

SGFGAS

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

BILAN STATISTIQUE DU FGAS POUR LA GÉNÉRATION 2021

MAI 2022

BILAN DE L'ACTIVITE DU FGAS POUR LA GENERATION 2021

1	INTRODUCTION.....	3
2	SYNTHESE DES OPERATIONS GARANTIES POUR LA GENERATION 2021.....	3
3	BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE POUR LA GENERATION 2021.....	3
3.1	Ensemble des opérations PAS de la génération 2021	3
3.2	Répartition géographique des opérations PAS	5
3.3	Caractéristiques des opérations PAS.....	6
3.4	Caractéristiques des ménages.....	15
4	OPERATIONS PAS DOM SEULS DE LA GENERATION 2021	22

1 INTRODUCTION

Un fléchissement continue de la production des opérations PAS depuis 2018. Le nombre d'opération PAS a ainsi été divisé par environ 2 par rapport à 2017 malgré une légère reprise en 2021 (+7% par rapport à 2020). Le niveau de production reste donc faible par rapport aux précédentes générations mais l'encours garanti stagne depuis trois ans.

2 SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS GARANTIES POUR LA GÉNÉRATION 2021

Les chiffres sont produits sur la base du nombre d'opérations financées par des prêts garantis ; certains établissements de crédit déclarent à la SGFGAS plusieurs prêts pour une même opération. La présentation porte donc sur les logements financés et non sur le nombre de prêts concourant au financement desdits logements.

TABLEAU 1: Ensemble des opérations PAS depuis 2017 en France métropolitaine

Génération du premier prêt mis en force	Nombre d'opérations PAS	Montant garanti (M€)
2017	83 199	12 982,8
2018	65 851	10 125,6
2019	50 965	7 945,8
2020	43 386	7 038,2
2021	46 336	7 660,6
Total	289 737	45 753,0

3 BILAN STATISTIQUE DES OPÉRATIONS GARANTIES EN METROPOLE POUR LA GÉNÉRATION 2021

3.1 Ensemble des opérations PAS de la génération 2021

Le nombre d'opération de la génération 2021 est en hausse de 6,8% par rapport à 2020.

TABLEAU 2: Répartition des opérations PAS par type d'opération

	2019	2020	2021	Evolution 19/20	Evolution 20/21
Neuf	18348 (36,0%)	13630 (31,4%)	14180 (30,6%)	-25,7%	+4,0%
Acquisition avec amélioration	9564 (18,8%)	8165 (18,8%)	8733 (18,8%)	-14,6%	+7,0%
Acquisition sans amélioration	22918 (45,0%)	21478 (49,5%)	23313 (50,3%)	-6,3%	+8,5%
Amélioration	135 (0,3%)	113 (0,3%)	110 (0,2%)	-16,3%	-2,7%
Ensemble	50965 (100%)	43386 (100%)	46336 (100%)	-14,9%	+6,8%

Pour la génération 2021, le montant moyen des prêts garantis est de 165 327 € (en hausse de 1,9% par rapport à 2020) pour un coût d'opération en augmentation à 205 378 € (+3,8%) et une quotité globale de financement de 80,5%, inférieure à celle de 2020 (82,0%).

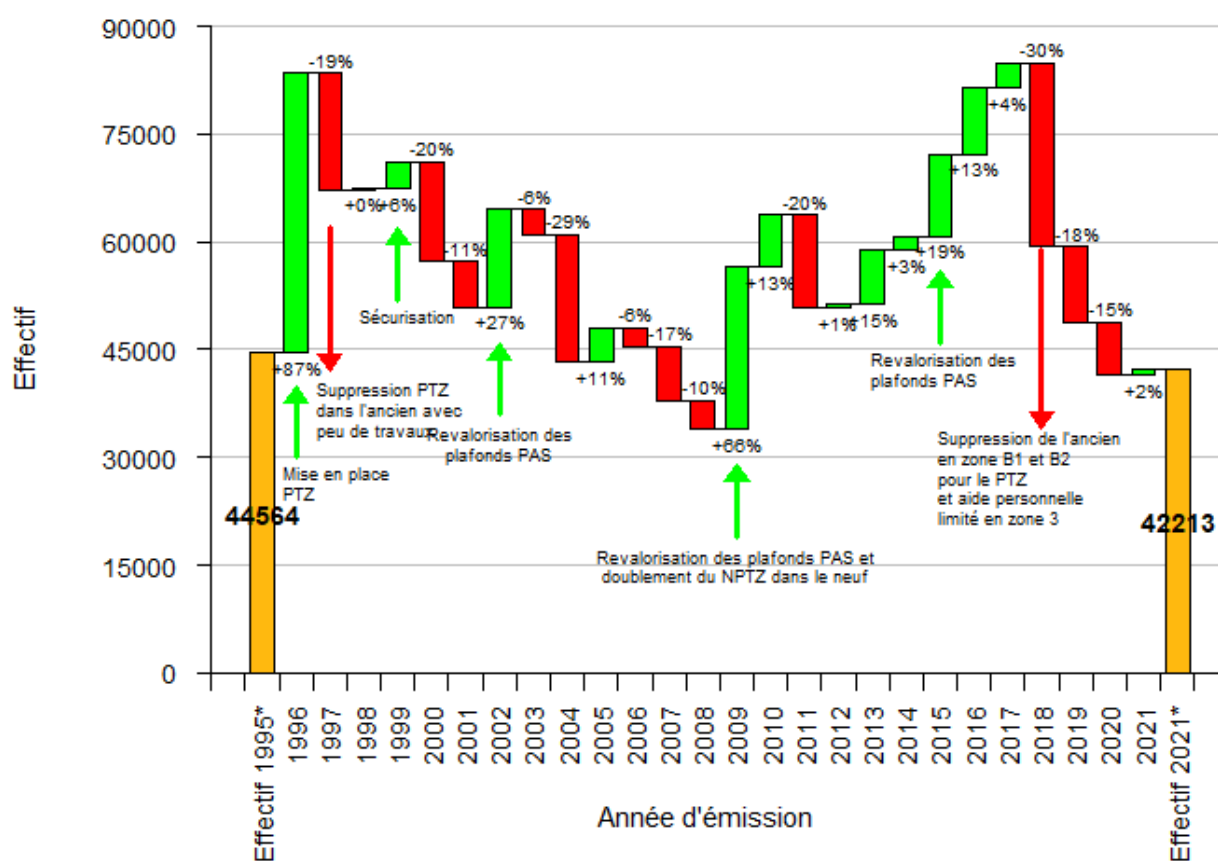
Les emprunteurs ont un revenu mensuel moyen de 2 712 € en 2021, en hausse par rapport à 2020 (2 617 €).

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

- 1996 : Création du prêt à 0% qui a entraîné une hausse spectaculaire et inégalée de la distribution des PAS de +87% sur un an.
- 1999 : Le démarrage de la sécurisation des prêts garantis a eu un effet positif, mais moins ample : +5% sur un an ;
- Novembre 2001 : Revalorisation des plafonds des PAS. C'est l'année suivante que cette réforme porte ses fruits : la production des PAS est en progression très forte, atteignant +27% ;
- La création du NPTZ avec l'extension à l'ancien sans travaux relance la distribution des PAS en 2005 : +11% sur un an ;
- Novembre 2008 : Revalorisation des plafonds PAS (alignement sur ceux du NPTZ). C'est l'année suivante que cette réforme montre ses effets ;
- 15 janvier 2009 : Doublement du NPTZ dans le neuf ;
- 1er avril 2009 : Création de l'éco-prêt à taux zéro qui peut bénéficier de la garantie du FGAS pour les ménages sous plafonds de ressources PAS ;
- Janvier 2010 : Modification des plafonds PAS à la baisse (alignement sur ceux des PLUS) ;
- Juillet 2010 : Fin progressive du doublement du NPTZ dans le neuf ;
- 1er janvier 2011 : Création du PTZ+ qui met fin au NPTZ et au crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt (TEPA) ;
- 1er janvier 2012 : Recentrage du PTZ+ sur le neuf uniquement (ne subsiste plus pour l'ancien que la vente HLM) ;
- 1er octobre 2014 : Alignement des plafonds de ressources PAS sur ceux du PTZ
- 1er janvier 2015 : Possibilité de faire un PTZ dans l'ancien hors HLM sous condition de travaux dans certaines communes ;
- 1er janvier 2016 : Ouverture du PTZ ancien sous condition de travaux à l'ensemble des communes ;

- 1er janvier 2018 : Baisse de la quotité de PTZ de 40% à 20% dans le neuf en zones B2 et C, suppression de l'ancien (PTZ) en zones A et B1, et Aide personnelle à l'accession limitée à l'ancien en zone sociale 3 (pour l'essentiel il s'agit de communes de la zone C) ;
- 1er janvier 2020 : Suppression de l'APL accession dans la zone social 3.

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



3.2 Répartition géographique des opérations PAS

La structure régionale des opérations PAS de la génération 2021 n'est pas modifiée par rapport à 2020. Avec 8 851 opérations en 2021, la région Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS sont les plus nombreuses (19,1% de l'ensemble des opérations PAS). La région Ile-de-France est en seconde position (12,0% de l'ensemble des opérations PAS au titre de la génération 2021 (12,4% pour la génération 2020). Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 5 384 opérations PAS sont recensées, soit 11,6% du total national (10,9% pour la génération 2020).

Ainsi pour cette génération, les quatre premières régions concentrent à elles seules 53,6% de l'ensemble des opérations PAS pour 46,2% de la population française¹.

TABEAU 3: Evolution des opérations PAS de la génération 2021 par région

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2021/2020	Montants par région	Part de la région (montants)	% de la population française
Auvergne-Rhône-Alpes	8 851	19,1%	9,2%	1 565 020 623	20,4%	12,4%
Ile-de-France	5 574	12,0%	3,8%	1 148 702 626	15,0%	18,9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5 384	11,6%	14,0%	1 017 264 192	13,3%	7,8%
Occitanie	5 007	10,8%	6,5%	778 136 217	10,2%	9,2%
Pays de la Loire	4 447	9,6%	2,3%	688 328 690	9,0%	5,9%
Nouvelle-Aquitaine	3 488	7,5%	-2,1%	521 672 481	6,8%	9,3%
Hauts-de-France	2 992	6,5%	-0,3%	447 041 238	5,8%	9,2%
Grand Est	2 923	6,3%	-2,1%	424 552 238	5,5%	8,5%
Bretagne	2 871	6,2%	27,3%	410 968 734	5,4%	5,2%
Centre-Val de Loire	1 628	3,5%	14,7%	227 564 107	3,0%	3,9%
Normandie	1 621	3,5%	11,3%	226 869 513	3,0%	5,1%
Bourgogne-Franche-Comté	1 386	3,0%	6,6%	177 304 747	2,3%	4,3%
Corse	164	0,4%	2,5%	27 178 766	0,4%	0,5%
Ensemble	46 336	100%	+6,8%	7 660 604 173	100%	100%

La répartition géographique par montants place au premier rang la région Auvergne-Rhône-Alpes, avec 20,4% des montants prêtés pour les opérations PAS. Cela s'explique à la fois par des coûts d'opération et des quotités d'endettement plus élevés. Les régions Ile-de-France avec 15,0%, Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 13,3% et Occitanie avec 10,2% restent des régions importantes.

Quant au montant prêté moyen, il va de de 127 926 € en Bourgogne Franche-Comté à 206 082 € en Ile-de-France.

3.3 Caractéristiques des opérations PAS

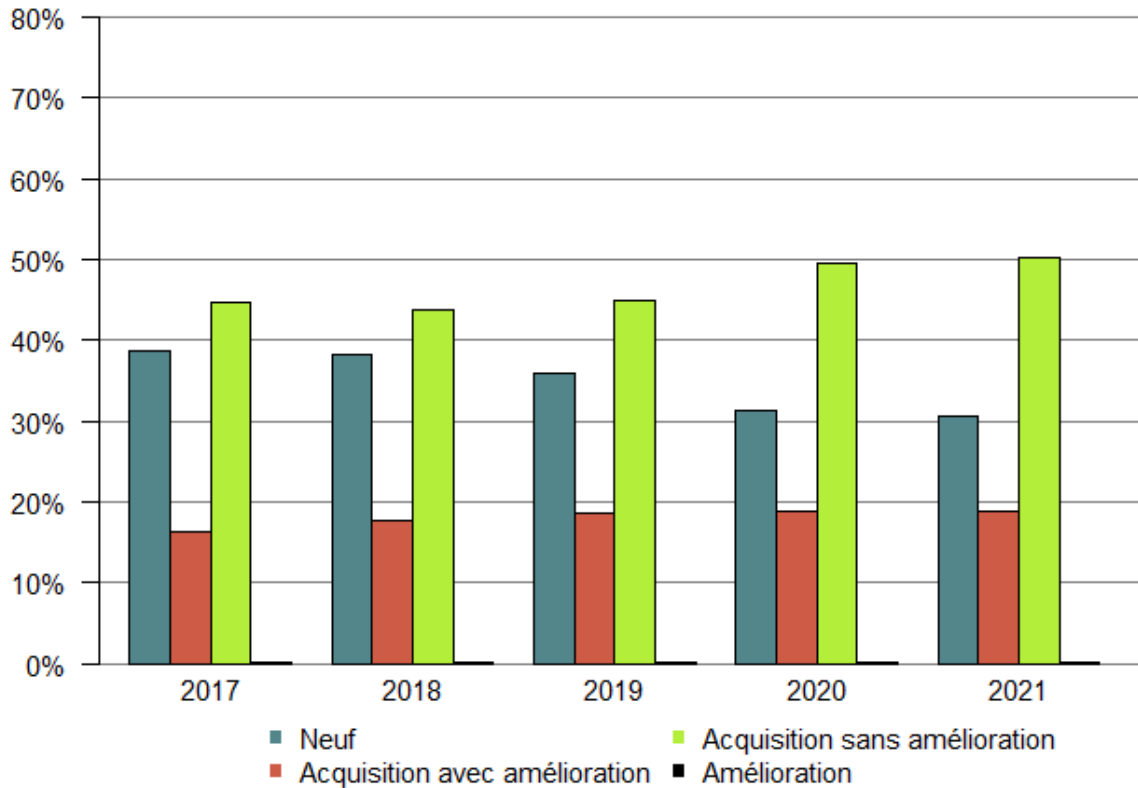
Le montant moyen de l'opération est en hausse de 3,8%, passant de 197 952 € pour la génération 2020 à 205 378 € en 2021.

Le graphique ci-dessous montre la répartition en effectifs des opérations PAS selon le type d'opération depuis 2017. En 2021, la part du neuf atteint 30,6% (-0,8 point), tandis que la part de l'acquisition avec amélioration et de l'acquisition sans amélioration font respectivement +0,0 point et +0,8 point.

Cela se traduit par des effectifs en hausse de 4,0% dans le neuf, 7,0% dans l'acquisition avec amélioration et 8,5% dans l'acquisition sans amélioration.

¹ Source: INSEE, recensement 2013.

Répartition selon le type d'opération par génération



Le montant moyen d'opération (annexe 1) est en hausse de 1,1% dans le neuf en 2021. Les coûts d'opération de l'acquisition avec amélioration et de l'acquisition sans amélioration sont respectivement en hausse de 2,0% et de 6,6%. Les opérations d'amélioration seule sont en baisse de 13,0%. Comme les années précédentes, le neuf reste la catégorie la plus chère avec un coût moyen d'opération s'élevant à 225 417 € (223 013 € en 2020), suivi par l'acquisition seule à 201 578 € (189 067 € en 2020). Les améliorations seules et les acquisitions avec amélioration ont un coût moyen d'opération respectif de 80 370€ et 184 555 €.

Le nombre d'opérations PAS au titre de la génération 2021 est en hausse de 3,8% en Ile-de-France et de 7,2% en province. Concernant la répartition des opérations selon le type d'acquisition par rapport à l'ensemble, le neuf en Ile-de-France passe de 37,3% en 2020 à 28,3% en 2021, alors qu'en province ces chiffres sont respectivement de 30,6% et 30,9%.

En zone A, on relève 10 061 opérations PAS alors que cet effectif est respectivement de 11 367 en zone B1, 8 600 en zone B2 et 16 308 en zone C.

TABEAU 4: Répartition des opérations PAS de la génération 2021 selon le type d'opération et la distinction Province/Ile-de-France

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	1 578 (28,3%)	12 602 (30,9%)	14 180 (30,6%)
Acquisition avec amélioration	211 (3,8%)	8 522 (20,9%)	8 733 (18,8%)
Acquisition sans amélioration	3 783 (67,9%)	19 530 (47,9%)	23 313 (50,3%)
Amélioration	2 (0,0%)	108 (0,3%)	110 (0,2%)
Ensemble	5 574 (100%)	40 762 (100%)	46 336 (100%)

Le montant moyen prêté de l'opération PAS est globalement en hausse de 1,9% par rapport à la génération 2020 pour un coût moyen d'opération en hausse de 3,8%.

TABEAU 5: Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS de la génération 2021

Coût (Montant)	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	263 629 € (214 306 €)	220 642 € (178 766 €)	225 417 € (182 721 €)
Acquisition avec amélioration	248 254 € (220 632 €)	182 992 € (157 050 €)	184 555 € (158 586 €)
Acquisition sans amélioration	251 788 € (201 902 €)	191 879 € (149 166 €)	201 578 € (157 724 €)
Amélioration	258 260 € (89 349 €)	77 076 € (69 452 €)	80 370 € (69 814 €)
Ensemble	255 012 € (206 082 €)	198 610 € (159 754 €)	205 378 € (165 327 €)

Le coût moyen d'opération et le montant prêté moyen demeurent nettement plus importants (respectivement de 28,4% et 29,0%) en Ile-de-France qu'en province. Concernant l'évolution de 2020 à 2021 en Ile-de-France, le montant moyen d'opération est en hausse de 2,7% : +1,0% dans le neuf, -2,1% dans l'acquisition avec amélioration et +4,8% dans l'acquisition sans amélioration. En province, le montant moyen d'opération est en hausse de 4,1% : +1,9% dans le neuf, +2,0% dans l'acquisition avec amélioration et +6,5% dans l'acquisition sans amélioration. S'agissant du montant moyen prêté, les variations toutes opérations confondues sont de +2,0%.

Le coût moyen d'opération et le montant moyen prêté demeurent nettement plus importants en zone A que dans les autres zones avec 248 487 € de coût moyen d'opération pour un montant moyen prêté de 199 219 €.

Dans les trois autres zones, le coût moyen d'opération se situe entre 177 701 € et 217 202 € pour un montant moyen prêté compris entre 145 739 € et 171 485 €.

Le coût moyen d'opération varie de 148 670 € pour BNP Paribas à 222 017 € pour La Banque Postale. Ces coûts moyens d'opération sont en hausse pour La Banque Postale (+6,5%), le CIC (+4,5%), le Crédit Mutuel (+3,5%), BNP Paribas (+2,4%), les Banques Populaires (+2,0%), le Crédit

Agricole (+1,7%), les Caisses d'Epargne (+0,2%), et en baisse pour la Société Générale (-0,6%), LCL (-7,2%).

La quotité moyenne de l'opération globale² se situe selon les réseaux entre 68,3% 88,7% avec une moyenne de 80.5%.

Au vu des déclarations reçues, les prêts complémentaires (Prêts Epargne Logement, Prêts Sociaux, Prêts 1%) ne seraient présents que dans 2,7% des opérations PAS de la génération 2021 et compte tenu des montants déclarés, il en découlerait un taux d'apport personnel se situant autour de 19,0%.

On note que cette quotité évolue à -1,5 point pour l'ensemble des opérations PAS par rapport à la génération 2020, -0,6 point en Ile-de-France et -1,6 point en Province. La quotité en Province est globalement plus faible par rapport à celle d'Ile-de-France : dans l'acquisition avec amélioration (-3,1 points par rapport à l'Ile-de-France), pour l'acquisition sans amélioration (-2,4 points par rapport à l'Ile-de-France) et pour le neuf (-0,3 point par rapport à l'Ile-de-France). En s'intéressant aux zones, on remarque que la quotité des opérations PAS est la plus élevée en zone C avec 82,0%, suivie par les zones B2, A et B1 avec respectivement une quotité de 80,6%, 80,2% et 79,0%.

TABLEAU 6: Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS de la génération 2021

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	81.3%	81.0%	81.1%
Acquisition avec amélioration	88.9%	85.8%	85.9%
Acquisition sans amélioration	80.2%	77.7%	78.2%
Amélioration	34.6%	90.1%	86.9%
Ensemble	80.8%	80.4%	80.5%

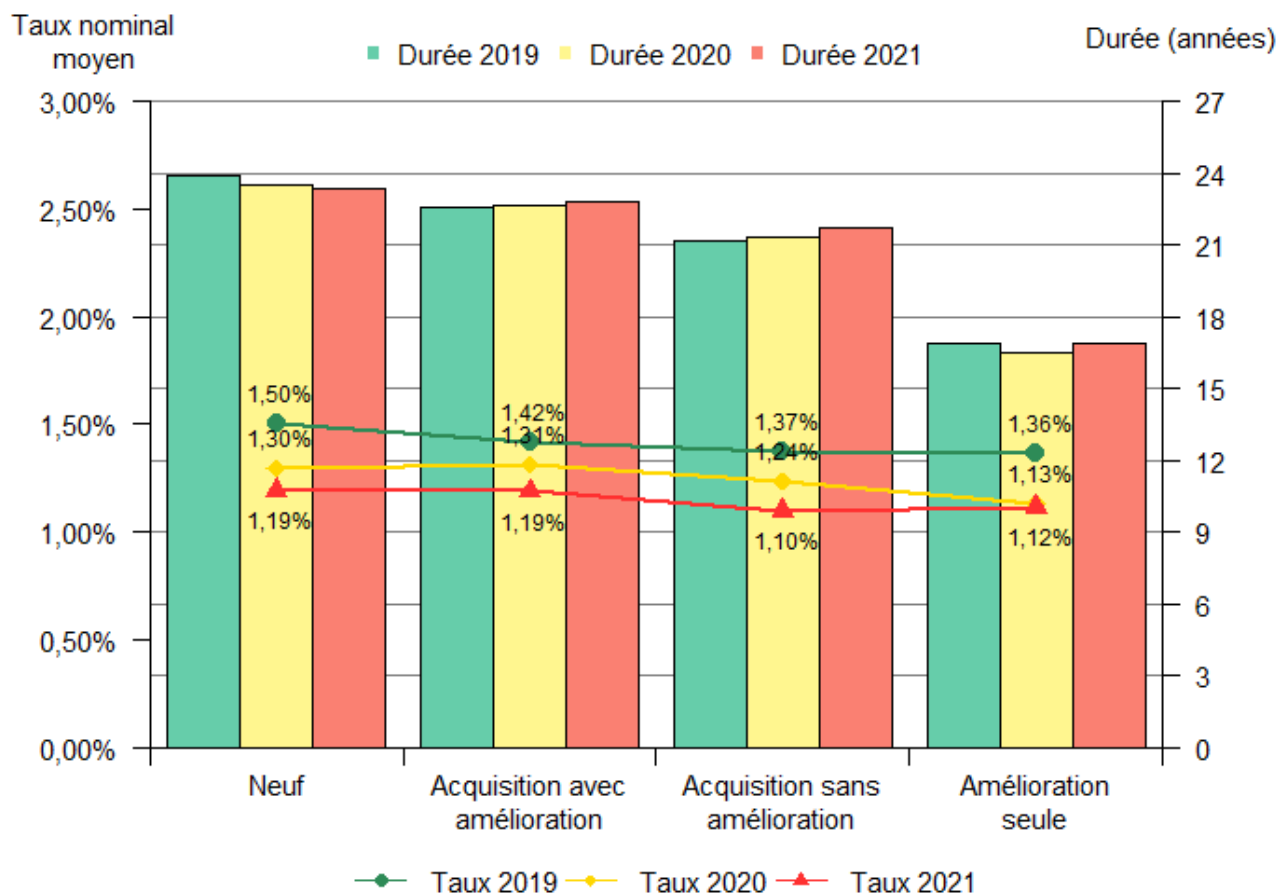
Le taux nominal constant moyen des opérations PAS à taux fixes, dans l'ensemble, diminue, passant de 1,27% en 2020 à 1,14% en 2021.

Les variations du taux nominal constant moyen sont modérées en valeur absolue mais importantes en valeur relative entre 2020 et 2021 : -11 points de base dans le neuf, -13 points de base dans l'acquisition avec amélioration, -14 points de base dans l'acquisition seule et -2 points de base dans l'amélioration seule.

Ce tableau présente l'évolution des taux par type d'opération.

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

Evolution des opérations PAS (à taux fixes)



En moyenne sur l'ensemble des opérations, la durée des PAS à taux fixe augmente de 2 mois et se situe désormais à 22 ans et 5 mois en 2021.

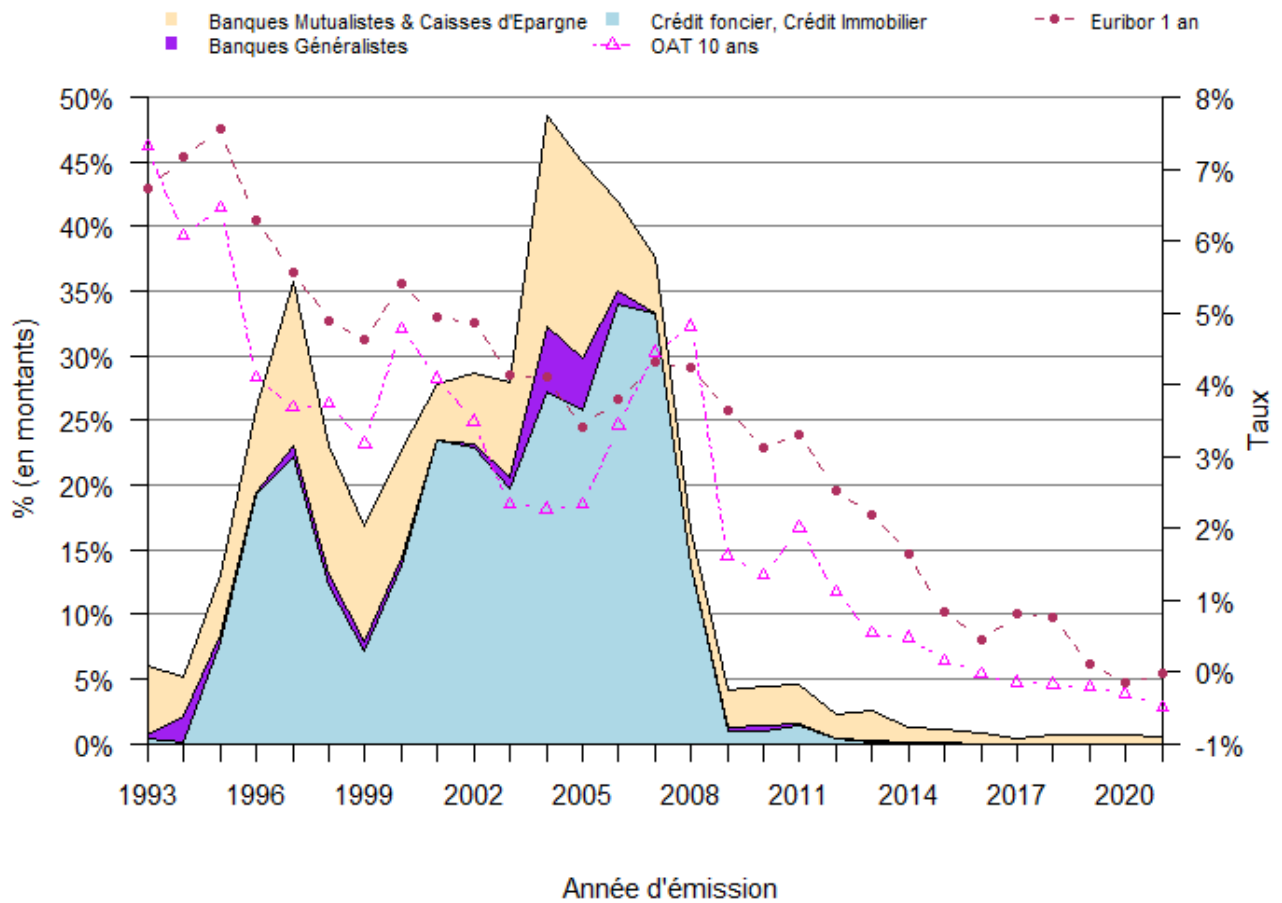
L'évolution de la durée entre 2020 et 2021 est comparable aussi bien en Ile-de-France qu'en province. On remarque que la durée d'emprunt dans le neuf est en baisse de 2 mois, et en hausse pour l'amélioration seule (+ 4 mois), l'acquisition sans amélioration (+ 4 mois) et l'acquisition avec amélioration (+ 2 mois) par rapport à 2020.

TABLEAU 7: Durée moyenne des opérations PAS à taux fixe (en mois)

	2019	2020	2021
Neuf	286	282	280
Acquisition avec amélioration	271	272	274
Acquisition sans amélioration	254	256	260
Amélioration	203	198	203
Ensemble	269	267	269

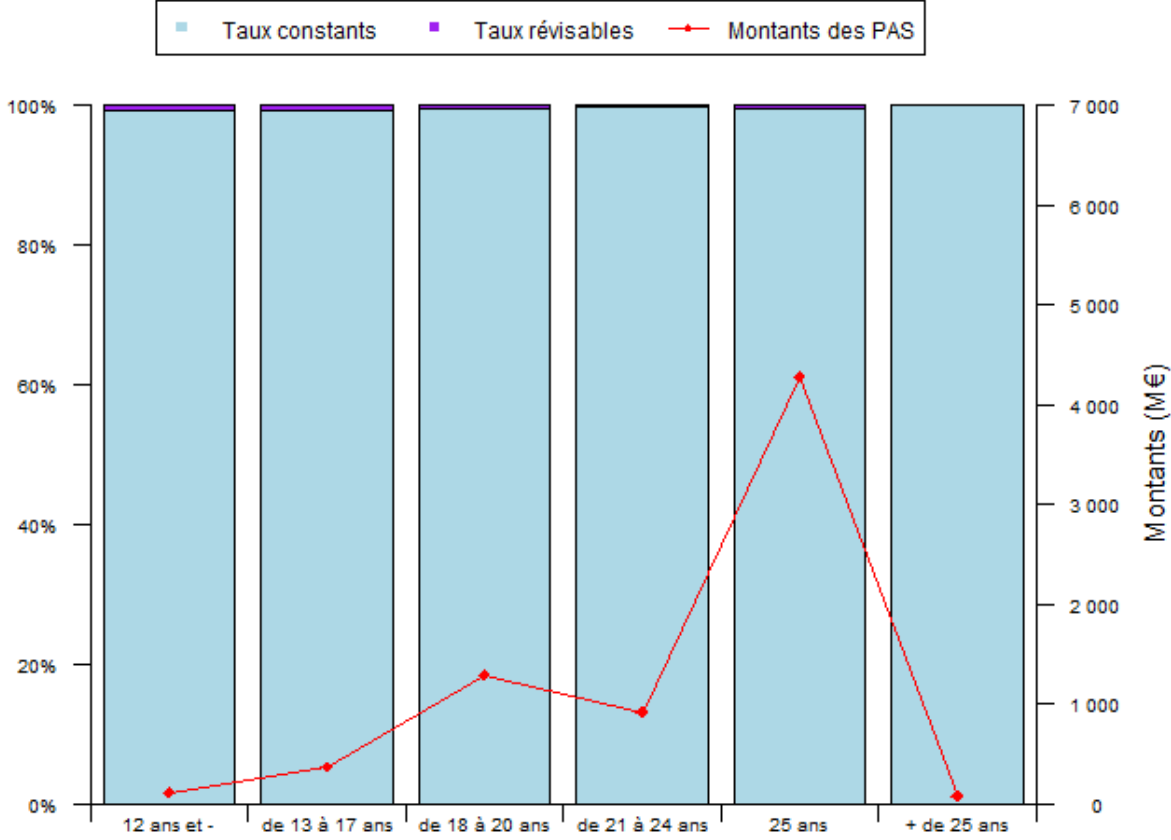
La proportion de PAS à taux révisable - désormais marginale - par année d'émission³ selon les principaux réseaux de distribution est mise en regard de l'évolution de l'OAT 10 ans au cours du temps et de l'Euribor 1 an.

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



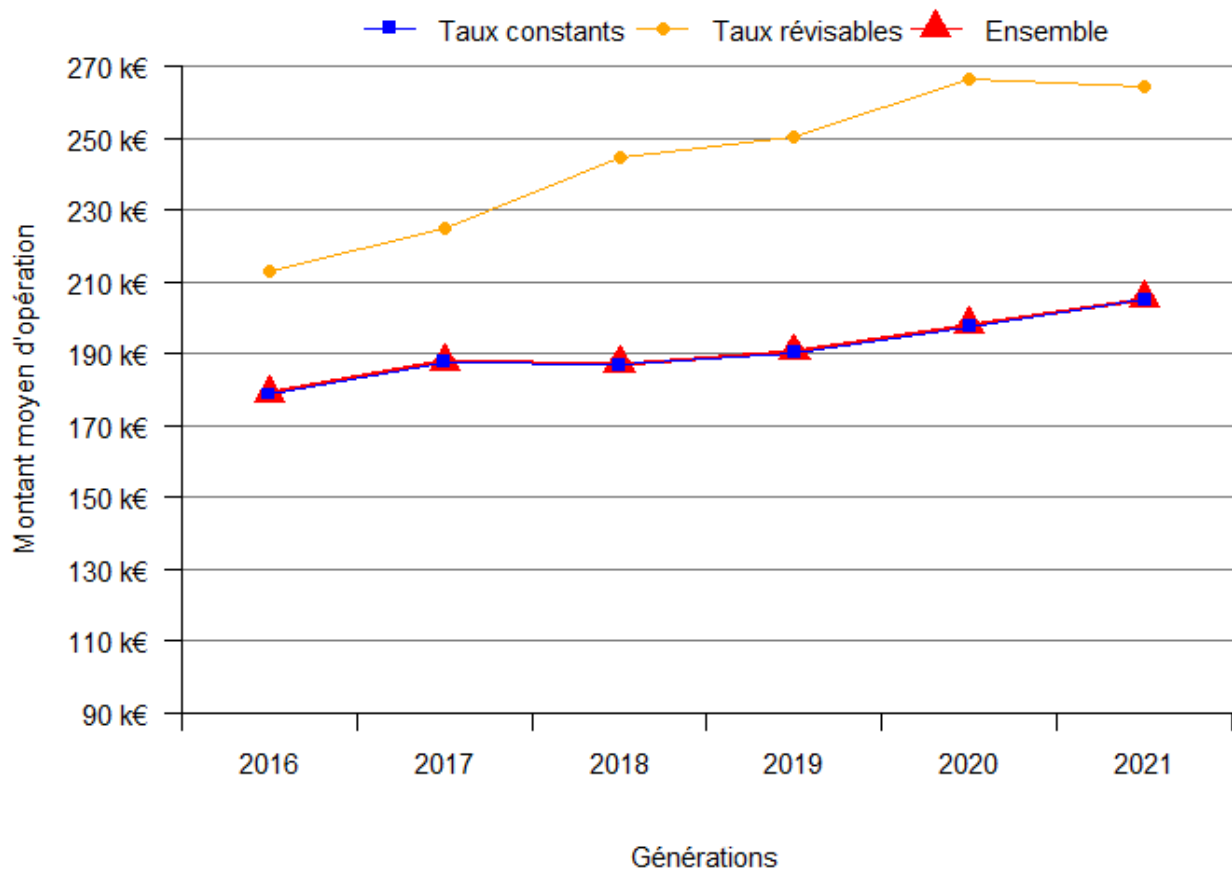
³ Les émissions ont été préférées aux mises en force ou à la notion de la génération afin de pouvoir comparer l'évolution de la proportion des PAS à taux révisables vis-à-vis des taux fixes.

Part des taux constants/taux révisables par tranche de durée sur les opérations PAS de la génération 2021

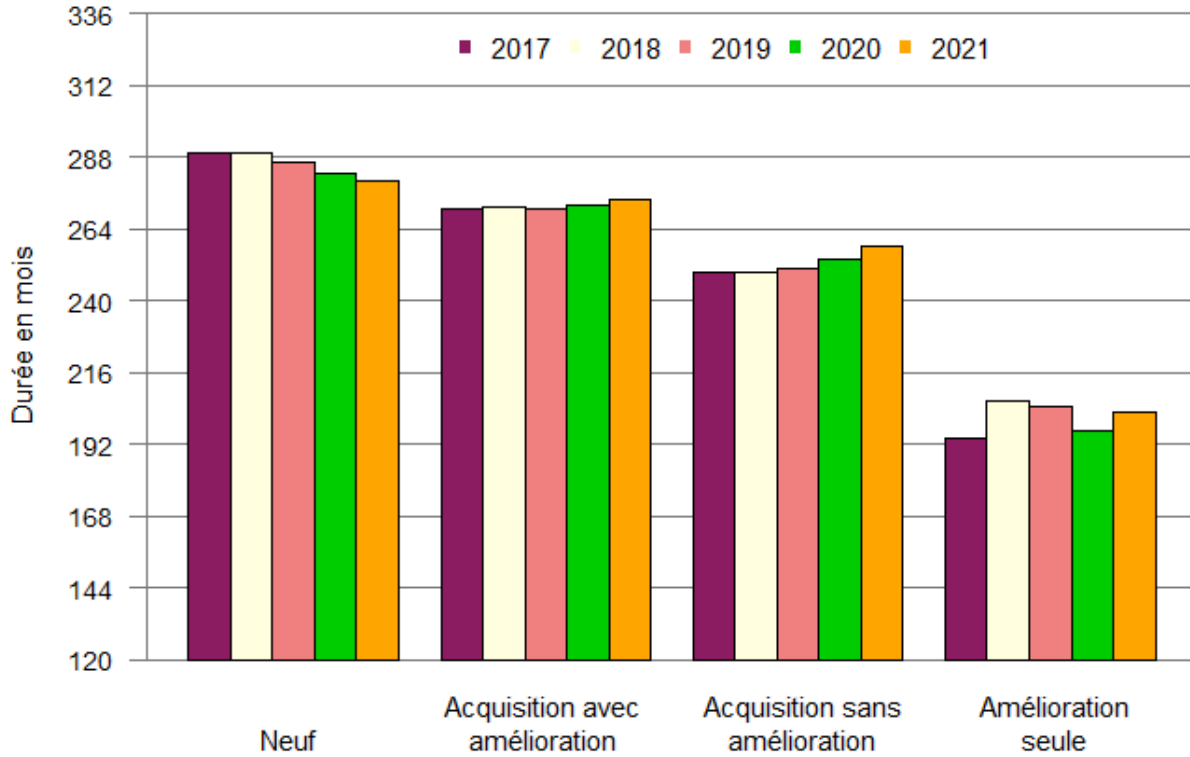


Les prêts à taux révisable portent sur des montants d'opérations plus importants (cf. graphique ci-après) :

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

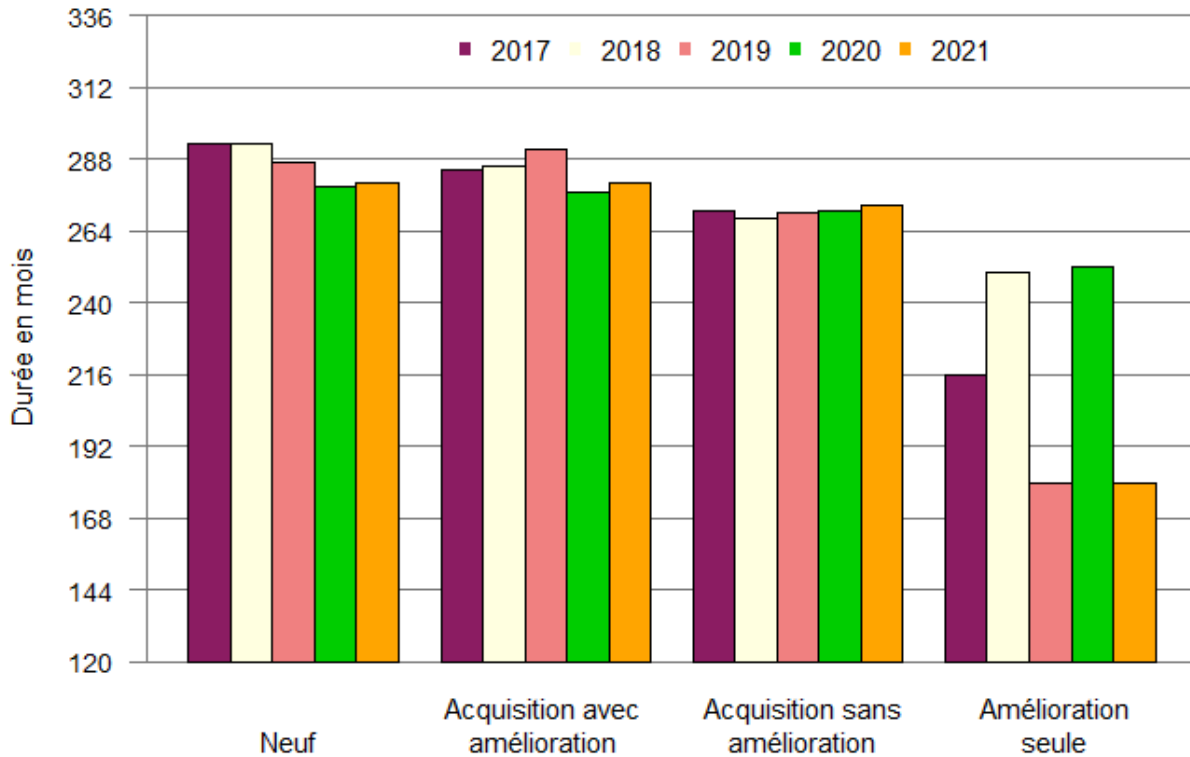


Durée des opérations PAS en Province



La durée moyenne reste toujours plus longue en Ile-de-France avec 22 ans et 11 mois contre 22 ans et 4 mois en province.

Durée des opérations PAS en Ile-de-France



Selon le type d'opération, la durée moyenne d'emprunt en Ile-de-France connaît les variations suivantes entre 2020 et 2021 : +1,0 mois dans le neuf, +4,0 mois dans l'acquisition avec amélioration, +2,0 mois dans l'acquisition sans amélioration. La durée moyenne d'emprunt la plus longue reste dans le neuf avec 23 ans et 4 mois. Dans l'ancien, la durée moyenne d'emprunt est plus courte à 22 ans et 0 mois.

3.4 Caractéristiques des ménages

Dans la mesure où les opérations PAS seuls représentent 73% des opérations PAS dans leur ensemble, les caractéristiques des ménages concernés suivent les mêmes tendances. L'analyse portera donc sur les ménages bénéficiaires d'un PAS seul.

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

Le revenu mensuel moyen de l'année N⁴ des ménages bénéficiaires d'une opération PAS seul a baissé en 2021 pour atteindre 2 712€ (+3,6% par rapport à 2020 contre +5,2% en 2020 par rapport à 2019)

TABLEAU 8: Revenu mensuel moyen des bénéficiaires d'un PAS seul en euros

	2019	2020	2021	Evolution 19/20	Evolution 20/21
Neuf	2 688	2 740	2 856	+1,9%	+4,2%
Acquisition avec amélioration	2 314	2 495	2 619	+7,8%	+5,0%
Acquisition sans amélioration	2 385	2 582	2 677	+8,2%	+3,7%
Amélioration seule	2 890	3 193	2 908	+10,5%	-8,9%
Ensemble	2 487	2 617	2 712	+5,2%	+3,6%

En distinguant les type d'opération, les revenus mensuels ont évolué comme suit : +4,2% pour le neuf, +5,0% pour l'acquisition avec amélioration, +3,7% pour l'acquisition sans amélioration et -8,9% pour l'amélioration seule.

Si on considère maintenant les montants d'opération de PAS seuls en fonction du revenu mensuel, le coût est de 6 ans et 4 mois et le montant prêté de 5 ans et 1 mois. Le neuf est le type d'opération le plus cher (6 ans et 7 mois), suivie par l'acquisition sans amélioration (6 ans et 3 mois), l'acquisition avec amélioration (5 ans et 10 mois) et l'amélioration seule (2 ans et 4 mois). Les montants moyens prêtés sont les plus élevés dans le neuf (5 ans et 4 mois), l'acquisition avec amélioration (5 ans et 1 mois) et l'acquisition sans amélioration (4 ans et 11 mois) ; ils sont logiquement plus faibles pour l'amélioration seule (2 ans et 0 mois).

La structure de répartition des emprunteurs PAS selon leur CSP (Annexe 5) reste globalement stable sauf pour les professions intermédiaires qui voient leur part augmenter depuis 2020 prenant la place des ouvriers. La répartition fait désormais apparaître un poids prépondérant des employés et des professions intermédiaires qui réalisent ensemble 56,6% des opérations. En y ajoutant les ouvriers, cela donne 74,8% des opérations. En 2021, on constate une hausse par rapport à 2020 des professions intermédiaires, des cadres, des employés, des ouvriers, des artisans et commerçants, des inactifs et des agriculteurs (évolutions respectives de +8,7%, +8,3%, +6,7%, +6,4%, +4,2%, +2,9% et +0,7%).

⁴ Le calcul du revenu mensuel moyen de l'année N a été effectué, de fait, sur un échantillon de taille relativement réduite (seulement 39% des déclarations en 2021), 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.

TABLEAU 9: Evolution de la CSP des emprunteurs bénéficiaires d'opérations PAS

	2019	2020	2021	Evolution 19/20	Evolution 20/21
agriculteurs	534 (1,0%)	455 (1,0%)	458 (1,0%)	-14,8%	+0,7%
artisans et commerçants	2 322 (4,6%)	2 019 (4,7%)	2 104 (4,5%)	-13,0%	+4,2%
cadres	6 675 (13,1%)	7 212 (16,6%)	7 813 (16,9%)	+8,0%	+8,3%
professions intermédiaires	10 325 (20,3%)	8 712 (20,1%)	9 473 (20,4%)	-15,6%	+8,7%
employés	18 590 (36,5%)	15 679 (36,1%)	16 731 (36,1%)	-15,7%	+6,7%
ouvriers	10 500 (20,6%)	7 963 (18,4%)	8 472 (18,3%)	-24,2%	+6,4%
retraités	1 165 (2,3%)	735 (1,7%)	656 (1,4%)	-36,9%	-10,7%
inactifs	854 (1,7%)	611 (1,4%)	629 (1,4%)	-28,5%	+2,9%
Ensemble	50 965 (100%)	43 386 (100%)	46 336 (100%)	-14,9%	+6,8%

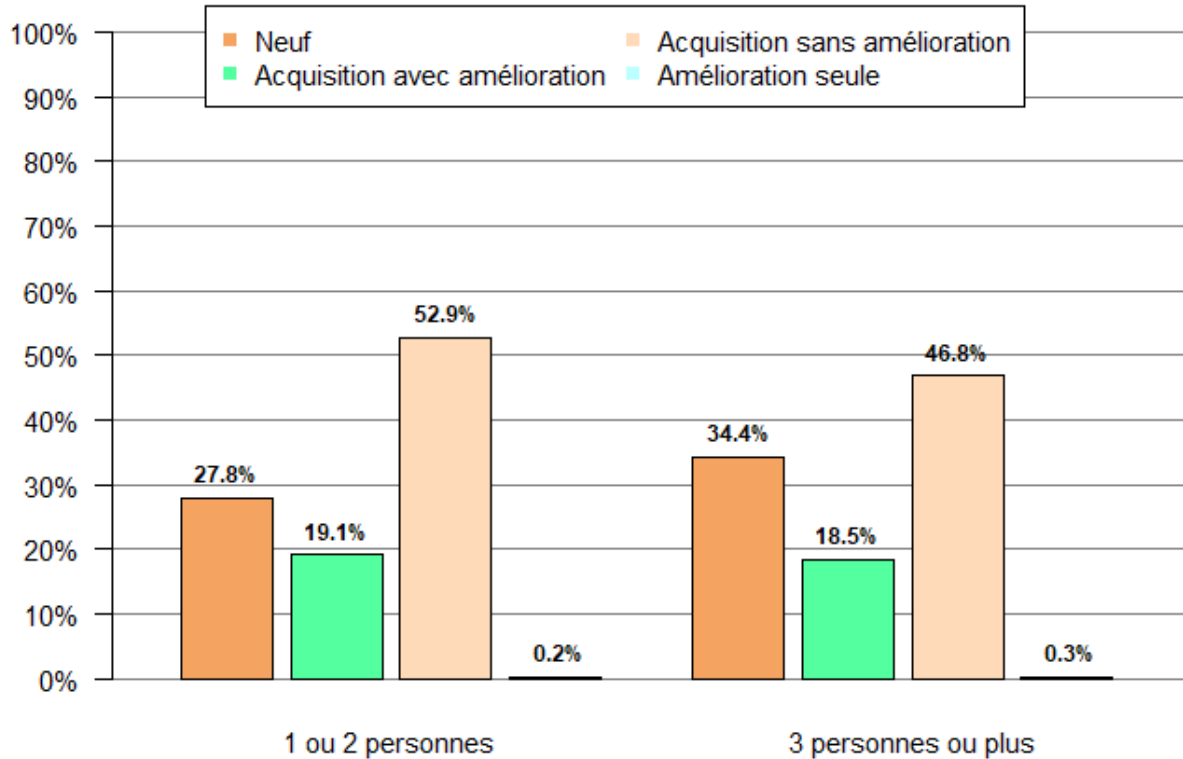
Le coût d'opération estimé en mois de revenus varie selon la CSP de 5 ans et 8 mois pour les retraités à 6 ans et 11 mois pour les artisans et commerçants. Pour les catégories les plus représentées, il équivaut à 6 ans et 5 mois pour les employés, 6 ans et 4 mois pour les professions intermédiaires,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

Pour l'ensemble des emprunteurs le revenu est en hausse de 3,6% en 2021 par rapport à 2020. Les variations vont de +5,7% pour les ouvriers à -0,3% pour les agriculteurs.

En ce qui concerne la composition des ménages (Annexe 10), près de la moitié des ménages sont composés de deux personnes et moins (57,5% de l'ensemble, dont 32,9% pour les personnes seules), en baisse par rapport à 2020 (57,7% de l'ensemble dont 33,1% pour les personnes seules). Ainsi, la part des ménages de 3 personnes et plus augmente (42,5% des opérations contre 42,3% en 2020). La classe la plus représentée est celle des personnes seules (57,5% des opérations), suivie par les ménages de 2 personnes (24,7%) et des ménages de 3 personnes (18,1%).

Le nombre moyen de personnes par ménage sur l'ensemble des opérations de la génération 2021 est de 2,45 contre 2,44 en 2020. Il est généralement plus faible dans l'ancien (2,45 personnes pour l'acquisition avec amélioration, 2,35 personnes pour l'acquisition seule et 2,98 pour l'amélioration seule) que dans le neuf (2,60 personnes). L'investissement dans le neuf est plus marqué pour les ménages de 3 personnes et plus (34,4%) tandis que les petits ménages (1 et 2 personnes) réalisent des opérations encore plus largement dans l'ancien (72,2%).

Opérations réalisées par taille de ménage en 2021



Les ménages de 3 personnes et plus achètent davantage dans le neuf (que les ménages de 1 à 2 personnes) quel que soit le nombre de personnes qui les composent. La part du neuf est supérieure à 35% pour les ménages de 4 ou 5 personnes mais elle n'est que de 25,9% pour les ménages de 1 personne. Les acquisitions avec amélioration concernent environ 18,8% des opérations quel que soit le nombre de personnes du foyer.

Répartition des opérations en 2021 selon le nombre de personnes du ménage

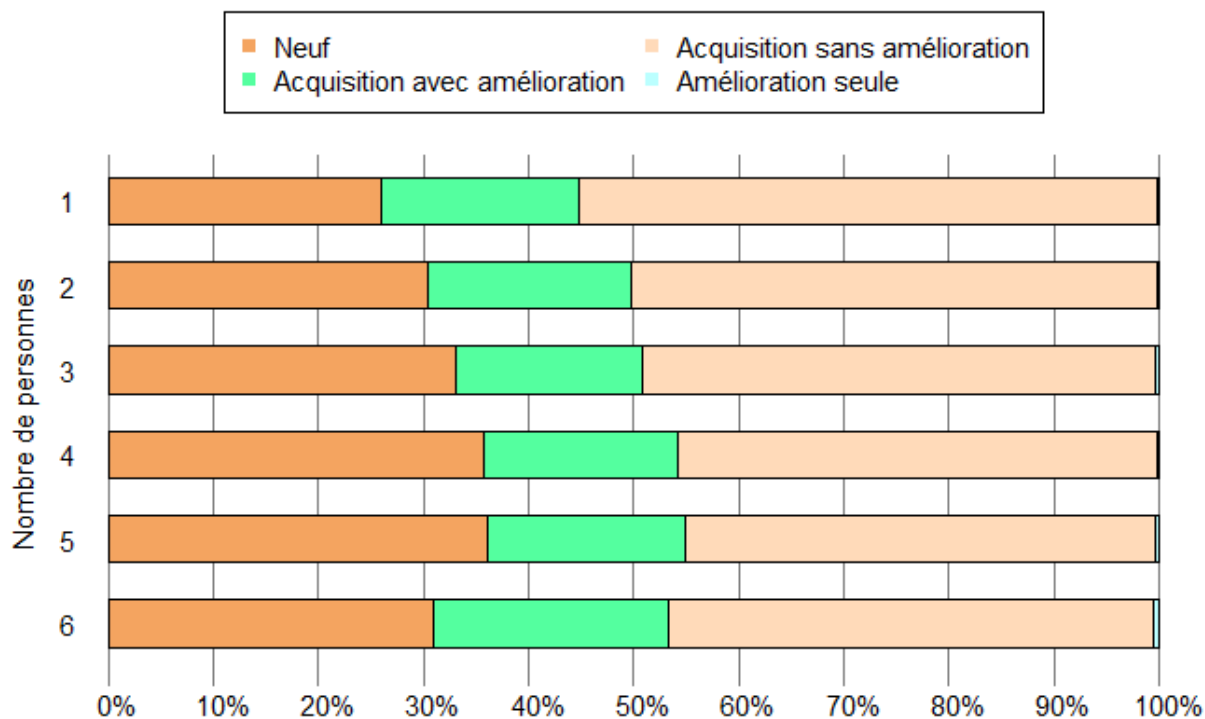


TABLEAU 10: Répartition des effectifs par taille de ménage et par type d'opération en 2021

Taille du ménage	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Amélioration	Ensemble
Personne seule	3 944 (27,8%)	2 879 (33,0%)	8 381 (35,9%)	19 (17,3%)	32,9%
2 personnes	3 472 (24,5%)	2 220 (25,4%)	5 709 (24,5%)	24 (21,8%)	24,7%
3 personnes	2 762 (19,5%)	1 489 (17,1%)	4 090 (17,5%)	29 (26,4%)	18,1%
4 personnes	2 627 (18,5%)	1 370 (15,7%)	3 350 (14,4%)	21 (19,1%)	15,9%
5 personnes	1 072 (7,6%)	557 (6,4%)	1 331 (5,7%)	12 (10,9%)	6,4%
6 personnes et plus	303 (2,1%)	218 (2,5%)	452 (1,9%)	5 (4,5%)	2,1%
Ensemble	14 180 (100%)	8 733 (100%)	23 313 (100%)	110 (100%)	100%
Moyenne du nombre de personnes	2,60	2,45	2,35	2,98	2,45

Les revenus moyens croissent avec le nombre de personnes qui composent le ménage. La décomposition de l'évolution du revenu mensuel moyen entre 2021 et 2020 par taille de ménage

montre que les ménages de 2 personnes ont un revenu moyen en plus forte baisse : +2,0% suivie des ménages de 1 personne (+3,2%). Si le coût moyen d'opération est en hausse de 3,8% dans l'ensemble, c'est surtout pour les ménages de 4 personnes que la hausse est la plus importante (+4,6%). A l'inverse pour les ménages de 6 personnes et plus, la variation est de +1,3%. Au regard du montant moyen prêté, les ménages de 5 personnes ont la plus forte hausse (+2,7%).

Les personnes seules s'engagent dans des opérations représentant 6 ans et 4 mois de revenus (soit -0 mois par rapport à 2020) avec un PAS équivalent à 5 ans et 0 mois (-1 mois). Toujours pour cette catégorie de ménages, le maximum du coût est atteint pour le neuf où il représente 6 ans et 11 mois de revenus. Pour les ménages de 2 personnes, ces ratios sont respectivement 6 ans et 1 mois et 5 ans et 0 mois. Les opérations des ménages de 3 personnes et plus valent entre 5 ans et 2 mois et 6 ans et 5 mois de revenus avec des montants de PAS valant entre 4 ans et 3 mois et 5 ans et 2 mois.

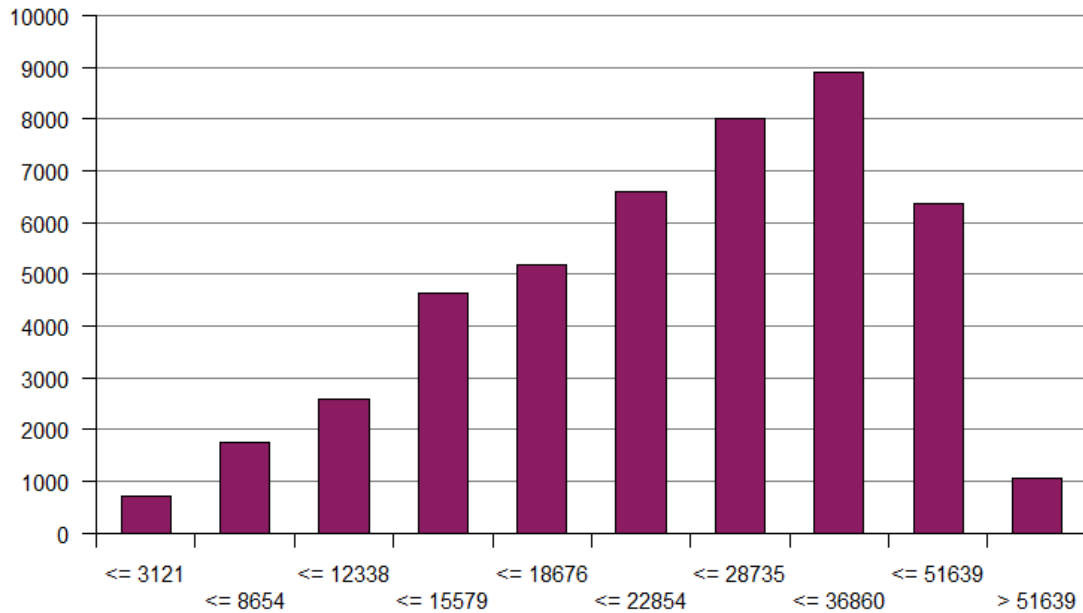
La quotité du PAS augmente avec la taille du ménage (de 78,5% pour une personne seule à 82,1% pour les ménages de 6 personnes et plus).

La répartition des PAS de la génération 2021 selon la situation familiale (Annexe 12) est dans la continuité des générations précédentes. La majorité des emprunteurs vivent en couple, et représentent 53,0% des ménages (+0,7 point par rapport à 2020), contre 47,0% de ménages célibataires.

Les montants moyens d'opération progressent, que cela soit pour les emprunteurs vivant en couple ou les célibataires (respectivement +3,5% et +3,5%). Le revenu des emprunteurs est en hausse de 3,6% en moyenne pour l'ensemble, atteignant respectivement +3,3% et +3,4% pour les couples et les célibataires.

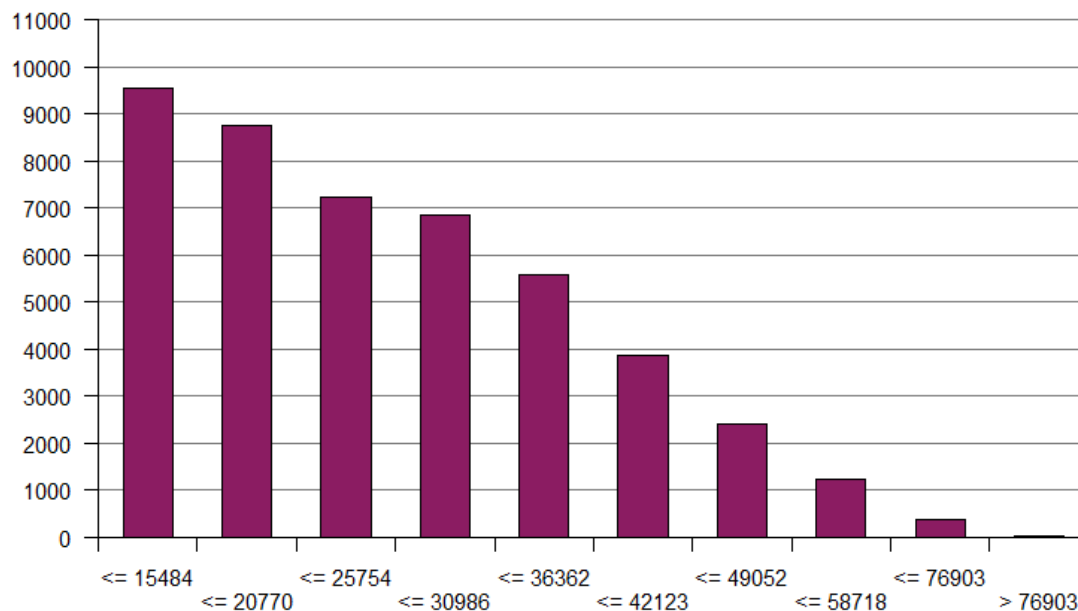
La répartition selon les déciles de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux des opérations garanties (hors éco-prêts seuls) est inégale. 22,0% des prêts sont accordés aux quatre premiers déciles de revenus, alors que les emprunteurs ayant un RFR compris entre 18 676 € et 51 639 € (correspondant aux quatre déciles 6 à 9) représentent 64,5% des emprunteurs. Les ménages dont la solvabilité au regard d'une opération d'accession serait problématique ainsi que les ménages aisés à l'autre bout de l'échelle sont donc les moins présents.

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



La répartition selon les déciles de revenu fiscal des propriétaires occupants est également inégale. 70,9% des prêts sont accordés aux quatre premiers déciles de revenus, alors que les emprunteurs ayant un RFR compris dans les quatre derniers déciles ne représentent que 8,7% des emprunteurs. Cette répartition est toutefois logique compte tenu de la vocation sociale des PAS.

Nombre d'opérations PAS en métropole par décile de revenu fiscal des propriétaires occupants



4 OPERATIONS PAS DOM SEULS DE LA GENERATION 2021

Le nombre d'opérations financées au moyen de PAS distribués en Outre-Mer de la génération 2021 s'élève à 410 contre 349 pour la génération précédente, soit une évolution de +17,5%. La répartition de la production selon le département d'Outre-Mer est la suivante : 56,3% pour la Réunion, 22,7% en Martinique, 10,2% en Guadeloupe et 10,7% en Guyane.