

BILAN DE L'ACTIVITE DU FGAS EN 2003

1	SYNTHESE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE EN 2003.....	2
2	BILAN STATISTIQUE DES PRETS GARANTIS EN METROPOLE EN 2003 .	11
2.1	LES PAS MIS EN FORCE EN 2003	11
2.2	LES PRÊTS A 0% GARANTIS MIS EN FORCE EN 2003	25
3	ANNEXES.....	35
3.1	ANNEXES PAS	35
3.2	ANNEXES PRÊTS A 0% GARANTIS (PTZG)	36

1 SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS

GARANTIES EN METROPOLE EN 2003

64 550 opérations financées à l'aide de prêts garantis en 2003¹

En 2003, 64 550 opérations avec prêts garantis ont été enregistrées au FGAS, chiffre en diminution de 3.3% par rapport à l'année précédente (66 772 opérations en 2002). Le total cumulé depuis 1993 s'élève à près de 630 000 opérations, soit 974 261 prêts garantis mis en force (pour un montant prêté total de 40 milliards d'euros).

Nombre d'opérations ¹ garanties (Mises en force)	Avec prêt à 0% garanti	Sans prêt à 0% garanti	Ensemble
Avec PAS	33 748	29 423	63 171
Sans PAS	1 379		1 379
Ensemble	35 127	29 423	64 550

Seules les opérations financées à la fois par un prêt à 0% et un PAS diminuent (-9.9%). Elles représentent 52% de l'ensemble des opérations garanties en 2003 (56% en 2002, 68% en 2001, 67% en 2000 et 64% en 1999).

Les PAS sans PTZ garantis augmentent de 5.0%. Les PTZ garantis sans PAS restent très minoritaires.

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

Cette augmentation plus forte des volumes de PAS sans PTZ mis en force (autrement dit de la composante des prêts garantis la plus tournée vers l'ancien) est sans doute à mettre en relation avec les chiffres tous produits confondus (y compris le secteur libre) relevés par la Banque de France : cette dernière relève en effet au cours de chacun des trimestres de l'année 2003 une évolution en glissement annuel plus forte dans l'ancien que dans le neuf. Enfin compte tenu de la hausse des coûts d'opérations (cf. pages 3, 4 et 5), l'ancien est le secteur où existent les dernières marges de manœuvre des accédants modestes en matière de taux d'effort (cf. pages 4, 5 et 6).

➤ **Logement neuf**

L'acquisition ou la construction d'un logement neuf représente 65% des opérations garanties par le FGAS (64% en 2002, 74 % en 2001 et 72 % en 2000), soit 41 776 logements dont 73% sont financés par un prêt à 0% et un PAS.

<u>Opérations neuves garanties</u>	Nombre	Montant moyen	Revenu mensuel moyen
PAS avec Prêt à 0%	30 751	117 100	2 060
PAS sans Prêt à 0%	9 863	129 700	2 090
Prêt à 0% sans PAS	1 162	118 700	2 240
Ensemble	41 776	120 200	2 070
<i>Rappel : ensemble prêts à 0% mis en force dans le neuf</i>	<i>82 579</i>	<i>122 800</i>	<i>2 290</i>

En 2003, le coût moyen de l'opération est de 120 200 € (+5.8% par rapport à 2002) pour un revenu mensuel moyen de 2 070 €. *Ce revenu est plus faible que le revenu moyen de l'ensemble des accédants avec un prêt à 0% dans le neuf (2 290€). Ceci s'explique par le fait que les plafonds de ressources des PAS restent inférieurs à ceux des prêts à 0%.*

Pour un logement neuf le ratio du coût moyen de l'opération sur le revenu moyen est en augmentation:

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

Opérations neuves garanties	2000	2001	2002	2003
PAS avec Prêt à 0%	4.4	4.5	4.5	4.7
PAS sans Prêt à 0%	4.6	4.9	5.1	5.2
Prêt à 0% sans PAS	4.4	4.7	4.4	4.4
Ensemble	4.4	4.6	4.6	4.8
<i>Rappel : ensemble prêts à 0% mis en force dans le neuf</i>	<i>4.1</i>	<i>4.2</i>	<i>4.3</i>	<i>4.5</i>

➤ **Acquisition avec amélioration**

L'acquisition-amélioration représente 9% des opérations garanties par le FGAS, soit 5 856 logements dont 51% sont financés par un prêt à 0% avec un PAS.

Opérations d'acquisition-amélioration garanties	Nombre	Montant moyen	Revenu mensuel moyen
PAS avec Prêt à 0%	2 997	96 200	1 870
PAS sans Prêt à 0%	2 642	96 200	1 910
Prêt à 0% sans PAS	217	87 300	1 970
Ensemble	5 856	95 900	1 890
<i>Rappel : ensemble Prêts à 0% mis en force acquisition-amélioration</i>	<i>10 905</i>	<i>84 300</i>	<i>1 950</i>

Le coût moyen de l'opération est de 95 900 € (+8.2% par rapport à 2002) pour un revenu mensuel moyen de 1 890 €. Ce revenu est plus faible que le revenu moyen de l'ensemble des accédants avec un prêt à 0% dans l'ancien (1 950 €).

Pour une acquisition avec amélioration, le ratio du coût moyen de l'opération sur le revenu moyen également en progression reste inférieur à celui du neuf:

équivalent en années du coût de l'opération (acquisition avec amélioration) garantie.

Opérations d'acquisition-amélioration garanties	2000	2001	2002	2003
PAS avec Prêt à 0%	3.9	3.9	4.0	4.3
PAS sans Prêt à 0%	2.9	3.4	4.1	4.2
Prêt à 0% sans PAS	3.6	3.9	3.7	3.7
Ensemble	3.7	3.8	4.0	4.2
<i>Rappel : ensemble prêts à 0% mis en acquisition amélioration</i>	3.3	3.3	3.4	3.6

➤ Autres opérations dans l'ancien

Les secteurs de l'acquisition seule ou de l'amélioration seule représentent 26% des opérations garanties par le FGAS, soit 16 918 logements (en régression de 3.3% pour les acquisition seule et de 19.8% pour l'amélioration seule), toutes financées par un PAS (le prêt à 0% ne finance pas ce type d'opération). Le coût moyen est de 109 300 € (+8.1% par rapport à 2002) pour l'acquisition d'un logement ancien sans travaux et de 57 600 € (-3.4% par rapport à 2002) pour l'amélioration.

Autres opérations garanties	Nombre	Montant moyen	Revenu mensuel moyen
Acquisition seule	15 864	109 300	1 880
Amélioration seule	1 054	57 600	1 960
Ensemble	16 918	106 100	1 880

Le ratio du coût moyen de l'opération sur le revenu moyen pour une acquisition seule dans l'ancien est très proche de celui d'une acquisition dans le neuf:

équivalent en années du coût de l'opération (acquisition ou amélioration) garantie

<u>Autres opérations garanties</u>	2000	2001	2002	2003
Acquisition seule	4.3	4.7	4.6	4.8
Amélioration seule	2.1	2.2	2.8	2.4
Ensemble	4.2	4.5	4.5	4.7

➤ **Caractéristiques des emprunteurs**

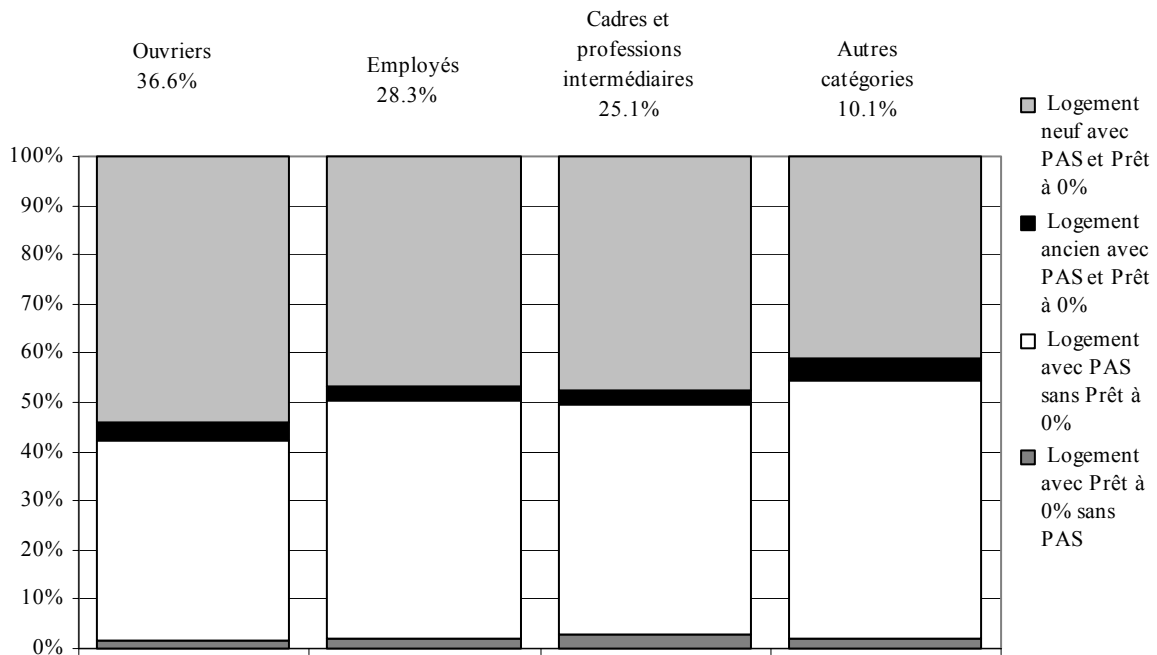
Les ménages ouvriers et employés (avec respectivement 36.6% et 28.3% des opérations garanties par le FGAS) sont les plus représentés dans la population bénéficiaire d'au moins un prêt garanti. Toutefois le nombre d'ouvriers profitant d'opérations garanties a chuté de 10.1% en un an, et de 15.8% quand il s'agit de PAS avec PTZ. Désormais un quart (25.1%) des opérations garanties concernent les cadres et les professions intermédiaires.

57.7% des ménages ouvriers accédant à la propriété à l'aide de prêts garantis, le font avec un PAS couplé à un prêt à 0% garanti ; 69.2% des opérations réalisées par les ménages ouvriers ont concerné le logement neuf.

49.5% des employés et 50.3% des cadres et professions intermédiaires ont bénéficié d'un prêt à 0% garanti accompagné d'un PAS ; 60.9% et 65.0% des opérations de leurs catégories socioprofessionnelles respectives concernent le secteur du neuf.

Les autres catégories socioprofessionnelles ne représentent que 10.1% des opérations.

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

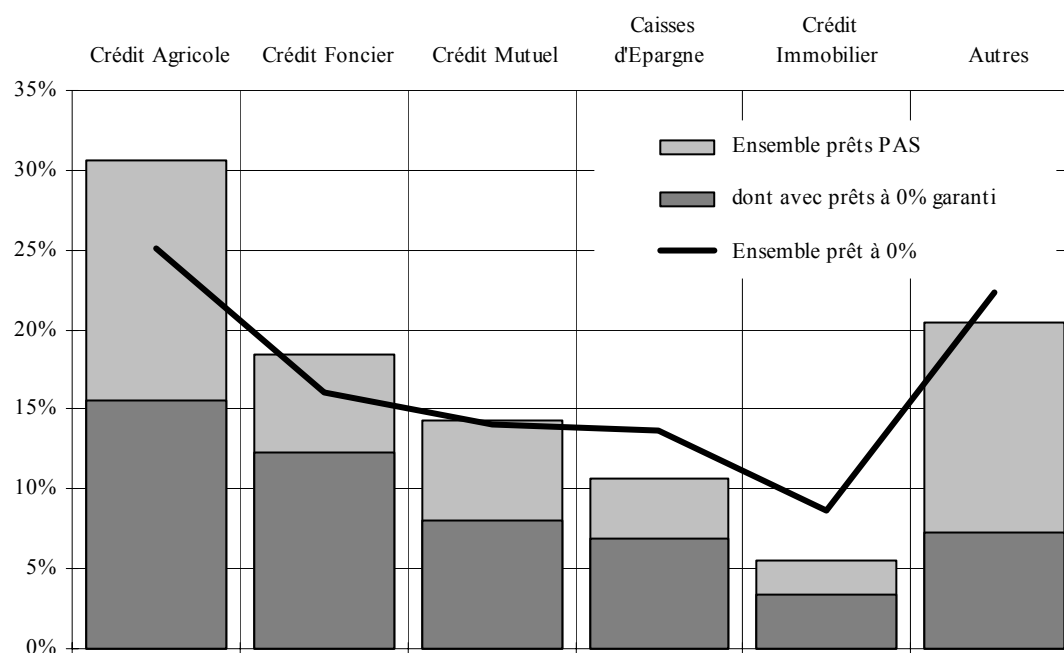


➤ Etablissements de Crédit

Le Crédit Agricole, principal distributeur avec 30% des opérations garanties², reste à peu près stable sur le total d'opérations. En nombre d'opérations garanties, seule la catégorie des « autres établissements » a produit plus que l'an passé et pour tous les types d'opérations financées. Cette progression se fait essentiellement au détriment du Crédit Immobilier.

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

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

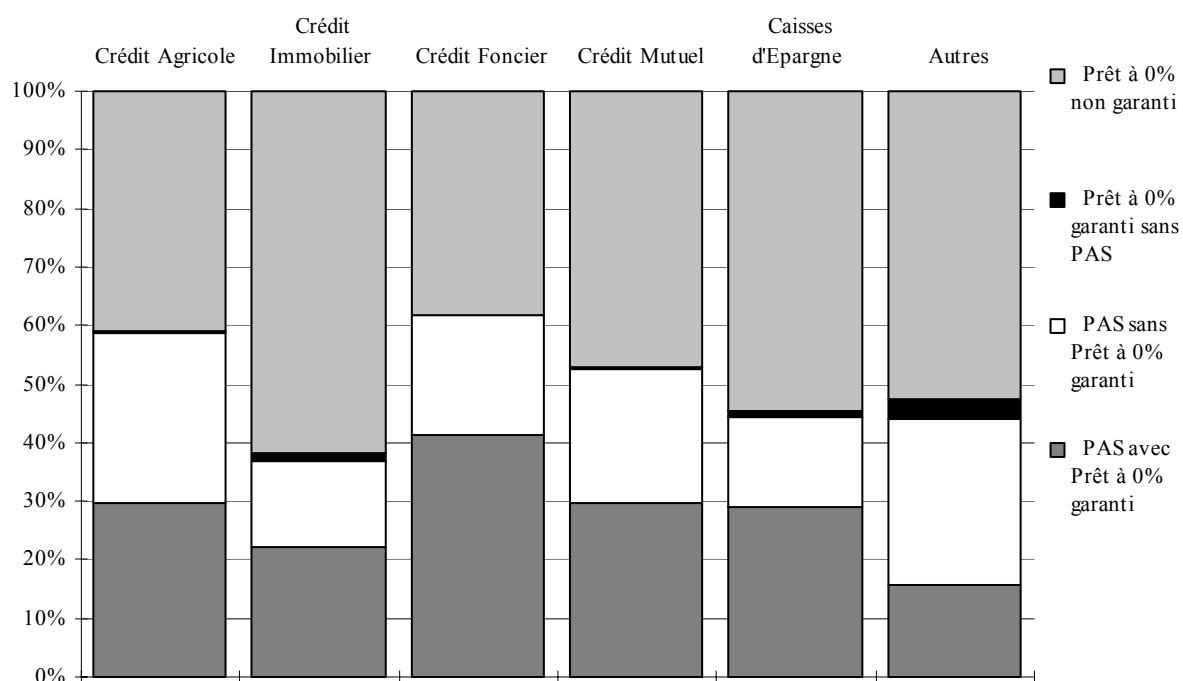


Pour mesurer l'évolution dans le temps et par réseau du poids relatif des opérations garanties par le FGAS (à savoir PAS ou prêt à 0% garanti), ces opérations ont été rapportées à l'ensemble des opérations enregistrées à la SGFGAS, garanties ou non (donc y compris les prêts à 0% sans garantie). En calculant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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Crédit Foncier	80%	66%	64%	66%	47%	55%	62%	62%
Crédit Agricole	52%	55%	58%	57%	57%	49%	58%	59%
Crédit Mutuel	47%	47%	49%	49%	46%	45%	53%	53%
Ensemble	50%	50%	52%	53%	48%	46%	52%	52%
Autres	20%	23%	29%	36%	30%	32%	42%	47%
Caisses d'Épargne	40%	42%	43%	46%	44%	40%	47%	45%
Crédit Immobilier	75%	73%	74%	73%	61%	57%	43%	38%

Si la part des opérations garanties par le FGAS est stable entre 2002 et 2003, pour l'ensemble des établissements, ainsi que pour les établissements ayant une forte proportion d'opérations garanties, l'évolution est en forte baisse pour le Crédit Immobilier alors qu'au contraire l'ensemble des autres établissements garantissent une plus forte proportion d'opérations. En tendance longue, on note un recul significatif de la part des opérations garanties par le FGAS pour le Crédit Foncier et le Crédit Immobilier : c'est peut-être le signe que ces distributeurs spécialisés à l'origine dans les prêts réglementés ont tendance à diversifier leur production.

Répartition par type de prêts pour les principaux réseaux



A part le Crédit Foncier, le Crédit Agricole et le Crédit Mutuel, tous les autres établissements privilégient le Prêt à 0% non garanti par rapport aux prêts garantis par le FGAS.

Les parts de marché, en montants, par groupe, se trouvent à la page 13 en ce qui concerne l'ensemble des PAS et en page 27 pour les Prêts à 0% garantis.

2 BILAN STATISTIQUE DES PRETS

GARANTIS EN METROPOLE EN 2003³

2.1 LES PAS MIS EN FORCE EN 2003

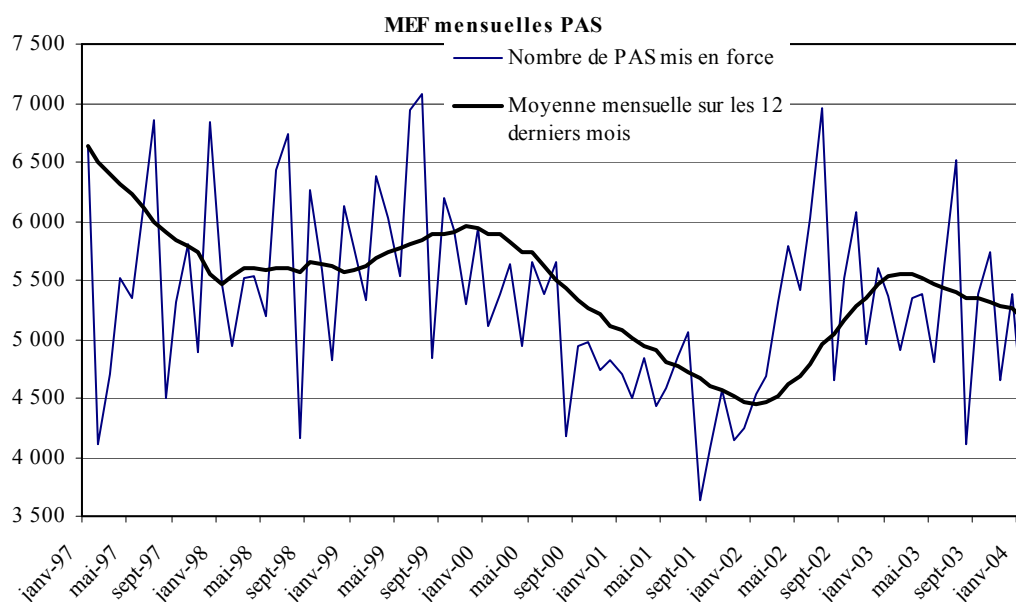
En 2003, 63 171 PAS ont été mis en force en France métropolitaine pour un montant prêté global de 4.8 milliards d'euros. Fin 2003, le FGAS comptait 603 059 PAS Métropole pour un montant total de crédits de près de 34.1 milliards d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 15 mars 2004).

En 2003, le montant moyen d'un PAS est de 77 100 € (+7.9% par rapport à 2002) pour financer une opération de 114 300 € (soit +6.6% par rapport 2002), les emprunteurs ayant un revenu mensuel moyen de 2 000 € (+1.1% en un an).

Génération	Nombre de prêts	Montant garanti (M€)
1994	39 454	1 556.5
1995	36 458	1 494.3
1996	78 702	3 437.8
1997	66 662	3 182.4
1998	66 768	3 531.8
1999	71 251	4 208.7
2000	61 405	3 713.8
2001	53 639	3 420.3
2002	65 549	4 685.3
2003	63 171	4 872.6
Total	603 059	34 103.5

³ Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2004, les résultats affichés pour les années précédentes peuvent différer de ceux qui ont été publiés en 2003 dans le cadre du Bilan statistique du FGAS en 2002, publié en juillet 2003.

Après avoir enregistré des diminutions importantes en 2000 et 2001 (respectivement de 13.8% et 12.6%), puis une augmentation de 22.2% en 2002, le nombre de mises en force connaît en 2003 une baisse de 3.6% pour les effectifs mais une hausse de 4.0% pour le montant global prêté par rapport à l'année précédente.



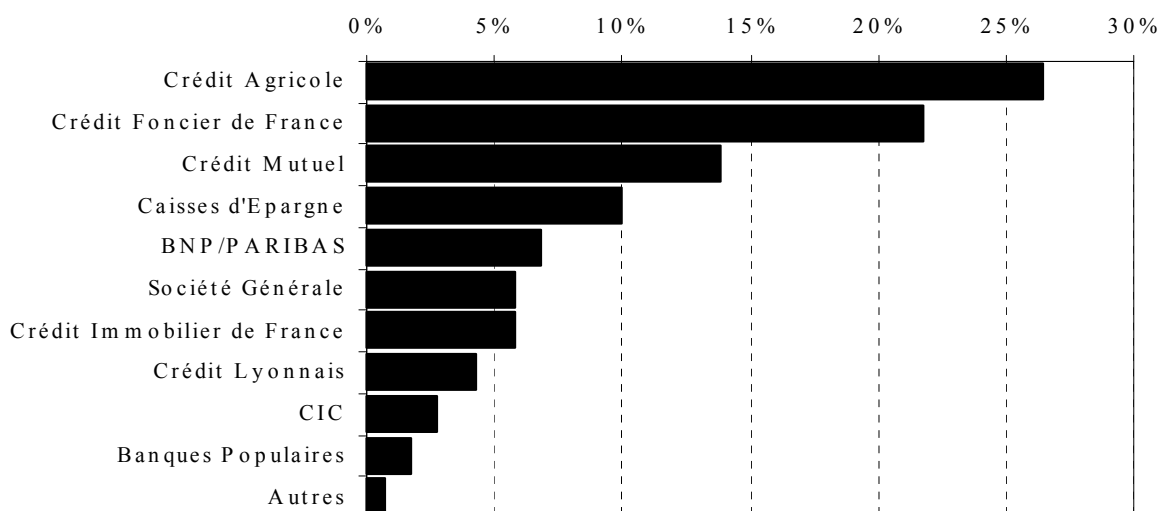
La production mensuelle moyenne en 2003 est de 5 264 prêts PAS mis en force (contre 5 462 en 2002) avec un maximum de 6 524 en juillet.

Répartition des PAS par établissements

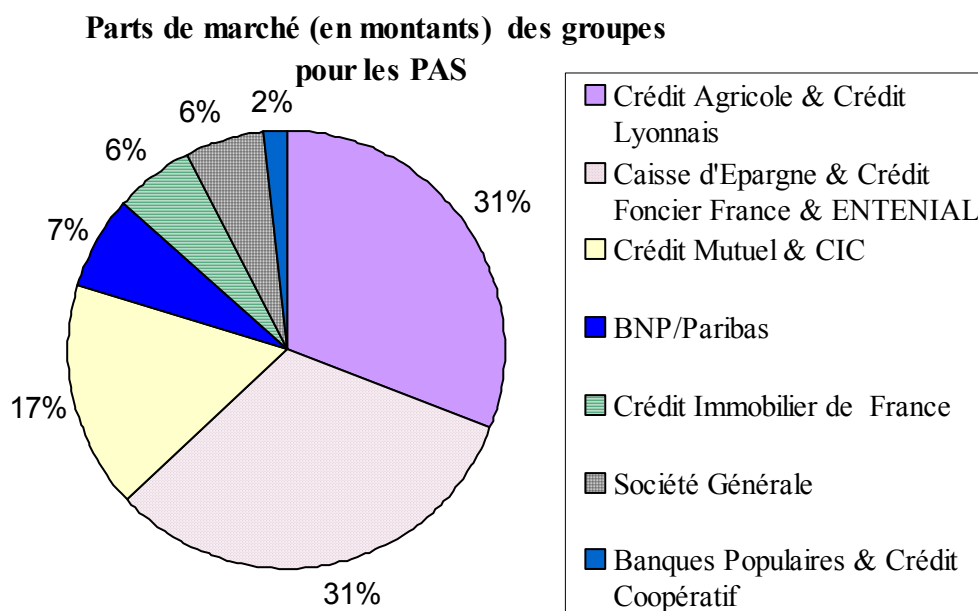
Les parts de marché des établissements producteurs de PAS ont enregistré quelques modifications entre 2002 et 2003. Le Crédit Agricole redevient le premier distributeur de prêts PAS avec une part de marché de 26.5%, (attribuant à peu près le même nombre de prêts mais pour un montant total en augmentation de 8.6%). Cette année, le Crédit Foncier se place en seconde position avec 21.8% des montants de PAS distribués en 2003, il attribue 17.2% de prêts en moins qu'en 2002 avec une baisse de 12.6% des montants prêtés. Ces deux établissements distribuent à eux seuls presque la moitié des montants prêtés.

La BNP/Paribas et la Société Générale dépassent désormais le Crédit Immobilier de France.

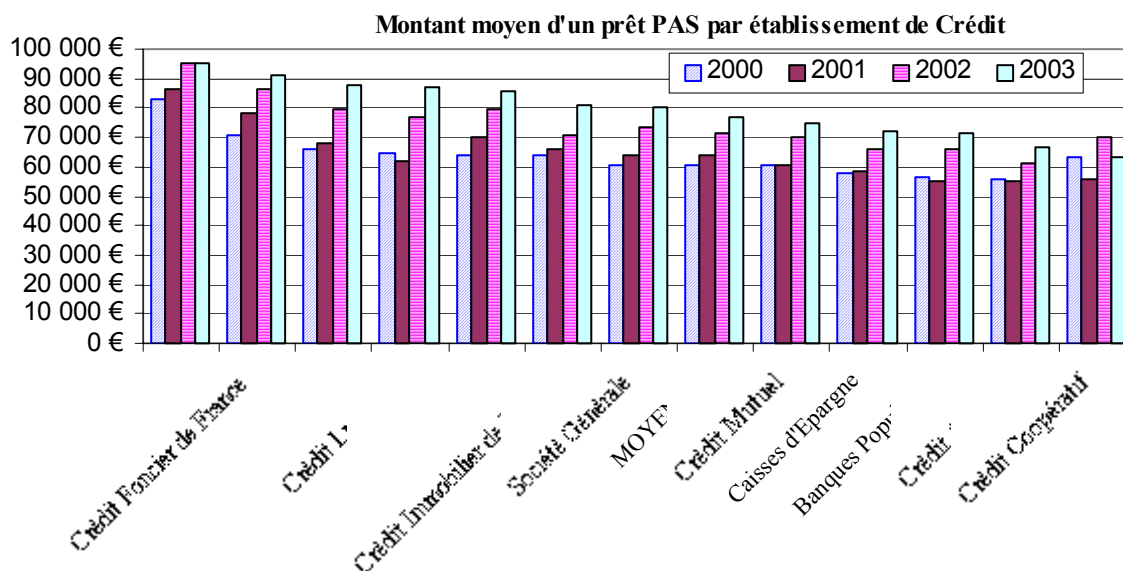
Parts de marché (en montants) des établissements de crédit



Si on présente les parts de marché (en montants) par groupe, on obtient alors ce graphique, par ordre décroissant dans le sens des aiguilles d'une montre :



Le montant moyen d'un PAS varie selon le prêteur, de 95 050 € (Entenial) à 63 250 € (Crédit Coopératif). Il est plus élevé que l'année précédente, sauf pour Entenial (-0.2%) et le Crédit Coopératif (-10.0%).



Répartition géographique des PAS

La structure régionale des mises en force de PAS en 2003 est globalement stable par rapport à 2002.

La région Rhône-Alpes reste la région qui distribue le plus de prêts, mais en diminuant très légèrement ses effectifs (-0.7%). Les deux autres régions importantes que sont les pays de Loire et l'Ile-de-France ont en 2003 augmenté leurs effectifs respectivement de 1.7% et de 2.9%. La Franche Comté (-19.0%), le Nord (-14.2%), le Languedoc-Roussillon (-13.5%) et la Bourgogne (-11.5%) sont les régions qui ont perdu les plus fortes proportions en effectif.

En 2003, les régions Rhône-Alpes, Pays de la Loire et Ile-de-France représentent 37.8% de l'ensemble des PAS mis en force. 5 régions (Rhône-Alpes, Pays de la Loire, Ile-de-France, Bretagne, Aquitaine) distribuent à elles seules plus de la moitié des PAS (52.8%)

La répartition géographique pour les montants est la même que celle observée pour les effectifs. Quant au prêt moyen, il varie considérablement d'une région à l'autre, allant de 65 200 € en Auvergne jusqu'à atteindre 100 100 € en Ile de France.

La décomposition du taux de variation de -3.6% % des mises en force de PAS, qui permet d'évaluer la participation de chaque région à l'évolution globale, montre que la région Languedoc-Roussillon y participe de manière significative, alors que les régions Basse Normandie, Ile de France, Midi-Pyrénées, Pays de Loire et Picardie ont au contraire des taux de variation positifs.

Evolution des PAS mis en force par région en 2003

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2002/2003	Décomposition de la variation
Alsace	810	1.3%	-3.5%	-0.04%
Aquitaine	3 936	6.2%	-4.4%	-0.28%
Auvergne	1 500	2.4%	-3.3%	-0.08%
Basse Normandie	1 585	2.5%	1.0%	0.02%
Bourgogne	1 495	2.4%	-11.5%	-0.30%
Bretagne	5 542	8.8%	-8.3%	-0.77%
Centre	2 565	4.1%	-2.4%	-0.10%
Champagne	798	1.3%	-9.5%	-0.13%
Corse	284	0.4%	0.0%	0.00%
Franche Comté	1 085	1.7%	-19.0%	-0.39%
Haute Normandie	1 818	2.9%	-10.0%	-0.31%
Ile de France	6 569	10.4%	2.9%	0.28%
Languedoc Roussillon	3 734	5.9%	-13.5%	-0.89%
Limousin	482	0.8%	-2.4%	-0.02%
Lorraine	1 383	2.2%	-7.3%	-0.17%
Midi Pyrénées	3 612	5.7%	4.4%	0.23%
Nord	1 992	3.2%	-14.2%	-0.50%
Pays de la Loire	8 147	12.9%	1.7%	0.21%
Picardie	1 246	2.0%	1.7%	0.03%
Poitou Charentes	2 516	4.0%	-5.6%	-0.23%
Provence Côte d'Azur	2 904	4.6%	-2.5%	-0.11%
Rhône Alpes	9 168	14.5%	-0.7%	-0.10%
Ensemble	63 171	100%	-3.6%	-3.6%

Caractéristiques des opérations

La répartition des prêts en fonction du type d'opérations immobilières reste stable par rapport à l'année précédente.

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

	2001		2002		2003		Evolution	
							01/02	02/03
Construction ou acquisition d'un logement neuf	39 828	74.3%	41 934	64.0%	40 614	64.3%	5.3%	-3.1%
Acquisition avec amélioration	4 834	9.0%	5 882	9.0%	5 639	8.9%	21.7%	-4.1%
Acquisition sans amélioration	8 484	15.8%	16 413	25.0%	15 864	25.1%	93.5%	-3.3%
Amélioration	493	0.9%	1 320	2.0%	1 054	1.7%	167.7%	-20.2%
Ensemble	53 639	100%	65 549	100%	63 171	100%	22.2%	-3.6%

Le coût des opérations augmente plus cette année dans l'ancien que dans le neuf (+8.1% pour l'acquisition sans amélioration, +8.3% pour l'acquisition seule et +5.8% pour le neuf), mais diminue pour l'amélioration (-3.4%). L'écart entre une opération dans le neuf et une acquisition sans travaux est de 11 000€.

La répartition par type d'opération dans chaque zone s'est modifiée en 2003.

En 2003 en Ile de France, pour la première fois le nombre d'acquisition dans l'ancien est supérieur à celui des opérations dans le neuf, les prêts pour les autres opérations restant très rares. En province, les opérations dans le neuf sont toujours majoritaires (66.5% des prêts de province).

Structure des PAS mis en force par zone et par type d'opération en 2003

	Ile-de-France		Province		Ensemble	
Construction ou acquisition d'un logement neuf	2 950	44.9%	37 664	66.5%	40 614	64.3%
Acquisition avec amélioration	187	2.8%	5 452	9.6%	5 639	8.9%
Acquisition sans amélioration	3 410	51.9%	12 454	22.0%	15 864	25.1%
Amélioration	22	0.3%	1 032	1.8%	1 054	1.7%
Ensemble	6 569	100%	56 602	100%	63 171	100%

Les particularités se retrouvent au niveau des coûts moyens d'opération et des montants moyens des PAS qui sont toujours nettement supérieurs en Ile de France. Tous types d'opérations confondus, les montants sont plus élevés de 22.4% pour le coût et de 34.5% pour le montant du PAS par rapport à la province. La différence est moins importante pour les acquisitions sans amélioration (+13.1%), mais atteint +36.6% quand il y a amélioration.

Coût moyen d'opération et montant du PAS par zone et par type d'opération en 2003

	Ile-de-France		Province		Ensemble	
	Opération	PAS	Opération	PAS	Opération	PAS
Construction ou acquisition d'un logement neuf	156 887	107 793	117 376	76 110	120 220	78 411
Acquisition avec amélioration	129 610	98 985	95 086	66 933	96 215	67 996
Acquisition sans amélioration	120 203	93 919	106 249	75 571	109 243	79 515
Amélioration	75 136	42 630	57 194	40 950	57 569	40 985
Ensemble	136 751	100 122	111 687	74 466	114 277	77 134

Nous notons toutefois que le revenu moyen du ménage emprunteur d'Ile de France est supérieur de 6.2% à celui de l'ensemble du territoire, alors que celui de province est inférieur de 1.2%.

Alors que la quotité moyenne du montant du PAS dans le coût d'opération s'était stabilisée pendant plusieurs années autour de 63% du coût d'opération, elle passait à 66.7% en 2002 et atteint 67.5% cette année.

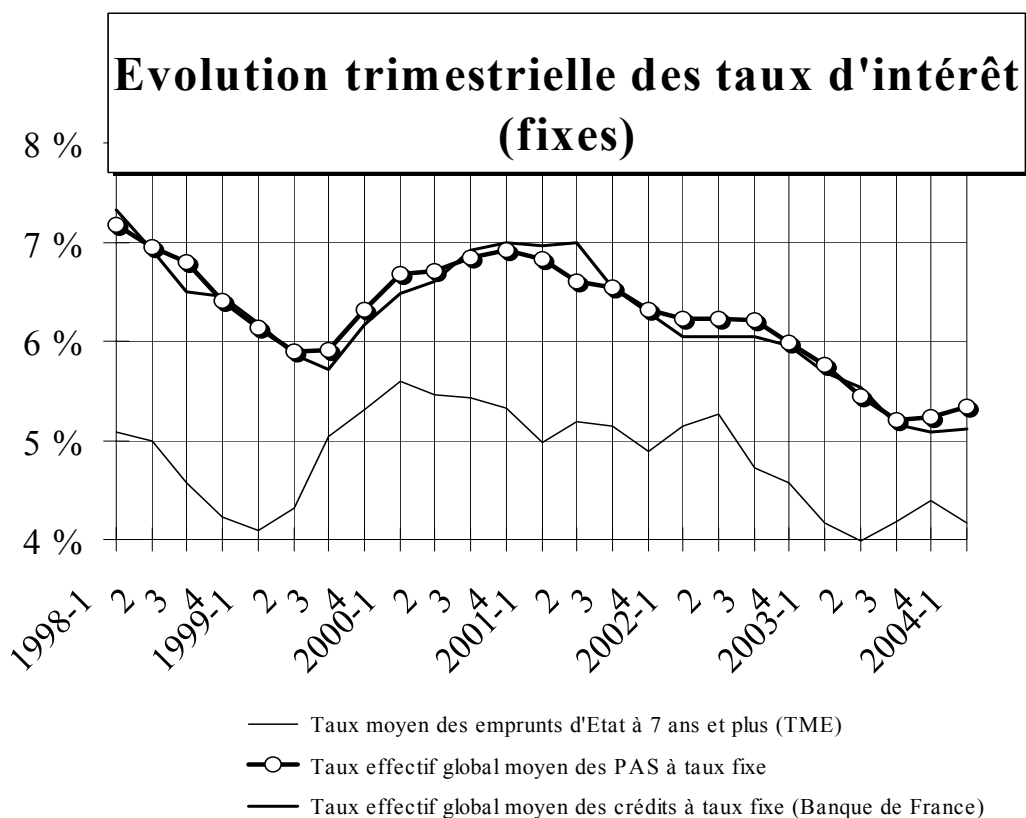
Par ailleurs, la quotité moyenne du PAS affiche une certaine homogénéité quel que soit le type d'opération (sauf l'amélioration seule, en Ile de France qui est nettement plus faible). A part cette exception, la quotité est plus élevée dans l'ancien que pour le neuf, en Ile de France qu'en Province.

Quotité moyenne du montant du PAS dans le coût d'opération en 2003

	Ile-de-France	Province	Ensemble
Construction ou acquisition d'un logement neuf	68.7%	64.8%	65.2%
Acquisition avec amélioration	76.4%	70.4%	70.7%
Acquisition sans amélioration	78.1%	71.1%	72.8%
Amélioration	56.7%	71.6%	71.2%
Ensemble	73.2%	66.7%	67.5%

Caractéristiques du prêt PAS

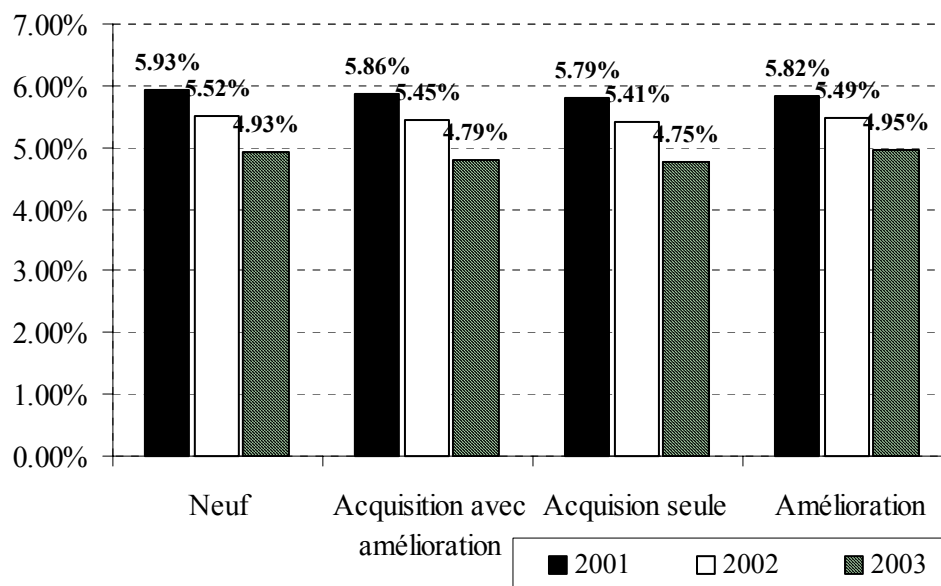
Le graphique ci-après montre que l'évolution des taux d'intérêt des PAS a été parallèle voire confondue à celle des taux des prêts immobiliers libres. Il en ressort que le mécanisme du FGAS a permis à la clientèle « sociale » du PAS de bénéficier de conditions de taux globalement aussi avantageuse que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



En 2003, on assiste à une diminution importante (- 0.61 point) du taux nominal constant moyen des PAS, qui passe à 4.87% en 2003. On notera que le taux nominal constant moyen décroît plus pour les acquisitions dans l'ancien (-0.66 point), que le neuf (-0.58 point) ou l'amélioration (-0,54 point).

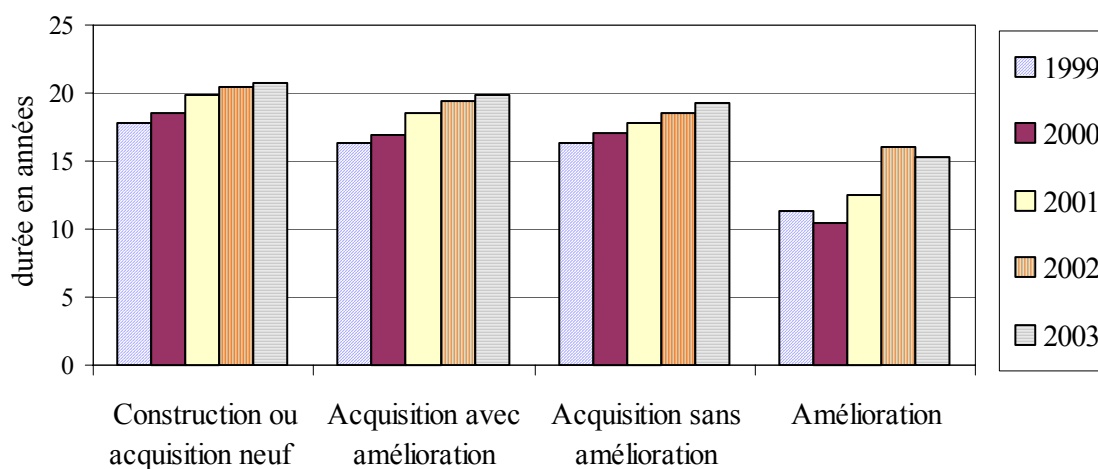
Les taux en vigueur pour financer des acquisitions (avec ou sans amélioration) dans l'ancien (4.76%) sont légèrement plus attractifs que ceux appliqués pour les opérations dans le neuf (4.93%) qui avoisinent ceux des travaux seuls (4.95%).

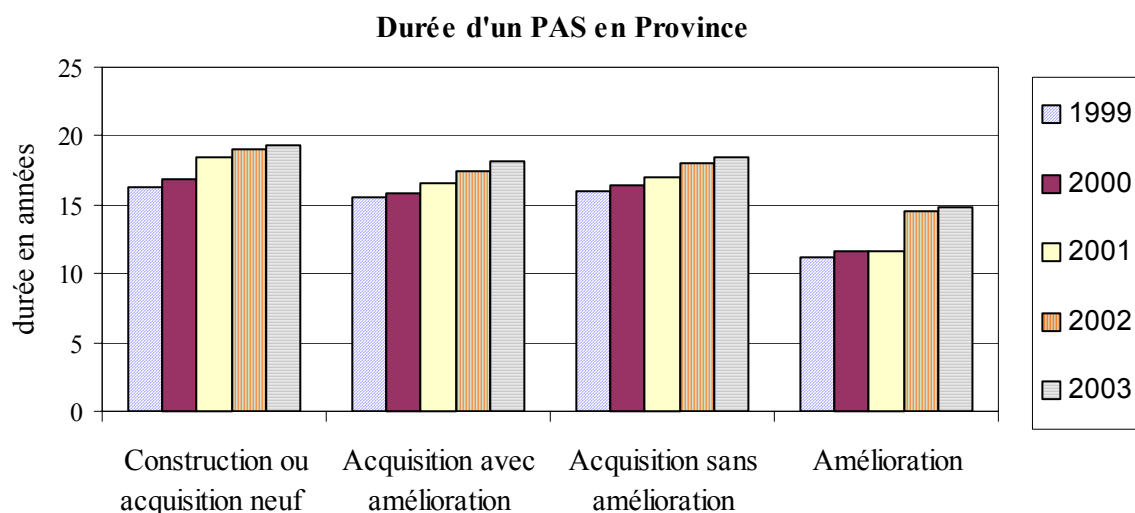
Evolution du taux nominal moyen des PAS



La durée des PAS ne cesse d'augmenter, passant de 195 mois (soit 16.3 ans) en 1999 à 229 mois (soit 19.1 ans) en 2003. Pour cette année 2003, la durée varie selon la zone (19.9 ans en Ile de France et 19.0 ans en Province) et également selon le type d'opération (19.5 ans pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, 18.3 ans pour une acquisition avec amélioration, 18.7 ans pour une acquisition sans amélioration et 14.8 ans pour de l'amélioration seule).

Durée d'un PAS en Ile de France





Caractéristiques des ménages

Le revenu mensuel moyen de l'année N des ménages bénéficiaires d'un PAS en 2003 augmente de 1.1% par rapport à l'année précédente pour atteindre 2 016 €.

Revenu mensuel moyen des bénéficiaires d'un PAS en euros

	2001	2002	2003	Evolution	
				01/02	02/03
Construction ou acquisition d'un logement neuf	1 948	2 059	2 077	5.7%	0.9%
Acquisition avec amélioration	1 768	1 842	1 913	4.1%	3.9%
Acquisition sans amélioration	1 631	1 824	1 891	11.9%	3.7%
Amélioration	1 707	1 956	2 023	14.6%	3.4%
Ensemble	1 894	1 995	2 016	5.3%	1.1%

Comme tous les ans, le revenu moyen des ménages réalisant des opérations dans le neuf est supérieur (toujours de 3 % par rapport à la moyenne) au revenu des ménages réalisant des opérations dans l'ancien. Les revenus des emprunteurs pour des opérations dans le neuf n'ont augmenté que de 0.9%, tandis que le coût d'opération pour ce type d'acquisition connaît une

progression de 5.8%. Les ménages empruntant pour une acquisition dans l'ancien ont des revenus en hausse de 3.9% (quand il y a amélioration) et de 3.7% (sans amélioration).

La structure de répartition des emprunteurs PAS selon leur CSP est globalement stable sur les cinq dernières années observées.

Evolution de la CSP des emprunteurs bénéficiaires d'un PAS

	2001		2002		2003		Evolution	
							01/02	02/03
Agriculteurs	1 142	2.1%	1 247	1.9%	1 287	2.0%	9.2%	3.2%
Artisans, commerçants	2 045	3.8%	2 260	3.4%	2 284	3.6%	10.5%	1.1%
Cadres	2 520	4.7%	3 906	6.0%	3 804	6.0%	55.0%	-2.6%
Prof. Intermédiaires	8 953	16.7%	12 099	18.5%	11 944	18.9%	35.1%	-1.3%
Employés	13 628	25.4%	17 455	26.6%	17 838	28.2%	28.1%	2.2%
Ouvriers	23 184	43.2%	25 870	39.5%	23 211	36.7%	11.6%	-10.3%
Retraités	389	0.7%	603	0.9%	605	1.0%	55.0%	0.3%
Inactifs	1 778	3.3%	2 109	3.2%	2 198	3.5%	18.6%	4.2%
Ensemble	53 639	100%	65 549	100%	63 171	100%	22.2%	-3.6%

Cette année encore, on observe une diminution de la proportion d'ouvriers, mais une augmentation de celle des employés, qui représentent maintenant 28.2% des emprunteurs. Alors qu'en 2001, 68.7% des opérations étaient réalisées par des ouvriers ou des employés, elles ne sont plus que 66.1% en 2002 et que 65% en 2003 ; les proportions des professions intermédiaires et des cadres restent stables.

Par ailleurs, un quart des PAS (25.3%) sont obtenus par des ouvriers pour financer un logement neuf.

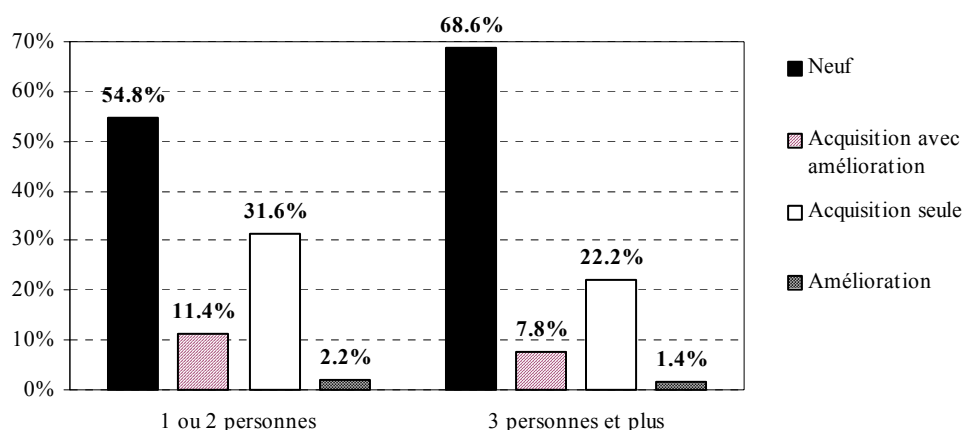
Si on considère les coûts moyens et les prêts moyens en nombre d'années de revenus, pour l'ensemble des emprunteurs, le montant de l'opération est de 4.7 années et le PAS de 3.2 années. Pour les employés, les professions intermédiaires et les artisans-commerçants, l'opération représente 4.8 années, pour les ouvriers et les cadres, elle équivaut à 4.6 années. Les valeurs extrêmes étant 4.0 années pour les agriculteurs et 5.4 pour les retraités et les inactifs.

En ce qui concerne les PAS, ils représentent de 3.1 à 3.3 années de revenus pour les emprunteurs (à l'exception des agriculteurs (2.2) et des retraités (2.6))

Cette année, seul le nombre des ménages composés d'une seule personne est en augmentation (+5.2%) par rapport à 2002. Ces ménages ont également les plus fortes hausses, aussi bien pour le coût d'opération (+9.5%) que pour le montant de PAS (+10.3%). Les ménages composés d'une ou deux personnes représentent maintenant 31.4% des ménages emprunteurs d'un PAS (25.8% en 1999).

L'ensemble des ménages de 3 et 4 personnes, en diminution régulière depuis 1999 reste toutefois majoritaire (51.9% en 2003 contre 57.0% en 1999).

Opérations réalisées par taille de ménage en 2003



Les ménages de 3 personnes et plus accédant dans un logement neuf représentent 47.1% de l'ensemble des bénéficiaires d'un PAS en 2003.

Les ménages d'une seule personne achètent pour 45.1% dans le neuf et pour 39.1% dans l'ancien sans travaux, les autres ménages se portant très majoritairement sur la construction ou l'acquisition de neuf (70.6% des ménages de 3 ou 4 personnes sont dans ce cas).

Depuis 1999, la structure de répartition des ménages selon leur situation familiale a évolué. Si la part des emprunteurs mariés est toujours la plus importante (54.2% en 2003), elle continue de diminuer alors que celle des emprunteurs vivant maritalement ne cesse d'augmenter pour atteindre 23.2% en 2003. Par ailleurs, le nombre des célibataires et celui des divorcés ont augmenté chacun de 0.9%.

53.6% des PAS financent des opérations dans le neuf pour des couples mariés ou vivant maritalement.

Evolution de la situation familiale des bénéficiaires d'un PAS

	2001		2002		2003	
Marié	33 099	61.7%	37 497	57.2%	34 235	54.2%
Veuf	308	0.6%	436	0.7%	551	0.9%
Divorcé ou séparé	1 991	3.7%	2 981	4.5%	3 009	4.8%
Célibataire	7 906	14.7%	10 616	16.2%	10 707	16.9%
Vivant maritalement	10 335	19.3%	14 019	21.4%	14 669	23.2%
Ensemble	53 639	100%	65 549	100%	63 171	100%

2.2 LES PRÊTS A 0% GARANTIS MIS EN FORCE EN 2003

On recense 35 127 prêts à 0% garantis mis en force en 2003, ils représentent 37.6% de la production totale des prêts à 0% mis en force en 2003.

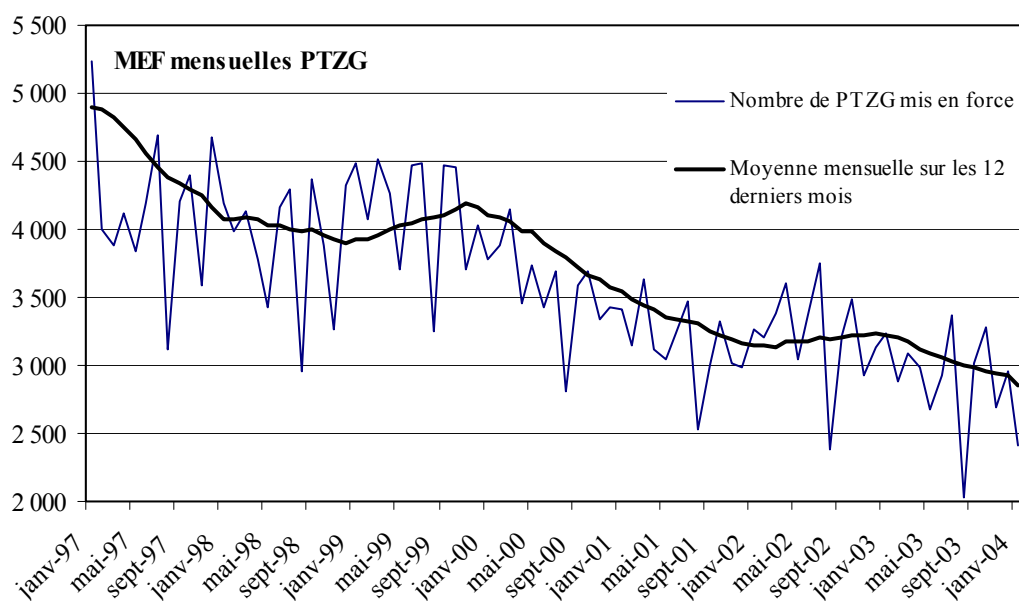
Entre 2002 et 2003, on enregistre une diminution de 9.4% de la production de prêts à 0% garantis et de 9.1% du montant prêté.

En 2003, le montant moyen d'un prêt à 0% garanti est de 16 920 € (+0.3% par rapport à 2002) pour financer une opération de 115 000 € (soit +5.7% en un an), les emprunteurs ayant un revenu mensuel moyen de 2 065 € (+0.7% par rapport à 2002).

Génération	Nombre de prêts	Montant garanti (M€)
1995	3 782	60.2
1996	57 170	875.3
1997	49 943	796.8
1998	46 780	759.1
1999	49 923	825.7
2000	42 964	711.8
2001	37 900	639.0
2002	38 754	653.7
2003	35 127	594.3
Total	362 343	5 915.9

La moyenne mensuelle des mises en force en 2003 est de 2 927 prêts (3 230 en 2002) avec un maximum de 3 370 prêts en juillet 2003.

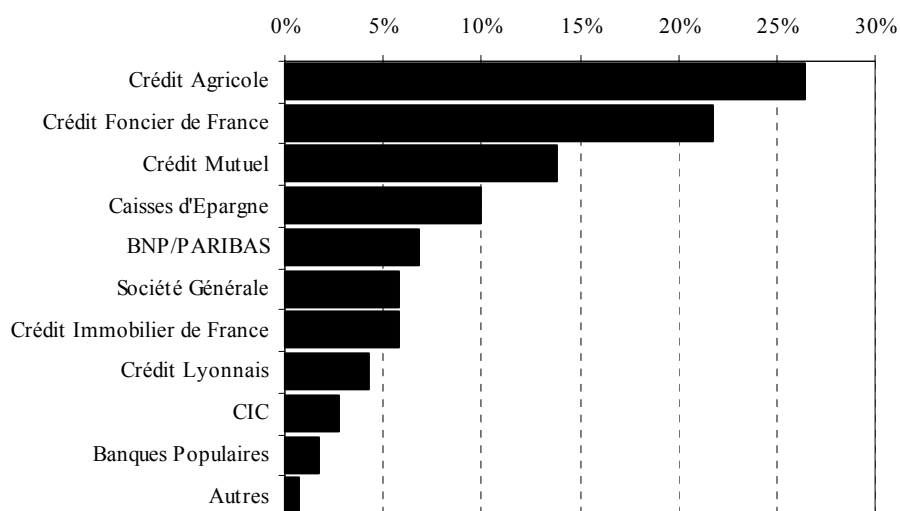
Evolution de la production mensuelle comparée à la production mensuelle moyenne



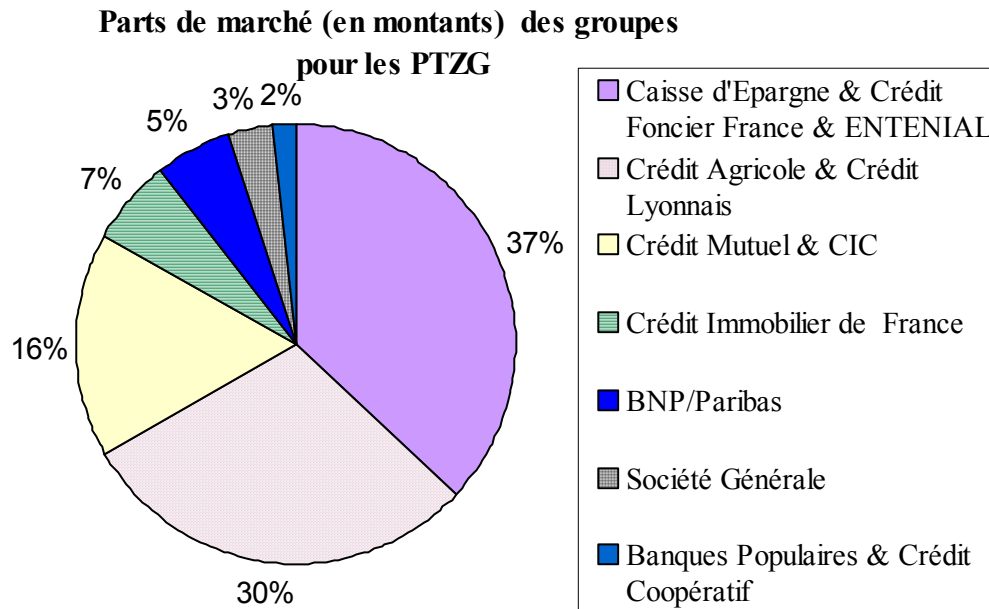
Répartition par établissements

La répartition des montants de prêts à 0% garantis par distributeur est très similaire à celle des PAS. Deux établissements distribuent à eux seuls, plus de la moitié des prêts à 0% garantis : le Crédit Foncier (23.5%) et le Crédit Agricole (27.2%). Seuls quelques établissements ont augmenté en 2003 leur production (en effectif et en montant) : la BNP-Paribas, le Crédit Lyonnais et le Crédit Immobilier de France.

Parts de marché (en montants) des établissements de crédit en 2003



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



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

- un seul établissement garantit une part majoritaire de sa production de prêts à 0% : le Crédit Foncier (51.9%)
- 4 établissements ont recours à la garantie du FGAS pour une part significative de leur production de prêt à 0% : le Crédit Agricole (42.4%), les Caisses d'Epargne (35.3%), le Crédit Mutuel (38.6%).
- Le Crédit Immobilier et les autres établissements garantissent un peu plus du quart de leur production de prêts à 0% (respectivement 27.6% et 26.4% en moyenne).

Répartition géographique des PTZG

La répartition géographique des PTZG montre que les Pays de Loire arrivent en tête des producteurs de prêts à 0% garantis (effectifs stables avec-0.3% par rapport à 2002) et affichent le plus fort pourcentage d'opérations garanties par le FGAS (51.4% contre 37.6% pour l'ensemble de la Métropole).

Seules deux régions ont émis plus de prêts à 0% garantis qu'en 2002 : la Corse et le Limousin. La Bourgogne, la Franche Comté, le Languedoc Roussillon et la Provence Cote d'Azur ont baissé d'environ un quart leur production.

L'Alsace reste avec le taux le plus faible de prêts 0% qui sont garantis (12.6%).

**Répartition des prêts à 0% garantis par région en 2003 et la part estimée des PTZG dans la production
régionale de prêts à 0%**

Région	Effectifs	Part de la région	Evolution 2002/2003	Part garantie
Alsace	384	1.1%	-15.0%	12.6%
Aquitaine	2 545	7.2%	-4.2%	41.5%
Auvergne	995	2.8%	-3.8%	33.7%
Basse Normandie	1 082	3.1%	-4.1%	38.3%
Bourgogne	842	2.4%	-23.2%	30.8%
Bretagne	3 487	9.9%	-9.1%	42.6%
Centre	1 734	4.9%	-0.8%	42.8%
Champagne	485	1.4%	-9.7%	27.7%
Corse	146	0.4%	2.1%	35.9%
Franche Comté	660	1.9%	-23.1%	26.1%
Haute Normandie	1 210	3.4%	-12.2%	48.3%
Ile de France	2 562	7.3%	-8.8%	35.7%
Languedoc Roussillon	1 812	5.2%	-26.7%	40.7%
Limousin	386	1.1%	4.3%	28.2%
Lorraine	947	2.7%	-10.5%	28.0%
Midi Pyrénées	2 293	6.5%	-1.0%	38.6%
Nord	990	2.8%	-16.5%	26.7%
Pays de la Loire	4 902	14.0%	-0.3%	51.4%
Picardie	680	1.9%	-2.3%	32.0%
Poitou Charentes	1 592	4.5%	-11.7%	40.4%
Provence Côte d'Azur	1 131	3.2%	-25.1%	26.8%
Rhône Alpes	4 262	12.1%	-10.3%	40.5%
Ensemble	35 127	100%	-9.4%	37.6%

Caractéristiques des opérations

Le poids des opérations dans le neuf financées par un prêt à 0% garanti continue de progresser et atteint 90.9% en 2003.

Répartition des PTZG mis en force par type d'opération

	2001		2002		2003	
Neuf	33 903	89.5%	34 979	90.3%	31 913	90.9%
Acquisition avec amélioration	3 997	10.5%	3 775	9.7%	3 214	9.1%
Ensemble	37 900	100%	38 754	100%	35 127	100%

L'analyse de la répartition des mises en force des PTZG par zone montre que la majorité des opérations se situent en Province (92.7% en 2003) ; le nombre de prêts garantis a diminué aussi bien en Ile de France (-8.8%) qu'en Province (-9.4%).

En Ile de France, les acquisitions avec amélioration sont très marginales (1.2% des opérations d'Ile de France), alors qu'elles atteignent 9.8% des opérations de Province.

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

		2001		2002		2003	
Ile-de-France	Neuf	3 127	8.3%	2 757	7.1%	2 530	7.2%
	Acquisition avec amélioration	61	0.2%	52	0.1%	32	0.1%
<i>Sous-ensemble</i>		3 188	8.4%	2 809	7.2%	2 562	7.3%
Province	Neuf	30 776	81.2%	32 222	83.1%	29 383	83.6%
	Acquisition avec amélioration	3 936	10.4%	3 723	9.6%	3 182	9.1%
<i>Sous-ensemble</i>		34 712	91.6%	35 945	92.8%	32 565	92.7%
Ensemble		37 900	100%	38 754	100%	35 127	100%

Entre 2002 et 2003, le coût moyen d'opération pour les logements anciens augmente plus que pour les logements neufs (+7.4% contre +5.5%); l'écart entre les deux types d'opérations étant désormais de 21 615€ (contre 22 107 € en 2002).

Coûts moyens d'opération en euros

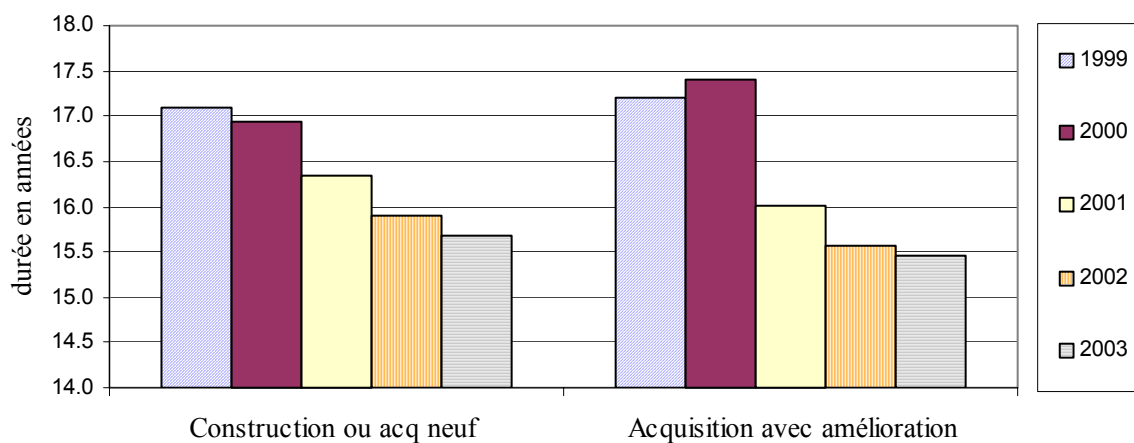
	2001	2002	2003	Variation
Neuf	104 874	111 135	117 204	5.5%
Acquisition avec amélioration	82 498	89 028	95 590	7.4%
Ensemble	102 515	108 982	115 226	5.7%

Caractéristiques des prêts

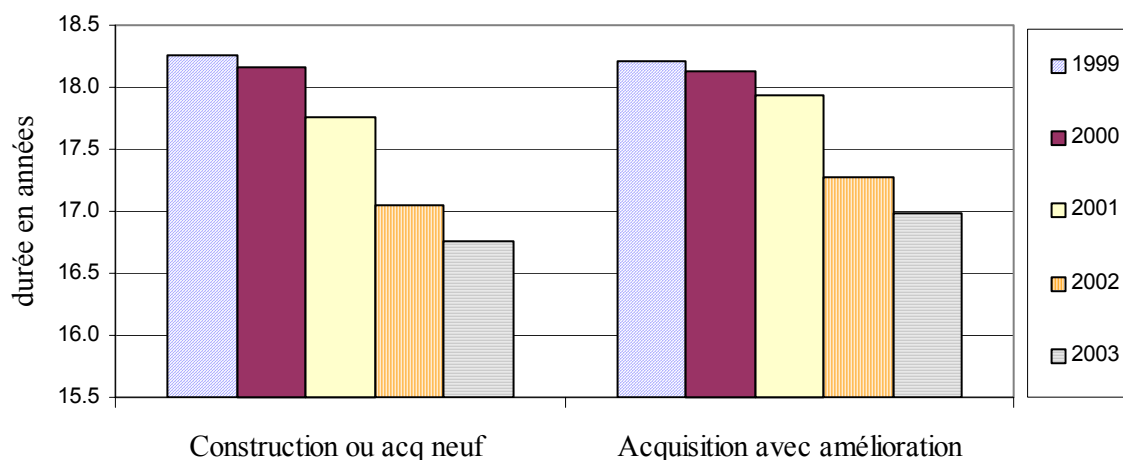
Le prêt représente 0.7 année de revenus de l'emprunteur, sans différence significative pour les différentes catégories socio-professionnelle.

La durée du prêt à 0% garanti diminue aussi bien en Ile de France qu'en Province.

Durée d'un PTZG en Ile de France



Durée d'un PTZG en Province



Caractéristiques des bénéficiaires

En 2003, le revenu mensuel moyen d'un emprunteur de prêt à 0% garanti est de 2 065 €, soit 0.7% de plus que l'année 2002. Tout comme pour les années précédentes, le revenu mensuel moyen des ménages réalisant des opérations dans le neuf est supérieur à celui des ménages faisant des acquisitions dans l'ancien, mais l'écart a une petite tendance à se resserrer (pour le neuf +0.4% par rapport au salaire moyen de l'ensemble, pour l'ancien -8.4% en 2003 par rapport à ce même salaire), sachant que ces écarts par rapport à la moyenne étaient en 2002 respectivement de +0.4% pour le neuf et -8.8% pour l'ancien.

Revenu mensuel moyen des ménages en euros

	2001	2002	2003	Variation
Neuf	1 942	2 058	2 073	0.7%
Acquisition amélioration	1 744	1 869	1 891	1.2%
Ensemble	1 933	2 050	2 065	0.7%

La structure de répartition par CSP affiche une relative stabilité, mais nous notons toutefois que le nombre d'ouvriers ne cesse de diminuer, représentant en 2003, 39.9% des Prêts à 0% garantis (42.7% en 2002).

CSP des emprunteurs en 2003

CSP	Effectifs	%
Agriculteur	799	2.3%
Artisans, commerçants	1 141	3.2%
Cadres	1 927	5.5%
Prof. Intermédiaires	6 640	18.9%
Employés	9 434	26.9%
Ouvriers	14 022	39.9%
Retraités	148	0.4%
Inactifs	1 016	2.9%
Ensemble	35 127	100%

La répartition neuf (90.9%) et ancien (9.1%) pour l'ensemble des opérations est différente selon les CSP. Les agriculteurs sont 20.5% à faire une acquisition avec amélioration et 79.5% pour le neuf. A l'inverse, les plus éloignés de la moyenne pour le neuf, sont les cadres avec 93.2% de neuf.

Si on considère les coûts moyens et les prêts moyens en nombre de mois de revenus, pour l'ensemble des emprunteurs, le montant de l'opération est de 55.8 mois et le PTZ garanti de 8.2 mois. De ce point de vue, les coûts varient de 60.5 mois pour les retraités à 50.4 mois pour les agriculteurs. En ce qui concerne les montants des prêts, les valeurs extrêmes représentent 7.9 mois pour les cadres et 8.6 mois pour les ouvriers.

Un peu moins des trois quarts (71.5%) des mises en force de PTZG ont bénéficié à des ménages de 3 personnes et plus. Les personnes seules bénéficiant d'un PTZ garantis sont plus nombreuses (3 346) cette année qu'en 2002 (3 265). Les ménages de 2 personnes ne sont en augmentation qu'en proportion (19.0% en 2003 et 18.6% en 2002), toutes les autres catégories de ménages sont en diminution.

Près de 92% des ménages de 3 personnes et plus se retrouvent dans le neuf, ils ne sont plus que 89.0 % pour ceux de 2 personnes et 84.7% pour les personnes seules.

Répartition par taille de ménages et par type d'opération en 2003

Taille de ménages	Neuf		Ancien		Neuf	Ancien
Personne seule	2 833	8.9%	513	16.0%	84.7%	15.3%
2 personnes	5 934	18.6%	730	22.7%	89.0%	11.0%
3 personnes	8 917	27.9%	834	25.9%	91.4%	8.6%
4 personnes	9 390	29.4%	756	23.5%	92.5%	7.5%
5 personnes	3 810	11.9%	301	9.4%	92.7%	7.3%
6 personnes et plus	1 029	3.2%	80	2.5%	92.8%	7.2%
Ensemble	31 913	100%	3 214	100%	90.9%	9.1%

La répartition par situation familiale des ménages bénéficiaires est caractérisée par une part prépondérante, mais toutefois en baisse, des couples mariés : en 2003, ils représentent 54.6% de l'ensemble des emprunteurs. Cependant on constate une progression soutenue et ininterrompue du poids des couples vivant maritalement (24.6% en 2002 et 27.1% en 2003). L'ensemble des couples représentent 81.8% des emprunteurs (contre 82.3% en 2002 et 83.6% en 2001).

Evolution de la situation familiale des bénéficiaires d'un PTZG

	2001		2002		2003	
Marié	23 403	61.7%	22 359	57.7%	19 194	54.6%
Veuf	113	0.3%	131	0.3%	204	0.6%
Divorcé ou séparé	946	2.5%	1 113	2.9%	1 016	2.9%
Célibataire	5 153	13.6%	5 604	14.5%	5 186	14.8%
Vivant maritalement	8 285	21.9%	9 547	24.6%	9 527	27.1%
Ensemble	37 900	100%	38 754	100%	35 127	100%

3 ANNEXES⁴

3.1 ANNEXES PAS

Annexe -1	Parts de marché des établissements de crédit pour les prêts PAS	1
Annexe -2	Répartition géographique des mises en force de PAS en 2003	2-4
Annexe -3	Caractéristiques des opérations financées par un PAS	5-6
Annexe -4	Taille des ménages : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS	7-9
Annexe -5	CSP des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS	10-12
Annexe -6	Situation familiale des emprunteurs : évolution des effectifs et des opérations financées par un PAS	13-15
Annexe -7	Caractéristiques des PAS dans les départements d'outre mer (PAS DOM)	16-18

⁴ Tous les montants figurant dans les tableaux des Annexes sont exprimés en €.

3.2 ANNEXES PRÊTS A 0% GARANTIS (PTZG)

Annexe -8	Parts de marché des établissements producteurs des PTZ garantis	19
Annexe -9	Caractéristiques des opérations et des zones de mise en force des PTZ garantis	20-22
Annexe -10	CSP des emprunteurs bénéficiant d'un PTZ garanti	23
Annexe -11	Caractéristiques des prêts à 0% garantis dans les départements d'outre mer (PTZG DOM)	24
Annexe -12	Caractéristiques des bénéficiaires de prêts à 0% garantis dans les départements d'outre mer (PTZG DOM)	25