S G F G A S

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

BILAN ANNUEL FGAS 2024

JUILLET 2025

SOMMAIRE

Introduction **3**
1. Principe 3
2. Historique 4
3. Production 2024 5

I. Détails de la production **7**

II. Encours FGAS **9**

III. Activité d'indemnisation **10**
1. Evolution des déclarations de sinistres et des indemnisations 10
2. Sinistralité plus marquée pour la génération 2011 11
3. Perspectives d'indemnisation 12

Introduction

1. Principe

La SGFGAS gère la mise en œuvre de la garantie de l'Etat pour les prêts à l'Accession Sociale (PAS) au profit des prêteurs. Celle-ci a pour objet de compenser tout ou partie de la perte subie par les établissements prêteurs en cas de défaillance de l'emprunteur.

D'une part, elle peut intervenir dans les cas de contentieux débouchant sur la vente amiable ou judiciaire du bien financé (sinistre définitif).

D'autre part, elle couvre les cas de mise en place d'un réaménagement des conditions initiales du contrat de prêt et/ou d'un plan d'apurement de l'arriéré (sinistre provisoire), quand l'emprunteur se trouve, pour une raison particulière (surendettement actif, chômage, divorce, maladie…), dans l'impossibilité de faire face à ses échéances Cette action préventive a pour but de permettre à l'emprunteur en difficulté de sauvegarder, dans des conditions satisfaisantes pour toutes les parties, son projet d'accession à la propriété.

La garantie de l'Etat couvre ainsi deux types de sinistres différents :
- définitif : la perte indemnisable se compose du montant de la créance résiduelle de l'établissement de crédit sur l'emprunteur au titre des prêts garantis, diminué des sommes recouvrées et éventuellement à recouvrer actualisées au taux du prêt ;
- provisoire : la perte indemnisable correspond au manque à gagner, en termes d'intérêts, et le cas échéant de capital, en cas d'abandon de créance ou d'effacement partiel ou total de la créance, qu'induit la mesure mise en place, apprécié en valeur actuelle au taux du prêt. Il s'agit donc d'une différence entre les valeurs actualisées : d'une part, de la créance initiale, d'autre part, de la somme des remboursements attendus suite à la mise en place du réaménagement.

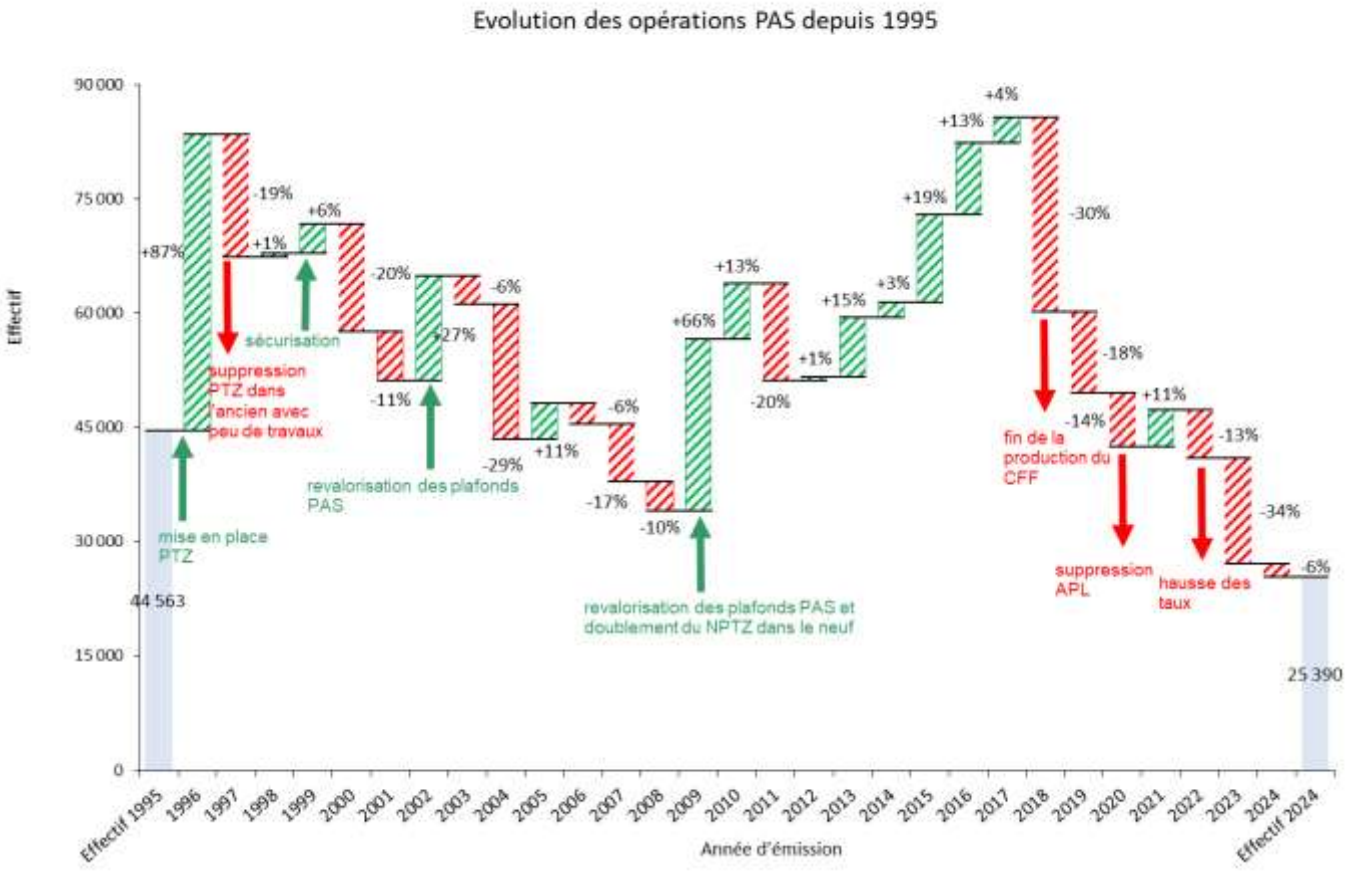
La banque est garantie par l'Etat à hauteur de 100 % des pertes qu'elle subit pour les offres de prêts émises jusqu'au 31 décembre 2006. Pour les offres émises à compter du 1er janvier 2007, la garantie est réduite à 50 %, l'établissement de crédit prenant en charge la moitié de la perte constatée.

Les PAS peuvent être accordés à des personnes physiques dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources fixés par arrêté. Un prêt conventionné accordé à des personnes dont les revenus sont inférieurs à ces plafonds est obligatoirement un PAS. Les bénéficiaires sont soumis à des conditions d'occupation du logement (résidence principale).

Ils peuvent financer :
- la construction ou l'acquisition de logements neufs ;
- l'acquisition de logements existants (assortie le cas échéant de travaux d'amélioration) ;
- les travaux d'amélioration de logements déjà acquis.

Les PAS doivent, pour bénéficier de la garantie de l'Etat, être obligatoirement garantis par une sûreté réelle immobilière de 1er rang sans concurrence si leur montant est supérieur à 15 000 €.

2. Historique



Nombre d'opérations arrêté à mars 2025

Le graphique ci-dessus illustre les impacts des réformes qui ont influencé les émissions des PAS depuis 1995 : dans la mesure où le PAS est cumulable avec le prêt à taux zéro (PTZ) les réformes PTZ ont souvent eu un impact sur la production de PAS et sont rappelées pour mémoire.

- 1995 : Création du prêt à 0% qui a entraîné une hausse spectaculaire et inégalée de la distribution des PAS de +87% sur un an.
- 1999 : Le démarrage de la sécurisation des prêts garantis a eu un effet positif, mais moins ample : +5% sur un an ;
- Novembre 2001 : Revalorisation des plafonds des PAS. C'est l'année suivante que cette réforme porte ses fruits : la production des PAS est en progression très forte, atteignant +27% ;
- La création du NPTZ avec l'extension à l'ancien sans travaux relance la distribution des PAS en 2005 : +11% sur un an ;
- Novembre 2008 : Revalorisation des plafonds PAS (alignement sur ceux du NPTZ). C'est l'année suivante que cette réforme montre ses effets ;
- 15 janvier 2009 : Doublement du NPTZ dans le neuf ;
- Janvier 2010 : Modification des plafonds PAS à la baisse (alignement sur ceux des PLUS) ;
- Juillet 2010 : Fin progressive du doublement du NPTZ dans le neuf ;

- 1er janvier 2011 : Création du PTZ+ qui met fin au NPTZ et au crédit d'impôts sur les intérêts d'emprunt (TEPA) ;
- 1er janvier 2012 : Recentrage du PTZ+ sur le neuf uniquement (ne subsiste plus pour l'ancien que la vente HLM) ;
- 1er octobre 2014 : Alignement des plafonds de ressources PAS sur ceux du PTZ
- 1er janvier 2015 : Possibilité de faire un PTZ dans l'ancien hors HLM sous condition de travaux;
- 1er janvier 2018 : Baisse de la quotité de PTZ de 40% à 20% dans le neuf en zones B2 et C, suppression de l'ancien (PTZ) en zones A et B1, et APL pour l'accession limitée à l'ancien en zone III (pour l'essentiel il s'agit de communes de la zone C) ;
- 1er janvier 2020 : Suppression de l'APL accession dans la zone III ;
- 2023 : Hausse des taux immobiliers (au 4ème trimestre 2023, ils s'établissaient en moyenne 4,20% (hors assurance emprunteurs, contre 2,22% au 4ème trimestre 2022).

3. Production 2024

La figure ci-dessous illustre la diminution significative de la production des opérations garanties (Prêt à l'accession social, PTZ garanti, Eco-PTZ garanti) depuis 2021 :

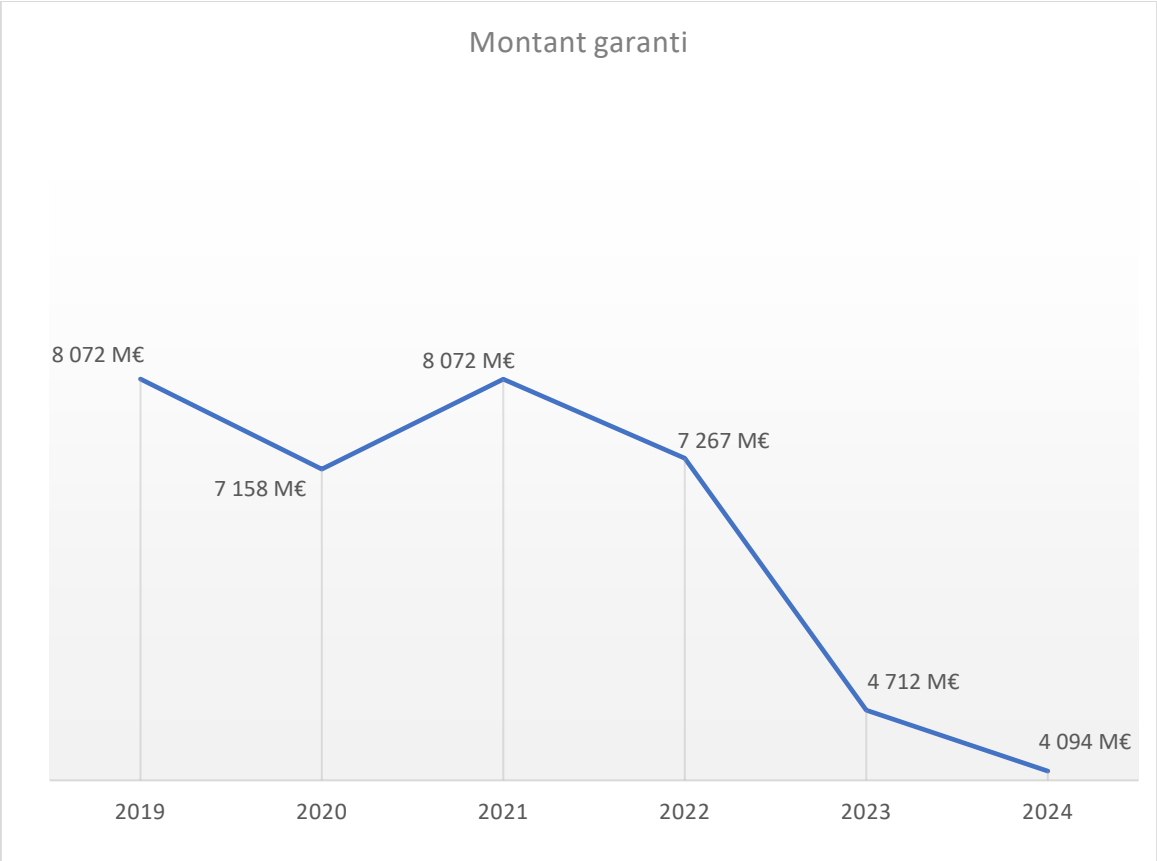


Figure 1 : Montant d'opération garanti depuis 2019

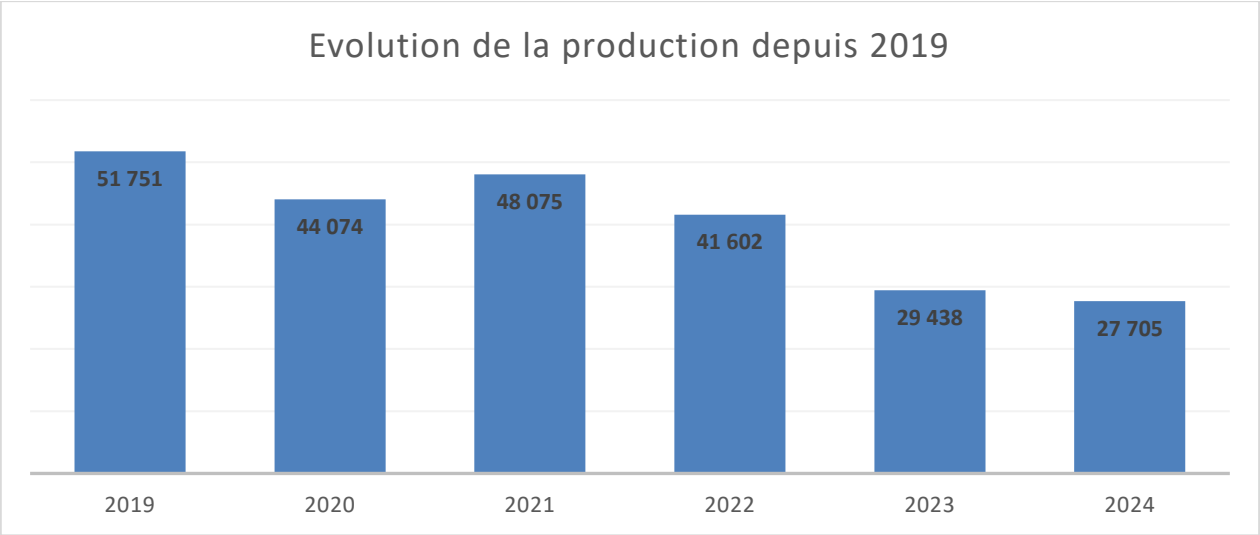


Figure 2 : Ensemble des opérations PAS depuis 2019 (en nombre)

Le nombre d'opérations PAS a quasiment été divisé par 2,0 par rapport à 2019 malgré une légère reprise en 2021.
Le niveau de production en 2024 reste le plus faible par rapport aux précédentes générations, en particulier depuis la fin de la distribution par le Crédit Foncier de France (2018).

Cependant, en proportion de la production générale, la production de PAS (en montant) par rapport à la production de crédits immobiliers reste stable ces dernières années. En effet, la production des crédits à l'habitat a diminué ces dernières années (-28% depuis l'année précédente et -55% depuis 2019).

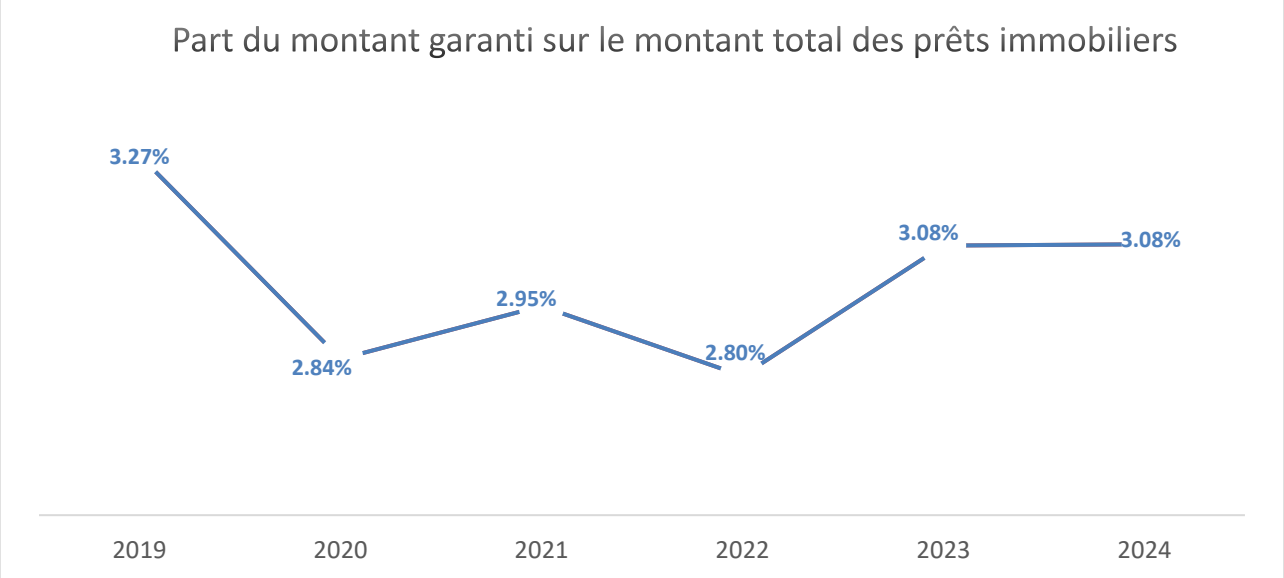


Figure 3 : Montant d'opération (au moins un PAS)/Montant total des crédits à l'habitat selon la Banque de France depuis 2019 [1]

[1] https://www.banque-france.fr/fr/publications-et-statistiques/statistiques/credits-aux-particuliers-dec-2024.
Les chiffres sont produits sur la base du nombre d'opérations financées par au moins un PAS, plusieurs prêts pouvant être déclarés à la SGFGAS pour une même opération (notamment PAS et PTZ garanti). L'ensemble de cette partie porte donc sur les logements financés et non sur le nombre de prêts concourant au financement desdits logements.

I. Détails de la production

Tableau 1 : Répartition par type d'opération PAS

Type d'opération	2022	2023	2024	Evolution 23/22	Evolution 24/23
Neuf	14 387 (35%)	10 065 (34%)	7 543 (27%)	-30%	-25%
Acquisition avec amélioration	7 482 (18%)	5 738 (19%)	6 343 (23%)	-23%	11%
Acquisition sans amélioration	19 630 (47%)	13 557 (46%)	13 768 (50%)	-31%	2%
Amélioration	103 (0%)	78 (0%)	51 (0%)	-24%	-35%
Ensemble	41 602 (100%)	29 438 (100%)	27 705 (100%)	-29%	-6%

La répartition entre les quatre types d'opération est affectée par l'évolution de la production constatée entre 2022 et 2024. Même si les acquisitions sans amélioration représentent la moitié des opérations financées, les opérations d'acquisition avec amélioration prennent de plus en plus d'ampleur au détriment du neuf.

Tableau 2 : Evolution des opérations PAS de la génération 2024 par région

Région	Effectif	Part de la région	Evolution 24/23	Montant par région	Part de la région (en montant)	% de la population française
Auvergne-Rhône-Alpes	4 723	17.0%	-8%	737.9 M€	18.0%	12.0%
Pays de la Loire	2 921	10.5%	-9%	415.8 M€	10.2%	5.7%
Occitanie	2 826	10.2%	-4%	404.7 M€	9.9%	8.9%
Nouvelle-Aquitaine	2 780	10.0%	10%	389.9 M€	9.5%	9.0%
Ile-de-France	2 548	9.2%	-17%	465.7 M€	11.4%	18.2%
Bretagne	2 429	8.8%	8%	341.0 M€	8.3%	5.0%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 262	8.2%	-11%	382.9 M€	9.4%	7.6%
Hauts-de-France	2 095	7.6%	-3%	273.7 M€	6.7%	8.8%
Grand Est	1 724	6.2%	-3%	228.2 M€	5.6%	8.2%
Normandie	950	3.4%	-10%	123.0 M€	3.0%	4.9%
Centre-Val de Loire	929	3.4%	-9%	114.4 M€	2.8%	3.8%
Bourgogne-Franche-Comté	777	2.8%	-5%	92.8 M€	2.3%	4.1%
DOM	675	2.4%	-20%	111.9 M€	2.7%	3.2%
Corse	66	0.2%	-27%	11.7 M€	0.3%	0.5%
Ensemble	**27 705**	**100%**	**-6%**	**4 093.6 M€**	**100%**	**100%**

L'Auvergne-Rhône-Alpes reste la région où les opérations PAS sont les plus nombreuses.
La région Ile-de-France perd deux places en termes de part de marché en effectif mais conserve la 2ème position en montant.

La région Pays de la Loire est la plus utilisatrice ramenée à sa population.

(L'ensemble des éléments détaillés de la production se trouvent dans les annexes disponibles sur le site de la SGFGAS).

II. Encours FGAS

EVOLUTION DE L'ENCOURS LONG TERME

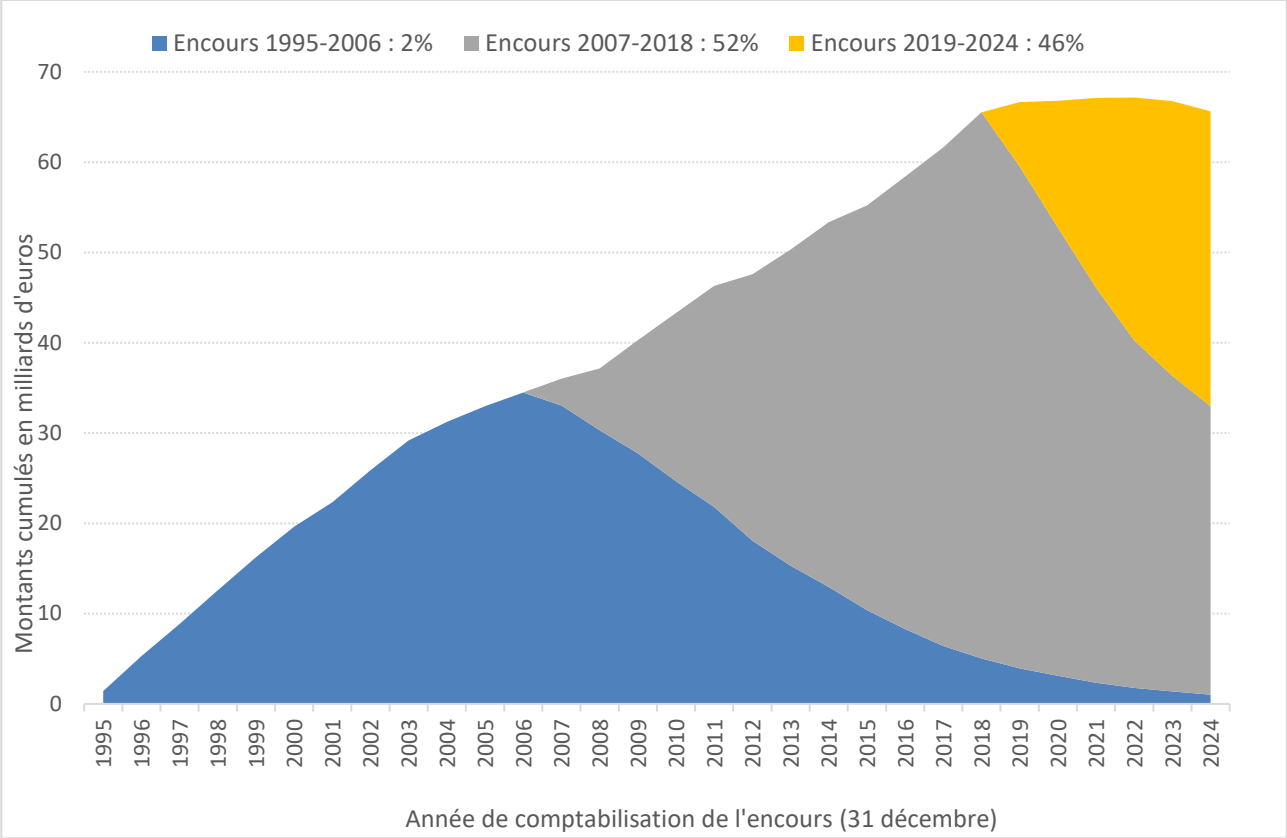


Figure 4 : Déclaration d'encours de l'ensemble des prêts garantis

En 2024, l'encours global déclaré est en baisse pour la 2ème année consécutive. Il reste majoritairement composé des générations de prêts de 2007 à 2018.

III. Activité d'indemnisation

1. Evolution des déclarations de sinistres et des indemnisations

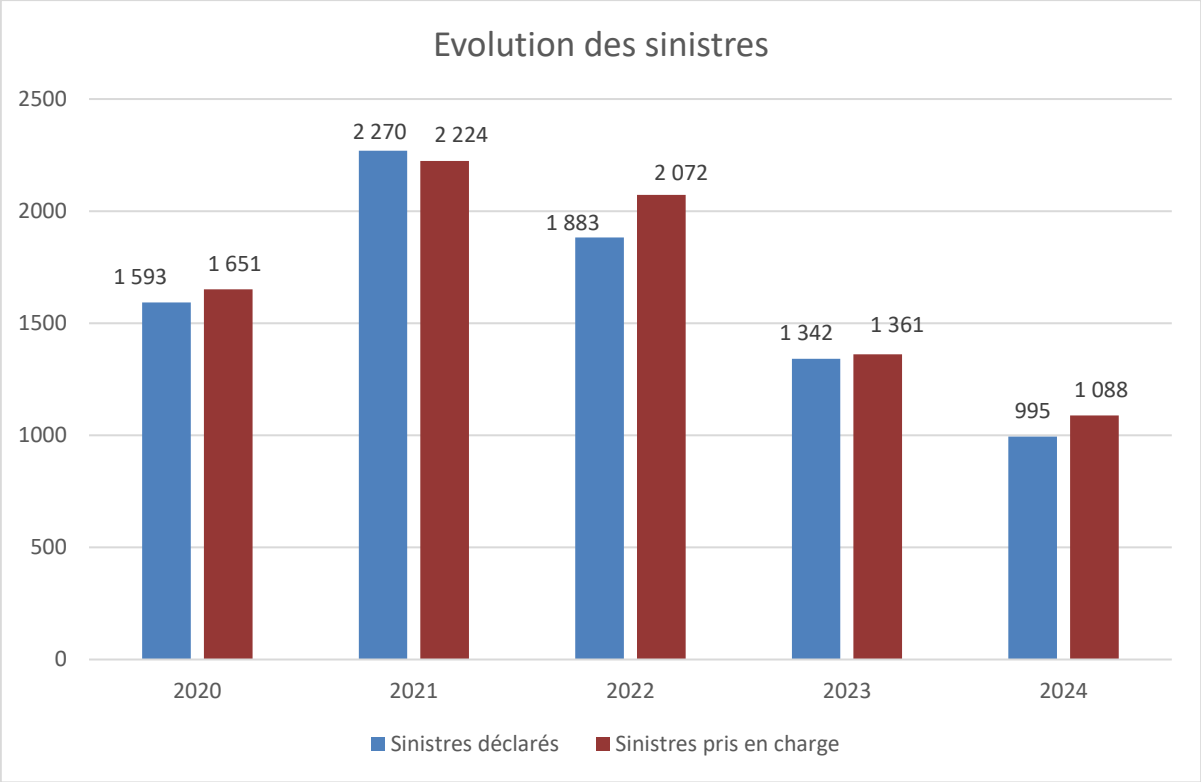


Figure 5 : Rythme des déclarations et des indemnisations

Les indemnisations sont en baisse pour deux raisons. D'une part, les générations les plus nombreuses arrivent à une certaine maturité au-delà de laquelle le risque est limité. La vente du bien, même dans de mauvaises conditions, permet de couvrir le capital restant dû. D'autre part, compte tenu du ralentissement du marché immobilier, certaines ventes immobilières ne se matérialisent pas et la perte n'est donc pas constatée.

2. Sinistralité plus marquée pour la génération 2011

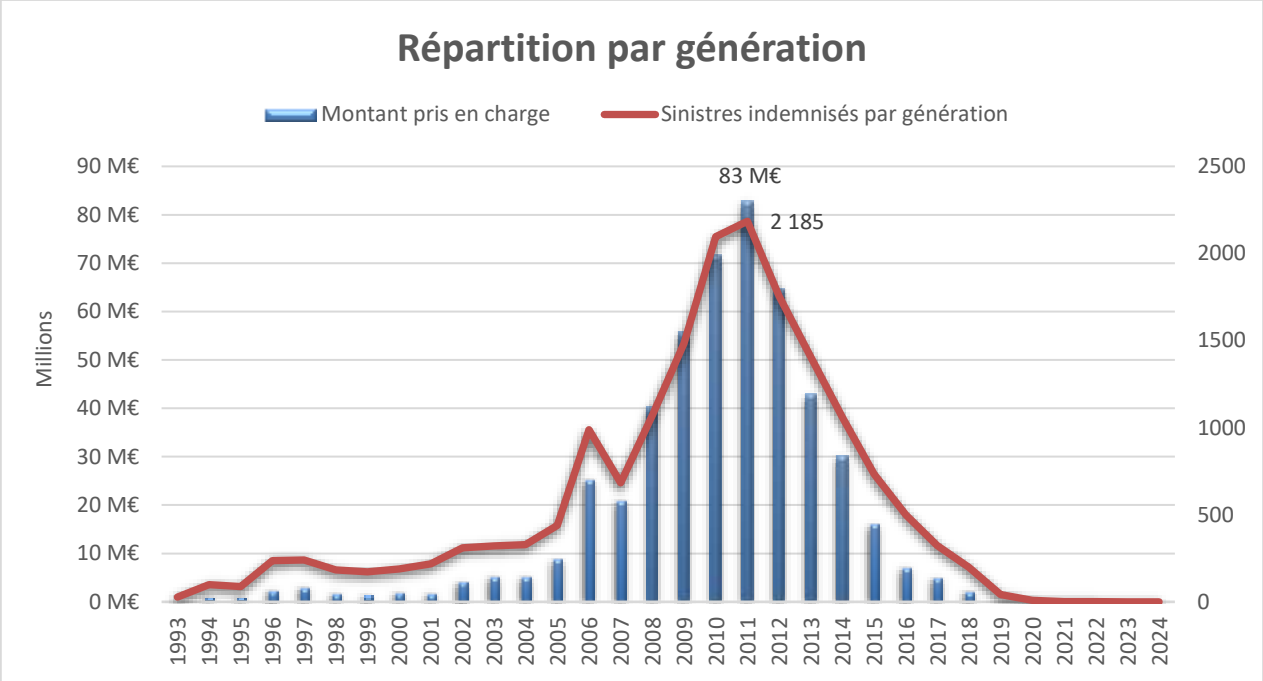


Figure 6 : Nombre de sinistres indemnisés et montant pris en charge par le FGAS

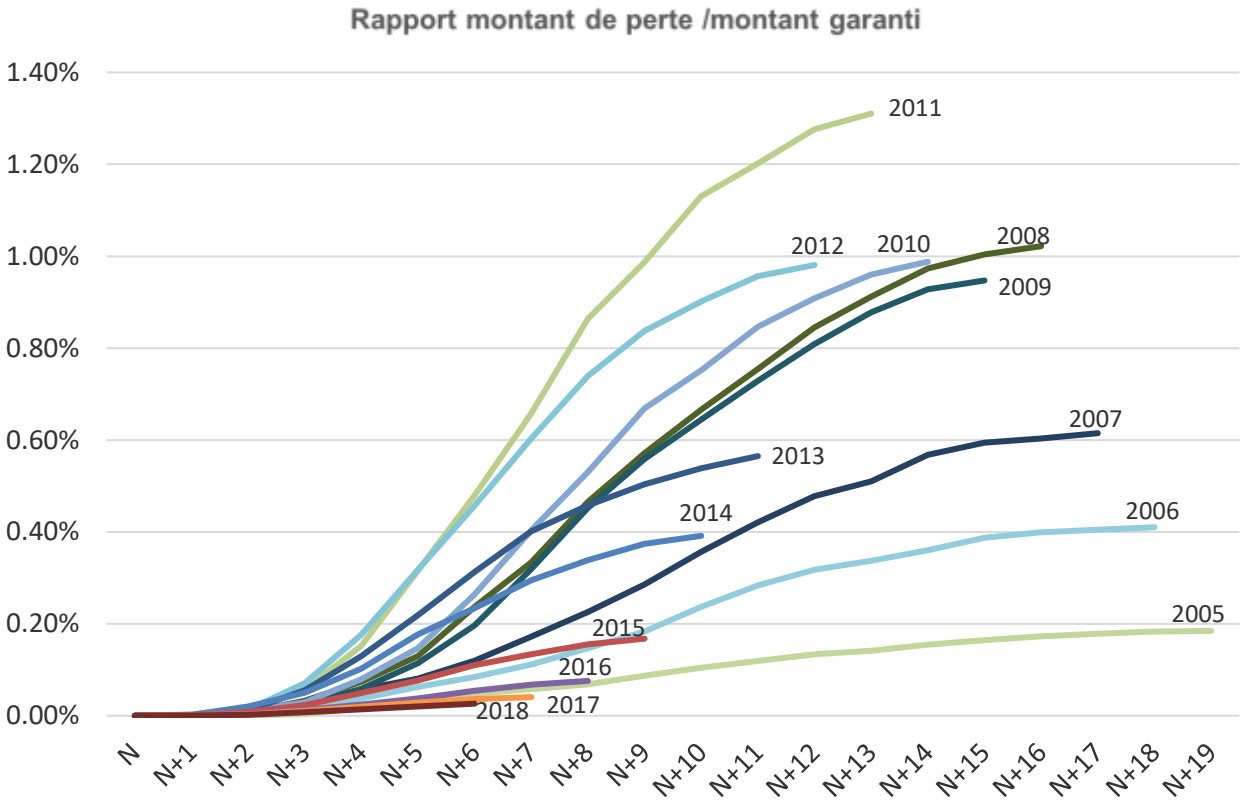


Figure 7 : Ventilation des pertes par génération et année de survenance du sinistre

Pour les générations 2005, 2006 et 2007, le nombre de sinistres déclarés en 2023 (33, 63 et 28) et 2024 (respectivement de 15, 42 et 17) est en diminution constante. Cette tendance devrait s'accélérer compte tenu de l'amortissement des prêts.

Tableau 3 : Evolution des montants indemnisés

Année	Montant indemnisé
2020	37 544 425 €
2021	35 276 413 €
2022	29 460 674 €
2023	20 222 023 €
2024	17 695 373 €

3. Perspectives d'indemnisation

Des simulations sont réalisées par la SGFGAS au titre des prévisions de sinistres des prêts garantis et sont bâties sur différents scenarii. Ceux-ci sont très prudents en ce sens qu'ils reposent sur une vision maximaliste de la sinistralité. Ils prennent en compte les nouvelles conditions de sinistralité induites par le contexte inflationniste, tel que demandé par la Cour des comptes.

Les différents scénarii sont basés d'une part sur des niveaux de décote lors de la vente du bien, et d'autre part sur des taux de transformation d'incident de paiement en sinistres.

Chacun des scénarii est décliné en rythme « rapide » (tous les sinistres d'une génération sont déclarés sur 6 ans, volume égal chaque année) et lent (l'essentiel est indemnisé 8 ans après l'offre de prêt). Compte tenu de la structure de l'encours, en quasi-totalité à taux fixe, les sous-scénarios en taux variable ne sont plus retenus.

Ces scénarii ont servi de base à la modélisation utilisée pour calculer un montant de provision pour les prêts déjà dans l'encours, c'est-à-dire pour les prêts d'ores et déjà pris en garantis (générations 1994 à 2024). Compte tenu du contexte macro-économique, de la structure de l'encours, et des indicateurs avancés de sinistralité, la SGFGAS a recommandé une provision de 529 M€.