

BILAN DE L'ACTIVITE DU FGAS POUR LA GENERATION 2018

Table des matières

1 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES POUR LA GENERATION 2018 : PREAMBULE	1
Méthodologie de la construction des opérations FGAS	2
2 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE POUR LA GENERATION 2018	3
2.1 L'ENSEMBLE DES OPERATIONS PAS DE LA GENERATION 2018	3
2.1.1 Répartition des opérations PAS par établissement	5
2.1.2 Répartition géographique des opérations PAS	6
2.1.3 Caractéristiques des opérations PAS	7
2.1.4 Caractéristiques des ménages	14
2.1.5 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS	14
2.2 L'ENSEMBLE DES OPERATIONS PAS SEULS DE LA GENERATION 2018 . .	16
2.2.1 Répartition des opérations PAS seuls par établissement	16
2.2.2 Répartition géographique des opérations PAS seuls	17
2.2.3 Caractéristiques des opérations PAS seuls	18
2.2.4 Caractéristiques des ménages	24
2.2.5 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS	27
2.3 LES OPERATIONS COMBINANT PAS ET PRETS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2018	28
2.3.1 Répartition des opérations PAS et PTZG par établissement	32
2.3.2 Répartition géographique des opérations PAS et PTZG	33
2.3.3 Caractéristiques des opérations PAS et PTZG	33
2.3.4 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS	38
2.4 LES ÉCO-PRETS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2018	40
2.4.1 Répartition géographique des Éco-prêts à 0% garantis	41
2.4.2 Caractéristiques des types de travaux des Éco-prêts à 0% garantis	41
2.4.3 Caractéristiques des bénéficiaires	41
3 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE MER POUR LA GENERATION 2018	41
3.1 OPERATIONS PAS DOM SEULS DE LA GENERATION 2018	41
3.2 OPERATIONS PAS ET PTZ GARANTIS DE LA GENERATION 2018	42
3.3 ECO-PRETS GARANTIS DANS LES DOM	43
4 ANNEXES	43

1 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES POUR LA GENERATION 2018 : PREAMBULE

Comme tous les bilans depuis 2013, ce bilan est effectué à partir du nombre d'opérations financées par des prêts garantis et non pas le nombre de prêts. Ceci est dû au fait qu'au cours du temps certains établissements de crédit ont eu de plus en plus 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. Compte

tenu par ailleurs des différences entre les différentes combinaisons de prêts garantis, on abordera successivement pour la métropole :

- l'ensemble des opérations PAS (réunion des deux catégories ci-dessous pour l'essentiel)
- les opérations PAS seuls (i.e. financées exclusivement par des PAS)
- les opérations financées par un ou plusieurs PAS et un PTZ garanti
- les opérations financées par un éco-prêt (avec ou sans PAS)

TABLEAU 1 – Nombre d'opérations garanties en France métropolitaine et DOM

	Nombre d'opérations	Coût moyen d'opération (€)
PAS sans PTZG et sans EcoPTZG	41 752	178 787
PAS et PTZG (sans ECOPTZG)	22 747	200 139
PAS et EcoPTZG (sans PTZG)	11	137 735
Ensemble des opérations PAS	64 513	186 309
EcoPTZG seul	156	29 538(*)

*Effectif exploitable 155 sur 156

TABLEAU 2 – Nombre d'opérations garanties en France métropolitaine

	Nombre d'opérations	Coût moyen d'opération (€)
PAS sans PTZG et sans EcoPTZG	41 301	178 772
PAS et PTZG (sans ECOPTZG)	22 446	200 008
PAS et EcoPTZG (sans PTZG)	11	137 735
Ensemble des opérations PAS	63 761	186 241
EcoPTZG seul	156	29 538(*)

*Effectif exploitable 155 sur 156

TABLEAU 3 – Nombre d'opérations garanties en DOM

	Nombre d'opérations	Coût moyen d'opération (€)
PAS sans PTZG et sans EcoPTZG	451	180 146
PAS et PTZG (sans ECOPTZG)	301	209 872
PAS et EcoPTZG (sans PTZG)	0	0
Ensemble des opérations PAS	752	192 045
EcoPTZG seul	0	0

On trouvera un développement spécifique aux départements d'outre-mer dans la partie 2 du bilan.

Méthodologie de la construction des opérations FGAS

Pour pouvoir rattacher différents prêts à une même opération, on considère que dans le système d'information du FGAS, ils doivent avoir en commun les caractéristiques suivantes :

- l'établissement émetteur
- le type d'objet du prêt de l'opération
- le code Insee du logement
- le montant d'opération
- le montant annuel revenu d'éligibilité au FGAS
- la zone du lieu d'implantation de l'opération
- le nombre de personnes dans le ménage
- la CSP
- l'année d'émission

Les caractéristiques d'une opération sont les suivantes :

- la génération est celle du premier prêt mis en force.
- la durée de l'endettement (i.e. de la phase accession dans le cas général mis à part les prêts travaux seuls) est caractérisée par la durée du prêt le plus long.
- une opération est considérée à taux fixe si tous les prêts la composant le sont.
- le montant prêté d'une opération correspond à la somme des montants prêtés des prêts garantis pour cette opération. Certains établissements font deux voire quatre déclarations distinctes à la SGFGAS lorsque le prêt PAS est à taux révisable avec une partie fixe (prêt mixte ou lissé), ce qui a pour effet d'augmenter artificiellement le nombre de prêts dans le système d'information, et par voie de conséquence la production des établissements concernés. Cette pratique a eu tendance à se développer depuis quelques années. Il a donc été décidé à partir de 2013 de modifier le bilan en prenant en compte cette pratique. En raisonnant par opérations financées et non plus par prêts, le bilan rend mieux compte des logements effectivement financés et des ménages emprunteurs via le dispositif des prêts garantis. Cette présentation n'a pas d'impact sur les montants (globaux) de prêts garantis, par contre elle fiabilise les montants moyens par logement financé (i.e. opération) Les graphiques sur les taux d'intérêts réalisés dans le bilan sont quant à eux établis à partir du prêt le plus important en terme de montant. La durée est celle du prêt le plus long, et la date de l'offre est celle du premier prêt émis. Ainsi, ce prêt caractérise l'opération. Le taux nominal et le TEG d'une opération sont pondérés par le montant de chaque prêt participant à l'opération.

Le tableau ci-dessous montre les caractéristiques de l'ensemble des opérations PAS dans le neuf et dans l'ancien :

TABLEAU 4 – Ensemble des opération PAS en 2018 en France métropolitaine

	Nombre d'opérations	Coût moyen d'opération (€)	Taux d'intérêt nominal moyen	Durée moyenne
Dans le neuf	23 113	212 601	1,73	24 ans et 1 mois
Dans l'ancien	40 648	171 252	1,63	21 ans et 7 mois

2 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE POUR LA GENERATION 2018

2.1 L'ENSEMBLE DES OPERATIONS PAS DE LA GENERATION 2018

La génération 2018 compte 63 761 opérations financées par au moins un PAS (appelées dans ce qui suit « opération PAS ») en métropole pour un montant prêté global de 9,7 Mds d'euros. Fin 2018, le FGAS comptait 1 455 724 opérations PAS en Métropole pour un montant total de crédits de 150,5 Mds d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 16 février 2019).

TABLEAU 5 – Ensemble des opération PAS en 2018 en France métropolitaine

Génération du premier prêt mis en force	Nombre d'opérations PAS	Montant garanti (M€)
1993	8 791	341,1
1994	39 190	1 549,2
1995	37 258	1 584,1
1996	81 185	4 213,4
1997	66 776	3 909,4
1998	65 920	4 227,7
1999	70 577	5 010,1
2000	59 883	4 324,4
2001	51 646	3 906,2
2002	64 350	5 290,0
2003	60 802	5 389,6
2004	47 510	4 510,2
2005	48 142	4 985,7
2006	55 590	6 270,3
2007	30 506	3 554,4
2008	34 814	4 021,5
2009	50 948	6 194,3
2010	60 244	7 530,9
2011	51 741	6 512,8
2012	52 125	6 702,2
2013	60 783	8 048,6
2014	60 081	7 978,8
2015	73 405	10 498,0
2016	76 658	11 385,3
2017	83 038	12 940,5
2018	63 761	9 669,1
Total	1 455 724	150 548,0

Après avoir connu un pic en 2002 avec 64 350 opérations PAS, le nombre d'opérations mises en force (MEF) a décliné jusqu'en 2007 (30 506) pour augmenter de nouveau à 60 244 opérations PAS en 2010. En 2018, on compte 63 761 opérations PAS, en baisse de 23,2% par rapport à 2017 (83 038). La moyenne mensuelle en 2018 est de 5 313 opérations PAS mises en force (contre 6 920 en 2017) avec un maximum de 6 374 opérations en janvier 2018.

Pour la génération 2018, le montant moyen des prêts garantis est de 151 646 € (en baisse de 2,7% par rapport à 2017) pour un coût d'opération en baisse à 186 241 € (-0,8%), et une quotité globale de financement de 81,4% inférieure à celles de 2017 (83,0%).

Les emprunteurs ont un revenu mensuel moyen de 2 452 € en 2018, en baisse par rapport à 2017 (2 482 €).

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 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 ;

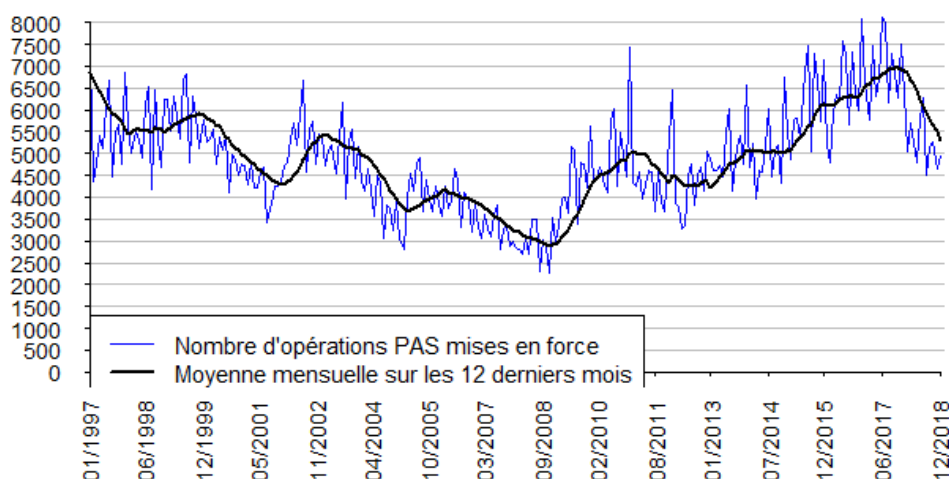


FIGURE 1 – MEF mensuelles des opérations PAS

- 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).

A propos des émissions d'opérations PAS en 2018, les chiffres sont encore très provisoires puisque les déclarations d'émission sont loin d'avoir été toutes reçues au 16/02/2019 (elles ne le sont qu'au fur et à mesure des mises en force). Il est probable que le nombre d'opérations PAS émises en 2018 sera en fait plus important que celui de 2017 à cause de ce décalage dans les déclarations.

A noter que pour 2017 il est possible qu'il y ait, à l'avenir, encore de légers ajustements (à la hausse).

2.1.1 Répartition des opérations PAS par établissement

Le Crédit Agricole est le premier distributeur de PAS, avec une part de marché (en montants) passant de 30,5% en 2017 à 34,0% en 2018 et un montant prêté en baisse de 16,7%, passant de 3 946 M€ à 3 286 M€. Le Crédit Foncier de France est en deuxième position avec une part de marché passant de 33,9% à 29,0%. Le passage du Crédit Agricole devant le Crédit Foncier de France en 2018 est sans doute lié à la fermeture de ce dernier annoncée à la mi-année 2018, même si elle n'a été effective en terme de distribution qu'à fin mars 2019. En troisième position, La Banque Postale atteint une part de marché de 17,0% (-2,0 points), devant le Crédit Mutuel qui passe de 7,6% à 9,1%. Le CIC est à 4,8% (+1,6 point) et est devant LCL à 2,3% (+1,1 point). Viennent ensuite les Caisses d'Epargne et les Banques populaires, avec respectivement 2,3% et 0,8% de part de marché.

Le groupe BPCE/Crédit Foncier distribue 32,0% des montants prêtés pour les opérations PAS

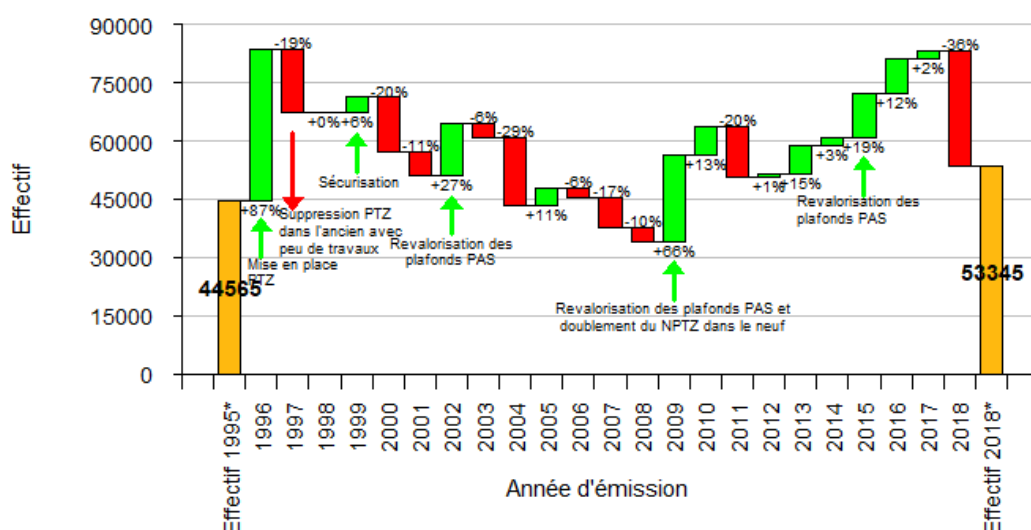


FIGURE 2 – Evolution des opérations PAS par année d'émission du premier prêt émis

(soit -5,3 points par rapport à 2017 avec un montant prêté en baisse de 35,9%), suivi par le groupe des autres établissements (0,7%, -0,4 point) et La Banque Postale (17,0%, -2,0 points). Le groupe Crédit Mutuel/CIC a une part de marché de 13,9%, avec un montant prêté en baisse de 3,4%.

Le montant moyen prêté est en baisse de 2,7% pour l'ensemble des établissements, les variations allant de -0,8% pour la Société Générale à +10,5% pour les Banques Populaires.

2.1.2 Répartition géographique des opérations PAS

La structure régionale des opérations PAS de la génération 2018 n'est pas modifiée par rapport à 2017. Avec 10 903 opérations en 2018, la région Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS sont les plus nombreuses (17,1% de l'ensemble des opérations PAS). La région Ile-de-France est la seconde région, elle représente 15,8% de l'ensemble des opérations PAS au titre de la génération 2018 (19,8% pour la génération 2017). Dans la région Occitanie, 6 681 opérations PAS sont recensées, soit 10,5% du total national (10,0% pour la génération 2017). Ainsi pour cette génération, les quatre premières régions concentrent à elles seules 53,3% de l'ensemble des opérations PAS pour 46,2% de la population française¹.

TABEAU 6 – Evolution des opérations PAS de la génération 2018 par région

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2018/2017	Décomposition de la variation	Part de la région (montants)
Auvergne-Rhône-Alpes	10 903	17,1%	-19,1%	+0,9 point	18,2%
Ile-de-France	10 072	15,8%	-38,7%	-4,0 points	19,4%
Occitanie	6 681	10,5%	-19,5%	+0,5 point	9,8%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	6 348	10,0%	-22,4%	+0,1 point	10,7%
Pays de la Loire	6 264	9,8%	-12,9%	+1,2 point	9,1%
Hauts-de-France	5 473	8,6%	-15,5%	+0,8 point	7,8%
Nouvelle-Aquitaine	4 444	7,0%	-23,0%	+0,0 point	6,1%
Grand Est	4 146	6,5%	-16,3%	+0,5 point	6,0%
Bretagne	2 592	4,1%	-20,8%	+0,1 point	3,5%
Normandie	2 325	3,6%	-30,5%	-0,4 point	3,3%
Centre-Val de Loire	2 035	3,2%	-24,3%	-0,0 point	2,8%
Bourgogne-Franche-Comté	1 885	3,0%	-17,0%	+0,2 point	2,4%
Corse	593	0,9%	-12,4%	+0,1 point	1,1%
Ensemble	63 761	100%	-23,2%		100%

La répartition géographique par montants place au premier rang la région Ile-de-France, avec 19,4%

1. Source: INSEE, recensement 2013.

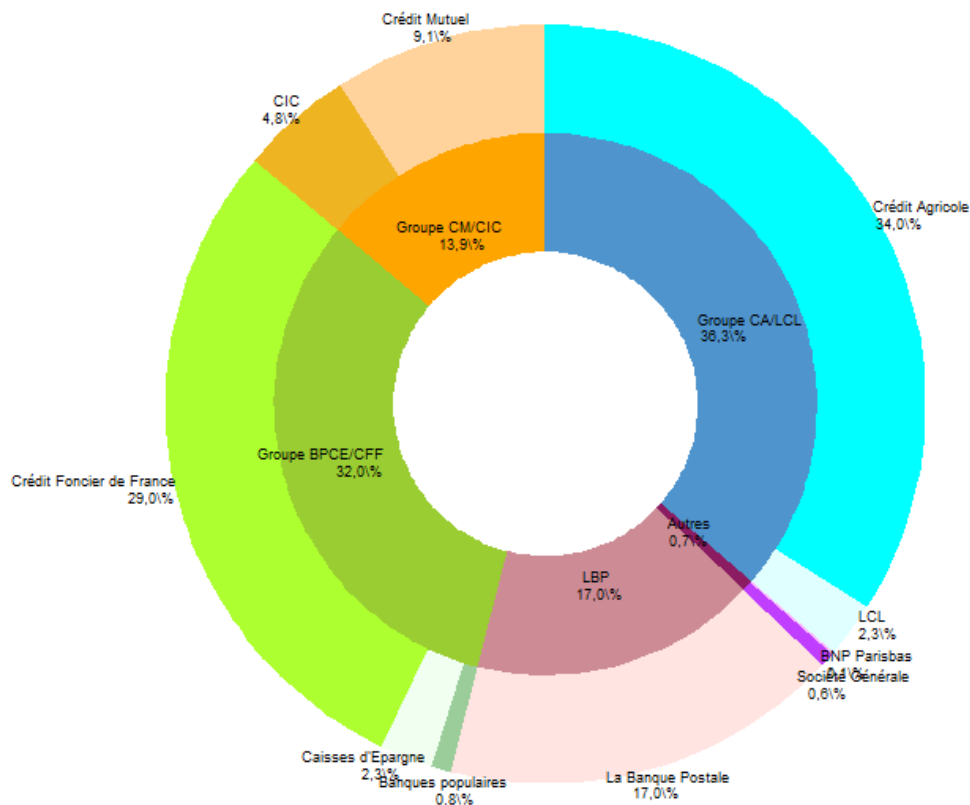


FIGURE 3 – Parts de marché (en montants) des établissements pour l'ensemble des opérations PAS et PTZG

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 Auvergne-Rhône-Alpes avec 18,2%, Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 10,7% et Occitanie avec 9,8% restent des régions importantes.

Quant au montant prêté moyen, il va de 120 916 € en Bourgogne-Franche-Comté à 185 926 € en Ile-de-France.

2.1.3 Caractéristiques des opérations PAS

Le montant moyen de l'opération est stable, passant de 187 770 € pour la génération 2017 à 186 241 € en 2018.

Le graphique ci-dessous montre la répartition en effectifs des opérations PAS selon le type d'opération depuis 2014. En 2018, la part du neuf pour atteint 36,2% (-2,4 points), tandis que la part de l'acquisition avec amélioration et de l'acquisition sans amélioration font respectivement +2,0 points et +0,5 point.

Cela se traduit par des effectifs en baisse de 28,1% dans le neuf, en baisse de 13,9% dans l'acquisition avec amélioration et en baisse de 22,4% dans l'acquisition sans amélioration.

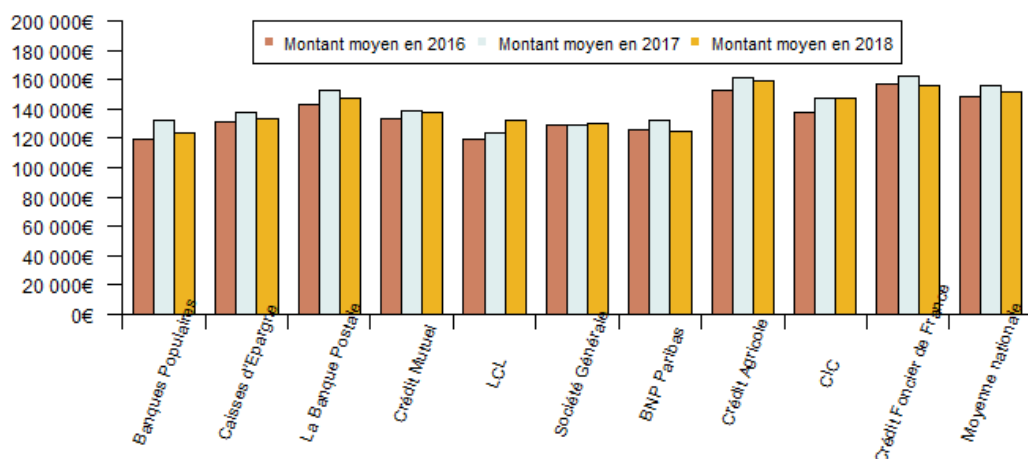


FIGURE 4 – Montant moyen prêté des opérations PAS par Etablissement de Crédit

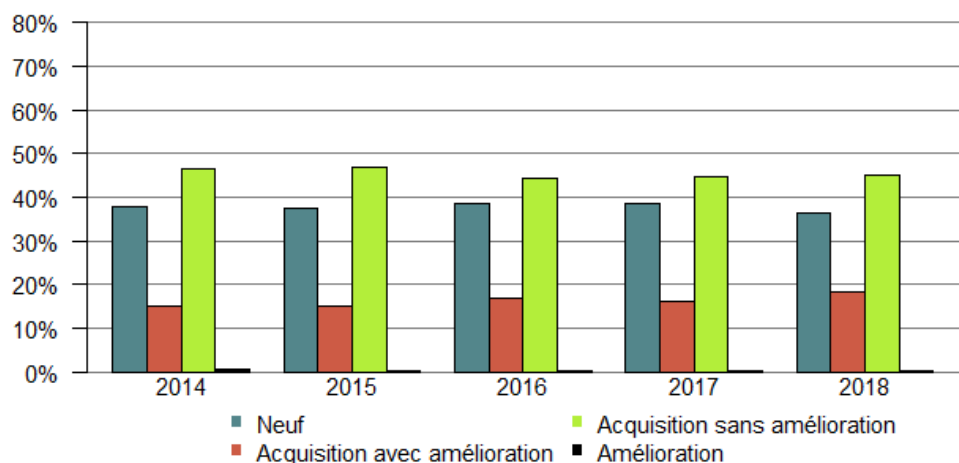


FIGURE 5 – Répartition selon le type d'opération par génération

TABLEAU 7 – Répartition des opérations PAS par type d'opération

	2016	2017	2018	Evolution 16/17	Evolution 17/18
Neuf	29636 (38,7%)	32134 (38,7%)	23113 (36,2%)	+8,4%	-28,1%
Acquisition avec amélioration	12867 (16,8%)	13537 (16,3%)	11653 (18,3%)	+5,2%	-13,9%
Acquisition sans amélioration	33930 (44,3%)	37148 (44,7%)	28833 (45,2%)	+9,5%	-22,4%
Amélioration	225 (0,3%)	219 (0,3%)	162 (0,3%)	-2,7%	-26,0%
Ensemble	76658 (100%)	83038 (100%)	63761 (100%)	+8,3%	-23,2%

Le montant moyen d'opération (annexe 1) est en hausse de 1,5% dans le neuf en 2018. Les coûts d'opération de l'acquisition avec amélioration, de l'acquisition sans amélioration et de l'amélioration seule sont respectivement stable, en baisse de 2,0% et en hausse de 8,8%. Comme les années précédentes, le neuf reste la catégorie la plus chère avec un coût moyen d'opération s'élevant à

212 601 € (209 472 € en 2017), suivi par l'acquisition seule à 174 372 € (177 922 € en 2017). Les améliorations seules et les acquisitions avec amélioration ont un coût moyen d'opération respectif de 80 430 € et 177 922 €.

S'agissant de la différenciation de l'Ile-de-France et de la province, le nombre d'opérations PAS au titre de la génération 2018 est en baisse de 38,7% en Ile-de-France et en baisse de 19,4% 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 35,5% en 2017 à 37,5% en 2018, alors qu'en province ces chiffres sont respectivement de 39,5% et 36,0%.

En zone A, on relève 14 560 opérations PAS alors que cet effectif est respectivement de 15 349 en zone B1, 12 521 en zone B2 et 21 331 en zone C.

TABLEAU 8 – Répartition des opérations PAS de la génération 2018 selon le type d'opération et la distinction Province/Ile-de-France

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	3 780 (37,5%)	19 333 (36,0%)	23 113 (36,2%)
Acquisition avec amélioration	361 (3,6%)	11 292 (21,0%)	11 653 (18,3%)
Acquisition sans amélioration	5 925 (58,8%)	22 908 (42,7%)	28 833 (45,2%)
Amélioration	6 (0,1%)	156 (0,3%)	162 (0,3%)
Ensemble	10 072 (100%)	53 689 (100%)	63 761 (100%)

Le montant moyen prêté de l'opération PAS est globalement en baisse de 2,7% par rapport à la génération 2017 pour un coût moyen d'opération stable.

TABLEAU 9 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS de la génération 2018

Coût (Montant)	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	250 708 € (213 860 €)	205 160 € (171 462 €)	212 601 € (178 396 €)
Acquisition avec amélioration	226 916 € (202 810 €)	162 716 € (140 177 €)	164 700 € (142 117 €)
Acquisition sans amélioration	211 336 € (167 155 €)	164 826 € (126 071 €)	174 372 € (134 514 €)
Amélioration	145 952 € (108 569 €)	85 246 € (68 497 €)	87 495 € (69 981 €)
Ensemble	226 634 € (185 926 €)	178 675 € (145 215 €)	186 241 € (151 646 €)

Le coût moyen d'opération et le montant prêté moyen demeurent nettement plus importants (respectivement de 26,8% et 28,0%) en Ile-de-France qu'en province. Concernant l'évolution de 2017 à 2018 en Ile-de-France, le montant moyen d'opération est en hausse de 1,0% : +3,1% dans le neuf, +2,4% dans l'acquisition avec amélioration et -1,1% dans l'acquisition sans amélioration. En province, le montant moyen d'opération est stable : +1,6% dans le neuf, +0,1% dans l'acquisition avec amélioration et +0,1% dans l'acquisition sans amélioration. S'agissant du montant moyen prêté, les variations toutes opérations confondues sont de +0,1% en Ile-de-France et -2,2% 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 222 174 € de montant moyen d'opération pour un montant moyen prêté de 175 966 €.

Dans les trois autres zones, le montant moyen d'opération se situe entre 161 853 € et 197 306 € pour un montant moyen prêté compris entre 136 452 € et 157 119 €.

Le montant moyen d'opération varie de 158 830 € pour les Caisses d'Epargne à 203 561 € pour BNP Paribas. Ces montants moyens d'opération sont en hausse pour BNP Paribas (+7,9%), LCL (+7,1%), le Crédit Mutuel (+0,9%), le Crédit Agricole (+0,9%), la Société Générale (+0,4%), et en baisse pour le CIC (-1,4%), le Crédit Foncier de France (-1,7%), La Banque Postale (-2,6%), les Caisses d'Epargne (-3,3%), les Banques Populaires (-3,3%).

La quotité moyenne de l'opération globale² se situe entre 61,5% pour BNP Paribas et 84,5% pour le Crédit Foncier de France. Elle est de 73,6% pour LCL, 75,6% pour les Banques Populaires, 77,4% pour La Banque Postale, 77,6% pour la Société Générale, 79,8% pour le Crédit Mutuel, 82,1% pour le Crédit Agricole, 82,5% pour le CIC et 83,9% pour les Caisses d'Epargne.

Au vu des déclarations reçues, les prêts complémentaires (Prêts Epargne Logement, Prêts Sociaux, Prêts 1%) ne seraient présents que dans 4,5% des opérations PAS de la génération 2018 et compte tenu des montants déclarés, il en découlerait un taux d'apport personnel se situant autour de 18,0%.

Pour cette raison, la quotité moyenne de l'opération est à prendre sous beaucoup de réserve, cf. également développement à la section 2.3.3.

On note que la quotité évolue à -1,6 point pour l'ensemble des opérations PAS par rapport à la génération 2017, -0,8 point en Ile-de-France et -1,8 point en Province. La quotité en Province est globalement plus faible par rapport à celle d'Ile-de-France : dans l'acquisition avec amélioration (-3,2 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 (-1,7 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 84,3%, suivie par les zones B2, B1 et A avec respectivement 82,6%, 79,6% et 79,2% de quotité.

TABLEAU 10 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS de la génération 2018

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	85.3%	83.6%	83.9%
Acquisition avec amélioration	89.4%	86.1%	86.3%
Acquisition sans amélioration	79.1%	76.5%	77.1%
Amélioration	74.4%	80.4%	80.0%
Ensemble	82.0%	81.3%	81.4%

Le graphique ci-dessous présente l'évolution des TEG des opérations pondérées par les montants de chaque prêt de l'opération et les durées correspondent à la durée du prêt le plus long.

Une baisse des taux avec une durée du prêt plutôt stable, permet in fine d'assurer une bonne solvabilité aux acquéreurs pour un montant de PAS plus élevé.

On remarque à compter de fin 2008 une baisse brutale de la durée moyenne initiale des PAS à taux variable pour atteindre progressivement le même niveau que les durées des PAS à taux fixe. On peut penser qu'après la crise de 2008, les établissements ont souhaité réduire le risque avec une réduction des durées initiales pour disposer d'une marge supplémentaire d'ajustement de la durée pour maintenir la mensualité constante en cas de hausse des taux. Les durées des opérations PAS à taux fixe deviennent supérieures à celles des opérations à taux variables. L'année 2012 marque un écart plus important entre la durée moyenne des opérations PAS à taux variable et celle des opérations à taux fixes qui depuis reste plus faible. Fin 2018 les durées se confondent presque.

Le TEG moyen des opérations PAS à taux fixes se confond avec le TEG moyen des crédits à taux fixes de 1998 à 2008. A partir de 2009, on aperçoit un écart, qui tend à se resserrer depuis. Le TEG moyen des crédits à taux variables est souvent supérieur à celui des opérations PAS.

Le taux nominal constant moyen des opérations PAS à taux fixes, dans l'ensemble, diminue passant de 1,68% en 2017 à 1,66% en 2018.

Les variations du taux nominal constant moyen sont modérées en valeur absolue mais importantes en valeur relative entre 2017 et 2018 : +3 points de base dans le neuf, -3 points de base dans l'acquisition avec amélioration, -4 points de base dans l'acquisition seule et +0 points de base dans l'amélioration seule.

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...)

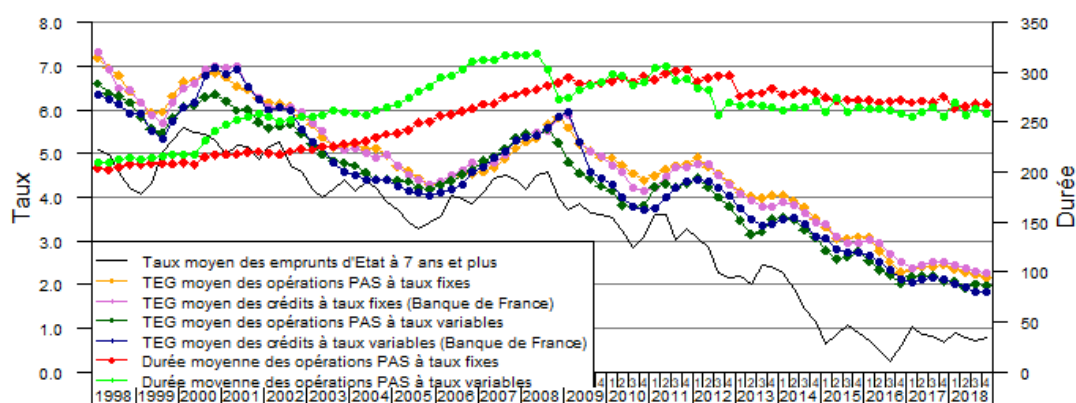


FIGURE 6 – Evolution des taux d'intérêt et des durées des opérations PAS par trimestre d'émission

S'agissant du type d'acquisition, 2018 présente des taux pour les opérations dans l'ancien de 1,56% dans l'amélioration, 1,61% dans l'acquisition seule, et 1,66% dans l'acquisition avec amélioration pour 1,73% 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 6 mois en 2018.

TABLEAU 11 – Durée moyenne des opérations PAS à taux fixe (en mois)

	2016	2017	2018
Neuf	292	290	289
Acquisition avec amélioration	270	272	272
Acquisition sans amélioration	254	256	254
Amélioration	191	195	209
Ensemble	271	271	270

La proportion de PAS à taux révisable 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 :

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 2018, la part des opérations PAS à taux révisables émis atteint 0,7% avec des taux en baisse par rapport à 2017 (0,77% contre 0,80% pour l'OAT et -0,17% contre -0,15% pour l'Euribor 1 an).

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 longs.

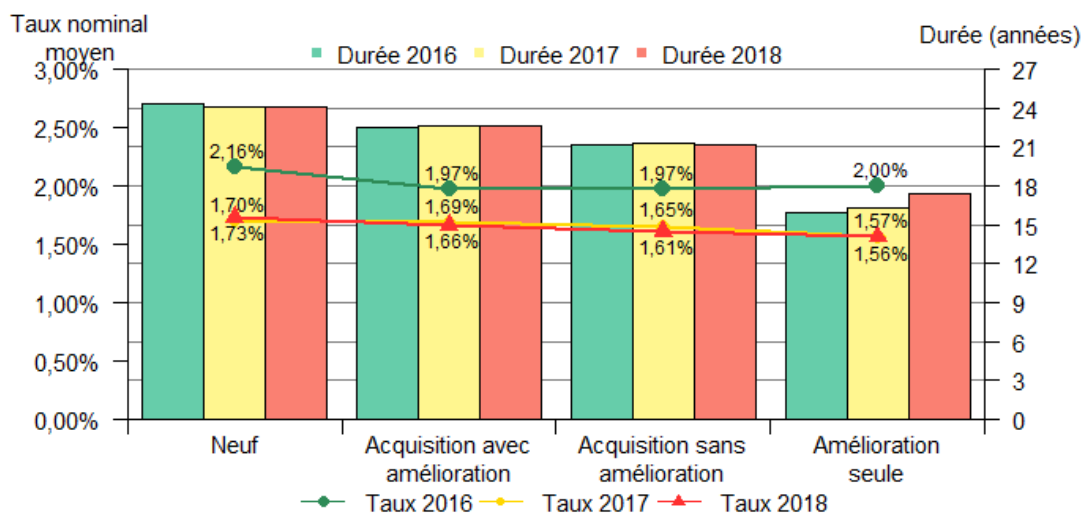


FIGURE 7 – Evolution des opérations PAS (à taux fixes)

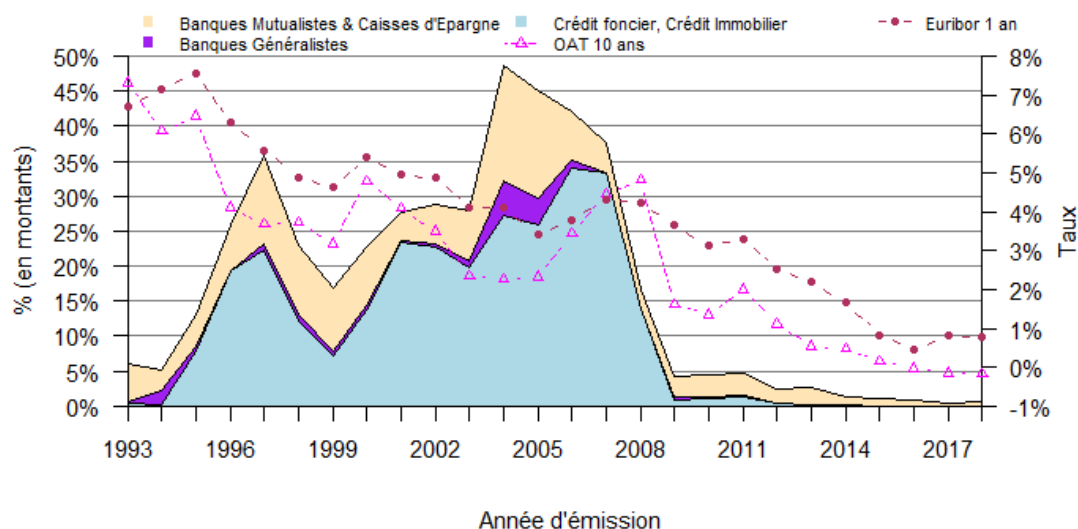


FIGURE 8 – Evolution par année d'émission de la proportion (en montant) de PAS à taux révisibles selon le réseau de distribution

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

La part des opérations à taux révisibles est en moyenne de 0,7% en 2018 contre 0,6% en 2017. Pour les opérations PAS d'une durée de 13 à 17 ans, la part atteint son maximum de 1,1%, pour les opérations d'une durée de plus de 25 ans, la proportion atteint son minimum à 0,1%.

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

Quel que soit le type de taux, la durée des PAS continue de baisser : 23 ans et 4 mois en 2014, 22 ans et 11 mois en 2015, 22 ans et 7 mois en 2016, 22 ans et 7 mois en 2017 et 22 ans et 6 mois en 2018.

L'évolution de la durée entre 2017 et 2018 est comparable aussi bien en Ile-de-France qu'en province.

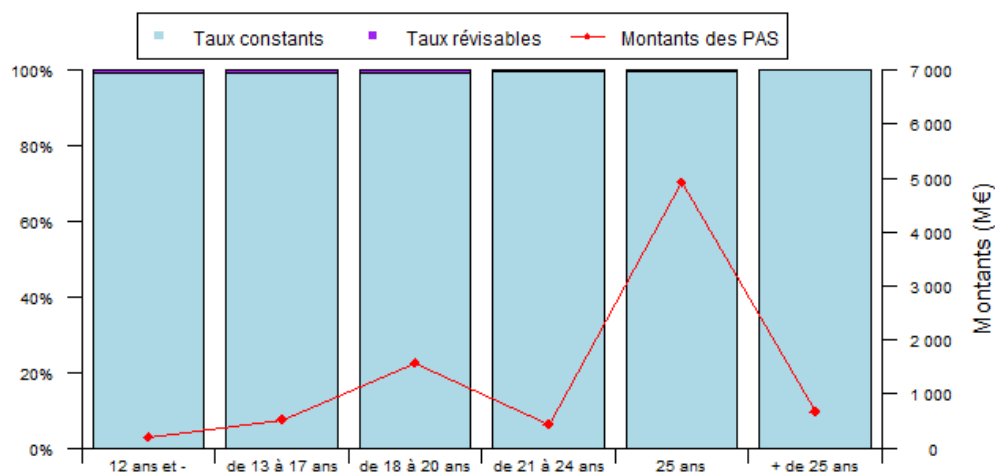


FIGURE 9 – Part des taux constants/taux révisables par tranche de durée sur les opérations PAS de la génération 2018

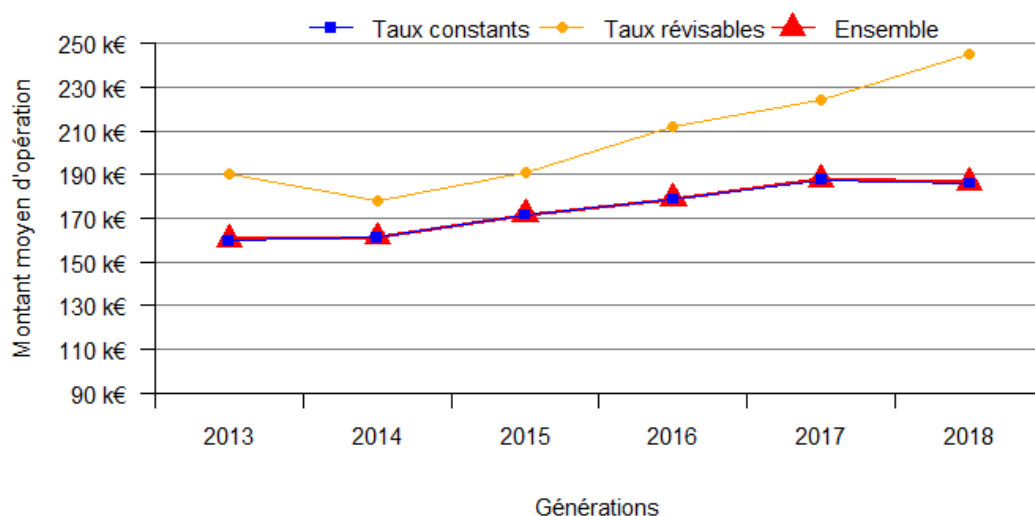


FIGURE 10 – Evolution du montant moyen d'opération selon le type de taux

On remarque que la durée d'emprunt dans le neuf est en baisse de 1 mois, et que pour l'amélioration seule, l'acquisition sans amélioration et l'acquisition avec amélioration, elle est respectivement en hausse de 14 mois, en baisse de 2 mois et stable par rapport à 2017

La durée moyenne reste toujours plus longue en Ile-de-France avec 23 ans et 2 mois contre 22 ans et 4 mois en province.

Selon le type d'opération, la durée moyenne d'emprunt en Ile-de-France connaît les variations suivantes entre 2017 et 2018 : +0,0 mois dans le neuf, +1,0 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 24 ans et 1 mois. Dans l'ancien, la durée moyenne d'emprunt est plus courte à 21 ans et 7 mois.

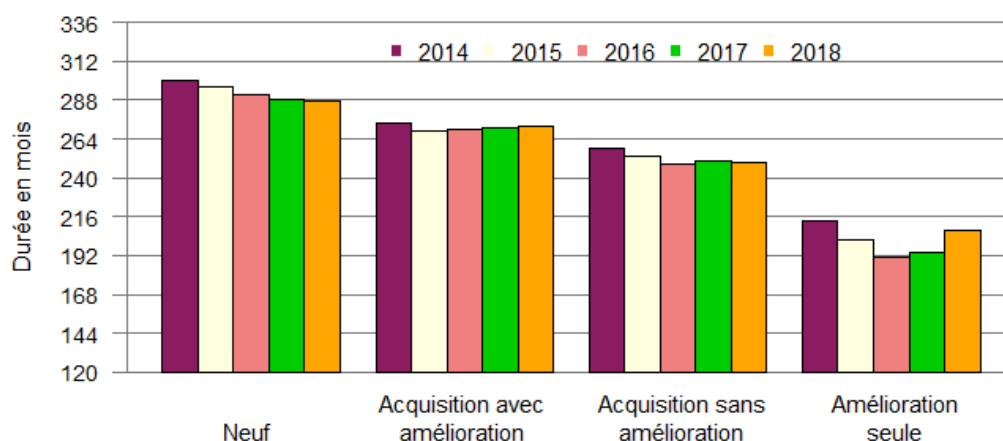


FIGURE 11 – Durée des opérations PAS en Province

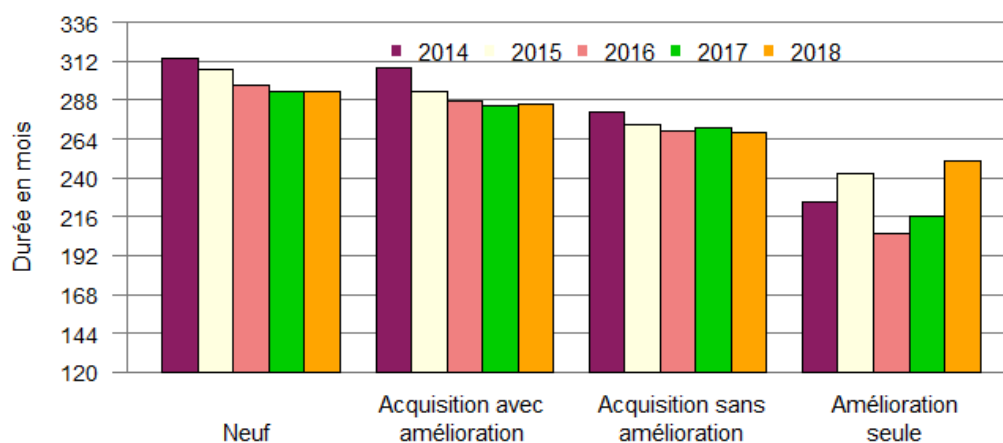


FIGURE 12 – Durée des opérations PAS en Ile-de-France

2.1.4 Caractéristiques des ménages

Etant donné que les opérations PAS seuls représentent 65% des opérations PAS dans leur ensemble, les caractéristiques des ménages concernés suivent les mêmes tendances. On se reportera donc à la section 2.2.4 ci-après.

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

2.1.5 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS

2.1.5.1 Déclarations des EC et Estimation par la SGFGAS

En analysant l'éligibilité à l'APL pour l'ensemble des opérations financées par au moins un prêt PAS, l'écart entre les déclarations brutes et celles estimées se creuse à partir de 2008, ce phénomène est également observable dans l'analyse des opérations PAS et PTZ et celles des PAS seuls.

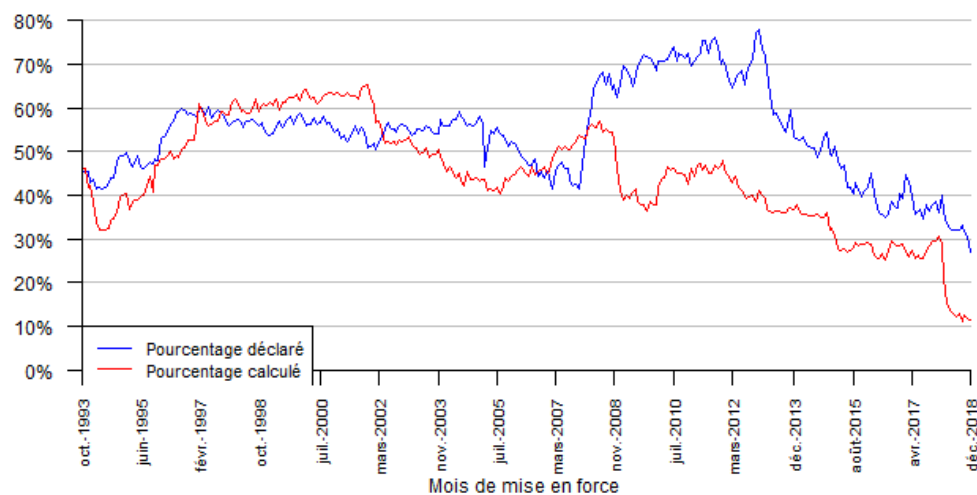


FIGURE 13 – Éligibilité des opérations PAS à l'APL : Déclarations brutes vs Estimation

2.1.5.2 Analyse par prêts et analyse par opération

L'analyse par opération permet de mettre en évidence par ailleurs que, l'évaluation de l'éligibilité à l'APL prêt par prêt sous estimait la véritable éligibilité de l'emprunteur en ce sens que le montant prêté utilisé pour l'estimation, ne tenait pas compte de l'ensemble des autres prêts PAS finançant la même opération.

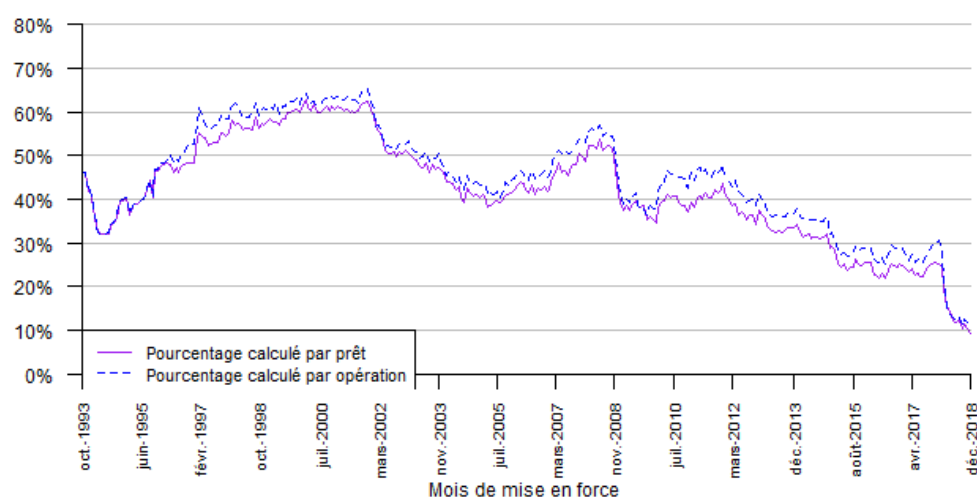


FIGURE 14 – Éligibilité des opérations PAS à l'APL : Prêts vs Opérations

2.2 L'ENSEMBLE DES OPERATIONS PAS SEULS DE LA GENE- RATION 2018

La génération 2018 compte 41 301 opérations financées par des PAS seuls (appelées dans ce qui suit « opération PAS seuls ») en métropole pour un montant prêté global de 5,7 Mds d'euros. Fin 2018, le FGAS comptait 1 455 724 opérations PAS en Métropole pour un montant total de crédits de 150,5 Mds d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 16 février 2019).

TABLEAU 12 – Ensemble des opération PAS en 2018 en France métropolitaine

Génération du premier prêt mis en force	Nombre d'opérations PAS	Montant garanti (M€)
1993	8 791	341,1
1994	39 190	1 549,2
1995	34 104	1 386,0
1996	37 637	1 560,6
1997	23 842	1 037,3
1998	23 946	1 207,5
1999	24 363	1 397,3
2000	20 433	1 184,4
2001	18 352	1 117,6
2002	28 886	2 050,6
2003	29 270	2 306,3
2004	22 175	1 922,9
2005	15 224	1 450,0
2006	14 060	1 446,4
2007	6 856	746,6
2008	7 227	765,4
2009	7 473	791,3
2010	7 174	787,6
2011	9 064	999,9
2012	26 666	3 072,9
2013	41 380	4 949,0
2014	40 488	4 808,8
2015	48 505	6 351,5
2016	46 773	6 262,6
2017	51 134	7 255,1
2018	41 301	5 747,5
Total	674 314	62 495,6

Après avoir connu un pic en 2003 avec 29 270 opérations PAS seuls, le nombre d'opérations mises en force (MEF) a décru jusqu'en 2010 (7 174) pour augmenter de nouveau à 48 505 opérations PAS en 2015. En 2018, on compte 41 301 opérations PAS seuls, en baisse de 19,2% par rapport à 2017 (51 134). La moyenne mensuelle en 2018 est de 3 442 opérations PAS seuls mises en force (contre 4 261 en 2017) avec un maximum de 4 474 opérations en juillet 2018.

Pour la génération 2018, le montant moyen des prêts garantis est de 139 162 € (en baisse de 1,9% par rapport à 2017) pour un coût d'opération en baisse à 178 772 € (-1,0%), et une quotité globale de financement de 77,8% inférieure à celles de 2017 (78,6%).

Les emprunteurs ont un revenu mensuel moyen de 2 406 € en 2018, en baisse par rapport à 2017 (2 471 €).

2.2.1 Répartition des opérations PAS seuls par établissement

Le Crédit Agricole est le premier distributeur de PAS, avec une part de marché (en montants) passant de 28,0% en 2017 à 32,2% en 2018 et un montant prêté en baisse de 8,8%, passant de 2 031 M€ à 1 853 M€. Le Crédit Foncier de France est en deuxième position avec une part de marché

passant de 30,8% à 25,1%. On observe le même passage du Crédit Agricole devant le Crédit Foncier de France pour les mêmes raisons que pour les opérations PAS en général exposées plus haut. En troisième position, La Banque Postale atteint une part de marché de 20,3% (-3,2 points), devant le Crédit Mutuel qui passe de 7,1% à 9,0%. Le CIC est à 5,7% (+2,1 points) et est devant LCL à 3,9% (+1,8 point). Viennent ensuite les Caisses d'Epargne et les Banques populaires, avec respectivement 1,9% et 0,9% de part de marché.

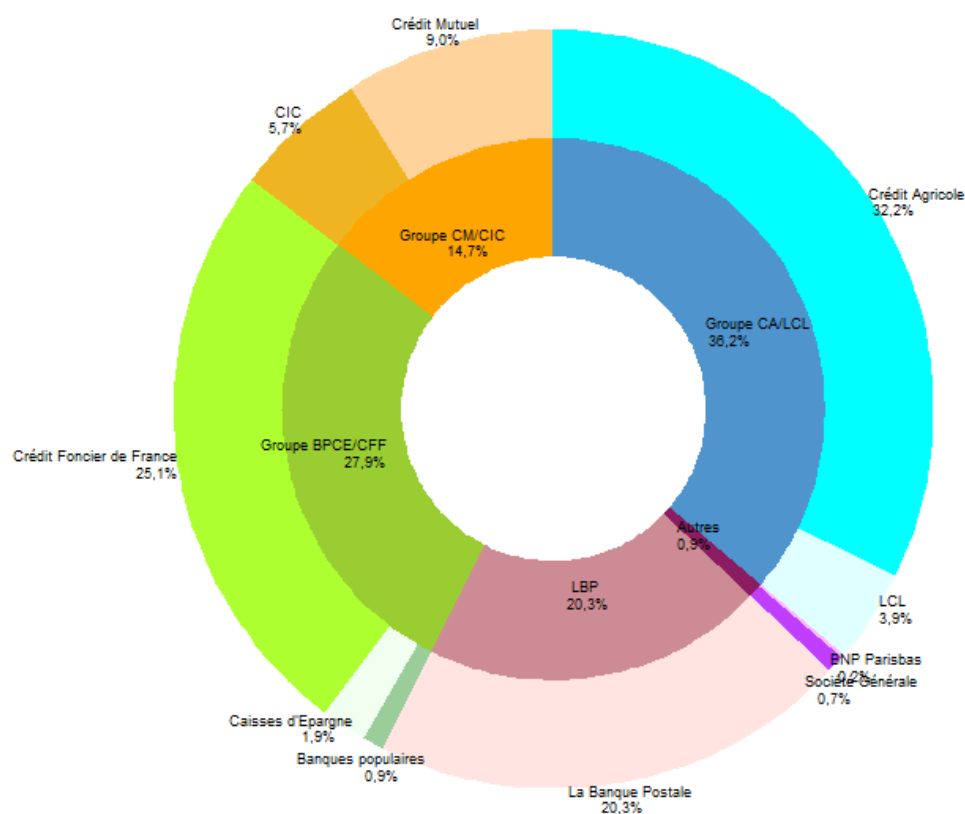


FIGURE 15 – Parts de marché (en montants) des établissements pour l'ensemble des opérations PAS seuls

Le groupe BPCE/Crédit Foncier distribue 27,9% des montants prêtés pour les opérations PAS (soit -5,9 points par rapport à 2017 avec un montant prêté en baisse de 34,7%), suivi par le groupe des autres établissements (0,9%, -0,8 point) et La Banque Postale (20,3%, -3,2 points). Le groupe Crédit Mutuel/CIC a une part de marché de 14,7%, avec un montant prêté en hausse de 8,4%.

Le montant moyen prêté est en baisse de 1,9% pour l'ensemble des établissements, les variations allant de +2,0% pour la Société Générale à +14,1% pour les Banques Populaires.

2.2.2 Répartition géographique des opérations PAS seuls

La structure régionale des opérations PAS seuls de la génération 2018 n'est pas modifiée par rapport à 2017. Avec 6 850 opérations en 2018, la région Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS seuls sont les plus nombreuses (16,6% de l'ensemble des opérations PAS seuls). La région Ile-de-France est la seconde région, elle représente 16,3% de l'ensemble des opérations

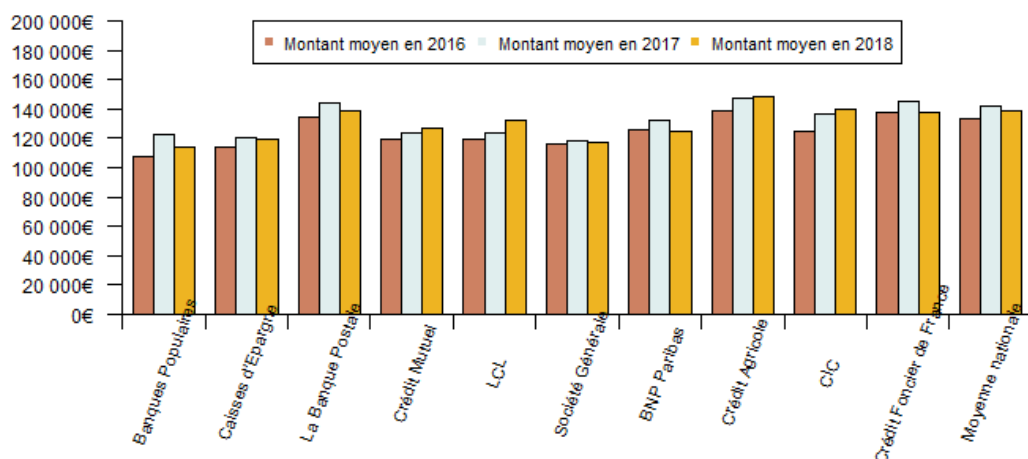


FIGURE 16 – Montant moyen prêté des opérations PAS seuls par établissement de Crédit

PAS seuls au titre de la génération 2018 (21,5% pour la génération 2017). Dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, 4 743 opérations PAS seuls sont recensées, soit 11,5% du total national (11,2% pour la génération 2017). Ainsi pour cette génération, les quatre premières régions concentrent à elles seules 54,4% de l'ensemble des opérations PAS seuls pour 46,2% de la population française ⁴.

TABLEAU 13 – Evolution des opérations PAS seuls de la génération 2018 par région

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2018/2017	Décomposition de la variation	Part de la région (montants)
Auvergne-Rhône-Alpes	6 850	16,6%	-15,2%	+0,8 point	17,8%
Ile-de-France	6 724	16,3%	-38,8%	-5,2 points	19,9%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 743	11,5%	-17,4%	+0,3 point	12,6%
Occitanie	4 167	10,1%	-14,4%	+0,6 point	9,3%
Pays de la Loire	3 896	9,4%	-4,9%	+1,4 point	8,9%
Hauts-de-France	3 886	9,4%	-10,8%	+0,9 point	8,6%
Grand Est	2 803	6,8%	-10,8%	+0,6 point	6,1%
Nouvelle-Aquitaine	2 741	6,6%	-12,5%	+0,5 point	5,6%
Bretagne	1 354	3,3%	-19,2%	+0,0 point	2,8%
Normandie	1 312	3,2%	-24,3%	-0,2 point	2,7%
Centre-Val de Loire	1 310	3,2%	-15,3%	+0,1 point	2,6%
Bourgogne-Franche-Comté	1 243	3,0%	-17,2%	+0,1 point	2,3%
Corse	272	0,7%	0,7%	+0,1 point	0,7%
Ensemble	41 301	100%	-19,2%		100%

La répartition géographique par montants place au premier rang la région Ile-de-France, avec 19,9% des montants prêtés pour les opérations PAS seuls. Cela s'explique à la fois par des coûts d'opération et des quotités d'endettement plus élevées. Les régions Auvergne-Rhône-Alpes avec 17,8%, Provence-Alpes-Côte d'Azur avec 12,6% et Occitanie avec 9,3% restent des régions importantes.

Quant au montant prêté moyen, il va de 107 856 € en Bourgogne-Franche-Comté à 170 195 € en Ile-de-France.

2.2.3 Caractéristiques des opérations PAS seuls

Le montant moyen de l'opération est en baisse de 1,0%, passant de 180 609 € pour la génération 2017 à 178 772 € en 2018. Ceci est sans doute dû à la quasi suppression de l'APL à compter du 1er janvier 2018 (ne subsiste plus que dans l'ancien en zone sociale 3).

4. Source: INSEE, recensement 2013.

Le graphique ci-dessous montre la répartition en effectifs des opérations PAS seuls selon le type d'opération depuis 2014. En 2018, la part du neuf pour atteint 10,1% (+0,7 point), tandis que la part de l'acquisition avec amélioration et de l'acquisition sans amélioration font respectivement +2,4 points et -3,1 points.

Cela se traduit par des effectifs en baisse de 12,8% dans le neuf, en baisse de 9,4% dans l'acquisition avec amélioration et en baisse de 22,7% dans l'acquisition sans amélioration.

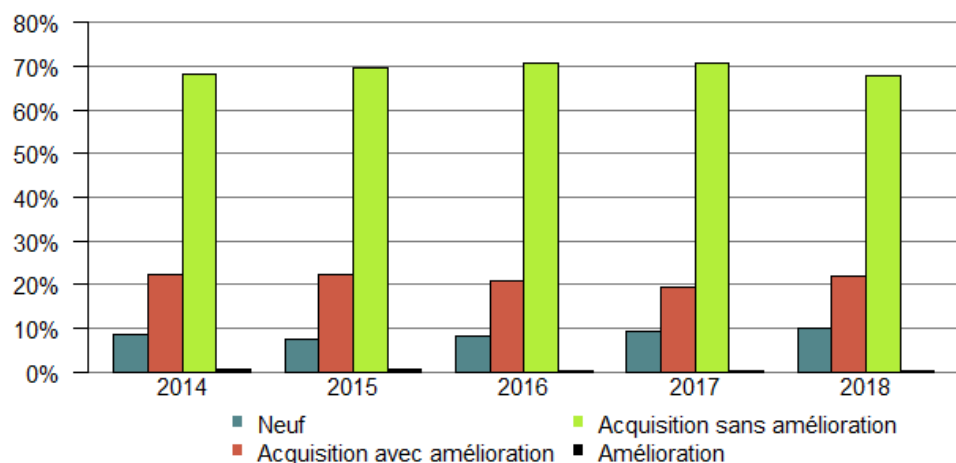


FIGURE 17 – Répartition selon le type d'opération par génération

TABEAU 14 – Répartition des opérations PAS seuls par type d'opération

	2016	2017	2018	Evolution 16/17	Evolution 17/18
Neuf	3863 (8,3%)	4773 (9,3%)	4161 (10,1%)	+23,6%	-12,8%
Acquisition avec amélioration	9702 (20,7%)	9938 (19,4%)	9000 (21,8%)	+2,4%	-9,4%
Acquisition sans amélioration	32986 (70,5%)	36207 (70,8%)	27980 (67,7%)	+9,8%	-22,7%
Amélioration	222 (0,5%)	216 (0,4%)	160 (0,4%)	-2,7%	-25,9%
Ensemble	46773 (100%)	51134 (100%)	41301 (100%)	+9,3%	-19,2%

Le montant moyen d'opération (annexe 7) est stable dans le neuf en 2018. Les coûts d'opération de l'acquisition avec amélioration, de l'acquisition sans amélioration et de l'amélioration seule sont respectivement en hausse de 1,3%, en baisse de 2,0% et en hausse de 8,0%. Comme les années précédentes, le neuf reste la catégorie la plus chère avec un coût moyen d'opération s'élevant à 225 956 € (226 459 € en 2017), suivi par l'acquisition seule à 175 268 € (178 824 € en 2017). Les améliorations seules et les acquisitions avec amélioration ont un coût moyen d'opération respectif de 80 500 € et 178 824 €.

S'agissant de la différenciation de l'Ile-de-France et de la province, le nombre d'opérations PAS seuls au titre de la génération 2018 est en baisse de 38,8% en Ile-de-France et en baisse de 13,9% 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 6,3% en 2017 à 9,5% en 2018, alors qu'en province ces chiffres sont respectivement de 10,2% et 10,2%.

En zone A, on relève 10 481 opérations PAS seuls alors que cet effectif est respectivement de 10 121 en zone B1, 8 059 en zone B2 et 12 640 en zone C.

TABLEAU 15 – Répartition des opérations PAS seuls de la génération 2018 selon le type d'opération et la distinction Province/Ile-de-France

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	642 (9,5%)	3 519 (10,2%)	4 161 (10,1%)
Acquisition avec amélioration	322 (4,8%)	8 678 (25,1%)	9 000 (21,8%)
Acquisition sans amélioration	5 754 (85,6%)	22 226 (64,3%)	27 980 (67,7%)
Amélioration	6 (0,1%)	154 (0,4%)	160 (0,4%)
Ensemble	6 724 (100%)	34 577 (100%)	41 301 (100%)

Le montant moyen prêté de l'opération PAS est globalement en baisse de 1,9% par rapport à la génération 2017 pour un coût moyen d'opération en baisse de 1,0%.

TABLEAU 16 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS seuls de la génération 2018

Coût (Montant)	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	256 383 € (172 015 €)	220 454 € (154 868 €)	225 956 € (157 514 €)
Acquisition avec amélioration	230 576 € (206 092 €)	167 257 € (142 189 €)	169 516 € (144 475 €)
Acquisition sans amélioration	212 229 € (168 047 €)	165 713 € (126 599 €)	175 268 € (135 123 €)
Amélioration	145 952 € (108 569 €)	84 629 € (67 955 €)	86 928 € (69 478 €)
Ensemble	217 236 € (170 195 €)	171 310 € (133 127 €)	178 772 € (139 162 €)

Le coût moyen d'opération et le montant prêté moyen demeurent nettement plus importants (respectivement de 26,8% et 27,8%) en Ile-de-France qu'en province. Concernant l'évolution de 2017 à 2018 en Ile-de-France, le montant moyen d'opération est stable : -2,5% dans le neuf, +2,6% dans l'acquisition avec amélioration et -1,1% dans l'acquisition sans amélioration. En province, le montant moyen d'opération est stable : +0,1% dans le neuf, +1,7% dans l'acquisition avec amélioration et +0,1% dans l'acquisition sans amélioration. S'agissant du montant moyen prêté, les variations toutes opérations confondues sont de -1,6% en Ile-de-France et -0,2% 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 214 297 € de montant moyen d'opération pour un montant moyen prêté de 163 445 €.

Dans les trois autres zones, le montant moyen d'opération se situe entre 150 599 € et 191 352 € pour un montant moyen prêté compris entre 121 185 € et 146 197 €.

Le montant moyen d'opération varie de 146 883 € pour les Caisses d'Epargne à 203 561 € pour BNP Paribas. Ces montants moyens d'opération sont en hausse pour BNP Paribas (+7,9%), LCL (+7,1%), le Crédit Mutuel (+2,4%), le Crédit Agricole (+1,4%), et en baisse pour le CIC (-0,4%), la Société Générale (-1,3%), les Caisses d'Epargne (-1,8%), le Crédit Foncier de France (-2,9%), La Banque Postale (-3,0%), les Banques Populaires (-3,8%).

La quotité moyenne de l'opération globale⁵ se situe entre 61,5% pour BNP Paribas et 81,4% pour les Caisses d'Epargne. Elle est de 71,8% pour les Banques Populaires, 73,6% pour LCL, 74,9% pour la Société Générale, 74,9% pour La Banque Postale, 76,5% pour le Crédit Mutuel, 78,6% pour le Crédit Foncier de France, 79,8% pour le Crédit Agricole et 80,8% pour le CIC.

Au vu des déclarations reçues, les prêts complémentaires (Prêts Epargne Logement, Prêts Sociaux, Prêts 1%) ne seraient présents que dans 3,6% des opérations PAS seuls de la génération 2018 et compte tenu des montants déclarés, il en découlerait un taux d'apport personnel se situant autour de 21,7%.

Pour cette raison, la quotité moyenne de l'opération est à prendre sous beaucoup de réserve, cf. également développement à la section 2.3.3.

5. 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...)

On note que la quotité évolue à -0,7 point pour l'ensemble des opérations PAS seuls par rapport à la génération 2017, -1,1 point en Ile-de-France et -0,5 point en Province. La quotité en Province est globalement plus faible par rapport à celle d'Ile-de-France : dans l'acquisition avec amélioration (-4,4 points par rapport à l'Ile-de-France), pour l'acquisition sans amélioration (-2,8 points par rapport à l'Ile-de-France) et pour le neuf (+3,2 points par rapport à l'Ile-de-France).

En s'intéressant aux zones, on remarque que la quotité des opérations PAS seuls est la plus élevée en Zone C avec 80,5%, suivie par les zones B2, B1 et A avec respectivement 78,8%, 76,4% et 76,3% de quotité.

TABLEAU 17 – Coût moyen d'opération et montant moyen prêté des opérations PAS seuls de la génération 2018

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	67.1%	70.2%	69.7%
Acquisition avec amélioration	89.4%	85.0%	85.2%
Acquisition sans amélioration	79.2%	76.4%	77.1%
Amélioration	74.4%	80.3%	79.9%
Ensemble	78.3%	77.7%	77.8%

Le graphique ci-après montre que l'évolution des TEG des opérations PAS seuls a été similaire à celle des taux des prêts immobiliers libres jusqu'à fin 2006. Le mécanisme du FGAS a permis à la clientèle « sociale » du PAS de bénéficier de conditions de taux globalement aussi avantageuses que l'ensemble des bénéficiaires de crédit.

On constate cependant depuis 2009 un écart entre le TEG moyen des PAS seuls au sein des opérations PAS seuls à taux fixes et celui des crédits « libres » qui peuvent être dus à des écarts de durée (les statistiques sur la durée des prêts résidentiels immobiliers en France ne sont pas assez précises pour confirmer), cependant cet écart tend à se resserrer à partir de 2014.

On rappelle qu'une baisse des taux avec une durée du prêt plutôt stable, permet in fine d'assurer une bonne solvabilité aux acquéreurs pour un montant global prêté plus élevé. Le graphique ci-dessous présente l'évolution des taux d'intérêt et des durées des prêts ayant le montant prêté le plus élevé, dans chacune des opérations PAS seuls, les taux d'intérêts sont ici pondérés par les montants prêtés.

On remarque à compter de fin 2011 une hausse de la durée moyenne des PAS seuls à taux variables et une diminution durant le dernier trimestre 2012. Avant 2008 la durée moyenne des PAS seuls à taux variable s'écarte par rapport à celle des PAS seuls à taux fixes en restant supérieure, à partir de 2011 le schéma s'inverse mais avec un écart plus faible jusque fin 2012.

Le TEG moyen des opérations PAS seuls à taux fixes se confond avec le TEG moyen des crédits à taux fixes de 1998 à 2008. A partir de 2009, on aperçoit un écart, qui tend à se resserrer depuis. Le TEG moyen des crédits à taux variables est souvent supérieur à celui des opérations PAS seuls.

Le taux nominal constant moyen des opérations PAS seuls à taux fixes, dans l'ensemble, diminue passant de 1,67% en 2017 à 1,63% en 2018.

Les variations du taux nominal constant moyen sont modérées en valeur absolue mais importantes en valeur relative entre 2017 et 2018 : -2 points de base dans le neuf, -4 points de base dans l'acquisition avec amélioration, -4 points de base dans l'acquisition seule et +0 points de base dans l'amélioration seule.

S'agissant du type d'acquisition, 2018 présente des taux pour les opérations dans l'ancien de 1,56% dans l'amélioration, 1,61% dans l'acquisition seule, et 1,68% dans l'acquisition avec amélioration pour 1,66% dans le neuf.

En moyenne sur l'ensemble des opérations, la durée des PAS seuls à taux fixe baisse de 1 mois et se situe désormais à 21 ans et 5 mois en 2018.

TABLEAU 18 – Durée moyenne des opérations PAS à taux fixe (en mois)

	2016	2017	2018
Neuf	255	254	252
Acquisition avec amélioration	267	268	269
Acquisition sans amélioration	254	256	254
Amélioration	190	195	208
Ensemble	256	258	257

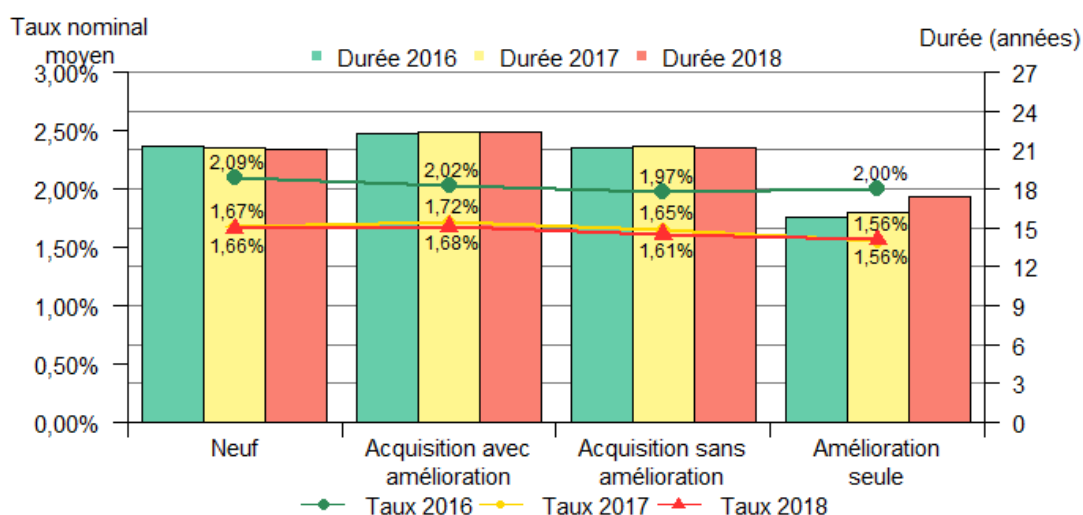


FIGURE 18 – Evolution des opérations PAS seuls (à taux fixes)

La proportion de PAS à taux révisable par année d'émission⁶ selon les principaux réseaux de distribution est mise en regard de l'évolution de l'OAT 10 ans au cours du temps :

La part des PAS (en montants) à taux révisable a connu deux phases de progression depuis 1993 : entre 1994 et 1997 d'abord, puis un pic en 2001 et 2004. Le recul a ensuite été très rapide. La baisse des taux et la détérioration de la conjoncture économique qui n'est pas propice aux emprunts et aux prises de risque (crise financière et économique, augmentation du chômage...) influencent le choix de l'emprunteur qui opte pour un prêt à taux fixe, perçu comme moins risqué.

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

La part des opérations à taux révisables est en moyenne de 0,9% en 2018 contre 0,7% en 2017. Pour les opérations PAS seuls d'une durée de 13 à 17 ans, la part atteint son maximum de 1,1%, pour les opérations d'une durée de plus de 25 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) :

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

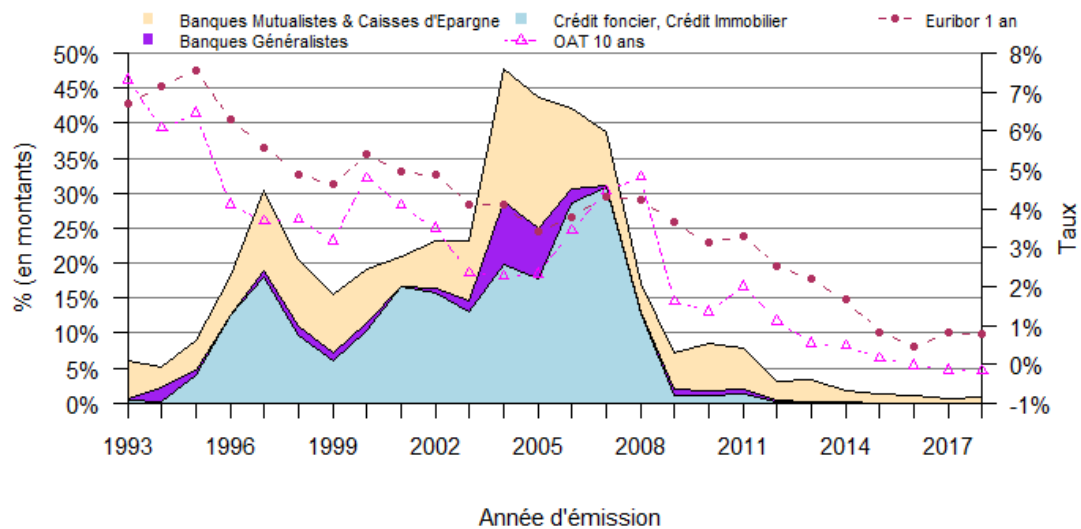


FIGURE 19 – Evolution par année d’émission de la proportion (en montant) de PAS à taux révisibles selon le réseau de distribution

Quelle que soit le type de taux, la durée des opérations PAS seuls continue de baisser : 22 ans et 1 mois en 2014, 21 ans et 9 mois en 2015, 21 ans et 4 mois en 2016, 21 ans et 6 mois en 2017 et 21 ans et 5 mois en 2018.

L’évolution de la durée entre 2017 et 2018 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 que pour l’amélioration seule, l’acquisition sans amélioration et l’acquisition avec amélioration, elle est respectivement en hausse de 14 mois, en baisse de 2 mois et en hausse de 1 mois par rapport à 2017

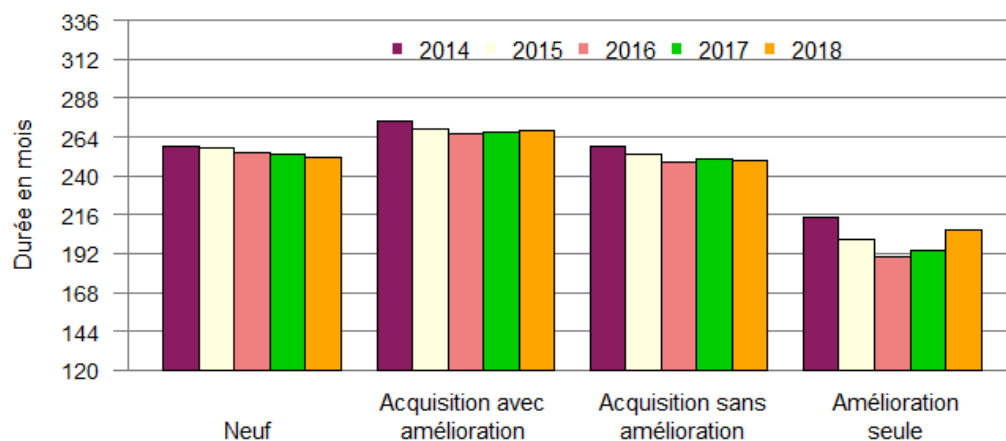


FIGURE 20 – Durée des opérations PAS seuls en Province

La durée moyenne reste toujours plus longue en Ile-de-France avec 22 ans et 4 mois contre 21 ans et 2 mois en province.

Selon le type d’opération, la durée moyenne d’emprunt en Ile-de-France connaît les variations suivantes entre 2017 et 2018 : +1,0 mois dans le neuf, +1,0 mois dans l’acquisition avec amélioration,

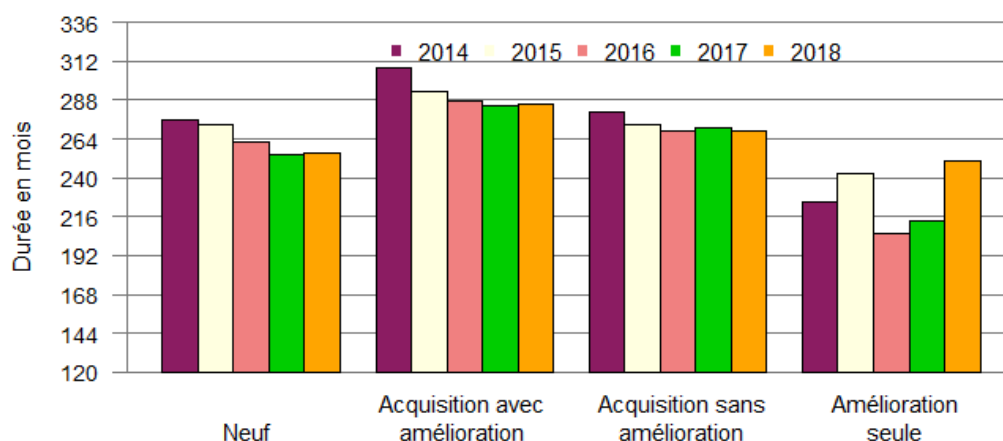


FIGURE 21 – Durée des opérations PAS seuls en Ile-de-France

-2,0 mois dans l'acquisition sans amélioration. La durée moyenne d'emprunt la plus longue reste dans le neuf avec 21 ans et 0 mois. Dans l'ancien, la durée moyenne d'emprunt est plus courte à 21 ans et 5 mois.

2.2.4 Caractéristiques des ménages

Le revenu mensuel moyen de l'année N⁷ des ménages bénéficiaires d'une opération PAS seuls a augmenté en 2018 pour atteindre 2 406€ (-2,6% par rapport à 2017 après -1,1% en 2017 par rapport à 2016)

TABEAU 19 – Revenu mensuel moyen des bénéficiaires d'un PAS seul en euros

	2016	2017	2018	Evolution 16/17	Evolution 17/18
Neuf	2 873	2 786	2 762	-3,0%	-0,9%
Acquisition avec amélioration	2 346	2 315	2 288	-1,3%	-1,1%
Acquisition sans amélioration	2 487	2 461	2 383	-1,0%	-3,2%
Amélioration seule	2 904	3 124	2 774	+7,6%	-11,2%
Ensemble	2 500	2 471	2 406	-1,1%	-2,6%

En distinguant les revenus par type d'opération, ils ont évolué comme suit : -0,9% pour le neuf, -1,1% pour l'acquisition avec amélioration, -3,2% pour l'acquisition sans amélioration et -11,2% 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 2 mois et le montant prêté de 4 ans et 10 mois. Le neuf est le type d'opération le plus cher (6 ans et 10 mois), suivie par l'acquisition avec amélioration (6 ans et 2 mois), l'acquisition sans amélioration (6 ans et 2 mois) et l'amélioration seule (2 ans et 7 mois). Les montants moyens prêtés sont les plus forts dans l'acquisition avec amélioration (5 ans et 3 mois), le neuf (4 ans et 9 mois) et l'acquisition sans amélioration (4 ans et 9 mois) ; il est logiquement le plus faible pour l'amélioration seule (2 ans et 1 mois).

7. Le calcul du revenu mensuel moyen de l'année N a été effectué, de fait, sur un échantillon de taille relativement réduite (seulement 51% des déclarations en 2018), 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.

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 56,0% des opérations. En y ajoutant les professions intermédiaires, cela donne 76,1% des opérations. En 2018, on constate une hausse par rapport à 2017 des agriculteurs (respectivement de +9,5%).

TABLEAU 20 – Evolution de la CSP des emprunteurs bénéficiaires d'opérations PAS seuls

	2016	2017	2018	Evolution 16/17	Evolution 17/18
agriculteurs	283 (0,6%)	306 (0,6%)	335 (0,8%)	+8,1%	+9,5%
artisans et commerçants	1 528 (3,3%)	1 785 (3,5%)	1 776 (4,3%)	+16,8%	-0,5%
cadres	5 813 (12,4%)	7 141 (14,0%)	5 227 (12,7%)	+22,8%	-26,8%
professions intermédiaires	9 965 (21,3%)	11 210 (21,9%)	8 321 (20,1%)	+12,5%	-25,8%
employés	16 370 (35,0%)	17 792 (34,8%)	14 372 (34,8%)	+8,7%	-19,2%
ouvriers	9 958 (21,3%)	10 088 (19,7%)	8 743 (21,2%)	+1,3%	-13,3%
retraités	1 423 (3,0%)	1 688 (3,3%)	1 639 (4,0%)	+18,6%	-2,9%
inactifs	1 433 (3,1%)	1 124 (2,2%)	888 (2,2%)	-21,6%	-21,0%
Ensemble	46 773 (100%)	51 134 (100%)	41 301 (100%)	+9,3%	-19,2%

Le coût d'opération estimé en mois de revenus varie selon la CSP de 5 ans et 8 mois pour les ouvriers à 7 ans et 3 mois pour les artisans et commerçants. Pour les catégories les plus représentées, il équivaut à 6 ans et 4 mois pour les employés, 6 ans et 2 mois pour les professions intermédiaires, 6 ans et 4 mois pour les cadres. Pour les ouvriers, le montant prêté de l'opération PAS seuls est d'environ 4 ans et 9 mois de revenus, mais pour les agriculteurs et les retraités, il est respectivement de 5 ans et 7 mois et de 2 ans et 9 mois.

Pour l'ensemble des emprunteurs le revenu est en baisse de 2,6% en 2018 par rapport à 2017. Les variations vont de +0,1% pour les retraités à -22,8% 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 (53,9% de l'ensemble, dont 30,5% pour les personnes seules), en hausse par rapport à 2017 (53,4% de l'ensemble dont 30,3% pour les personnes seules). Ainsi, la part des ménages de 3 personnes et plus diminue (46,1% des opérations contre 46,6% en 2017). La classe la plus représentée est celle des personnes seules (53,9% des opérations), suivie par les ménages de 2 personnes (23,3%) et des ménages de 3 personnes (18,9%).

Le nombre moyen de personnes par ménage sur l'ensemble des opérations de la génération 2018 est de 2,56 contre 2,56 en 2017. Il est plus faible dans l'ancien (2,62 personnes pour l'acquisition avec amélioration, 2,47 personnes pour l'acquisition seule et 3,00 pour l'amélioration seule) que dans le neuf (2,97 personnes). L'investissement dans le neuf est plus marqué pour les ménages de 3 personnes et plus (13,3%) tandis que les petits ménages (1 et 2 personnes) réalisent des opérations encore plus largement dans l'ancien (92,7%).

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 13% pour les ménages de 4 ou 5 personnes mais elle n'est que de 6,1% pour les ménages de 1 personne. Les acquisitions avec amélioration concernent environ 21,8% des opérations quel que soit le nombre de personnes du foyer.

TABLEAU 21 – Répartition des effectifs par taille de ménage et par type d'opération en 2018

Taille du ménage	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Amélioration	Ensemble
Personne seule	764 (18,4%)	2 562 (28,5%)	9 244 (33,0%)	38 (23,8%)	30,5%
2 personnes	858 (20,6%)	2 100 (23,3%)	6 652 (23,8%)	29 (18,1%)	23,3%
3 personnes	918 (22,1%)	1 786 (19,8%)	5 075 (18,1%)	26 (16,2%)	18,9%
4 personnes	1 103 (26,5%)	1 587 (17,6%)	4 390 (15,7%)	36 (22,5%)	17,2%
5 personnes	396 (9,5%)	703 (7,8%)	1 873 (6,7%)	24 (15,0%)	7,3%
6 personnes et plus	122 (2,9%)	262 (2,9%)	746 (2,7%)	7 (4,4%)	2,8%
Ensemble	4 161 (100%)	9 000 (100%)	27 980 (100%)	160 (100%)	100%
Moyenne du nombre de personnes	2,97	2,62	2,47	3,00	2,56

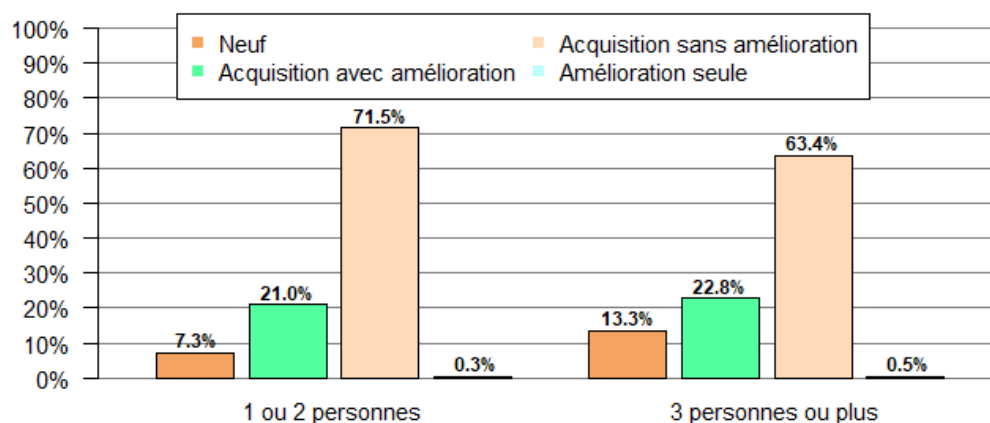


FIGURE 22 – Opérations réalisées par taille de ménage en 2018

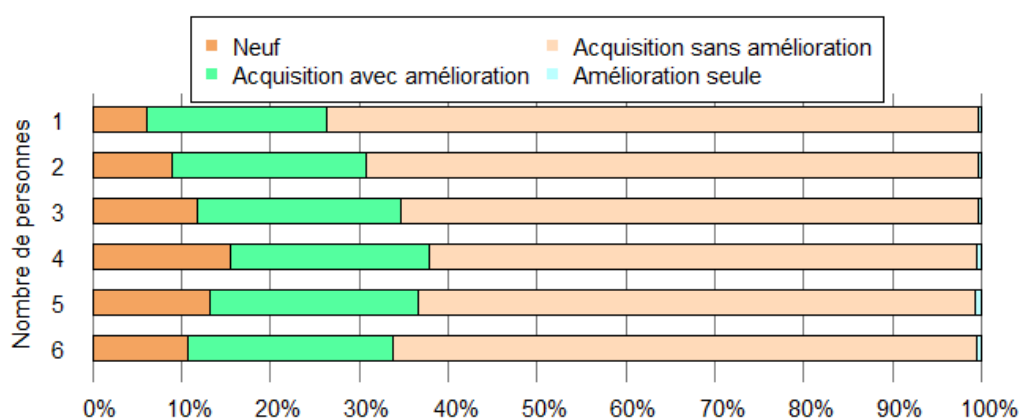


FIGURE 23 – Répartition des opérations en 2018 selon le nombre de personnes du ménage

Les revenus moyens croissent avec le nombre de personnes qui composent le ménage. La décomposition de l'évolution du revenu mensuel moyen entre 2018 et 2017 par taille de ménage montre que les ménages de 5 personnes ont un revenu moyen en plus forte baisse : -3,7% suivie des ménages de 6 personnes et plus (-3,1%). Si le coût moyen d'opération est en baisse de 1,0% dans l'ensemble, c'est surtout pour les ménages de 5 personnes que la baisse est la plus importante (-2,46%). A l'inverse pour les ménages de 1 personne, la variation est de -0,09%. Au regard du montant moyen prêté, les ménages de 5 personnes ont la plus forte baisse (-2,8%).

Les personnes seules s'engagent dans des opérations représentant 6 ans et 2 mois de revenus (soit +1 mois par rapport à 2017) avec un PAS équivalent à 4 ans et 8 mois (+0 mois). Toujours pour cette catégorie de ménages, le maximum du coût est atteint pour le neuf où il représente 7 ans et 4 mois de revenus. Pour les ménages de 2 personnes, ces ratios sont respectivement 5 ans et 11 mois et 4 ans et 7 mois. Les opérations des ménages de 3 personnes et plus valent entre 5 ans et 8 mois et 6 ans et 6 mois de revenus avec des montants de PAS valant entre 4 ans et 7 mois et 5 ans et 1 mois.

La quotité du PAS augmente avec la taille du ménage (de 75,0% pour une personne seule à 82,3% pour les ménages de 6 personnes et plus).

La répartition des PAS de la génération 2018 selon la situation familiale (Annexe 12) est dans la continuité des générations précédentes. La majorité des emprunteurs vivent en couple, et représentent 53,3% des ménages (-0,6 point par rapport à 2017), contre 46,7% de ménages célibataires.

Les montants moyens d'opération progressent que cela soit pour les emprunteurs vivant en couple ou les célibataires (respectivement -1,0% et -0,5%). Le revenu des emprunteurs est en baisse de 2,6% en moyenne pour l'ensemble, atteignant respectivement -2,9% et -1,5% 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. 23,9% 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 61,6% 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.

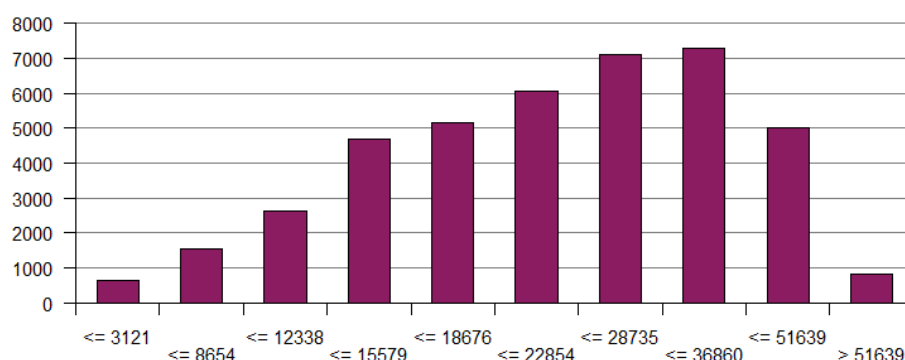


FIGURE 24 – Nombre d'opérations PAS seuls en métropole par décile de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux

La répartition selon les déciles de revenu fiscal des propriétaires occupants est également inégale. 73,9% 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 7,5% des emprunteurs. Cette répartition est toutefois logique compte tenu de la vocation sociale des PAS.

2.2.5 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS

2.2.5.1 Déclarations des EC et Estimation par la SGFGAS

Depuis 2008, une élévation inhabituelle du taux de ménages emprunteurs déclarés présumés bénéficiaires de l'APL au moment de l'offre de prêt a été mise en évidence. Une étude détaillée portant sur les anomalies constatées a montré qu'un certain nombre d'établissements de crédit déclarent systématiquement l'ensemble de leurs emprunteurs PAS éligibles à l'APL. Ce constat reste valable en raisonnant par opération (ensemble des prêts PAS finançant la même opération), comme l'illustre le graphique suivant qui compare aux déclarations brutes, le résultat d'un calcul conventionnel par lequel l'évaluation de l'éligibilité à l'APL est obtenue en estimant le montant d'APL auquel aurait droit un emprunteur en fonction d'un certain nombre de critères: l'estimation réduit nettement le pourcentage des opérations éligibles.

2.2.5.2 Analyse par prêts et analyse par opération

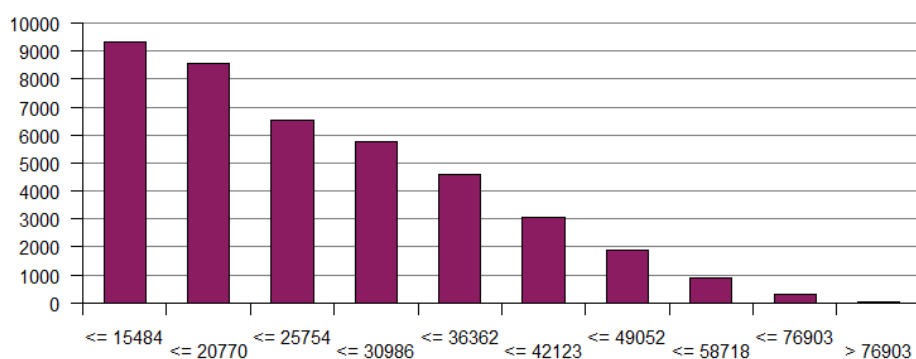


FIGURE 25 – Nombre d’opérations PAS seuls en métropole par décile de revenu fiscal des propriétaires occupants

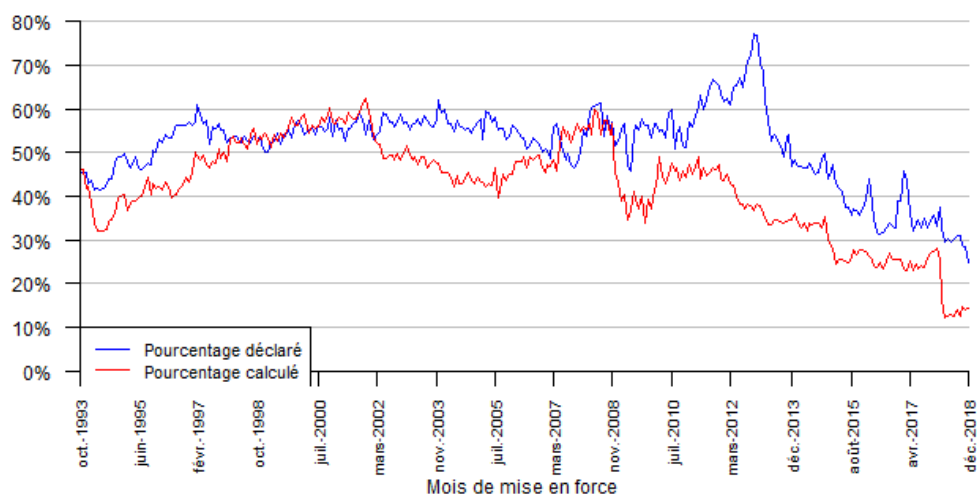


FIGURE 26 – Eligibilité des opérations PAS seuls à l’APL : Déclarations brutes vs Estimation

L’évaluation de l’éligibilité à l’APL prêt par prêt sous estimait souvent la véritable éligibilité de l’emprunteur.

2.3 LES OPERATIONS COMBINANT PAS ET PRETS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2018

La comparaison entre les opérations financées par des PTZ garantis et des PTZ non garantis met en relief des différences nettes :

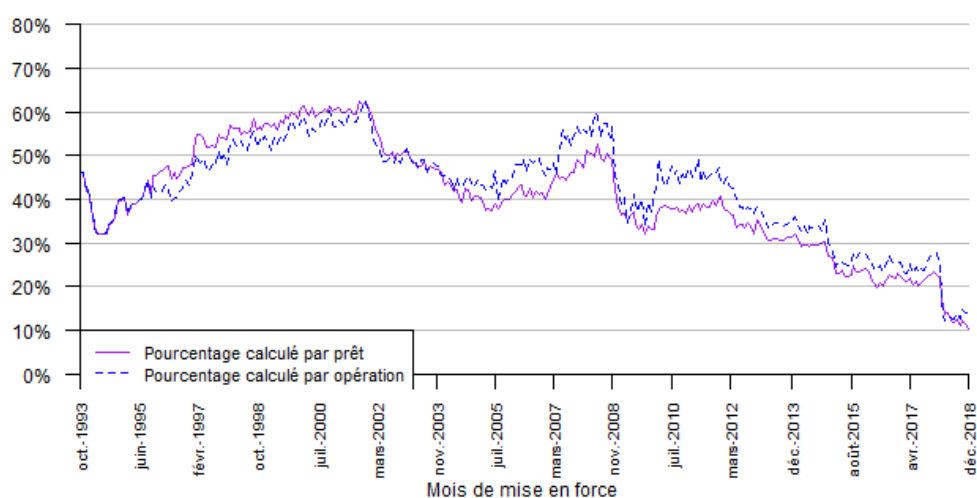


FIGURE 27 – Eligibilité des opérations PAS seuls à l'APL : Prêts vs Opérations

TABEAU 22 – Comparaison entre PTZ garantis et non garantis dans la base PTZ

Opérations avec...	PTZ garantis	PTZ non garantis
Nombre de personnes dans le foyer	2,7	2,4
Net imposable année de référence	23 929 €	24 701 €
Montant total de l'opération	201 351 €	195 542 €
Surface habitable	89,7	93,1
Montant du PTZ	60 282 €	57 031 €
Montant du crédit d'impôt	16 411 €	14 547 €
Durée totale du prêt à taux zéro	269,4	263,6
Durée de la période 1 du prêt à taux zéro	124,0	111,5
% amorti en période 1	0,0	0,0
Montant des autres prêts	76 745 €	77 095 €
Montant total du prêt principal	106 613 €	109 593 €
Taux nominal du prêt principal	1,78	1,68
TEG du prêt principal	2,42	2,34
Durée totale du prêt principal (en mois)	262,5	266,1
Montant d'aide personnelle mensuel moyen	24,4	6,4
Taux d'apport personnel	9%	5%

La génération 2018 compte 22 449 opérations financées par au moins un PAS (appelées dans ce qui suit « opération PAS ») en métropole pour un montant prêté global de 3,9 Mds d'euros. Fin 2018, le FGAS comptait 781 150 opérations PAS en Métropole pour un montant total de crédits de 88 Mds d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 16 février 2019).

Le développement qui suit porte sur les opérations associant PAS et PTZ. On recense 22 449

opérations combinant un ou plusieurs prêts PAS à un prêt à 0% garanti pour la génération 2018. Ils représentent 35,2% en effectifs et 40,5% en montants de la production totale de l'ensemble des opérations PAS de la génération 2018.

TABLEAU 23 – Ensemble des opération PAS et PTZG en 2018 en France métropolitaine

Génération du premier prêt mis en force	Nombre d'opérations PAS et PTZG	Montant garanti (M€)
1993	0	0,0
1994	0	0,0
1995	3 154	198,1
1996	43 548	2 652,9
1997	42 934	2 872,2
1998	41 974	3 020,3
1999	46 214	3 612,8
2000	39 450	3 139,9
2001	33 294	2 788,7
2002	35 464	3 239,4
2003	31 532	3 083,3
2004	25 335	2 587,2
2005	32 918	3 535,6
2006	41 530	4 823,9
2007	23 650	2 807,8
2008	27 587	3 256,1
2009	43 475	5 403,0
2010	53 063	6 742,3
2011	42 676	5 512,7
2012	25 426	3 625,1
2013	19 347	3 092,6
2014	19 523	3 161,0
2015	24 861	4 141,4
2016	29 862	5 120,0
2017	31 884	5 682,7
2018	22 449	3 920,0
Total	781 150	88 019,2

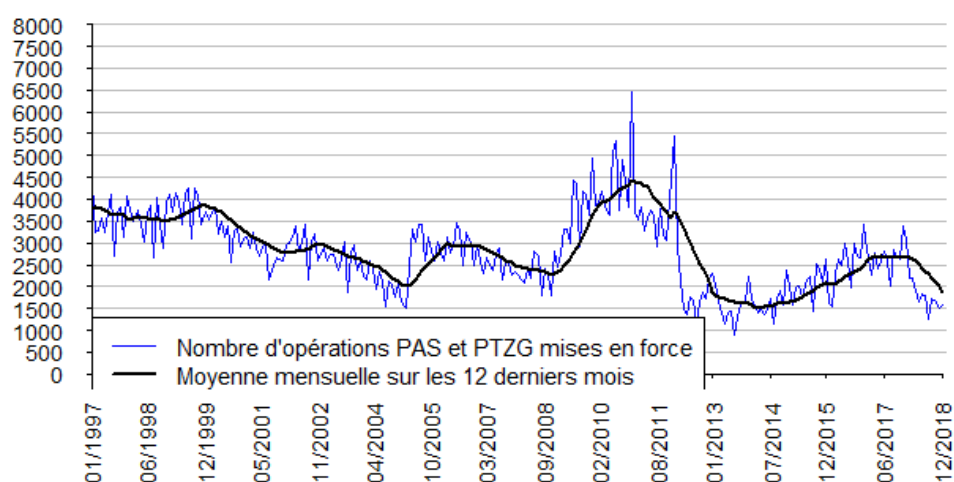


FIGURE 28 – MEF mensuelles des opérations PAS et PTZG

Pour la génération 2018, le montant moyen prêté pour une opération combinant PAS et prêt à 0% garanti est de 174 620 € (en baisse de 2,0% par rapport à 2017) pour un coût d'opération en augmentation à 199 998 € (+0,4%), et une quotité globale de financement de 87,3% inférieure à celles de 2017 (89,4%).

Les emprunteurs ont un revenu mensuel moyen de 2 540 € en 2018, en hausse par rapport à 2017 (2 499 €).

Comme pour les PAS, les réformes ont entraîné des variations significatives de la production des opérations PAS et PTZG (pour mémoire on laisse de côté la suppression de la déductibilité des intérêts des emprunts fin 1996 dans le neuf et fin 1997 dans l'ancien, puisque dès l'origine du PTZ, fin 1995, le cumul des deux avantages était interdit) :

- 1999 (sécurisation) avec une augmentation de 9%
- 2001 (revalorisation des plafonds PAS), dont l'effet n'est observé qu'en 2002 avec une hausse de 36%
- 2005 (création du NPTZ) avec +34%
- 2008 (revalorisation des plafonds PAS) et 2009 (doublement du NPTZ dans le neuf) qui occasionnent une production en nette progression avec +80%.
- La baisse considérable du nombre d'opérations PAS et PTZG : -27% en 2011, -46% en 2012 et -26% en 2013 s'explique pour sa part par le durcissement des conditions d'éligibilité recentrage du PTZ+ sur les opérations dans le neuf « performant » accompagné d'une réduction (suppression de la 6ème et dernière tranche) des plafonds de ressources qui avaient déjà été réinstaurés en 2012.
- L'alignement des plafonds de ressources des prêts garantis sur ceux des PTZ au 1er octobre 2014.
- 2016 : Ouverture du PTZ ancien sous condition de travaux à l'ensemble des communes
- 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 de la zone C en PTZ)

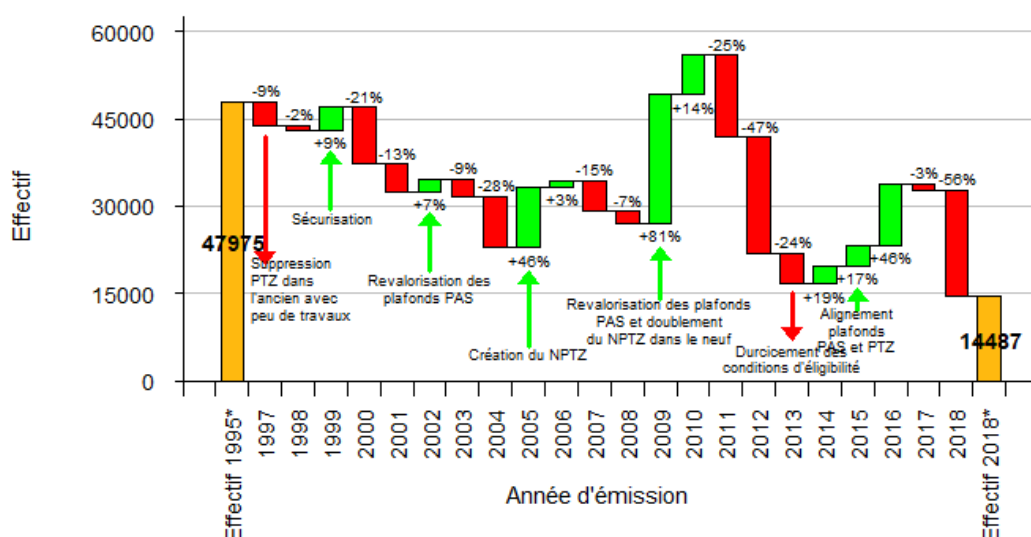


FIGURE 29 – Evolution des opérations PAS et PTZG par année d'émission du premier prêt émis

Les chiffres sur les émissions de PTZ garantis en 2018 sont encore très provisoires puisque les déclarations sont loin d'avoir été toutes reçues au 16/02/2019 (elles ne le sont qu'au fur et à mesure des mises en force). Il est possible voire probable que la baisse ne soit, au moins en partie, due qu'à un déficit temporaire de déclarations. A noter que pour 2017 également il est possible qu'il y ait, à l'avenir, encore de légers ajustements.

2.3.1 Répartition des opérations PAS et PTZG par établissement

Le Crédit Agricole est le premier distributeur d'opérations PAS et PTZG, avec une part de marché (en montants) passant de 33,7% en 2017 à 36,6% en 2018 et un montant prêté en baisse de 25,2%, passant de 1 915 M€ à 1 433 M€. Le Crédit Foncier de France est en deuxième position avec une part de marché passant de 37,8% à 34,7%. Le Crédit Agricole détrône le Crédit Foncier de France en 2018 pour les mêmes raisons que celles évoqués précédemment pour les opérations PAS en général. En troisième position, La Banque Postale atteint une part de marché de 12,2% (-1,1 point), devant le Crédit Mutuel qui passe de 8,2% à 9,3%. Le CIC est à 3,5% (+0,9 point) et est devant les Caisses d'Epargne à 2,8% (-0,6 point). Viennent ensuite les Banques populaires et la Société Générale, avec respectivement 0,6% et 0,4% de part de marché.

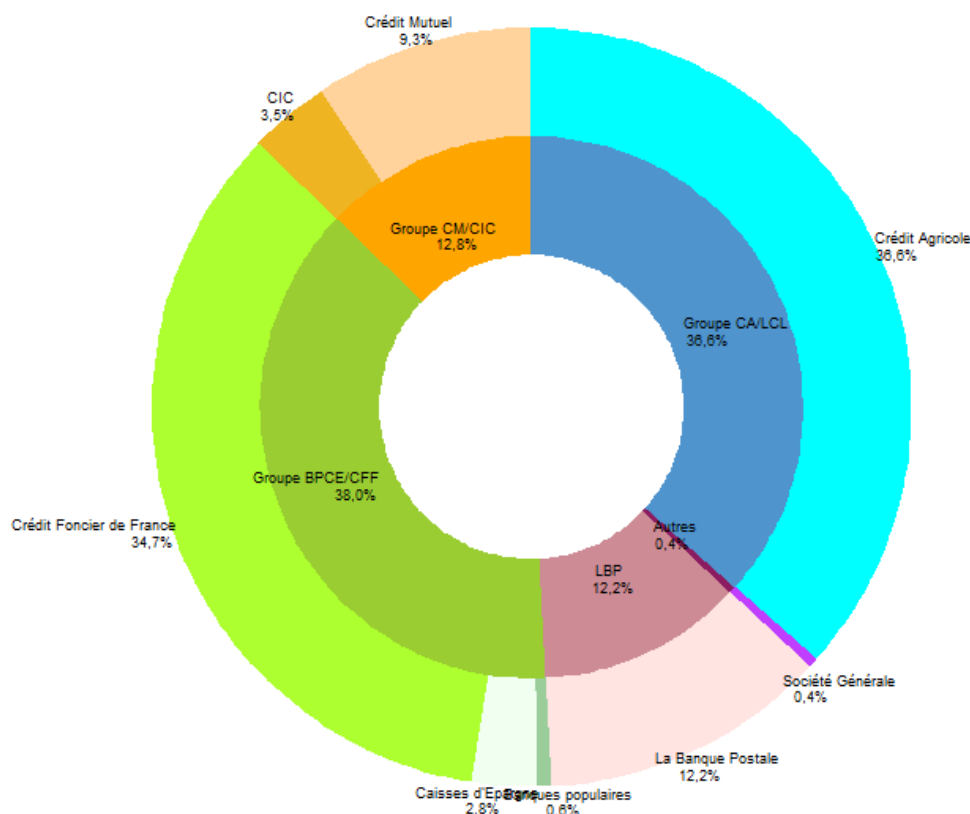


FIGURE 30 – Parts de marché (en montants) des établissements pour l'ensemble des opérations PAS seuls

La Banque Postale distribue 12,2% des montants prêtés pour les opérations PAS et PTZG (soit -1,1 point par rapport à 2017 avec un montant prêté en baisse de 36,9%), suivi par le groupe Crédit Agricole et LCL (36,6%, +2,9 points) et le groupe BPCE/Crédit Foncier (38,0%, -3,7 points). Le groupe Crédit Mutuel/CIC a une part de marché de 12,8%, avec un montant prêté en baisse de 18,3%.

2.3.2 Répartition géographique des opérations PAS et PTZG

La structure régionale des opérations PAS et PTZG de la génération 2018 n'est pas modifiée par rapport à 2017. Avec 4 053 opérations en 2018, la région Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS et PTZG sont les plus nombreuses (18,1% de l'ensemble des opérations PAS et PTZG). La région Ile-de-France est la seconde région, elle représente 14,9% de l'ensemble des opérations PAS et PTZG au titre de la génération 2018 (17,1% pour la génération 2017). Dans la région Occitanie, 2 513 opérations PAS et PTZG sont recensées, soit 11,2% du total national (10,7% pour la génération 2017). Ainsi pour cette génération, les quatre premières régions concentrent à elles seules 54,7% de l'ensemble des opérations PAS et PTZG pour 44,3% de la population française⁸.

TABLEAU 24 – Evolution des opérations PAS et PTZG de la génération 2018 par région

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2018/2017	Décomposition de la variation	Part de la région (montants)
Auvergne-Rhône-Alpes	4 053	18,1%	-24,8%	+1,1 point	18,7%
Ile-de-France	3 347	14,9%	-38,5%	-2,2 points	18,6%
Occitanie	2 513	11,2%	-26,6%	+0,4 point	10,6%
Pays de la Loire	2 367	10,5%	-23,4%	+0,8 point	9,2%
Nouvelle-Aquitaine	1 702	7,6%	-35,5%	-0,7 point	6,7%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 604	7,1%	-34,3%	-0,5 point	8,1%
Hauts-de-France	1 586	7,1%	-25,2%	+0,4 point	6,6%
Grand Est	1 343	6,0%	-25,8%	+0,3 point	5,9%
Bretagne	1 234	5,5%	-22,5%	+0,5 point	4,6%
Normandie	1 013	4,5%	-37,2%	-0,5 point	4,1%
Centre-Val de Loire	725	3,2%	-36,6%	-0,4 point	2,9%
Bourgogne-Franche-Comté	641	2,9%	-16,5%	+0,4 point	2,4%
Corse	321	1,4%	-21,1%	+0,2 point	1,6%
Ensemble	22 449	100%	-29,6%		100%

La répartition géographique par montants place au premier rang la région Auvergne-Rhône-Alpes, avec 18,7% des montants prêtés pour les opérations PAS seuls. Cela s'explique à la fois par des coûts d'opération et des quotités d'endettement plus élevés. Les régions Ile-de-France avec 18,6%, Occitanie avec 10,6% et Pays de la Loire avec 9,2% restent des régions importantes.

Quant au montant prêté moyen, il va de de 144 950 € en Bretagne à 217 505 € en Ile-de-France.

2.3.3 Caractéristiques des opérations PAS et PTZG

L'ouverture en février 2005 du PTZ à l'acquisition seule avait bouleversé la répartition des opérations combinant PAS et PTZG. Le doublement dans le neuf du montant du NPTZ à compter du 15 janvier 2009, puis la fin en sifflet de cette mesure à partir du 1er juillet 2010 ont contribué à l'accroissement de la part du neuf parmi les opérations financées par un NPTZ garanti. Suite à la suppression en 2018 du PTZ dans l'ancien avec travaux en zones A et B1 et la diminution de la quotité du PTZ de 40% à 20% en zones B2 et C, la part du neuf (mises en force) est de 84,4% en 2018, contre 85,8% en 2017.

TABLEAU 25 – Répartition des opérations PAS et PTZG selon le type d'opération et la génération

	2016	2017	2018
Neuf	25 773 (86,3%)	27 361 (85,8%)	18 952 (84,4%)
Acquisition avec amélioration	3 145 (10,5%)	3 582 (11,2%)	2 644 (11,8%)
Acquisition sans amélioration	944 (3,2%)	941 (3,0%)	853 (3,8%)
Ensemble	29 862 (100%)	31 884 (100%)	22 449 (100%)

L'analyse de l'évolution par génération des opérations associant PAS et PTZG par zone géographique montre que le nombre d'opérations situées en Ile-de-France est en baisse de 38,5% et en baisse de

8. Source: INSEE, recensement 2013.

27,8% en province. Seulement 14,9% des opérations associant PAS et PTZG en 2018 sont distribués en Ile-de-France, contre 17,1% en 2017.

En Ile-de-France, les opérations sont dans le neuf pour 93,8% d'entre elles, contre 94,3% en 2017.

En province, le neuf représente près de 82,8% des opérations contre 84,1% en 2017.

Entre 2017 et 2018, le coût moyen d'opération est stable pour l'ensemble des types d'opération : +1,5% dans le neuf, -6,5% pour les acquisitions avec amélioration et +1,2% dans les acquisitions seules.

TABLEAU 26 – Coûts moyens d'opération en euros

	2016	2017	2018	Variation
Neuf	198 779	206 510	209 674	+1,5%
Acquisition avec amélioration	155 243	158 691	148 400	-6,5%
Acquisition sans amélioration	134 204	143 239	145 003	+1,2%
Ensemble	192 152	199 269	199 998	+0,4%

Le coût moyen d'opération reste nettement supérieur en Ile-de-France, en hausse de 3,3% par rapport à 2017. L'écart absolu entre province et Ile-de-France est autour de 47 700 € (+7 300 € par rapport à 2017).

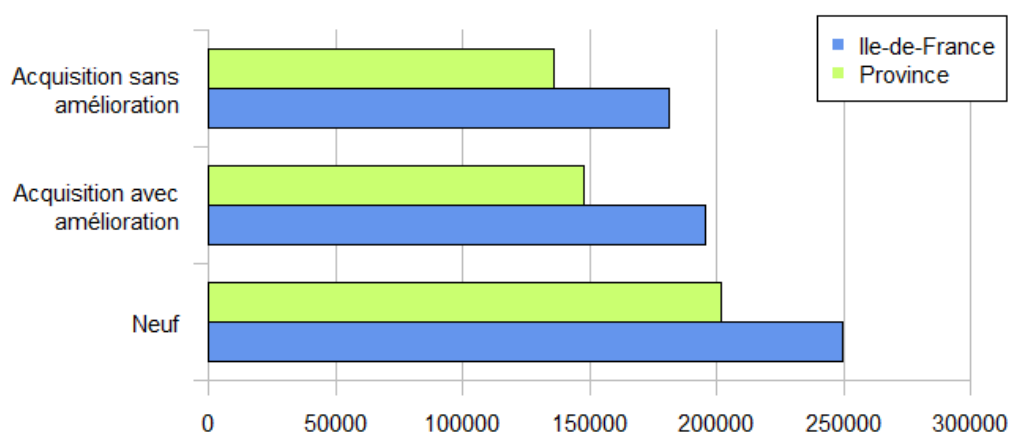


FIGURE 31 – Montant moyen d'une opération PAS et PTZG selon le type d'opération et la distinction Province/Ile de France

La quotité moyenne des prêts garantis (PAS & PTZG), finançant la même opération couvre 87,3% du coût total de l'opération ; cette quotité est légèrement plus importante en Ile-de-France, et vaut 88,6% contre 87,0% en Province. En regardant par type d'opération, on constate que la quotité est supérieure dans le neuf en Ile-de-France avec 89,1% ; elle est de 86,8% en province. Ces quotités sont respectivement de 88,7% et 90,4% pour l'acquisition avec amélioration, et de 75,6% et 80,1% pour l'acquisition seule.

Les quotités hors prêts complémentaires dans la base de données des PTZ restent proches de celles calculées dans la base des prêts garantis 88,4% contre 87,3%. La différence de quotité provient de la différence de périmètre, puisqu'on compte 22 449 opérations PAS et PTZG dans la base des prêts garantis contre 25 846 dans la base des PTZ (l'année de mise en force du PAS n'étant pas connue dans cette base).

Par ailleurs, au vu des déclarations reçues, les prêts complémentaires ne seraient présents que dans 6,1% des opérations PAS et PTZG 2018 dans la base des prêts garantis et compte tenu des montants déclarés, il en découlerait un taux d'apport personnel se situant autour de 12,0%.

Or, dans la base PTZ on constate que :

- Le taux de présence des autres prêts que le PAS et le PTZG est de 20,1%.
- Le taux d'apport personnel déduit par le calcul de la base PTZ est de 8,6% pour un montant des autres prêts de 2,6%.

S'agissant de données à caractère non facultatif dans la base des PTZ, celle-ci doit être considérée comme plus fiable.

Ceci est de nature à renforcer les doutes exprimés pour les PAS dans leur ensemble et pour les PAS seuls aux sections 2.1.3 et 2.2.3.

TABLEAU 27 – Quotité moyenne du montant PAS & PTZG de la génération 2018 dans le coût d'opération

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Neuf	89,1%	86,8%	87,3%
Acquisition avec amélioration	88,7%	90,4%	90,3%
Acquisition sans amélioration	75,6%	80,1%	79,0%
Ensemble	88,6%	87,0%	87,3%

La durée prise en compte pour une opération est celle associée au prêt le plus long (PAS ou PTZG).

La génération 2018 affiche une durée moyenne en légère baisse : la durée moyenne des opérations PAS et PTZG est de 25 ans et 10 mois en 2014, 25 ans et 2 mois en 2015, 24 ans et 7 mois en 2016, 24 ans et 5 mois en 2017 et 24 ans et 5 mois en 2018.

La durée moyenne en Ile-de-France est plus élevée qu'en province (24 ans et 10 mois contre 24 ans et 5 mois).

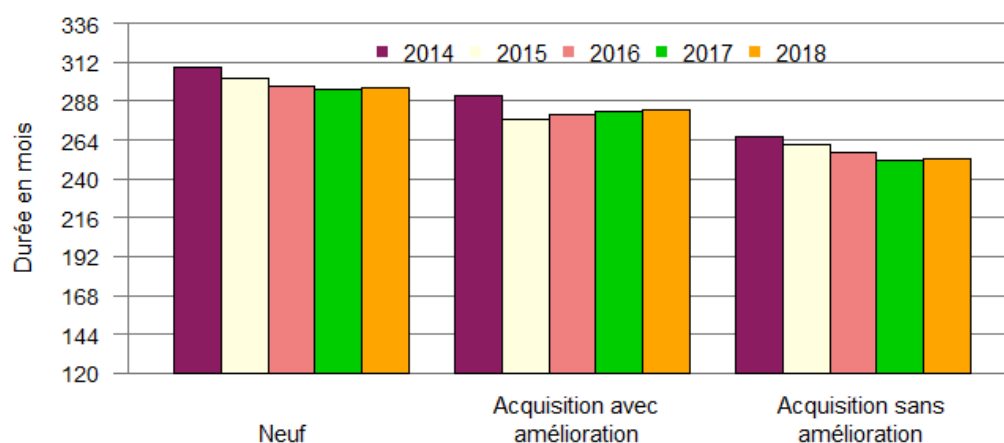


FIGURE 32 – Durée des opérations PAS et PTZG en Province

En Ile-de-France, les évolutions de la durée moyenne des opérations PAS et PTZG sont les suivantes : +3 mois dans le neuf, +3 mois dans l'acquisition avec amélioration et +7 mois dans l'acquisition

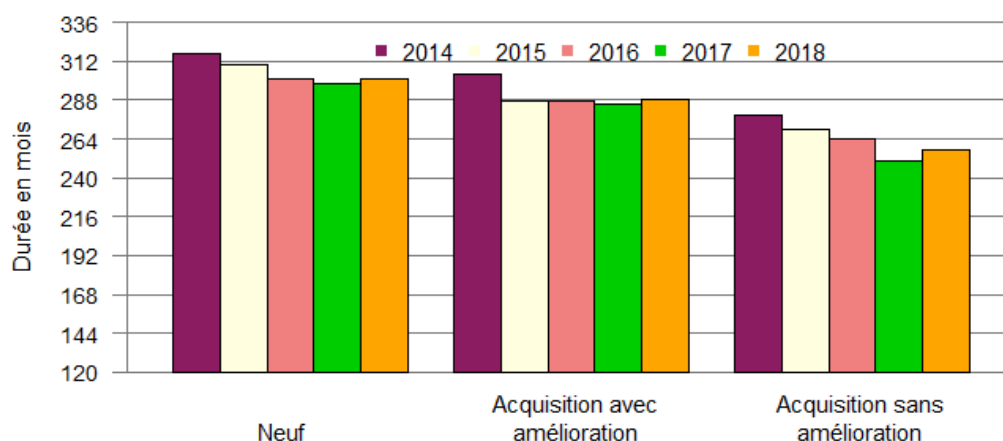


FIGURE 33 – Durée des opérations PAS et PTZG en Ile-de-France

sans amélioration.

En province, la durée moyenne évolue à +1 mois dans le neuf, +1 mois dans l'acquisition avec amélioration et +1 mois dans l'acquisition avec amélioration.

La tendance générale sans distinction géographique est la suivante : 24 ans et 9 mois (+1 mois par rapport à 2017) dans le neuf, 23 ans et 7 mois (+1 mois) dans l'acquisition avec amélioration et 21 ans et 1 mois (+2 mois) dans l'acquisition sans amélioration.

Le TEG moyen des opérations PAS et PTZG, pondéré au sein de l'opération par le montant des PAS, est de 2,35% en 2018, contre 2,40% en 2017.

Le revenu mensuel moyen d'un emprunteur associant à un PAS un prêt à 0% garanti est de 2 540 €, en hausse de 1,6% par rapport à la génération précédente.

TABLEAU 28 – Revenu mensuel moyen des ménages en euros

	2016	2017	2018	Variation
Neuf	2 572	2 534	2 597	+2,5%
Acquisition avec amélioration	2 286	2 225	2 141	-3,8%
Acquisition sans amélioration	2 285	2 271	2 322	+2,2%
Ensemble	2 542	2 499	2 540	+1,6%

La structure de répartition par CSP est globalement inchangée, la part des employés reste prépondérante (34,2%), suivie des ouvriers (26,6%). En ajoutant les professions intermédiaires à ces deux dernières, elles cumulent 82,7% de l'ensemble des opérations financées avec PAS et PTZG en 2018.

TABLEAU 29 – CSP des emprunteurs en 2018

CSP	Effectifs	%
agriculteurs	232	1,0%
artisans et commerçants	726	3,2%
cadres	2 417	10,8%
professions intermédiaires	4 910	21,9%
employés	7 681	34,2%
ouvriers	5 975	26,6%
retraités	172	0,8%
inactifs	336	1,5%
Ensemble	22 449	100%

La répartition par type d'opération varie légèrement selon les CSP et reste fortement liée aux récentes évolutions règlementaires du PTZ. Ainsi, dans toutes les catégories socioprofessionnelles, la part du neuf représente 84,4% des opérations, la part des artisans, commerçants dans le neuf est à 77,7%, mais ce pourcentage monte à 88,1% pour les cadres.

Le montant moyen prêté pour une opération combinant un PAS et un PTZG, représente en moyenne environ 5 ans et 9 mois de revenus de l'emprunteur. Selon la CSP de l'emprunteur, cette donnée s'étale de 4 ans et 3 mois pour les retraités à 6 ans et 0 mois pour les artisans et commerçants.

Pour l'ensemble des emprunteurs, le coût moyen exprimé en nombre de mois de revenu est de 6 ans et 7 mois (-1 3 mois par rapport à 2017). Les coûts moyens varient de 6 ans et 3 mois pour les retraités à 7 ans et 0 mois pour les inactifs.

La part d'opérations réalisées par des ménages de 4 personnes ou plus évolue à -1,0 point, le nombre moyen de personnes passe donc à 2,67 (contre 2,70 en 2017).

TABLEAU 30 – Répartition des effectifs par taille de ménage et par type d'opération en 2018

Taille du ménage	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Ensemble
Personne seule	4 609 (24,3%)	758 (28,7%)	233 (27,3%)	24,9%
2 personnes	4 739 (25,0%)	712 (26,9%)	182 (21,3%)	25,1%
3 personnes	4 063 (21,4%)	481 (18,2%)	176 (20,6%)	21,0%
4 personnes	3 565 (18,8%)	434 (16,4%)	154 (18,1%)	18,5%
5 personnes	1 506 (7,9%)	188 (7,1%)	73 (8,6%)	7,9%
6 personnes et plus	470 (2,5%)	71 (2,7%)	35 (4,1%)	2,6%
Ensemble	18 952 (100%)	2 644 (100%)	853 (100%)	100%
Moyenne du nombre de personnes	2,68	2,54	2,72	2,67

En 2018, la répartition des emprunteurs selon leur situation familiale est sans grand changement

par rapport à l'année précédente. Les couples restent la catégorie prépondérante (62,8%), soit -0,6 point par rapport à 2017.

TABLEAU 31 – Situation familiale des bénéficiaires combinant PAS et PTZG			
	2016	2017	2018
Marié ou vivant maritalement	19 576 (65,6%)	20 214 (63,4%)	14 092 (62,8%)
Seul	10 286 (34,4%)	11 670 (36,6%)	8 357 (37,2%)
Ensemble	29 862 (100%)	31 884 (100%)	22 449 (100%)

On fait ici les mêmes constatations que pour les PAS seuls, à savoir que la répartition selon les déciles de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux des prêts garantis (hors éco-prêts) est inégale en faveur des classes moyennes. 20,5% des prêts sont accordés aux quatre premiers déciles de revenus. Les emprunteurs ayant un RFR compris entre 22 854 € et 51 639 € (correspondant aux déciles 7 à 9) représentent 51,1% des emprunteurs.

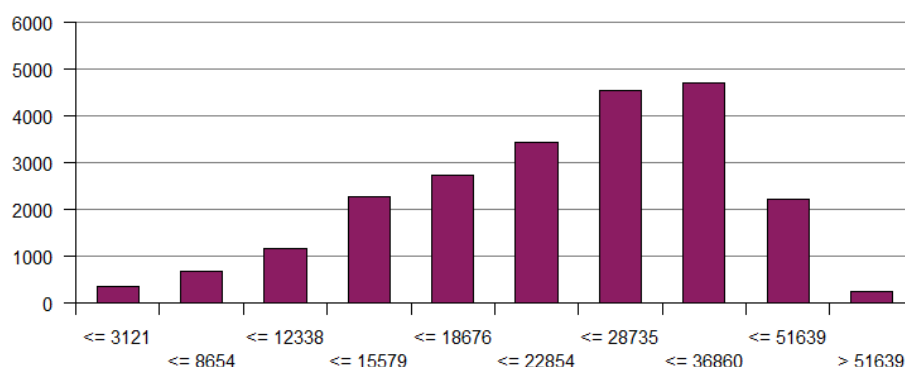


FIGURE 34 – Nombre d'opérations PAS et PTZG en métropole par décile de revenu fiscal de l'ensemble des foyers fiscaux

La répartition selon les déciles de revenu fiscal des propriétaires occupants est également inégale. 75,3% 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 4,9% des emprunteurs. Cette répartition est toutefois logique compte tenu de la vocation sociale des PAS et PTZ.

2.3.4 Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs pour les opérations financées au moins par un prêt PAS

2.3.4.1 Déclarations des EC et Estimation par la SGFGAS

Le constat est similaire aux PAS seuls, avec une divergence plus tardive entre les variables calculée et déclarée. Elle est véritablement marquée à partir de février 2009, alors que dans le cas des PAS seuls, les premières ruptures tendanciellées commencent dès avril 2002.

2.3.4.2 Analyse par prêts et analyse par opération

L'analyse par opération montre que l'évaluation de l'éligibilité à l'APL de l'emprunteur fluctue et tend à baisser ces dernières années.

Le pourcentage calculé de l'éligibilité est par opération pour les deux courbes, l'une est calculée au sein de la base de données des PTZ et l'autre au sein de la base des prêts garantis.

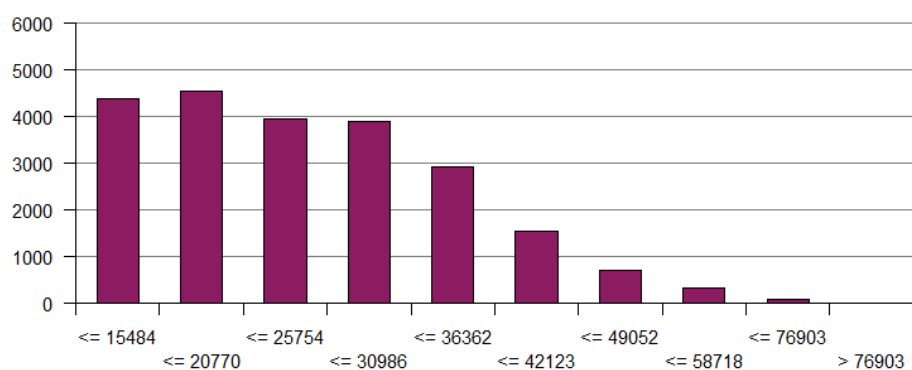


FIGURE 35 – Nombre d'opérations PAS et PTZG en métropole par décile de revenu fiscal des propriétaires occupants

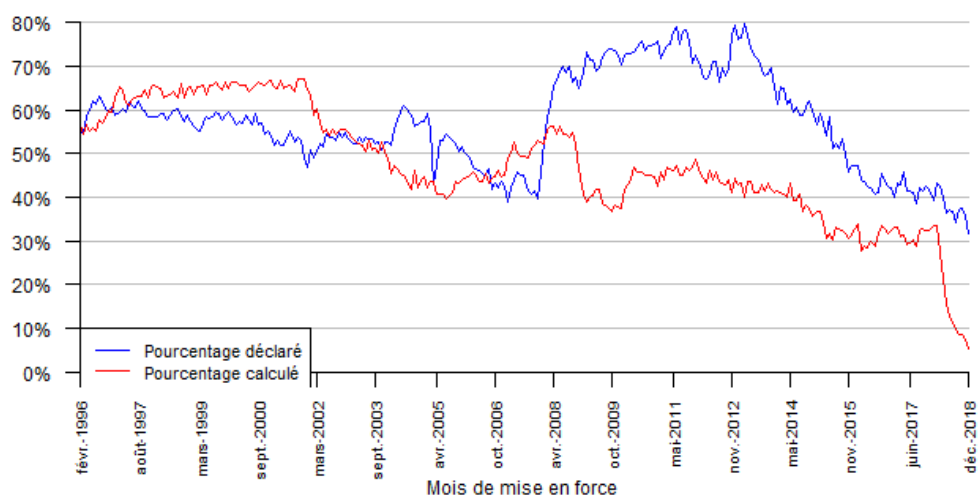
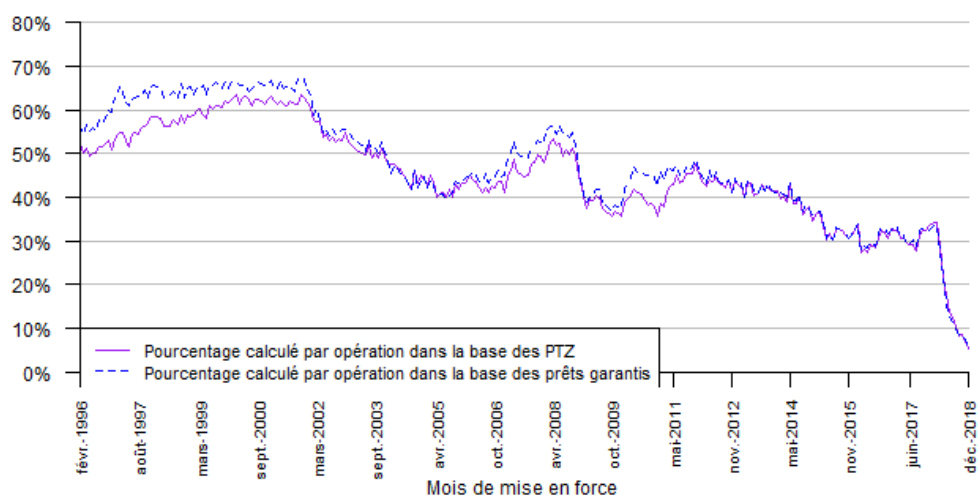


FIGURE 36 – Eligibilité des opérations PAS et PTZG à l'APL : Déclarations brutes vs Estimation

Eligibilité des opérations PAS et PTZG à l'APL



2.4 LES ÉCO-PRÊTS A 0% GARANTIS DE LA GENERATION 2018

Dans cette partie du bilan, on s'intéresse donc aux caractéristiques du prêt lui-même, puisqu'en 2018, seulement 14 opérations garanties comprennent un éco-prêt à 0% garanti et un autre prêt garanti.

On recense 155⁹ éco-prêts garantis pour un montant prêté de 2,6 M€ pour la génération 2018 pour 19 798 éco-prêts mis en force en 2018 pour un montant prêté de 355,0 M€ sur l'ensemble des éco-prêts.

Le montant moyen d'un éco-prêt garanti est de 16 655 € pour financer des travaux de 20 053 €.

Sur l'ensemble des éco-prêts mis en force en 2018, le montant moyen est de 17 933 € pour un montant moyen de travaux égal à 22 641 €.

Seuls les Banques Populaires, les Caisses d'Épargne, le Crédit Agricole, le Crédit Foncier de France ont mis en force des éco-prêts garantis en 2018.

La durée moyenne des éco-prêts garantis est de 125 mois, soit 10 ans et 5 mois, soit -0 mois par rapport à l'ensemble des éco-prêts.

Ci-dessous deux tableaux résumant les caractéristiques des éco-prêts garantis et non garantis (hors éco-prêts complémentaires) de la génération 2018 :

TABLEAU 32 – Caractéristique des éco-prêts garantis

		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Ensemble des éco-prêts garantis		155	16 655	20 053	125
Type de logement	Maison individuelle	150	16 842	20 247	125
	Appartement	5	11 031	14 236	104
	Avant 1949	55	19 153	23 081	134
Période d'achèvement du logement	1949-1974	56	15 877	19 417	115
	1975-1989	44	14 522	17 078	125
Zone climatique	H1	20	15 041	18 150	115
	H2	131	16 947	20 494	126
	H3	4	15 145	15 145	126
Type de travaux	Bouquet de travaux	141	17 476	21 191	127
	Performance énergétique	0	/	/	/
	Assainissement non collectif	14	8 387	8 597	104
Occupation du logement	Propriétaire	145	16 202	19 525	123
	Locataire	3	n.s.	n.s.	n.s.
	Mis à disposition gratuitement	7	20 765	22 125	146
	Vacant	0	/	/	/
Commanditaire des travaux	Propriétaire	152	16 617	20 082	125
	Copropriété	1	n.s.	n.s.	n.s.
	Propriétaire et copropriété	2	n.s.	n.s.	n.s.

TABLEAU 33 – Caractéristique de l'ensemble des éco-prêts

		Nombre d'éco-prêts	Montant moyen prêté (€)	Montant moyen des travaux (€)	Durée moyenne (mois)
Ensemble des éco-prêts		19 798	17 933	22 641	126
Type de logement	Maison individuelle	19 052	17 988	22 775	125
	Appartement	746	16 513	19 227	132
	Avant 1949	6 748	18 530	23 467	129
Période d'achèvement du logement	1949-1974	7 030	18 370	23 664	128
	1975-1989	6 020	16 752	20 522	118
Zone climatique	H1	9 841	18 336	23 860	125
	H2	9 178	17 544	21 490	127
	H3	779	17 416	20 814	123
Type de travaux	Bouquet de travaux	17 665	18 986	23 988	128
	Performance énergétique	201	20 864	27 190	139
	Assainissement non collectif	1 932	7 996	9 854	97
Occupation du logement	Propriétaire	18 296	17 759	22 489	124
	Locataire	915	18 900	22 753	136
	Mis à disposition gratuitement	228	21 428	27 165	147
	Vacant	359	22 106	27 237	148
Commanditaire des travaux	Propriétaire	19 569	17 941	22 670	126
	Copropriété	99	16 232	18 606	125
	Propriétaire et copropriété	130	17 967	21 446	128

9. A noter que les effectifs d'éco-prêts déclarés comme garantis dans la base « éco-prêts » ne sont pas tout à fait identiques aux effectifs d'éco-prêts garantis issus de la base FGAS. Les effectifs présents dans ce bilan sont ceux issus de la base FGAS retrouvés dans la base des éco-prêts soit 155 éco-prêts analysés.

2.4.1 Répartition géographique des Éco-prêts à 0% garantis

La province compte 98,7% des éco-prêts garantis. La zone C (au sens du zonage A/B/C) rassemble 70,3% des éco-prêts garantis tandis que seulement 4,5% concernent la zone A.

68,4% des éco-prêts garantis se situent en zone climatique H2C (106 éco-prêts) et 12,3% en zone H2B (19 prêts). A elles deux, elles représentent plus de 80% des éco-prêts garantis. L'ensemble de la zone H2 rassemble 84,5% des éco-prêts garantis de la génération 2018.

Si l'on considère l'ensemble des éco-prêts mis en force en 2018, c'est en zone H1a que se situe le plus grand nombre avec 3 756 éco-prêts, soit 19,0% du total, suivi par la zone H2b avec 3 550 éco-prêts (17,9%).

2.4.2 Caractéristiques des types de travaux des Éco-prêts à 0% garantis

Le bouquet d'actions représente la majorité des éco-prêts garantis de la génération 2018 avec 141 éco-prêts garantis. L'assainissement correspond à 14 éco-prêts garantis, et il n'y a pas eu d'éco-prêt performance globale pour la génération 2018. Les bouquets d'actions représentent donc 91,0% des éco-prêts garantis de la génération 2018.

S'agissant de l'ensemble des éco-prêts mis en force en 2018, on recense 17 665 éco-prêts liés à des bouquets d'actions, loin devant l'assainissement et la performance globale avec respectivement 1 932 et 201 éco prêts.

Les éco-prêts garantis liés aux bouquets d'actions ont un montant moyen prêté de 17 475,57 € pour un montant de travaux moyen égal à 21 190,62 €.

2.4.3 Caractéristiques des bénéficiaires

Les employés sont les principaux bénéficiaires d'éco-prêts garantis (39), devant les professions intermédiaires (33), les retraités (29) et les ouvriers (22).

3 BILAN STATISTIQUE DES OPERATIONS GARANTIES DANS LES DEPARTEMENTS D'OUTRE MER POUR LA GENERATION 2018

3.1 OPERATIONS PAS DOM SEULS DE LA GENERATION 2018

Le nombre d'opérations composées seulement de PAS distribués en DOM (appelés dans ce qui suit « PAS DOM ») de la génération 2018 s'élève à 451 prêts contre 420 dans la génération précédente, soit une évolution de +7,4%. La répartition de la production selon le département d'Outre-Mer est la suivante : 55,7% pour la Réunion, 20,6% en Martinique, 7,5% en Guadeloupe et 15,5% en Guyane. Le montant moyen prêté pour ces opérations est de 143 241 € (contre 139 162 € en France métropolitaine), soit une évolution de +2,3% par rapport à la génération 2017. Le coût moyen d'opération s'élève à 180 146 € (en évolution de +3,3% par rapport à l'année précédente) contre 178 772 € en France métropolitaine. La quotité du PAS DOM diminue légèrement passant de 80,3% en 2017 à 79,5% en 2018 (contre 77,8% pour la génération 2018 en métropole). Elle s'élève dans l'acquisition avec amélioration à (89,1%) contre (83,5%) dans l'acquisition sans amélioration, et 67,2% dans le neuf.

Près de trois opérations sur quatre concernent l'acquisition dans l'ancien. Les opérations pour l'acquisition sans amélioration conservent leur prédominance (61,2% des opérations contre 65,5% l'année précédente) tandis que la part des acquisitions avec amélioration passe à 12,2% contre 9,3% en 2017. La part du neuf passe à 26,6% (25,0% en 2017) et celle de l'amélioration seule reste marginale à 0,0% (0,2% en 2017).

Environ la moitié des opérations comportant des PAS DOM seulement (47,5%) concerne les ménages composés d'une ou deux personnes (contre 52,9% en 2017). Si on y ajoute les ménages de 3 personnes,

on obtient 71,6% des emprunteurs (contre 73,8% en 2017). La part des ménages comportant plus de 4 personnes est de 9,3%.

Près de la moitié des emprunteurs vivent seuls (47,7%). La part des emprunteurs mariés ou vivant maritalement a donc légèrement diminué à 52,3%, elle était de 50,7% l'année précédente.

Les employés restent la catégorie socio-professionnelle prépondérante en 2018 avec 51,4% des opérations financées par des PAS DOM seuls (+3,3 points par rapport à l'année précédente), devant les cadres avec 16,4% (-1,4 point). Les professions intermédiaires arrivent en troisième position avec 14,6%. Les ouvriers ne représentent que 8,9% des emprunteurs, ils étaient 8,6% en 2017. L'ensemble de ces quatre catégories socio-professionnelles concernent 91,4% des ménages. En métropole, les employés sont également la catégorie socio-professionnelle prédominante, mais avec 34,8%, tandis que les ouvriers représentent 21,2% des ménages, les professions intermédiaires 20,1% et les cadres 12,7%. L'ensemble des ouvriers, employés, professions intermédiaires et cadres représentent ainsi 88,8% des emprunteurs en métropole.

Moins de la moitié de ces opérations sont financées par la Banque Postale (39,0%) et près d'un tiers par le Crédit Agricole (29,7%). Les parts de marché (en nombre d'opérations) des Banques Populaires et du Crédit Mutuel sont respectivement de 23,1% et 4,4%.

Les parts de marché en montants prêtés diffèrent peu ; elles sont de 38,9% pour la Banque Postale, de 3,6% pour le Crédit Agricole, de 19,9% pour les Banques Populaires et de 4,4% pour le Crédit Mutuel.

3.2 OPERATIONS PAS ET PTZ GARANTIS DE LA GENERATION 2018

En 2018, le nombre d'opérations financées par des PAS et PTZG DOM s'élève à 301 contre 426 en 2017, soit une différence de -29,3%.

En 2018, 153 opérations ont lieu à l'Île de la Réunion, les autres prêts se répartissant comme suit : 81 en Martinique, 14 en Guadeloupe, 52 en Guyane. Le neuf représente 97,7% de l'ensemble des opérations (seulement 7 opérations dans l'ancien).

Le montant moyen prêté dans les DOM est de 191 842 € (contre 174 624 € en métropole), soit une évolution de -1,1% par rapport à 2017. Le coût de l'opération se monte à 209 872 € (contre 200 008 € en France métropolitaine), soit +1,5% par rapport à la génération 2017. La quotité est de 91,4% pour 2018, elle se situait à 93,7% l'année précédente.

Près de la moitié des emprunteurs vivent seuls (45,2%), ils étaient 48,1% l'année précédente. Les couples mariés ou vivant maritalement représentent 54,8% des ménages, alors que leur part était de 51,9% en 2017.

Les ménages de 3 personnes représentent 25,6% des bénéficiaires d'opérations financées par des PAS et un PTZG dans les DOM et 23,3% des emprunteurs sont des ménages de 4 personnes. Cette année est marquée par la hausse des petits ménages (19,6% en 2018 contre 22,3% en 2017 pour les ménages de 1 personne, 24,6% en 2018 contre 25,8% en 2017 pour les ménages de 2 personnes).

La génération 2018 est marquée par l'évolution de la part des professions intermédiaires qui représentent 19,3% des emprunteurs (contre 20,4% en 2017) la part des employés passe de 51,9% en 2017 à 52,8% en 2018. La part des cadres est de 14,0%. L'ensemble des ouvriers, employés, cadres et professions intermédiaires représentent 94,0%. En métropole, l'ensemble de ces quatre catégories représentent 93,5% des emprunteurs.

Plus de deux tiers (63,8%) des opérations comportant PAS et PTZ garantis sont financées par le Crédit Agricole et 27,9% par la Banque Postale. Les parts de marché (en nombre d'opérations) des Banques Populaires et du Crédit Mutuel sont respectivement de 1,7% et 6,6%.

Les parts de marché en montants prêtés (ensemble des prêts garantis) diffèrent peu ; elles sont de 65,3% pour le Crédit Agricole, 26,7% pour la Banque Postale, de 1,1% pour les Banques Populaires et 6,8% pour le Crédit Mutuel.

3.3 ECO-PRETS GARANTIS DANS LES DOM

En 2018, il n'y a pas eu d'éco-prêt garanti distribué dans les DOM.

4 ANNEXES