

# BILAN DE L'ACTIVITE DU FGAS EN 2004

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>SYNTHESE DES OPERATIONS GARANTIES EN METROPOLE EN 2004.....</b> | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>BILAN STATISTIQUE DES PRETS GARANTIS EN METROPOLE EN 2004 .</b> | <b>11</b> |
| 2.1      | LES PAS MIS EN FORCE EN 2004.....                                  | 11        |
| 2.2      | LES PRÊTS A 0% GARANTIS MIS EN FORCE EN 2004.....                  | 27        |
| <b>3</b> | <b>ANNEXES.....</b>  | <b>37</b> |



# 1 SYNTHÈSE DES OPÉRATIONS

## GARANTIES EN METROPOLE EN 2004

### **51 707 opérations financées à l'aide de prêts garantis en 2004<sup>1</sup>**

Le nombre d'opérations financées avec un prêt garanti est en forte baisse en 2004 : -20% par rapport à 2003 et atteint 51 707. Depuis 1993, le total cumulé avoisine 680 000 opérations, soit plus d'un 1 million de prêts garantis mis en force pour un montant prêté total de 46 milliards d'euros.

| Nombre d'opérations <sup>1</sup><br>garanties<br>(Mises en force) | Avec prêt à<br>0% garanti | Sans prêt à<br>0% garanti | Ensemble |
|---|---------------------------|---------------------------|----------|
| Avec PAS  | 26 146                    | 24 425                    | 50 571   |
| Sans PAS  | 1 136                     |                           | 1 136    |
| Ensemble  | 27 282                    | 24 425                    | 51 707   |

En distinguant les PAS des PTZ garantis, il s'avère que la diminution est plus marquée pour les opérations financées à la fois avec un PTZ garanti et un PAS qui enregistrent une baisse de 23%. Cette dernière catégorie demeure majoritaire avec 51% dans l'ensemble des opérations malgré un léger recul d'un point par rapport à 2003 au profit des opérations financées par un PAS seul qui atteignent 47% de l'ensemble, soit +1 point. Les PTZ garantis sans PAS demeurent très minoritaires avec une part constante de 2%.

---

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

➤ **Logement neuf**

En 2004, les logements neufs représentent 67% des opérations garanties par le FGAS. Cette proportion est stable depuis 2002, après avoir perdu 10 points de 2001 à 2002 à l'occasion du relèvement des plafonds de ressources. Ce secteur comptabilise 34 659 opérations financées à 69% par un PTZ garanti et un PAS.

| Opérations neuves garanties                                   | Nombre        | Montant moyen opération | Revenu mensuel moyen |
|---|---------------|-------------------------|----------------------|
| PAS avec Prêt à 0%  | 23 875        | 122 665                 | 2 060                |
| PAS sans Prêt à 0%  | 9 819         | 137 883                 | 2 095                |
| Prêt à 0% sans PAS  | 965           | 123 569                 | 2 325                |
| Ensemble  | 34 659        | 127 002                 | 2 077                |
| <i>Rappel : ensemble prêts à 0% mis en force dans le neuf</i> | <i>74 914</i> | <i>127 672</i>          | <i>2 242</i>         |

Le montant moyen de l'opération dans le neuf est de 127 000 €, soit 6% de plus en un an. Il demeure plus élevé dans le secteur du neuf que dans celui de l'ancien même si l'écart se resserre, notamment entre le neuf et les acquisitions sans amélioration (cet écart était de 10 900 € en 2003 contre seulement 3 800 € en 2004). S'agissant du revenu mensuel moyen des emprunteurs, il atteint 2 077 € en 2004, identique par rapport à 2003 et reste supérieur dans le neuf, comparativement à l'ancien. *Le revenu mensuel moyen des ménages réalisant des opérations garanties dans le neuf est plus faible que celui de l'ensemble des accessions avec un prêt à 0% dans le neuf (2 242 €) compte tenu des plafonds de ressources des PAS qui restent inférieurs à ceux des prêts à 0%.*

Dans le secteur du neuf, la hausse du montant moyen d'opération et la stabilisation du revenu amènent à une augmentation du poids financier de ces opérations, et ceci quel que soit la combinaison de prêts concourant au financement de l'opération garantie : désormais l'opération garantie par le FGAS dans le neuf équivaut en moyenne à 5 ans de revenu au minimum (légèrement moins pour les PTZG seuls qui conservent un ratio relativement stable depuis 2000 avec en moyenne 4 années et demi).

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

| Opérations neuves garanties                                   | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|------|------|------|------|------|
| PAS avec Prêt à 0%  | 4.4  | 4.5  | 4.5  | 4.7  | 5.0  |
| PAS sans Prêt à 0%  | 4.6  | 4.9  | 5.1  | 5.2  | 5.5  |
| Prêt à 0% sans PAS  | 4.4  | 4.7  | 4.4  | 4.4  | 4.4  |
| Ensemble  | 4.4  | 4.6  | 4.6  | 4.8  | 5.1  |
| <i>Rappel : ensemble prêts à 0% mis en force dans le neuf</i> | 4.1  | 4.2  | 4.3  | 4.5  | 4.7  |

➤ **Acquisition avec amélioration**

L'acquisition-amélioration représente 9% des opérations garanties par le FGAS, soit 4 448 logements dont 51% sont financés par un prêt à 0% avec un PAS (tout comme en 2003).

| Opérations d'acquisition-amélioration garanties                           | Nombre | Montant moyen opération | Revenu mensuel moyen |
|---|--------|-------------------------|----------------------|
| PAS avec Prêt à 0%  | 2 272  | 103 007                 | 1 856                |
| PAS sans Prêt à 0%  | 2 006  | 108 110                 | 1 992                |
| Prêt à 0% sans PAS  | 170    | 97 166                  | 1 909                |
| Ensemble  | 4 448  | 105 085                 | 1 920                |
| <i>Rappel : ensemble Prêts à 0% mis en force acquisition-amélioration</i> | 8 488  | 88 610                  | 1 888                |

Le coût moyen de l'opération dans l'acquisition amélioration augmente de 10% par rapport à 2003 et atteint 105 085 € en 2004. Cette hausse importante réduit l'écart avec le neuf à 22 000 € contre 24 300 en 2003.

Le revenu mensuel moyen augmente légèrement (+1.5%) durant l'année 2004. Ainsi, contrairement à 2003, il dépasse le revenu de l'ensemble des PTZ dans le même secteur.

Le ratio du coût moyen de l'opération sur le revenu moyen dans l'acquisition amélioration continue d'augmenter en 2004 à 4.6 années en moyenne (1 an de plus qu'en 2000) en raison d'une hausse du revenu, toujours plus faible face à celle du montant moyen d'opération.

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

| Opérations d'acquisition-amélioration garanties                     | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|---|------|------|------|------|------|
| PAS avec Prêt à 0%  | 3.9  | 3.9  | 4.0  | 4.3  | 4.6  |
| PAS sans Prêt à 0%  | 2.9  | 3.4  | 4.1  | 4.2  | 4.5  |
| Prêt à 0% sans PAS  | 3.6  | 3.9  | 3.7  | 3.7  | 4.2  |
| Ensemble  | 3.7  | 3.8  | 4.0  | 4.2  | 4.6  |
| <i>Rappel : ensemble prêts à 0% mis en acquisition amélioration</i> | 3.3  | 3.3  | 3.4  | 3.6  | 3.9  |

➤ **Autres opérations dans l'ancien**

Les secteurs de l'acquisition seule ou de l'amélioration seule, toutes financées par un PAS sans PTZ garanti, représentent 24% des opérations garanties par le FGAS (soit -2 points par rapport à 2003) finançant près de 12 600 logements, dont 94% pour l'acquisition seule. Le montant moyen d'opération est en hausse de 13% dans l'acquisition seule et continue de décroître pour les améliorations seules (-1% après une baisse de 3.4% en 2003). Le revenu mensuel moyen est de l'ordre de 1 920 € pour ces 2 types d'acquisition, soit une hausse de 2%.

| Autres opérations garanties | Nombre | Montant moyen | Revenu mensuel moyen |
|-----------------------------|--------|---------------|----------------------|
| Acquisition seule           | 11 812 | 123 200       | 1 920                |
| Amélioration seule          | 787    | 56 900        | 1 930                |
| Ensemble                    | 12 599 | 119 059       | 1 921                |

Comme pour les acquisitions avec amélioration, la hausse du revenu est insuffisante pour compenser la montée des prix moyens d'opération dans les secteurs de l'acquisition seule et de l'amélioration seule. Ceci entraîne une hausse du ratio du coût moyen de l'opération sur le revenu moyen qui dépasse les 5 années de revenus dans l'acquisition seule.

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

| <u>Autres opérations garanties</u> | <b>2000</b> | <b>2001</b> | <b>2002</b> | <b>2003</b> | <b>2004</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Acquisition seule                  | 4.3         | 4.7         | 4.6         | 4.8         | 5.3         |
| Amélioration seule                 | 2.1         | 2.2         | 2.8         | 2.4         | 2.5         |
| Ensemble                           | 4.2         | 4.5         | 4.5         | 4.7         | 5.2         |

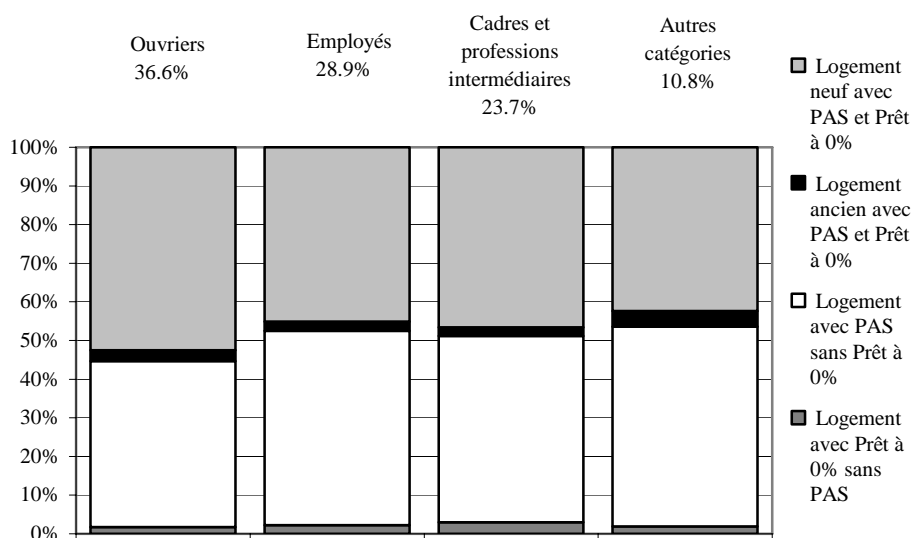
➤ **Caractéristiques des emprunteurs**

Les ouvriers représentent 37% de l'ensemble des emprunteurs (40% pour les opérations financées par un PAS et un PTZ garanti, autour de 30% pour les autres plans de financement). Les employés atteignent environ 30% de l'ensemble, quels que soient les prêts finançant l'opération. Enfin, 32% des accédants à la propriété avec un PTZ seul sont les cadres et professions intermédiaires, la proportion de cette CSP des emprunteurs tombe à 28.5% pour les autres plans de financement.

Les emprunteurs accèdent dans 67% de cas dans le neuf quelle que soit leur CSP. Alors que 71% des ouvriers investissent dans le neuf, les employés accèdent relativement plus souvent dans l'acquisition seule (27% contre 23% pour l'ensemble des bénéficiaires des opérations garanties).

La majorité des opérations effectuées par un ouvrier est financée par un PAS et un PTZ garanti (55%), par un employé, un PAS sans PTZ garanti (50%) et pour les cadres et professions intermédiaires, une égale préférence entre ces deux catégories (48%).

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



#### ➤ Etablissements de Crédit

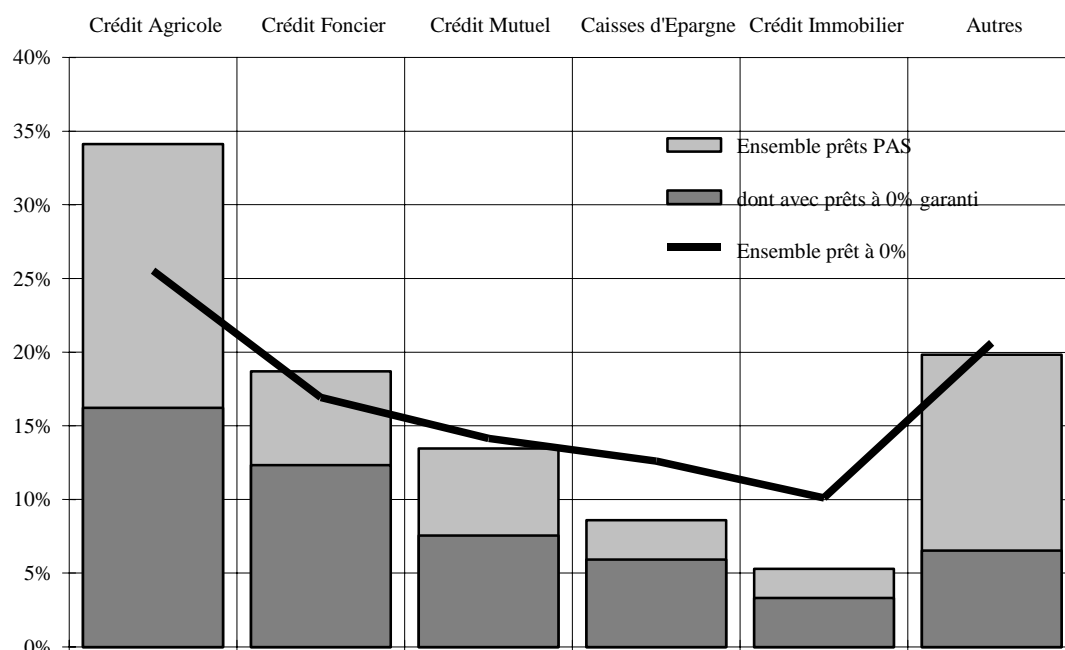
Le Crédit Agricole demeure le principal distributeur avec plus de 30% des opérations garanties<sup>2</sup>. Sa part a même augmenté de 2003 à 2004 au détriment de l'ensemble des autres principaux établissements de crédits.

---

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



## 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 :

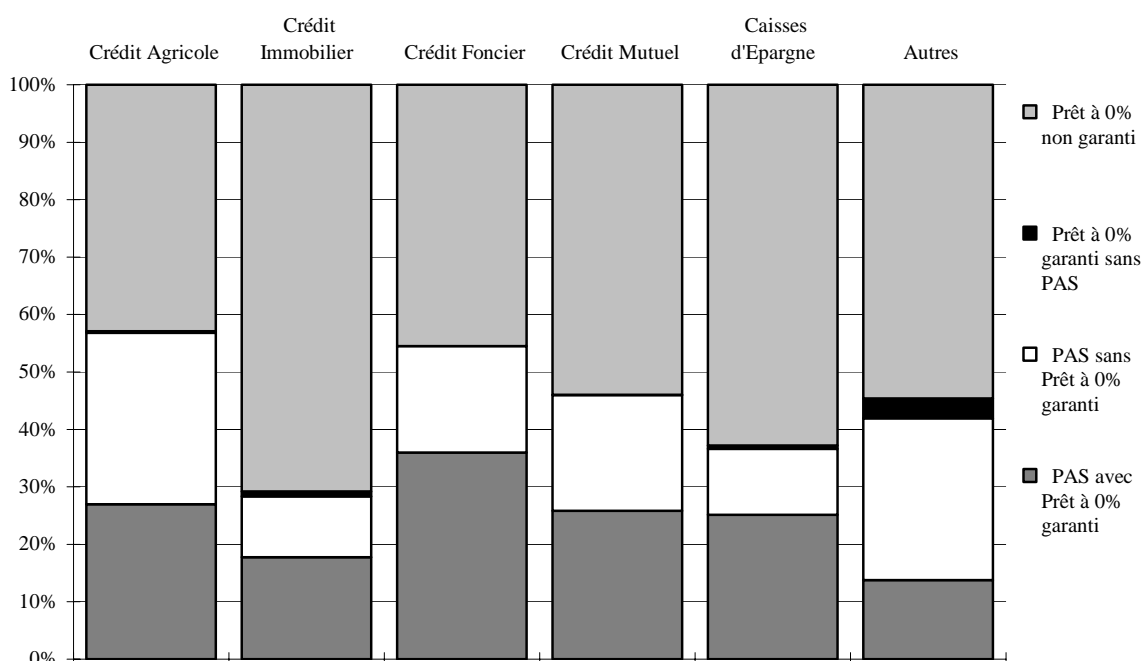
|                   | 1996       | 1997       | 1998       | 1999       | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Crédit Agricole   | 52%        | 55%        | 58%        | 57%        | 57%        | 49%        | 58%        | 59%        | <b>57%</b> |
| Crédit Foncier    | 80%        | 66%        | 64%        | 66%        | 47%        | 55%        | 62%        | 62%        | <b>54%</b> |
| <b>Ensemble</b>   | <b>50%</b> | <b>50%</b> | <b>52%</b> | <b>53%</b> | <b>48%</b> | <b>46%</b> | <b>52%</b> | <b>52%</b> | <b>48%</b> |
| Crédit Mutuel     | 47%        | 47%        | 49%        | 49%        | 46%        | 45%        | 53%        | 53%        | <b>46%</b> |
| Autres            | 20%        | 23%        | 29%        | 36%        | 30%        | 32%        | 42%        | 47%        | <b>45%</b> |
| Caisses d'Epargne | 40%        | 42%        | 43%        | 46%        | 44%        | 40%        | 47%        | 45%        | <b>37%</b> |
| Crédit Immobilier | 75%        | 73%        | 74%        | 73%        | 61%        | 57%        | 43%        | 38%        | <b>29%</b> |

Le tableau ci-dessus permet de constater que la baisse de la part de la production garantie sur l'année 2004 est générale pour tous les établissements (-4 points dans l'ensemble) ; le Crédit Agricole reste l'établissement qui a le plus recours à la garantie FGAS en matière de distribution de PAS et PTZ avec une part garantie de 57% ; suivi par le Crédit Foncier qui voit la part de la production garantie reculer de 8 point à 54%. Tous les autres établissements

voient la part des opérations garanties par le FGAS chuter, de -9 points pour le Crédit Immobilier à -2 points pour la catégorie «autres établissements ».

Le graphique suivant montre que le PTZ non-garanti est privilégié dans la totalité des établissements de crédits (de 43% pour le Crédit Agricole à 71% pour le Crédit Immobilier). Ce dernier ainsi que les Caisses d'Épargne semblent se spécialiser dans ce type d'opération alors que le Crédit Agricole, le Crédit Foncier ainsi que le Crédit Mutuel semblent privilégier la diversification de leurs crédits.

**Répartition par type de prêts pour les principaux réseaux**



## 2 BILAN STATISTIQUE DES PRETS

### GARANTIS EN METROPOLE EN 2004<sup>3</sup>

#### 2.1 LES PAS MIS EN FORCE EN 2004

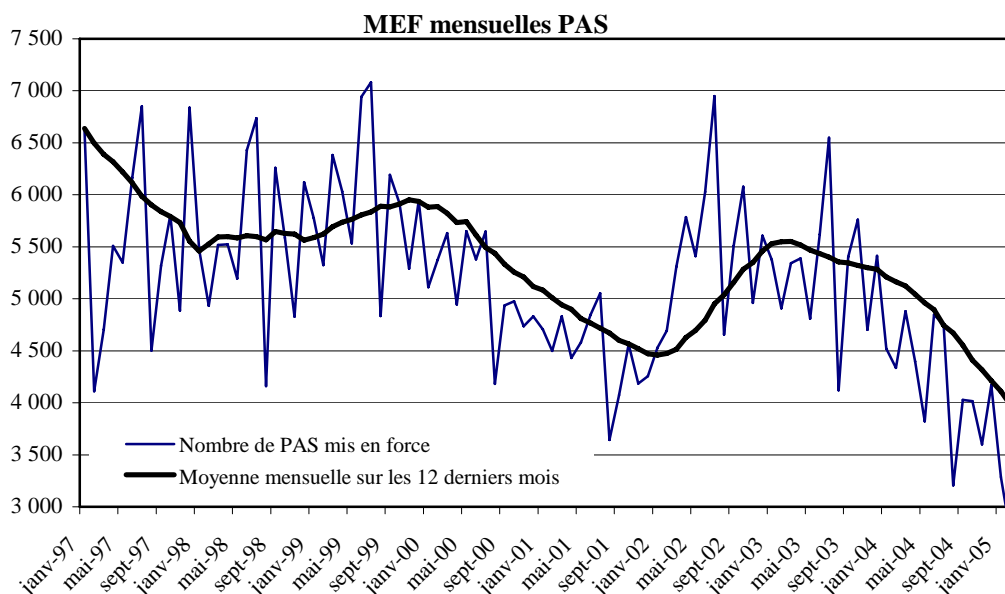
En 2004, 50 571 PAS ont été mis en force en France métropolitaine pour un montant prêté global de 4.1 milliards d'euros. Fin 2004, le FGAS comptait 662 600 PAS Métropole pour un montant total de crédits de 38.6 milliards d'euros (informations parvenues à la SGFGAS au 25 mars 2005).

| Génération   | Nombre de prêts | Montant garanti (M€) |
|--------------|-----------------|----------------------|
| 1993         | 8 859           | 342.7                |
| 1994         | 39 393          | 1 553.7              |
| 1995         | 36 456          | 1 494.2              |
| 1996         | 78 684          | 3 437.4              |
| 1997         | 66 651          | 3 182.1              |
| 1998         | 66 762          | 3 531.7              |
| 1999         | 71 243          | 4 208.5              |
| 2000         | 61 396          | 3 713.4              |
| 2001         | 53 672          | 3 422.0              |
| 2002         | 65 524          | 4 683.1              |
| 2003         | 63 389          | 4 886.0              |
| 2004         | 50 571          | 4 110.7              |
| <b>Total</b> | <b>662 600</b>  | <b>38 565.5</b>      |

Après avoir enregistré des diminutions importantes en 2000 et 2001 (respectivement de 13.8% et 12.6%), puis une augmentation de 22.1% en 2002, le nombre de mises en force connaît une baisse de 3.3% en 2003, puis de 20.2% en 2004. Le montant global prêté subit une réduction de 15.9% par rapport à l'année précédente.

---

<sup>3</sup> Le bilan statistique étant rédigé à partir de la base de données actualisée en 2005, les résultats affichés pour les années précédentes peuvent différer de ceux qui ont été publiés en juillet 2004 dans le cadre du Bilan statistique



La production mensuelle moyenne en 2004 est de 4 214 prêts PAS mis en force (contre 5 282 en 2003) avec un maximum de 4 881 en mars.

En 2004, le montant moyen d'un PAS est de 81 290 € (+5.5% par rapport à 2003) pour financer une opération de 123 230 € (soit +7.9% par rapport à 2003), et donc une quotité de financement de 66% contre 67% en 2003, les emprunteurs ayant un revenu mensuel moyen de 2 030 € (+0.6% en un an).

### **Répartition des PAS par établissements**

Tous les établissements de crédit voient leur production de PAS baisser en 2004 à l'exception du CIC (+1.3% en nombre et +5.9% en montant).

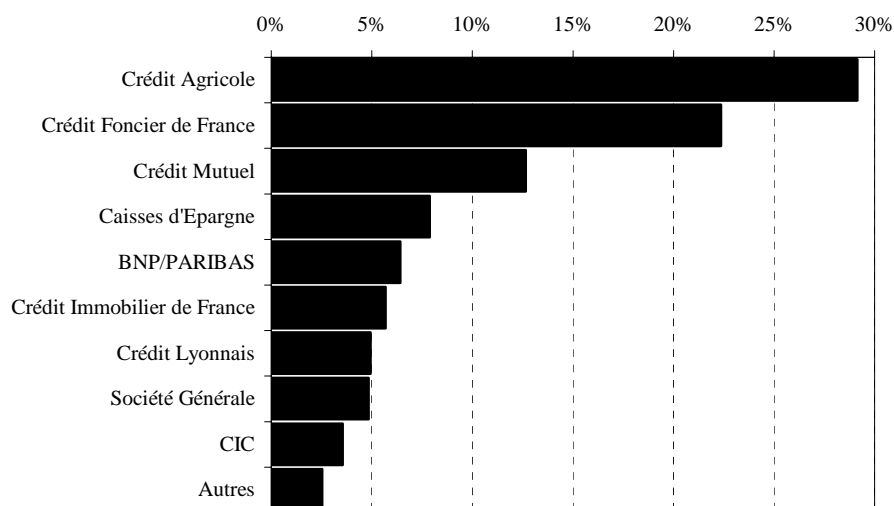
Les parts de marché ont peu changé entre 2003 et 2004. Le Crédit Agricole reste le premier distributeur de prêts PAS avec une part de marché de 29.1% (+2.7 points par rapport à 2003), sa production diminuant de 11% en effectifs et 7.2% en montant par rapport à 2003. Cette année, comme en 2003, le Crédit Foncier se place en seconde position avec 22.4% des montants de PAS distribués en 2004, il attribue 19.0% de prêts en moins qu'en 2003 avec une

---

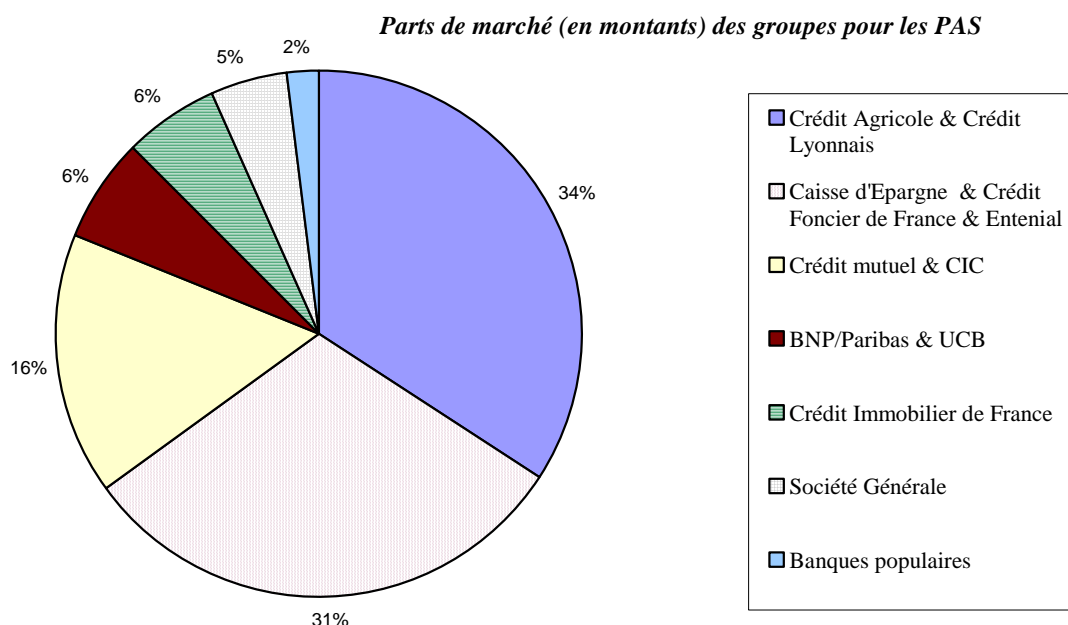
du FGAS en 2003.

baisse de 13.2% des montants prêtés. Ces deux établissements distribuent à eux seuls plus de la moitié des montants prêtés.

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



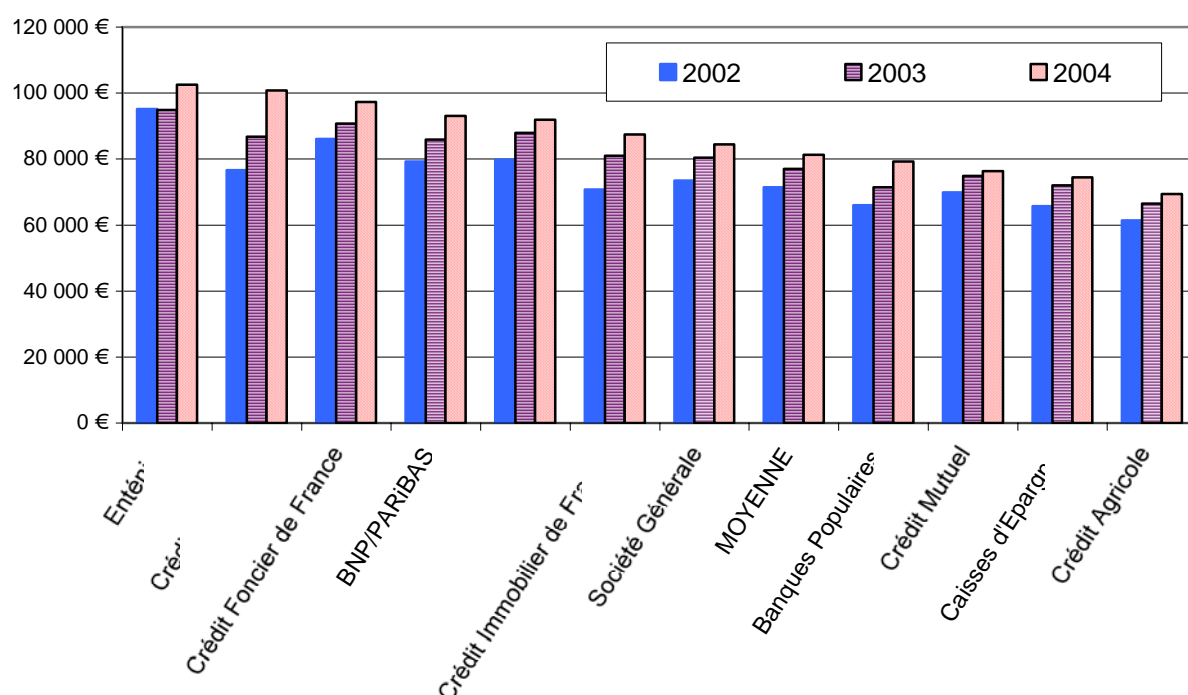
Ci-dessous sont présentées les parts de marché (en montants) par groupe, par ordre décroissant dans le sens des aiguilles d'une montre :



Le groupe constitué par le Crédit Agricole et le Crédit Lyonnais distribue 34% de PAS (+3.4 points qu'en 2003) contre 30.8% pour le groupement entre les Caisses d'Epargne, le Crédit Foncier et l'Enténial qui perd 1.5 points. La part de marché du groupe Crédit Mutuel/CIC

reste stable par rapport à 2003 avec 16% de PAS distribués en France métropolitaine. Le montant moyen d'un PAS varie de 102 570 € pour l'Entenial à 69 420 € pour le Crédit Agricole. Il est en augmentation par rapport à l'année précédente pour tous les établissements. Le Crédit Lyonnais est l'établissement qui voit le montant prêté moyen augmenter le plus cette année (+16.2%), tandis que celui du Crédit Mutuel a le taux de croissance le plus faible (+2.0%).

### *Montant moyen d'un prêt PAS par établissement de Crédit*



### **Répartition géographique des PAS**

La structure régionale des mises en force de PAS en 2004 est stable par rapport à 2003.

La région Rhône-Alpes reste la région qui distribue le plus de PAS, tout en voyant le nombre de prêts diminuer de -17.1%. Les 3 autres régions importantes par leur production que sont les Pays de Loire, l'Île de France et la Bretagne perdent respectivement 18.8%, 22.5% et 10.4% de PAS en 2004. Les baisses les plus sensibles sont observées pour le Languedoc Roussillon (-31.9%), le Midi Pyrénées (-29.7%) et l'Alsace (-28.9%).

En 2004, les régions Rhône-Alpes, Pays de la Loire, Île de France et Bretagne représentent près de la moitié de l'ensemble des PAS mis en force.

*Evolution des PAS mis en force par région en 2004*

| Région               | Effectifs     | Part de la région | Evolution 2003/2004 | Décomposition de la variation |
|----------------------|---------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|
| Alsace               | 575           | 1.1%              | -28.9%              | -0.4%                         |
| Aquitaine            | 2 941         | 5.8%              | -25.7%              | -1.6%                         |
| Auvergne             | 1 176         | 2.3%              | -22.0%              | -0.5%                         |
| Basse Normandie      | 1 330         | 2.6%              | -16.5%              | -0.4%                         |
| Bourgogne            | 1 320         | 2.6%              | -13.0%              | -0.3%                         |
| Bretagne             | 5 006         | 9.9%              | -10.1%              | -0.9%                         |
| Centre               | 2 192         | 4.3%              | -15.8%              | -0.6%                         |
| Champagne            | 637           | 1.3%              | -20.0%              | -0.3%                         |
| Corse                | 212           | 0.4%              | -25.4%              | -0.11%                        |
| Franche Comté        | 805           | 1.6%              | -27.3%              | -0.5%                         |
| Haute Normandie      | 1 330         | 2.6%              | -27.2%              | -0.8%                         |
| Ile de France        | 5 097         | 10.1%             | -22.5%              | -2.3%                         |
| Languedoc Roussillon | 2 557         | 5.1%              | -31.9%              | -1.9%                         |
| Limousin             | 415           | 0.8%              | -14.1%              | -0.1%                         |
| Lorraine             | 1 106         | 2.2%              | -20.0%              | -0.44%                        |
| Midi Pyrénées        | 2 548         | 5.0%              | -29.7%              | -1.7%                         |
| Nord                 | 1 642         | 3.2%              | -17.5%              | -0.6%                         |
| Pays de la Loire     | 6 632         | 13.1%             | -18.8%              | -2.4%                         |
| Picardie             | 1 052         | 2.1%              | -15.6%              | -0.3%                         |
| Poitou Charentes     | 2 145         | 4.2%              | -14.8%              | -0.6%                         |
| Provence Côte d'Azur | 2 247         | 4.4%              | -22.6%              | -1.0%                         |
| Rhône Alpes          | 7 606         | 15.0%             | -17.1%              | -2.5%                         |
| <b>Ensemble</b>      | <b>50 571</b> | <b>100%</b>       | <b>-20.2%</b>       | <b>-20.2%</b>                 |

La répartition géographique pour les montants est sensiblement la même que celle observée pour les effectifs. Quant au prêt moyen, il est considérablement différent d'une région à l'autre, allant de 65 830 € en Auvergne jusqu'à atteindre 107 900 € en Île de France. Le coût moyen des opérations varie de 103 990 € dans le Limousin à 148 270 € en Île de France. Le Languedoc Roussillon est la région qui atteint le plus fort taux de croissance entre 2003 et 2004 (12.5%) pour les montants moyens d'opération et de prêt.

La décomposition du taux de variation de -20.2% des mises en force de PAS, qui permet d'évaluer la participation de chaque région à l'évolution globale, montre que les régions comme le Rhône Alpes, les Pays de la Loire et l'Île de France y participent de manière significative.

### Caractéristiques des opérations

Si le montant moyen de l'opération est de 123 200 € pour l'année 2004, il faut toutefois noter que cette valeur est passée de 119 800 € en janvier à 128 300 € en décembre, soit une augmentation de 7.1% au cours de l'année.

La répartition des prêts en fonction du type d'opération immobilière laisse apparaître une remontée de 2 points de la part du neuf, après avoir reculé de 10 points depuis 2001, pour atteindre 67% de l'ensemble en 2004, essentiellement au détriment des opérations d'acquisition sans amélioration.

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

|  | 2002          |             | 2003          |             | 2004          |             | Evolution    |               |
|--|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
|  |               |             |               |             |               |             | 02/03        | 03/04         |
| Construction ou acquisition d'un logement neuf | 41 925        | 64.0%       | 40 753        | 64.3%       | 33 694        | 66.6%       | -2.8%        | -17.3%        |
| Acquisition avec amélioration                  | 5 884         | 9.0%        | 5 669         | 8.9%        | 4 278         | 8.5%        | -3.7%        | -24.5%        |
| Acquisition sans amélioration                  | 16 398        | 25.0%       | 15 906        | 25.1%       | 11 812        | 23.4%       | -3.0%        | -25.7%        |
| Amélioration                                   | 1 317         | 2.0%        | 1 061         | 1.7%        | 787           | 1.6%        | -19.4%       | -25.8%        |
| <b>Ensemble</b>                                | <b>65 524</b> | <b>100%</b> | <b>63 389</b> | <b>100%</b> | <b>50 571</b> | <b>100%</b> | <b>-3.3%</b> | <b>-20.2%</b> |

D'après l'annexe – 3, le montant moyen d'opération continue d'augmenter plus fortement dans l'ancien. En effet, il est constaté une hausse de 5.8% du montant moyen d'opération dans le neuf qui atteint 127 000 € en 2004 contre une hausse de 9.5% pour les opérations d'acquisition avec amélioration (105 000 €) et surtout une croissance de 12.7% pour l'acquisition sans amélioration (123 100 € en 2004 contre 87 000 € en 2000, soit un accroissement de 42% en quatre ans, alors que le montant moyen d'opération dans le neuf n'aurait augmenté que de 25% sur la même période). A noter que le montant moyen d'opération financée par un PAS est du même ordre dans le secteur du neuf que dans le secteur de l'acquisition sans amélioration (3% en faveur du neuf en 2004 contre 17% en



2000). Enfin, tout comme en 2003, le coût moyen d'amélioration continue de diminuer légèrement et est de 57 000 € en 2004.

La répartition par type d'acquisition en Île de France confirme, en 2004, la tendance observée l'année précédente : la progression des opérations en acquisition sans amélioration (+3 points en proportion à 54.5%) au détriment du neuf (41.8%). Concernant la province, le phénomène inverse est visible : le neuf gagne 3 points (69.4%) au détriment de l'acquisition sans amélioration avec -2 points en 2004 (19.9%).

***Structure des PAS mis en force par zone et par type d'opération en 2004***

|  | <b>Ile-de-France</b> |             | <b>Province</b> |             | <b>Ensemble</b> |             |
|--|----------------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| Construction ou acquisition d'un logement neuf | 2 131                | 41.8%       | 31 563          | 69.4%       | 33 694          | 66.6%       |
| Acquisition avec amélioration                  | 164                  | 3.2%        | 4 114           | 9.0%        | 4 278           | 8.5%        |
| Acquisition sans amélioration                  | 2 778                | 54.5%       | 9 034           | 19.9%       | 11 812          | 23.4%       |
| Amélioration                                   | 24                   | 0.5%        | 763             | 1.7%        | 787             | 1.6%        |
| <b>Ensemble</b>                                | <b>5 097</b>         | <b>100%</b> | <b>45 474</b>   | <b>100%</b> | <b>50 571</b>   | <b>100%</b> |

Le coût moyen d'opération et le montant moyen de PAS demeurent nettement plus importants en Île de France qu'en province respectivement de 23% et de 27%. A noter que l'écart entre le montant moyen de PAS en Île de France et en province était de 34% en 2003. Concernant l'évolution de 2003 à 2004, en Île de France, le montant moyen d'opération dans l'ancien (hors travaux seuls) subit une hausse de 13% contre seulement +6% dans le neuf. En revanche, le montant moyen du PAS diminue légèrement en Île de France dans l'acquisition avec amélioration (-1%) mais continue d'augmenter en province (+8%) pour ce type d'opération. En Province, le coût moyen dans le neuf évolue de façon similaire qu'en Île de France (+6%) en revanche celui relatif aux opérations d'acquisition avec amélioration croît de façon moins importante (+9% contre +13%).

**Coût moyen d'opération et montant du PAS par Zone d'opération en 2004**

|   | <b>Ile-de-France</b> |                | <b>Province</b>  |               | <b>Ensemble</b>  |               |
|---|----------------------|----------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
|   | <b>Opération</b>     | <b>PAS</b>     | <b>Opération</b> | <b>PAS</b>    | <b>Opération</b> | <b>PAS</b>    |
| Construction<br>ou acquisition d'un logement neuf | 166 261              | 116 806        | 124 525          | 79 156        | 127 111          | 81 537        |
| Acquisition avec amélioration                     | 145 828              | 98 381         | 103 760          | 71 972        | 105 313          | 72 984        |
| Acquisition sans amélioration                     | 135 371              | 102 172        | 119 332          | 81 400        | 123 100          | 86 285        |
| Amélioration                                      | 77 718               | 44 991         | 56 226           | 40 473        | 56 881           | 40 610        |
| <b>Ensemble</b>                                   | <b>148 252</b>       | <b>107 899</b> | <b>120 468</b>   | <b>78 303</b> | <b>123 234</b>   | <b>81 286</b> |

Au niveau de l'ensemble des opérations, la quotité moyenne du PAS retrouve son niveau de 2002 (66%) après avoir augmenté de 1 point en 2003. Elle est plus élevée dans le secteur de l'ancien atteignant 70%, soit 6 points de plus que dans le neuf. La quotité de PAS demeure plus élevée en Île de France qu'en province (73% contre seulement 65%). A noter qu'en Île de France, dans le secteur de l'amélioration, la quotité du PAS est particulièrement faible (58% contre 72% en province).

**Quotité moyenne du montant du PAS dans le coût d'opération en 2004**

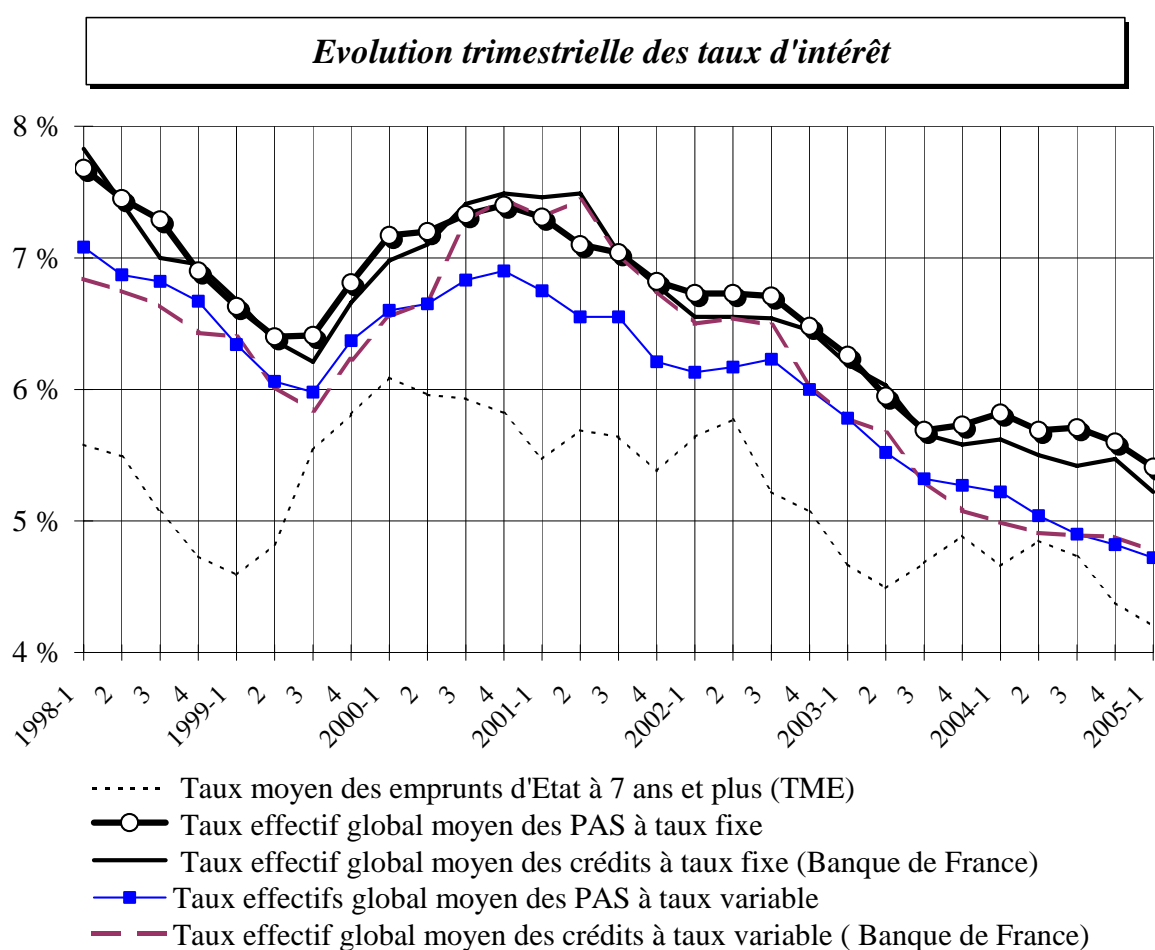
|   | <b>Ile-de-France</b> | <b>Province</b> | <b>Ensemble</b> |
|---|----------------------|-----------------|-----------------|
| Construction<br>ou acquisition d'un logement neuf | 70.3%                | 63.6%           | 64.1%           |
| Acquisition avec amélioration                     | 67.5%                | 69.4%           | 69.3%           |
| Acquisition sans amélioration                     | 75.5%                | 68.2%           | 70.1%           |
| Amélioration                                      | 57.9%                | 72.0%           | 71.4%           |
| <b>Ensemble</b>                                   | <b>72.8%</b>         | <b>65.0%</b>    | <b>66.0%</b>    |

**Caractéristiques du prêt PAS**

Le montant moyen d'un PAS est en hausse de 5.5% par rapport à l'année 2003. Son évolution suit la même tendance que le montant moyen d'opération : c'est-à-dire qu'il est en hausse

plus marquée dans l'ancien que dans le neuf et en légère diminution concernant l'amélioration seule.

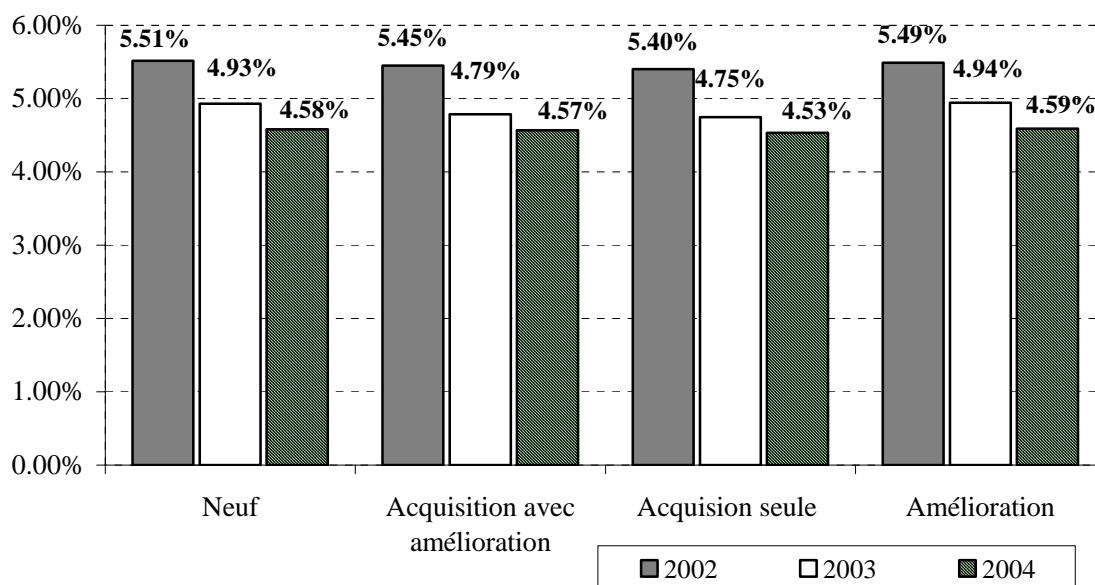
Le graphique ci-après montre que l'évolution des taux d'intérêt des PAS a été parallèle à celle des taux des prêts immobiliers libres. Il en ressort que le mécanisme du FGAS a permis à la clientèle « sociale » du PAS de bénéficier de conditions de taux globalement aussi avantageuse que l'ensemble des bénéficiaires de crédit immobilier, quoique légèrement supérieure pour cette année 2004 pour les taux fixes.



En 2004, le taux nominal constant moyen des PAS baisse de 0.30 point et passe à 4.57% (rappel : 4.87% en 2003 et 5.48% en 2002). Le taux nominal constant moyen décroît moins pour les acquisitions dans l'ancien (-0.22 point), que pour le neuf ou les travaux (-0.35 point).

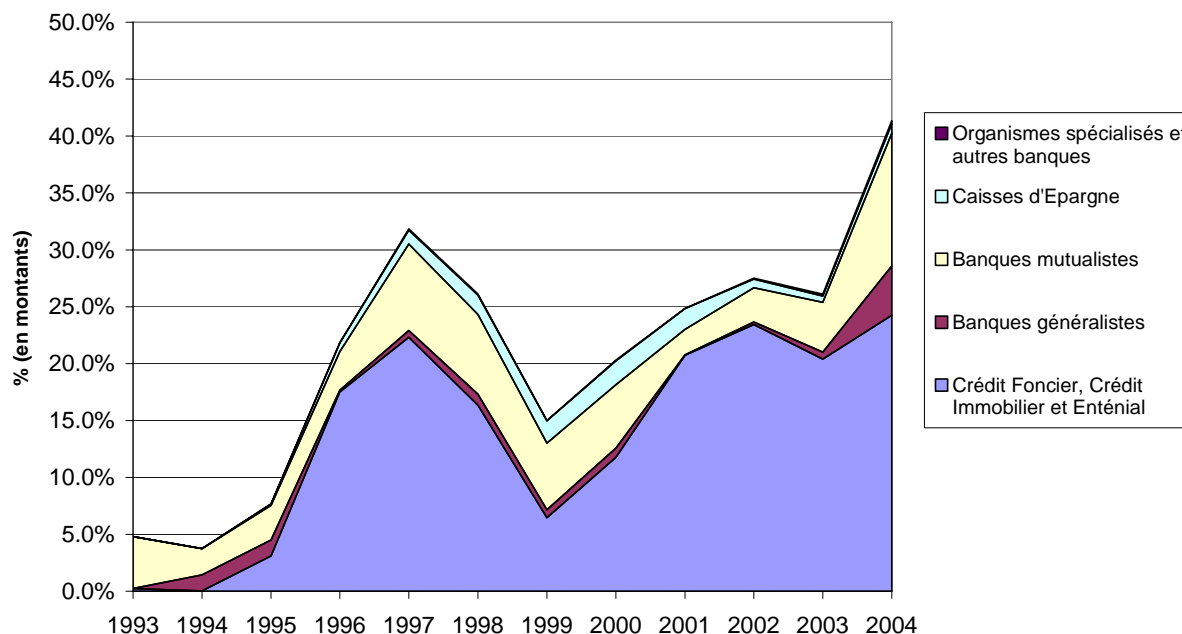
En 2004, les taux en vigueur restent très semblables quel que soit le type d'opération (de 4.54% pour l'acquisition seule à 4.59% pour les travaux seuls).

### Évolution du taux nominal moyen des PAS



La répartition des principaux types de taux d'intérêt des PAS au cours du temps selon les principaux réseaux de distribution (cf. graphique ci-dessous) laisse apparaître une nette augmentation de la proportion de prêts à taux révisables au cours de ces dernières années.

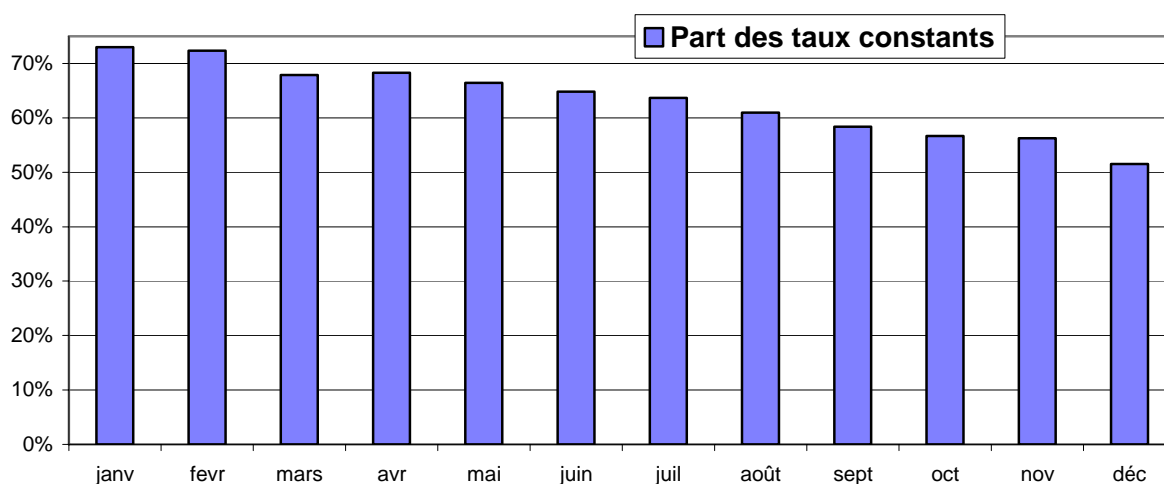
### Evolution de la proportion (en montants) de PAS à taux révisables selon le réseau de distribution



La part des PAS à taux variable a connu deux phases de progression depuis 1993 : d'une part, entre 1996 et 1998 (avec un pic à 32% en 1997) et d'autre part, une progression graduelle

depuis 1999 (15% des opérations financées par un PAS) avec une accélération en 2004 (41% de l'ensemble). Cette accélération étalée sur l'ensemble de l'année est confirmée dans les 1<sup>ers</sup> mois de l'année 2005.

Le graphique ci-dessous montre la baisse régulière, mois par mois, de la part des prêts à taux constant pour l'année 2004.

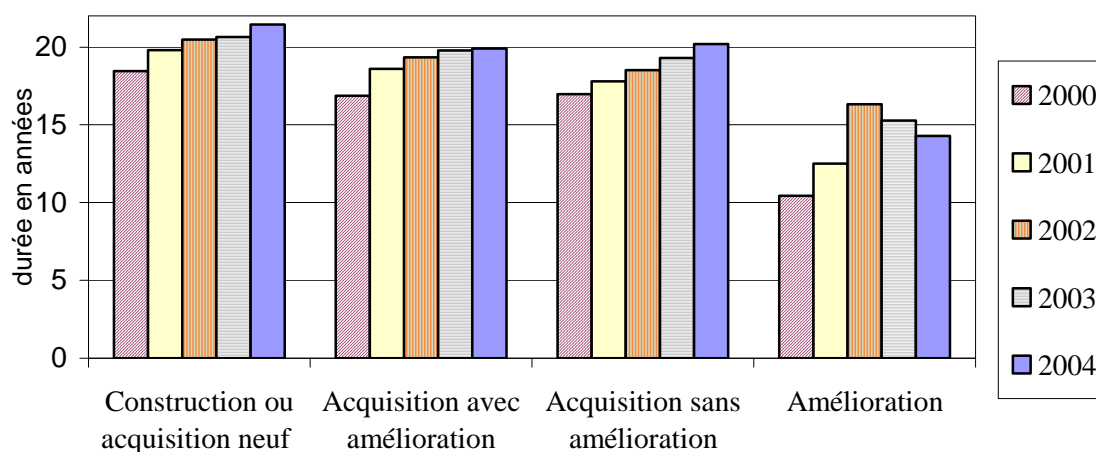


Cette hausse de la part des taux variables est d'autant plus paradoxale qu'elle se produit dans un contexte de baisse générale des taux qui rend l'endettement à taux fixe plus abordable et à la portée des emprunteurs les plus sociaux. Rappelons que si le taux fixe reste stable tout au long de la durée du prêt, le taux variable évolue selon un indice public. Ainsi, une diminution du taux serait favorable à l'emprunteur (coût du prêt plus faible) alors qu'une augmentation accroîtrait les intérêts à rembourser. La remontée des taux aura donc pour effet la fragilisation des emprunteurs ayant contracté des PAS à taux variable qui seront contraints de voir la durée de leurs PAS se rallonger, dans la limite des plafonds réglementaires, ou leurs mensualités augmenter.

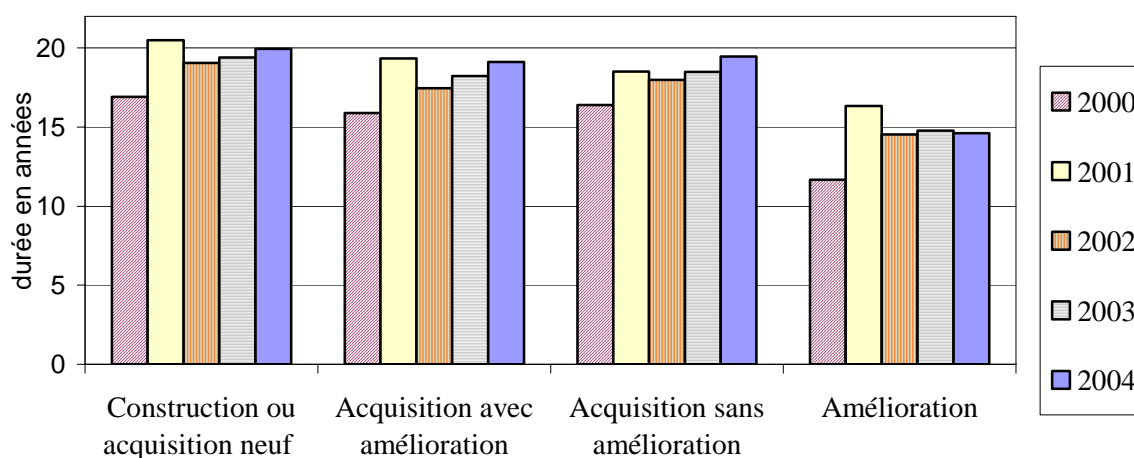
Par ailleurs, la durée des PAS ne cesse de s'allonger, passant de 201 mois (soit 16.7 ans) en 2000 à 237 mois (soit 19.7 ans) en 2004 parallèlement à l'accroissement du montant prêté pour compenser l'augmentation des prix avec des revenus de ménages restant stables. Au cours de l'année 2004, la durée moyenne s'est accrue d'un an, égale à 19.4 ans en janvier pour atteindre 20.4 ans en décembre.

Pour cette année 2004, la durée varie selon la zone (20.7 ans en Île de France et 19.7 ans en Province) et également selon le type d'opération (20.0 ans pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf, 19.1 ans pour une acquisition avec amélioration, 19.6 ans pour une acquisition sans amélioration et 14.6 ans pour de l'amélioration seule).

*Durée d'un PAS en Ile de France*



*Durée d'un PAS en Province*



## Caractéristiques des ménages

Le revenu mensuel moyen de l'année N des ménages bénéficiaires d'un PAS en 2004 atteint 2 035 €, stable par rapport à l'année précédente.

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

|   | 2002         | 2003         | 2004         | Évolution   |             |
|---|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
|   |              |              |              | 02/03       | 03/04       |
| Construction<br>ou acquisition d'un logement neuf | 2 061        | 2 081        | 2 082        | 1.0%        | 0.0%        |
| Acquisition avec amélioration                     | 1 849        | 1 927        | 1 930        | 4.2%        | 0.1%        |
| Acquisition sans amélioration                     | 1 832        | 1 899        | 1 935        | 3.6%        | 1.9%        |
| Amélioration                                      | 1 956        | 2 038        | 2 011        | 4.2%        | -1.4%       |
| <b>Ensemble</b>                                   | <b>1 999</b> | <b>2 022</b> | <b>2 035</b> | <b>1.2%</b> | <b>0.6%</b> |

Le revenu moyen des ménages réalisant des opérations dans le neuf reste supérieur de 150 euros en moyenne au revenu des ménages réalisant des opérations dans l'ancien et de 50 euros à la moyenne de l'ensemble des opérations financées avec un PAS en 2004. Les revenus des emprunteurs pour des opérations dans le neuf n'ont pas augmenté, 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 avec amélioration ont des revenus stables (à rapprocher de l'augmentation de 9.5% du coût de l'opération et de 7.4% de l'emprunt). Pour les acquisitions sans amélioration, le revenu moyen est en hausse de 1.9% (à rapprocher de l'augmentation de 12.7% du coût de l'opération et de 8.5% de l'emprunt).

S'agissant des coûts moyens et des prêts moyens en nombre d'années de revenus, pour l'ensemble des emprunteurs, le montant de l'opération est de 5.0 années et le PAS de 3.3 années (3.3 pour le neuf, 3.2 pour les acquisitions avec amélioration, 3.7 pour les acquisitions sans amélioration et 1.7 pour l'amélioration seule).

La structure de répartition des emprunteurs PAS selon leur CSP est globalement stable sur les cinq dernières années observées et sans changement significatif entre 2003 et 2004.

*Évolution de la CSP des emprunteurs bénéficiaires d'un PAS*

|                       | 2002          |             | 2003          |             | 2004          |             | Évolution    |               |
|-----------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
|                       |               |             |               |             |               |             | 02/03        | 03/04         |
| Agriculteurs          | 1 249         | 1.9%        | 1 292         | 2.0%        | 1 217         | 2.4%        | 3.4%         | -5.8%         |
| Artisans, commerçants | 2 263         | 3.5%        | 2 318         | 3.7%        | 1 710         | 3.4%        | 2.4%         | -26.2%        |
| Cadres                | 3 908         | 6.0%        | 3 815         | 6.0%        | 2 582         | 5.1%        | -2.4%        | -32.3%        |
| Prof. Intermédiaires  | 12 115        | 18.5%       | 11 992        | 18.9%       | 9 295         | 18.4%       | -1.0%        | -22.5%        |
| Employés              | 17 454        | 26.6%       | 17 902        | 28.2%       | 14 615        | 28.9%       | 2.6%         | -18.4%        |
| Ouvriers              | 25 837        | 39.4%       | 23 268        | 36.7%       | 18 588        | 36.8%       | -9.9%        | -20.1%        |
| Retraités             | 607           | 0.9%        | 615           | 1.0%        | 545           | 1.1%        | 1.3%         | -11.4%        |
| Inactifs              | 2 091         | 3.2%        | 2 187         | 3.5%        | 2 019         | 4.0%        | 4.6%         | -7.7%         |
| <b>Ensemble</b>       | <b>65 524</b> | <b>100%</b> | <b>63 389</b> | <b>100%</b> | <b>50 571</b> | <b>100%</b> | <b>-3.3%</b> | <b>-20.2%</b> |

Le glissement progressif de la proportion d'ouvriers au profit des employés mais aussi des professions intermédiaires est moins visible en 2004 qu'en 2003. Cette même année, près de deux tiers (65.7%) des opérations sont réalisées par des ouvriers ou des employés, 84.0% en y ajoutant les professions intermédiaires.

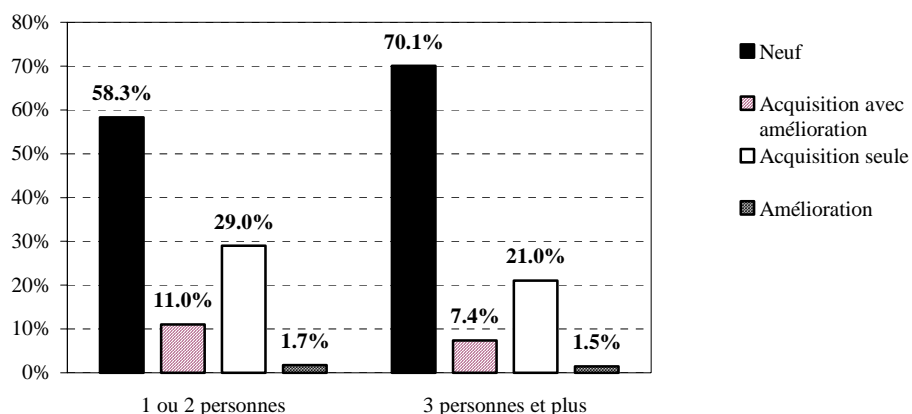
Par ailleurs, un quart des PAS mis en force en 2004 ont financé la construction ou l'achat du logement neuf par des ouvriers.

Il est à noter que cette année, le revenu moyen des employés et des ouvriers emprunteurs d'un PAS est strictement le même pour ces deux catégories socioprofessionnelles. De plus, seuls les agriculteurs et les retraités s'endettent beaucoup moins que la moyenne (respectivement 2.5 et 2.7 années).

En ce qui concerne la composition du ménage, la proportion de ménage de 2 personnes (17.3%) est en régression pour la première fois depuis 2001 au profit de ménages de 4 personnes et plus.



### Opérations réalisées par taille de ménage en 2004



L'ensemble des ménages de 3 et 4 personnes reste majoritaire (52.9% en 2004).

La décomposition de l'évolution du coût moyen d'opération, du montant moyen de PAS et du revenu mensuel moyen entre 2003 et 2004 par taille de ménage montre que le revenu et le montant moyen du PAS croissent avec la taille de ménage alors que l'accroissement du coût moyen d'opération entre 2003 et 2004 dépend peu de la taille de ménage, l'évolution la plus sensible étant observée aux extrémités (personne seule et 6 personnes et plus).

### Évolution entre 2003 et 2004 du coût moyen d'opération, du montant moyen et des revenus

|                  | Coût moyen d'opération | Montant moyen du PAS | Revenu mensuel moyen |
|------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| Personne seule   | 10.1%                  | 5.6%                 | -0.9%                |
| 2 personnes      | 7.2%                   | 2.4%                 | -0.7%                |
| 3 personnes      | 5.9%                   | 3.5%                 | -0.3%                |
| 4 personnes      | 7.4%                   | 5.5%                 | 0.9%                 |
| 5 personnes      | 8.7%                   | 7.2%                 | 1.5%                 |
| 6 personnes et + | 11.0%                  | 12.1%                | 2.4%                 |
| <b>Ensemble</b>  | 7.9%                   | 5.5%                 | 0.6%                 |

Les ménages (à l'exception de ceux de 6 personnes et plus) ont vu diminuer, par rapport à 2003, la quotité du prêt PAS dans l'opération. Elle se situe à 59.9% pour une personne seule, 64.6% pour 2 personnes et 66.2% pour 3 personnes, 66.0% pour 4 personnes, 68.2% pour 5 personnes et 71.9% pour 6 et plus.

Les ménages de 3 personnes et plus accédant dans un logement neuf représentent 50% de l'ensemble des bénéficiaires d'un PAS en 2004.

Les ménages d'une seule personne achètent pour 50.3% dans le neuf et pour 35.5% dans l'ancien sans travaux, les autres ménages se portant plus majoritairement sur la construction ou l'acquisition de neuf (la proportion du neuf variant de 57.8% pour les 6 personnes et plus à 72% des ménages de 3 ou 4 personnes).

La répartition des PAS selon la situation familiale a peu évolué par rapport à 2003. Sur un plus long terme, depuis 2000, même si la part des emprunteurs mariés est toujours la plus importante (53.6% en 2004), elle continue de diminuer régulièrement (-9.2 points depuis 2000) alors que celle des emprunteurs vivant maritalement ne cesse d'augmenter pour atteindre 23.9% en 2004. La part des célibataires passe de 14.8% à 16.7% et celle des divorcés de 4.0% à 5.1% au cours de ces quatre dernières années.

#### ***Situation familiale des bénéficiaires d'un PAS***

|                     | <b>2002</b>   |             | <b>2003</b>   |             | <b>2004</b>   |             |
|---------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Marié               | 37 499        | 57.2%       | 34 386        | 54.2%       | 27 098        | 53.6%       |
| Veuf                | 436           | 0.7%        | 558           | 0.9%        | 345           | 0.7%        |
| Divorcé ou séparé   | 2 986         | 4.6%        | 3 021         | 4.8%        | 2 585         | 5.1%        |
| Célibataire         | 10 594        | 16.2%       | 10 737        | 16.9%       | 8 454         | 16.7%       |
| Vivant maritalement | 14 009        | 21.4%       | 14 687        | 23.2%       | 12 089        | 23.9%       |
| <b>Ensemble</b>     | <b>65 524</b> | <b>100%</b> | <b>63 389</b> | <b>100%</b> | <b>50 571</b> | <b>100%</b> |

Près de 55% des PAS financent des opérations dans le neuf pour des couples mariés ou vivant maritalement.

## **2.2 LES PRÊTS A 0% GARANTIS MIS EN FORCE EN 2004**

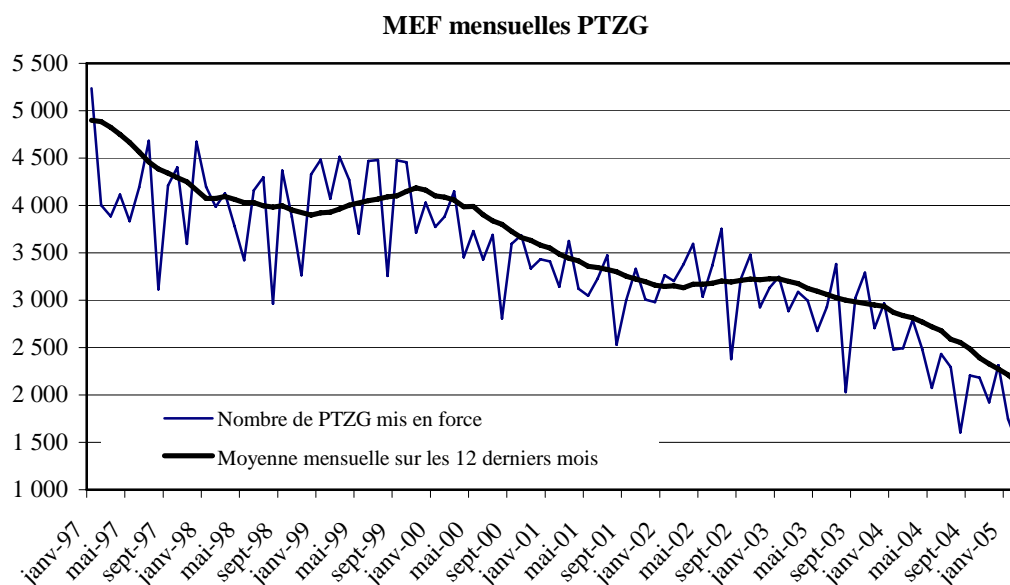
On recense 27 282 prêts à 0% garantis mis en force en 2004, ils représentent 35% en effectifs et 10% en montant de la production totale des prêts garantis mis en force en 2004 et 32.7% de l'ensemble de prêts à 0% mis en force en 2004.

Entre 2003 et 2004, la production de prêts à 0% garantis baisse de 22% en effectifs et en montant suite à une baisse de 9% en 2003.

| Génération   | Nombre de prêts | Montant garanti (M€) |
|--------------|-----------------|----------------------|
| 1995         | 3 779           | 60.2                 |
| 1996         | 57 157          | 875.1                |
| 1997         | 49 934          | 796.7                |
| 1998         | 46 776          | 759.0                |
| 1999         | 49 934          | 825.9                |
| 2000         | 42 963          | 711.7                |
| 2001         | 37 897          | 638.9                |
| 2002         | 38 735          | 653.4                |
| 2003         | 35 220          | 595.8                |
| 2004         | 27 282          | 463.6                |
| <b>Total</b> | <b>389 677</b>  | <b>6 380.5</b>       |

La moyenne mensuelle des mises en force en 2004 est de 2 274 prêts (2 935 en 2003) avec un maximum de 2 795 prêts en mars 2004.

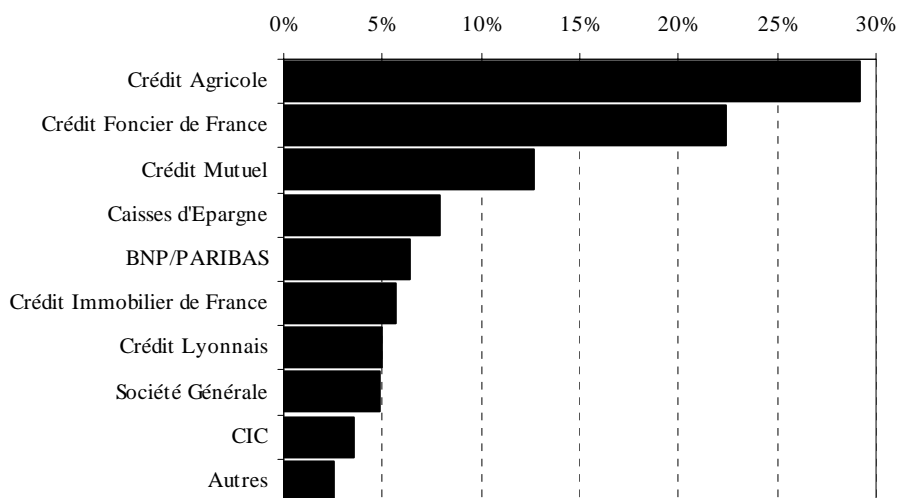
En 2004, le montant moyen d'un prêt à 0% garanti est de 16 990 €, stable par rapport à 2004, pour financer une opération de 120 900 € (soit +5% en un an), les emprunteurs ayant un revenu mensuel moyen de 2 066 €, stable par rapport à 2003.



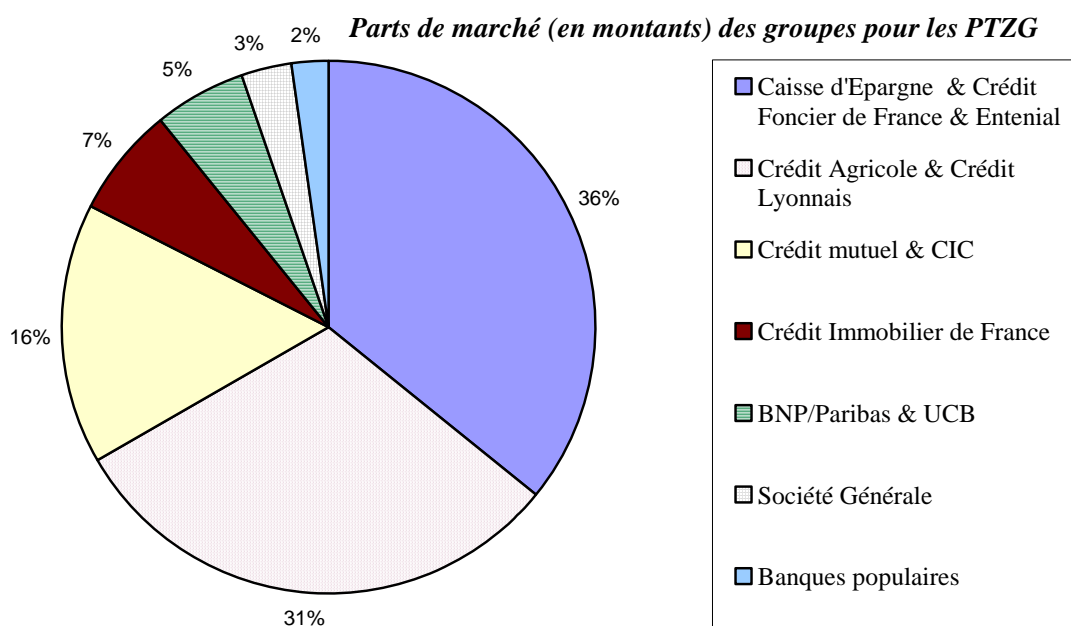
## Répartition par établissements

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 Agricole (29.1%) et le Crédit Foncier (24.2%). En ajoutant le Crédit Mutuel à ces deux établissements, ils comptabilisent deux tiers des prêts à 0% garantis. Tous les établissements sans exception ont vu leur production diminuer en 2004, en effectif et en montant, le Crédit Lyonnais allant jusqu'à voir sa production divisée par deux. A l'opposé, la production des Banques Populaires diminue seulement de 11.0% en effectif et de 9.2% en montant prêté.

**Parts de marché (en montants) des établissements de crédit en 2004**



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



Contrairement aux PAS, en organisant les réseaux en groupes, l'ensemble constitué des Caisses d'Epargne, du Crédit Foncier et de l'Enténial arrive en tête avec 36% de PTZG distribués en 2004 suivi par le groupe Crédit Agricole/Crédit Lyonnais avec une part de

marché de 31%. Le groupe constitué par le Crédit Mutuel et le CIC arrive tout comme pour les PAS en troisième position avec une part de marché de 16%.

En ce qui concerne la part des prêts à 0% garantis dans l'ensemble de prêts à 0%, seulement 32.7% sont garantis par le FGAS, le Crédit Foncier allant jusqu'à 44.1% de sa production de PTZ, tandis que le Crédit Immobilier n'a recours à cette garantie que pour 20.8% des PTZ.

### **Répartition géographique des PTZG**

Toutes les régions sans exception ont vu leur production baisser en 2004, celles qui subissent la plus forte baisse sont la Provence Côte d'Azur et l'Île de France (-34%), la plus faible la Basse Normandie et la Bretagne (-12%).

***Répartition des prêts à 0% garantis par région en 2004 et la part estimée des PTZG dans la production régionale de prêts à 0%***

| <b>Région</b>        | <b>Effectifs</b> | <b>Part de la région</b> | <b>Evolution 2003/2004</b> | <b>Part garantie</b> |
|----------------------|------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|
| Alsace               | 265              | 1.0%                     | -31.0%                     | 11.5%                |
| Aquitaine            | 1 985            | 7.3%                     | -21.9%                     | 34.6%                |
| Auvergne             | 774              | 2.8%                     | -22.4%                     | 28.6%                |
| Basse Normandie      | 966              | 3.5%                     | -11.6%                     | 35.5%                |
| Bourgogne            | 733              | 2.7%                     | -14.7%                     | 30.8%                |
| Bretagne             | 3 082            | 11.3%                    | -12.3%                     | 39.2%                |
| Centre               | 1 439            | 5.3%                     | -17.0%                     | 36.3%                |
| Champagne            | 364              | 1.3%                     | -24.8%                     | 23.8%                |
| Corse                | 109              | 0.4%                     | -25.3%                     | 32.3%                |
| Franche Comté        | 538              | 2.0%                     | -19.6%                     | 24.0%                |
| Haute Normandie      | 880              | 3.2%                     | -27.3%                     | 37.2%                |
| Île de France        | 1 701            | 6.2%                     | -33.6%                     | 33.1%                |
| Languedoc Roussillon | 1 329            | 4.9%                     | -27.3%                     | 36.5%                |
| Limousin             | 296              | 1.1%                     | -23.3%                     | 22.1%                |
| Lorraine             | 663              | 2.4%                     | -29.8%                     | 21.3%                |
| Midi Pyrénées        | 1 659            | 6.1%                     | -27.7%                     | 30.7%                |
| Nord                 | 790              | 2.9%                     | -20.2%                     | 22.8%                |
| Pays de la Loire     | 3 748            | 13.7%                    | -23.8%                     | 41.9%                |
| Picardie             | 530              | 1.9%                     | -22.1%                     | 27.7%                |
| Poitou Charente      | 1 287            | 4.7%                     | -19.2%                     | 32.4%                |
| Provence Côte d'Azur | 748              | 2.7%                     | -33.7%                     | 23.6%                |
| Rhône Alpes          | 3 396            | 12.4%                    | -20.4%                     | 37.1%                |
| <b>Ensemble</b>      | <b>27 282</b>    | <b>100%</b>              | <b>-22.5%</b>              | <b>32.7%</b>         |

La répartition géographique des PTZG montre que les Pays de Loire arrivent en tête des producteurs de prêts à 0% garantis et affichent le plus fort pourcentage d'opérations garanties par le FGAS (41.9% contre 32.7% pour l'ensemble de la Métropole). Trois régions distribuent plus d'un tiers de prêts à 0% garantis : les Pays de Loire, la région Rhône Alpes et la Bretagne, elles font par ailleurs partie de celles qui ont les plus fortes proportions de garantie. L'Alsace reste avec le taux le plus faible de prêts 0% qui sont garantis (11.5%).

## Caractéristiques des opérations

Le poids des opérations dans le neuf financées par un prêt à 0% garanti reste stable et atteint 91.0% en 2004.

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

|                               | 2002          |             | 2003          |             | 2004          |             |
|-------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Neuf                          | 34 961        | 90.3%       | 32 001        | 90.9%       | 24 840        | 91.0%       |
| Acquisition avec amélioration | 3 774         | 9.7%        | 3 219         | 9.1%        | 2 442         | 9.0%        |
| <b>Ensemble</b>               | <b>38 735</b> | <b>100%</b> | <b>35 220</b> | <b>100%</b> | <b>27 282</b> | <b>100%</b> |

L'analyse de la répartition des mises en force des PTZG par zone montre que la majorité des opérations continuent à se situer en Province (93.8% en 2004 et 92.7% en 2002 et 2003). Entre 2003 et 2004, le nombre de prêts à 0% garantis a diminué plus fortement en Île de France (-33.6%) qu'en Province (-21.7%).

En Île de France, les acquisitions avec amélioration sont très marginales (1.2% des opérations), alors qu'elles atteignent 9.5% des opérations en Province.

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

|                      |                               | 2002          |              | 2003          |              | 2004          |              |
|----------------------|-------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| <b>Île de France</b> | Neuf                          | 2 757         | 7.1%         | 2 532         | 7.2%         | 1 680         | 6.2%         |
|                      | Acquisition avec amélioration | 52            | 0.1%         | 31            | 0.1%         | 21            | 0.1%         |
|                      | <b>Sous-ensemble</b>          | <b>2 809</b>  | <b>7.3%</b>  | <b>2 563</b>  | <b>7.3%</b>  | <b>1 701</b>  | <b>6.2%</b>  |
| <b>Province</b>      | Neuf                          | 32 204        | 83.1%        | 29 469        | 83.7%        | 23 160        | 84.9%        |
|                      | Acquisition avec amélioration | 3 722         | 9.6%         | 3 188         | 9.1%         | 2 421         | 8.9%         |
|                      | <b>Sous-ensemble</b>          | <b>35 926</b> | <b>92.7%</b> | <b>32 657</b> | <b>92.7%</b> | <b>25 581</b> | <b>93.8%</b> |
| <b>Ensemble</b>      |                               | <b>38 735</b> | <b>100%</b>  | <b>35 220</b> | <b>100%</b>  | <b>27 282</b> | <b>100%</b>  |

Entre 2003 et 2004, le coût moyen d'opération pour les logements anciens (dépassant les 100 000 €) augmente plus que pour les logements neufs (+7.3% contre +4.7%); l'écart entre les deux types d'opérations étant désormais de 20 100 €(contre 22 100 € en 2002 et 21 600 € en 2003).



### Coûts moyens d'opération en euros

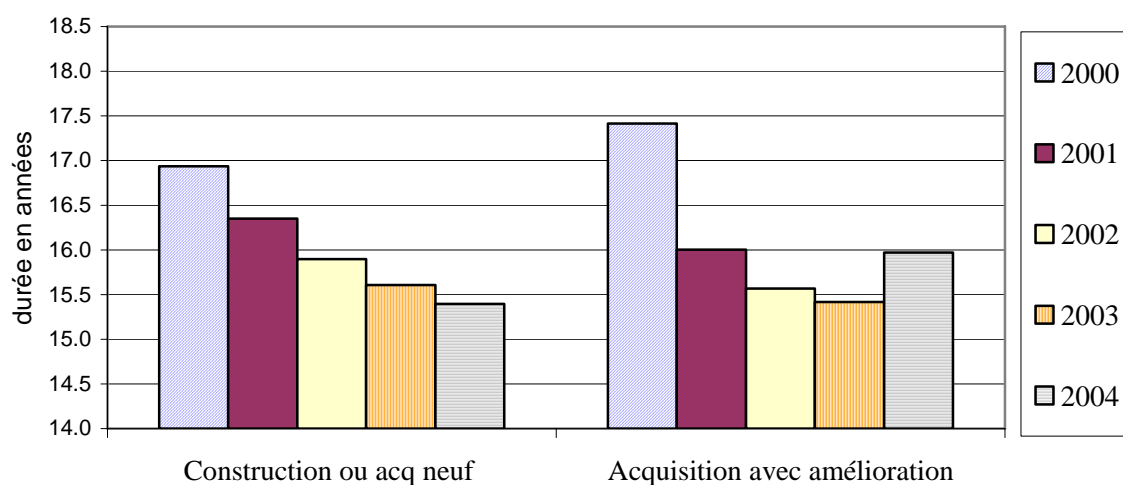
|                               | 2002           | 2003           | 2004           | Variation   |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| Neuf                          | 111 133        | 117 183        | 122 694        | 4.7%        |
| Acquisition avec amélioration | 89 031         | 95 578         | 102 593        | 7.3%        |
| <b>Ensemble</b>               | <b>108 980</b> | <b>115 207</b> | <b>120 895</b> | <b>4.9%</b> |

### Caractéristiques des prêts

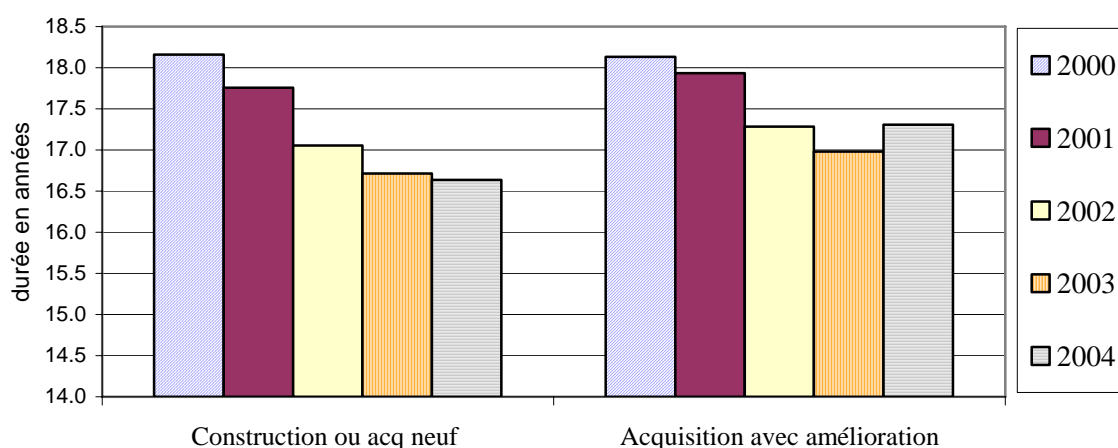
Le montant moyen est de 16 990 € en hausse de 0.5% par rapport à l'année 2003 (hausse plus élevée pour les opérations dans l'ancien avec +2.5%). Le montant reste toujours plus élevé en Île de France (+34.6%) qu'en province ainsi que dans le neuf (+11.2% par rapport à l'ancien).

A l'inverse, la durée du prêt à 0% garanti est plus longue en Province qu'en Île de France ainsi que pour les acquisitions avec amélioration que pour les opérations dans le neuf.

*Durée d'un PTZG en Ile de France*



*Durée d'un PTZG en Province*



Le prêt représente 8.2 mois de revenus de l'emprunteur, allant de 7 mois pour les cadres à plus de 9 mois pour les retraités.

### Caractéristiques des bénéficiaires

En 2004, le revenu mensuel moyen d'un emprunteur de prêt à 0% garanti est de 2 066 €, stable par rapport à l'année 2003. Tout comme pour les années précédentes, le revenu mensuel moyen des ménages réalisant des opérations dans le neuf est supérieur (+11.4%) à celui des ménages faisant des acquisitions dans l'ancien.

*Revenu mensuel moyen des ménages en euros*

|                          | 2002         | 2003         | 2004         | Variation    |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Neuf                     | 2 060        | 2 077        | 2 074        | -0.2%        |
| Acquisition amélioration | 1 869        | 1 891        | 1 862        | -1.6%        |
| <b>Ensemble</b>          | <b>2 052</b> | <b>2 070</b> | <b>2 066</b> | <b>-0.2%</b> |

La structure de répartition par CSP relève la même tendance que celle constatée pour les PAS : un relatif glissement de la part des ouvriers vers les employés. La part des ouvriers reste néanmoins toujours prépondérante en 2004 avec 39.6% des emprunteurs de Prêts à 0% garantis.

### *CSP des emprunteurs en 2004*

| <b>CSP</b>            | <b>Effectifs</b> | <b>%</b>    |
|-----------------------|------------------|-------------|
| Agriculteur           | 731              | 2.7%        |
| Artisans, commerçants | 821              | 3.0%        |
| Cadres                | 1 225            | 4.5%        |
| Prof. Intermédiaires  | 5 124            | 18.8%       |
| Employés              | 7 427            | 27.2%       |
| Ouvriers              | 10 802           | 39.6%       |
| Retraités             | 162              | 0.6%        |
| Inactifs              | 990              | 3.6%        |
| <b>Ensemble</b>       | <b>27 282</b>    | <b>100%</b> |

Deux tiers des prêts à 0% garantis sont obtenus par des ouvriers ou des employés.

La seule CSP ayant eu plus de prêts en 2004 qu'en 2003 est celle constituée par les retraités qui reste toujours une catégorie très peu nombreuse. Il est à noter que l'ensemble « retraités-inactifs » constitue 4.2% des emprunteurs (contre 3.3% en 2003).

La répartition neuf (91.0%) et ancien (9.0%) pour l'ensemble des opérations est un peu différente selon les CSP. Les agriculteurs sont 16.6% à faire une acquisition avec amélioration; les artisans et commerçants sont 12.5%. A l'inverse, les CSP ayant contracté plus d'opérations dans le neuf que la moyenne sont les cadres ainsi que les retraités avec 93.2%.

S'agissant des coûts moyens et des prêts moyens en nombre de mois de revenus, pour l'ensemble des emprunteurs, le montant de l'opération est de 58.5 mois et le PTZ garanti de 8.2 mois. De ce point de vue, les coûts varient de 74.2 mois pour les retraités dans le neuf à 46.7 mois pour les artisans-commerçants dans l'ancien. En ce qui concerne les montants des prêts, les valeurs extrêmes représentent 6.6 mois pour les artisans-commerçants dans l'ancien et 9.3 mois pour les retraités dans le neuf.

Un peu moins des trois quarts (73.3%) des mises en force de PTZG ont bénéficié à des ménages de 3 personnes et plus. La classe prépondérante est, en 2004, les ménages de 4 personnes dans le neuf (30%), et ceux de 3 personnes dans l'ancien (26%).

En comparaison par rapport à 2003, la proportion de ménages de 2 personnes dans l'ensemble de ménages ayant accédé dans le neuf et dans l'ancien est en diminution de 2.5 points. La baisse de cette catégorie de ménages profite à l'ensemble des autres.

Plus le ménage est nombreux et plus la proportion d'investissement dans le neuf est grande (86.4% pour les personnes seules à 94.5% pour les 6 personnes et plus).

***Répartition par taille de ménages et par type d'opération en 2004***

| <b>Taille de ménages</b> | <b>Neuf</b>   |             | <b>Ancien</b> |             | <b>Neuf</b>  | <b>Ancien</b> |
|--------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| Personne seule           | 2 446         | 9.8%        | 386           | 15.8%       | 86.4%        | 13.6%         |
| 2 personnes              | 3 950         | 15.9%       | 495           | 20.3%       | 88.9%        | 11.1%         |
| 3 personnes              | 6 854         | 27.6%       | 645           | 26.4%       | 91.4%        | 8.6%          |
| 4 personnes              | 7 488         | 30.1%       | 625           | 25.6%       | 92.3%        | 7.7%          |
| 5 personnes              | 3 163         | 12.7%       | 236           | 9.7%        | 93.1%        | 6.9%          |
| 6 personnes et plus      | 939           | 3.8%        | 55            | 2.3%        | 94.5%        | 5.5%          |
| <b>Ensemble</b>          | <b>24 840</b> | <b>100%</b> | <b>2 442</b>  | <b>100%</b> | <b>91.0%</b> | <b>9.0%</b>   |

Le poids des couples est, en 2004, toujours aussi prépondérant (plus de 80%). En revanche, à l'intérieur de ce groupe, est observé un mouvement de bascule des couples mariés (53% en 2004 contre 57.5% en 2002) vers les couples vivant maritalement (28.5% en 2004 contre 24.5% en 2002). La part des célibataires augmente légèrement et dépasse 15% en 2004.

***Situation familiale des bénéficiaires d'un PTZG***

|                     | <b>2002</b>   |             | <b>2003</b>   |             | <b>2004</b>   |             |
|---------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Marié               | 22 352        | 57.7%       | 19 283        | 54.8%       | 14 443        | 52.9%       |
| Veuf                | 131           | 0.3%        | 204           | 0.6%        | 105           | 0.4%        |
| Divorcé ou séparé   | 1 113         | 2.9%        | 1 023         | 2.9%        | 903           | 3.3%        |
| Célibataire         | 5 597         | 14.4%       | 5 176         | 14.7%       | 4 114         | 15.1%       |
| Vivant maritalement | 9 542         | 24.6%       | 9 534         | 27.1%       | 7 717         | 28.3%       |
| <b>Ensemble</b>     | <b>38 735</b> | <b>100%</b> | <b>35 220</b> | <b>100%</b> | <b>27 282</b> | <b>100%</b> |

### 3 ANNEXES

#### **ANNEXES PAS**

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

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

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