

**SGFGAS**

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

**BILAN STATISTIQUE DU FGAS POUR LA GENERATION 2020**

**AVRIL 2021**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>SYNTHESE DES OPERATIONS GARANTIES POUR LA GENERATION 2020</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE POUR LA GENERATION 2020</b>	<b>4</b>
3.1	L'ENSEMBLE DES OPERATIONS PAS DE LA GENERATION 2020 . . . . .	4
3.2	Répartition géographique des opérations PAS . . . . .	5
3.3	Caractéristiques des opérations PAS . . . . .	6
3.4	Caractéristiques des ménages . . . . .	10
<b>4</b>	<b>OPERATIONS PAS DOM SEULS DE LA GENERATION 2020</b>	<b>14</b>

# 1 INTRODUCTION

Alors qu'en période de crise, la garantie de l'Etat constitue généralement un facteur de croissance pour les prêts qui en bénéficient, comme cela a été le cas pour le PGE, la production de PAS a baissé de 16,3% en 2020. La baisse est plus marquée pour le financement d'opérations dans le neuf (- 29,6%), conformément à la tendance du marché qui, bien que stable en production nationale de crédit immobilier, recule de 25% dans le segment du neuf.

Compte tenu du resserrement des contraintes prudentielles initiées par la BCE, le FGAS constitue un mécanisme robuste d'accès au marché immobilier permettant notamment de solvabiliser des profils susceptibles de rencontrer des difficultés d'accès au crédit. Les raisons de ce moindre recours devront donc être analysées avec les établissements de crédit afin de prendre les initiatives nécessaires permettant d'une part de mieux valoriser la garantie de l'Etat pour les personnes modestes, et d'autre part d'identifier et de corriger les éventuelles difficultés réglementaires et opérationnelles liées à la garantie du FGAS.

Pour mémoire, rappelons en effet que 36% des PTZ (PTZ avec hypothèque) remplissent les conditions d'éligibilité à la garantie FGAS mais que seule la moitié d'entre eux sont effectivement déclarés comme tels par les établissements de crédit.

## 2 SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS GARANTIES POUR LA GÉNÉRATION 2020

Les chiffres sont produits à partir du nombre d'opérations financées par des prêts garantis. Certains établissements de crédit ont en effet recours à la pratique qui consiste à déclarer 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 2016 en France métropolitaine

Génération du premier prêt mis en force	Nombre d'opérations PAS	Montant garanti (M€)
2016	76 652	11 388,0
2017	83 199	12 982,6
2018	65 849	10 124,1
2019	50 840	7 920,2
2020	42 562	6 826,1
Total	319 102	165 765,0

## 3 BILAN STATISTIQUE DES OPÉRATIONS GARANTIES EN MÉTROPOLE POUR LA GÉNÉRATION 2020

### 3.1 L'ENSEMBLE DES OPÉRATIONS PAS DE LA GÉNÉRATION 2020

La génération 2020 compte 42 562 opérations financées (en baisse de 16,3% par rapport à 2019) par au moins un PAS (appelées dans ce qui suit « opération PAS ») en métropole pour un montant prêté global de 6,8 Mds d'euros.

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

	2018	2019	2020	Evolution 18/19	Evolution 19/20
Neuf	25171 (38,2\%)	18231 (35,9\%)	12840 (30,2\%)	-27,6\%	-29,6\%
Acquisition avec amélioration	11689 (17,8\%)	9556 (18,8\%)	8134 (19,1\%)	-18,2\%	-14,9\%
Acquisition sans amélioration	28827 (43,8\%)	22918 (45,1\%)	21475 (50,5\%)	-20,5\%	-6,3\%
Amélioration	162 (0,2\%)	135 (0,3\%)	113 (0,3\%)	-16,7\%	-16,3\%
Ensemble	65849 (100\%)	50840 (100\%)	42562 (100\%)	-22,8\%	-16,3\%

Pour la génération 2020, le montant moyen des prêts garantis est de 160 381 € (en hausse de 2,9% par rapport à 2019) pour un coût d'opération en augmentation à 197 470 € (+3,6%), et une quotité globale de financement de 81,2% inférieure à celles de 2019 (81,8%).

Les emprunteurs ont un revenu mensuel moyen de 2 616 € en 2020, en hausse par rapport à 2019 (2 487 €).

Le graphique ci-après illustre les impacts des réformes qui ont influencé les émissions des PAS depuis 1994 :

- 1996 : Création du prêt à 0% qui a entraîné une hausse spectaculaire et inégale 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 en sifflet 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.

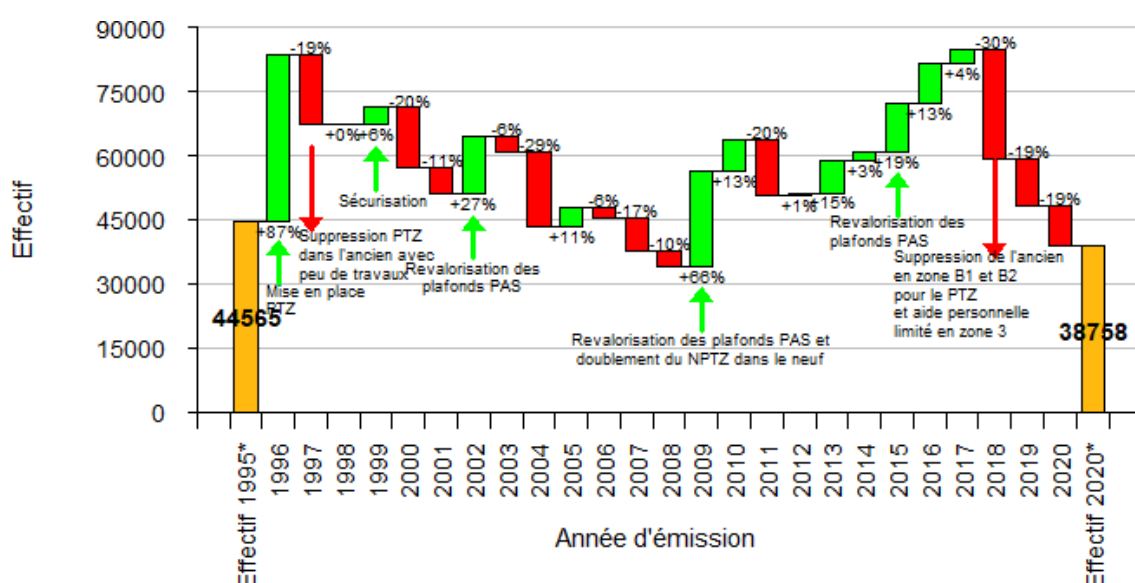


FIGURE 1 – Evolution des opérations PAS par année d'émission du premier prêt émis

### 3.2 Répartition géographique des opérations PAS

La structure régionale des opérations PAS de la génération 2020 n'est pas modifiée par rapport à 2019. Avec 7 911 opérations en 2020, la région Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS sont les plus nombreuses (18,6% de l'ensemble des opérations PAS). La région Ile-de-France est la seconde région, elle représente 12,1% de l'ensemble des opérations PAS au titre de la génération 2020 (13,0% pour la génération 2019). Dans la région Occitanie, 4 654 opérations PAS sont recensées, soit 10,9% du total national (11,0% pour la génération 2019). Ainsi pour cette génération, les quatre premières régions concentrent à elles seules 52,5% de l'ensemble des opérations PAS pour 46,2% de la population française<sup>1</sup>.

1. Source: INSEE, recensement 2013.

TABLEAU 3 – Evolution des opérations PAS de la génération 2020 par région

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2020/2019	Montants par région	Part de la région (montants)
Auvergne-Rhône-Alpes	7 911	18,6%	-11,7%	13,7	20,1%
Ile-de-France	5 138	12,1%	-22,5%	10,3	15,1%
Occitanie	4 654	10,9%	-16,6%	7,0	10,3%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 641	10,9%	-18,2%	8,4	12,3%
Pays de la Loire	4 284	10,1%	-22,3%	6,5	9,5%
Nouvelle-Aquitaine	3 493	8,2%	-9,5%	5,0	7,3%
Hauts-de-France	2 968	7,0%	-21,6%	4,2	6,2%
Grand Est	2 955	6,9%	-11,5%	4,2	6,2%
Bretagne	2 229	5,2%	-8,0%	3,1	4,6%
Normandie	1 434	3,4%	-13,2%	1,9	2,8%
Centre-Val de Loire	1 411	3,3%	-6,9%	1,9	2,8%
Bourgogne-Franche-Comté	1 289	3,0%	-16,0%	1,6	2,3%
Corse	155	0,4%	-59,0%	0,3	0,4%
Ensemble	42 562	100%	-16,3%	68,1	100%

La répartition géographique par montants place au premier rang la région Auvergne-Rhône-Alpes, avec 20,1% 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 15,1%, Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 12,3% et Occitanie avec 10,3% restent des régions importantes.

Quant au montant prêté moyen, il va de de 0 € en Bourgogne-Franche-Comté à 0 € en Ile-de-France.

### 3.3 Caractéristiques des opérations PAS

Le montant moyen de l'opération est en hausse de 3,6%, passant de 190 551 € pour la génération 2019 à 197 470 € en 2020.

Le graphique ci-dessous montre la répartition en effectifs des opérations PAS selon le type d'opération depuis 2016. En 2020, la part du neuf atteint 30,2% (-5,7 points), tandis que la part de l'acquisition avec amélioration et de l'acquisition sans amélioration font respectivement +0,3 point et +5,4 points.

Cela se traduit par des effectifs en baisse de 29,6% dans le neuf, en baisse de 14,9% dans l'acquisition avec amélioration et en baisse de 6,3% dans l'acquisition sans amélioration.

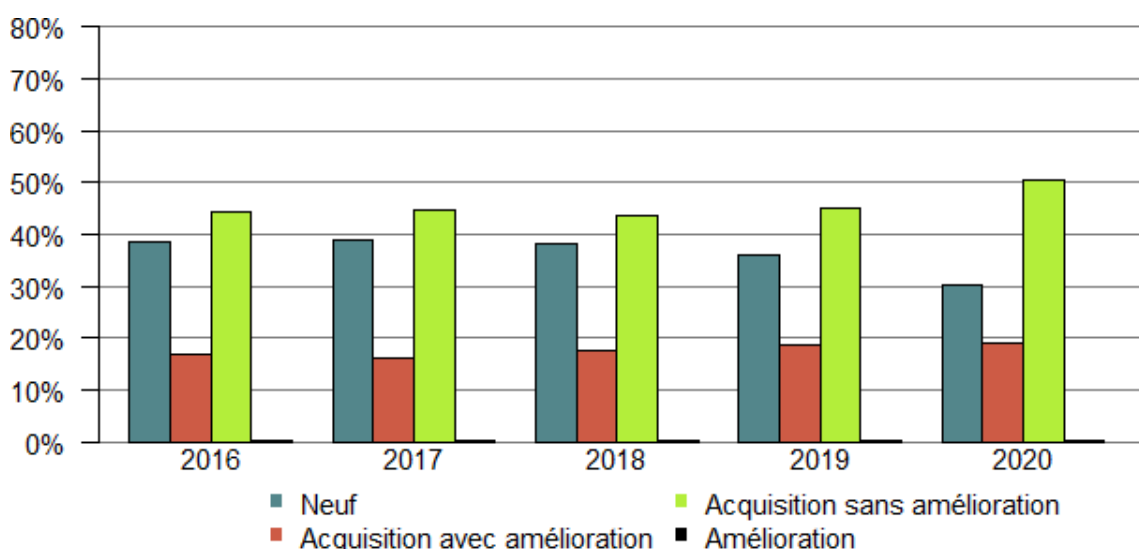


FIGURE 2 – Répartition selon le type d'opération par génération

Le montant moyen d'opération (annexe 1) est en hausse de 2,0% dans le neuf en 2020. Les coûts d'opération de l'acquisition avec amélioration, de l'acquisition sans amélioration et de l'amélioration seule sont respectivement en hausse de 4,7%, en hausse de 7,2% et en hausse de 3,5%. Comme les années précédentes, le neuf reste la catégorie la plus chère avec un coût moyen d'opération s'élevant

à 222 865 € (218 425 € en 2019), suivi par l'acquisition seule à 189 073 € (176 347 € en 2019). Les améliorations seules et les acquisitions avec amélioration ont un coût moyen d'opération respectif de 89 216 € et 172 872 €.

S'agissant de la différenciation de l'Ile-de-France et de la province, le nombre d'opérations PAS au titre de la génération 2020 est en baisse de 22,5% en Ile-de-France et en baisse de 15,4% 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 44,8% en 2019 à 34,4% en 2020, alors qu'en province ces chiffres sont respectivement de 34,5% et 29,6%.

En zone A, on relève 9 202 opérations PAS alors que cet effectif est respectivement de 10 665 en zone B1, 8 148 en zone B2 et 14 547 en zone C.

TABLEAU 4 – Répartition des opérations PAS de la génération 2020 selon le type d'opération et la distinction Province/Ile-de-France

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	1 769 (34,4\%)	11 071 (29,6\%)	12 840 (30,2\%)
Acquisition avec amélioration	168 (3,3\%)	7 966 (21,3\%)	8 134 (19,1\%)
Acquisition sans amélioration	3 198 (62,2\%)	18 277 (48,8\%)	21 475 (50,5\%)
Amélioration	3 (0,1\%)	110 (0,3\%)	113 (0,3\%)
Ensemble	5 138 (100\%)	37 424 (100\%)	42 562 (100\%)

Le montant moyen prêté de l'opération PAS est globalement en hausse de 2,9% par rapport à la génération 2019 pour un coût moyen d'opération en hausse de 3,6%.

TABLEAU 5 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS de la génération 2020

Coût (Montant)	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	261 750 € (211 097 €)	216 658 € (177 831 €)	222 865 € (182 414 €)
Acquisition avec amélioration	253 751 € (226 608 €)	179 474 € (154 087 €)	180 990 € (155 585 €)
Acquisition sans amélioration	240 154 € (194 828 €)	180 159 € (141 507 €)	189 073 € (149 448 €)
Amélioration	127 998 € (108 512 €)	91 401 € (78 998 €)	92 373 € (79 782 €)
Ensemble	247 976 € (201 418 €)	190 553 € (154 747 €)	197 470 € (160 381 €)

Le coût moyen d'opération et le montant prêté moyen demeurent nettement plus importants (respectivement de 30,1% et 30,2%) en Ile-de-France qu'en province. Concernant l'évolution de 2019 à 2020 en Ile-de-France, le montant moyen d'opération est en hausse de 5,7% : +3,0% dans le neuf, +6,7% dans l'acquisition avec amélioration et +10,2% dans l'acquisition sans amélioration. En province, le montant moyen d'opération est en hausse de 3,6% : +2,5% dans le neuf, +4,7% dans l'acquisition avec amélioration et +6,6% dans l'acquisition sans amélioration. S'agissant du montant moyen prêté, les variations toutes opérations confondues sont de +5,1% en Ile-de-France et +2,9% en province.

Le coût moyen d'opération et le montant moyen prêté demeurent nettement plus importants en zone A que dans les autres zones avec 240 715 € de montant moyen d'opération pour un montant moyen prêté de 193 298 €.

Dans les trois autres zones, le montant moyen d'opération se situe entre 169 025 € et 210 143 € pour un montant moyen prêté compris entre 140 099 € et 168 583 €.

Le montant moyen d'opération varie de 145 241 € pour BNP Paribas à 223 635 € pour le Crédit Foncier de France. Ces montants moyens d'opération sont en hausse pour les Banques Populaires (+16,6%), le Crédit Foncier de France (+13,5%), le CIC (+ 7,0%), La Banque Postale (+ 6,5%), BNP Paribas (+ 6,1%), LCL (+ 4,0%), la Société Générale (+ 2,9%), le Crédit Agricole (+ 1,7%), les Caisses d'Epargne (+ 1,2%), le Crédit Mutuel (+ 0,8%).

La quotité moyenne de l'opération globale<sup>2</sup> se situe entre 68,3% pour le Crédit Foncier de France et

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...)

87,0% pour les Banques Populaires. Elle est de 70,9% pour BNP Paribas, 76,8% pour LCL, 78,0% pour la Société Générale, 80,2% pour La Banque Postale, 81,5% pour le Crédit Agricole, 81,8% pour le Crédit Mutuel, 84,4% pour le CIC et 86,7% pour les Caisses d'Épargne.

Au vu des déclarations reçues, les prêts complémentaires (Prêts Epargne Logement, Prêts Sociaux, Prêts 1%) ne seraient présents que dans 1,6% des opérations PAS de la génération 2020 et compte tenu des montants déclarés, il en découlerait un taux d'apport personnel se situant autour de 18,6%.

Pour cette raison, la quotité moyenne de l'opération est à prendre sous beaucoup de réserve.

On note que la quotité évolue à -0,5 point pour l'ensemble des opérations PAS par rapport à la génération 2019, -0,4 point en Ile-de-France et -0,6 point en Province. La quotité en Province est globalement plus faible par rapport à celle d'Ile-de-France : dans l'acquisition avec amélioration (-3,4 points par rapport à l'Ile-de-France), pour l'acquisition sans amélioration (-2,6 points par rapport à l'Ile-de-France) et pour le neuf (+1,4 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 82,9%, suivie par les zones B2, A et B1 avec respectivement 81,3%, 80,3% et 80,2% de quotité.

TABLEAU 6 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS de la génération 2020

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	80.6\%	82.1\%	81.8\%
Acquisition avec amélioration	89.3\%	85.9\%	86.0\%
Acquisition sans amélioration	81.1\%	78.5\%	79.0\%
Amélioration	84.8\%	86.4\%	86.4\%
Ensemble	81.2\%	81.2\%	81.2\%

Le taux nominal constant moyen des opérations PAS à taux fixes, dans l'ensemble, diminue passant de 1,43% en 2019 à 1,27% en 2020.

Les variations du taux nominal constant moyen sont modérées en valeur absolue mais importantes en valeur relative entre 2019 et 2020 : -22 points de base dans le neuf, -11 points de base dans l'acquisition avec amélioration, -14 points de base dans l'acquisition seule et -23 points de base dans l'amélioration seule.

S'agissant du type d'acquisition, 2020 présente des taux pour les opérations dans l'ancien de 1,13% dans l'amélioration, 1,24% dans l'acquisition seule, et 1,31% dans l'acquisition avec amélioration pour 1,28% dans le neuf.

En moyenne sur l'ensemble des opérations, la durée des PAS à taux fixe baisse de 2 mois et se situe désormais à 22 ans et 2 mois en 2020.

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

	2018	2019	2020
Neuf	290	286	281
Acquisition avec amélioration	272	271	272
Acquisition sans amélioration	253	254	256
Amélioration	208	203	198
Ensemble	271	269	266



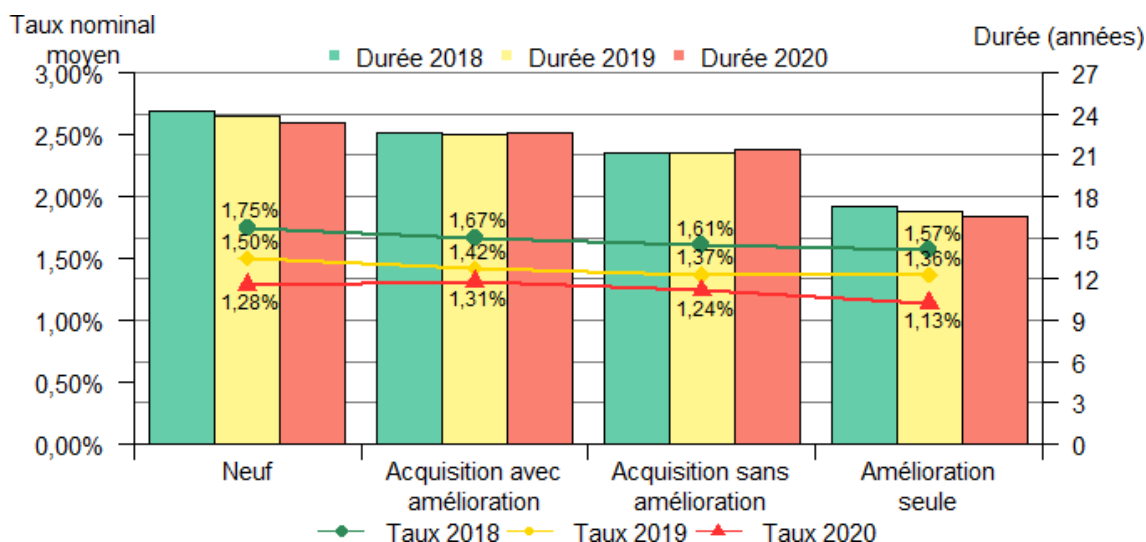


FIGURE 3 – Evolution des opérations PAS (à taux fixes)

La proportion de PAS à taux révisable par année d'émission<sup>3</sup> selon les principaux réseaux de distribution est mise en regard de l'évolution de l'OAT 10 ans au cours du temps :

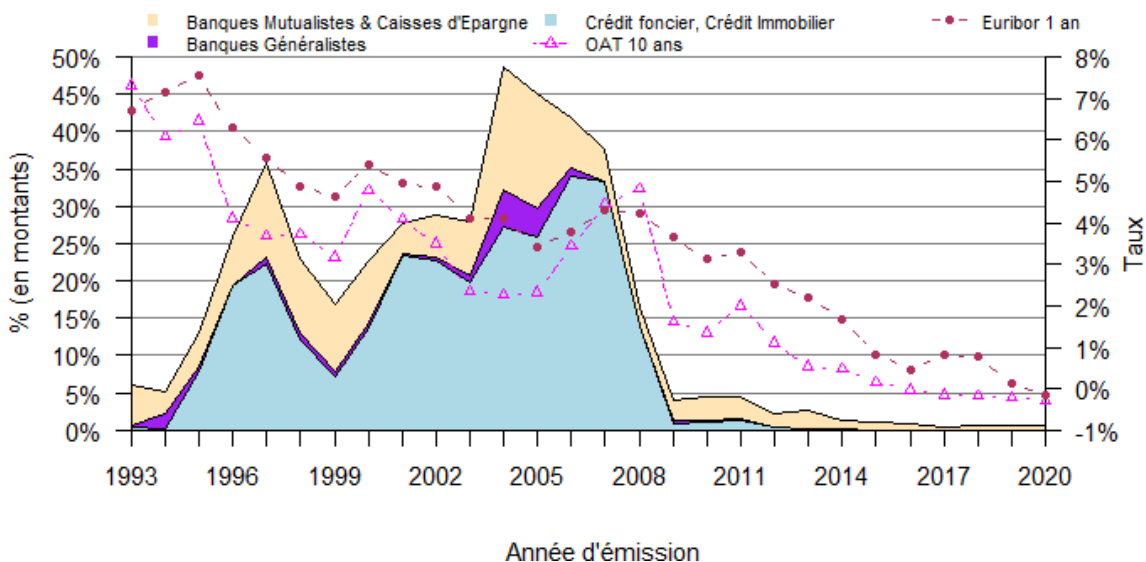


FIGURE 4 – Evolution par année d'émission de la proportion (en montant) de PAS à taux révisables selon le réseau de distribution

La part des PAS (en montants) à taux révisable a connu deux phases de progression depuis 1993 : entre 1993 et 1996 puis entre 1999 à 2004, alors que la diminution des taux rend l'endettement à taux fixe pourtant plus avantageux pour les emprunteurs. En 2004 la part des PAS à taux révisables (en montants) émis a ainsi atteint 49,2%, pour baisser constamment depuis. En 2020, la part des opérations PAS à taux révisables émis atteint 0,7% avec des taux en baisse par rapport à 2019 (-0,15% contre 0,12% pour l'OAT et -0,30% contre -0,22% pour l'Euribor 1 an).

Quelle que soit la tranche de durée du prêt, la part des opérations PAS à taux révisables (en montants distribués) ne dépasse pas les 2%.

La part des opérations à taux révisables est en moyenne de 0,7% en 2020 contre 0,8% en 2019. Pour les opérations PAS d'une durée inférieure ou égale à 12 ans, la part atteint son maximum de 1,3%, pour les opérations d'une durée de 21 à 24 ans, la proportion atteint son minimum à 0,1%.

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

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.

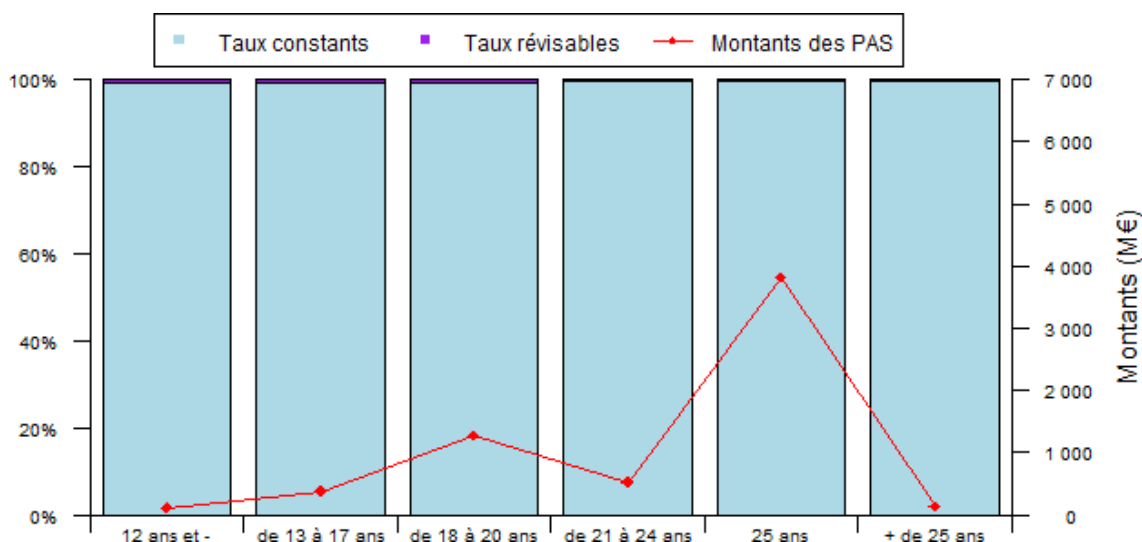


FIGURE 5 – Part des taux constants/taux révisables par tranche de durée sur les opérations PAS de la génération 2020

Quel que soit le type de taux, la durée des PAS continue de baisser : 22 ans et 7 mois en 2016, 22 ans et 7 mois en 2017, 22 ans et 7 mois en 2018, 22 ans et 5 mois en 2019 et 22 ans et 2 mois en 2020.

L'évolution de la durée entre 2019 et 2020 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 6 mois, et que pour l'amélioration seule, l'acquisition sans amélioration et l'acquisition avec amélioration, elle est respectivement en baisse de 5 mois, en hausse de 2 mois et en hausse de 1 mois par rapport à 2019

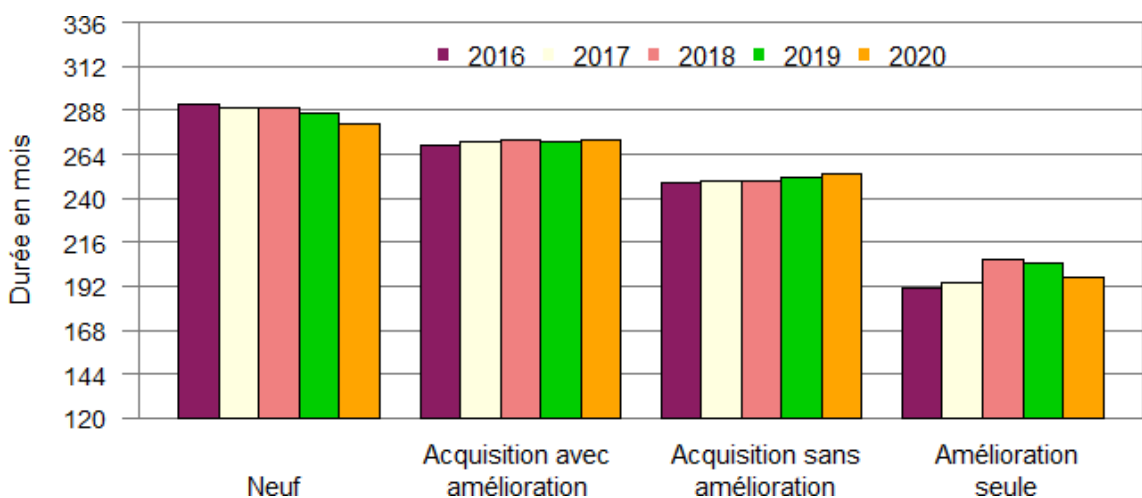


FIGURE 6 – Durée des opérations PAS en Province

La durée moyenne reste toujours plus longue en Ile-de-France avec 22 ans et 10 mois contre 22 ans et 1 mois en province.

Selon le type d'opération, la durée moyenne d'emprunt en Ile-de-France connaît les variations suivantes entre 2019 et 2020 : -9,0 mois dans le neuf, -14,0 mois dans l'acquisition avec amélioration, +1,0 mois dans l'acquisition sans amélioration. La durée moyenne d'emprunt la plus longue reste dans le neuf avec 23 ans et 5 mois. Dans l'ancien, la durée moyenne d'emprunt est plus courte à 21 ans et 8 mois.

### 3.4 Caractéristiques des ménages

Etant donné que les opérations PAS seuls représentent 74% 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.

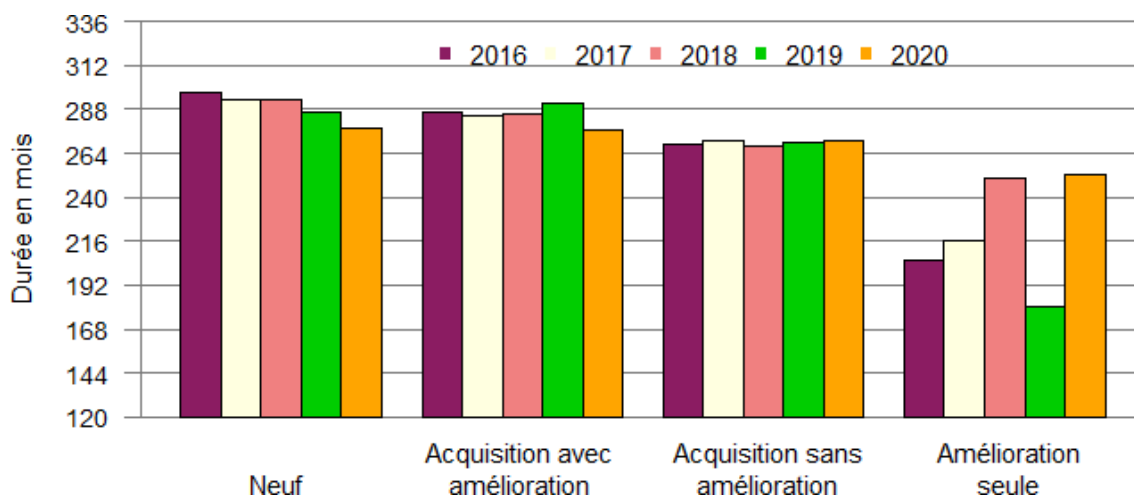


FIGURE 7 – Durée des opérations PAS en Ile-de-France

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

Le revenu mensuel moyen de l'année N<sup>4</sup> des ménages bénéficiaires d'une opération PAS seul a baissé en 2020 pour atteindre 2 616€ (+5,2% par rapport à 2019 après +1,3% en 2019 par rapport à 2018)

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

	2018	2019	2020	Evolution 18/19	Evolution 19/20
Neuf	2 612	2 691	2 747	+3,0\%	+2,1\%
Acquisition avec amélioration	2 250	2 314	2 493	+2,8\%	+7,7\%
Acquisition sans amélioration	2 381	2 385	2 582	+0,2\%	+8,2\%
Amélioration seule	2 763	2 890	3 193	+4,6\%	+10,5\%
Ensemble	2 454	2 487	2 616	+1,3\%	+5,2\%

En distinguant les revenus par type d'opération, ils ont évolué comme suit : +2,1% pour le neuf, +7,7% pour l'acquisition avec amélioration, +8,2% pour l'acquisition sans amélioration et +10,5% 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 3 mois et le montant prêté de 5 ans et 1 mois. Le neuf est le type d'opération le plus cher (6 ans et 9 mois), suivie par l'acquisition sans amélioration (6 ans et 1 mois), l'acquisition avec amélioration (6 ans et 1 mois) et l'amélioration seule (2 ans et 5 mois). Les montants moyens prêtés sont les plus forts dans le neuf (5 ans et 6 mois), l'acquisition avec amélioration (5 ans et 2 mois) et l'acquisition sans amélioration (4 ans et 10 mois) ; il est logiquement le plus faible pour l'amélioration seule (2 ans et 1 mois).

La structure de répartition des emprunteurs PAS seuls selon leur CSP (Annexe 11) reste tout de même assez stable sur les cinq dernières années observées. La répartition fait toujours apparaître un poids prépondérant des employés et des ouvriers qui réalisent ensemble 54,6% des opérations. En y ajoutant les professions intermédiaires, cela donne 74,6% des opérations. En 2020, on constate une baisse par rapport à 2019 des cadres, des artisans et commerçants et des agriculteurs (évolutions respectives de +5,8%, -13,4% et -16,0%).

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 2020), 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

	2018	2019	2020	Evolution 18/19	Evolution 19/20
agriculteurs	579 (0,9\%)	530 (1,0\%)	445 (1,0\%)	-8,5\%	-16,0\%
artisans et commerçants	2 557 (3,9\%)	2 309 (4,5\%)	1 999 (4,7\%)	-9,7\%	-13,4\%
cadres	8 035 (12,2\%)	6 641 (13,1\%)	7 026 (16,5\%)	-17,3\%	+5,8\%
professions intermédiaires	13 714 (20,8\%)	10 298 (20,3\%)	8 539 (20,1\%)	-24,9\%	-17,1\%
employés	22 812 (34,6\%)	18 550 (36,5\%)	15 354 (36,1\%)	-18,7\%	-17,2\%
ouvriers	15 066 (22,9\%)	10 497 (20,6\%)	7 869 (18,5\%)	-30,3\%	-25,0\%
retraités	1 842 (2,8\%)	1 165 (2,3\%)	727 (1,7\%)	-36,8\%	-37,6\%
inactifs	1 244 (1,9\%)	850 (1,7\%)	603 (1,4\%)	-31,7\%	-29,1\%
Ensemble	65 849 (100\%)	50 840 (100\%)	42 562 (100\%)	-22,8\%	-16,3\%

Le coût d'opération estimé en mois de revenus varie selon la CSP de 5 ans et 6 mois pour les retraités à 6 ans et 10 mois pour les artisans et commerçants. Pour les catégories les plus représentées, il équivaut à 6 ans et 6 mois pour les employés, 6 ans et 3 mois pour les professions intermédiaires, 5 ans et 11 mois pour les ouvriers, 6 ans et 8 mois pour les cadres. Pour les ouvriers, le montant prêté de l'opération PAS seuls est d'environ 5 ans et 1 mois de revenus, mais pour les agriculteurs et les retraités, il est respectivement de 5 ans et 4 mois et de 2 ans et 10 mois.

Pour l'ensemble des emprunteurs le revenu est en hausse de 5,2% en 2020 par rapport à 2019. Les variations vont de +7,1% pour les inactifs à -6,8% 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 hausse par rapport à 2019 (55,7% de l'ensemble dont 31,5% pour les personnes seules). Ainsi, la part des ménages de 3 personnes et plus diminue (42,5% des opérations contre 44,3% en 2019). La classe la plus représentée est celle des personnes seules (57,5% des opérations), suivie par les ménages de 2 personnes (24,6%) et des ménages de 3 personnes (18,3%).

Le nombre moyen de personnes par ménage sur l'ensemble des opérations de la génération 2020 est de 2,44 contre 2,50 en 2019. Il est généralement plus faible dans l'ancien (2,49 personnes pour l'acquisition avec amélioration, 2,37 personnes pour l'acquisition seule et 3,03 pour l'amélioration seule) que dans le neuf (2,53 personnes). L'investissement dans le neuf est plus marqué pour les ménages de 3 personnes et plus (32,6%) tandis que les petits ménages (1 et 2 personnes) réalisent des opérations encore plus largement dans l'ancien (71,6%).

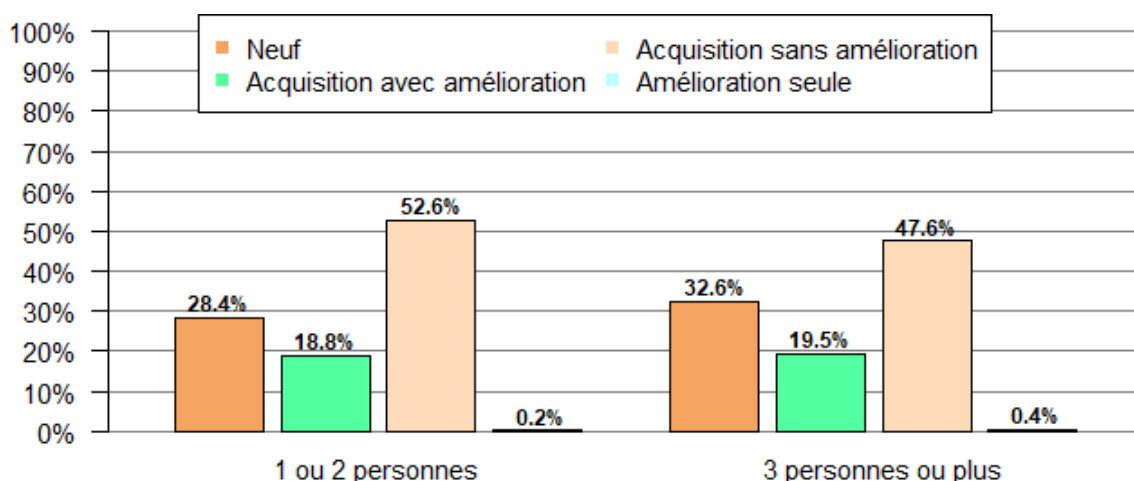


FIGURE 8 – Opérations réalisées par taille de ménage en 2020

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 31% pour les ménages de 4 ou 5 personnes mais elle n'est que de 27,3% pour les ménages de 1 personne. Les acquisitions avec amélioration concernent environ 19,1% des opérations quel que soit le nombre de personnes du foyer.

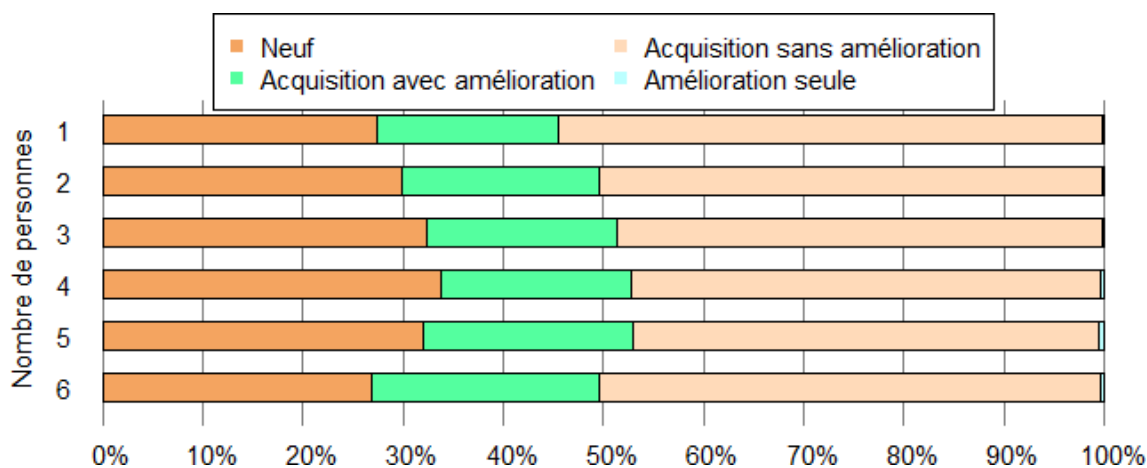


FIGURE 9 – Répartition des opérations en 2020 selon le nombre de personnes du ménage

TABLEAU 10 – Répartition des effectifs par taille de ménage et par type d'opération en 2020

Taille du ménage	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Amélioration	Ensemble
Personne seule	3 820 (29,8\%)	2 544 (31,3\%)	7 596 (35,4\%)	26 (23,0\%)	32,9\%
2 personnes	3 125 (24,3\%)	2 062 (25,4\%)	5 275 (24,6\%)	20 (17,7\%)	24,6\%
3 personnes	2 518 (19,6\%)	1 480 (18,2\%)	3 762 (17,5\%)	16 (14,2\%)	18,3\%
4 personnes	2 282 (17,8\%)	1 282 (15,8\%)	3 150 (14,7\%)	31 (27,4\%)	15,8\%
5 personnes	848 (6,6\%)	558 (6,9\%)	1 232 (5,7\%)	16 (14,2\%)	6,2\%
6 personnes et plus	247 (1,9\%)	208 (2,6\%)	460 (2,1\%)	4 (3,5\%)	2,2\%
Ensemble	12 840 (100\%)	8 134 (100\%)	21 475 (100\%)	113 (100\%)	100\%
Moyenne du nombre de personnes	2,53	2,49	2,37	3,03	2,44

Les revenus moyens croissent avec le nombre de personnes qui composent le ménage. La décomposition de l'évolution du revenu mensuel moyen entre 2020 et 2019 par taille de ménage montre que les ménages de 3 personnes ont un revenu moyen en plus forte baisse : +5,0% suivie des ménages de 4 personnes (+6,0%). Si le coût moyen d'opération est en hausse de 3,6% dans l'ensemble, c'est surtout pour les ménages de 6 personnes et plus que la hausse est la plus importante (+5,8%). A l'inverse pour les ménages de 1 personne, la variation est de +3,4%. Au regard du montant moyen prêté, les ménages de 2 personnes ont la plus forte hausse (+5,0%).

Les personnes seules s'engagent dans des opérations représentant 6 ans et 4 mois de revenus (soit -3 mois par rapport à 2019) avec un PAS équivalent à 5 ans et 0 mois (-2 mois). Toujours pour cette catégorie de ménages, le maximum du coût est atteint pour le neuf où il représente 7 ans et 0 mois de revenus. Pour les ménages de 2 personnes, ces ratios sont respectivement 6 ans et 0 mois et 4 ans et 11 mois. Les opérations des ménages de 3 personnes et plus valent entre 5 ans et 4 mois et 6 ans et 5 mois de revenus avec des montants de PAS valant entre 4 ans et 5 mois et 5 ans et 3 mois.

La quotité du PAS augmente avec la taille du ménage (de 79,1% pour une personne seule à 82,6% pour les ménages de 6 personnes et plus).

La répartition des PAS de la génération 2020 selon la situation familiale (Annexe 12) est dans la continuité des générations précédentes. La majorité des emprunteurs vivent en couple, et représentent 52,6% des ménages (-0,6 point par rapport à 2019), contre 47,4% de ménages célibataires.

Les montants moyens d'opération progressent que cela soit pour les emprunteurs vivant en couple ou les célibataires (respectivement +4,1% et +3,5%). Le revenu des emprunteurs est en hausse de 5,2% en moyenne pour l'ensemble, atteignant respectivement +6,7% et +6,8% 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. 23,1% des prêts sont accordés aux quatre premiers déciles de revenus, alors que les emprunteurs ayant un RFR compris entre 18 676 € et 18 676 € (correspondant aux quatre déciles 6 à 9) représentent 63,0% 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.

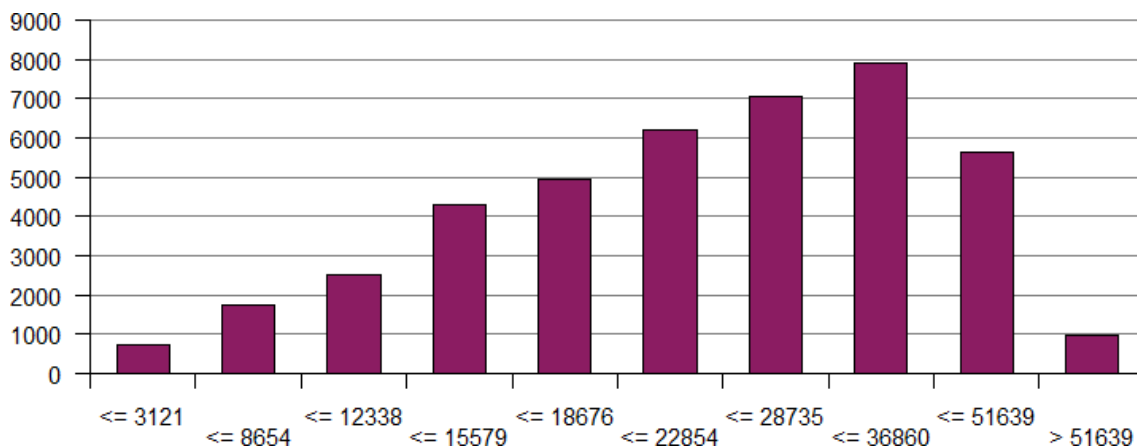


FIGURE 10 – Nombre d'opérations PAS en métropole par décile de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux

La répartition selon les déciles de revenu fiscal des propriétaires occupants est également inégale. 71,8% 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 8,5% des emprunteurs. Cette répartition est toutefois logique compte tenu de la vocation sociale des PAS.

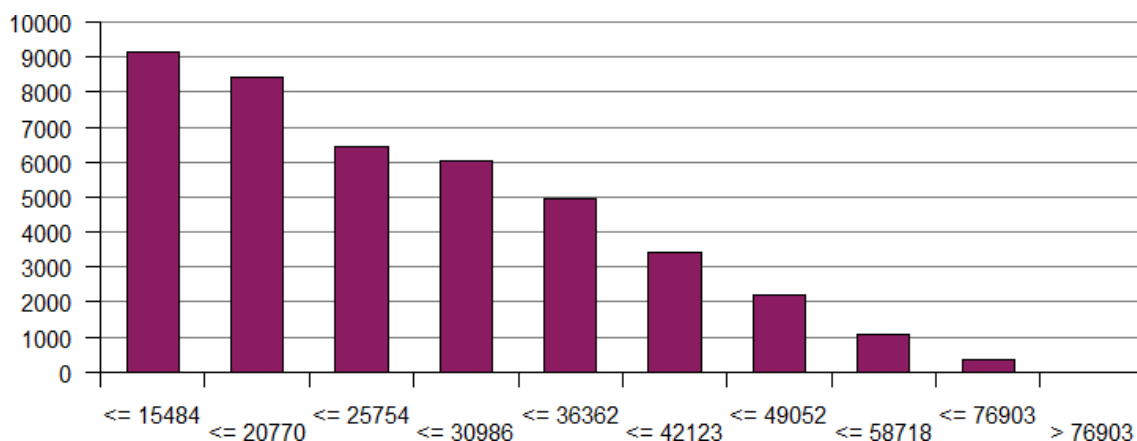


FIGURE 11 – Nombre d'opérations PAS en métropole par décile de revenu fiscal des propriétaires occupants

#### 4 OPERATIONS PAS DOM SEULS DE LA GENERATION 2020

Le nombre d'opérations composées seulement de PAS distribués en DOM (appelés dans ce qui suit « PAS DOM ») de la génération 2020 s'élève à 353 prêts contre 506 dans la génération précédente, soit une évolution de -30,2%. La répartition de la production selon le département d'Outre-Mer est la suivante : 55,8% pour la Réunion, 23,2% en Martinique, 9,6% en Guadeloupe et 11,3% en Guyane.