

# PRETS CONVENTIONNES STATISTIQUES

**ANNEE 2003**

*Avertissement : les statistiques sur les prêts PAS issues des déclarations des prêts conventionnés ne sont pas directement comparables aux statistiques issues de la base de données du FGAS, ni à celles émises par la Banque de France dans la double mesure où la procédure de déclaration n'est pas la même et où les statistiques PC donnent les renseignements pour les « autorisations »<sup>1</sup> et les « versements »<sup>1</sup> de prêts alors que les deux autres sources (FGAS et Banque de France) indiquent les « mises en force »<sup>1</sup>.*

Production de l'année 2003 :

152 300 prêts pour 9,26 milliards d'euros

Rappel 2002 :

109 800 prêts pour 8,05 milliards d'euros

Encours des PC à la fin du quatrième trimestre 2003

44 milliards d'euros.

**A) La production de l'ensemble des prêts conventionnés n'augmente en 2003 qu'en montants.**

Au niveau annuel, sans tenir compte de la Poste<sup>2</sup>, on enregistre une hausse de 1.2% des autorisations de PC en effectif et 9.2% en montant.

Malgré les deux premiers trimestres en régression par rapport à l'année précédente, le nombre de PC a été en progression constante à l'intérieur de l'année, sans connaître de fléchissement au troisième trimestre comme les années précédentes.

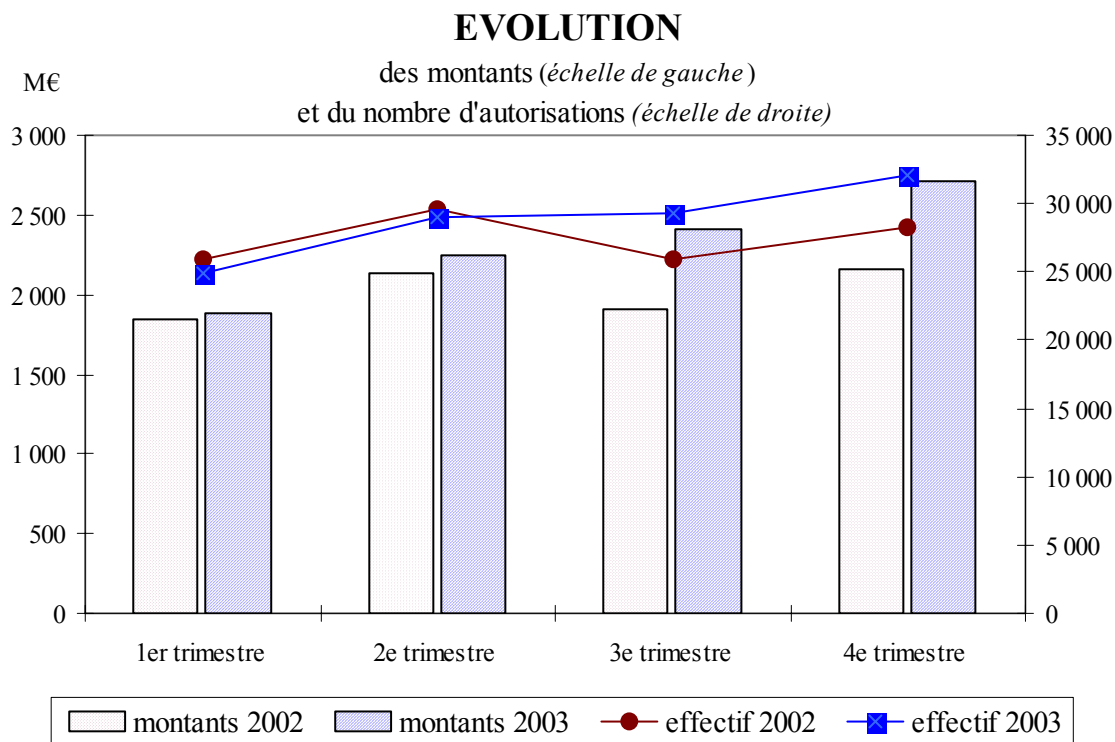
---

<sup>1</sup> Rappel de quelques définitions :

Les « autorisations » sont (en effectif ou en montant) les prêts ayant fait l'objet de l'émission d'une offre pendant la période sous revue.  
Les « versements » (encore appelés « affaires nouvelles ») sont les sommes effectivement mises à la disposition de l'emprunteur pendant la période sous revue

Enfin les « mises en force » sont les crédits ayant fait l'objet au cours de la période sous revue, d'un premier versement effectif au bénéficiaire du prêt, quel que soit le montant de ce décaissement. Les crédits sont déclarés en une seule fois, pour le montant total accordé, dès le premier versement, quel que soit le rythme adopté ou prévu pour les versements ultérieurs.

<sup>2</sup> La Poste a modifié ses méthodes de déclarations, dont il ressort qu'elle sous-estimait ses chiffres en 2002. En l'absence d'un redressement des chiffres 2002 des autorisations, l'augmentation serait de 5.0% pour les effectifs et de 15.0% pour les montants sur l'ensemble des PC, y compris la Poste.



**B) La production des PC ordinaires augmente plus que celle des PAS.**

	Ensemble		PAS		Non PAS	
	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€
2003	115 271	9 255.4	68 398	5 332.6	46 873	3 923
2002	109 790	8 045.5	71 456	5 150.3	38 334	2 895
<i>Evolution en un an</i>	5.0%	15.0%	-4.3%	3.5%	22.3%	35.5%

L'effectif des PAS diminue de 4.3% mais les montants augmentent de 3.5% en un an. La part des PAS au sein des PC passe de 65.1% en effectif et 64.0% en montant en 2002 à 59.3% en effectif et 57.6% en montant en 2003.

Le montant moyen des PC ordinaires dépasse celui des PAS de 5 730 € en 2003.

Montants moyens selon le type de prêt

	Ensemble	PAS	Non PAS
Moyenne 2003	80 290 €	77 960 €	83 690 €
Moyenne 2002	73 280 €	72 080 €	75 530 €
<i>Evolution en un an</i>	<i>9.6%</i>	<i>8.2%</i>	<i>10.8%</i>

**C) Les parts de marché de la poste et des banques généralistes progressent.**

Parts de marché calculées en nombre d'autorisations

	Ensemble des PC			PAS seuls		
	2002	2003	Evolution	2002	2003	Evolution
Banques Généralistes	18.8%	19.3%	↗	17.2%	18.9%	↗
Etablissements mutualistes	47.1%	47.3%	→	46.1%	48.3%	↗
Caisses d'Epargne	9.6%	7.7%	↘	10.2%	8.8%	↘
Sociétés financières et IFS	20.8%	17.7%	↘	26.5%	24.0%	↘
La Poste	3.7%	8.0%	↗			
TOTAL	100.0%	100.0%		100.0%	100.0%	

L'évolution est différente selon les établissements prêteurs :

- La Poste augmente de 162.2% ses montants prêtés, en accordant 124% de prêts en plus. Ce phénomène est essentiellement dû à une amélioration récente de ses conditions de déclarations.
- Les banques généralistes et les établissements mutualistes enregistrent une croissance respectivement de 7.8% et 18.9% pour leurs effectifs et de 18.9% et 13.3% pour leurs montants.
- Les Caisses d'épargne et les sociétés financières et IFS ont baissé leur production en nombre (respectivement -15.5% et -0.6%) et en montant (respectivement -5.6% et -1.6%)

**D) Le poids des différents types d'opération financées par les prêts conventionnés est stable.**

En 2003, les opérations dans le neuf représentent 65.3% des autorisations de PC et celles des acquisitions seules 25.5%.

Seuls le nombre de prêts pour de l'acquisition avec amélioration est en diminution (-8.14%) par rapport à 2003, mais cependant avec des montants en hausse de 3.6%.

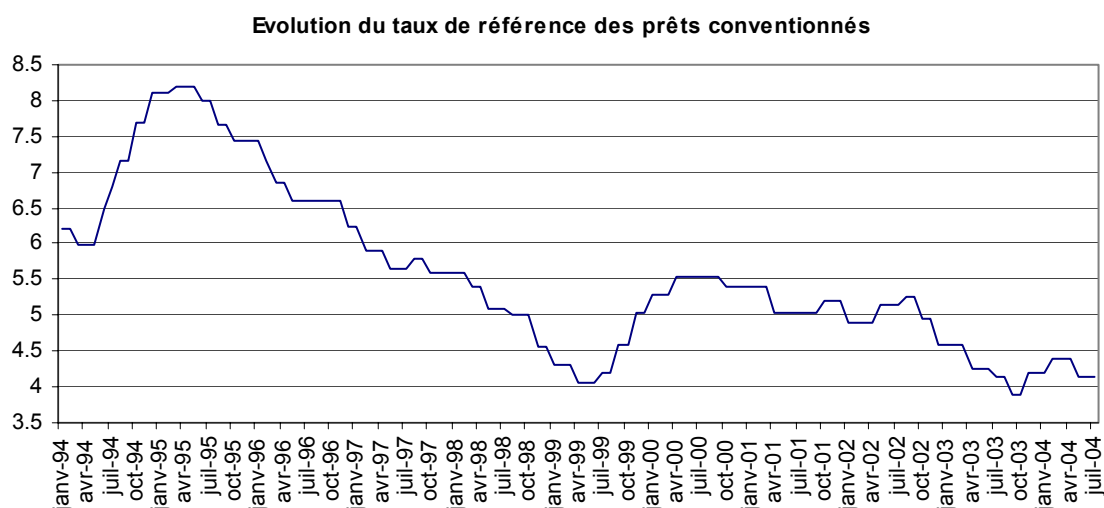
**E) Le montant moyen d'un prêt pour l'acquisition d'un bien ancien tend à se rapprocher de celui d'un PC pour du neuf.**

Le montant du prêt pour le neuf est supérieur de 3 390€ à rapport à celui d'une acquisition dans l'ancien. La différence était de 3 880 € en 2002.

Montant moyen d'un PC selon le type d'opération

	Ensemble	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Travaux
Moyenne 2003	80 290 €	82 800 €	72 510 €	79 410 €	47 170 €
Moyenne 2002	73 280 €	75 930 €	64 310 €	72 050 €	41 170 €
Evolution en un an	9.6%	9.0%	12.8%	10.2%	14.6%

**F) L'évolution des taux (historiquement bas en septembre-octobre 2003)**



D'octobre 2002 à septembre 2003, le taux de référence n'a cessé de décroître de 4.95% à 3.90% (taux encore plus bas que la période avril-juin 1999, où il était de 4.05%). Le 1<sup>er</sup> novembre 2003, il est

remonté à 4.20% pour culminer à 4.40% à compter du 1<sup>er</sup> février 2004 et il est redescendu à 4.15% à compter du 1<sup>er</sup> mai 2004.

### G) La proportion de PC éligibles à l'APL diminue

Sur l'année 2003, l'APL est accordée pour 47.8% des ménages emprunteurs de PC (54.4% en 2002). L'augmentation du coût de l'immobilier (neuf et ancien) affaiblit probablement la part des ménages les plus modestes parmi les accédants à la propriété.

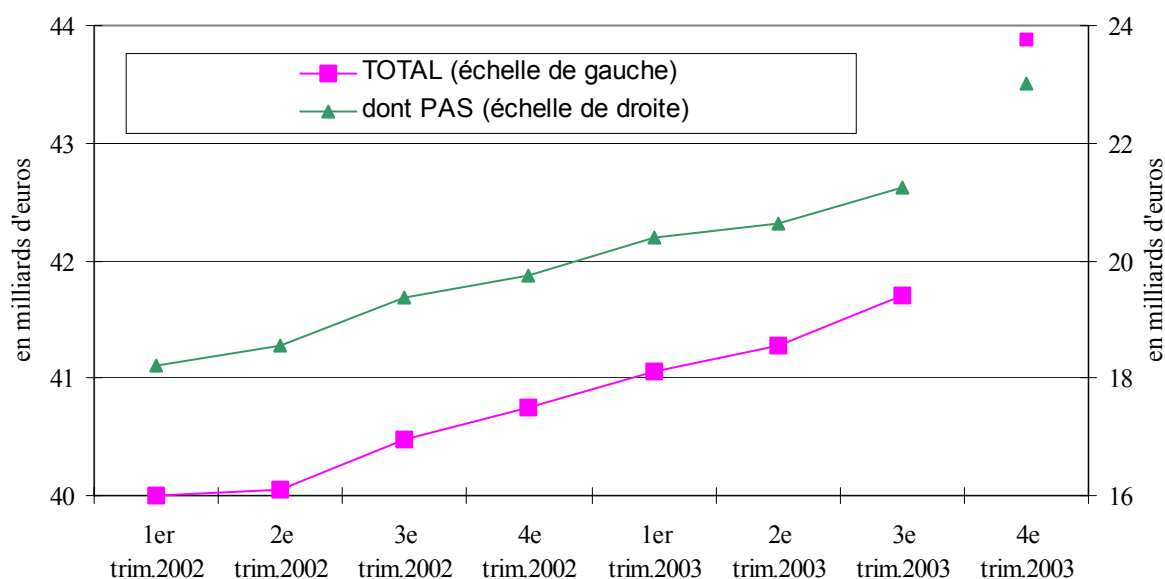
### H) L'encours des prêts : 44 milliards d'Euros.

*Cette valeur tient compte du redressement fait par un établissement important au sein des Sociétés financières et IFS sur son chiffre d'encours à fin décembre 2003*

#### Evolution des encours des prêts conventionnés

à la fin de chaque trimestre

*(En attendant la reprise de l'historique par ce même établissement, la comparaison des encours globaux n'est pas possible avec les données antérieures).*



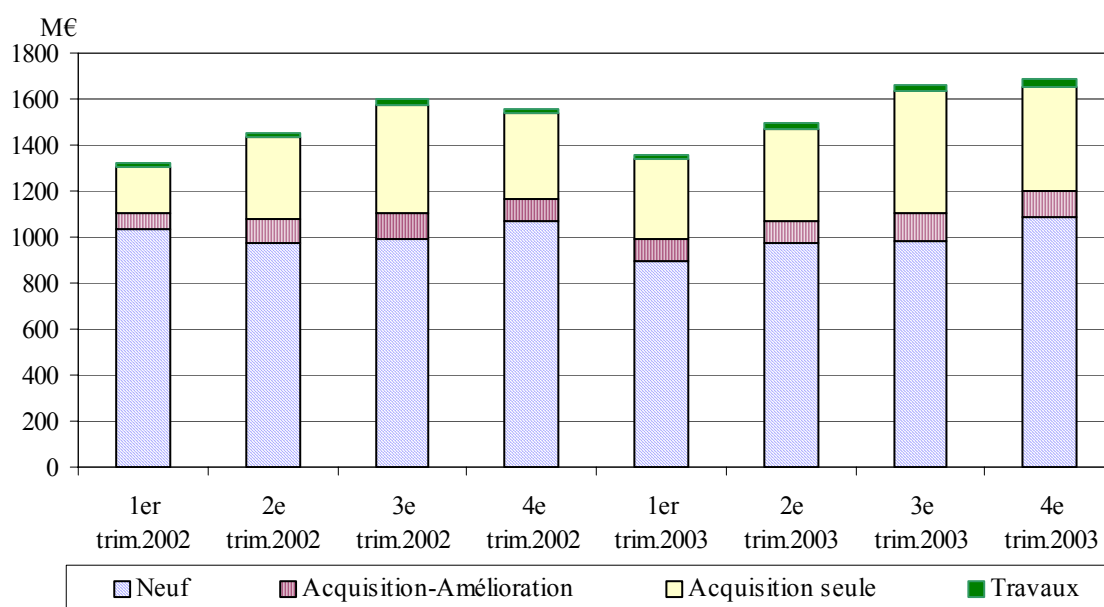
A fin décembre 2003 :

- L'encours des PC avec APL représente 40.8% de l'encours total.
- L'encours des PAS représente plus de la moitié du total (52.4%).
- l'encours des PC d'une durée supérieure à 20 ans représente 11.3% de l'encours global.

### I) Les affaires nouvelles<sup>(1)</sup> augmentent dans l'ancien et diminuent pour le neuf

L'ensemble des affaires nouvelles <sup>(1)</sup> augmente de 4.6%. Le neuf diminue légèrement (-3.3%) mais reste toujours majoritaire (63.5% des affaires nouvelles en 2003 contre 68.7% en 2002). Les acquisitions seules représentent 27.8% des affaires nouvelles, leur montant augmentant de 23.6%. Les affaires nouvelles pour les acquisitions avec amélioration sont en progression de 12.8%. Les travaux ne représentent que 1.8%, mais sont également en hausse de 48.6%.

Montants trimestriels des affaires nouvelles<sup>(1)</sup>



(1) Sous toutes réserves, compte tenu des lacunes constatées dans les déclarations d'affaires nouvelles et d'amortissements.

Les affaires nouvelles représentent les versements réalisés depuis la fin du trimestre précédent.

# **ANNEXES**

Situation récapitulative des prêts conventionnés	1
Autorisations de prêts conventionnés par principaux prêteurs	2-3
Autorisations de prêts conventionnés par type d'opérations	4-5
Autorisations PC/PAS	6
Historique trimestriel des flux et encours	7-8
Liste des établissements	9