

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 2023

MAI 2024

SOMMAIRE

Introduction.....	3
1. Principe	3
2. Historique.....	4
3. Production 2023.....	5
I. Encours FGAS	9
II. Activité d'indemnisation	10
1. Evolution des déclarations de sinistres et des indemnisations	10
2. Sinistralité plus marquée pour la génération 2011	11
3. Perspectives d'indemnisation	12
III. Annexes : détail de la sinistralité	13

Introduction

1. Principe

La SGFGAS gère la mise en œuvre de la garantie de l'Etat pour les prêts à l'Accession Sociale 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^{er} janvier 2007, la garantie est réduite à 50 %, l'établissement de crédit prenant en charge la moitié de la perte constatée.

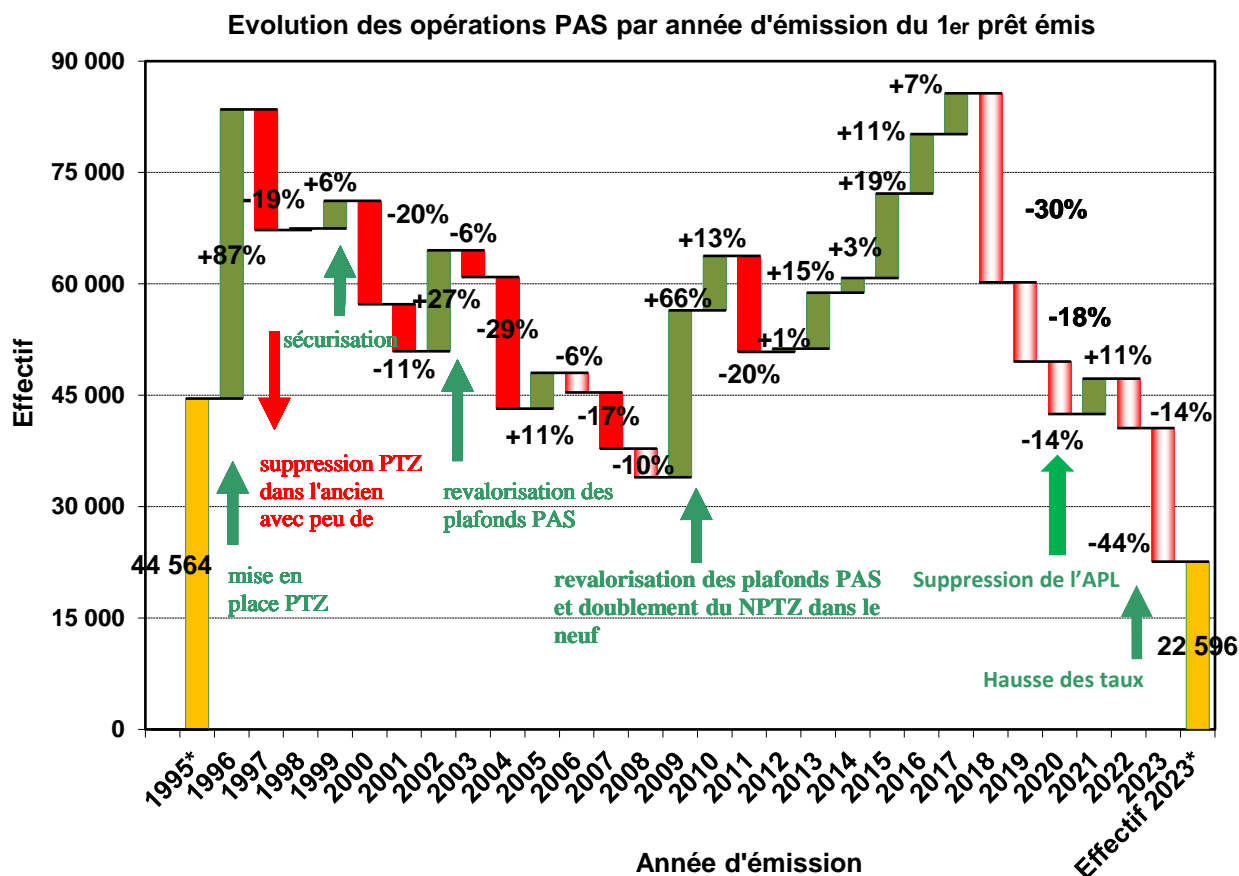
Les PAS peuvent être accordés à des personnes physiques dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par arrêté. Un prêt conventionné accordé à des personnes dont les revenus sont inférieurs à ces plafonds est obligatoirement un PAS. Les bénéficiaires sont soumis à des conditions 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^{er} rang sans concurrence si leur montant est supérieur à 15 000 €.

2. Historique



* : Nombre d'opérations arrêté à mars 2024

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.

- 1995 : 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 ;
- 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 : 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;
- 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'accession 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 accession dans la zone III ;
- 2023 : Hausse des taux immobiliers (au 4^{ème} trimestre 2023, ils s'établissaient en moyenne 4,20% (hors assurance emprunteurs, contre 2,22% au 4^{ème} trimestre 2022).

3. Production 2023

La figure ci-dessous illustre la diminution significative de la production des opérations PAS (PAS-PTZG-Eco-Prêt) depuis 2018 :

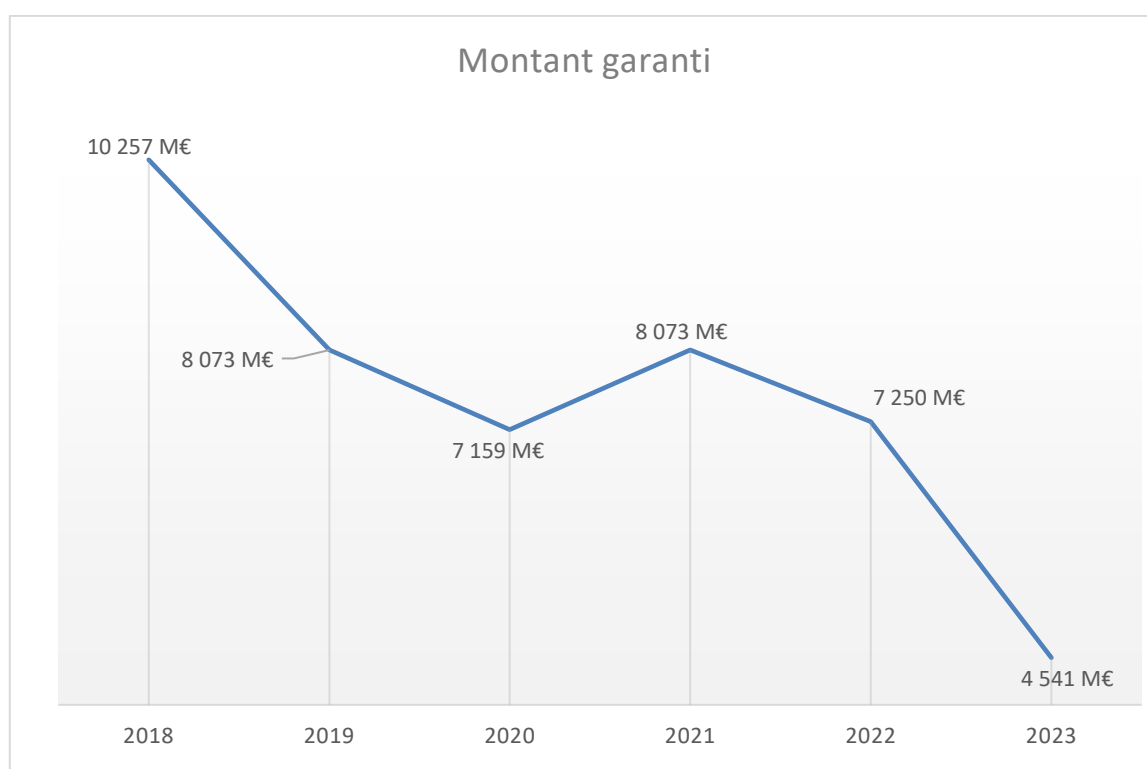


Figure 1 : Montant d'opération depuis 2018

Le nombre d'opération PAS a quasiment été divisé par 2,5 par rapport à 2018 malgré une légère reprise en 2021.

Le niveau de production en 2023 reste le plus faible par rapport aux précédentes générations, en particulier depuis la fin de la distribution par le Crédit Foncier de France (2018).

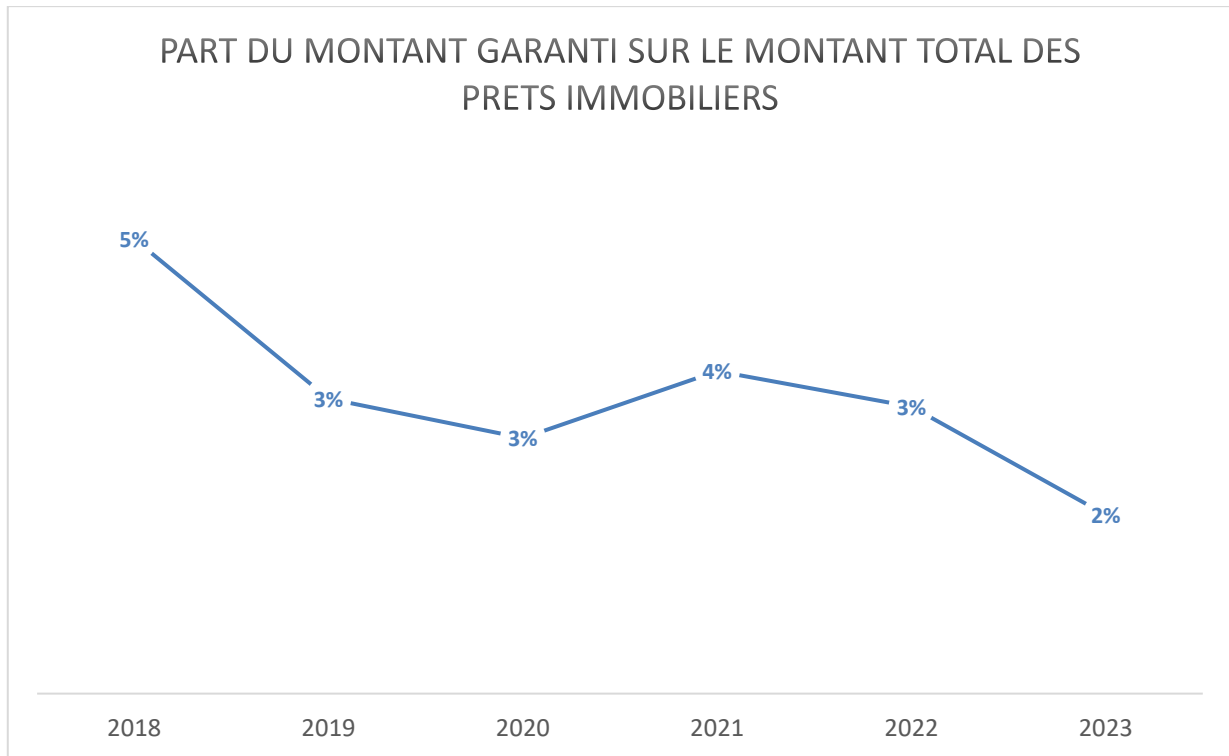


Figure 2 : Montant d'opération/Montant des crédits à l'habitat depuis 2018 *

Même si les crédits à l'habitat ont diminué ces dernières années (-9% depuis 2020), la figure ci-dessus montre bien l'effondrement de la production des prêts garantis (en montant) par rapport au total de la production de prêts immobiliers.

NB : 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.

Cette partie porte donc sur les logements financés et non sur le nombre de prêts concourant au financement desdits logements.

* : <https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/statistiques/credits-aux-particuliers-dec-2023>

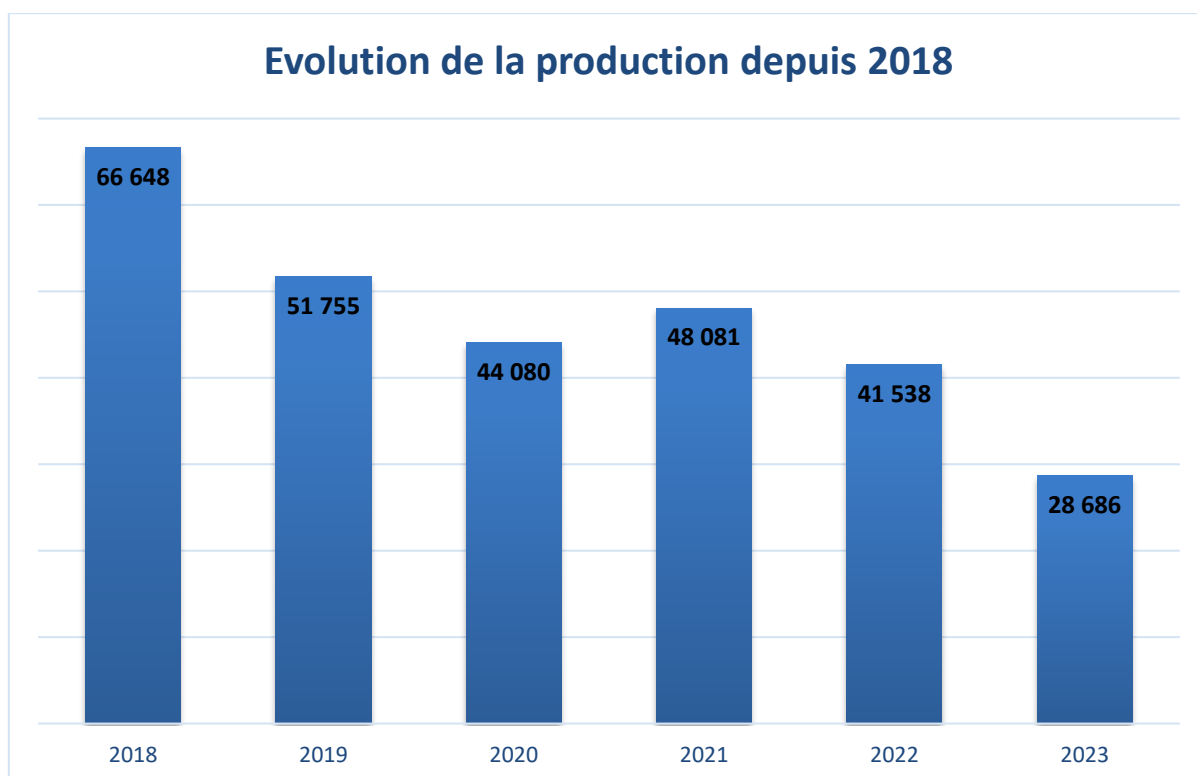


Figure 3 : Ensemble des opérations PAS depuis 2018 (en nombre)

Tableau 1 : Répartition par type d'opération PAS

Type d'opération	2021	2022	2023	Evolution 22/21	Evolution 22/23
Neuf	15 547 (32%)	14 321 (34%)	9 335 (33%)	-8%	-35%
Acquisition avec amélioration	8 848 (18%)	7 481 (18%)	5 714 (20%)	-15%	-24%
Acquisition sans amélioration	23 575 (49%)	19 633 (47%)	13 559 (47%)	-17%	-31%
Amélioration	111 (0%)	103 (0%)	78 (0%)	-7%	-24%
Ensemble	48 081 (100%)	41 538 (100%)	28 686 (100%)	-14%	-31%

La répartition entre les quatre types d'opération est relativement stable et n'a pas été sensiblement affectée par l'évolution de la production constatée entre 2020 et 2023.

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 2023 par région

Région	Effectif	Part de la région	Evolution 23/22	Montant par région	Part de la région (en montant)	% de la population française
Auvergne-Rhône-Alpes	4 980	17%	-34%	835.3 M€	18%	12%
Pays de la Loire	3 140	11%	-21%	472.9 M€	10%	6%
Ile-de-France	2 943	10%	-40%	586.0 M€	13%	18%
Occitanie	2 908	10%	-35%	439.8 M€	10%	9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 470	9%	-46%	456.0 M€	10%	8%
Nouvelle-Aquitaine	2 463	9%	-20%	356.2 M€	8%	9%
Bretagne	2 171	8%	-17%	317.3 M€	7%	5%
Hauts-de-France	2 119	7%	-23%	300.0 M€	7%	9%
Grand Est	1 761	6%	-29%	245.1 M€	5%	8%
Normandie	1 034	4%	-30%	138.6 M€	3%	5%
Centre-Val de Loire	991	3%	-31%	135.4 M€	3%	4%
DOM	816	3%	-4%	142.4 M€	3%	3%
Bourgogne-Franche-Comté	807	3%	-33%	101.4 M€	2%	4%
Corse	83	0%	-48%	14.4 M€	0%	1%
Ensemble	28 686	100%	-31%	4 541.0 M€	100%	100%

L'*Auvergne-Rhône-Alpes* reste la région où les opérations PAS sont les plus nombreuses.

La région *Ile-de-France* perd une place en termes de part de marché en effectif mais conserve la 2^{ème} position en montant

La région *Pays de la Loire* est la plus utilisatrice ramenée à sa population.

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

I. Encours FGAS

EVOLUTION DE L'ENCOURS LONG TERME

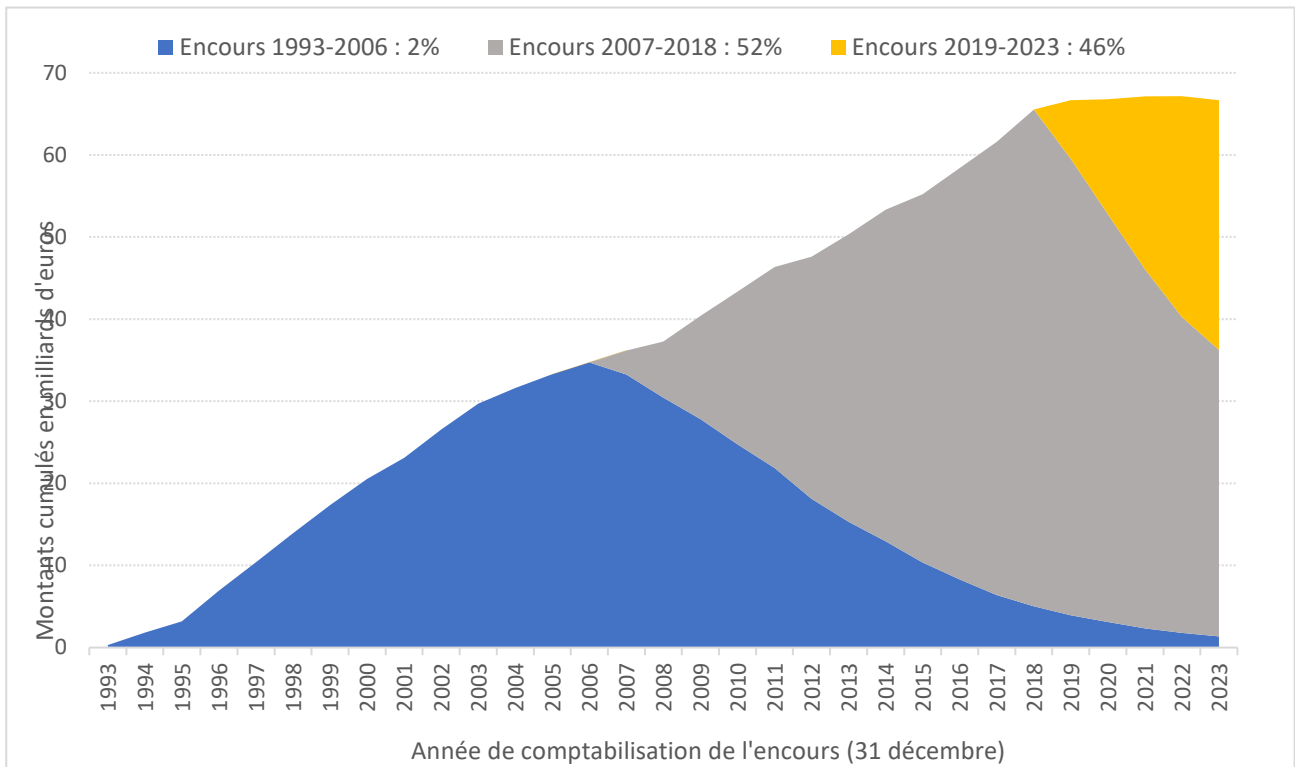


Figure 4 : Déclaration d'encours de l'ensemble des prêts garantis

En 2023, l'encours global déclaré est en baisse pour la première fois ; il est majoritairement composé des générations de prêts de 2007 à 2018.

II. Activité d'indemnisation

1. Evolution des déclarations de sinistres et des indemnisations

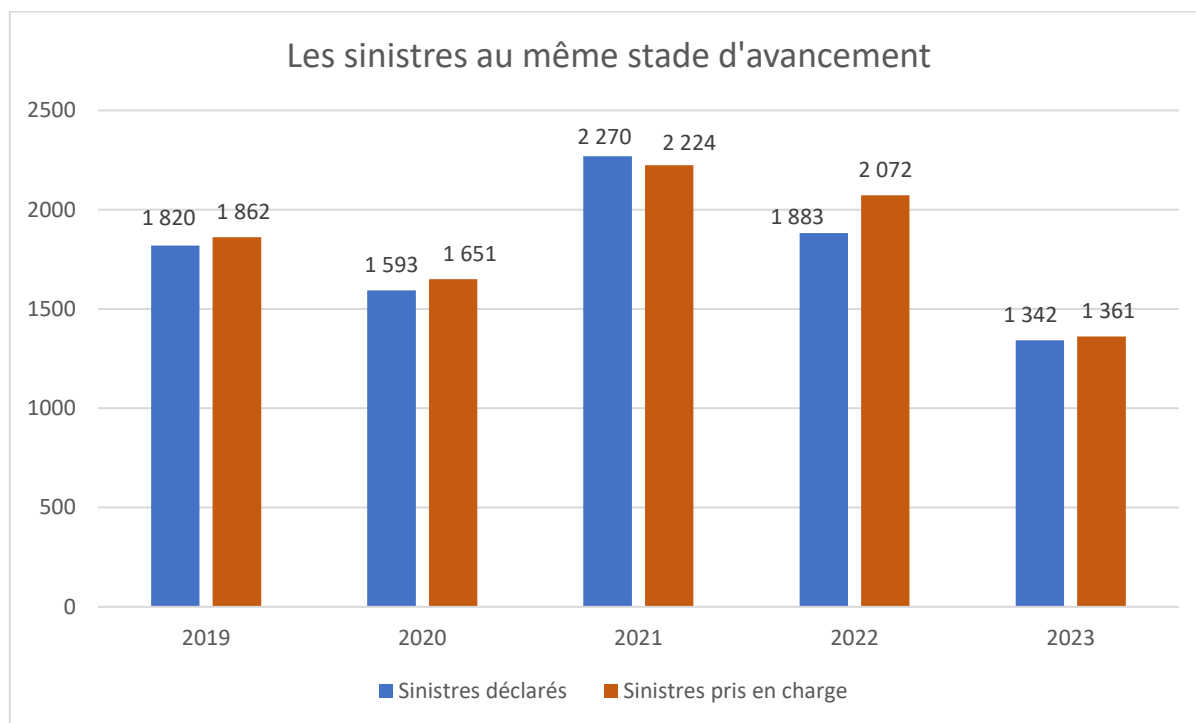


Figure 5 : Rythme des déclarations et des indemnisations

Les indemnisations sont en baisse pour 2 raisons. D'une part, les générations les plus nombreuses arrivent à une certaine maturité au-delà de laquelle le risque est limité. La vente du bien, même dans de mauvaises conditions, permet de couvrir le capital restant dû. D'autre part, compte tenu du ralentissement du marché, certaines ventes immobilières ne se matérialisent pas et la perte n'est donc pas constatée.

2. Sinistralité plus marquée pour la génération 2011

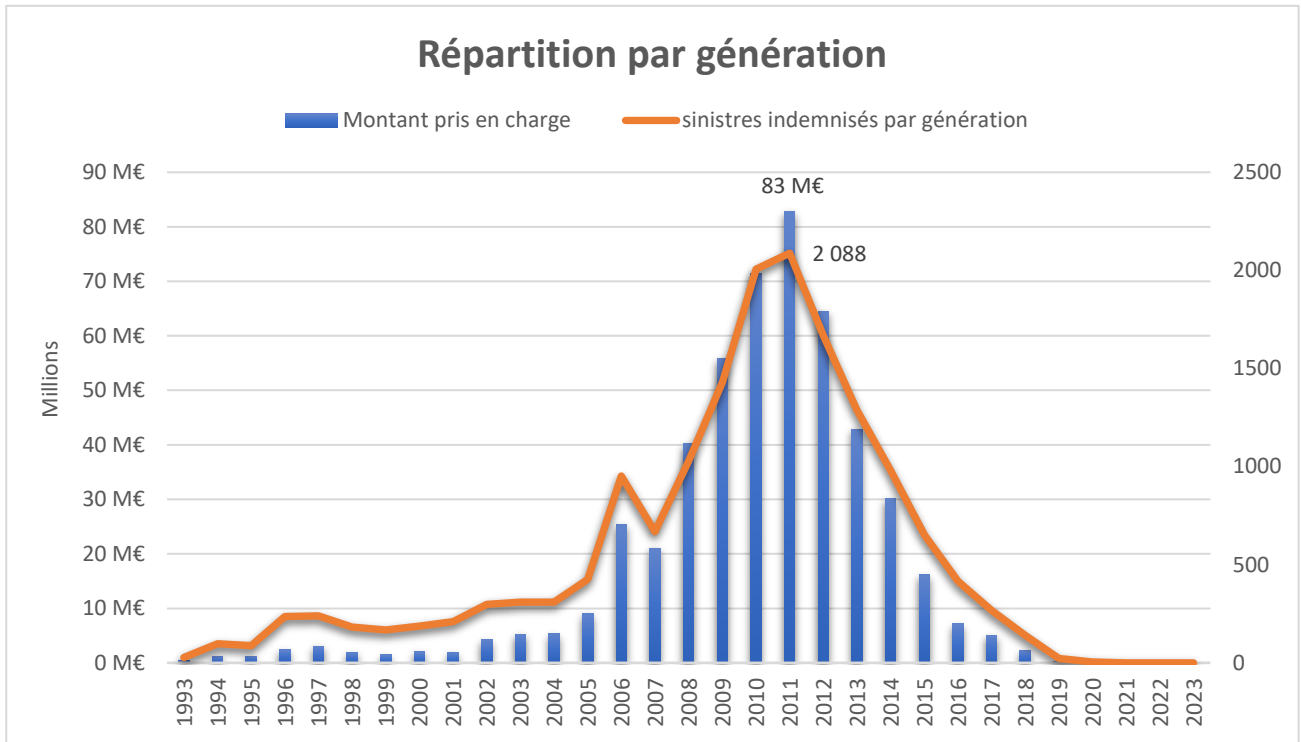


Figure 6 : Sinistres indemnisés

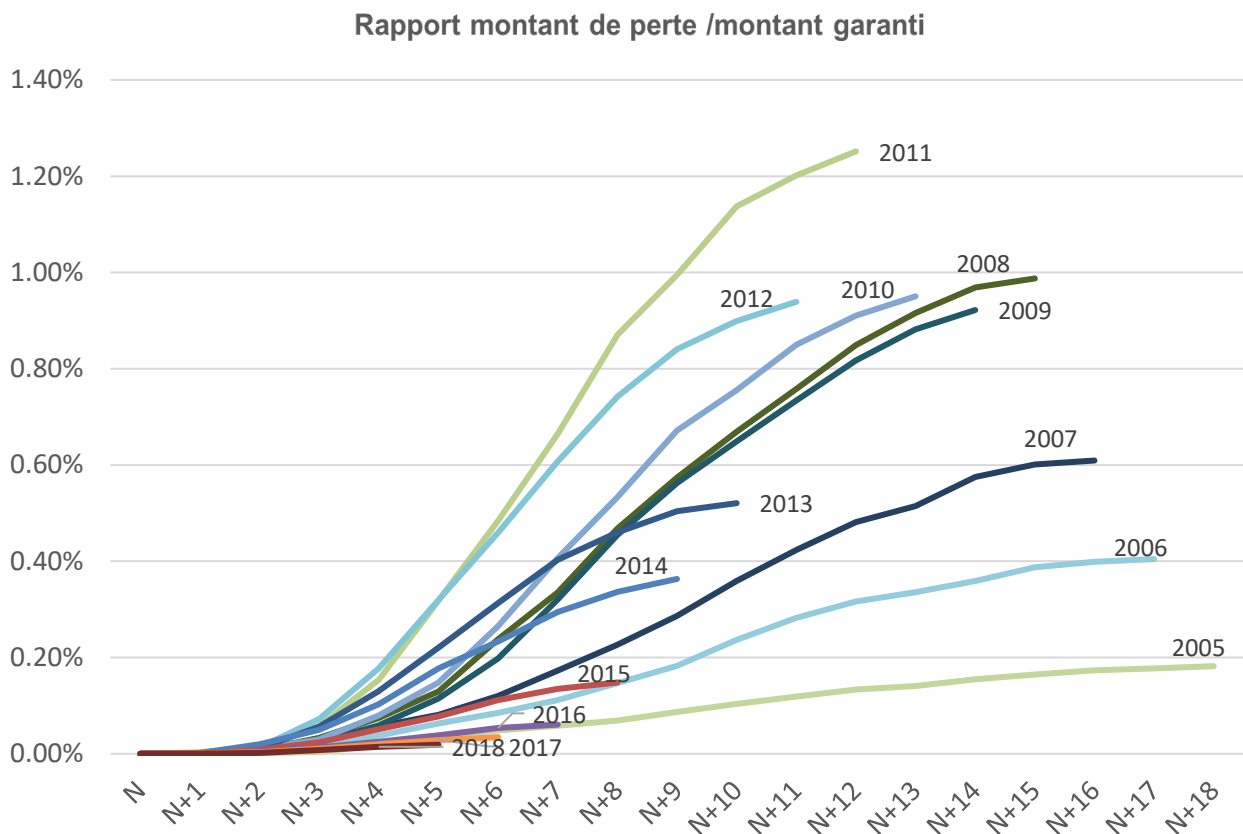


Figure 7 : Ventilation des pertes par génération et année de survenance du sinistre

Pour les générations 2005, 2006 et 2007, le nombre de sinistres déclarés en 2022 (41, 89 et 63) et 2023 (respectivement de 33, 63 et 28) est en diminution constante. Cette tendance devrait s'accélérer compte tenu de l'amortissement des prêts.

Tableau 3 : Evolution des montants indemnisés

Année	Montant brut indemnisé	Montant net indemnisé
2019	41 281 499 €	39 023 181 €
2020	37 544 425 €	36 152 957 €
2021	35 276 413 €	33 052 132 €
2022	29 460 674 €	22 478 569 €
2023	20 222 023 €	16 896 768 €

Pour mémoire, la SGFGAS indemnise mensuellement les sinistres déclarés, après un contrôle de premier niveau (indemnisation brute). A posteriori, suite à des modifications spontanées par les établissements ou bien à des contrôles de la SGFGAS, des reversements sont opérées (indemnisation nette).

3. Perspectives d'indemnisation

La SGFGAS se charge annuellement de l'estimation du risque total porté par l'Etat par la réalisation d'un « stress test » avec différents scénarii axés sur les hypothèses suivantes :

- La sinistralité à venir est estimée avec le taux maximal d'incident de paiement constaté sur une génération depuis l'origine
- Ces incidents de paiement donnent lieu à sinistres selon des proportions variables par scénario (de 100% à 25% des incidents sont transformés en sinistres)
- Moitié des sinistres provisoires et pour moitié des sinistres définitifs : le coût moyen d'un sinistre correspond au CRD augmenté du nombre d'échéances impayées auquel on affecte la décote de la valeur du bien. On définit un sinistre provisoire au bout de 9 échéances impayées et un sinistre définitif au bout de 24.
- Décote = ce taux a été de 55% dans le passé puis baissé à 30% à la demande de la Cour des Comptes et il est constaté un taux de 45% cette année (3 scénarii différents 50/45/30-55)
- Ces sinistres peuvent survenir à échéance « rapide » (constante, tous les sinistres au bout de 6 ans ou « lente » (60% de la charge est remboursée sur la 8^e année)
- Montant actualisé avec taux d'actualisation par génération

Ces différentes hypothèses sont croisées en 5 scénarii déclinés en deux modalités « rapides » et « lent ».

Compte tenu de la montée en puissance des incidents de paiement des générations récentes, la SGFGAS préconise un provisionnement dans les comptes de l'Etat à hauteur de 589 M€ sur l'hypothèse d'un rythme rapide.

La hausse de 15% par rapport à la provision 2022 s'explique en partie par un fort ralentissement du marché immobilier dans un contexte où l'encours diminue (-1,6%).

III. Annexes : détail de la sinistralité

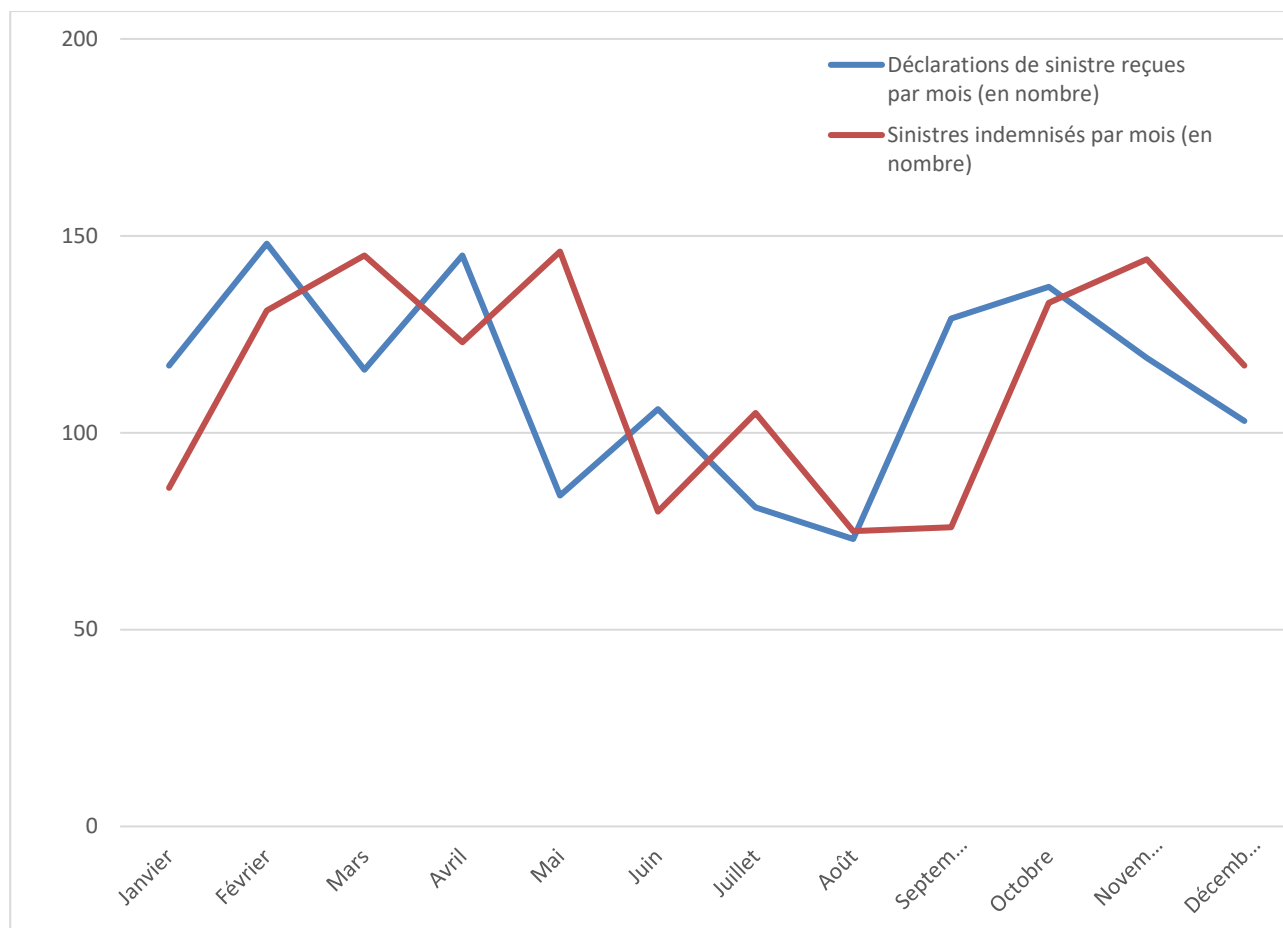


Figure 8 : Evolution des déclarations et des indemnifications de sinistres en 2023

Tableau 6 : Répartition du nombre de sinistres indemnisés

	2019	2020	2021	2022	2023
Créance réputée irrecevable	9	15	10	17	12
Réaménagement du prêt	739	656	1483	1385	878
Vente amiable	644	562	429	399	279
Vente judiciaire	430	410	291	271	192
Total général	1822	1643	2213	2072	1361