

BILAN DE L'ACTIVITE DU FGAS POUR LA GENERATION 2008

1	SYNTHESE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE POUR LA GENERATION 2008.....	3
1.1	CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS.....	4
1.2	CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTEURS	9
1.3	ANALYSE PAR ETABLISSEMENTS DE CREDIT	14
2	BILAN STATISTIQUE DES PRETS GARANTIS EN METROPOLE POUR LA GENERATION 2008.....	20
2.1	LES PAS DE LA GENERATION 2008	20
2.2	LES PRÊTS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2008.....	48
3	BILAN STATISTIQUE DES PRETS GARANTIS DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE MER POUR LA GENERATION 2008	62
3.1	PAS DOM DE LA GENERATION 2008	62
3.2	PTZ DOM GARANTIS DE LA GENERATION 2008	63
4	NOTE METHODOLOGIQUE SUR LA NOTION DE GENERATION.....	65
5	ANNEXES.....	67

Avertissement :

La génération 2008 de PAS et de PTZ garantis, comme la génération 2007, relève du dispositif dit du « Nouveau FGAS », c'est-à-dire du régime de garantie postérieur à la liquidation, à la fin de l'année 2005, des actifs du Fonds de garantie constitués depuis 1993. La génération 2006 a été rattachée à l'ancien FGAS, au prix d'une modification de son périmètre, (prêt émis OU mis en force en 2006) qui a une répercussion sur le périmètre des générations suivantes. Aussi, par convention expresse, à compter de la génération 2007, les générations sont composées des prêts garantis **émis dans le cadre du NFGAS** et mis en force au cours de l'année de génération.

Le présent bilan s'attache à la notion de génération au sens conventionnel, ne serait-ce que parce que seule vaut la définition conventionnelle au regard des conditions de prise en garantie des prêts par le FGAS. Pour les générations 2007-2008, qui sont les seules générations du dispositif dit du Nouveau FGAS, l'Etat et les Etablissement de Crédit partagent à parts égales le coût des sinistres éventuels (hormis les cas de sinistralité située dans la zone de malus), contrairement aux générations précédentes, pour lesquelles l'Etat assume désormais seul le coût des sinistres (excepté la sinistralité en zone de malus).

A contrario de la génération 2007, la taille de la génération 2008 est très faiblement influencée par l'effectif des prêts émis en 2006 et mis en force en 2008 et donc appartenant à la génération 2006. Cependant, toute l'analyse comparative entre les générations du nouveau et de l'ancien dispositif, en particulier 2006-2008, sera effectuée en parallèle avec l'analyse portée sur les mises en force. Cela permettra de mieux apprécier les évolutions dans le temps, analyse qui suppose des comparaisons sur une base homogène, à savoir celle des mises en force dans l'année calendaire. Les différences constatées lors d'analyses des mises en force par rapport aux générations seront signalées dans le présent bilan par des *commentaires en caractères italiques*.

Pour plus de détail, le lecteur est invité à se reporter à la note méthodologique page 65.

1 SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS GARANTIES EN METROPOLE POUR LA GÉNÉRATION 2008

39 177 opérations¹ financées à l'aide de 65 350 prêts garantis pour la génération 2008

Le nombre d'opérations financées avec un prêt garanti de la génération 2008 est de près de 39 200². S'agissant des mises en force de l'année 2008, le nombre d'opérations garanties atteint 39 700, soit une baisse de 11% d'une année sur l'autre et l'effectif le plus faible depuis 1996. Depuis 1993, le total cumulé avoisine 877 100 opérations, soit plus de 1 368 000 prêts garantis mis en force pour un montant prêté total de 64 milliards d'euros.

Nombre d'opérations garanties	Avec prêt à 0% garanti	Sans prêt à 0% garanti	Ensemble
Avec PAS	26 173	10 831	37 004
Sans PAS	2 173		2 173
Ensemble	28 346	10 831	39 177

¹ Estimations : le système d'information du FGAS ne permettant pas de relier entre elles les déclarations de PAS et de PTZG, les données relatives à une même opération financée par deux prêts garantis (un PAS et un PTZG) sont reconstituées en exploitant la base des prêts à 0% déclarés garantis avec un PAS comme prêt principal, avec un redressement sur le nombre de prêts à 0% réellement garantis au FGAS. Par ailleurs, certains établissements font deux déclarations distinctes à la SGFGAS lorsque le prêt PAS est à taux révisable avec une partie fixe (prêt mixte), 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. Cela est neutre en revanche pour les parts de marché, calculées sur les montants de prêts.

² Le bilan statistique 2008 étant rédigé à partir de la base de données actualisée en février 2009, les résultats affichés pour les années précédentes peuvent différer légèrement de ceux qui ont été publiés en juillet 2008 dans le cadre du Bilan statistique du FGAS en 2007, du fait même de cette actualisation.

La part des opérations avec PAS et PTZ³ garantis est toujours dominante. Après deux années de stabilisation, elle progresse de 1% en 2008, atteignant 67% (elle était de 66% en 2006 et 2007, 62% en 2005 et 50% en 2004). Les opérations financées par un PAS seul ne représentent plus que 28% en 2008 (contre 30% en 2007), alors que les opérations avec un PTZ garanti et sans PAS restent marginales. Elles augmentent de 1% et représentent 6% des opérations garanties (4.5% en 2007, 4.8% en 2006, et seulement 2.2% en 2004).

Sur les mises en force de 2008, les tendances sont presque les mêmes : la part des opérations avec PAS et PTZ progresse de 2.6 points et atteint 67%, celle des PAS seuls est en baisse sensible de 4 points et s'établit à 27%, soit le plus bas depuis 2003. Quant aux opérations des PTZ garantis sans PAS, elles se sont accrues de 1.4 point (5.5% des opérations garanties).

1.1 CARACTERISTIQUES DES OPERATIONS

➤ Logement neuf

Pour la génération 2008, les logements neufs représentent 45% des opérations garanties par le FGAS (42% dans la génération précédente).

Ce secteur comptabilise, pour la génération 2008, 17 726 opérations financées à 73% par un PTZ garanti associé à un PAS (+3 points par rapport à la génération 2007).

Concernant les mises en force de l'année 2008 dans le neuf, leur pourcentage est de 46%, soit 18 232 opérations, ce qui marque une nouvelle baisse de 4 points par rapport aux mises en force de 2007 (après -2 points en 2007). Cette différence tient à l'ancienneté plus marquée des prêts mis en force par rapport à ceux de la génération 2008. Comme il a été indiqué dans le bilan FGAS de la génération 2007, le recul des opérations dans le neuf s'explique par une désaffection des ménages modestes pour les opérations neuves, en général éloignées des centres villes et qui alourdissent le budget transport. Egalement, certains établissements de crédit

³ Dans ce bilan de la génération 2008, le vocable « **prêts à 0%** » ou son abréviation « **PTZ** » désignera dans la suite du commentaire **les Nouveaux Prêts à 0%** (extension du PTZ à l'ancien sans quotité minimale de travaux à compter du 1^{er} février 2005).

tiennent compte au coût du carburant dans le budget de ces clients dans la distribution de crédit. L'étude des émissions montre aussi une baisse de la demande des opérations dans le neuf, se justifiant par la conjoncture du marché immobilier qui s'est retourné au cours des années 2007 et 2008. En effet, si on se réfère aux évolutions entre les prêts simplement émis, on observe une baisse autour de 4 points de la part des opérations dans le neuf en 2008 par rapport à celles de 2007 déclarées au même rythme d'avancement (38.3% contre 42.5%). Il faut néanmoins préciser, que le chiffre de 2007, n'étant pas définitif, atteint 47.9% sur les données actualisées en 2009. Pour mémoire, la proportion du neuf du temps de l'ancien dispositif de PTZ, soit avant 2005, était d'environ les 2/3 de l'ensemble de la production garantie.

Opérations neuves garanties	Nombre	Montant moyen opération (€)
PAS avec Prêt à 0%	12 995	149 109
PAS sans Prêt à 0%	4 235	176 738
Prêt à 0% sans PAS	496	154 309
Ensemble	17 726	155 900
Rappel : ensemble des prêts à 0% au sens conventionnel de la génération 2008 dans le neuf	70 872	154 680

Le montant moyen de l'opération dans le neuf est de 155 900 € (+1.3% par rapport à la génération 2007). Il demeure plus élevé que dans celui de l'ancien. S'agissant des seules mises en force de l'année 2008, le coût moyen d'opération progresse à un rythme avoisinant +2%.

➤ **Acquisition avec amélioration**⁴

L'acquisition-amélioration représente 6 633 opérations, soit 17% de l'ensemble. Comme pour la génération 2007, ces opérations se répartissent presque de la même façon avec une légère progression des opérations avec un PTZ garanti : 55.4% pour un financement PTZG+PAS (+0.8 point), à 43.1% pour un PAS seul (-1.4 point) et à 1.5% pour un PTZG seul (+0.6 point).

S'agissant des mises en force intervenues en 2008, le nombre d'opérations garanties dans ce type d'opération est d'environ 6 700. La comparaison des proportions selon le type de financement montre une faible baisse des opérations financées par un PTZG+PAS (-0.8 point par rapport aux mises en force de 2007) au profit des PTZG seuls.

Opérations d'acquisition-amélioration garanties	Nombre	Montant moyen opération (€)
PAS avec Prêt à 0%	3 673	127 100
PAS sans Prêt à 0%	102	120 500
Prêt à 0% sans PAS	2 858	147 500
Ensemble	6 633	135 800
Rappel : ensemble des prêts à 0% au sens conventionnel de la génération 2008 dans l'acquisition-amélioration	44 388	125 400

Le coût moyen de l'opération en acquisition-amélioration se stabilise et atteint 135 800 € en 2008 (-0.5% de la génération 2007). L'écart entre le neuf et l'acquisition-amélioration reste toujours assez important : le montant de l'opération dans le premier étant désormais supérieur de 20 140 € à celui dans le second (17 400 € pour la génération 2007).

⁴ La répartition des effectifs entre acquisition-amélioration et acquisition seule étant entachée d'erreurs commises par certains établissements de crédit dans leurs déclarations de prêts garantis, les effectifs de ces deux catégories ont été redressés au prorata de la répartition des prêts à 0% garantis déclarés dans le système d'information spécifique du PTZ.

S'agissant des mises en force de l'année 2008, l'évolution du coût moyen d'opération est légèrement positive (+0.5% par rapport aux mises en force de 2007). En moyenne, l'écart entre les montants d'opération dans le neuf et l'acquisition-amélioration va jusqu'à atteindre 20 170€ contre 18 100€ des mises en force de l'année précédente.

Autres opérations dans l'ancien

Pour la génération 2008, les acquisitions seules ont représenté 14 124 opérations, soit 36.1% (- 3.3 points par rapport à la génération 2007) de l'ensemble des opérations garanties, dont 67.3% sont financées par un PAS et un PTZG, 21.6% par un PAS seul et 11.2% par un PTZG seul (pour la génération précédente, 67.7%, 23.7% et 8.6%).

Concernant les mises en force intervenues en 2008, les acquisitions seules ont représenté 14 132 opérations, soit 35.6% des opérations garanties, contre 34.0% en 2007. La répartition du financement des opérations est similaire à celle de la génération 2008.

Les opérations d'amélioration seule représentent 1.8% des opérations garanties (*idem pour les mises en force de 2008*).

Autres opérations garanties		Nombre	Montant moyen opération (€)
Acquisition seule	PAS avec Prêt à 0%	9 505	140 329
	PAS sans Prêt à 0%	3 044	163 863
	Prêt à 0% sans PAS	1 575	140 828
	Ensemble	14 124	145 456
	Rappel : ensemble des prêts à 0% au sens conventionnel de la génération 2008 dans l'acquisition seule	109 288	146 343
Amélioration seule		694	122 600

Le montant moyen d'opération reste stable pour l'acquisition seule comparé aux générations 2006 et 2007, s'établissant à 145 500 € Il est en hausse de 6.8% s'agissant de l'amélioration seule : 122 600 € contre 114 800 € pour la génération précédente.

1.2 CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTEURS

L'étude du **revenu** mensuel⁵ moyen de l'année N par type d'opération pour les emprunteurs bénéficiant à la fois d'un PAS et d'un PTZ garanti fait ressortir les statistiques suivantes :

Revenu mensuel moyen des emprunteurs bénéficiant de prêts garantis (PAS+PTZG) (€)	Neuf	Acquisition - amélioration	Acquisition seule	Ensemble
2007	2 280 €	1 980 €	2 000 €	2 120 €
2008	2 230 €	1 970 €	2 050 €	2 120 €
Rappel : ensemble PTZ au sens de la génération 2008	2 550 €	2 360 €	2 510 €	2 490 €

Pour les opérations financées en PAS+PTZG, le revenu mensuel moyen demeure stable d'une génération à l'autre. Cependant, il croît de 2.5% dans l'acquisition seule, alors que dans le neuf, il est en baisse de 2.2%. Le revenu mensuel moyen des ménages contractant un PAS et un PTZ garanti est inférieur à celui des ménages accédant à un prêt à 0%, quel que soit le type d'opération (en moyenne, 370€ de moins). Il reste toutefois supérieur dans le neuf, comparativement à l'ancien.

Comme pour le revenu mensuel moyen, on observe une stabilité du revenu fiscal de référence sur l'ensemble des données (-0.6% par rapport à la génération 2006) et dans l'ancien, après conversion en revenus salariaux annuels bruts (i.e. par division des RFR des offres émises avant le 1er avril 2007 par $0.72 = 0.9 \times 0.8$ et par 0.9 au delà). Il est en baisse de 1.7% dans le neuf. Cette constatation est sans doute liée à la prolongation de la période de référence des revenus fiscaux de l'année N-2 jusqu'à fin mai et donc à une très forte proportion des émissions faites avec la référence N-2 au sein de la génération 2008 (45%) contre 38% seulement pour la 2007 et 26% pour la 2006 (cf. note méthodologique sur la notion de génération).

⁵ Le calcul du revenu mensuel moyen de l'année N a été effectué sur un échantillon de taille relativement réduite (seulement 33% des déclarations), en raison du caractère facultatif de cette variable dans la base FGAS, et compte tenu des valeurs mal renseignées, où les montants de revenu sont déclarés comme le revenu mensuel au lieu du revenu annuel.

Le calcul du revenu moyen mensuel par unité de consommation (u.c.) selon l'échelle d'Oxford⁶ permet de comparer les emprunteurs d'un PAS et d'un PTZG avec les emprunteurs d'un PTZ quelle que soit leur composition familiale. Le revenu par u.c. des ménages ayant des prêts garantis est le plus élevé dans l'acquisition seule (975€) tout en restant inférieur à celui de l'ensemble des ménages bénéficiant d'un PTZ en acquisition seule (1 421€ soit 31% de différence). Il est en baisse dans le neuf de 1.6% (943€).

S'agissant des PAS mis en force en 2008, l'évolution du revenu mensuel moyen est de -0.9%, étant de -2.2% dans le neuf et de +2.0% dans l'acquisition seule. Les autres observations susmentionnées restent valables pour les mises en force de 2008.

Revenu mensuel moyen par unité de consommation des emprunteurs bénéficiant de prêts garantis (PAS+PTZG) (€)	Neuf	Acquisition - amélioration	Acquisition seule	Ensemble
2007	959 €	927 €	975 €	959 €
2008	943 €	930 €	975 €	949 €
Rappel : ensemble PTZ au sens de la génération 2008	1 252 €	1 275 €	1 421 €	1 333 €

Dans le secteur du neuf les hausses du montant moyen d'opération (+1.3%) accompagnées d'une légère baisse du revenu (-1.5%) augmentent légèrement le poids financier de ces opérations pour les ménages, et ceci quelle que soit la combinaison de prêts concourant au financement de l'opération garantie : désormais l'opération garantie par le FGAS dans le neuf équivaut en moyenne à 5 ans et 9 mois de revenu net, soit 2 mois de plus qu'en 2007 (ratio plus élevé pour les PAS seuls à 6 ans et 5 mois). *Ce constat est similaire sur les prêts mis en force en 2008.*

⁶ L'échelle d'Oxford accorde un poids de 1 à la personne de référence, de 0.7 aux autres personnes de 14 ans ou plus et de 0.5 aux enfants de moins de 14 ans.

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

Opérations neuves	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
PAS avec Prêt à 0%	4.4	4.5	4.5	4.7	4.9	5.2	5.2	5.4	5.6
PAS sans Prêt à 0%	4.6	4.9	5.1	5.2	5.5	5.8	6.1	6.2	6.4
Prêt à 0% sans PAS	4.4	4.7	4.4	4.4	4.7	5.0	5.1	5.3	5.2
Ensemble	4.4	4.6	4.6	4.8	5.1	5.3	5.5	5.6	5.8
Rappel : ensemble des prêts à 0% dans le neuf par génération au sens du (N)FGAS	4.1	4.2	4.3	4.5	4.6	4.8	5.0	5.0	5.1

Dans l'acquisition avec amélioration et tout comme l'année précédente, le revenu mensuel moyen reste stable (+0.1% par rapport à la génération 2007). Par ailleurs, il est sensiblement inférieur à celui relatif à l'ensemble des PTZ (2 000 € contre 2 360 € soit 15% de moins). *On constate la même tendance pour les mises en force de l'année 2008.*

Le ratio du coût moyen de l'opération sur le revenu moyen demeure stable après des hausses observées pour les générations antérieures. Il s'établit à 5 années et 8 mois en moyenne. Cette stabilisation du ratio est liée à celle de ses composants (-0.5% pour le montant moyen d'opération et stabilité pour le revenu moyen). Cette tendance se confirme pour toutes les combinaisons du financement, à l'exception des PTZ seuls, dont le ratio atteint 4 ans et 6 mois, soit 6 mois de moins par rapport à la génération 2007, conséquence d'une forte progression du revenu moyen (+5.6%) associée à une sensible baisse du montant moyen d'opération de 3.8%. *Quant aux prêts mis en force au cours de l'année 2008, il n'y a pas de différence significative par rapport à la génération 2008.*

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

Opérations d'acquisition-	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
PAS avec Prêt à 0%	3.9	3.9	4.0	4.3	4.6	4.9	5.1	5.3	5.4
PAS sans Prêt à 0%	2.9	3.4	4.1	4.2	4.5	5.2	5.8	6.1	6.0
Prêt à 0% sans PAS	3.6	3.9	3.7	3.7	4.5	4.3	4.6	5.0	4.5
Ensemble	3.7	3.8	4.0	4.2	4.5	4.9	5.3	5.7	5.6
Rappel : ensemble des prêts à 0% en acquisition amélioration par génération au sens du (N)FGAS	3.3	3.3	3.4	3.6	3.7	4.2	4.4	4.5	4.4

Le revenu mensuel moyen des ménages de la génération 2008 augmente de 3.6% (2 050€) par rapport à 2007 dans l'acquisition seule.

Contrairement aux acquisitions avec amélioration, la stagnation des prix moyens d'opération dans l'ancien sans travaux et la hausse du revenu moyen par rapport à la génération 2007 abaissent le ratio du coût moyen de l'opération sur le revenu moyen de 3 mois, à 5 années et 11 mois de revenus. Cette tendance à la baisse se retrouve dans tous les types de financement.

Sur les mises en force de l'année 2008, les observations constatées relativement au coût moyen d'opération et au revenu mensuel moyen sont presque les mêmes, mais la hausse du revenu mensuel moyen est plus marquée par rapport aux mises en force de 2007 (+4.3%). Les tendances concernant le coût moyen de l'opération en année de revenus sont les mêmes que celles de la génération 2008.

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

<u>Autres opérations</u>		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Acquisition seule	PAS avec Prêt à 0%						5.2	5.7	5.8	5.7
	PAS sans Prêt à 0%	4.3	4.7	4.6	4.8	5.3	6.4	7.2	7.5	7.2
	Prêt à 0% sans PAS						4.8	5.3	5.5	5.1
	Ensemble						5.6	6.1	6.1	5.9
	Rappel : ensemble PTZ en acquisition seule par génération au sens du (N)FGAS						4.8	4.9	5.0	4.9

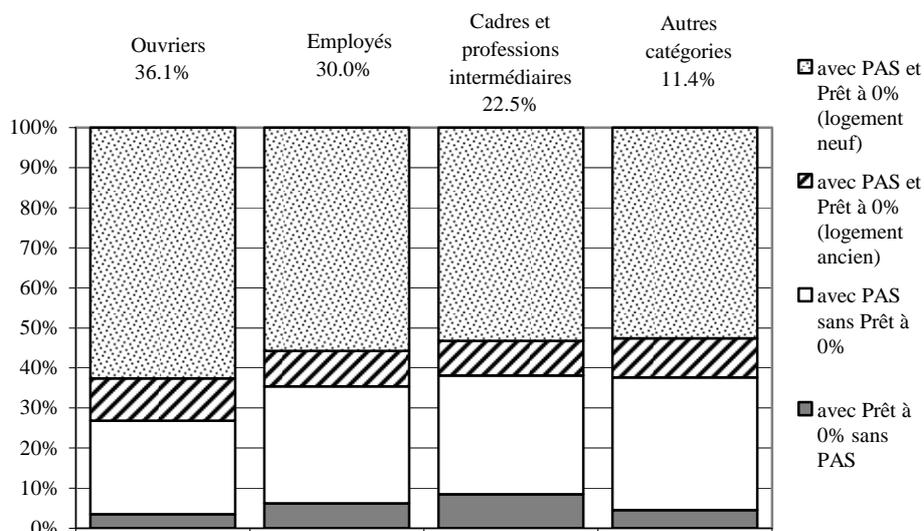
Il n'y a pas de changements marquants par rapport à la génération précédente dans **la répartition par CSP des emprunteurs**. Les ouvriers représentent 36% de l'ensemble des emprunteurs et les employés 30%. Les cadres et professions intermédiaires représentent presque un quart de l'ensemble (avec une proportion plus forte pour les opérations financées par un PTZG seul : près de 34%). *S'agissant des mises en force de l'année 2008, les résultats selon la CSP de l'emprunteur ne font pas ressortir de différence significative par rapport à ceux de la génération 2008.*

A l'inverse de la génération 2007, la génération 2008 est marquée par l'augmentation de l'investissement dans le neuf (+3.8 points pour l'ensemble de la génération 2008, soit 45.2%) au détriment des opérations dans l'acquisition seule. Cette progression affecte toutes les professions et montre l'attractivité croissante pour les opérations dans le neuf :

- +1.9 point pour les ouvriers qui deviennent les principaux acheteurs (51%) ;
- +3.2 points pour les cadres (42%) ;
- +4.0 points pour les employés (41%) ;
- et +6.3 points pour les autres catégories (44%).

Les opérations financées par un PAS et un PTZ garantis sont majoritaires, quelle que soit la CSP de l'emprunteur (62% pour l'ensemble des cadres et professions intermédiaires, jusqu'à 73% pour les ouvriers).

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



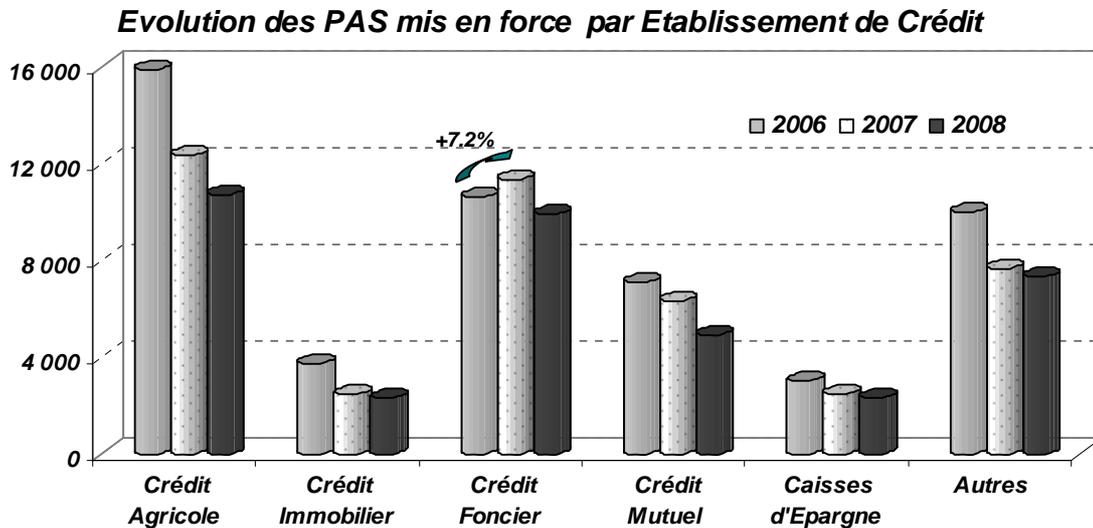
1.3 ANALYSE PAR ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Préliminaire

L'analyse qui suit compare les **effectifs** des opérations financées par les différents réseaux. Le lecteur est invité à compléter cette analyse par la lecture des pages 23 et 50 du rapport, respectivement consacrées aux PAS et aux PTZG, qui sont plus traditionnellement faites en parts de marchés établies sur les **montants** de prêts. Les différences entre les résultats obtenus à partir des différents types d'analyse proviennent de ce que les montants moyens de prêts distribués par les Etablissements spécialisés sont plus élevés que ceux des banques AFB ou mutualistes.

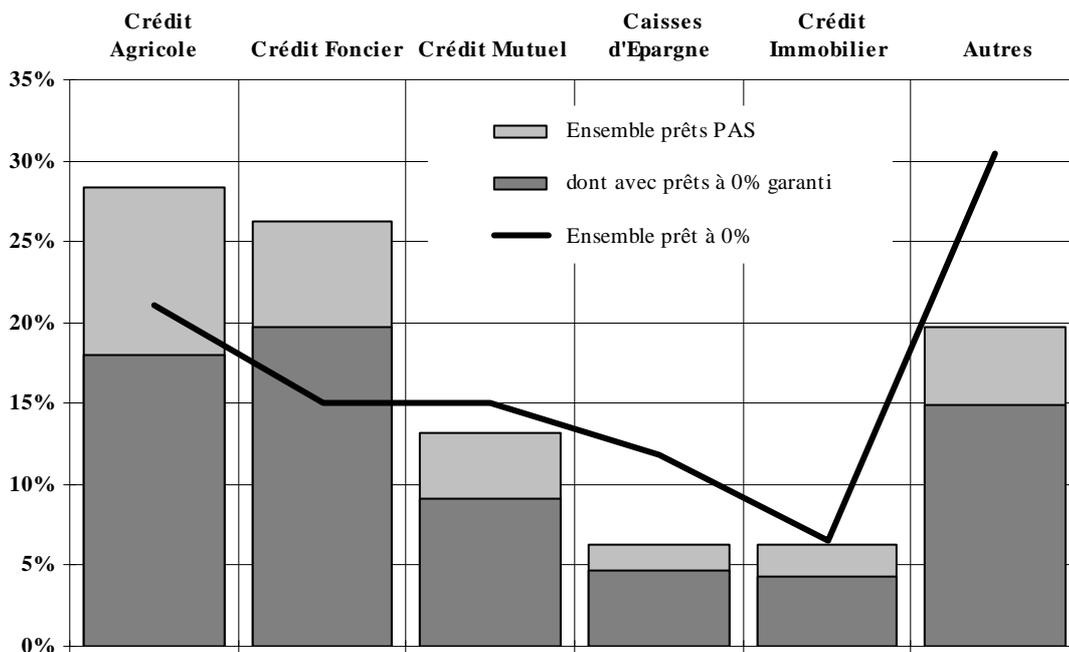
Comme pour la génération 2007, le Crédit Agricole reste le principal réseau distributeur avec 28.2% des opérations garanties (+0.7 point). Le Crédit Foncier continue de voir sa part de marché augmenter : +1.7 point après +1.2 point en 2007. Elle s'établit à 26.3% en 2008. Le Crédit Mutuel, après une hausse sensible de 2.2 points en 2007, perd 2.6 points et se retrouve à un niveau un peu plus bas qu'en 2006 (13.2% en 2008 contre 13.6% en 2006). On note une légère hausse des parts de marché du Crédit Immobilier (+0.7%), à 6.2%. Les Caisses d'Epargne et la catégorie des autres établissements de crédit restent relativement stables par rapport à la génération 2007 (respectivement 6.3% et 19.8%). *Les parts de marché des établissements de crédit en termes de mises en force de 2008 sont les mêmes que celles de la génération 2008. Elles restent stables par rapport aux mises en force de 2007, à l'exception du Crédit Mutuel qui*

perd 1.8 point (13.1%) au profit de la catégorie des autres établissements de crédit (+1.6 point, à 19.6%).



Pour une production globale de PAS nettement orientée à la baisse en 2008 (-12%), il faut souligner l'évolution du Crédit Foncier qui diminue de 12.9% sur un an des PAS mis en force en 2008 après une hausse remarquable de 7.3% en 2007 (cf. le graphique ci-dessus).

Répartition par réseau du nombre d'opérations garanties et de l'ensemble des PTZ (garantis ou non) selon le financement de l'opération.



Pour commenter le graphique ci-dessus, on précise que les opérations avec des PTZ garantis seuls (sans PAS) sont exclues de l'étude car, de leur nombre très réduit elles n'influent pas les constats illustrés par ce graphique et décrits ci-après.

Le graphique ci-dessus montre que le Crédit Agricole est le plus gros distributeur de PAS, mais se place derrière le Crédit Foncier pour la distribution de PAS associés à un PTZ garanti. Le Crédit Foncier, premier distributeur de PAS avec un prêt à 0% garanti, garde sa deuxième place en parts de marché pour les prêts garantis, et partage sa place avec le Crédit mutuel pour la distribution de PTZ (15%). On constate que les établissements de crédit regroupés au sein de la catégorie « Autres » c'est-à-dire le Crédit Lyonnais, le groupe CIC, les Banques Populaires, la Société Générale, le Crédit du Nord, BNP Paribas, BNP Paribas Personal Finance, distribuent 30% des PTZ, mais sensiblement moins de prêts PAS (20%).

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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Crédit Foncier	80%	66%	64%	66%	47%	55%	62%	62%	54%	37%	40%	30%	29%
Crédit Agricole	52%	55%	58%	57%	57%	49%	58%	59%	57%	35%	28%	22%	22%
Moyenne de tous les réseaux	50%	50%	52%	53%	48%	46%	52%	52%	48%	26%	22%	16%	17%
Crédit Immobilier	75%	73%	74%	73%	61%	57%	43%	38%	29%	21%	23%	16%	16%
Crédit Mutuel	47%	47%	49%	49%	46%	45%	53%	53%	46%	22%	18%	15%	15%
Autres	20%	23%	29%	36%	30%	32%	42%	47%	45%	22%	14%	10%	11%
Caisses d'Epargne	40%	42%	43%	46%	44%	40%	47%	45%	37%	16%	13%	9%	9%

L'évolution au cours des douze dernières années peut se décomposer en quelques sous-périodes:

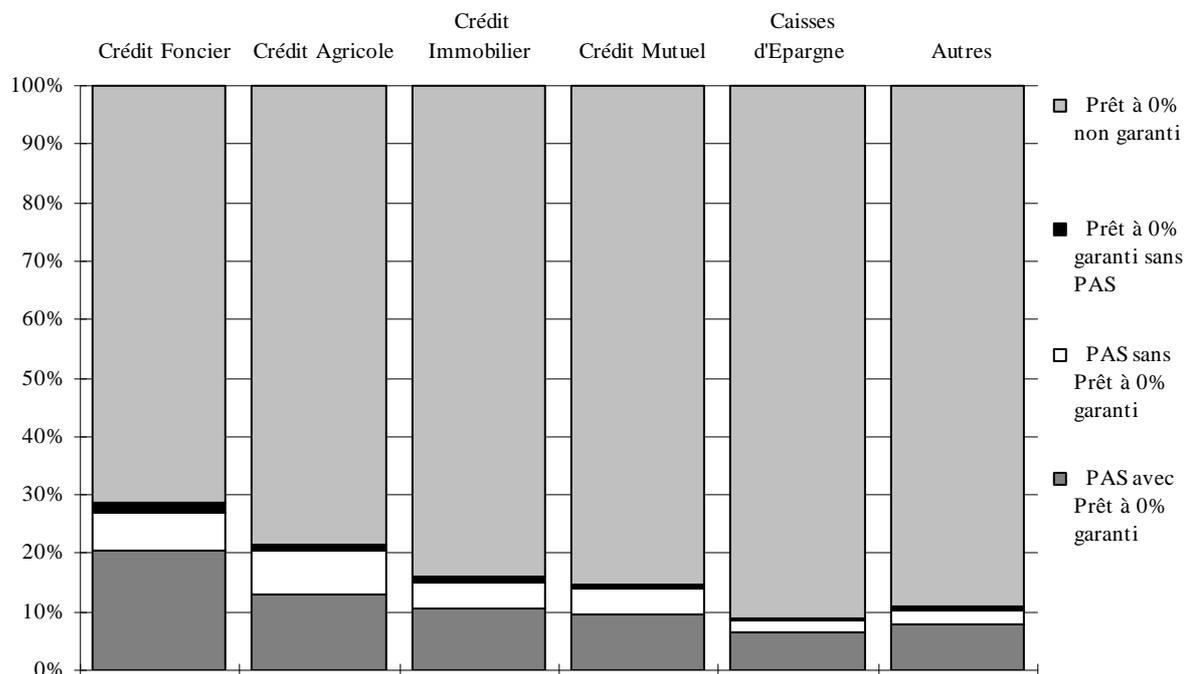
- 1996-1999 : le poids relatif des opérations garanties augmente sous l'effet d'entraînement du Prêt à 0%, créé à la fin de 1995 ;
- 2000-2001 : ce poids s'effrite jusqu'au relèvement des plafonds de ressources des PC-PAS (nov. 2001) ;
- 2002-2004 : le pourcentage se redresse brièvement, sous l'effet de la mesure précitée puis baisse à nouveau dès 2004 ;
- 2005-2006 : la chute de près de moitié est liée au doublement des effectifs du NPTZ du fait de l'ouverture de ce prêt à l'ancien sans travaux, sachant que les NPTZ sont très majoritairement non garantis ;

- 2007-2008 : nouvelle contraction à 16% en 2007 (-7 points par rapport à 2006) qui s'est interrompue en 2008 par une légère remontée de 1% : 17%. La baisse importante en 2007 traduit un effet d'éviction des ménages parmi les plus modestes qui cherchent à acquérir un logement. En effet; le durcissement des conditions de l'offre de crédit immobilier par les établissements de crédit depuis la crise de l'été 2007 pénalise les accédants aux revenus les plus faibles (donc ceux sous plafonds PAS avant ceux sous plafonds PTZ).

Le Crédit Foncier et le Crédit Agricole restent les établissements qui ont le plus recouru à la garantie FGAS avec une part garantie de respectivement 29% et 22%. Pour tous les autres groupes bancaires, la part des prêts garantis dans leur production de prêts réglementés est au-dessous de la moyenne (17%). *Sur les mises en force de l'année 2008, cette moyenne est la même que celle de la génération 2008 ce qui se vérifie pour l'ensemble des établissements de crédit, à l'exception du Crédit Foncier, pour lequel on constate une baisse sensible de sa part de la production garantie (-5.4 points contre -0.8 point pour l'ensemble des établissements de crédit), à 29%.*

Le graphique suivant montre que le PTZ non-garanti est toujours privilégié par la totalité des établissements de crédit en 2008. *De la même manière, l'analyse des mises en force intervenues en 2008 conduit aux mêmes résultats.*

Répartition par type de prêts pour les principaux réseaux⁷



⁷ Dans la catégorie « autres », sont représentés : Le Crédit Lyonnais, CIC, BNP Paribas, BNP Paribas Personal Finance, Société Générale et Banques Populaires.

2 BILAN STATISTIQUE DES PRETS GARANTIS EN METROPOLE POUR LA GENERATION 2008¹

2.1 LES PAS DE LA GENERATION 2008

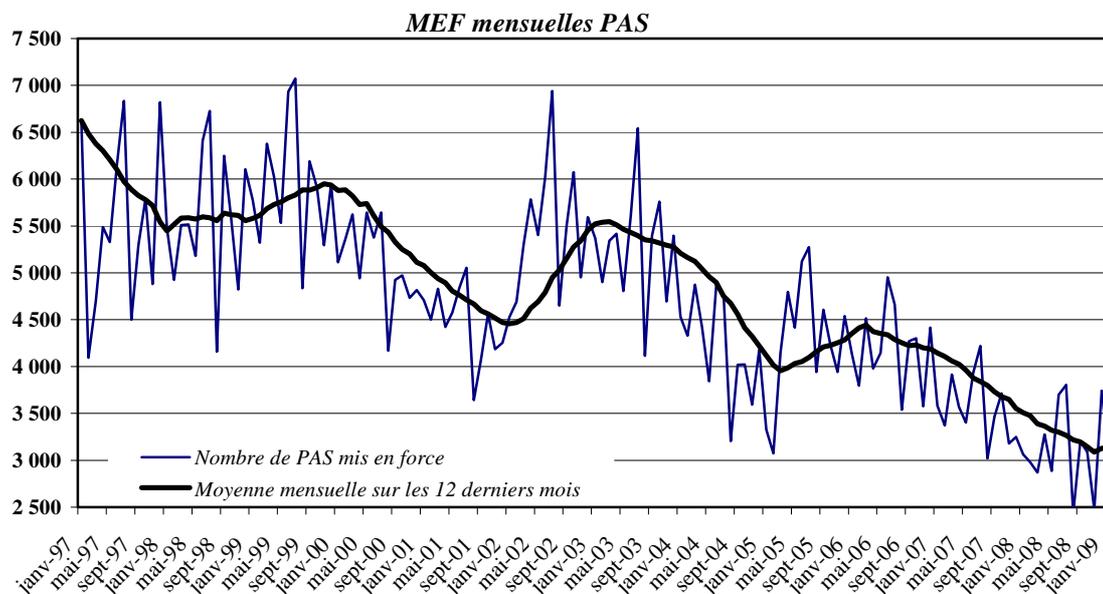
La génération 2008 compte 37 004 PAS métropolitains pour un montant prêté global de 3.5 Mds d'euros. Fin 2008, le FGAS comptait 844 610 PAS Métropole pour un montant total de crédits de 55.3 Mds d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 16 février 2009).

Génération	Nombre de prêts	Montant garanti (M€)
1993	8 799	341.1
1994	39 249	1 549.4
1995	36 343	1 490.6
1996	78 510	3 430.7
1997	66 507	3 176.6
1998	66 651	3 525.8
1999	71 218	4 207.3
2000	61 316	3 708.1
2001	53 645	3 419.6
2002	65 427	4 674.9
2003	63 323	4 881.0
2004	50 612	4 109.9
2005	51 410	4 439.2
2006	63 128	5 763.3
2007	31 468	3 079.6
2008	37 004	3 538.2
Total	844 610	55 335

Après avoir connu un pic en 2002 avec 65 427 PAS, le nombre des mises en force a décliné jusqu'en 2004 (50 612), l'année 2005 interrompant cette baisse avec une légère reprise des

¹ Le bilan statistique 2008 étant rédigé à partir de la base de données actualisée en février 2009, les résultats affichés pour les années précédentes peuvent différer légèrement de ceux qui ont été publiés en juillet 2008 dans le cadre du Bilan statistique du FGAS en 2007.

déclarations qui sont en hausse jusqu'au 1^{er} trimestre 2006. Depuis, le nombre des mises en force ne cesse de descendre : 50 281 PAS mis en force en 2006, 42 620 en 2007 et 37 518 en 2008, soit une baisse de 12.0% après celle de l'année précédente de 15.2%. La moyenne mensuelle en 2008 est de 3 127 prêts PAS mis en force (contre 3 552 en 2007) avec un maximum de 3 804 prêts en juillet 2008.



Pour la génération 2008, le montant moyen d'un PAS est de 95 600 €(-2.3% par rapport à 2007) pour financer une opération en moyenne de 148 850 €(soit +0.6% par rapport à 2007), et une quotité de financement de 64.2%, soit inférieure à celle de 2007 (66.1%), contre 63.7% en 2006 et 65.3% en 2005. *Quant aux mises en force intervenues en 2008, le montant moyen du PAS est un peu plus faible de 95 000 €, tandis que le montant moyen d'opération (148 900€) est presque le même que celui de la génération 2008. Ces constats traduisent une baisse de la quotité (63.8% contre 64.2% de la génération 2008), qui reste la même que celles des mises en force de l'année 2007.*

Les emprunteurs ont un revenu mensuel moyen de 2 140 €(soit une progression de 1.1% par rapport à 2007). *On ne note pas de différence avec le revenu moyen concernant les seules mises en force de 2008.*

La revalorisation des plafonds des PAS du 1er novembre 2008 n'a pu avoir qu'un impact limité sur l'ensemble de la génération 2008, mais plus significatif sur la période considérée : on

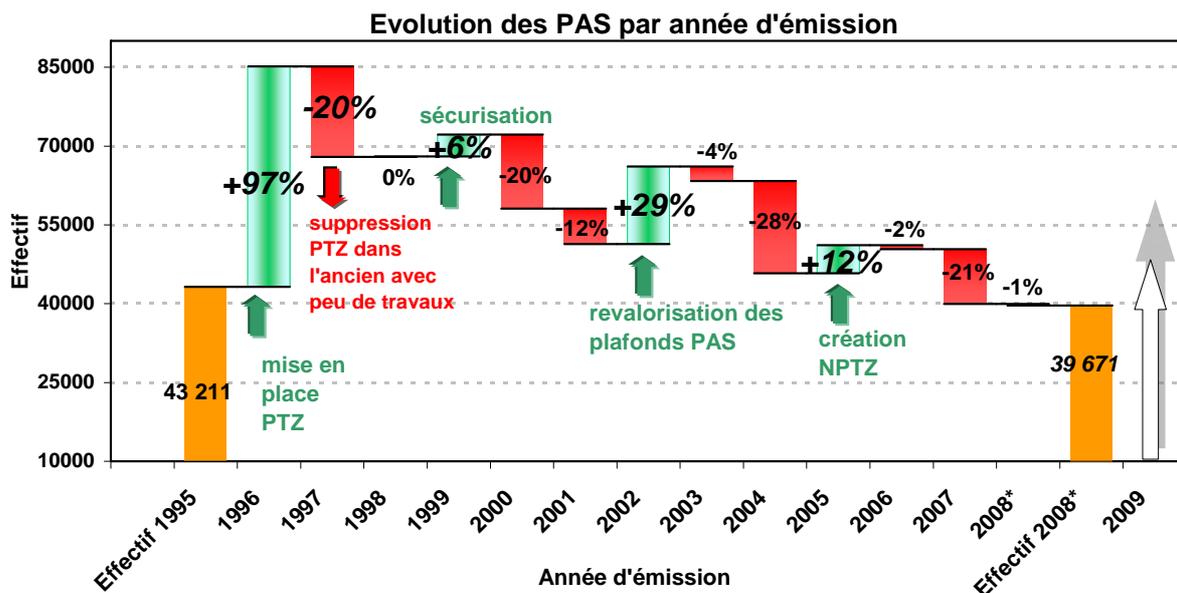
dénombré parmi les 2 048 PAS de la génération 2008 émis (et mis en force) entre le 1^{er} novembre et le 31 décembre 2008 526 prêts au-dessus des anciens plafonds, soit environ 1/3 de prêts supplémentaires. Cependant, les indications ci-après donnent des éléments sur le possible effet dans le temps de la mesure.

Le graphique ci-après illustre les impacts de toutes les réformes dans le passé qui ont favorisé les émissions des PAS, et également, la demande croissante pour ce produit de crédit sur le marché immobilier :

- 1996 : création du prêt à 0% qui a donné une hausse spectaculaire, jamais vue, de la distribution des PAS de +97% sur un an. Cependant, la suppression des PTZ dans l'ancien, dont la quotité des travaux est comprise entre 0% et 35%, a entraîné une baisse importante de l'effectif des PAS : - 20% en 1997 ;
- 1999 : le démarrage de la sécurisation des prêts garantis a eu un effet positif, mais moins ample : +6% 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 +29% ;
- la création des NPTZ avec son extension à l'ancien sans travaux relance la distribution des PAS en 2005 : +12% sur un an.

La production des PAS en 2009 pourrait profiter non seulement de la dernière revalorisation, mais du « doublement ». Ainsi, sur le début de l'année 2009, nous constatons une progression des PAS de 54% pour les émissions⁸ sur la période du 1^{er} janvier au 16 mai des années 2009, par rapport à 2008 et sur la même période d'avancement de déclarations des PAS. Il est à noter que sur ces émissions de 2009, il y a environ 34% des bénéficiaires de nouveaux plafonds PAS. En prenant les chiffres du 1^{er} trimestre 2008 et 2009 des PAS de la base PC au 15/05/2009, dont les autorisations sont définitives, on retrouve le même ordre de grandeur qu'avec les données provisoires de la base FGAS sur une période plus longue : +53% par rapport au 1^{er} trimestre 2008.

⁸ Données provisoires : les établissements de crédit déclarent les prêts au moment de leurs mises en force, à l'exception de déclarations faites au titre de la génération 2006.

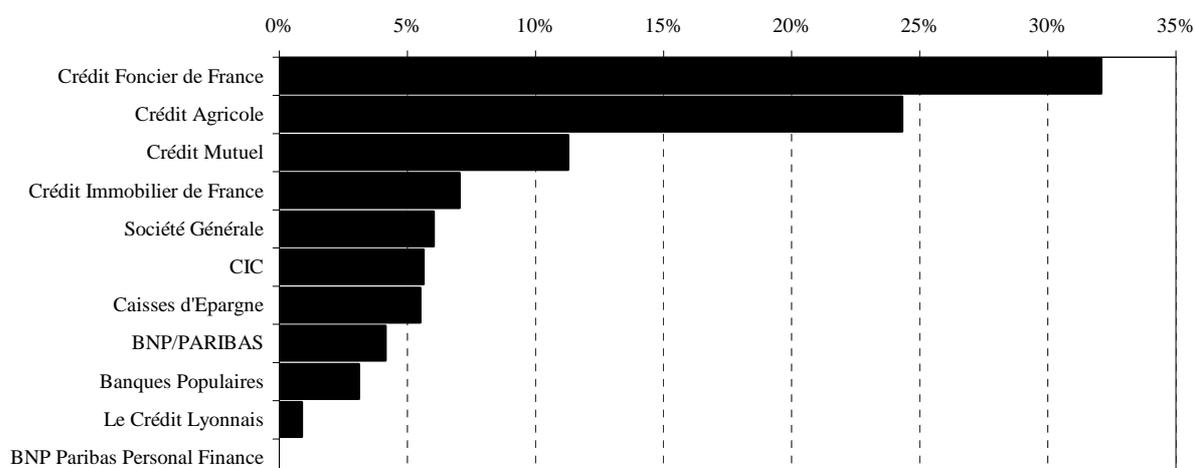


*Effectif PAS (2008, autorisations): source bilan PC de 2008

Répartition des PAS par établissements

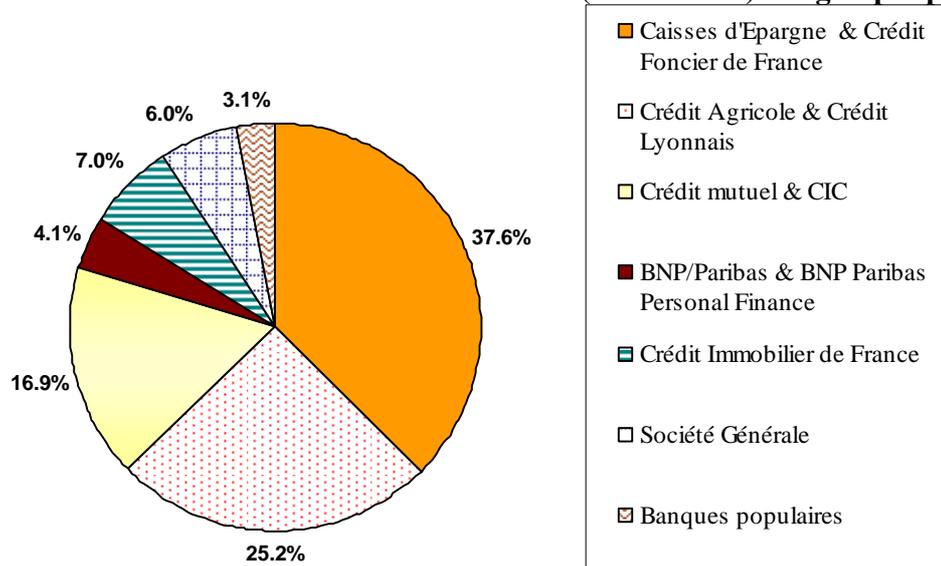
Le « classement » des établissements reste identique à celui de l'année 2007. Le Crédit Foncier de France reste le premier distributeur de PAS, avec une part de marché qui passe de 29.7% à 32.1% de 2007 à 2008. Le deuxième reste le Crédit agricole qui demeure stable avec une part de 24.3%. A l'inverse, le Crédit Mutuel connaît une baisse de 2.7 points, mais reste le troisième distributeur. Pour les plus petits établissements, les Caisses d'Epargne, BNP Paribas et les Banques populaires restent stables, le Crédit Immobilier de France et la Société Générale gagnent respectivement 1.1 point et 0.6 point, tandis que le CIC et le Crédit Lyonnais perdent 0.9 point. A eux deux, le Crédit Agricole et le Crédit Foncier, continuent à distribuer plus de la moitié de la production de PAS. *Si on se place du point de vue des mises en force, la hausse de la part de marché du Crédit Foncier n'est plus que de 1 point avec un montant prêté en baisse de 8.6%, passant de 1 249 M€ en 2007 à 1 142 M€ en 2008. Les autres établissements de crédit ont des parts de marché similaires à la génération 2008.*

Parts de marché (en montants) des établissements de crédit de la génération 2008



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

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

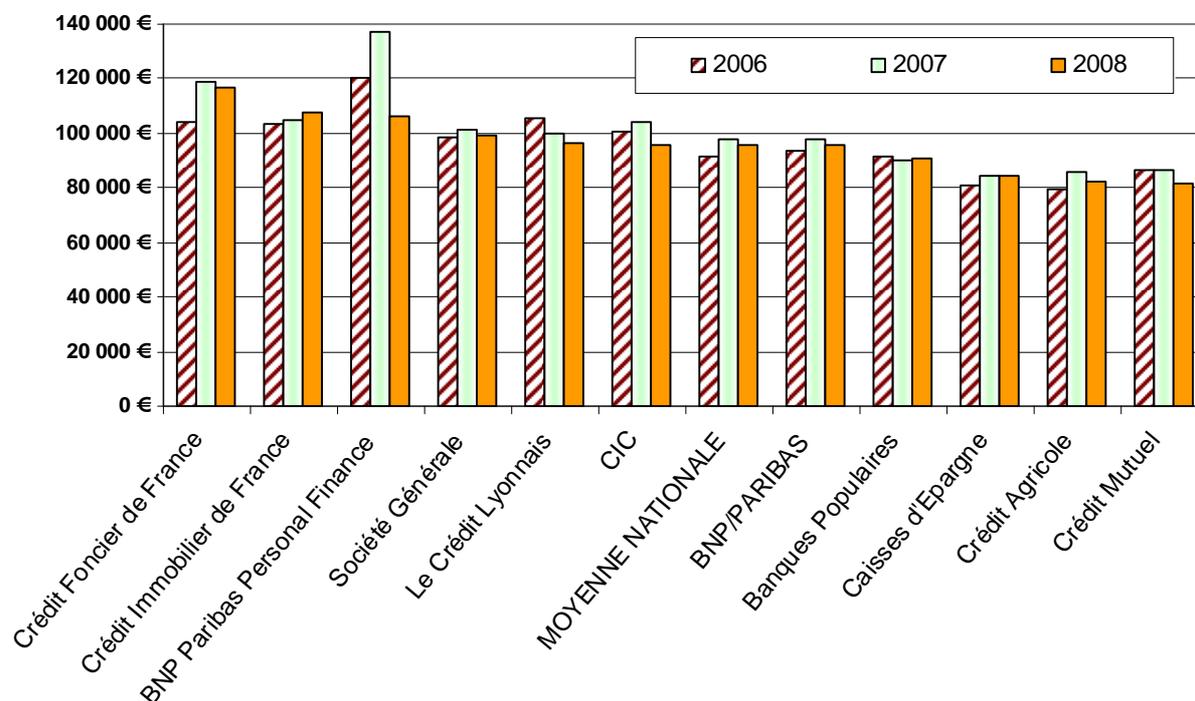


Le groupe Caisses d'Epargne et Crédit Foncier distribue 37.6% des PAS (soit 2.6 points de plus par rapport à 2007 avec une hausse du montant prêté de 23.3%) contre 25.2% pour le groupe Crédit Agricole et Crédit Lyonnais (qui perd 1.0 point avec une augmentation du montant prêté de 10.4%). La part de marché du groupe Crédit Mutuel/CIC perd plus de 3 points avec environ

17% de PAS distribués en France métropolitaine. *Les mises en force de l'année 2008 ont à peu près la même répartition de parts de marché par groupe. Seuls la Société Générale et les Banques populaires ont leur montant prêté en hausse par rapport à 2007 (respectivement +4.4% et +8.6%). Le groupe des Caisses d'Epargne et du Crédit Foncier enregistre une diminution des montants de crédit de 8%. La baisse atteint 15.7% le groupe du Crédit Agricole et du Crédit Lyonnais et 23.8% pour le groupe Crédit Mutuel et CIC.*

Le montant moyen d'un PAS varie de 117 000 € pour le Crédit Foncier de France à 81 450 € pour le Crédit Mutuel. Il se situe à 95 600 € en moyenne nationale et perd 2.3% par rapport à la génération précédente, baisse constatée pour la plupart des établissements (-1.6% pour le Crédit Foncier et la Société Générale, -2.4% pour le BNP Paribas, -4.0% pour Le Crédit Lyonnais, -4.8% pour le Crédit Agricole, -5.7% pour le Crédit Mutuel, -8.3% pour le CIC, et même -22.8% pour BNP Paribas Personnel Finance, à relativiser compte tenu de la faiblesse de l'effectif), à l'exception des Caisses d'Epargne et des Banques Populaires chez qui il reste stable et du Crédit Immobilier où il augmente de 2.8%. Trois établissements (contre six en 2007) ont un montant prêté moyen supérieur à 100 000 € Le Crédit Agricole, le Crédit Mutuel et les Caisses d'Epargne accordent des PAS d'un montant moyen inférieur ou égal à 84 300 €. *S'agissant des mises en force de 2008, cinq établissements ont vu leur montant moyen prêté progresser par rapport aux mises en force de l'année précédente : +5.0% pour le Crédit Foncier, +4.1% pour le Crédit Immobilier, +2.0% pour les Caisses d'Epargne, +0.7% pour les Banques Populaires et +0.5% pour BNP Paribas. La moyenne nationale (95 00€) est en légère hausse de +0.5%.*

Montant moyen d'un prêt PAS par établissement de Crédit



Répartition géographique des PAS

La structure régionale de PAS de la génération 2008 est stable par rapport à 2007.

Avec 5 400 prêts pour la génération 2008, la région Pays de la Loire devient la région où le PAS est le plus distribué (14.6% de l'ensemble des PAS contre 13.9% pour la génération 2007). Dans la région Rhône-Alpes, 4 821 prêts sont attribués, soit 13.0% du total national (contre 14.8% pour la génération 2007). L'Ile de France représente 11.6% de l'ensemble des PAS distribués au titre de la génération 2008 et la Bretagne 6.7%. En 2008, plus d'un tiers de PAS sont distribués dans les régions Rhône-Alpes, Pays de la Loire et Ile de France. En y ajoutant la Bretagne, ces régions représentent 46% de l'ensemble des PAS.

Les mises en force de l'année 2008 ne font pas apparaître de différence significative par rapport aux observations ci dessus.

Evolution des PAS mis en force par région en 2008

Région	Effectifs	Part de la région
Alsace	606	1.6%
Aquitaine	1 920	5.2%
Auvergne	607	1.6%
Basse Normandie	871	2.4%
Bourgogne	1 125	3.0%
Bretagne	2 467	6.7%
Centre	1 714	4.6%
Champagne	516	1.4%
Corse	188	0.5%
Franche Comté	723	2.0%
Haute Normandie	867	2.3%
Ile de France	4 281	11.6%
Languedoc Roussillon	2 000	5.4%
Limousin	349	0.9%
Lorraine	1 076	2.9%
Midi-Pyrénées	1 789	4.8%
Nord	1 680	4.5%
Pays de la Loire	5 400	14.6%
Picardie	890	2.4%
Poitou-Charentes	1 295	3.5%
Provence Côte d'Azur	1 819	4.9%
Rhône Alpes	4 821	13.0%
Ensemble	37 004	100%

La répartition géographique par montants place au premier rang l'Ile de France, avec 14.8% des montants prêtés pour les PAS. Cela s'explique par les prix (l'Ile de France est la seule région où les prix ne diminuent pas en raison de l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande). La région Rhône-Alpes avec 13.0% et les Pays de la Loire avec 12.0% restent des régions aussi importantes que l'Ile de France. Pour la génération 2008, seules les régions de l'Aquitaine, de l'Auvergne et de Rhône-Alpes ont des montants prêtés inférieurs à ceux de la génération précédente.

Concernant les mises en force de 2008, il n'y a pas de différence sur la répartition des montants prêtés selon les régions par rapport à la génération 2008, cependant on constate une baisse des

montants distribués dans toutes les régions à l'exception du Nord (+20.1%), de Lorraine (+15.8%) et de l'Ile de France (+1.7%).

Quant au prêt moyen, il est considérablement différent d'une région à l'autre, allant de 75 600€ en Auvergne jusqu'à atteindre 122 300 € en Ile de France. Ce montant est pour presque toutes les régions à la baisse par rapport à la génération précédente, à l'exception de la Basse Normandie, de la Bourgogne, de l'Ile de France et de la Lorraine où il est stable, et des régions Nord et Haute Normandie, où il augmente respectivement de 3.3% et de 1.5%. Le coût moyen des opérations varie de 122 900 € dans le Limousin à 165 400 € en Ile de France.

Quant aux mises en force intervenues en 2008, les différentes observations selon les régions sont similaires. Cependant, l'évolution du montant moyen prêté est à la hausse pour 11 régions, dont les augmentations les plus sensibles concernent les régions Nord (+5.3%), Haute et Basse Normandie (+4.8% et +3.5%), a Corse (+3.5) et Auvergne (+2.8%).

Caractéristiques des opérations

Le montant moyen de l'opération est stable, 148 850 € pour la génération 2008, soit en progression de 0.6% sur un an. *Ce montant est similaire à celui des mises en force intervenues en 2008.*

La répartition des prêts en fonction du type d'acquisition a été bouleversée en 2005 suite à la mise en place du Nouveau Prêt à 0%, le neuf ayant décliné de 11.8 points cette année-là au profit de l'ensemble des autres types d'opérations pour arriver à 54.8%. Après une hausse des opérations dans le neuf des PAS de la génération 2006 (+2.9 points, soit 57.7%), leur part s'établit à 42.9% en 2007 (-14.8 points). La hausse en effectifs constatée entre 2005 et 2006 et leur baisse en 2007, en raison du caractère particulier des générations 2006 et 2007, est plus marquée dans le neuf et, à l'inverse, se ressent moins dans l'acquisition avec amélioration. A l'opposé, la génération 2008 est marquée par une hausse plus forte dans le neuf que dans l'ancien. La part du neuf atteint 46.6% en 2008 (+3.7 points) au détriment des opérations d'acquisition sans amélioration. *Pour les mises en force intervenues en 2008, la part du neuf est à peu près similaire à 47.2% (51.3% des mises en force de 2007 et 53.1% des mises en force de l'année 2006), soit en baisse continue depuis 2005, alors que l'acquisition avec amélioration augmente allant jusqu'à 17.5% (14.6% l'année précédente) et l'acquisition seule jusqu'à 33.5% (32.5% en 2007). La baisse dans le neuf s'explique par le délai de mise en force (dépendant du déblocage des fonds) qui est plus long pour les opérations dans le neuf : 4.7 mois contre 1.6 mois dans l'ancien. L'ensemble des PAS mis en force en 2008 est en repli de 12% par rapport à 2007. Cette diminution est très importante dans le neuf (-18.9%), plus faible dans l'acquisition seule (-9.3%). L'amélioration seule qui se caractérise par son faible poids (seulement 1.9% des effectifs) est également en diminution (-1.7%). A l'inverse, les opérations dans l'acquisition avec amélioration progressent de 5.2%.*

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

	2006		2007		2008		Evolution	
							06/07	07/08
<i>Construction ou acquisition d'un logement neuf</i>	26 705	53.1%	21 844	51.3%	17 714	47.2%	-18.2%	-18.9%
<i>Acquisition avec amélioration</i>	5 964	11.9%	6 226	14.6%	6 549	17.5%	4.4%	5.2%
<i>Acquisition sans amélioration</i>	16 167	32.2%	13 840	32.5%	12 557	33.5%	-14.4%	-9.3%
<i>Amélioration</i>	1 445	2.9%	710	1.7%	698	1.9%	-50.9%	-1.7%
Ensemble	50 281	100%	42 620	100%	37 518	100%	-15.2%	-12.0%

Le montant moyen d'opération (annexe 4) reste stable pour les opérations dans l'acquisition avec amélioration (-0.5% après +8.9% en 2007) et sans amélioration (-0.6% après +2.6% en 2007), tandis qu'il continue d'augmenter dans le neuf à un rythme moins soutenu (+1.3% contre +4.4% en 2007) et va jusqu'à atteindre 7% pour l'amélioration seule (à relativiser compte tenu de la faiblesse de l'effectif). Ainsi, comme les années précédentes, le neuf reste la catégorie la plus chère avec 155 800 € en 2008, suivi de très près par l'acquisition seule à 147 500 €. Les acquisitions avec amélioration et les améliorations seules ont un montant moyen d'opération respectif de 135 850 € et 122 560 €.

S'agissant de la différenciation de l'Ile de France et de la province, l'augmentation du nombre des PAS distribués au titre de la génération 2008 est plus importante en Ile de France (+26.9%) qu'en province (+16.5%). Concernant la répartition des opérations selon le type d'acquisition par rapport à l'ensemble, nous constatons une diminution dans l'ancien en Ile de France (79.2% contre 83.7% en 2007) et une augmentation dans le neuf en province (49.9% contre 46.1% en 2007). Autrement dit, en Ile de France, 4 sur 5 acquéreurs se tournent vers l'ancien alors qu'en province, à peu près 1 sur 2 des opérations sont effectuées dans le neuf. *Malgré une baisse générale de 12% pour les mises en force 2008 par rapport à celles de 2007, les opérations en Ile de France se sont accrues de 2.3%, tandis qu'en province la baisse est de 13.6%. Les opérations dans l'ancien sont dominantes en Ile de France passant de 76.4% en 2007 à 78.0% en 2008 ; la part du neuf en province est en baisse d'environ 4 points.*

Structure des PAS de la génération 2008 par zone et par type d'opération

	Ile-de-France		Province		Ensemble	
Construction ou acquisition d'un logement neuf	889	20.8%	16 341	49.9%	17 230	46.6%
Acquisition avec amélioration	235	5.5%	6 296	19.2%	6 531	17.6%
Acquisition sans amélioration	3 139	73.3%	9 410	28.8%	12 549	33.9%
Amélioration	18	0.4%	676	2.1%	694	1.9%
Ensemble	4 281	100%	32 723	100%	37 004	100%

Le coût moyen d'opération et le montant moyen de PAS demeurent nettement plus importants en Ile de France qu'en province, respectivement de 21.7% et de 32.8%. Concernant l'évolution de 2007 à 2008 en Ile de France, le montant moyen d'opération reste quant à lui assez stable dans l'ensemble (+1.3%). Une baisse est observée dans le neuf (-1.7%) et une augmentation sensible de 4.8% dans l'acquisition avec amélioration.. En province, le montant moyen d'opération varie peu (+0.3%). Il est en hausse de 1.1% dans le neuf contrairement à l'acquisition avec amélioration où il diminue de 1.9%. S'agissant du montant moyen du PAS, il décroît de 2.9% pour l'ensemble des opérations. Cette baisse affecte tous les types d'opérations, à l'exception de l'amélioration seule (+2.7% sur un an) : -4.6% dans le neuf, -2.6% dans l'acquisition avec amélioration, -1.8% dans l'ancien sans travaux.

Coût moyen d'opération et montant du PAS par zone d'opération de la génération 2008

	Ile-de-France		Province		Ensemble	
	Opération	PAS	Opération	PAS	Opération	PAS
Construction ou acquisition d'un logement neuf	198 692	144 578	153 755	97 827	155 825	100 239
Acquisition avec amélioration	167 839	110 183	134 700	83 828	135 849	84 776
Acquisition sans amélioration	172 145	117 043	139 572	88 571	147 539	95 693
Amélioration	152 513	97 869	121 752	81 090	122 557	81 526
Ensemble	176 960	122 304	145 349	92 126	148 850	95 617

Si on considère maintenant les montants d'opération et de PAS en fonction du revenu mensuel, le coût représente 5 ans et 10 mois et le PAS représente 3 ans et 9 mois pour l'ensemble. Comme en 2007, la différence reste très marquée entre l'Ile de France et la province puisque les coûts y

sont respectivement de 6 ans et 4 mois et 5 ans et 9 mois et les PAS de 4 ans et 4 mois et 3 ans et 8 mois de revenu. L'acquisition sans travaux reste de ce point vue l'opération la plus chère (5 ans et 11 mois), suivie tout près par le neuf (5 ans et 10 mois). Cependant en Ile de France, les opérations les plus importantes en mois de revenus sont celles dans l'acquisition avec travaux (6 ans et 7 mois contre 6 ans et 9 mois en 2007) et dans le neuf qui représente environ 6 ans et 5 mois de revenus (6 ans et 4 mois en 2007).

La baisse de la quotité (-1.9 point pour l'ensemble de PAS de la génération 2008) est plus importante en province (-2.1 points contre -1.1 point en Ile de France) et elle y demeure nettement plus basse qu'en Ile de France, particulièrement dans le neuf (-9.1 points par rapport à l'Ile de France) et dans l'acquisition sans amélioration (-4.5 points par rapport à l'Ile de France).

En distinguant par type d'opération, il s'avère que la baisse de la quotité du PAS est plus importante dans le neuf en province (-3.8 points contre -2.4 points en Ile de France), et dans l'acquisition avec travaux en Ile de France (-3.7 points contre -1.2 point en province). La quotité évolue légèrement à la baisse dans l'acquisition sans amélioration (-1.0 point en Ile de France et -0.1 en province).

Quotité moyenne du montant du PAS dans le coût d'opération en 2008

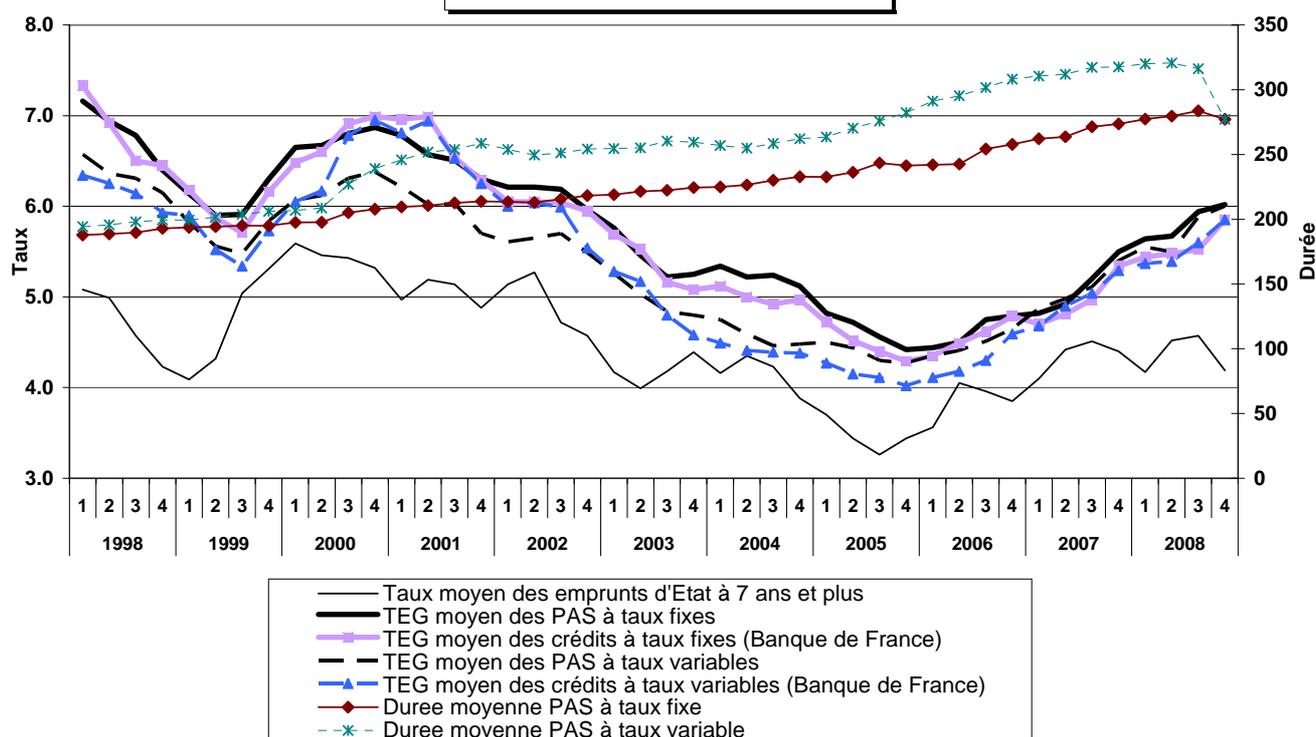
	Ile-de-France	Province	Ensemble
Construction ou acquisition d'un logement neuf	72.8%	63.6%	64.3%
Acquisition avec amélioration	65.6%	62.2%	62.4%
Acquisition sans amélioration	68.0%	63.5%	64.9%
Amélioration	64.2%	66.6%	66.5%
Ensemble	69.1%	63.4%	64.2%

Caractéristiques du prêt PAS

Le montant moyen d'un PAS est en baisse de 2.3% par rapport à la génération 2007 pour le même coût moyen d'opération (+0.6% après une hausse de 3.2% en 2007). Leur évolution ne suit pas la même tendance selon le type d'opération. En effet, la baisse du PAS est plus sensible pour les opérations dans le neuf et dans l'acquisition-amélioration (respectivement -4.1% et -2.4%) tandis qu'elle est de 0.6% en acquisition sans amélioration. Le montant moyen du PAS est en augmentation pour les opérations dans l'amélioration seule (+2.9%). Enfin, le coût moyen d'opération est en légère hausse de 1.3% dans le neuf et va jusqu'à atteindre 7% dans l'amélioration seule, pour s'établir à 122 600€ le niveau le plus haut depuis l'origine du dispositif. *Concernant les mises en force de l'année 2008, le montant moyen du PAS et le coût moyen d'opération se stabilisent pour l'ensemble des opérations (+0.5%). Les tendances d'évolution du coût moyen d'opération constatées pour la génération 2008 y sont les mêmes. S'agissant du montant moyen du PAS, il est en hausse de 2.3% dans le neuf et de 3.1% dans l'amélioration seule. Comme pour la génération 2008, il est en baisse moins prononcée dans l'acquisition avec travaux (-1.3%) et reste stable dans l'ancien sans travaux (-0.2%)*

Le graphique ci-après montre que l'évolution des taux d'intérêt des PAS a été parallèle à celle des taux des prêts immobiliers libres jusqu'à fin 2006. Relevant que le mécanisme du FGAS a permis à la clientèle « sociale » du PAS de bénéficier de conditions de taux globalement aussi avantageuses que l'ensemble des bénéficiaires de crédit immobilier : dès le 1^{er} trimestre 2007 et jusqu'au début du 2^e semestre 2008, les courbes remontent et pratiquement se confondent, puis s'écarte un peu au cours du 2^e semestre 2008. L'étude des taux en corrélation avec la durée du prêt montre que l'allongement sensible des durées d'emprunts, lié à la remontée des taux, accompagné de la stabilisation du revenu moyen et du coût d'opération, permet in fine aux acquéreurs d'avoir des mensualités plus raisonnables.

Evolution des taux d'intérêt



En 2008, le taux nominal constant moyen des PAS, dans l'ensemble, continue sa hausse, amorcée en 2006 : 3.91% en 2006, 4.37% en 2007 et 5.04% en 2008 (+67 points de base en un an). Le taux nominal constant moyen progresse de 0.72% dans l'acquisition seule, s'accroît de près de 0.67% dans l'acquisition-amélioration et de 0.65% dans le neuf. *Quant aux mises en force en 2008, il apparaît que le taux nominal moyen est le même que celui de la génération 2008, mais en hausse plus forte (+74 points de base sur un an pour l'ensemble des opérations), notamment dans le neuf (+74 points de base) et dans l'acquisition seule (+76 points de base) ; s'agissant des autres types d'opérations, le taux progresse au même rythme que celui de la génération 2008.*

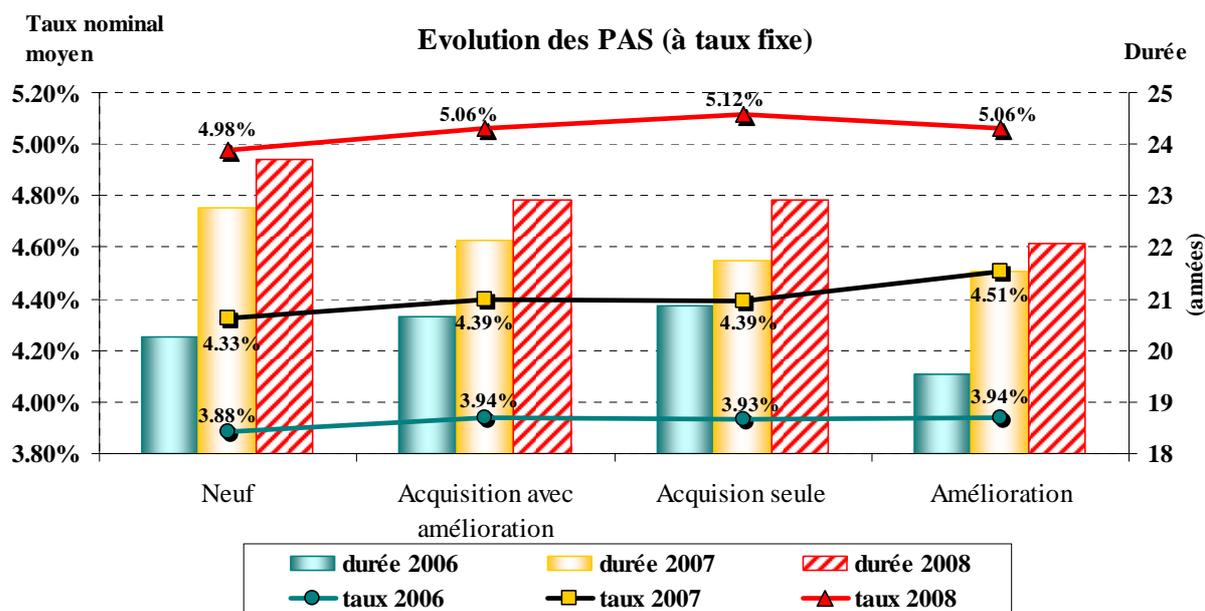
Au regard du type d'acquisition, les trois générations 2006, 2007 et 2008 sont marquées par des taux légèrement plus faibles pour les opérations dans le neuf. Par contre, tous types d'opérations confondus, les taux d'intérêt sont en constante augmentation de 2006 à 2008. En 2006, le taux moyen est de 3.88% dans le neuf contre 3.94% dans les autres types d'acquisition. En 2007, le taux atteint 4.33% dans le neuf, 4.39% pour l'acquisition dans l'ancien (avec ou sans amélioration) et 4.51% pour l'amélioration seule. En 2008, il s'établit à 4.98% pour les opérations dans le neuf, à 5.06% pour l'acquisition avec amélioration et amélioration seule, et à 5.12% pour l'acquisition sans travaux. Quel que soit le type d'opération, la durée des PAS à taux

fixe progresse constamment et atteint 23 ans et 3 mois en 2008. Cependant, la progression est en net retrait par rapport à celle de 2007 (+12 mois après +21 mois pour l'ensemble des opérations) : +11 mois en 2008 après +30 mois en 2007 dans le neuf ; +7 mois en 2008 après +24 mois en 2007 dans l'amélioration; +9 après +18 mois dans l'acquisition avec amélioration et +14 mois en 2008 après +11 mois en 2007 dans l'acquisition seule.

Durée moyen des PAS à taux fixe (en mois)

	2006	2007	2008
Construction ou acquisition d'un logement neuf	243	273	284
Acquisition avec amélioration	248	266	275
Acquisition sans amélioration	250	261	275
Amélioration	234	258	265
Ensemble	246	267	279

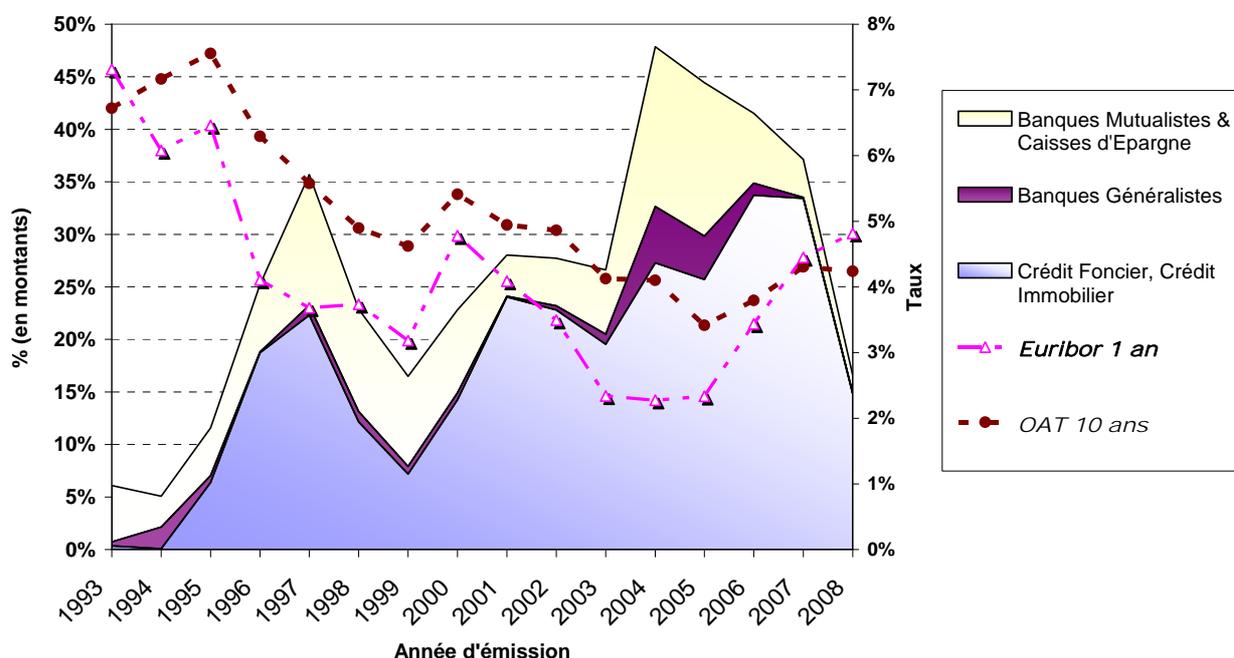
S'agissant des mises en force de l'année 2008, l'ensemble des observations pour le taux nominal moyen reste valable. Concernant la durée selon le taux nominal moyen et le type d'opération, l'allongement de la durée est plus important que celui des mises en force de 2007 (+18 mois après +11 mois pour l'ensemble des opérations). Cette progression influence en particulier les opérations dans le neuf (+24 mois après +10 mois) et dans l'acquisition sans travaux (+15 mois après +10 mois).



La proportion de PAS à taux révisable par année d'émission⁹ selon les principaux réseaux de distribution est mise en regard de l'évolution de l'OAT 10 ans au cours du temps dans le graphique ci-après :

⁹ 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 longs.

**Evolution par année d'émission de la proportion (en montants)
de PAS à taux révisables selon le réseau de distribution**

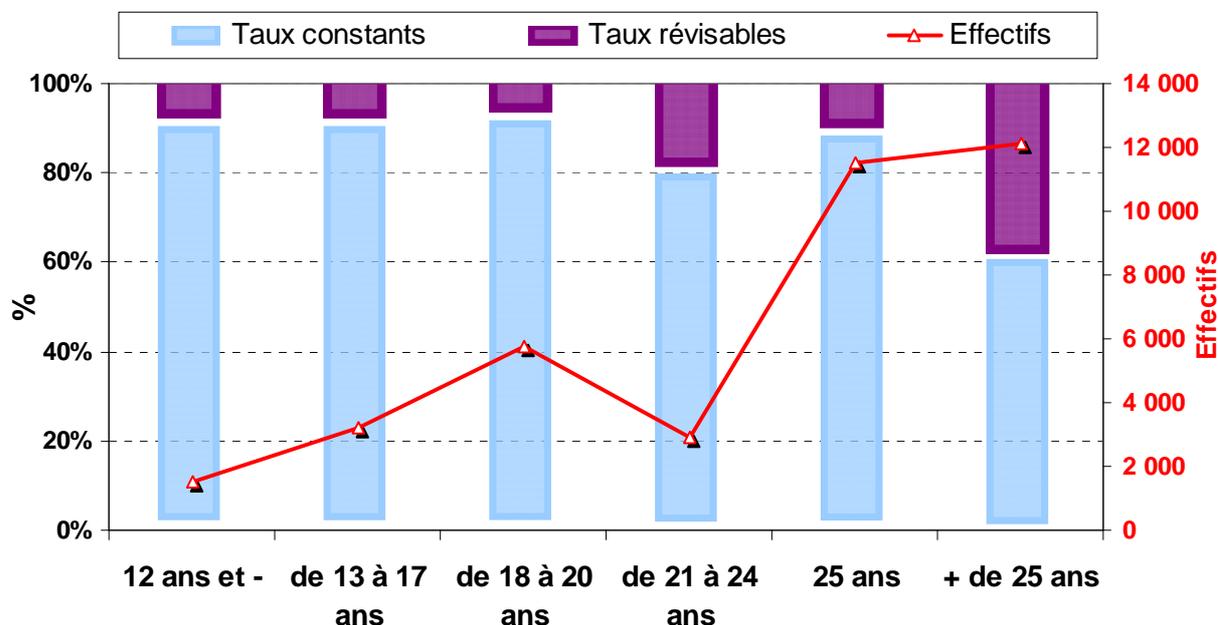


La part des PAS à taux révisable a connu deux phases ascendantes depuis 1993 : d'une part, entre 1996 et 1998 où la hausse remarquable de la part des PAS à taux révisable (avec un pic à 35.7% en 1997) s'est accompagnée d'une forte baisse des taux longs et d'autre part, une progression graduelle depuis 1999 (16.5% des opérations financées par un PAS) avec une forte accélération pour atteindre le point le plus haut en 2004 avec 47.9% de l'ensemble, alors que la diminution des taux rend l'endettement à taux fixe logiquement plus avantageux pour les emprunteurs. L'année 2005 a vu la proportion des PAS à taux révisable diminuer à 44.4%, les taux atteignant dans le même temps le niveau historiquement le plus bas avec 3.41%. La part des PAS à taux variables émis en 2008 s'est très réduite par rapport aux PAS émis en 2007 : 16.6% contre 37.1%. Cela s'est traduit par une sensible remontée des taux depuis 2006, même s'ils sont en légère baisse en 2008 (en moyenne 3.79% en 2006, 4.30% en 2007 et 4.24% en 2008 pour l'OAT). Cette hausse s'explique par le fait que l'Euribor 1 an (référence très fréquente pour l'indexation des prêts à taux révisable) a dépassé l'OAT (4.45% en 2007 et 4.81% en 2008 pour l'Euribor 1 an), pour la première fois depuis 1993, et par la suppression des taux d'appel depuis mai 2008. La tendance à la diminution du nombre des prêts à taux révisable se poursuit dans tous les établissements de crédit, surtout dans les banques mutualistes qui voient leur proportion de PAS à taux révisable baisser fortement et atteignent le niveau de 1999, les autres groupes

regagnant la position de 2000. La hausse des taux et la détérioration de conjoncture économique qui n'est pas propice aux emprunts (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.

La part des PAS à taux révisables (en montants distribués) représente un poids important pour les prêts de longue durée, cependant leur part est presque deux fois réduite par rapport à celle de la génération 2007.

Part des taux constants/ taux révisables par tranche de durée sur les PAS de la génération 2008

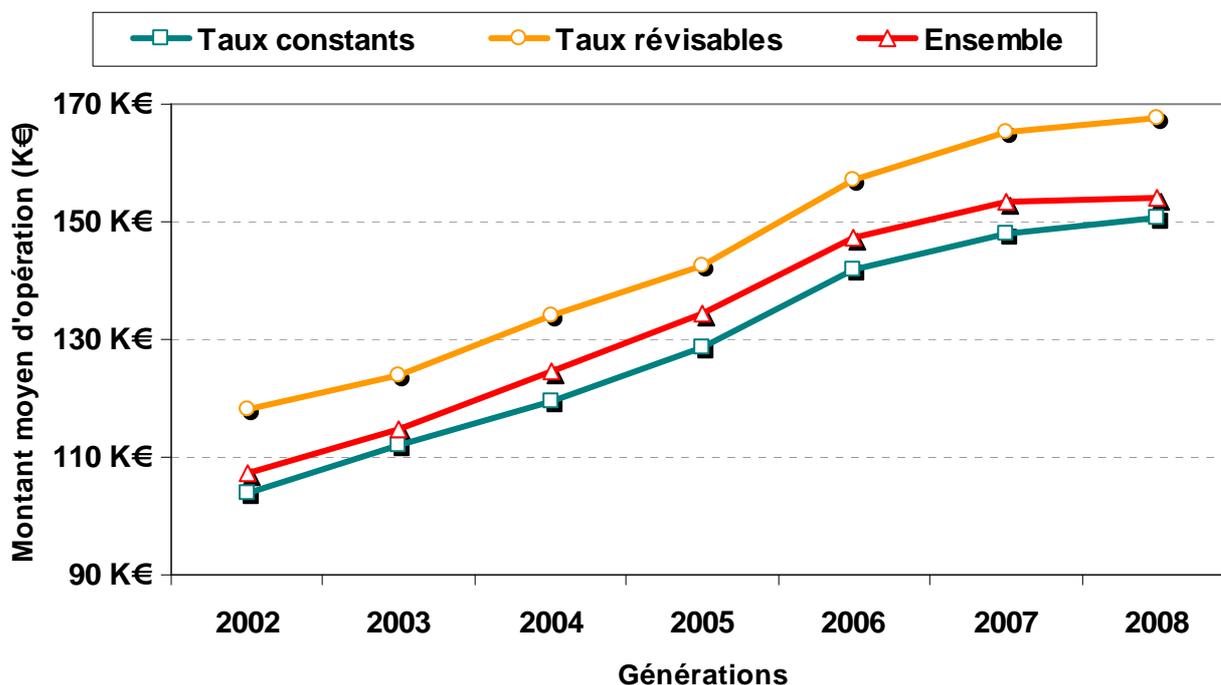


En effet, la proportion moyenne de taux révisables est de 22.5% sur la génération 2008 contre 36.9% de la génération précédente. Cette part évolue de 8.5% pour les PAS à durée inférieure ou égale à 12 ans (11.0% en 2007), à 39.0% pour les prêts d'une durée supérieure à 25 ans (68.3% en 2007).

Rappelons que si le taux fixe reste stable tout au long de la durée du prêt, le taux variable évolue selon un indice public. Ainsi, une diminution du taux serait favorable à l'emprunteur (coût du prêt plus faible) alors qu'une augmentation accroîtrait les intérêts à rembourser. La remontée des taux actuels est susceptible d'avoir pour effet la fragilisation des emprunteurs ayant contracté des PAS à taux variable qui pourront voir la durée de leurs PAS se rallonger ou leurs mensualités

augmenter, dans la limite des plafonds réglementaires. Ce risque de fragilisation est accentué par la présence importante des taux révisables parmi les prêts de longue durée car, dans ce cas, la durée plafond sera atteinte plus rapidement et la répercussion de la hausse des taux se fera donc sentir sur la mensualité. Ce constat est d'autant plus préoccupant que les taux révisables influencent les montants d'opération les plus importants (cf. le graphique ci-après) ; toutefois, aucune augmentation des incidents de paiement n'a été constatée en 2008.

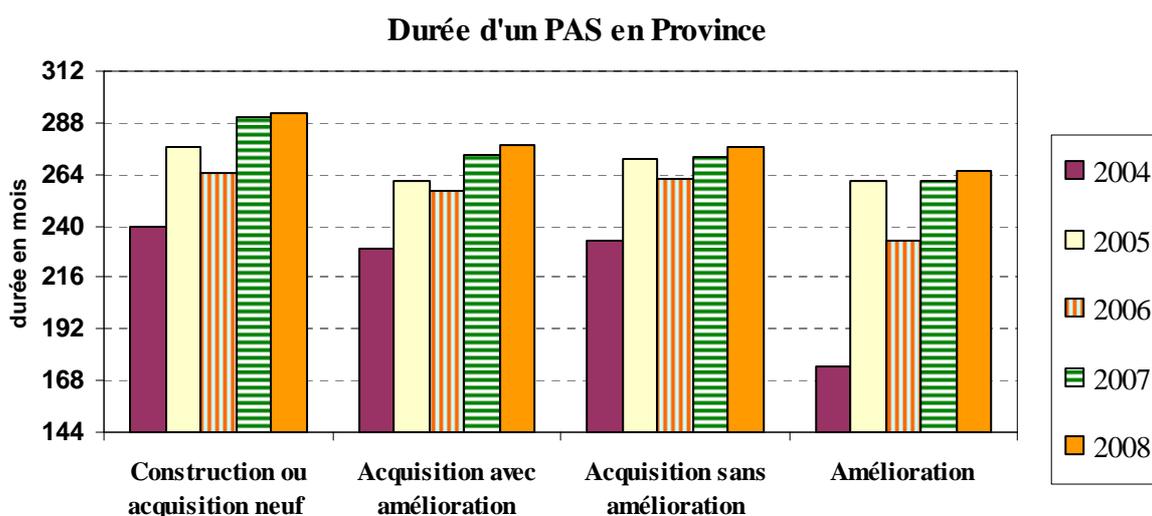
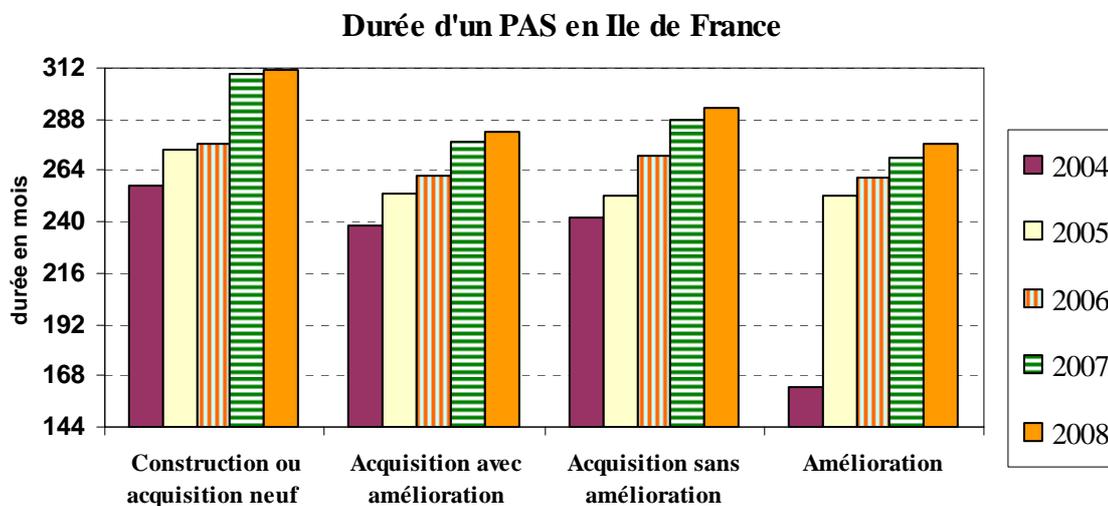
Evolution du montant moyen d'opération selon le type de taux



Par ailleurs, tous types de taux confondus, la durée des PAS continue à s'allonger, passant de 237 mois (soit 19 ans et 9 mois) en 2004 à 286 mois (soit 23 ans et 10 mois) en 2008, parallèlement à la légère baisse du montant des PAS, à la stabilisation du montant d'opération et à la remontée des taux. On remarque toutefois un ralentissement de la progression de la durée moyenne : +4.1 mois après 18.5 en 2007. La part des PAS d'une durée supérieure ou égale à 25 ans (64% en effectifs) s'est accrue de 2% après 11% en 2007. Concernant les PAS mis en force en 2008, la durée des PAS s'établit presque au niveau de la génération 2008 (285 mois, soit 23 ans et 9 mois), mais s'est allongée de 8.6 mois sur un an après 12.2 en 2007.

Comme cela est visible sur les graphiques ci-après, s'agissant de la durée selon la zone géographique, l'allongement de la durée entre 2007 et 2008 est similaire, que ce soit en Ile de

France ou en province. La durée moyenne demeure donc un peu plus longue en Ile de France avec 24 ans et 8 mois contre 23 ans et 8 mois en province.



En distinguant la durée moyenne d'emprunt selon le type d'opération, la hausse est de 5 mois dans l'acquisition sans travaux, de 2 mois dans le neuf et de 4 mois pour les autres opérations. *En ce qui concerne les mises en force en 2008, la progression la plus forte est dans le neuf (+12 mois) et de 6 mois pour les opérations dans l'ancien.* En 2008, le neuf reste le type d'opération avec la durée moyenne d'emprunt la plus longue (24 ans et 5 mois). Dans l'ancien, on note peu de différence entre l'acquisition seule (23 ans et 5 mois) et l'acquisition-amélioration avec 23 ans et 2 mois et une durée plus faible pour l'amélioration seule avec 22 ans et 2 mois. *S'agissant des mises en force intervenues en 2008, les tendances restent les mêmes.*

Caractéristiques des ménages

Le revenu mensuel moyen de l'année N¹⁰ des ménages bénéficiaires d'un PAS en 2008 progresse de 1.1% pour s'établir à 2 141 € après une stabilisation en 2007 (-0.4%) autour de 2 120 €. *Il reste assez stable en ce qui concerne les seules mises en force intervenues durant l'année 2008 (-0.1% sur un an).*

Revenu mensuel moyen des bénéficiaires d'un PAS en euros

	2006	2007	2008	Evolution	
				06/07	07/08
Construction ou acquisition d'un logement neuf	2 222	2 272	2 234	2.3%	-1.7%
Acquisition avec amélioration	1 936	1 971	1 982	1.8%	0.5%
Acquisition sans amélioration	1 990	2 011	2 086	1.1%	3.7%
Amélioration	2 176	2 049	2 238	-5.8%	9.2%
Ensemble	2 127	2 119	2 141	-0.4%	1.1%

En distinguant la variation des revenus par type d'opération, les ménages ayant réalisé des opérations dans l'acquisition avec amélioration ont des revenus stables (+0.5%), ceux dans l'acquisition sans amélioration et dans l'amélioration seule ont vu leur revenu en augmentation sensible (+3.7% et +9.2%), tandis que les ménages ayant investi dans le neuf ont vu leur revenu moyen en baisse (-1.7%). Avant 2008, le revenu moyen des acquéreurs dans le neuf était largement supérieur aux revenus moyens des ménages finançant d'autres types d'opération. C'est encore davantage le cas pour l'investissement dans l'amélioration seule en 2008. *Les observations sont les mêmes en ce qui concerne les mises en force de 2008.*

¹⁰ Le calcul du revenu mensuel moyen de l'année N a été effectué, de fait, sur un échantillon de taille relativement réduite (seulement 33% des déclarations), 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 après conversion en revenus salariaux annuels bruts (par division des RFR pour les offres émises avant le 1er avril 2007 par $0.72 = 0.9 \times 0.8$ et par 0.9 au delà) entre 2008 et 2007 (+0.04%).

La structure de répartition des emprunteurs PAS selon leur CSP reste assez stable sur les cinq dernières années observées et sans changement significatif entre 2007 et 2008. La répartition fait toujours apparaître un poids prépondérant des ouvriers et des employés qui réalisent ensemble près de 2/3 des opérations. En y ajoutant les professions intermédiaires, cela donne 83.7% des opérations. En 2008, la part de cette dernière catégorie socio-professionnelle continue à se replier de 1.1 point. L'évolution en effectifs, entre 2008 et 2007, est à la hausse, en raison de la taille réduite de la génération 2007 et se retrouve dans toutes les CSP.

Évolution de la CSP des emprunteurs bénéficiaires d'un PAS

	2006		2007		2008		Evolution	
							06/07	07/08
Agriculteurs	1 369	2.2%	555	1.8%	789	2.1%	-59.5%	42.2%
Artisans, commerçants	2 063	3.3%	1 267	4.0%	1 444	3.9%	-38.6%	14.0%
Cadres	3 010	4.8%	1 445	4.6%	1 777	4.8%	-52.0%	23.0%
Prof. Intermédiaires	11 969	19.0%	5 698	18.1%	6 293	17.0%	-52.4%	10.4%
Employés	18 562	29.4%	9 384	29.8%	11 022	29.8%	-49.4%	17.5%
Ouvriers	22 709	36.0%	11 445	36.4%	13 653	36.9%	-49.6%	19.3%
Retraités	718	1.1%	343	1.1%	517	1.4%	-52.2%	50.7%
Inactifs	2 728	4.3%	1 331	4.2%	1 509	4.1%	-51.2%	13.4%
Ensemble	63 128	100%	31 468	100%	37 004	100%	-50.2%	17.6%

Le coût d'opération estimé en mois de revenus varie selon la CSP de 65.1 mois pour les agriculteurs à 84.6 mois pour les retraités. Pour les catégories les plus représentées, il équivaut à 66.9 mois pour les ouvriers, 72.9 mois pour les employés, 69.3 pour les professions intermédiaires et 67.4 mois pour les cadres. Pour les employés, le PAS accordé est d'environ 45.8 mois, mais pour les agriculteurs et les retraités, il est d'environ 35 mois.

Sur les mises en force intervenues en 2008, la répartition par CSP ne diffère pas des constats relatifs à la génération 2008.

Évolution de la CSP des emprunteurs bénéficiaires d'un PAS mis en force en 2006-2008

	2006		2007		2008		Evolution	
							06/07	07/08
Agriculteurs	1 030	2.0%	863	2.0%	801	2.1%	-16.2%	-7.2%
Artisans, commerçants	1 707	3.4%	1 570	3.7%	1 454	3.9%	-8.0%	-7.4%
Cadres	2 464	4.9%	1 926	4.5%	1 797	4.8%	-21.8%	-6.7%
Prof. Intermédiaires	9 471	18.8%	7 840	18.4%	6 409	17.1%	-17.2%	-18.3%
Employés	14 968	29.8%	12 486	29.3%	11 172	29.8%	-16.6%	-10.5%
Ouvriers	17 895	35.6%	15 651	36.7%	13 828	36.9%	-12.5%	-11.6%
Retraités	535	1.1%	486	1.1%	532	1.4%	-9.2%	9.5%
Inactifs	2 211	4.4%	1 798	4.2%	1 525	4.1%	-18.7%	-15.2%
Ensemble	50 281	100%	42 620	100%	37 518	100%	-15.2%	-12.0%

Alors que le revenu de l'ensemble des emprunteurs est en légère augmentation de 1.1%, celui des retraités augmente de 5.3% et près d'1 % pour les ouvriers et les cadres. Il diminue de 5.1% pour les agriculteurs et reste stable pour les autres catégories socioprofessionnelles. *S'agissant des mises en force de l'année 2008, le revenu de l'ensemble des emprunteurs reste stable par rapport aux mises en force de 2007 (-0.1%) et affiche des disparités selon les CSP : +4.6% pour les retraités, +1.7% pour les artisans et commerçants. Pour les CSP les plus représentées, il reste stable (+0.2% pour les ouvriers, -0.6% pour les employés et -1.0% pour les professions intermédiaires).*

En ce qui concerne la composition des ménages, la proportion des ménages composée de deux personnes et moins s'établit à 34.1% de l'ensemble (dont 17.6% pour les personnes seules), stable par rapport à la génération 2007. La part des ménages de 3 personnes et plus reste stable, 65.9% des opérations, avec cependant une légère baisse pour les familles de 3 et 4 personnes qui perdent respectivement 0.3 et 0.4 points par rapport à la génération précédente au profit d'une part des ménages de 2 personnes et d'autre part des ménages de 5 personnes et plus. La classe la plus représentée reste celle des familles de 4 personnes.

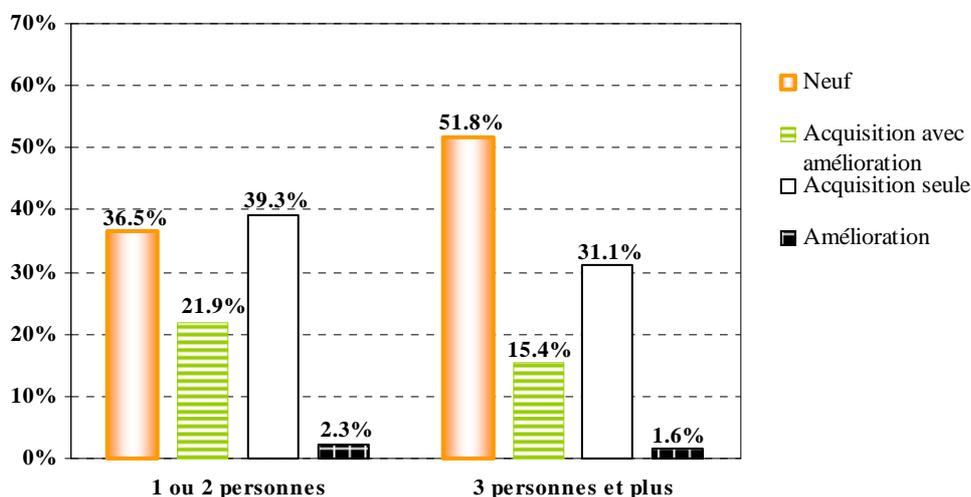
Quant aux mises en force intervenues en 2008, la répartition selon la configuration familiale reste similaire à la génération 2008. En termes d'évolution, la part des ménages de deux personnes et moins s'accroît de 0.9 point par rapport aux mises en force de 2007. La part des ménages de 3 personnes et plus diminue légèrement et s'établit à 65.8%. Comme pour les mises en force de 2007, cette tendance à la baisse concerne les familles de 3 et 4 personnes qui perdent respectivement 0.8 et 1.0 points.

Tout comme pour les générations 2006 et 2007, sur l'ensemble des opérations de la génération 2008, le nombre moyen de personnes par ménage reste stable à 3.2 personnes. Il est plus faible dans l'ancien (3.0 personnes) que dans le neuf (3.4 personnes). A l'inverse de la génération précédente, la génération 2008 est marquée par le changement du profil des familles (3 personnes et plus) qui investissent en majorité dans le neuf (51.2%), tandis que les petits ménages (1 et 2 personnes) préfèrent toujours investir dans l'ancien (63.5%). Cependant, le nombre d'opérations réalisées par les petits ménages dans le neuf s'est accru fortement de 5.2% à 36.5% contre 31.3% en 2007.

S'agissant des mises en force de 2008, les ménages de 1 ou 2 personnes achètent plutôt un logement dans l'ancien (60.3% contre 58.2% pour les mises en force de 2007), tandis que les

familles (3 personnes et plus) investissent davantage dans le neuf (52.3% contre 57.0% pour les mises en force de 2007).

Opérations réalisées par taille de ménage en 2008



En affinant l'analyse, on constate que les ménages d'une seule personne achètent pour 43% (50% en 2007) un logement ancien sans amélioration (contre 34% pour l'ensemble, soit -4 points par rapport à la génération précédente). Les autres ménages se portent plus majoritairement sur une acquisition neuve : la proportion variant autour de 44% pour les ménages de 2 personnes ou de 6 personnes et plus à 55% pour les ménages de 4 personnes (contre 47% dans l'ensemble). Ces observations restent valables quant aux mises en force de l'année 2008.

Répartition par taille de ménage et par type d'opération

Taille de ménage	Neuf		Acquisition-amélioration		Acquisition seule		Amélioration		Ensemble
Personne seule	2 012	11.7%	1 506	23.1%	2 832	22.6%	181	26.1%	17.6%
2 personnes	2 593	15.0%	1 260	19.3%	2 130	17.0%	115	16.6%	16.5%
3 personnes	3 844	22.3%	1 245	19.1%	2 323	18.5%	135	19.5%	20.4%
4 personnes	4 938	28.7%	1 365	20.9%	2 542	20.3%	151	21.8%	24.3%
5 personnes	2 824	16.4%	804	12.3%	1 815	14.5%	71	10.2%	14.9%
6 personnes et plus	1 019	5.9%	351	5.4%	907	7.2%	41	5.9%	6.3%
Ensemble	17 230	100%	6 531	100%	12 549	100%	694	100%	100%
moyenne du nombre de personnes	3.4		3.0		3.1		2.9		3.2

La décomposition de l'évolution du revenu mensuel moyen entre 2008 et 2007 par taille de ménage montre qu'à l'exception des ménages de 5 personnes et plus (qui restent stables), plus le ménage est petit, plus l'augmentation de revenu est importante, ce qui est renversement total de situation par rapport aux années précédentes (en 2007 par rapport à 2006, le revenu moyen diminue de 1% pour les ménages de 2 à 5 personnes et augmente de 1.5% pour les ménages de 6

personnes et plus, restant stable pour les personnes seules ; s’agissant de l’évolution du revenu en 2006, il croît plus rapidement avec la taille du ménage). S’agissant du coût moyen d’opération, il est stable pour les familles (3 personnes et plus) et progresse de 2.5% pour les personnes seules, et 2 fois moins vite pour les ménages de 2 personnes (+1.2%) Au regard du montant moyen du PAS, les évolutions à la baisse se situent de 2.9% pour les personnes seules en se redressant jusqu’à -0.5% pour les ménages de 6 personnes et plus.

Évolution entre 2008 et 2007 du coût moyen d’opération, du montant moyen et des revenus

	Coût moyen d'opération	Montant moyen du PAS	Revenu mensuel moyen
Personne seule	2.5%	-2.9%	7.5%
2 personnes	1.2%	-2.8%	5.8%
3 personnes	0.1%	-3.2%	0.5%
4 personnes	-0.3%	-2.0%	0.9%
5 personnes	0.1%	-2.2%	-0.3%
6 personnes et +	0.1%	-0.5%	0.0%
Ensemble	0.6%	-2.3%	1.1%

Les personnes seules s’engagent dans des opérations représentant 78 mois de revenus (contre 82 mois de la génération précédente) avec un PAS équivalant à 43 mois (contre 48 mois de la génération précédente). Pour les ménages de 2 personnes, ces ratios sont respectivement 71 mois et 43 mois. Les opérations des ménages de 3 personnes et plus valent 69 à 70 mois de revenus avec des montants de PAS croissant avec la taille du ménage (de 44 à 49 mois).

La quotité du PAS augmente avec la taille du ménage (de 55.4% pour une personne seule à 71.2% pour 6 personnes et plus).

Sur l’ensemble des PAS mis en force en 2008, les évolutions sont les suivantes :

- *l’évolution annuelle du revenu des ménages, qui annonce une certaine stabilité par rapport aux mises en force de 2007 (-0.1%), cache une disparité importante entre les petits ménages et les familles (3 personnes et plus). Ainsi, les petits ménages (2 personnes et moins) ont leur revenu en forte progression : +6.5% pour les personnes seules et +4.8% pour les ménages de 2 personnes. Les familles (3 personnes et plus) affiche une légère baisse qui varie de -0.3% pour les ménages de 3 personnes à -1.2% pour les ménages de 6 personnes et plus ;*

- le coût moyen d'opération selon la configuration familiale évolue pratiquement de la même manière que celui de la génération 2008 avec une progression moins prononcée pour les personnes seules (+1.8%);
- le montant moyen du PAS diminue de 2.0% pour les personnes seules et reste stable pour les ménages de 2 et 3 personnes. Il connaît une hausse s'agissant des ménages de 4 personnes (+1.7%) qui ralentit avec la taille des ménages (+1.5% pour les ménages de 5 personnes et +0.6% pour ceux de 6 et plus personnes) ;
- mêmes conclusions pour la quotité du PAS.

La répartition des PAS de la génération 2008 selon la situation familiale est dans la continuité des générations précédentes, les couples mariés continuent à perdre en proportion (-1.7 point après -4.0 points en 2007) au profit des divorcés/séparés et des couples vivant maritalement. Sur un plus long terme, depuis 1997, même si la part des emprunteurs mariés est toujours dominante (39.6% en 2008), elle continue à diminuer régulièrement (-27.2 points depuis 1997) alors que celle des emprunteurs vivant maritalement ne cesse d'augmenter (+13.3 points depuis 1997). Par ailleurs, la part des couples (mariés ou vivant maritalement) passe de 81% de 1997 à 2001 à 67% en 2008, essentiellement au profit des célibataires qui passent de 13% en 1997 à 24.0% en 2008. Pour les mises en force de l'année 2008, la situation familiale présente les mêmes tendances que celle de la génération 2008 avec une baisse plus importante des acquéreurs mariés (-2.6 points).

Situation familiale des bénéficiaires d'un PAS

	2006		2007		2008	
Marié	28 619	45.3%	13 012	41.3%	14 669	39.6%
Vivant maritalement	16 208	25.7%	8 392	26.7%	10 236	27.7%
Célibataire	13 627	21.6%	7 471	23.7%	8 886	24.0%
Divorcé ou séparé	4 143	6.6%	2 303	7.3%	2 918	7.9%
Veuf	531	0.8%	290	0.9%	295	0.8%
Ensemble	63 128	100%	31 468	100%	37 004	100%

Les montants moyens d'opération restent quasiment les mêmes que ceux de la génération précédente pour les acquéreurs mariés ou divorcés, tandis qu'ils sont en légère hausse pour les célibataires et les couples vivant maritalement (+2.2% et +0.8%). Le revenu des emprunteurs ne formant pas un couple est en hausse sensible : +9.5% pour les veufs, +10.3% pour les célibataires et +2.0% pour les divorcés/séparés, alors que les ménages qui vivent en couple ont leur revenu stable par rapport à la génération précédente. La baisse générale du montant moyen

prêté du PAS affecte chaque situation familiale des emprunteurs : -0.8% pour les célibataires, -1.3% pour les emprunteurs mariés, -3% pour les emprunteurs vivant maritalement, -4% pour les divorcés et va jusqu'au -15% pour les veufs.

En regardant les mises en force en 2008, les tendances constatées sont similaires à la génération 2008. Les évolutions des revenus sont les mêmes. Le montant moyen prêté reste stable pour les emprunteurs vivant maritalement et les célibataires et affiche une hausse de 2.8% pour les acquéreurs mariés.

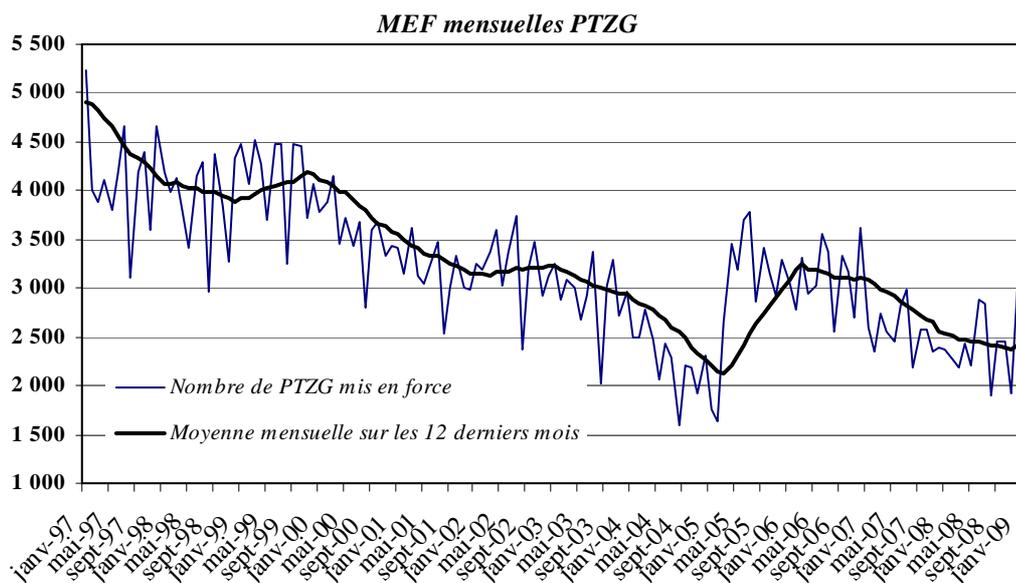
2.2 LES PRÊTS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2008

On recense 28 346 prêts à 0% garantis pour la génération 2008. Ils représentent 43.4% en effectifs et 12.4% en montants de la production totale des prêts garantis de la génération 2008 et 12.6% de l'ensemble des prêts à 0% au sens conventionnel de la génération 2008 en Métropole.

Génération	Nombre de prêts	Montant garanti (M€)
1995	3 772	60.1
1996	57 153	875.0
1997	49 825	795.1
1998	46 684	757.7
1999	49 963	826.5
2000	42 937	711.3
2001	37 875	638.6
2002	38 682	652.6
2003	35 211	595.7
2004	27 245	463.1
2005	35 810	603.3
2006	46 588	812.0
2007	23 053	394.4
2008	28 346	499.8
Total	523 144	8 685

Pour les seuls prêts mis en force en 2008, on dénombre 28 891 PTZG pour un montant prêté de 509.6 M€ (soit -5.5% en effectifs et -3.8% en montants par rapport aux mises en force de 2007).

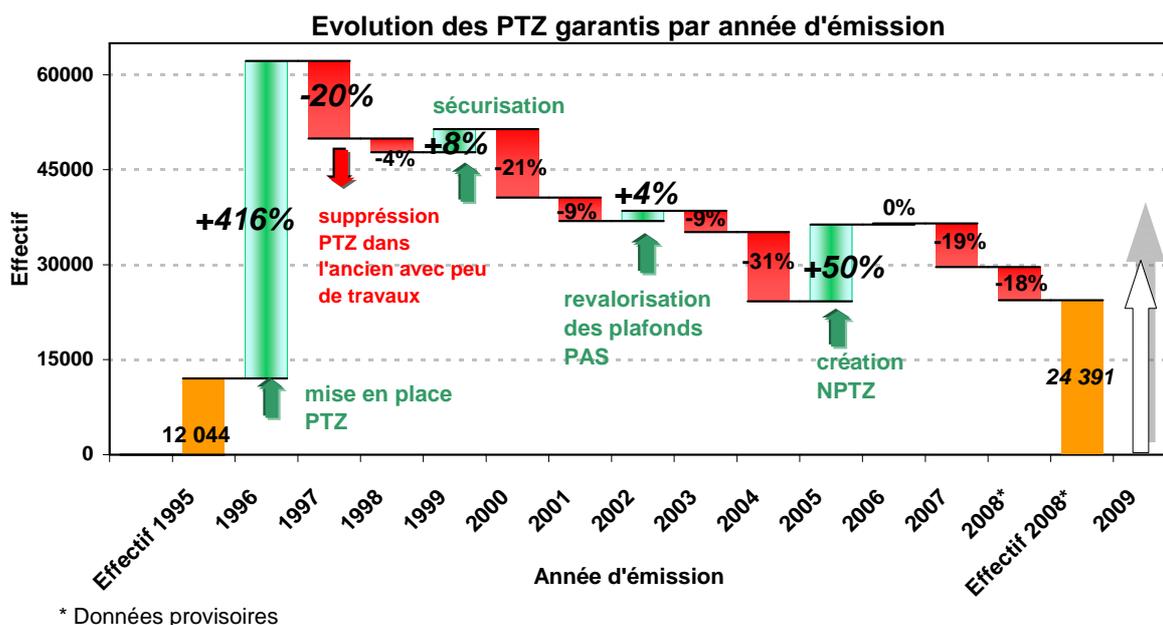
La moyenne mensuelle des mises en force en 2008 est de 2 408 prêts (contre 2 547 en 2007) avec un maximum de 2 954 prêts en décembre 2008.



En 2008, le montant moyen d'un prêt à 0% garanti est de 17 630 €, en hausse de 3.1% par rapport à 2007, pour financer une opération de 142 120 €(soit +1.1% sur un an) ; le montant du revenu mensuel moyen des emprunteurs est stable (2 120 €) par rapport à la génération 2007. (A titre indicatif, le revenu mensuel moyen des emprunteurs contractant à un PAS est en hausse de 1.1%, cf. supra page 41. *S'agissant des mises en force de l'année 2008, le montant moyen du PTZG et celui du coût d'opération sont en légère hausse par rapport aux mises en force 2007 (respectivement +1.8% et +1.1%). Par contre, le montant moyen du revenu mensuel¹¹ est en baisse de 1.2% sur un an. (Rappelons qu'en PAS le revenu moyen reste stable, cf. supra page 41).*

Comme pour les PAS, les réformes de 1996 (création PTZ), de 1999 (sécurisation), de 2001 (revalorisation des plafonds PAS), dont l'effet n'est observé qu'en 2002, et de 2005 (création NPTZ) ont entraîné des hausses significatives de la production des PTZG (respectivement +416%, +8%, +4% et +50%), mais tout de même moins prononcées par rapport à celles des PAS, surtout en 2002 (production des PAS en progression de 29%).

¹¹ Sous réserve de données disponibles et bien renseignées.



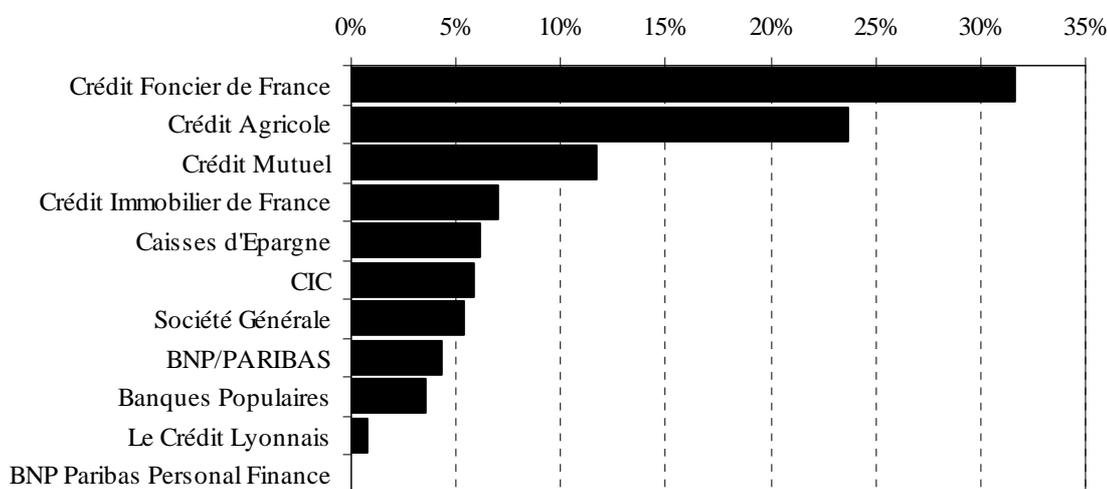
La revalorisation des plafonds PAS du 1^{er} novembre 2008 a permis d'avoir 427 nouveaux entrants des PTZ garantis qui sont au-dessus des anciens plafonds pour un total de 1 646 PTZG émis et mises en force entre le 1^{er} novembre et le 31 décembre 2008. L'observation des émissions entre le 1^{er} janvier et le 16 mai 2009 montrent qu'environ 1/3 d'entre elles ont profité du relèvement des plafonds. Le total des émissions sur cette période est en progression de l'ordre de 79% par rapport aux émissions de 2008, déclarées au 16 mai 2008 (observation faite sur le même rythme d'avancement des déclarations).

Répartition par établissements

La répartition des montants de prêts à 0% garantis par distributeur et son évolution sont très similaires à celles des PAS. Deux établissements distribuent à eux seuls plus de la moitié des prêts à 0% garantis : le Crédit Foncier (qui gagne 1 point, à 31.7%) et le Crédit Agricole (qui gagne 3.4 points à 23.7%). En ajoutant le Crédit Mutuel à ces deux établissements, ils comptabilisent presque 2/3 des montants des prêts à 0% garantis. En termes d'évolution, la hausse du Crédit Agricole et du Crédit Foncier se fait surtout au détriment du Crédit Mutuel (-3.2 points, à 11.7%), du Crédit Lyonnais (-0.8 point). Quant aux autres établissements, ils ont préservé leur part de marché de la génération 2007. *Quant aux mises en force intervenues au cours de 2008, la répartition des montants prêtés ne marque pas de différence par rapport à la génération 2008. S'agissant de l'évolution 2008/2007, la part des montants distribués par le*

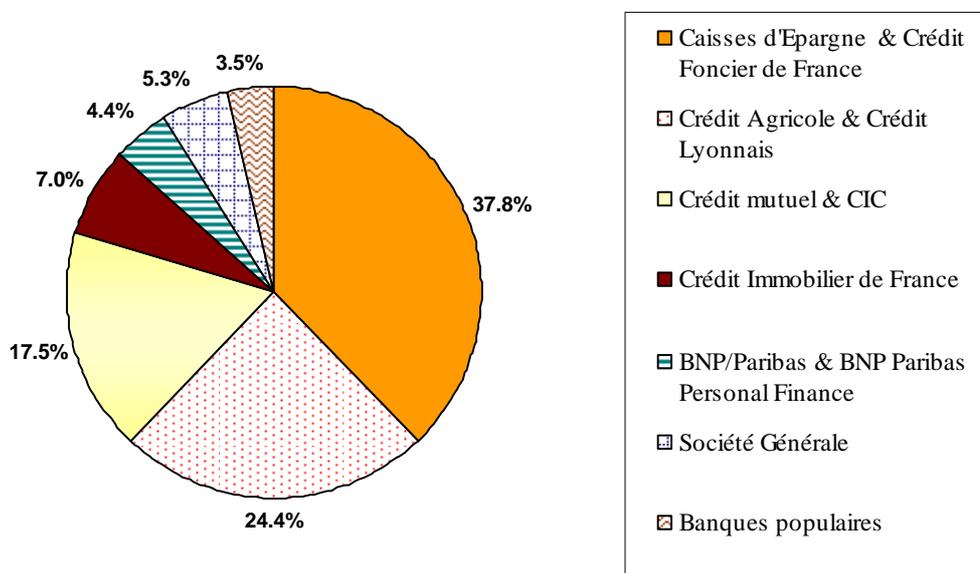
Crédit Mutuel est en baisse de 1.9% (11.5%) au profit du Crédit Foncier (+1 point) et des Banques Populaires (+0.6 point)

Parts de marché (en montants) des établissements de crédit en 2008



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

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



Le groupe Caisses d'Epargne et Crédit Foncier retrouve le premier rang avec une part de marché de 37.8% (+0.7 point). Il est suivi de près par l'ensemble Crédit Agricole et Crédit Lyonnais avec 24.4% de PTZG distribués en 2008 (contre 21.8% en 2007, soit +2.6 points sur un an). Vient ensuite, avec une part de marché de 17.5% (-3.7 points), le groupe Crédit Mutuel et CIC.

Quant aux mises en force de 2008, l'évolution des groupes est moins prononcée tout en restant très proche de la génération 2008. Ainsi, la part de marché du groupe du Crédit Mutuel et du CIC est en baisse de -1.7 point, se situant à 17.3%.

Le FGAS garantit 12.6% des prêts à 0% en Métropole (au sens conventionnel), sont garantis par le FGAS (contre 11.8% en 2007). Le Crédit Foncier distribue près d'un quart (23.6%) des PTZ garantis de sa production totale des PTZ, tandis que le Crédit Agricole n'a recours à cette garantie que pour 15.2% des PTZ.

Répartition géographique des PTZG

L'augmentation de la production de PTZG de la génération 2008 (en effectifs) est constatée dans l'ensemble des régions, à l'exception de l'Auvergne.

La répartition géographique des PTZG montre que les régions Pays de la Loire, Rhône-Alpes, Ile de France restent les plus importants producteurs de prêts à 0% garantis (respectivement 13.4%, 12.3% et 12.1%). Elles distribuent environ 37.8% de prêts à 0% garantis. Avec la Bretagne et l'Aquitaine, elles représentent 50.3% des PTZ garantis en métropole.

Les régions Pays de la Loire, Languedoc Roussillon et Rhône-Alpes affichent les plus forts pourcentages d'opérations garanties par le FGAS (respectivement 20.5%, 17.4% et 15.7% contre 12.6% pour l'ensemble de la métropole). L'Alsace et l'Auvergne sont les régions qui ont la plus faible proportion de PTZ garantis sur le total des PTZ distribués (un peu plus de 7%), soit au-dessous de la moyenne nationale. *Sur les mises en force de l'année 2008, la répartition par région reste similaire à celle décrite dans ce paragraphe. La part des opérations garanties dans des régions importantes du point de vue production, comme les Pays de la Loire, Languedoc Roussillon et Rhône-Alpes s'élève respectivement à 20.5%, 17.5% et 15.8% de PTZ garantis par rapport à l'ensemble de PTZ. En termes d'évolution, les mises en force de 2008 et de 2007 sont différenciées selon les régions. Environ 2/3 des régions ont un recul de leur distribution de PTZ garantis. Aquitaine, Rhône-Alpes et Bretagne ont la baisse de production la plus importante (autour de -15.5%). Certaines régions affichent une hausse significative de nombre des PTZ garantis : Nord (12%), Ile de France (7.9%) et Provence Côte d'Azur (6.6%).*

Répartition des prêts à 0% garantis par région en 2008 et la part estimée des PTZG dans la production régionale de prêts à 0%

Région	Effectifs	Part de la région	Part garantie
Alsace	440	1.6%	7.3%
Aquitaine	1 621	5.7%	14.9%
Auvergne	431	1.5%	7.7%
Basse Normandie	742	2.6%	14.1%
Bourgogne	897	3.2%	13.9%
Bretagne	1 916	6.8%	12.6%
Centre	1 302	4.6%	12.8%
Champagne	440	1.6%	10.6%
Corse	157	0.6%	27.0%
Franche Comté	599	2.1%	11.4%
Haute Normandie	707	2.5%	10.9%
Ile de France	3 430	12.1%	9.6%
Languedoc Roussillon	1 560	5.5%	17.4%
Limousin	276	1.0%	9.9%
Lorraine	810	2.9%	9.4%
Midi Pyrénées	1 517	5.4%	14.1%
Nord	1 121	4.0%	8.8%
Pays de la Loire	3 790	13.4%	20.5%
Picardie	685	2.4%	10.8%
Poitou Charentes	998	3.5%	12.8%
Provence Côte d'Azur	1 419	5.0%	10.1%
Rhône Alpes	3 488	12.3%	15.7%
Ensemble	28 346	100%	12.6%

Caractéristiques des opérations

L'ouverture en février 2005 du PTZ à l'acquisition seule a bouleversé la répartition habituelle des opérations financées par un PTZG. La part des opérations dans le neuf a été réduite au profit de l'acquisition seule qui détient dorénavant presque autant de part de marché. Elle est descendue de 91.1% pour les prêts de la génération 2004 à 62.1% pour ceux de la génération 2005 pour s'établir à 43.6% pour ceux de la génération 2007. La génération 2008 annonce une remontée de 4% de la part du neuf (47.6% du total). *Pour les mises en force intervenues en 2008,*

la proportion de neuf (48.5%) poursuit sa baisse avec 2.5 points de moins par rapport à 2007 (et 6.5 points par rapport à 2006), au profit de l'acquisition-amélioration et de l'acquisition seule (+1.4 point et +1.2 point). Cette observation s'explique, tout comme pour les PAS, par la mauvaise conjoncture du marché du neuf.

Evolution par génération et répartition des PTZG par type d'opération

	2006		2007		2008	
Neuf	27 466	59.0%	10 050	43.6%	13 491	47.6%
Acquisition avec amélioration	4 670	10.0%	3 129	13.6%	3 775	13.3%
Acquisition seule	14 452	31.0%	9 874	42.8%	11 080	39.1%
Ensemble	46 588	100%	23 053	100%	28 346	100%

L'analyse de l'évolution par génération de la répartition des PTZG par zone géographique montre que le nombre d'opérations situées en Ile de France est en hausse (en proportion) et atteint 12.1% en 2008, soit 0.8 point de plus pour la génération 2008 (cf. Annexe 11). Ces observations restent valables s'agissant des mises en force de 2008 avec une progression des opérations en Ile de France de 1.5 point.

En Ile de France, alors que les opérations dans le neuf représentaient près de 98.8% des prêts à 0% garantis en 2004 (soit 1 678 prêts sur un total de 1 699 prêts), elles ne sont plus que 43.0% en 2005, 30.9% en 2006 et 16.5% en 2007. Elles remontent jusqu'à atteindre 20.0% en 2008. Les acquisitions dans l'ancien sont essentiellement sans travaux (73.0%) et avec travaux (7.0%).

En province, après une décrue de la part du neuf depuis 2004, la croissance est de 4.3% en 2008, atteignant 51.4% (elle était de 90.5% en 2004, de 64.0% en 2005, de 61.9% en 2006 et de 47.0% en 2007). Les acquisitions seules perdent 4 points, représentant 34.4% des opérations ; les acquisitions avec amélioration restent stables (14.2% des opérations).

Entre 2007 et 2008, le coût moyen d'opération augmente légèrement (1.1% en moyenne pour l'ensemble des opérations) : autour de 1% dans le neuf et dans les acquisitions seules, restant inchangé dans l'acquisition avec amélioration. L'écart entre les opérations dans le neuf et celles dans l'ancien se stabilise : 12 350 € au profit du neuf. S'agissant des mises en force de l'année 2008, le montant d'opération y est semblable à celui de la génération 2008 (142 120 €). Il progresse de 1.7% dans le neuf et de 1.3% dans l'acquisition seule.

Coûts moyens d'opération en euros

	2006	2007	2008	Variation 07/08
Neuf	140 609	147 710	149 263	1.1%
Acquisition avec amélioration	121 562	126 854	126 828	0.0%
Acquisition seule	135 373	139 106	140 346	0.9%
Ensemble	136 145	140 604	142 119	1.1%

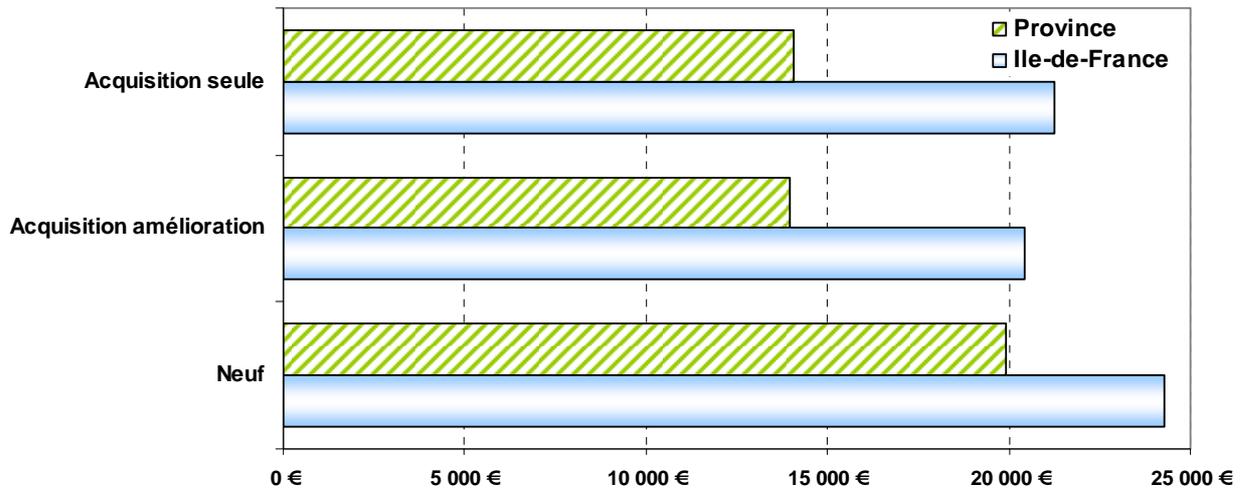
Le coût moyen d'opération reste nettement supérieur en Ile de France, en hausse de 2.7% par rapport à 2007. L'écart absolu entre province et Ile de France est autour de 33 500 €(après trois années consécutives proche de 30 000€), soit environ 24% de l'écart relatif. *Ces remarques sont les mêmes pour les mises en force de l'année 2008.*

Caractéristiques des prêts

Le montant moyen est en hausse de 3.1% par rapport à la génération 2007 et s'établit à 17 630 € (contre 17 110€). Cette augmentation est moins prononcée dans le neuf : +1.8% (20 140€) après +2.9% (19 780€). En ce qui concerne l'acquisition seule, le montant moyen continue à croître à un rythme soutenu : +2.9%, à 15 950 €. Il est de même en légère progression pour l'acquisition avec travaux (+0.9%, à 14 230€). *Quant aux mises en force de l'année 2008, le montant moyen selon le type d'opération et pour l'ensemble des données est similaire à celui de la génération 2008. Cependant, les hausses sont encore plus marquées dans le neuf (+2.6%) et en acquisition seule (+3.4%).*

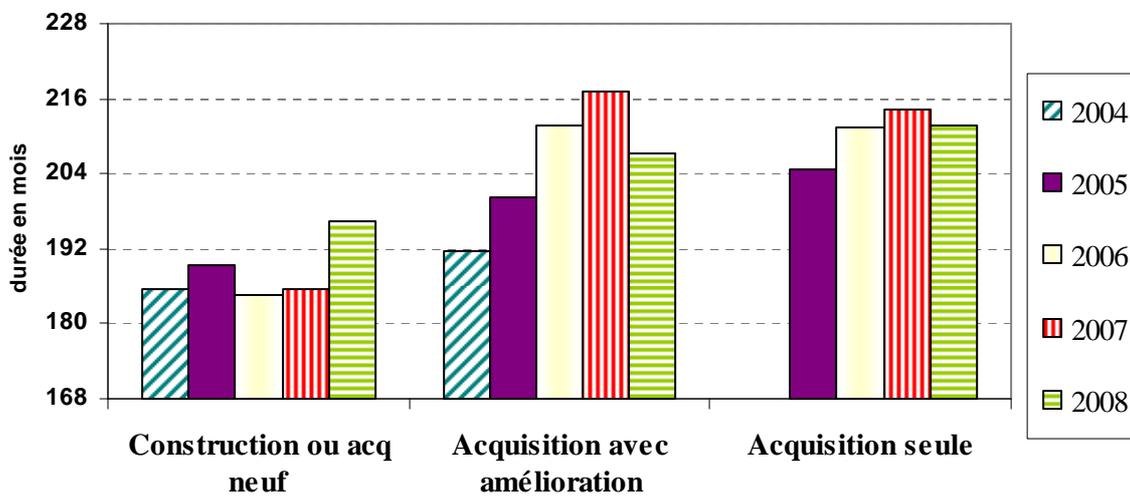
Suivant la tendance nationale (+3.1%), le montant moyen des prêts en Ile de France s'établit à 21 810€(contre 21 150€ en 2007) alors qu'en province la hausse est plus modérée (+2.8%, à 17 060€). Le montant reste toujours nettement plus élevé en Ile de France par rapport à la province (+27.9%).

Montant moyen de PTZG par zone et type d'opération

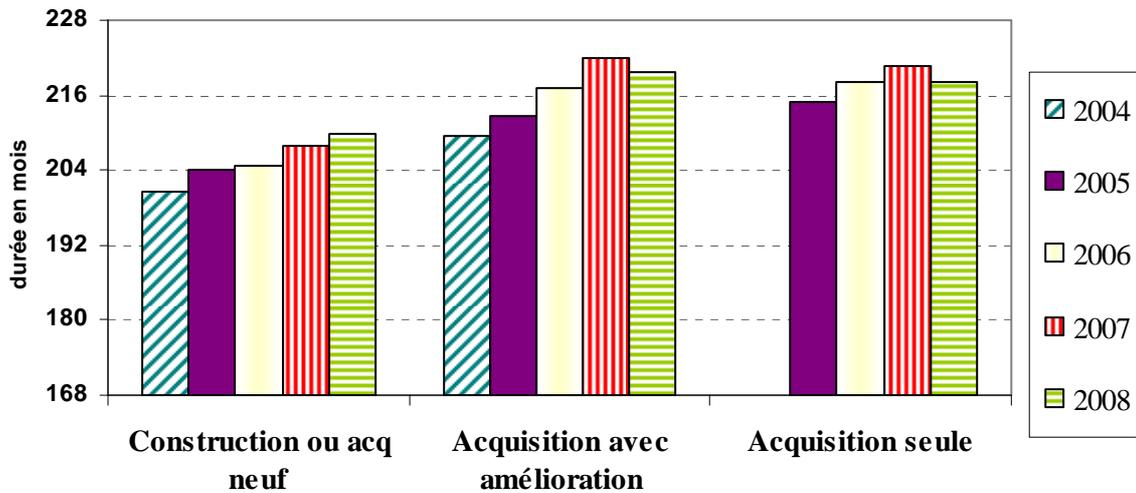


Après des hausses régulières de l'allongement de la durée du prêt à 0% garanti, la génération 2008 s'est caractérisée par une légère diminution de la durée des prêts (-1 mois, à 17 ans et 9 mois en moyenne). La durée moyenne reste un peu plus longue en province (17 ans et 10 mois) qu'en Ile de France (17 ans et 5 mois).

Durée d'un PTZG en Ile de France



Durée d'un PTZG en Province



En fonction du type d'opération, la durée moyenne du PTZG s'allonge de 2 mois dans le neuf et s'établit à 17 ans et 5 mois, alors que dans l'ancien elle diminue de 3 mois : 18 ans et 3 mois pour l'acquisition avec amélioration, de 18 ans pour l'acquisition seule, restant plus longue que dans le neuf. En Ile de France, la durée moyenne du prêt va jusqu'à atteindre 16 ans et 5 mois dans le neuf (+11 mois), le niveau le plus haut depuis 2000, alors qu'elle est en baisse dans l'ancien : -10 mois dans l'acquisition avec amélioration, soit 17 ans et 3 mois (contre 18 ans et 1 mois de la génération précédente), et -2 mois en acquisition seule pour atteindre le niveau de 2006 (17 ans et 8 mois). Les tendances observées pour l'ensemble des données sont presque les mêmes en province, mais avec des variations plus faibles. Par rapport à la génération précédente, l'écart entre le neuf et l'ancien s'est réduit aussi bien en province qu'en Ile de France : 9 mois contre 13 mois en 2007 pour le premier et 15 mois contre presque le double (29 mois) en 2007 pour le second. *Concernant les mises en force de l'année 2008, les statistiques relatives à la durée du PTZG sont du même ordre, mais les tendances sont un peu moins prononcées dans le neuf.*

Le prêt représente en moyenne environ 8.3 mois de revenus¹² de l'emprunteur. Selon la CSP de l'emprunteur, cette donnée s'étale de 6.8 mois pour les cadres à 9.4 mois pour les inactifs. Par

¹² Le calcul du revenu mensuel moyen de l'année N a été effectué, de fait, sur un échantillon de taille relativement réduite (seulement 36% des déclarations), en raison du caractère facultatif de cette variable dans la base FGAS,

ailleurs, le PTZG équivaut à 9.4 mois de revenu en Ile de France contre 8.2 mois en province. Un PTZG étant généralement accompagné d'un PAS, les deux ratios exprimant le montant de prêt (du PAS et du PTZG) en années (ou mois) de revenus s'ajoutent et aboutissent donc à un ratio cumulé encore plus important (cf. chapitre 2.1).

Caractéristiques des bénéficiaires

Le revenu mensuel moyen d'un emprunteur de prêt à 0% garanti est de 2 120 € en baisse modérée par rapport à la génération précédente (-0.6%). On note une certaine disparité par types d'opération : -3.0% dans le neuf et retrouve ainsi le montant de la génération 2006 ; à l'inverse, il augmente de 2.7% dans l'acquisition seule.

S'agissant des mises en force réalisées au cours de 2008, la baisse du revenu est plus marquée pour l'ensemble des opérations (-1.2%). Les tendances constatées par type d'opération sont les mêmes que celles de la génération 2008.

Revenu mensuel moyen des ménages en euros

	2006	2007	2008	Variation
Neuf	2 211	2 277	2 209	-3.0%
Acquisition amélioration	1 973	1 983	1 966	-0.9%
Acquisition seule	1 997	2 019	2 073	2.7%
Ensemble	2 124	2 133	2 121	-0.6%

La structure de répartition par CSP ne révèle pas de tendance particulière. La part des ouvriers reste prépondérante en 2008, suivie des employés. En ajoutant les professions intermédiaires à ces deux dernières, elles cumulent près de 85% de l'ensemble des opérations financées avec un PTZG en 2008. *Concernant les mises en force de l'année 2008, la répartition par CSP décrite précédemment ou dans les paragraphes suivants est inchangée.*

compte tenu des valeurs mal renseignées où les montants du revenu sont déclarés comme revenu mensuel au lieu d'annuel.

CSP des emprunteurs en 2008

CSP	Effectifs	%
Agriculteurs	578	2.0%
Artisans, commerçants	1 055	3.7%
Cadres	1 364	4.8%
Prof. Intermédiaires	4 835	17.1%
Employés	8 321	29.4%
Ouvriers	10 842	38.2%
Retraités	254	0.9%
Inactifs	1 097	3.9%
Ensemble	28 346	100%

La répartition par type d'opération varie légèrement selon les CSP : les agriculteurs et les ouvriers font proportionnellement plus d'opérations dans le neuf (respectivement 67% et 53% contre 48% dans l'ensemble) alors que les cadres, les retraités et les artisans/commerçants en font beaucoup moins (autour de 34%-38%). A l'inverse, les premiers investissent très peu, en proportion, dans l'acquisition seule (20% et 33%, au-dessous de la moyenne 39%) alors que chez les seconds presque la moitié des emprunteurs y investissent. Enfin, les ouvriers et inactifs (et agriculteurs) investissent proportionnellement plus dans le secteur de l'acquisition amélioration que les autres CSP. Cette année, ce sont les inactifs et les agriculteurs qui ont profité le plus de la progression générale des opérations dans le neuf (respectivement +10 points et +7 points contre +4 points pour l'ensemble des opérations), suivis par les employés (+5 points).

Pour l'ensemble des emprunteurs, le coût moyen exprimé en nombre de mois de revenu est de 67.0 mois (soit 1.1 mois de plus qu'en 2007) et de 8.7 mois de plus qu'en 2004 pour un PTZG moyen exprimé en nombre de mois de revenu qui reste stable sur toute cette période (8 mois). Les coûts moyens varient de 63.7 mois pour les agriculteurs à 74.9 mois pour les inactifs tandis que les montants des prêts s'échelonnent de 6.8 mois pour les cadres à 9.4 mois pour les inactifs.

Le nombre des personnes seules, représentant 19.4% des ménages, est en légère baisse en proportion cette année (-0.4 point par rapport à 2007) au profit des ménages moyens composés de 4 personnes. Les autres compositions des ménages demeurent stables. *Sur les mises en force intervenues durant l'année 2008, les répartitions des opérations selon la composition du ménage*

ne diffèrent pas de celles de la génération 2008. On note une légère hausse de 0.7 point des personnes seules au détriment des ménages de 3 et 4 personnes.

Ces proportions ne sont pas les mêmes selon le type d'opération. En effet, la part des personnes seules est plus importante dans l'ancien (autour d'un quart des ménages) que dans le neuf (12.5%). A l'inverse, les ménages de 3 et 4 personnes sont beaucoup plus présents, en proportion, dans le secteur du neuf (respectivement 23.2% et 28.8%) que dans l'ancien (autour de 19% en moyenne).

Répartition par taille de ménage et par type d'opération

Taille de ménage	Neuf		Acquisition amélioration		Acquisition seule		Ensemble
Personne seule	1 690	12.5%	885	23.4%	2 925	26.4%	19.4%
2 personnes	1 990	14.8%	715	19.0%	1 983	17.9%	16.5%
3 personnes	3 136	23.2%	735	19.5%	2 045	18.5%	20.9%
4 personnes	3 883	28.8%	773	20.5%	2 123	19.2%	23.9%
5 personnes	2 066	15.3%	453	12.0%	1 340	12.1%	13.6%
6 personnes et plus	726	5.4%	214	5.7%	664	6.0%	5.7%
Ensemble	13 491	100%	3 775	100%	11 080	100%	100%
moyenne du nombre de personnes	3.4		3.0		2.9		3.1

Comme en 2007, en 2008, il est remarquable de constater qu'en regroupant les trois dernières classes en une seule, composée des ménages de 4 personnes et plus, plus la taille du ménage est importante, plus la proportion d'investissement dans le neuf est grande (31% pour les personnes seules à 54% pour les 4 personnes et plus). A l'inverse, plus le ménage est petit, plus la part d'investissement dans l'ancien (avec ou sans amélioration) est forte (de 12% et 34% pour les 4 personnes et plus à 16% et 53% pour les personnes seules).

Cette année, la part des célibataires (25.9%) et celle des emprunteurs mariés (37.9%) sont en baisse avec respectivement 0.7 point et 1.8 point au profit des couples vivant maritalement (+1.8 point, à 28.8%) et des divorcés ou séparés (+0.6 point, proche de 7%). Cependant, les couples mariés demeurent toujours la catégorie prépondérante. L'ensemble des couples (mariés ou vivant maritalement) représentent 66.7% des emprunteurs, stable, par rapport à 2007. Là encore, sur les mises en force intervenues en 2008, la situation familiale est semblable à l'ensemble de la génération 2008.

Situation familiale des bénéficiaires d'un PTZG

	2006		2007		2008	
Marié	19 684	42.3%	9 141	39.7%	10 753	37.9%
Vivant maritalement	12 950	27.8%	6 220	27.0%	8 169	28.8%
Célibataire	11 164	24.0%	6 127	26.6%	7 337	25.9%
Divorcé ou séparé	2 530	5.4%	1 412	6.1%	1 911	6.7%
Veuf	260	0.6%	153	0.7%	176	0.6%
Ensemble	46 588	100%	23 053	100%	28 346	100%

3 BILAN STATISTIQUE DES PRETS GARANTIS

DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE MER

POUR LA GENERATION 2008

3.1 PAS DOM DE LA GENERATION 2008

Le nombre de PAS DOM de la génération 2008 s'élève à 91 prêts contre 51 dans la génération précédente, soit une hausse de 78%. La répartition de la production selon le département d'Outre-Mer est la suivante : 82% pour la Réunion, 13% en Martinique, 3% en Guadeloupe et 1% en Guyane. Le montant moyen d'un PAS DOM est de 80 300 € (contre 95 600 € en France métropolitaine), en légère hausse de 1.1% par rapport à la génération 2007. Ce prêt finance une opération d'un coût moyen de 114 900 € (+1.5% par rapport à la génération 2007) contre 148 850 € en France métropolitaine. La quotité du PAS DOM demeure stable : 70% pour les générations 2007-2008 et 71% pour la génération 2006 (contre seulement 64% pour la génération 2008 en métropole). Cependant, elle est plus élevée dans l'acquisition-amélioration (73%) et dans le neuf (72%) que dans l'acquisition sans travaux.

La part des opérations dans le neuf continue à baisser depuis 2005 et annonce une chute de 12 points après 27 points en 2007, à 33.0%. Cette diminution des opérations dans le neuf est au profit des opérations dans l'acquisition sans amélioration (+10.5 points à 51.6%). Pour la génération 2008, 6 prêts sont accordés pour l'amélioration seule (tandis qu'il n'y avait aucun en 2007) et 8 prêts financent des acquisitions seules.

Les prêts PAS DOM pour les ménages composés d'une ou deux personnes représentent 35.2% de la production (contre 27.5% en 2007). Si on y ajoute les ménages de 3 personnes, on obtient 62.6% des PAS DOM (contre 51.0% en 2007). La part des ménages de 4 personnes reste la plus importante : 28.6% (contre 29.4%).

La part des emprunteurs mariés est en forte décélération en 2008 : -10.2 points après -6.3 points en 2007, à 33.0%. Cette tendance profite aux célibataires, dont la part se rapproche du niveau de 2005, soit à 34.1%, et aux couples vivant maritalement dont le nombre a presque triplé depuis 2005 (27.5%). L'ensemble des couples (mariées ou vivant maritalement) représentent 67.0% des

emprunteurs. La part des personnes divorcées ou séparées, et veuves, reste marginale avec respectivement 4 et 1 opérations en 2008.

Les ouvriers, étant la catégorie socio-professionnelle prépondérante en 2007, perdent 13.9 points en 2008 et ont le même poids que les professions intermédiaires, soit 25.3%. Ces dernières perdent 6.1 points. (En métropole, ces catégories représentent respectivement 36.9% et 17.0%). Ce sont les employés qui représentent la catégorie dominante avec une hausse de 9.7%, soit plus d'un tiers des emprunteurs. L'ensemble des ouvriers, employés et professions intermédiaires représentent 85.7% des emprunteurs avec très peu de retraités, d'inactifs, d'artisans et des commerçants.

S'agissant des mises en force de 2008, ils ne se distinguent pas de la génération 2008 (91 PAS DOM).

3.2 PTZ DOM GARANTIS DE LA GENERATION 2008

En 2008, la production PTZG DOM est constituée de 114 prêts (contre 20 prêts en 2007). 103 prêts, ont été accordés à l'Ile de la Réunion, les 11 autres prêts se répartissant comme suit : 6 en Martinique, 3 en Guadeloupe et 2 en Guyane. Le neuf représente 64% de l'ensemble des opérations, tandis que dans l'ancien, ce sont les opérations dans l'acquisition seule qui prennent l'avantage : 31% du total, soit 35 prêts.

Le montant moyen d'un PTZG dans les DOM est de 25 730 €(contre 17 630 €en métropole), en hausse continue depuis 2006 : +22% après 26% en 2007. Ce prêt finance une opération d'un coût moyen de 113 370 €(contre 142 100 € en France métropolitaine), soit +7% par rapport à la génération 2007. Depuis 2005, la quotité est en progression soutenue : passant de 14% en 2005 à 23% en 2008, et dépasse le niveau de 2003.

Le montant moyen du prêt dans le neuf et en acquisition seule est supérieur à la moyenne (respectivement 25 920€ (+2% en un an) et 26 060€ (+71% en un an). Le coût moyen d'opération demeure stable par rapport à 2007 dans le neuf (111 990€), tandis qu'il est en hausse sensible de 19% dans l'acquisition seule (121 200€) après +13% en 2007.

Au regard du profil des ménages, ce sont en majorité des couples : soit mariés (36.8%), soit vivant maritalement (30.7%). Les célibataires représentent un peu plus d'un quart des ménages. Au total, ce sont les ménages de 3 à 4 personnes qui bénéficient davantage d'un PTZG dans les DOM (respectivement 28.1% et 25.4%).

La génération 2008 est marquée par la progression de la part des employés qui représentent environ 1/3 des emprunteurs, suivis par les professions intermédiaires (28.9%) et par les ouvriers (24.6%) *Les mises en force durant l'année 2008 suivent les mêmes tendances que la génération 2008.*

4 NOTE METHODOLOGIQUE SUR LA NOTION DE GENERATION.

Les différences entre les caractéristiques des prêts mis en force de 2005 à 2008 et ceux des générations 2005-2008 proviennent certainement de :

1. la proportion très forte d'émissions faites avec la référence N-2, qui augmente d'une année à l'autre, est plus importante en termes des générations que des mises en force, à l'exception de l'année 2008 où cet écart entre la génération et les mises en force disparaît (autour de 45% pour la génération et des mises en force de 2008). En plus, c'est à compter de 2008 que la période d'émissions faites avec la référence N-2 est prolongée jusqu'à fin mai (étant à fin mars pour les années antérieures) ;

2. l'effet des variations du délai moyen entre date d'émission et de mise en force, d'une génération à l'autre. Si pour les générations antérieures à celle de 2006 cet écart temporel n'est pas prononcé, il est très important pour 2006 et se réduit pour les générations postérieures (cf. le graphique ci-après) :

– les émissions des générations antérieures à celle de 2006 se situent en moyenne autour du mois de mars-avril de l'année de la génération avec un écart type compris entre 4.96 mois pour les générations 2004 et 2005. Pour la génération 2006, les émissions se situent au mois de mai en moyenne (avec un écart type de 5.09 mois). Ce recul dans l'année de la moyenne s'explique par la composition bi polaire de la génération 2006, dont chaque pôle se caractérise par les dates d'émissions moyennes suivantes:

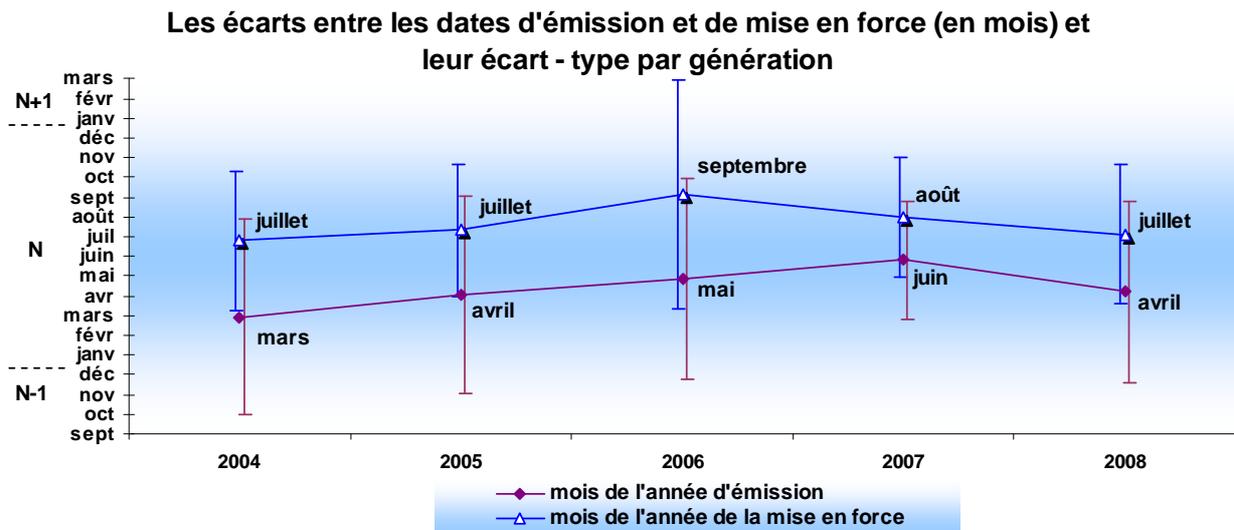
- à la fin du mois de mars pour les prêts mis en force en 2006.*
- à la fin du mois de juin pour les prêts émis en 2006;*

Les émissions de la génération 2007 se situent en moyenne au mois de juin (l'écart type étant ramené à 3.0 mois) et en avril pour la génération 2008 avec un écart type de 4.59 ;

– s'agissant de la date moyenne de mise en force, elle se situe au mois de juillet avec un écart type de 3.52 et 3.33 mois pour les générations de 2004-2005. Pour la génération 2006 la date moyenne de mise en force est décalée à septembre avec un écart type de 5.22 mois. En ce qui concerne la génération 2007, la date moyenne de mise en

force se situe au mois d'août avec un écart type de 3.02 mois, et elle est au mois de juillet pour la génération 2008 (tout comme pour les générations 2004-2005) avec un écart type plus important, à 3.50.

Ces constatations sont synthétisées dans le graphique ci-après où l'on visualise à quel point la dernière génération de l'ancien dispositif et la première du nouveau dispositif FGAS sont atypiques



Ceci justifie que pour mesurer les évolutions d'une année sur l'autre une démarche rigoureuse ne peut faire abstraction d'une analyse parallèle des évolutions sur le flux davantage homogène des mises en force d'une année calendaire donnée.

5 ANNEXES

ANNEXES

ANNEXES PAS..... 2

Annexe 1 : Parts de marché des établissements pour les prêts PAS par génération 2

Annexe 2 : Parts de marché des établissements pour les prêts PAS par année de mise en force 3

Annexe 3 : Répartition géographique des PAS de la génération 2008 4

Annexe 4 : Caractéristiques des opérations financées par un PAS 7

Annexe 5 : Taille des ménages : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS 9

Annexe 6 : CSP des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS 12

Annexe 7 : Situation familiale des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS 15

Annexe 8 : Répartition des PAS DOM par département 18

ANNEXES PTZG..... 21

Annexe 9 : Parts de marché des établissements producteurs de PTZ garantis par génération 21

Annexe 10 : Parts de marché des établissements producteurs de PTZ garantis par année de mise en force 22

Annexe 11 : Caractéristiques des opérations et des zones des PTZ garantis..... 23

Annexe 12 : CSP des emprunteurs bénéficiant d'un PTZ garanti de la génération 2008 26

Annexe 13 : Répartition des PTZG DOM par département..... 27

Annexe 14 : Caractéristiques des bénéficiaires de PTZG DOM..... 28

ANNEXES PAS

Annexe 1 : Parts de marché des établissements pour les prêts PAS par génération

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

	2004			2005			2006			2007			2008		
	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%
Caisses d'Epargne	4 342	322.9	7.9%	3 524	272.5	6.1%	3 684	296.9	5.2%	1 932	162.9	5.3%	2 313	194.9	5.5%
Crédit Foncier de France	9 676	941.6	22.9%	8 865	924.7	20.8%	14 848	1 550.6	26.9%	7 695	915.4	29.7%	9 698	1 135.0	32.1%
Crédit Agricole	17 232	1 195.0	29.1%	17 549	1 319.6	29.7%	20 058	1 590.2	27.6%	8 747	753.5	24.5%	10 486	860.3	24.3%
Crédit Lyonnais	1 988	200.2	4.9%	1 460	153.1	3.4%	760	80.3	1.4%	536	53.7	1.7%	324	31.2	0.9%
Crédit Mutuel	6 775	517.5	12.6%	7 111	571.5	12.9%	8 602	742.9	12.9%	4 971	429.1	13.9%	4 900	399.1	11.3%
CIC	1 602	147.0	3.6%	1 910	175.5	4.0%	2 952	297.3	5.2%	1 924	200.6	6.5%	2 080	199.0	5.6%
Crédit Immobilier de France	2 670	233.4	5.7%	3 029	296.6	6.7%	4 553	471.9	8.2%	1 734	181.6	5.9%	2 314	249.0	7.0%
Banques Populaires	1 125	89.0	2.2%	1 128	93.0	2.1%	1 381	125.9	2.2%	961	86.8	2.8%	1 210	110.0	3.1%
BNP/PARIBAS	2 827	262.8	6.4%	3 561	336.7	7.6%	2 619	244.6	4.2%	1 317	129.0	4.2%	1 533	146.4	4.1%
Société Générale	2 355	198.7	4.8%	3 243	292.7	6.6%	3 657	361.2	6.3%	1 650	166.8	5.4%	2 145	213.3	6.0%
BNP Paribas Personal Finance	20	1.7	0.0%	30	3.4	0.1%	14	1.7	0.0%	1	0.1	0.0%	1	0.1	0.0%
Ensemble	50 612	4 109.9	100%	51 410	4 439.2	100%	63 128	5 763.3	100%	31 468	3 079.6	100%	37 004	3 538.2	100%

Annexe 2 : Parts de marché des établissements pour les prêts PAS par année de mise en force

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

	2004			2005			2006			2007			2008		
	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%	Effectifs	Montant total prêté (M€)	%
<i>Caisses d'Epargne</i>	4 342	322.9	7.9%	3 524	272.5	6.1%	3 032	247.0	5.3%	2 480	204.6	5.1%	2 329	196.0	5.5%
<i>Crédit Foncier de France</i>	9 676	941.6	22.9%	8 865	924.7	20.8%	10 592	1 166.6	25.0%	11 350	1 249.1	31.0%	9 884	1 141.9	32.0%
<i>Crédit Agricole</i>	17 232	1 195.0	29.1%	17 549	1 319.6	29.7%	15 863	1 276.9	27.3%	12 315	1 020.2	25.3%	10 719	874.5	24.5%
<i>Crédit Lyonnais</i>	1 988	200.2	4.9%	1 460	153.1	3.4%	760	80.3	1.7%	536	53.7	1.3%	324	31.2	0.9%
<i>Crédit Mutuel</i>	6 775	517.5	12.6%	7 111	571.5	12.9%	7 080	617.0	13.2%	6 355	544.8	13.5%	4 935	401.3	11.3%
<i>CIC</i>	1 602	147.0	3.6%	1 910	175.5	4.0%	2 462	249.4	5.3%	2 361	243.6	6.0%	2 088	199.7	5.6%
<i>Crédit Immobilier de France</i>	2 670	233.4	5.7%	3 029	296.6	6.7%	3 743	391.3	8.4%	2 471	254.8	6.3%	2 328	249.8	7.0%
<i>Banques Populaires</i>	1 125	89.0	2.2%	1 128	93.0	2.1%	1 199	109.5	2.3%	1 124	101.4	2.5%	1 213	110.1	3.1%
<i>BNP/PARIBAS</i>	2 827	262.8	6.4%	3 561	336.7	7.6%	2 313	217.0	4.6%	1 596	153.8	3.8%	1 542	147.0	4.1%
<i>Société Générale</i>	2 355	198.7	4.8%	3 243	292.7	6.6%	3 224	318.1	6.8%	2 030	205.0	5.1%	2 155	214.0	6.0%
<i>BNP Paribas Personal Finance</i>	20	1.7	0.0%	30	3.4	0.1%	13	1.6	0.0%	2	0.2	0.0%	1	0.1	0.0%
Ensemble	50 612	4 109.9	100%	51 410	4 439.2	100%	50 281	4 674.6	100%	42 620	4 031.3	100%	37 518	3 565.8	100%

Annexe 3 : Répartition géographique des PAS de la génération 2008

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

Région	Effectifs	%	Mtts prêts	%	Département	Effectifs	Mtts prêts
Alsace	606	1.6%	59 201 156	1.7%	Bas-Rhin	330	31 773 238
					Haut-Rhin	276	27 427 919
Aquitaine	1 920	5.2%	180 234 315	5.1%	Dordogne	213	19 090 084
					Gironde	675	66 741 693
					Landes	379	35 982 788
					Lot et Garonne	257	20 864 581
					Pyrénées Atlantique	396	37 555 168
Auvergne	607	1.6%	45 904 978	1.3%	Allier	100	8 170 769
					Cantal	97	7 651 731
					Haute Loire	197	11 852 385
					Puy de Dôme	213	18 230 092
Basse Normandie	871	2.4%	83 979 702	2.4%	Calvados	280	28 621 970
					Manche	372	34 619 512
					Orne	219	20 738 220
Bourgogne	1 125	3.0%	101 783 073	2.9%	Côte d'Or	241	25 390 370
					Nièvre	124	8 751 528
					Saône et Loire	564	48 334 054
					Yonne	196	19 307 121
Bretagne	2 467	6.7%	207 187 172	5.9%	Côtes d'Armor	411	32 026 168
					Finistère	507	40 501 699
					Ille et Vilaine	1 052	89 484 518
					Morbihan	497	45 174 786
Centre	1 714	4.6%	152 644 287	4.3%	Cher	260	19 503 925
					Eure et Loir	295	31 016 316
					Indre	98	7 288 390
					Indre et Loire	336	28 286 631
					Loir et Cher	229	19 798 143
					Loiret	496	46 750 881
Champagne	516	1.4%	48 865 410	1.4%	Ardennes	121	10 783 668
					Aube	159	15 698 230
					Marne	176	17 917 520
					Haute Marne	60	4 465 992
Corse	188	0.5%	20 623 511	0.6%	Corse de Sud	89	10 036 684
					Haute Corse	99	10 586 827
Franche Comté	723	2.0%	63 926 932	1.8%	Doubs	343	31 097 507
					Jura	149	12 267 708
					Haute Saône	156	13 507 192
					Territoire de Belfort	75	7 054 526
Total des prêts	37 004	100%	3 538 218 118			37 004	3 538 218 118

Répartition géographique des PAS de la génération 2008

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

Région	Effectifs	%	Mtts prêts	%	Département	Effectifs	Mtts prêts
Haute Normandie	867	2.3%	93 007 085	2.6%	Eure	356	41 376 796
					Seine Maritime	511	51 630 289
Languedoc Roussillon	2 000	5.4%	200 829 382	5.7%	Aude	336	31 829 487
					Gard	420	44 502 636
					Hérault	875	89 149 289
					Lozère	64	5 526 014
					Pyrénées Orientales	305	29 821 956
Limousin	349	0.9%	27 392 683	0.8%	Corrèze	106	8 365 017
					Creuse	23	1 590 611
					Haute Vienne	220	17 437 055
Lorraine	1 076	2.9%	100 462 943	2.8%	Meurthe et Moselle	317	31 619 789
					Meuse	74	6 126 166
					Moselle	433	43 260 336
					Vosges	252	19 456 652
Midi Pyrénées	1 789	4.8%	163 460 457	4.6%	Ariège	80	6 496 795
					Aveyron	171	14 076 779
					Haute Garonne	633	63 695 826
					Gers	151	13 295 993
					Lot	143	10 793 627
					Hautes Pyrénées	134	10 865 864
					Tarn	255	22 464 685
					Tarn et Garonne	222	21 770 888
Nord	1 680	4.5%	177 387 030	5.0%	Nord	989	102 948 528
					Pas de Calais	691	74 438 502
Pays de la Loire	5 400	14.6%	423 865 806	12.0%	Loire Atlantique	1 666	134 334 048
					Maine et Loire	1 062	93 572 344
					Mayenne	434	34 180 863
					Sarthe	513	41 084 414
					Vendée	1 725	120 694 137
Picardie	890	2.4%	93 257 833	2.6%	Aisne	205	21 310 450
					Oise	383	44 449 339
					Somme	302	27 498 044
Poitou Charentes	1 295	3.5%	107 944 039	3.1%	Charente	229	20 722 266
					Charente Maritime	387	34 333 945
					Deux Sèvres	357	28 083 474
					Vienne	322	24 804 355
Total des prêts	37 004	100%	3 538 218 118			37 004	3 538 218 118

Répartition géographique des PAS de la génération 2008

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

Région	Effectifs	%	Mtts prêts	%	Département	Effectifs	Mtts prêts
Provence Côte d'Azur	1 819	4.9%	202 130 122	5.7%	Alpes de Haute Provence	104	10 338 100
					Hautes Alpes	49	4 071 630
					Alpes Maritimes	473	52 489 939
					Bouches du Rhône	561	61 923 746
					Var	455	54 430 389
					Vaucluse	177	18 876 317
Rhône Alpes	4 821	13.0%	460 547 631	13.0%	Ain	622	65 935 279
					Ardèche	365	30 906 512
					Drôme	501	46 757 771
					Isère	1 079	110 013 481
					Loire	607	43 225 667
					Rhône	1 177	118 316 909
					Savoie	257	22 555 194
					Haute Savoie	213	22 836 818
Ile de France	4 281	11.6%	523 582 571		Paris	224	20 057 157
					Seine et Marne	833	109 555 166
					Yvelines	363	44 366 348
					Essonne	597	72 009 199
					Hauts de Seine	218	21 776 331
					Seine Saint Denis	1 049	129 883 801
					Val de Marne	413	49 422 891
					Val d'Oise	584	76 511 677
Total des prêts	37 004	100%	3 538 218 118			37 004	3 538 218 118

Annexe 4 : Caractéristiques des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

		2004	2005	2006	2007	2008	Evolution			
							04/05	05/06	06/07	07/08
Construction ou acquisition d'un logement neuf	Effectifs	33 738	28 183	36 419	13 495	17 230	-16.5%	29.2%	-62.9%	27.7%
	Coût moyen d'opération	127 048	135 767	147 290	153 840	155 825	6.9%	8.5%	4.4%	1.3%
	Montant moyen du PAS	81 412	88 206	91 552	104 565	100 239	8.3%	3.8%	14.2%	-4.1%
	Revenu mensuel moyen	2 088	2 121	2 222	2 272	2 234	1.6%	4.7%	2.3%	-1.7%
Acquisition avec amélioration	Effectifs	4 274	6 311	6 788	5 516	6 531	47.7%	7.6%	-18.7%	18.4%
	Coût moyen d'opération	105 358	117 488	125 291	136 497	135 849	11.5%	6.6%	8.9%	-0.5%
	Montant moyen du PAS	73 019	78 370	81 920	86 905	84 776	7.3%	4.5%	6.1%	-2.4%
	Revenu mensuel moyen	1 938	1 955	1 936	1 971	1 982	0.9%	-1.0%	1.8%	0.5%
Acquisition sans amélioration	Effectifs	11 804	15 441	18 318	11 875	12 549	30.8%	18.6%	-35.2%	5.7%
	Coût moyen d'opération	123 119	134 336	144 645	148 366	147 539	9.1%	7.7%	2.6%	-0.6%
	Montant moyen du PAS	86 311	87 617	95 406	96 251	95 693	1.5%	8.9%	0.9%	-0.6%
	Revenu mensuel moyen	1 937	1 925	1 990	2 011	2 086	-0.6%	3.4%	1.1%	3.7%
A amélioration	Effectifs	796	1 475	1 603	582	694	85.3%	8.7%	-63.7%	19.2%
	Coût moyen d'opération	56 964	106 887	119 193	114 568	122 557	87.6%	11.5%	-3.9%	7.0%
	Montant moyen du PAS	40 555	71 745	78 225	79 222	81 526	76.9%	9.0%	1.3%	2.9%
	Revenu mensuel moyen	2 020	2 167	2 176	2 049	2 238	7.3%	0.4%	-5.8%	9.2%
Ensemble	Effectifs	50 612	51 410	63 128	31 468	37 004	1.6%	22.8%	-50.2%	17.6%
	Coût moyen d'opération	123 195	132 258	143 419	148 005	148 850	7.4%	8.4%	3.2%	0.6%
	Montant moyen du PAS	81 203	86 349	91 296	97 863	95 617	6.3%	5.7%	7.2%	-2.3%
	Revenu mensuel moyen	2 040	2 037	2 127	2 119	2 141	-0.2%	4.4%	-0.4%	1.1%

Caractéristiques des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

2008		ILE-DE-France	PROVINCE	Ensemble
Construction ou acquisition d'un logement neuf	Effectifs	889	16 341	17 230
	Coût moyen d'opération	198 692	153 755	155 825
	Montant moyen du PAS	144 578	97 827	100 239
	Revenu mensuel moyen	2 597	2 204	2 234
Acquisition avec amélioration	Effectifs	235	6 296	6 531
	Coût moyen d'opération	167 839	134 700	135 849
	Montant moyen du PAS	110 183	83 828	84 776
	Revenu mensuel moyen	2 136	1 972	1 982
Acquisition sans amélioration	Effectifs	3 139	9 410	12 549
	Coût moyen d'opération	172 145	139 572	147 539
	Montant moyen du PAS	117 043	88 571	95 693
	Revenu mensuel moyen	2 272	1 983	2 086
Amélioration	Effectifs	18	676	694
	Coût moyen d'opération	152 513	121 752	122 557
	Montant moyen du PAS	97 869	81 090	81 526
	Revenu mensuel moyen	2 231	2 239	2 238
Ensemble	Effectifs	4 281	32 723	37 004
	Coût moyen d'opération	176 960	145 349	148 850
	Montant moyen du PAS	122 304	92 126	95 617
	Revenu mensuel moyen	2 330	2 100	2 141

Annexe 5 : Taille des ménages : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

	2004		2005		2006		2007		2008		Evolution			
											04/05	05/06	06/07	07/08
Personne seule	6 015	11.9%	7 834	15.2%	10 427	16.5%	5 634	17.9%	6 531	17.6%	30.2%	33.1%	-46.0%	15.9%
2 personnes	8 751	17.3%	8 759	17.0%	10 160	16.1%	5 023	16.0%	6 098	16.5%	0.1%	16.0%	-50.6%	21.4%
3 personnes	12 463	24.6%	12 089	23.5%	13 987	22.2%	6 510	20.7%	7 547	20.4%	-3.0%	15.7%	-53.5%	15.9%
4 personnes	14 315	28.3%	14 027	27.3%	16 646	26.4%	7 772	24.7%	8 996	24.3%	-2.0%	18.7%	-53.3%	15.7%
5 personnes	6 869	13.6%	6 600	12.8%	8 854	14.0%	4 634	14.7%	5 514	14.9%	-3.9%	34.2%	-47.7%	19.0%
6 personnes et plus	2 199	4.3%	2 101	4.1%	3 054	4.8%	1 895	6.0%	2 318	6.3%	-4.5%	45.4%	-38.0%	22.3%
Ensemble	50 612	100%	51 410	100%	63 128	100%	31 468	100%	37 004	100%	1.6%	22.8%	-50.2%	17.6%
en gras les évolutions supérieures à la moyenne														
Taille moyenne		3.27		3.18		3.20		3.20		3.21	-3.0%	0.7%	0.2%	0.2%

Taille des ménages : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

		2004	2005	2006	2007	2008
Personne seule	Effectifs	6 015	7 834	10 427	5 634	6 531
	Coût moyen d'opération	92 752	100 160	110 483	112 709	115 480
	Montant moyen du PAS	55 516	59 792	64 180	65 893	64 013
	Revenu mensuel moyen	1 337	1 342	1 365	1 369	1 472
2 personnes	Effectifs	8 751	8 759	10 160	5 023	6 098
	Coût moyen d'opération	116 894	126 118	137 242	143 479	145 143
	Montant moyen du PAS	75 479	81 351	84 119	90 427	87 854
	Revenu mensuel moyen	1 979	1 935	1 952	1 930	2 041
3 personnes	Effectifs	12 463	12 089	13 987	6 510	7 547
	Coût moyen d'opération	121 309	132 973	144 169	149 438	149 598
	Montant moyen du PAS	80 260	86 904	91 858	98 141	94 998
	Revenu mensuel moyen	2 113	2 102	2 166	2 144	2 156
4 personnes	Effectifs	14 315	14 027	16 646	7 772	8 996
	Coût moyen d'opération	130 787	141 408	153 661	159 492	158 972
	Montant moyen du PAS	86 307	93 012	99 017	107 822	105 631
	Revenu mensuel moyen	2 169	2 215	2 319	2 290	2 312
5 personnes	Effectifs	6 869	6 600	8 854	4 634	5 514
	Coût moyen d'opération	139 196	150 598	161 749	167 012	167 159
	Montant moyen du PAS	94 877	101 811	106 804	117 393	114 860
	Revenu mensuel moyen	2 177	2 259	2 424	2 401	2 394
6 personnes et plus	Effectifs	2 199	2 101	3 054	1 895	2 318
	Coût moyen d'opération	144 321	157 539	168 802	171 895	172 005
	Montant moyen du PAS	103 660	109 963	118 136	123 066	122 463
	Revenu mensuel moyen	2 193	2 326	2 469	2 507	2 507
Ensemble	Effectifs	50 612	51 410	63 128	31 468	37 004
	Taille moyenne	3.27	3.18	3.20	3.20	3.21
	Coût moyen d'opération	123 195	132 258	143 419	148 005	148 850
	Montant moyen du PAS	81 203	86 349	91 296	97 863	95 617
	Revenu mensuel moyen	2 040	2 037	2 127	2 119	2 141

Taille des ménages : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

2008		Const°ou acquisi° d'un logement neuf	Acquisition avec améliora°	Acquisition sans améliora°	Améliora°	Ensemble
Personne seule	Effectifs	2 012	1 506	2 832	181	6 531
	Coût moyen d'opération	126 123	103 527	115 285	100 040	115 480
	Montant moyen du PAS	66 439	60 269	64 285	63 946	64 013
	Revenu mensuel moyen	1 438	1 375	1 538	1 179	1 472
2 personnes	Effectifs	2 593	1 260	2 130	115	6 098
	Coût moyen d'opération	153 060	137 043	140 972	132 172	145 143
	Montant moyen du PAS	90 888	83 900	86 785	82 553	87 854
	Revenu mensuel moyen	2 135	2 067	1 926	1 848	2 041
3 personnes	Effectifs	3 844	1 245	2 323	135	7 547
	Coût moyen d'opération	152 419	141 862	149 882	135 488	149 598
	Montant moyen du PAS	96 575	85 889	97 304	94 421	94 998
	Revenu mensuel moyen	2 219	2 091	2 088	2 161	2 156
4 personnes	Effectifs	4 938	1 365	2 542	151	8 996
	Coût moyen d'opération	160 662	150 201	161 826	135 475	158 972
	Montant moyen du PAS	107 004	97 421	108 074	93 813	105 631
	Revenu mensuel moyen	2 362	2 192	2 268	2 301	2 312
5 personnes	Effectifs	2 824	804	1 815	71	5 514
	Coût moyen d'opération	170 229	153 135	170 664	117 522	167 159
	Montant moyen du PAS	117 586	98 600	119 187	79 955	114 860
	Revenu mensuel moyen	2 408	2 290	2 400	2 686	2 394
6 personnes et plus	Effectifs	1 019	351	907	41	2 318
	Coût moyen d'opération	174 292	158 267	177 567	114 042	172 005
	Montant moyen du PAS	123 731	108 281	128 843	71 258	122 463
	Revenu mensuel moyen	2 547	2 322	2 512	2 828	2 507
Ensemble	Effectifs	17 230	6 531	12 549	694	37 004
	Coût moyen d'opération	155 825	135 849	147 539	122 557	148 850
	Montant moyen du PAS	100 239	84 776	95 693	81 526	95 617
	Revenu mensuel moyen	2 234	1 982	2 086	2 238	2 141

Annexe 6 : CSP des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

	2004		2005		2006		2007		2008		Evolution			
											04/05	05/06	06/07	07/08
Agriculteurs	1 219	2.4%	1 158	2.3%	1 369	2.2%	555	1.8%	789	2.1%	-5.0%	18.2%	-59.5%	42.2%
Artisans, commerçants	1 757	3.5%	1 685	3.3%	2 063	3.3%	1 267	4.0%	1 444	3.9%	-4.1%	22.4%	-38.6%	14.0%
Cadres	2 616	5.2%	2 619	5.1%	3 010	4.8%	1 445	4.6%	1 777	4.8%	0.1%	14.9%	-52.0%	23.0%
Prof. Intermédiaires	9 346	18.5%	9 692	18.9%	11 969	19.0%	5 698	18.1%	6 293	17.0%	3.7%	23.5%	-52.4%	10.4%
Employés	14 624	28.9%	15 157	29.5%	18 562	29.4%	9 384	29.8%	11 022	29.8%	3.6%	22.5%	-49.4%	17.5%
Ouvriers	18 516	36.6%	18 367	35.7%	22 709	36.0%	11 445	36.4%	13 653	36.9%	-0.8%	23.6%	-49.6%	19.3%
Retraités	560	1.1%	550	1.1%	718	1.1%	343	1.1%	517	1.4%	-1.8%	30.5%	-52.2%	50.7%
Inactifs	1 974	3.9%	2 182	4.2%	2 728	4.3%	1 331	4.2%	1 509	4.1%	10.5%	25.0%	-51.2%	13.4%
Ensemble	50 612	100%	51 410	100%	63 128	100%	31 468	100%	37 004	100%	1.6%	22.8%	-50.2%	17.6%

en gras les évolutions supérieures à la moyenne

CSP des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

		2004	2005	2006	2007	2008
Agriculteurs	Effectifs	1 219	1 158	1 369	555	789
	Coût moyen d'opération	110 771	119 259	130 180	138 817	143 687
	Montant moyen du PAS	62 101	64 218	72 520	82 060	76 418
	Revenu mensuel moyen	2 091	2 214	2 198	2 325	2 207
Artisans, commerçants	Effectifs	1 757	1 685	2 063	1 267	1 444
	Coût moyen d'opération	132 141	143 953	154 116	162 307	161 294
	Montant moyen du PAS	85 553	94 473	101 438	108 167	106 961
	Revenu mensuel moyen	2 225	2 196	2 186	2 339	2 349
Cadres	Effectifs	2 616	2 619	3 010	1 445	1 777
	Coût moyen d'opération	151 747	156 880	167 506	170 729	170 491
	Montant moyen du PAS	102 554	106 558	111 110	115 037	110 590
	Revenu mensuel moyen	2 563	2 455	2 490	2 507	2 529
Prof. Intermédiaires	Effectifs	9 346	9 692	11 969	5 698	6 293
	Coût moyen d'opération	131 515	139 511	150 923	156 456	155 251
	Montant moyen du PAS	86 157	91 016	95 012	103 227	99 641
	Revenu mensuel moyen	2 141	2 157	2 238	2 225	2 241
Employés	Effectifs	14 624	15 157	18 562	9 384	11 022
	Coût moyen d'opération	122 500	131 881	142 697	145 908	148 051
	Montant moyen du PAS	81 540	86 082	90 609	95 050	92 999
	Revenu mensuel moyen	1 980	1 943	2 031	2 017	2 031
Ouvriers	Effectifs	18 516	18 367	22 709	11 445	13 653
	Coût moyen d'opération	116 516	125 902	137 961	142 865	143 788
	Montant moyen du PAS	78 737	84 354	90 198	98 141	97 204
	Revenu mensuel moyen	1 976	1 996	2 134	2 123	2 149
Retraités	Effectifs	560	550	718	343	517
	Coût moyen d'opération	112 999	118 702	134 541	138 008	143 645
	Montant moyen du PAS	50 701	52 939	53 029	57 791	60 010
	Revenu mensuel moyen	1 584	1 611	1 702	1 612	1 698
Inactifs	Effectifs	1 974	2 182	2 728	1 331	1 509
	Coût moyen d'opération	117 555	129 199	136 869	141 113	143 035
	Montant moyen du PAS	66 676	73 910	78 765	80 813	77 357
	Revenu mensuel moyen	1 716	1 795	1 763	1 792	1 805
Ensemble	Effectifs	50 612	51 410	63 128	31 468	37 004
	Coût moyen d'opération	123 195	132 258	143 419	148 005	148 850
	Montant moyen du PAS	81 203	86 349	91 296	97 863	95 617
	Revenu mensuel moyen	2 040	2 037	2 127	2 119	2 141

CSP des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

2008		Logement neuf	Acquisi° avec améliora°	Acquisi° sans améliora°	Améliora°	Ensemble
Agriculteurs	Effectifs	470	151	137	31	789
	Coût moyen d'opération	149 401	141 308	131 621	121 899	143 687
	Montant moyen du PAS	76 967	73 541	76 964	79 691	76 418
	Revenu mensuel moyen	2 301	2 102	1 884		2 207
Artisans, commerçants	Effectifs	571	295	542	36	1 444
	Coût moyen d'opération	161 660	153 122	167 243	134 998	161 294
	Montant moyen du PAS	103 737	104 752	112 999	85 297	106 961
	Revenu mensuel moyen	2 366	2 223	2 359	3 656	2 349
Cadres	Effectifs	621	365	753	38	1 777
	Coût moyen d'opération	175 370	162 246	171 463	154 251	170 491
	Montant moyen du PAS	112 195	101 040	114 253	103 528	110 590
	Revenu mensuel moyen	2 560	2 379	2 552	3 255	2 529
Prof. Intermédiaires	Effectifs	2 922	1 134	2 113	124	6 293
	Coût moyen d'opération	163 244	142 302	152 671	131 745	155 251
	Montant moyen du PAS	105 751	87 129	98 680	86 467	99 641
	Revenu mensuel moyen	2 337	2 022	2 191	2 476	2 241
Employés	Effectifs	4 699	1 901	4 155	267	11 022
	Coût moyen d'opération	155 964	137 510	145 365	125 821	148 051
	Montant moyen du PAS	97 870	83 853	92 151	85 587	92 999
	Revenu mensuel moyen	2 153	1 921	1 950	1 833	2 031
Ouvriers	Effectifs	7 098	2 277	4 134	144	13 653
	Coût moyen d'opération	151 182	125 354	142 720	104 663	143 788
	Montant moyen du PAS	102 474	81 366	97 763	71 792	97 204
	Revenu mensuel moyen	2 238	1 938	2 100	1 726	2 149
Retraités	Effectifs	203	64	239	11	517
	Coût moyen d'opération	155 972	138 985	135 962	110 480	143 645
	Montant moyen du PAS	61 959	65 303	57 080	56 892	60 010
	Revenu mensuel moyen	1 783	1 539	1 626	3 005	1 698
Inactifs	Effectifs	646	344	476	43	1 509
	Coût moyen d'opération	154 988	131 238	139 024	101 792	143 035
	Montant moyen du PAS	82 359	78 856	71 081	59 678	77 357
	Revenu mensuel moyen	1 864	1 862	1 705	1 850	1 805
Ensemble	Effectifs	17 230	6 531	12 549	694	37 004
	Coût moyen d'opération	155 825	135 849	147 539	122 557	148 850
	Montant moyen du PAS	100 239	84 776	95 693	81 526	95 617
	Revenu mensuel moyen	2 234	1 982	2 086	2 238	2 141

Annexe 7 : Situation familiale des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

	2004		2005		2006		2007		2008		Evolution			
											04/05	05/06	06/07	07/08
Marié	27 146	53.6%	24 952	48.5%	28 619	45.3%	13 012	41.3%	14 669	39.6%	-8.1%	14.7%	-54.5%	12.7%
Veuf	346	0.7%	371	0.7%	531	0.8%	290	0.9%	295	0.8%	7.2%	43.1%	-45.4%	1.7%
Divorcé ou séparé	2 588	5.1%	3 087	6.0%	4 143	6.6%	2 303	7.3%	2 918	7.9%	19.3%	34.2%	-44.4%	26.7%
Célibataire	8 460	16.7%	10 361	20.2%	13 627	21.6%	7 471	23.7%	8 886	24.0%	22.5%	31.5%	-45.2%	18.9%
Vivant maritalement	12 072	23.9%	12 639	24.6%	16 208	25.7%	8 392	26.7%	10 236	27.7%	4.7%	28.2%	-48.2%	22.0%
Ensemble	50 612	100%	51 410	100%	63 128	100%	31 468	100%	37 004	100%	1.6%	22.8%	-50.2%	17.6%

en gras les évolutions supérieures à la moyenne

Situation familiale des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

		2004	2005	2006	2007	2008
Marié	Effectifs	27 146	24 952	28 619	13 012	14 669
	Coût moyen d'opération	131 695	142 623	155 312	162 100	162 564
	Montant moyen du PAS	87 165	94 152	100 619	112 279	110 813
	Revenu mensuel moyen	2 168	2 217	2 333	2 336	2 350
Veuf	Effectifs	346	371	531	290	295
	Coût moyen d'opération	120 412	125 799	141 573	148 143	144 067
	Montant moyen du PAS	57 698	60 574	67 433	79 138	67 281
	Revenu mensuel moyen	1 507	1 605	1 511	1 602	1 754
Divorcé ou séparé	Effectifs	2 588	3 087	4 143	2 303	2 918
	Coût moyen d'opération	112 888	124 026	134 709	140 718	140 728
	Montant moyen du PAS	67 283	70 731	73 546	78 786	75 668
	Revenu mensuel moyen	1 579	1 600	1 605	1 625	1 658
Célibataire	Effectifs	8 460	10 361	13 627	7 471	8 886
	Coût moyen d'opération	102 136	109 624	119 865	122 670	125 412
	Montant moyen du PAS	65 882	69 304	74 200	75 482	74 902
	Revenu mensuel moyen	1 520	1 510	1 513	1 527	1 684
Vivant maritalement	Effectifs	12 072	12 639	16 208	8 392	10 236
	Coût moyen d'opération	121 297	132 841	145 058	151 549	152 746
	Montant moyen du PAS	82 192	89 489	94 528	101 318	98 326
	Revenu mensuel moyen	2 168	2 192	2 310	2 327	2 331
Ensemble	Effectifs	50 612	51 410	63 128	31 468	37 004
	Coût moyen d'opération	123 195	132 258	143 419	148 005	148 850
	Montant moyen du PAS	81 203	86 349	91 296	97 863	95 617
	Revenu mensuel moyen	2 040	2 037	2 127	2 119	2 141

Situation familiale des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

		2008				Ensemble
		Logement neuf	Acquisi° avec améliora°	Acquisi° sans améliora°	Améliora°	
Marié	Effectifs	7 281	2 174	4 964	250	14 669
	Coût moyen d'opération	165 971	151 879	164 000	128 485	162 564
	Montant moyen du PAS	112 372	100 086	114 458	86 332	110 813
	Revenu mensuel moyen	2 379	2 229	2 342	2 622	2 350
Veuf	Effectifs	117	44	126	8	295
	Coût moyen d'opération	154 378	137 614	138 452	116 976	144 067
	Montant moyen du PAS	67 100	66 758	67 321	72 157	67 281
	Revenu mensuel moyen	1 638	1 838	1 793		1 754
Divorcé ou séparé	Effectifs	1 041	535	1 254	88	2 918
	Coût moyen d'opération	147 621	134 119	139 283	120 079	140 728
	Montant moyen du PAS	77 928	69 799	76 285	75 829	75 668
	Revenu mensuel moyen	1 669	1 601	1 661	2 319	1 658
Célibataire	Effectifs	2 806	2 002	3 790	288	8 886
	Coût moyen d'opération	135 110	111 958	125 645	121 725	125 412
	Montant moyen du PAS	79 100	67 358	75 246	81 916	74 902
	Revenu mensuel moyen	1 682	1 549	1 743	1 467	1 684
Vivant maritalement	Effectifs	5 985	1 776	2 415	60	10 236
	Coût moyen d'opération	155 069	144 449	154 271	106 702	152 746
	Montant moyen du PAS	99 917	90 627	100 768	69 229	98 326
	Revenu mensuel moyen	2 381	2 277	2 238	2 407	2 331
Ensemble	Effectifs	17 230	6 531	12 549	694	37 004
	Coût moyen d'opération	155 825	135 849	147 539	122 557	148 850
	Montant moyen du PAS	100 239	84 776	95 693	81 526	95 617
	Revenu mensuel moyen	2 234	1 982	2 086	2 238	2 141

Annexe 8 : Répartition des PAS DOM par département

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

	2004		2005		2006		2007		2008	
Guadeloupe	1	0.4%	1	0.9%	1	0.6%	1	2.0%	3	3.3%
Martinique	125	48.3%	55	51.4%	70	39.8%	8	15.7%	12	13.2%
Guyane	5	1.9%	4	3.7%	3	1.7%	0	0.0%	1	1.1%
Réunion	128	49.4%	47	43.9%	102	58.0%	42	82.4%	75	82.4%
Ensemble	259	100%	107	100%	176	100%	51	100%	91	100%

Répartition des PAS DOM par type d'opération

	2004		2005		2006		2007		2008	
Const°ou acquisi° d'un logement neuf	205	79.2%	87	81.3%	126	71.6%	23	45.1%	30	33.0%
Acquisition avec amélioration	15	5.8%	6	5.6%	14	8.0%	7	13.7%	8	8.8%
Acquisition sans amélioration	14	5.4%	14	13.1%	34	19.3%	21	41.2%	47	51.6%
Amélioration	25	9.7%	0	0.0%	2	1.1%	0	0.0%	6	6.6%
Ensemble	259	100%	107	100%	176	100%	51	100%	91	100%

Caractéristiques des opérations PAS DOM

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

		2004	2005	2006	2007	2008
Const°ou acquisit° d'un logement neuf	Effectif	205	87	126	23	30
	Coût moyen d'opération	101 945	109 351	112 594	123 627	122 737
	Prêt moyen	72 099	83 013	79 506	83 904	88 372
	Revenu moyen	1 682				2 188
Acquisition avec amélioration	Effectif	15	6	14	7	8
	Coût moyen d'opération	98 623	s.s.	94 369	s.s.	s.s.
	Prêt moyen	73 017	s.s.	71 350	s.s.	s.s.
	Revenu moyen		s.s.		s.s.	s.s.
Acquisition sans amélioration	Effectif	14	14	34	21	47
	Coût moyen d'opération	136 134	124 894	104 549	100 458	104 462
	Prêt moyen	92 694	88 622	76 493	74 867	73 013
	Revenu moyen					2 181
Amélioration	Effectif	25	0	2	0	6
	Coût moyen d'opération	104 638	-	s.s.	-	s.s.
	Prêt moyen	77 929	-	s.s.	-	s.s.
	Revenu moyen		-	s.s.	-	s.s.
Ensemble	Effectif	259	107	176	51	91
	Coût moyen d'opération	103 860	111 583	109 116	113 158	114 895
	Prêt moyen	73 828	84 295	78 086	79 401	80 313
	Revenu moyen	1 682				2 183

Caractéristiques des bénéficiaires de PAS DOM

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

Taille du ménage

	2004		2005		2006		2007		2008	
Personne seule	29	11.2%	18	16.8%	25	14.2%	6	11.8%	16	17.6%
2 personnes	42	16.2%	25	23.4%	29	16.5%	8	15.7%	16	17.6%
3 personnes	77	29.7%	29	27.1%	52	29.5%	12	23.5%	25	27.5%
4 personnes	71	27.4%	23	21.5%	46	26.1%	15	29.4%	26	28.6%
5 personnes	31	12.0%	10	9.3%	18	10.2%	8	15.7%	8	8.8%
6 personnes et plus	9	3.5%	2	1.9%	6	3.4%	2	3.9%	0	0.0%
Ensemble	259	100%	107	100%	176	100%	51	100%	91	100%
Taille moyenne	3.23		2.89		3.12		3.33		2.93	

Situation familiale des emprunteurs

	2004		2005		2006		2007		2008	
Marié	135	52.1%	49	45.8%	87	49.4%	22	43.1%	30	33.0%
Veuf	0	0.0%	1	0.9%	1	0.6%	0	0.0%	1	1.1%
Divorcé ou séparé	12	4.6%	7	6.5%	16	9.1%	2	3.9%	4	4.4%
Célibataire	69	26.6%	39	36.4%	45	25.6%	15	29.4%	31	34.1%
Vivant maritalement	43	16.6%	11	10.3%	27	15.3%	12	23.5%	25	27.5%
Ensemble	259	100%	107	100%	176	100%	51	100%	91	100%

CSP des emprunteurs

	2004		2005		2006		2007		2008	
Agriculteurs	0	0.0%	0	0	2	1.1%	0	0.0%	1	1.1%
Artisans, commerçants	9	3.5%	4	3.7%	9	5.1%	1	2.0%	2	2.2%
Cadres	17	6.6%	7	6.5%	2	1.1%	0	0.0%	7	7.7%
Prof. Intermédiaires	42	16.2%	24	22.4%	45	25.6%	16	31.4%	23	25.3%
Employés	141	54.4%	49	45.8%	77	43.8%	13	25.5%	32	35.2%
Ouvriers	38	14.7%	19	17.8%	34	19.3%	20	39.2%	23	25.3%
Retraités	3	1.2%	1	0.9%	2	1.1%	1	2.0%	1	1.1%
Inactifs	9	3.5%	3	2.8%	5	2.8%	0	0.0%	2	2.2%

ANNEXES PTZG

Annexe 9 : Parts de marché des établissements producteurs de PTZ garantis par génération

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

	2004			2005			2006			2007			2008		
	Effectifs	Montant prêté (M€)	%												
Caisse d'Épargne	3 056	50.72	11.0%	2 799	45.84	7.6%	2 787	46.3	5.7%	1 577	25.7	6.5%	1 867	30.7	6.1%
Crédit Foncier de France	6 400	115.6	25.0%	6 692	124.9	20.7%	10 368	200.4	24.7%	6 301	120.8	30.6%	7 925	158.2	31.7%
Crédit Agricole	8 263	135.0	29.2%	11 034	174.9	29.0%	14 410	239.0	29.4%	5 137	80.0	20.3%	7 189	118.3	23.7%
Crédit Lyonnais	404	7.0	1.5%	490	8.6	1.4%	698	11.9	1.5%	359	6.1	1.5%	227	3.8	0.8%
Crédit Mutuel	3 810	62.6	13.5%	5 153	83.3	13.8%	6 155	100.8	12.4%	3 699	58.7	14.9%	3 642	58.5	11.7%
CIC	660	11.2	2.4%	1 428	23.5	3.9%	2 403	40.6	5.0%	1 540	25.1	6.4%	1 776	29.0	5.8%
Crédit Immobilier de France	1 756	31.1	6.7%	2 558	47.4	7.9%	3 721	71.4	8.8%	1 281	25.6	6.5%	1 739	35.1	7.0%
Banques Populaires	676	11.0	2.4%	865	13.8	2.3%	1 112	18.3	2.3%	827	13.1	3.3%	1 089	17.7	3.5%
BNP/PARIBAS	1 377	24.4	5.3%	2 659	46.4	7.7%	2 083	36.1	4.5%	1 108	19.1	4.8%	1 271	21.8	4.4%
Société Générale	826	14.2	3.1%	2 109	34.2	5.7%	2 841	46.9	5.8%	1 223	20.3	5.1%	1 621	26.6	5.3%
BNP Paribas Personal Finance	17	0.3	0.1%	23	0	0.1%	10	0	0.0%	1	0.0	0.0%	0	0.0	0.0%
Ensemble	27 245	463.1	100%	35 810	603.3	100%	46 588	812.0	100%	23 053	394.4	100%	28 346	499.8	100%

Annexe 10 : Parts de marché des établissements producteurs de PTZ garantis par année de mise en force

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

	2004			2005			2006			2007			2008		
	Effectifs	Montant prêté (M€)	%												
<i>Caisses d'Epargne</i>	3 056	50.72	11.0%	2 799	45.84	7.6%	2 378	39.3	6.1%	1 944	32.0	6.0%	1 872	30.8	6.0%
<i>Crédit Foncier de France</i>	6 400	115.6	25.0%	6 692	124.9	20.7%	8 046	155.1	24.0%	8 317	159.9	30.2%	7 957	158.8	31.2%
<i>Crédit Agricole</i>	8 263	135.0	29.2%	11 034	174.9	29.0%	10 771	175.2	27.1%	8 019	130.4	24.6%	7 636	126.3	24.8%
<i>Crédit Lyonnais</i>	404	7.0	1.5%	490	8.6	1.4%	647	10.9	1.7%	406	7.0	1.3%	228	3.9	0.8%
<i>Crédit Mutuel</i>	3 810	62.6	13.5%	5 153	83.3	13.8%	5 150	84.1	13.0%	4 449	71.2	13.4%	3 655	58.8	11.5%
<i>CIC</i>	660	11.2	2.4%	1 428	23.5	3.9%	2 014	33.9	5.2%	1 777	29.1	5.5%	1 782	29.1	5.7%
<i>Crédit Immobilier de France</i>	1 756	31.1	6.7%	2 558	47.4	7.9%	3 093	59.1	9.2%	1 844	36.5	6.9%	1 753	35.4	6.9%
<i>Banques Populaires</i>	676	11.0	2.4%	865	13.8	2.3%	972	15.9	2.5%	951	15.3	2.9%	1 092	17.8	3.5%
<i>BNP/PARIBAS</i>	1 377	24.4	5.3%	2 659	46.4	7.7%	1 853	32.2	5.0%	1 318	22.6	4.3%	1 278	21.9	4.3%
<i>Société Générale</i>	826	14.2	3.1%	2 109	34.2	5.7%	2 443	40.0	6.2%	1 537	25.6	4.8%	1 638	26.9	5.3%
<i>BNP Paribas Personal Finance</i>	17	0.3	0.1%	23	0	0.1%	8	0	0.0%	3	0.1	0.0%	0	0.0	0.0%
Ensemble	27 245	463.1	100%	35 810	603.3	100%	37 375	645.8	100%	30 565	529.7	100%	28 891	509.6	100%

Annexe 11 : Caractéristiques des opérations et des zones des PTZ garantis

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

Zone géographique

	2004		2005		2006		2007		2008		Evolution 07/08
Ile-de-France	1 699	6.2%	3 254	9.1%	4 491	9.6%	2 602	11.3%	3 430	12.1%	31.8%
<i>Neuf</i>	1 678	6.2%	1 400	3.9%	1 387	3.0%	429	1.9%	687	2.4%	60.1%
<i>Acquisition avec amélioration</i>	21	0.1%	133	0.4%	234	0.5%	160	0.7%	239	0.8%	49.4%
<i>Acquisition seule (*)</i>			1 721	4.8%	2 870	6.2%	2 013	8.7%	2 504	8.8%	24.4%
PROVINCE	25 546	93.8%	32 556	90.9%	42 097	90.4%	20 451	88.7%	24 916	87.9%	21.8%
<i>Neuf</i>	23 129	84.9%	20 823	58.1%	26 079	56.0%	9 621	41.7%	12 804	45.2%	33.1%
<i>Acquisition avec amélioration</i>	2 417	8.9%	3 753	10.5%	4 437	9.5%	2 969	12.9%	3 536	12.5%	19.1%
<i>Acquisition seule (*)</i>			7 980	22.3%	11 581	24.9%	7 861	34.1%	8 576	30.3%	9.1%
Ensemble	27 245	100%	35 810	100%	46 588	100%	23 053	100%	28 346	100%	23.0%

Type d'opération

	2004		2005		2006		2007		2008		Evolution 07/08
Neuf	24 807	91.1%	22 223	62.1%	27 466	59.0%	10 050	43.6%	13 491	47.6%	34.2%
Acquisition avec amélioration	2 438	8.9%	3 885	10.9%	4 670	10.0%	3 129	13.6%	3 775	13.3%	20.6%
Acquisition seule (*)			9 702	27.1%	14 452	31.0%	9 874	42.8%	11 080	39.1%	12.2%
Ensemble	27 245	100%	35 810	100%	46 588	100%	23 053	100%	28 346	100%	23.0%

(*) à compter de la génération 2005

Caractéristiques des opérations et des zones des PTZ garantis

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

		2004	2005	2006	2007	2008	Evolution 07/08
Neuf	Effectifs	24 807	22 223	27 466	10 050	13 491	34.2%
	Coût moyen d'opération	122 691	129 916	140 609	147 710	149 263	1.1%
	Prêt moyen	17 153	18 187	19 230	19 782	20 144	1.8%
	Revenu mensuel moyen	2 080	2 088	2 211	2 277	2 209	-3.0%
Acquisition amélioration	Effectifs	2 438	3 885	4 670	3 129	3 775	20.6%
	Coût moyen d'opération	102 632	114 117	121 562	126 854	126 828	0.0%
	Prêt moyen	15 421	14 628	14 526	14 103	14 234	0.9%
	Revenu mensuel moyen	1 875	1 983	1 973	1 983	1 966	-0.9%
Acquisition seule (à compter de la génération 2005)	Effectifs		9 702	14 452	9 874	11 080	12.2%
	Coût moyen d'opération		125 945	135 373	139 106	140 346	0.9%
	Prêt moyen		14 683	15 066	15 498	15 948	2.9%
	Revenu mensuel moyen		2 019	1 997	2 019	2 073	2.7%
Ensemble	Effectifs	27 245	35 810	46 588	23 053	28 346	23.0%
	Coût moyen d'opération	120 896	126 099	136 145	140 604	142 119	1.1%
	Prêt moyen	16 998	16 847	17 430	17 108	17 630	3.1%
	Revenu mensuel moyen	2 073	2 059	2 124	2 133	2 121	-0.6%

Zone géographique

		2004	2005	2006	2007	2008	Evolution 07/08
Ile-de-France	Effectifs	1 699	3 254	4 491	2 602	3 430	31.8%
	Coût moyen d'opération	160 916	153 542	163 715	167 052	171 596	2.7%
	Prêt moyen	22 384	20 722	20 600	21 148	21 809	3.1%
	Revenu mensuel moyen	2 306	2 220	2 298	2 283	2 315	1.4%
Province	Effectifs	25 546	32 556	42 097	20 451	24 916	21.8%
	Coût moyen d'opération	118 245	123 369	133 233	137 293	138 118	0.6%
	Prêt moyen	16 639	16 460	17 092	16 594	17 055	2.8%
	Revenu mensuel moyen	2 050	2 040	2 100	2 106	2 080	-1.3%
Ensemble	Effectifs	27 245	35 810	46 588	23 053	28 346	23.0%
	Coût moyen d'opération	120 896	126 099	136 145	140 604	142 119	1.1%
	Prêt moyen	16 998	16 847	17 430	17 108	17 630	3.1%
	Revenu mensuel moyen	2 073	2 059	2 124	2 133	2 121	-0.6%

Caractéristiques des opérations et des zones des PTZ garantis

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

2008		Neuf	Acquisition amélioration	Acquisition seule	Ensemble
		Ile-de-France	Effectifs	687	239
	Coût moyen d'opération	193 878	165 379	166 128	171 596
	Prêt moyen	24 284	20 454	21 247	21 809
	Revenu mensuel moyen	2 545	2 154	2 270	2 315
Province	Effectifs	12 804	3 536	8 576	24 916
	Coût moyen d'opération	146 926	125 316	131 210	138 118
	Prêt moyen	19 922	13 986	14 052	17 055
	Revenu mensuel moyen	2 184	1 953	1 967	2 080
Ensemble	Effectifs	13 491	3 775	11 080	28 346
	Coût moyen d'opération	149 263	126 828	140 346	142 119
	Prêt moyen	20 144	14 234	15 948	17 630
	Revenu mensuel moyen	2 209	1 966	2 073	2 121

Annexe 12 : CSP des emprunteurs bénéficiant d'un PTZ garanti de la génération 2008

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

2008		Neuf	Acquisition amélioration	Acquisition seule	Ensemble
Agriculteur	Effectifs	387	73	118	578
	Coût moyen d'opération	144 819	130 903	120 871	138 758
	Prêt moyen	18 662	13 776	12 683	16 883
	Revenu mensuel moyen	2 282	2 065	1 988	2 180
Artisans, commerçants	Effectifs	402	183	470	1 055
	Coût moyen d'opération	156 273	144 409	163 743	156 512
	Prêt moyen	20 324	15 518	17 267	18 034
	Revenu mensuel moyen	2 277	2 210	2 407	2 324
Cadres	Effectifs	465	167	732	1 364
	Coût moyen d'opération	170 511	154 784	166 685	165 512
	Prêt moyen	20 095	14 761	15 800	17 050
	Revenu mensuel moyen	2 526	2 311	2 574	2 512
Prof. Intermédiaires	Effectifs	2 278	596	1 961	4 835
	Coût moyen d'opération	155 732	132 092	144 969	147 661
	Prêt moyen	20 123	13 788	15 348	17 308
	Revenu mensuel moyen	2 306	2 014	2 146	2 204
Employés	Effectifs	3 622	1 054	3 645	8 321
	Coût moyen d'opération	149 312	128 015	136 792	140 665
	Prêt moyen	19 683	13 920	15 520	17 045
	Revenu mensuel moyen	2 133	1 890	1 925	2 008
Ouvriers	Effectifs	5 770	1 513	3 559	10 842
	Coût moyen d'opération	145 366	117 836	135 820	137 815
	Prêt moyen	20 633	14 483	16 852	18 458
	Revenu mensuel moyen	2 211	1 935	2 085	2 129
Retraités	Effectifs	91	31	132	254
	Coût moyen d'opération	138 216	119 049	121 293	126 877
	Prêt moyen	15 830	14 334	12 948	14 226
	Revenu mensuel moyen	1 980	1 514	1 653	1 750
Inactifs	Effectifs	476	158	463	1 097
	Coût moyen d'opération	144 589	120 678	132 268	134 703
	Prêt moyen	19 745	14 196	14 917	16 829
	Revenu mensuel moyen	1 833	1 845	1 729	1 798
Ensemble	Effectifs	13 491	3 775	11 080	28 346
	Coût moyen d'opération	149 263	126 828	140 346	142 119
	Prêt moyen	20 144	14 234	15 948	17 630
	Revenu mensuel moyen	2 209	1 966	2 073	2 121

Annexe 13 : Répartition des PTZG DOM par département

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

	2004		2005		2006		2007		2008	
Guadeloupe	1	0.5%	0	0.0%	2	1.3%	1	5.0%	3	2.6%
Martinique	76	40.9%	58	53.7%	58	37.7%	4	20.0%	6	5.3%
Guyane	3	1.6%	4	3.7%	1	0.6%	0	0.0%	2	1.8%
Réunion	106	57.0%	46	42.6%	93	60.4%	15	75.0%	103	90.4%
Ensemble	186	100%	108	100%	154	100%	20	100%	114	100%

Répartition des PTZG DOM par type d'opération

		2004	2005	2006	2007	2008
Neuf	Effectifs	126	60	98	12	74
	Coût moyen	94 966	109 235	103 565	110 651	111 992
	Prêt moyen	19 415	17 515	16 929	25 476	25 918
	Revenu moyen	2 028		1 816	2 345	2 057
Acquisition avec amélioration	Effectifs	60	39	34	1	5
	Coût moyen	130 588	145 780	129 776	s.s.	s.s.
	Prêt moyen	20 256	18 908	18 161	s.s.	s.s.
	Revenu moyen	1 972			s.s.	s.s.
Acquisition seule	Effectifs		9	22	7	35
	Coût moyen		s.s.	90 026	s.s.	121 204
	Prêt moyen		s.s.	14 332	s.s.	26 061
	Revenu moyen		s.s.		s.s.	2 168
Ensemble	Effectifs	186	108	154	20	114
	Coût moyen	106 457	123 639	107 418	105 783	113 366
	Prêt moyen	19 686	17 881	16 830	21 176	25 734
	Revenu moyen	2 027		1 816	2 139	2 083

s.s. : les secrets statistiques

Annexe 14 : Caractéristiques des bénéficiaires de PTZG DOM

(déclarations arrêtées au 16/02/2009)

Taille du ménage

	2004		2005		2006		2007		2008	
Personne seule	17	9.1%	14	13.0%	21	13.6%	5	25.0%	13	11.4%
2 personnes	28	15.1%	21	19.4%	22	14.3%	2	10.0%	23	20.2%
3 personnes	46	24.7%	31	28.7%	46	29.9%	3	15.0%	32	28.1%
4 personnes	68	36.6%	25	23.1%	43	27.9%	6	30.0%	29	25.4%
5 personnes	20	10.8%	14	13.0%	17	11.0%	3	15.0%	13	11.4%
6 personnes et plus	7	3.8%	3	2.8%	5	3.2%	1	5.0%	4	3.5%
Ensemble	186	100%	108	100%	154	100%	20	100%	114	100%
Taille moyenne	3.36		3.12		3.18		3.15		3.16	

Situation familiale des emprunteurs

	2004		2005		2006		2007		2008	
Marié	103	55.4%	53	49.1%	70	45.5%	10	50.0%	42	36.8%
Veuf	0	0.0%	1	0.9%	1	0.6%	0	0.0%	2	1.8%
Divorcé ou séparé	9	4.8%	5	4.6%	12	7.8%	0	0.0%	5	4.4%
Célibataire	37	19.9%	33	30.6%	38	24.7%	7	35.0%	30	26.3%
Vivant maritalement	37	19.9%	16	14.8%	33	21.4%	3	15.0%	35	30.7%
Ensemble	186	100%	108	100%	154	100%	20	100%	114	100%

CSP des emprunteurs

	2004		2005		2006		2007		2008	
Agriculteurs	0	0.0%	0	0.0%	1	0.6%	0	0.0%	1	0.9%
Artisans, commerçants	4	2.2%	3	2.8%	10	6.5%	1	5.0%	3	2.6%
Cadres	7	3.8%	7	6.5%	3	1.9%	0	0.0%	8	7.0%
Prof. Intermédiaires	29	15.6%	23	21.3%	35	22.7%	3	15.0%	33	28.9%
Employés	104	55.9%	49	45.4%	71	46.1%	6	30.0%	38	33.3%
Ouvriers	36	19.4%	22	20.4%	27	17.5%	10	50.0%	28	24.6%
Retraités	1	0.5%	0	0.0%	3	1.9%	0	0.0%	2	1.8%
Inactifs	5	2.7%	4	3.7%	4	2.6%	0	0.0%	1	0.9%