

# BILAN DE L'ACTIVITE DU FGAS EN 2002

<b>1</b>	<b>SYNTHESE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE EN 2002.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>BILAN STATISTIQUE DES PRETS GARANTIS EN METROPOLE EN 2002 ..</b>	<b>10</b>
2.1	LES PAS MIS EN FORCE EN 2002.....	10
2.2	LES PRÊTS A 0% GARANTIS MIS EN FORCE EN 2002.....	22
<b>3</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>1</b>
3.1	ANNEXES PAS .....	1
3.2	ANNEXES PRÊTS A 0% GARANTIS (PTZG) .....	25

# 1 SYNTHESE DES OPERATIONS

## GARANTIES EN METROPOLE EN 2002<sup>1</sup>

### **66 772 opérations financées à l'aide de prêts garantis en 2002**

En 2002, 66 772 opérations avec prêts garantis ont été enregistrées au FGAS, chiffre en augmentation de 24% par rapport à l'année précédente (53 850 opérations en 2001). Le total cumulé depuis 1993 s'élève à près de 566 000 opérations, soit 876 390 prêts garantis mis en force (pour un montant prêté total de 35 milliards d'euros).

Nombre d'opérations <sup>1</sup> garanties (Mises en force)	Avec prêt à 0% garanti	Sans prêt à 0% garanti	Ensemble
Avec PAS	37 463	28 020	65 483
Sans PAS	1 289		1 289
Ensemble	38 752	28 020	66 772

Ce sont les opérations garanties sans prêts à 0% (PAS seul) qui augmentent le plus (72.7%). Le poids des opérations financées par un prêt à 0% avec un PAS représente 56% de l'ensemble des opérations garanties en 2002 ( 68% en 2001, 67% en 2000 et 64% en 1999).

Les opérations avec prêts garantis ont plus fortement augmenté sur les secteurs de l'habitat ancien (+72% tous types confondus) , et de 7.2% pour les logements neufs qui restent très majoritaires.

---

<sup>1</sup> Estimations : le système d'information du FGAS ne permettant pas de lier les données de prêts garantis et celles du système d'information des prêts à 0%, les données ont été reconstituées en exploitant la base des prêts à 0% déclarés garantis avec ou sans PAS après redressement sur le nombre de prêts à 0% réellement garantis au FGAS.

➤ **Logement neuf**

L'acquisition ou la construction d'un logement neuf représente 64% des opérations garanties par le FGAS (74 % en 2001 et 72 % en 2000), soit 42 942 logements dont 79% sont financés par un prêt à 0% et un PAS.

Opérations neuves garanties	Nombre	Montant moyen	Revenu mensuel moyen
PRET A 0% avec PAS	33 925	111 000 €	2 070 €
PRET A 0% sans PAS	1 050	113 600 €	2 190 €
PAS sans PRET A 0%	7 967	124 600 €	2 090 €
Ensemble	42 942	113 600 €	2 070 €
<i>Rappel ensemble PRET A 0% mis en force logement neuf</i>	<i>87 441</i>	<i>117 100 €</i>	<i>2 300 €</i>

En 2002, le coût moyen de l'opération est de 113 600 € pour un revenu mensuel moyen de 2 070 €. *Ce revenu est plus faible que le revenu moyen de l'ensemble des accédants avec un prêt à 0% dans le neuf (2 300 €). Ceci s'explique par le fait que les plafonds de ressources des PAS restent inférieurs, malgré le dernier relèvement d'octobre 2001, à ceux des prêts à 0%.*

➤ **Acquisition avec amélioration**

L'acquisition-amélioration représente 9% des opérations garanties par le FGAS, soit 6 114 logements dont 58% sont financés par un prêt à 0% et un PAS.

Opérations d'acquisition-amélioration garanties	Nombre	Montant moyen	Revenu mensuel moyen
PRET A 0% avec PAS	3 538	89 400 €	1 880 €
PRET A 0% sans PAS	239	82 600 €	1 850 €
PAS sans PRET A 0%	2 337	87 800 €	1 830 €
Ensemble	6 114	88 600 €	1 860 €
<i>Rappel ensemble PRET A 0% mis en force acquisition-amélioration</i>	<i>12 797</i>	<i>78 700 €</i>	<i>1 960 €</i>

Le coût moyen de l'opération est de 88 600 € pour un revenu mensuel moyen de 1 860 €. Ce revenu est plus faible que le revenu moyen de l'ensemble des accédants avec un prêt à 0% dans l'ancien (1 960 €).

➤ **Autres opérations dans l'ancien**

Les secteurs de l'acquisition seule ou de l'amélioration seule représentent 27% des opérations garanties par le FGAS, soit 17 716 logements (soit le double de l'année précédente), toutes financées par un PAS ( le prêt à 0% ne finance pas ce type d'opération). Le coût moyen est de 101 100 € pour l'acquisition d'un logement ancien sans travaux et de 59 800 € pour l'amélioration.

Autres opérations garanties	Nombre	Montant moyen	Revenu mensuel moyen
Acquisition seule	16 402	101 100 €	1 860 €
Amélioration seule	1 314	59 800 €	1 840 €
Ensemble	17 716	98 000 €	1 860 €

## ➤ Caractéristiques des emprunteurs

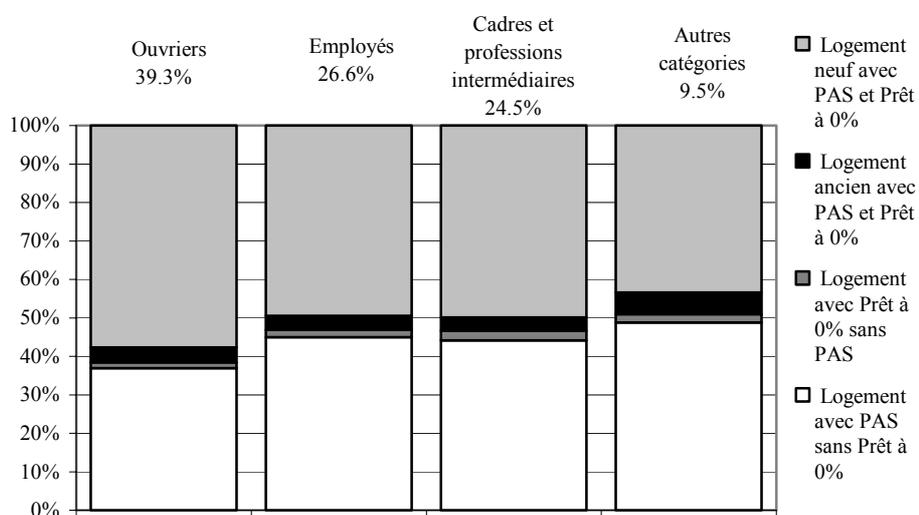
Les ménages ouvriers et employés (avec respectivement 39.3% et 26.6% des opérations garanties par le FGAS) sont les plus représentés dans la population bénéficiaire d'au moins un prêt garanti.

*61.6% des ménages ouvriers ont bénéficié d'un PAS couplé à un prêt à 0% garanti ; 69.6% des opérations réalisées par les ménages ouvriers ont concerné le logement neuf.*

53.1% des employés et 53.3% des cadres et professions intermédiaires ont bénéficié d'un prêt à 0% garanti accompagné d'un PAS ; 61% et 63% des opérations de leurs catégories socioprofessionnelles respectives concernent le secteur du neuf.

Les autres catégories socioprofessionnelles ne représentent que 9.5% des opérations.

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



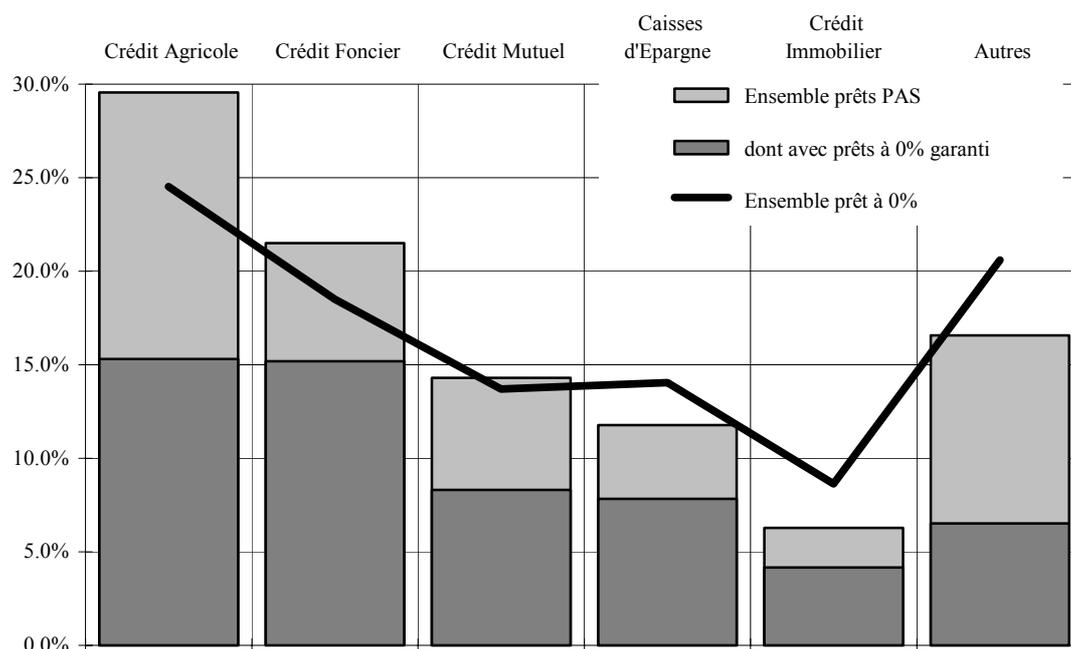
## ➤ Etablissements de Crédit

Le Crédit Foncier reste le principal distributeur de prêts garantis (en montant) avec 25.9% des PAS distribués. Le Crédit Agricole et le Crédit Mutuel ont respectivement 25.4% et 14.0% de

la production des PAS. Le groupe réunissant le Crédit Foncier et les Caisses d'Épargne se place en première position avec 36.7% du marché.

Si on parle en nombre d'opérations garanties<sup>2</sup>, seul le Crédit Immobilier continue (-24.8% par rapport à l'année dernière), les autres établissements augmentant entre 11.6% (pour les Caisses d'Épargne) et 31.7% (pour le Crédit Agricole), mais avec toutefois une tendance à diminuer les prêts à 0% garantis sans PAS.

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



Pour mesurer l'évolution dans le temps et par réseau du poids relatif des opérations garanties par le FGAS (à savoir PAS ou prêt à 0% garanti), ces opérations ont été rapportées à l'ensemble des opérations enregistrées à la SGFGAS, garanties ou non ( donc y compris les

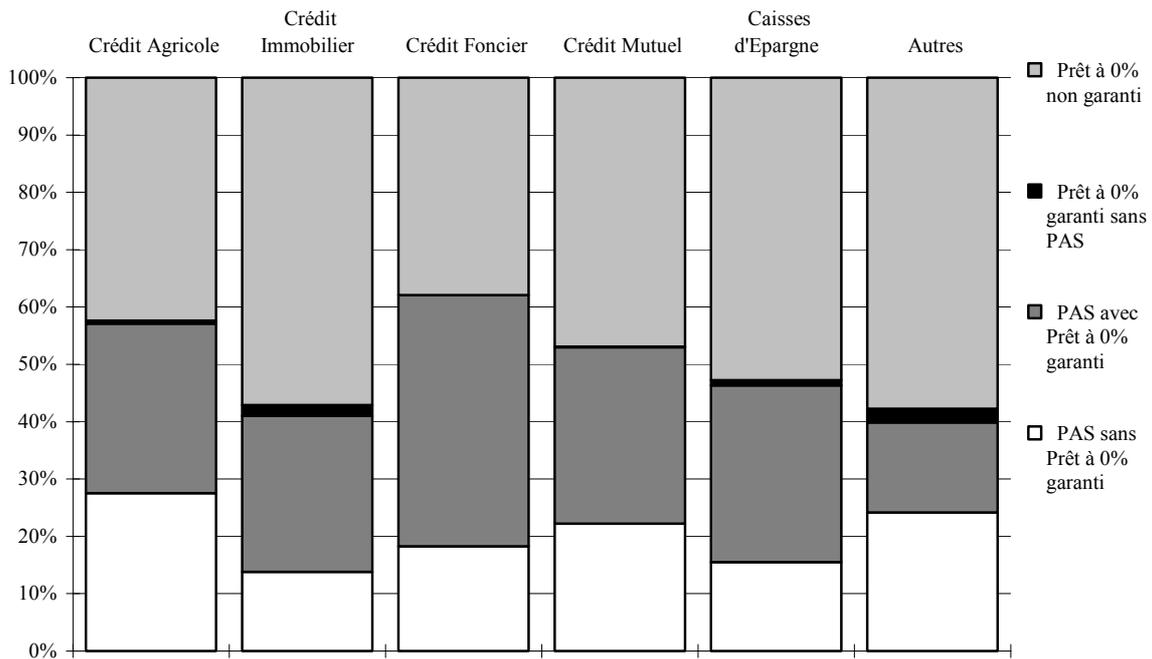
<sup>2</sup> Dans le cas de prêt à taux mixte (lorsque le taux du prêt présente une part fixe et une part variable), certains établissements font deux déclarations distinctes à la SGFGAS, ce qui a pour effet d'augmenter artificiellement le nombre d'opérations présentes dans le système d'information, et par voie de conséquence la production (en nombre d'opérations) des établissements concernés.

prêts à 0% sans garantie). En calculant cet indicateur pour chaque réseau depuis 1996 le classement suivant est obtenu :

	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
Crédit Foncier	80%	66%	64%	66%	47%	55%	<b>62%</b>
Crédit Agricole	52%	55%	58%	57%	57%	49%	<b>58%</b>
Crédit Mutuel	47%	47%	49%	49%	46%	45%	<b>53%</b>
<b>Ensemble</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>52%</b>	<b>53%</b>	<b>48%</b>	<b>46%</b>	<b>52%</b>
Caisses d'Épargne	40%	42%	43%	46%	44%	40%	<b>47%</b>
Crédit Immobilier	75%	73%	74%	73%	61%	57%	<b>43%</b>
Autres	20%	23%	29%	36%	30%	32%	<b>42%</b>

Entre 2001 et 2002, on remarque qu'à l'exception du Crédit Immobilier, la part des opérations garanties par le FGAS augmente pour tous les établissements ce qui peut s'expliquer par le dynamisme des PAS confronté à la stabilisation des Prêts à 0% (garantis ou non). En tendance longue, on note un recul significatif de la part des opérations garanties par le FGAS pour le Crédit Foncier et le Crédit Immobilier : c'est le signe que ces distributeurs spécialisés à l'origine dans les prêts réglementés ont diversifié leur production.

## Répartition par type de prêts pour les principaux réseaux



### ➤ Impact de la revalorisation des plafonds d'éligibilité en 2001

L'étude suivante a un double objectif :

- ✓ recenser les PAS supplémentaires rendus possibles par le décret n° 2001-911 du 04/10/2001 qui a revalorisé les plafonds de ressources d'éligibilité ;
- ✓ comparer leur profil moyen du point de vue des caractéristiques de l'opération, des emprunteurs et des établissements émetteurs avec celui de tous les PAS de la génération 2002 émis depuis novembre 2001.

Sont appelés « nouveaux PAS » les prêts issus de la réforme et donc non-éligibles selon les anciens plafonds.

Ces « nouveaux PAS » représentent **8%** en nombre et **9%** en montant de la totalité des PAS de la génération 2002 émis depuis le mois de novembre 2001.

*Le nombre de PAS mis en force en 2002 s'élève à 65 483, soit 11 856 de plus qu'en 2001 : les « nouveaux PAS » représentent 41% de ces PAS supplémentaires.*

En comparant le profil moyen des « nouveaux PAS » avec celui de l'ensemble de PAS de la génération 2002 émis depuis le mois de novembre 2001 (cf. les tableaux en Annexe 7), on remarque, tout d'abord, que les nouveaux PAS se distinguent par un montant moyen de prêt et d'opération plus élevé que celui que l'on observe pour l'ensemble des PAS (+ 8% et + 11.5 % respectivement) de sorte que la quotité moyenne est de 66% (contre 68% pour l'ensemble des PAS de la génération 2002). Ensuite, pour une durée moyenne identique (à savoir 18.8 ans), « les nouveaux PAS » se caractérisent par un taux nominal constant moyen et un TEG constant moyen plus faibles (5.37% et 6.06% contre 5.45% et 6.18%). Cette baisse relative des taux correspond à une prime de risque plus faible pour les bénéficiaires des « nouveaux PAS ». Cette prime de risque plus faible s'observe notamment à travers un revenu mensuel imposable moyen de l'année N-2 logiquement plus fort (1 609 € en comparaison avec 1 121 €, soit + 43.5%). De plus, 54.3% des « nouveaux PAS » ont été accordés aux emprunteurs ayant un revenu annuel imposable N-2 supérieur à 18 000 € (cette tranche ne représente que 19.1% de l'ensemble de PAS de la génération 2002 émis depuis novembre 2001). Enfin, la part des prêts à taux constants est légèrement plus faible que pour l'ensemble de l'échantillon (73 % contre 77 %).

En revanche, les nouveaux PAS sont dans la continuité des PAS de la génération 2002 quant à la ventilation par type d'opération qui est similaire dans les deux cas : environ 2/3 des opérations dans la construction. De même, en ce qui concerne les caractéristiques des ménages bénéficiaires des « nouveaux PAS », on remarque une structure identique à celle que l'on observe pour l'ensemble des PAS de la génération 2002 avec toutefois un poids légèrement plus important des ménages à 2 – 3 personnes (une part cumulée de 66 % contre 44% pour l'ensemble de l'échantillon) et une répartition selon la CSP relativement plus homogène (avec un avantage moins prononcé pour la catégorie des ouvriers). Enfin, s'agissant des parts de marché des établissements émetteurs, on retrouve la prédominance du Crédit Agricole et du Crédit Foncier qui ont le plus profité de la revalorisation des plafonds (avec environ 60% de nouveaux PAS distribués par ces deux établissements à eux seuls).

## 2 BILAN STATISTIQUE DES PRETS

### GARANTIS EN METROPOLE EN 2002<sup>3</sup>

#### 2.1 LES PAS MIS EN FORCE EN 2002

En 2002, 65 483 PAS ont été mis en force en France métropolitaine pour un montant prêté global de 4.7 milliards d'euros. Fin 2002, le FGAS comptait 540 275 PAS Métropole pour un montant total de crédits de près de 29.3 milliards d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 28 mars 2003).

*En 2002, le montant moyen d'un PAS est de 71 500 € (+12.1% par rapport à 2001) pour financer une opération de 107 200 € (soit +5.6% par rapport 2001), les emprunteurs ayant un revenu mensuel moyen de 2 013 € (+5.3% en un an).*

Après avoir enregistré des diminutions importantes en 2000 et 2001 (respectivement de 13.7% et 12.8%), le nombre de mises en force connaît en 2002, une augmentation de 22.1% pour les effectifs et de 36.9% pour le montant global prêté par rapport à l'année précédente.

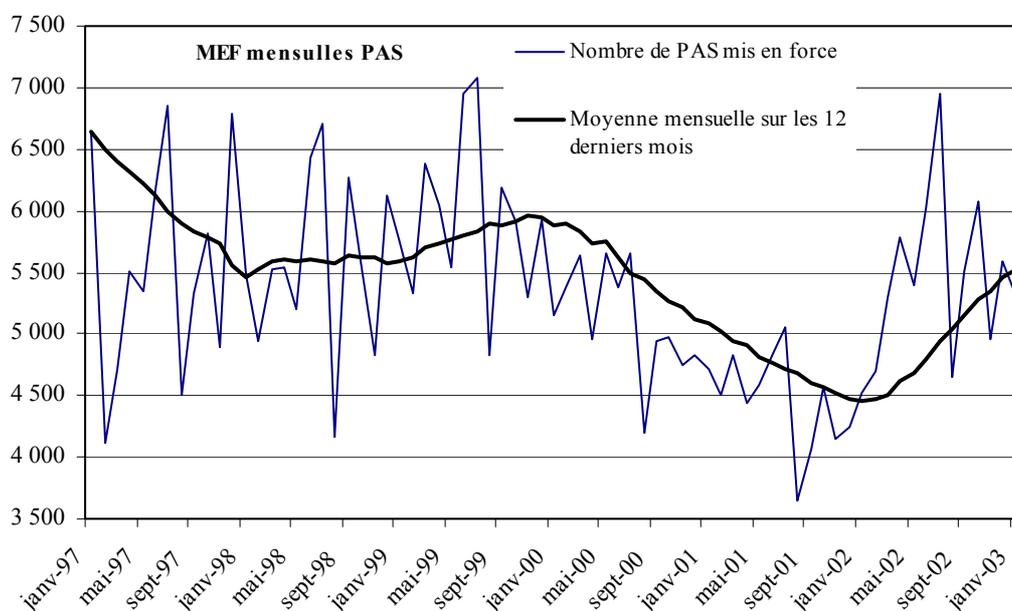
Génération	Nombre de prêts	Montant garanti (M€)
1994	39 584	1 561.8
1995	36 580	1 499.9
1996	78 764	3 441.2
1997	66 680	3 183.3
1998	66 789	3 533.0
1999	71 268	4 209.3
2000	61 500	3 720.1
2001	53 627	3 420.0
2002	65 483	4 681.9
<b>Total</b>	<b>540 275</b>	<b>29 250.5</b>

---

<sup>3</sup> Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2003, les résultats affichés pour les années précédentes peuvent différer de ceux qui ont été publiés en 2002 dans le cadre du Bilan statistique du FGAS en 2001, publié en juillet 2002.

La production mensuelle moyenne en 2002 est de 5 450 prêts PAS mis en force (contre 4 450 en 2001) avec un maximum de 6 950 en juillet.

#### Evolution de la production mensuelle comparée à la production mensuelle moyenne



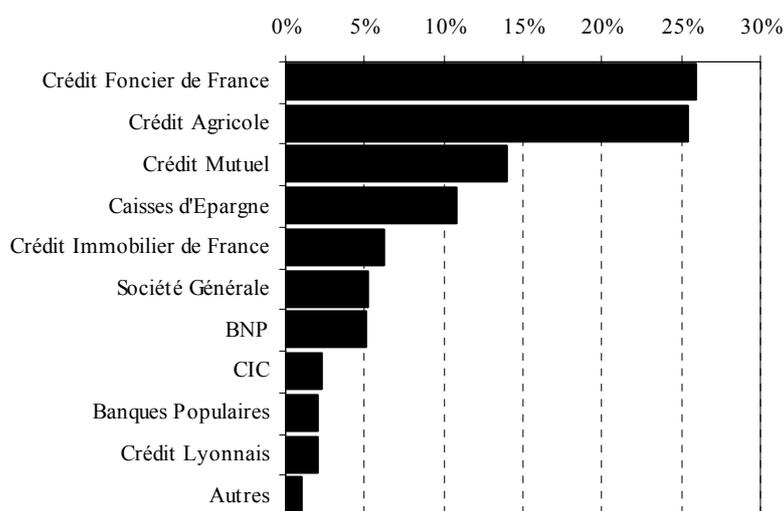
#### Répartition des PAS par établissements

Les parts de marché des établissements producteurs de PAS ont enregistré quelques modifications entre 2001 et 2002. Le Crédit Foncier reste le premier distributeur de prêts PAS en volume, avec une part de marché de 25.9%, même s'il perd 1.3 point. Cette année, tout comme l'année précédente, le Crédit Agricole se place en seconde position avec 25.4% de PAS distribués en 2002 (donc presque à égalité avec le Crédit Foncier) ; sa production progresse de 1.9 point en 2002, ses montants prêtés ayant augmenté de 48.8%. Ces deux établissements distribuent à eux seuls plus de la moitié des montants prêtés.

Par ailleurs, cette année encore la part de marché du Crédit Immobilier baisse (- 4.4 points). Elle est désormais de 6.2% contre 10.4% en 2001 et 14.1% en 2000 : c'est d'ailleurs le seul établissement qui diminue sa production d'une année sur l'autre (-25.3% en effectifs et -19.5% en montant prêté).

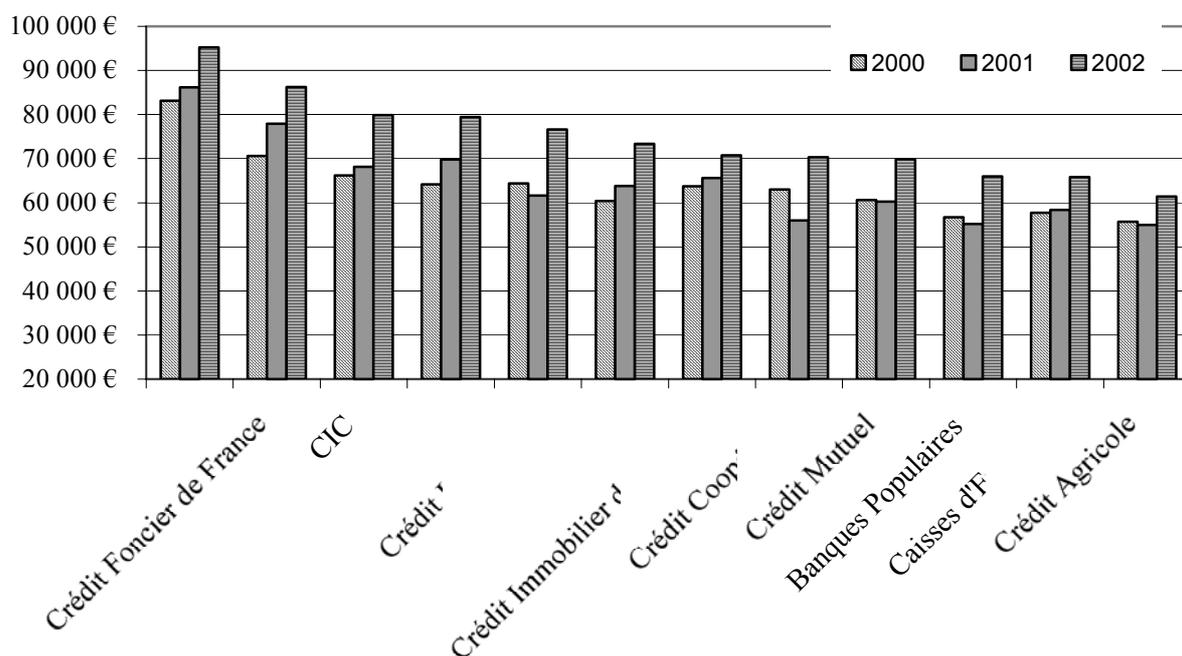
Les parts de marché des autres établissements évoluent peu entre 2001 et 2002, nous notons toutefois que le CIC et le Crédit Lyonnais ont doublé les montants prêtés.

#### Parts de marché des établissements de crédit



Le montant moyen d'un PAS varie selon le prêteur de 95 200 € (Entenial) à 61 400 € (Crédit Agricole). Il est plus élevé que l'année précédente pour tous les établissements, le Crédit Lyonnais et le Crédit coopératif le rehaussant d'environ un quart.

### Montant moyen d'un prêt PAS par établissement de crédit



### Répartition géographique des PAS

La structure régionale des mises en force de PAS en 2002 est globalement stable par rapport à 2001. La région Rhône-Alpes distribue désormais le plus de prêts en augmentant cette année sa part de 1.4 point et ses effectifs de 35%. Le poids de l'Ile-de-France diminue de 0.8 point et revient ainsi au même niveau qu'en 2000, de même que la Bretagne en gagnant 0.4 point.

En 2002, les régions Rhône-Alpes, Ile-de-France et Pays de la Loire représentent 36.1% de l'ensemble des PAS mis en force.

A l'exception du Nord, de la Corse, de la Lorraine et de la France Comté qui distribuent à peu près le même nombre de prêts que l'année précédente, toutes les autres régions augmentent. Les variations des effectifs entre 2001 et 2002 s'étendent de + 10.9% en Champagne à +53.7% en Alsace.

Toutes les régions sans exception ont augmenté les montants prêtés. La répartition géographique est la même que celle observée pour les effectifs. Quant au « prêt moyen », il est de 71 500 € en métropole, allant de 63 500€ en Champagne jusqu'à atteindre 92 400 € en Ile de France.

#### Evolution des PAS mis en force par région

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2001/2002	Décomposition de la variation
Alsace	839	1.3%	53.7%	0.5%
Aquitaine	4 116	6.3%	15.9%	1.1%
Auvergne	1 535	2.3%	13.6%	0.3%
Basse Normandie	1 566	2.4%	15.1%	0.4%
Bourgogne	1 686	2.6%	27.4%	0.7%
Bretagne	6 042	9.2%	29.0%	2.5%
Centre	2 620	4.0%	28.6%	1.1%
Champagne	882	1.3%	10.9%	0.2%
Corse	283	0.4%	0.7%	0.00%
Franche Comté	1 341	2.0%	3.8%	0.1%
Haute Normandie	2 035	3.1%	35.6%	1.0%
Ile de France	6 370	9.7%	12.9%	1.4%
Languedoc Roussillon	4 315	6.6%	28.0%	1.8%
Limousin	493	0.8%	12.6%	0.1%
Lorraine	1 490	2.3%	2.5%	0.07%
Midi Pyrénées	3 445	5.3%	22.9%	1.2%
Nord	2 324	3.5%	-0.8%	0.0%
Pays de la Loire	8 008	12.2%	22.6%	2.8%
Picardie	1 224	1.9%	29.4%	0.5%
Poitou Charentes	2 665	4.1%	24.4%	1.0%
Provence Côte d'Azur	2 977	4.5%	23.6%	1.1%
Rhône Alpes	9 227	14.1%	35.1%	4.5%
<b>Ensemble</b>	<b>65 483</b>	<b>100%</b>	<b>22.1%</b>	<b>22.1%</b>

La décomposition du taux de variation de 22.1 % des mises en force de PAS, qui permet d'évaluer la participation de chaque région à l'évolution globale, montre que la région Rhône

Alpes principalement, ainsi que les Pays de Loire et la Bretagne y participent de manière significative compte tenu de l'importance de leur part de marché.

## Caractéristiques des opérations

Nous assistons cette année à une importante modification de la répartition des prêts en fonction du type d'opérations immobilières.

En effet, le poids des achats et constructions d'un logement neuf qui était en progression depuis plusieurs années, a subitement perdu 10.3 points, leur nombre n'augmentant que de 5.2%. Désormais, un quart des PAS financent une acquisition sans amélioration, ce type d'opérations a progressé de 93.6% en un an. Bien qu'ayant plus que doublé, les prêts pour l'amélioration restent peu fréquents. La part de l'acquisition avec travaux reste stable.

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

	2000		2001		2002		Evolution	
							00/01	01/02
Construction ou acquisition d'un logement neuf	44 042	71.6%	39 827	74.3%	41 892	64.0%	-9.6%	5.2%
Acquisition avec amélioration	6 135	10.0%	4 832	9.0%	5 875	9.0%	-21.2%	21.6%
Acquisition sans amélioration	10 718	17.4%	8 474	15.8%	16 402	25.0%	-20.9%	93.6%
Amélioration	605	1.0%	494	0.9%	1 314	2.0%	-18.3%	166.0%
<b>Ensemble</b>	<b>61 500</b>	<b>100%</b>	<b>53 627</b>	<b>100%</b>	<b>65 483</b>	<b>100%</b>	<b>-12.8%</b>	<b>22.1%</b>

Le coût des opérations augmente plus cette année dans l'ancien que dans le neuf (+38% pour l'amélioration, +10.5% pour l'acquisition sans amélioration, +9.6% pour l'acquisition seule et +6.4% pour le neuf).

La structure de répartition par type d'opération dans chaque zone est liée aux particularités de la définition des zones. En 2002, en Ile de France, le nombre d'opérations dans le neuf et d'acquisition dans l'ancien est identique, les prêts pour l'amélioration restant très rares. En province, les opérations dans le neuf sont majoritaires (65.5% des prêts de province).

### Structure des PAS mis en force par zone et par type d'opération en 2002

	<b>Ile-de-France</b>		<b>Province</b>		<b>Ensemble</b>	
Construction ou acquisition d'un logement neuf	3 168	49.7%	38 724	65.5%	41 892	64.0%
Acquisition avec amélioration	171	2.7%	5 704	9.6%	5875	9.0%
Acquisition sans amélioration	2 996	47.0%	13 406	22.7%	16402	25.0%
Amélioration	35	0.5%	1 279	2.2%	1314	2.0%
<b>Ensemble</b>	<b>6 370</b>	<b>100%</b>	<b>59 113</b>	<b>100%</b>	<b>65 483</b>	<b>100%</b>

Les particularités se retrouvent au niveau des coûts moyens d'opération et des montants moyens des PAS qui sont toujours nettement supérieurs en Ile de France. Tous types d'opérations confondus, les montants sont plus élevés de 24.6% pour le coût moyen de l'opération, et de 33.5% pour le montant du PAS par rapport à la province. Le PAS finance ainsi 90% de la différence de coût moyen d'opération entre l'Ile-de-France et le reste du territoire métropolitain. Nous notons toutefois que le revenu moyen du ménage est supérieur de +15.2% en Ile-de- France par rapport au reste du territoire.

### Coût moyen d'opération et montant du PAS par zone et par type d'opération en 2002

	<b>Ile-de-France</b>		<b>Province</b>		<b>Ensemble</b>	
	<b>Opération</b>	<b>PAS</b>	<b>Opération</b>	<b>PAS</b>	<b>Opération</b>	<b>PAS</b>
Construction ou acquisition d'un logement neuf	149 093	101 691	110 738	71 665	113 617	73 936
Acquisition avec amélioration	122 220	87 164	87 814	60 709	88 816	61 479
Acquisition sans amélioration	111 733	83 281	98 668	68 757	101 048	71 410
Amélioration	86 389	60 213	59 040	39 128	59 769	39 689
<b>Ensemble</b>	<b>130 415</b>	<b>92 414</b>	<b>104 670</b>	<b>69 244</b>	<b>107 162</b>	<b>71 498</b>

Par ailleurs, la quotité moyenne du montant du PAS dans le coût d'opération est plus élevée en Ile de France. On remarque que la quotité des prêts PAS est supérieure pour les opérations

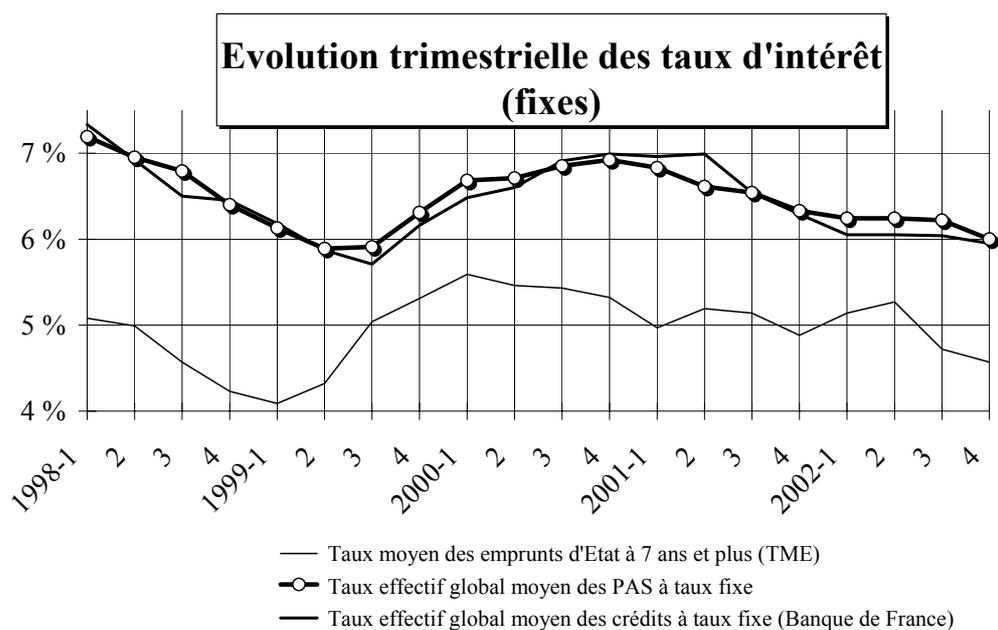
dans l'ancien (dans une moindre proportion pour les travaux seuls) à celle des opérations dans le neuf.

Alors que la quotité moyenne du PAS se stabilisait depuis plusieurs années autour de 63% du coût d'opération, elle passe cette année à 66.7%.

#### Quotité moyenne du montant du PAS dans le coût d'opération en 2002

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Construction ou acquisition d'un logement neuf	68.2%	64.7%	65.1%
Acquisition avec amélioration	71.3%	69.1%	69.2%
Acquisition sans amélioration	74.5%	69.7%	70.7%
Amélioration	69.7%	66.3%	66.4%
<b>Ensemble</b>	<b>70.9%</b>	<b>66.2%</b>	<b>66.7%</b>

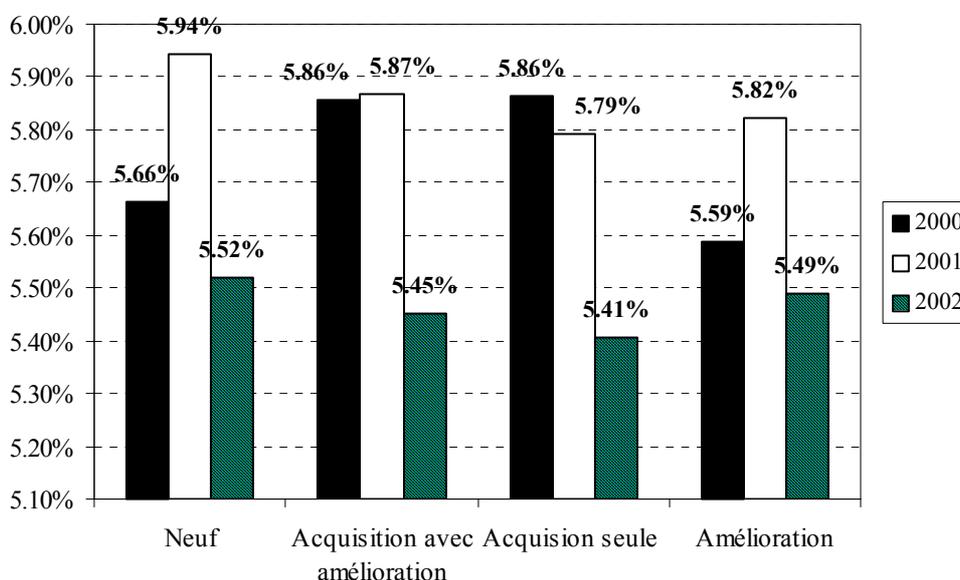
Le graphique ci-après montre que l'évolution des taux d'intérêt des PAS a été parallèle voire confondue à celle des taux des prêts immobiliers libres. Il en ressort que le mécanisme du FGAS a permis à la clientèle « sociale » du PAS de bénéficier de conditions de taux globalement aussi avantageuse que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



En 2002, on assiste à une diminution importante du taux nominal constant moyen des PAS. On notera que le taux nominal constant moyen chute de 0.42 point dans le neuf et les acquisitions avec amélioration, de 0.38 point pour les acquisitions sans amélioration et de 0.33 points pour les travaux.

Les taux en vigueur pour financer des opérations dans l'ancien sont légèrement plus attractifs que ceux appliqués pour les opérations dans le neuf : 5.42% dans l'ancien contre 5.52% dans le neuf ce qui s'explique par un différentiel de durée des prêts entre l'ancien (17.8 ans) et le neuf (19.2 ans).

**Evolution du taux nominal moyen des PAS**



### **Caractéristiques des ménages**

Le revenu mensuel moyen de l'année N des ménages bénéficiaires d'un PAS en 2002 augmente de 5.3% par rapport à l'année précédente pour atteindre 2 013 €.

### Revenu mensuel moyen des bénéficiaires d'un PAS en euros

	2000	2001	2002	Evolution	
				00/01	01/02
Construction ou acquisition d'un logement neuf	1 937	1 962	2 073	1.3%	5.6%
Acquisition avec amélioration	1 712	1 791	1 862	4.7%	3.9%
Acquisition sans amélioration	1 718	1 660	1 855	-3.4%	11.8%
Amélioration	1 760	1 746	2 012	-0.8%	15.2%
<b>Ensemble</b>	<b>1 879</b>	<b>1 911</b>	<b>2 013</b>	<b>1.7%</b>	<b>5.3%</b>

Comme tous les ans, le revenu moyen des ménages réalisant des opérations dans le neuf est supérieur ( toujours de 3 % par rapport à la moyenne) au revenu des ménages réalisant des opérations dans l'ancien. La plus grosse augmentation concerne le revenu des emprunteurs en amélioration seule ( +15.2%), qui bien que peu nombreux, financent des opérations plus coûteuses que les années précédentes (+38% entre 2001 et 2002). Le revenu moyen des ménages réalisant les opérations d'acquisition avec amélioration augmente de 3.9%, tandis que le coût d'opération pour ce type d'acquisition connaît une progression de 9.6%. Pour les autres emprunteurs, l'écart de variation est beaucoup moins élevé.

La structure de répartition des emprunteurs PAS selon leur CSP est globalement stable sur les cinq dernières années observées. Mais cette année toutefois on observe une légère diminution de la proportion des ouvriers par rapport au total des emprunteurs. Alors qu'en 2001, 68.7% des opérations étaient réalisées par des ouvriers ou des employés, elles ne sont plus que 66.1% ; les professions intermédiaires et les cadres passent respectivement de 16.7% à 18.4% et de 4.7% à 5.9% en un an.

### Evolution de la CSP des emprunteurs bénéficiaires d'un PAS

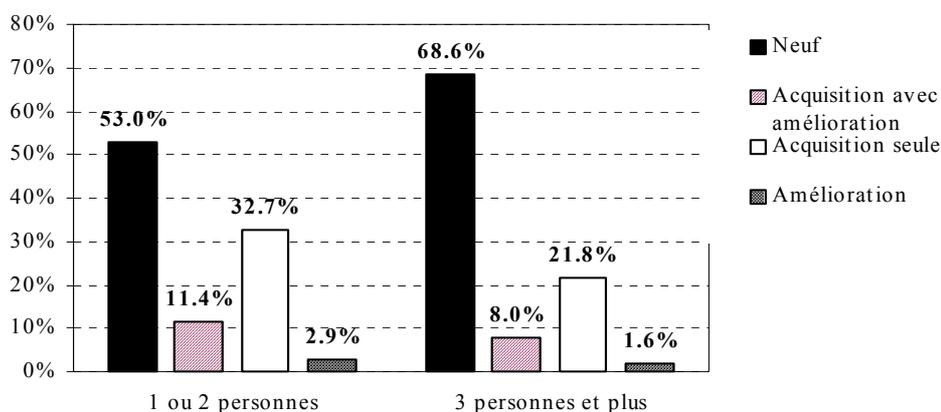
	2000		2001		2002		Evolution	
							00/01	01/02
Agriculteurs	1 488	2.4%	1 140	2.1%	1 249	1.9%	-23.4%	9.6%
Artisans, commerçants	2 212	3.6%	2 038	3.8%	2 258	3.4%	-7.9%	10.8%
Cadres	2 848	4.6%	2 518	4.7%	3 894	5.9%	-11.6%	54.6%
Prof. Intermédiaires	10 432	17.0%	8 929	16.7%	12 046	18.4%	-14.4%	34.9%
Employés	15 570	25.3%	13 622	25.4%	17 444	26.6%	-12.5%	28.1%
Ouvriers	26 016	42.3%	23 201	43.3%	25 868	39.5%	-10.8%	11.5%
Retraités	538	0.9%	388	0.7%	601	0.9%	-27.9%	54.9%
Inactifs	2 396	3.9%	1 791	3.3%	2 123	3.2%	-25.3%	18.5%
<b>Ensemble</b>	<b>61 500</b>	<b>100%</b>	<b>53 627</b>	<b>100%</b>	<b>65 483</b>	<b>100%</b>	<b>-12.8%</b>	<b>22.1%</b>

*Par ailleurs, 27.4% des PAS sont obtenus par des ouvriers pour financer un logement neuf.*

On note cette année, une nette progression des ménages composés d'une ou deux personnes qui représentent maintenant 29.8% des ménages emprunteurs d'un PAS, contre 25.8% en 2001.

*Les ménages de 3 personnes et plus accédant dans un logement neuf représentent 48.2% de l'ensemble des bénéficiaires d'un PAS en 2002.*

### Opérations réalisées par taille de ménage en 2002



Les ménages d'une seule personne achètent autant dans le neuf que dans l'ancien sans travaux, les autres se portant très majoritairement sur la construction ou l'acquisition de neuf (70% des ménages de 3 ou 4 personnes sont dans ce cas).

Depuis 1998, la structure de répartition des ménages selon leur situation familiale a légèrement évolué. Si la part des emprunteurs mariés est toujours la plus importante (57.1% en 2002), elle continue de diminuer alors que le poids des emprunteurs qui vivent maritalement ne cesse d'augmenter (de l'ordre de 2 points par an), ainsi d'ailleurs que celui des célibataires (+1.5 point en 2002). *Pour 69% des couples mariés ou vivant maritalement, les PAS financent des opérations dans le neuf.*

### Evolution de la situation familiale des bénéficiaires d'un PAS

	2000		2001		2002	
Marié	38 580	62.7%	33 043	61.6%	37 363	57.1%
Veuf	420	0.7%	308	0.6%	439	0.7%
Divorcé ou séparé	2 436	4.0%	1 979	3.7%	2 968	4.5%
Célibataire	9 152	14.9%	7 951	14.8%	10 683	16.3%
Vivant maritalement	10 912	17.7%	10 346	19.3%	14 030	21.4%
<b>Ensemble</b>	<b>61 500</b>	<b>100%</b>	<b>53 627</b>	<b>100%</b>	<b>65 483</b>	<b>100%</b>

## **2.2 LES PRÊTS A 0% GARANTIS MIS EN FORCE EN 2002**

On recense 38 752 prêts à 0% garantis mis en force en 2002, ils représentent 38.7% de la production totale des prêts à 0% mis en force en 2002.

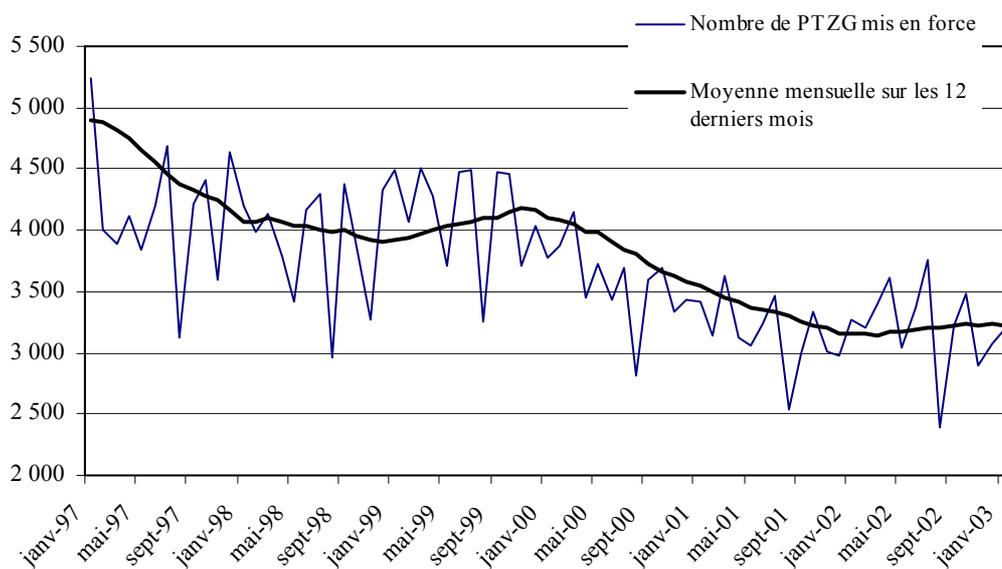
Entre 2001 et 2002, on enregistre une augmentation de 2.2% de la production de prêts à 0% garantis et de 2.3% du montant prêté. Cette augmentation beaucoup plus faible que celle des PAS est liée à l'absence de revalorisation des plafonds de revenus.

*En 2002, le montant moyen d'un prêt à 0% garanti est de 16 870 €, stable par rapport à 2001 pour financer une opération de 109 000 € ( soit +6.3% en un an), les emprunteurs ayant un revenu mensuel moyen de 2 063 € (+ 6% par rapport à 2001).*

<b>Génération</b>	<b>Nombre de prêts</b>	<b>Montant garanti (M€)</b>
1995	3 782	60.3
1996	57 121	874.8
1997	49 931	796.6
1998	46 793	759.3
1999	49 963	826.3
2000	42 981	712.0
2001	37 914	639.2
2002	38 752	653.7
<b>Total</b>	<b>327 237</b>	<b>5 322.2</b>

La moyenne mensuelle des mises en force en 2002 est de 3 229 prêts (3 160 en 2001) avec un maximum de 3 766 prêts en juillet 2002.

## Evolution de la production mensuelle comparée à la production mensuelle moyenne



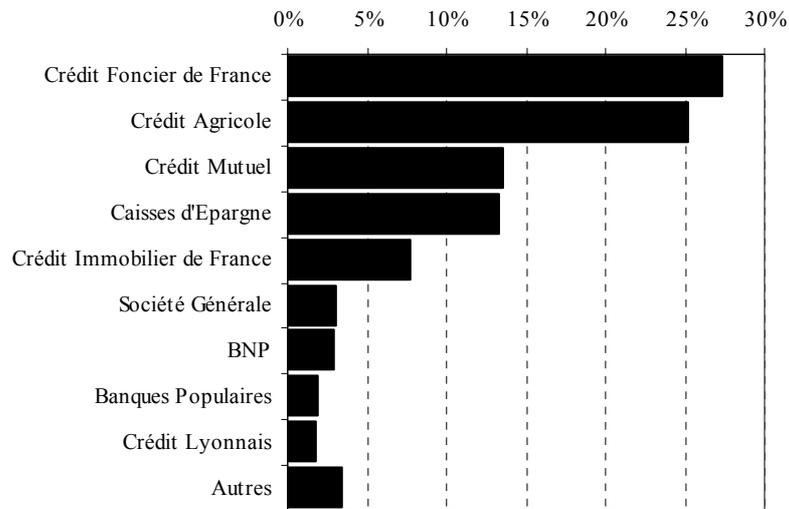
## Répartition par établissements

La répartition des montants de prêts à 0% garantis par distributeur est similaire à celle des PAS. Deux établissements distribuent à eux seuls, plus de la moitié des prêts à 0% garantis : le Crédit Foncier (27.4%) et le Crédit Agricole (25.2%). Seulement deux établissements ont diminué leur production : la BNP-Paribas et le Crédit Immobilier de France.

En ce qui concerne la part des prêts à 0% garantis dans l'ensemble de prêts à 0% , on notera que :

- un seul établissement garantit une part majoritaire de sa production de prêts à 0% : le Crédit Foncier (53.6%)
- 4 établissements ont recours à la garantie du FGAS pour une part significative de leur production de prêt à 0% : le Crédit Agricole (41.5%), les Caisses d'Epargne (37.6%) ou le Crédit Mutuel (39.7%) et le Crédit Immobilier (33.8%);
- les autres établissements garantissent moins du quart de leur production de prêts à 0% (23.9% en moyenne).

### Parts de marché des établissements de crédit en 2002



La répartition des parts de marché relative aux Prêts à 0% dans leur ensemble (garantis et non garantis) est identique pour les 5 premières distributeurs avec toutefois une part de marché du Crédit Foncier sensiblement plus faible (18.5% contre 27.4% pour les PTZG). Ceci s'explique par l'importance du poids des opérations garanties pour cet établissement ( cf : ci-dessus et le tableau de la Synthèse p.6)

### Répartition géographique des PTZG

La répartition géographique des PTZG montre que les Pays de Loire arrivent en tête de producteurs de prêts à 0% garantis (+6.6% par rapport à 2001) et affichent un fort pourcentage d'opérations garanties par le FGAS (50.8% contre 38.7% pour l'ensemble de la Métropole). Dix régions ont diminué leurs effectifs : les plus fortes baisses étant pour le Nord (-15.6%), l'Ile de France (-12.0%) et la Franche Comté (-12.0%). Les douze autres régions, qui distribuent 67% des prêts à 0% garantis connaissent une évolution de +2.9% à +38.7%. La région garantissant le plus de prêts à 0% est la Haute Normandie (53%).

**Répartition des prêts à 0% garantis par région en 2002 et la part estimée des PTZG dans la production régionale de prêts à 0%**

<b>Région</b>	<b>Effectifs</b>	<b>Part de la région</b>	<b>Evolution 2001/2002</b>	<b>Part garantie</b>
Alsace	452	1.2%	38.7%	13.5%
Aquitaine	2 650	6.8%	-6.4%	41.6%
Auvergne	1 022	2.6%	3.5%	33.4%
Basse Normandie	1 128	2.9%	-0.5%	39.1%
Bourgogne	1 097	2.8%	10.0%	36.5%
Bretagne	3 837	9.9%	9.3%	45.3%
Centre	1 751	4.5%	11.2%	40.6%
Champagne	537	1.4%	-4.4%	29.9%
Corse	143	0.4%	2.9%	42.2%
Franche Comté	858	2.2%	-12.0%	33.2%
Haute Normandie	1 380	3.6%	11.2%	53.0%
Ile de France	2 804	7.2%	-12.0%	34.7%
Languedoc Roussillon	2 470	6.4%	4.4%	46.4%
Limousin	368	0.9%	-2.1%	26.3%
Lorraine	1 057	2.7%	-10.2%	29.1%
Midi Pyrénées	2 309	6.0%	11.1%	38.1%
Nord	1 188	3.1%	-15.6%	27.5%
Pays de la Loire	4 957	12.8%	6.6%	50.8%
Picardie	694	1.8%	-0.1%	32.6%
Poitou Charentes	1 794	4.6%	13.0%	43.2%
Provence Côte d'Azur	1 510	3.9%	-10.0%	30.2%
Rhône Alpes	4 746	12.2%	7.2%	40.9%
<b>Ensemble</b>	<b>38 752</b>	<b>100%</b>	<b>2.2%</b>	<b>38.7%</b>

### **Caractéristiques des opérations**

Le poids des opérations dans le neuf financées par un prêt à 0% garanti continue de progresser et atteint 90.3% en 2002:

### Répartition des PTZG mis en force par type d'opération

	2000		2001		2002	
Neuf	37 560	87.4%	33 914	89.4%	34 975	90.3%
Acquisition avec amélioration	5 421	12.6%	4 000	10.6%	3 777	9.7%
<b>Ensemble</b>	<b>42 981</b>	<b>100%</b>	<b>37 914</b>	<b>100%</b>	<b>38 752</b>	<b>100%</b>

L'analyse de la répartition des mises en force des PTZG par zone montre que la majorité des opérations se situent en Province (92.8% en 2002) ; le nombre de prêts garantis en Ile de France ayant même diminué de 12%.

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

		2000		2001		2002	
<b>Ile-de-France</b>	Neuf	3 187	7.4%	3 127	8.2%	2 753	7.1%
	Acquisition avec amélioration	74	0.2%	61	0.2%	51	0.1%
<i>Sous-ensemble</i>		<b>3 261</b>	<b>7.6%</b>	<b>3 188</b>	<b>8.4%</b>	<b>2 804</b>	<b>7.2%</b>
<b>Province</b>	Neuf	34 373	80.0%	30 787	81.2%	32 222	83.1%
	Acquisition avec amélioration	5 347	12.4%	3 939	10.4%	3 726	9.6%
<i>Sous-ensemble</i>		<b>39 720</b>	<b>92.4%</b>	<b>34 726</b>	<b>91.6%</b>	<b>35 948</b>	<b>92.8%</b>
<b>Ensemble</b>		<b>42 981</b>	<b>100%</b>	<b>37 914</b>	<b>100%</b>	<b>38 752</b>	<b>100%</b>

Entre 2001 et 2002, le coût moyen d'opération pour les logements anciens augmente plus que pour les logements neufs (+7.8% contre +6%); l'écart entre les deux types d'opérations étant désormais de 22 162€ (contre 22 384 € en 2001).

### Coûts moyens d'opération en euros

	2000	2001	2002	Variation 01/02
Neuf	99 884	104 878	111 125	6.0%
Acquisition avec amélioration	78 320	82 494	88 963	7.8%
<b>Ensemble</b>	<b>97 164</b>	<b>102 517</b>	<b>108 964</b>	<b>6.3%</b>

## Caractéristiques des bénéficiaires

En 2002, le revenu mensuel moyen d'un emprunteur de prêt à 0% garanti est de 2 070 €, soit 6% de plus que l'année 2001. Tout comme pour les années précédentes, le revenu mensuel moyen des ménages réalisant des opérations dans le neuf est supérieur de 10% à celui des ménages faisant des acquisitions dans l'ancien.

### Revenu mensuel moyen des ménages en euros

	2000	2001	2002	Variation 01/02
Neuf	1 912	1 955	2 072	6.0%
Acquisition amélioration	1 688	1 774	1 879	5.9%
<b>Ensemble</b>	<b>1 898</b>	<b>1 947</b>	<b>2 063</b>	<b>6.0%</b>

La structure de répartition par CSP affiche une relative stabilité depuis 1998. Nous notons toutefois que le nombre d'ouvriers ne cesse de diminuer depuis 1999 (-3.9% par rapport à 2001, -14.4% par rapport à 2000), représentant en 2002, 42.7% des opérations. Par contre, certaines catégories d'emprunteurs augmentent par rapport à 2001 : les employés (+6.5%), les professions intermédiaires (+11.1%) et les cadres (+25.6%).

### CSP des emprunteurs en 2002

CSP	Effectifs	%
Agriculteur	856	2.2%
Artisans, commerçants	1 212	3.1%
Cadres	2 087	5.4%
Prof. Intermédiaires	7 038	18.2%
Employés	9 797	25.3%
Ouvriers	16 566	42.7%
Retraités	159	0.4%
Inactifs	1 037	2.7%
<b>Ensemble</b>	<b>38 752</b>	<b>100%</b>

Un peu moins des trois quarts (73%) des mises en force de PTZG ont bénéficié à des ménages de 3 personnes et plus. Cette année cependant les foyers de 4 et 5 personnes sont en diminution, au profit des personnes seules et des ménages de 2 personnes.

Près de 92% des ménages de 3 personnes et plus se retrouvent dans le neuf, ils ne sont plus que 88.5% pour ceux de 2 personnes et 82.8% pour les personnes seules.

#### Répartition par taille de ménages et par type d'opération en 2002

Taille de ménages	Neuf		Ancien		Neuf	Ancien
Personne seule	2 706	7.7%	559	14.8%	82.9%	17.1%
2 personnes	6 370	18.2%	831	22.0%	88.5%	11.5%
3 personnes	9 902	28.3%	959	25.4%	91.2%	8.8%
4 personnes	10 559	30.2%	966	25.6%	91.6%	8.4%
5 personnes	4 174	11.9%	366	9.7%	91.9%	8.1%
6 personnes et plus	1 264	3.6%	96	2.5%	92.9%	7.1%
<b>Ensemble</b>	<b>34 975</b>	<b>100%</b>	<b>3 777</b>	<b>100%</b>	<b>90.3%</b>	<b>9.7%</b>

La répartition par situation familiale des ménages bénéficiaires est caractérisée par une part prépondérante des couples mariés : en 2002, ils représentent 57.7% de l'ensemble des opérations. Cependant on constate une progression soutenue et ininterrompue depuis 1998 du poids des couples vivant maritalement (24.6% en 2002 et 16.7% en 1998), tandis que la part des couples mariés ne cesse de diminuer ; l'ensemble des couples représentent 82.3% des emprunteurs.

**Evolution de la situation familiale des bénéficiaires d'un PTZG**

	<b>2000</b>		<b>2001</b>		<b>2002</b>	
Marié	27 144	63.2%	23 409	61.7%	22 350	57.7%
Veuf	152	0.4%	113	0.3%	130	0.3%
Divorcé ou séparé	1 215	2.8%	946	2.5%	1 114	2.9%
Célibataire	6 012	14.0%	5 155	13.6%	5 621	14.5%
Vivant maritalement	8 458	19.7%	8 291	21.9%	9 537	24.6%
<b>Ensemble</b>	<b>42 981</b>	<b>100%</b>	<b>37 914</b>	<b>100%</b>	<b>38 752</b>	<b>100%</b>

## 3 ANNEXES<sup>4</sup>

### 3.1 ANNEXES PAS

<b>Annexe -1</b>	Parts de marché des établissements de crédit pour les prêts PAS	1
<b>Annexe -2</b>	Répartition géographique des mises en force de PAS en 2002	2-4
<b>Annexe -3</b>	Caractéristiques des opérations financées par un PAS	5-6
<b>Annexe -4</b>	Taille des ménages : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS	7-9
<b>Annexe -5</b>	CSP des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS	10-12
<b>Annexe -6</b>	Situation familiale des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS	13-15
<b>Annexe -7</b>	Evaluation de l'impact de la revalorisation des plafonds d'éligibilité en octobre 2001	16-21
<b>Annexe -8</b>	Caractéristiques des PAS dans les départements d'outre mer (PAS DOM)	22-24

---

<sup>4</sup> Tous les montants figurant dans les tableaux des Annexes sont exprimés en €.

### **3.2 ANNEXES PRÊTS A 0% GARANTIS (PTZG)**

<b>Annexe -9</b>	Parts de marché des établissements producteurs des PTZ garantis	25
<b>Annexe -10</b>	Caractéristiques des opérations et des zones de mise en force des PTZ garantis	26-28
<b>Annexe -11</b>	CSP des emprunteurs bénéficiant d'un PTZ garanti	29
<b>Annexe -12</b>	Caractéristiques des prêts à 0% garantis dans les départements d'outre mer (PTZG DOM)	30
<b>Annexe -13</b>	Caractéristiques des bénéficiaires de prêts à 0% garantis dans les départements d'outre mer (PTZG DOM)	31