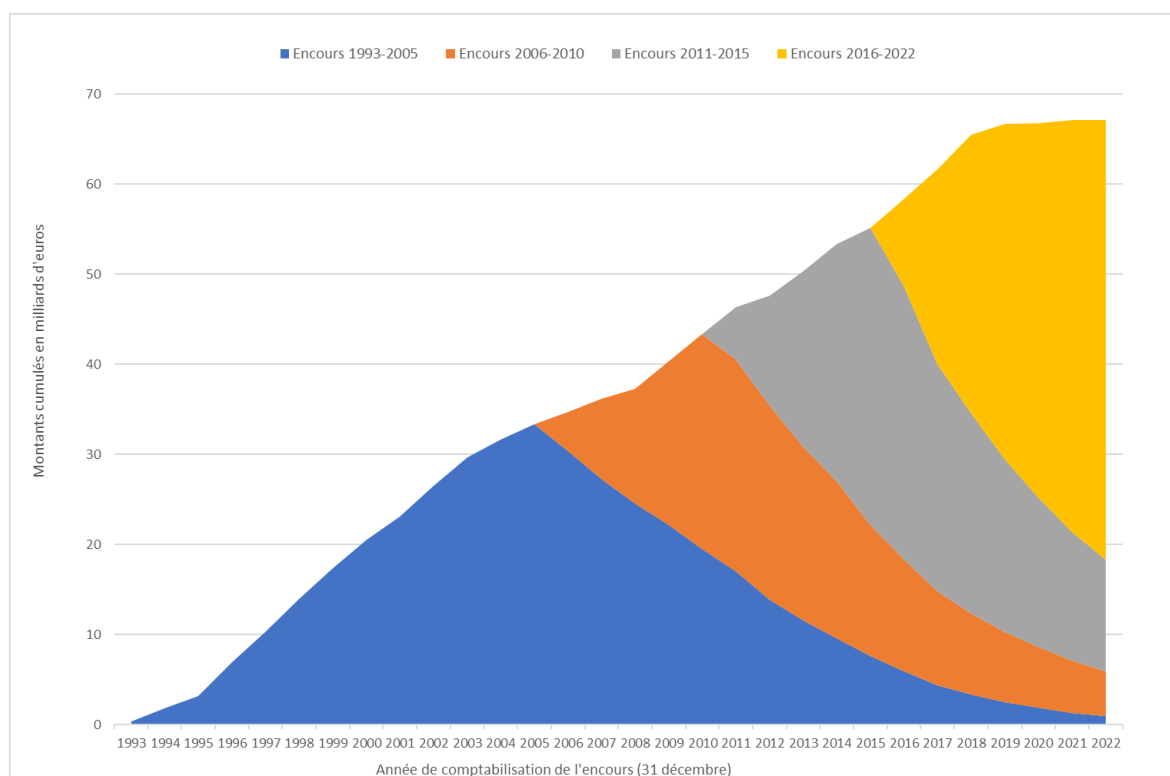


Figure 4 : Déclaration d'encours de l'ensemble des prêts garantis

En 2022, l'encours global déclaré est composé à 72% des générations 2016 à 2022.