

# PRETS CONVENTIONNES STATISTIQUES

**ANNEE 2005**

*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 2005 :

99 136 prêts pour 9.28 milliards d'euros

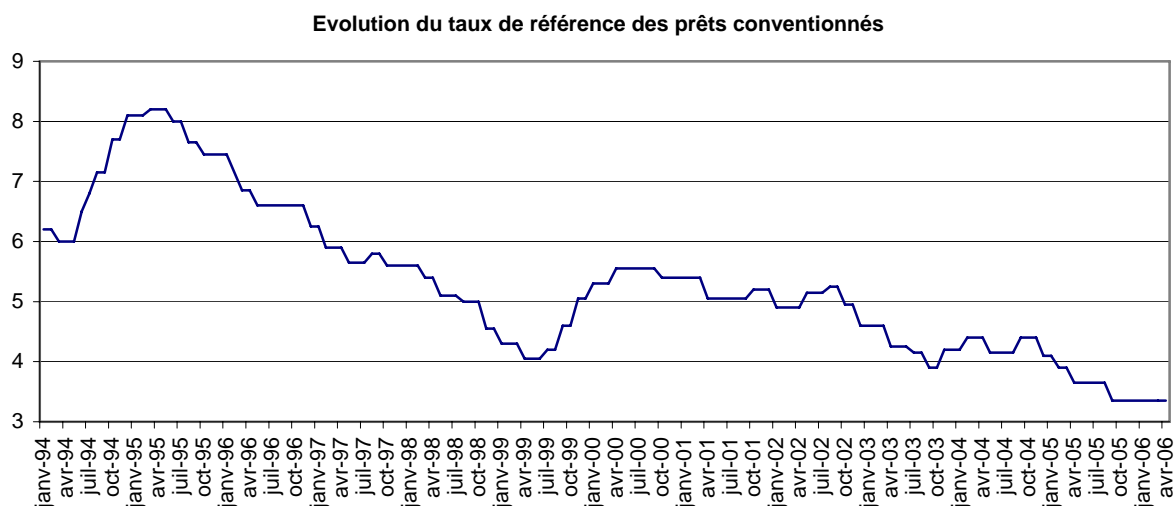
Rappel 2004 :

98 533 prêts pour 8.74 milliards d'euros

Encours des PC à la fin du quatrième trimestre 2005

47 milliards d'euros.

## A) Un nouveau record historique des taux à partir d'octobre 2005



<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.

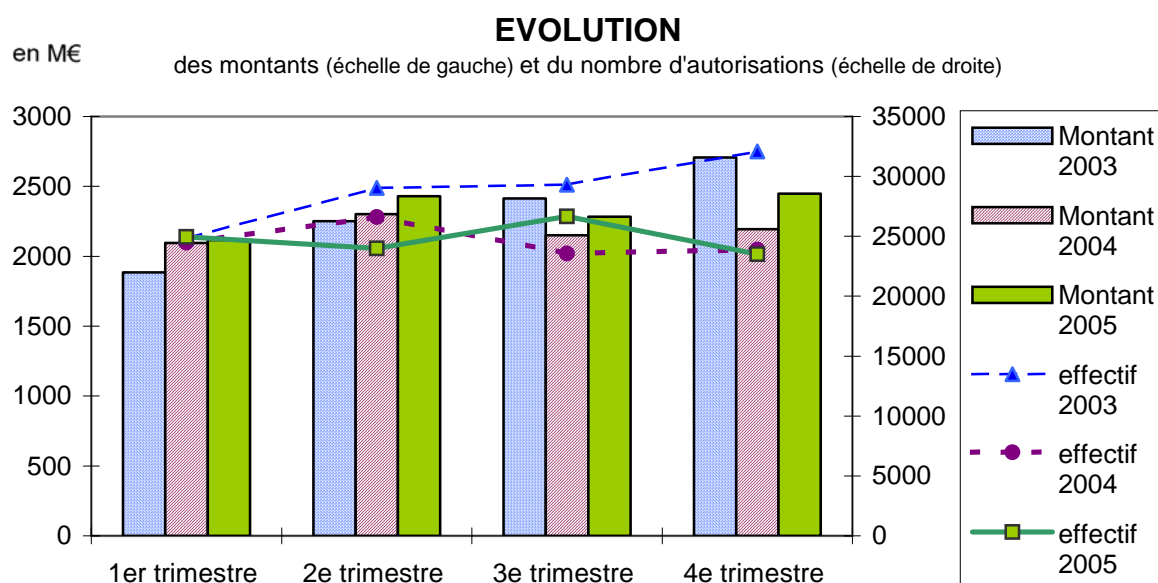
Les « versements » (encore appelés « affaires nouvelles ») sont les sommes effectivement mises à la disposition de l'emprunteur pendant la période sous revue.

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.

La tendance baissière constatée depuis septembre 2000 (5.55%) s'est poursuivie tout au long de l'année 2005 à de brèves interruptions près, pendant lesquelles les taux sont restés stables, jusqu'en septembre 2005, date à laquelle le taux de référence des PC a descendu jusqu'à 3.35%, nouveau record historique, et le TME jusqu'à 3.17%. A partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2005, le taux TME repart à la hausse pour aboutir 3.43% en décembre.

## B) Une production de l'ensemble des prêts conventionnés restant stable

Dans l'ensemble, la production des prêts conventionnés est stable en effectifs (+0.6%) et en hausse de 6.1% en montant par rapport à l'année 2004. Par rapport à la très bonne année 2003, la baisse en effectif est de 14.0%, mais le montant prêté total est du même ordre, les prix immobiliers, que ces prêts sont amenés à couvrir, continuant à grimper. Cette évolution modérée en volume face à une augmentation plus soutenue en valeur au cours de ces dernières années est représentée sur le graphique suivant :

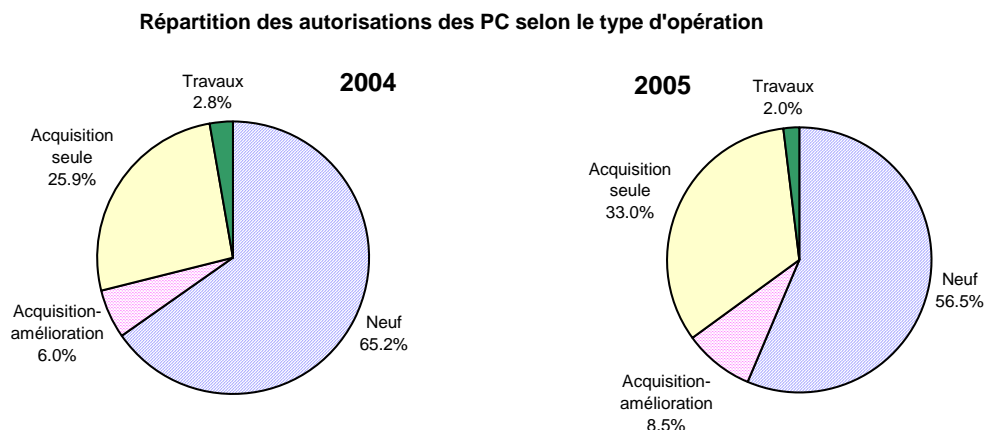


## C) Une nouvelle répartition des différents types d'opérations financées par les prêts conventionnés

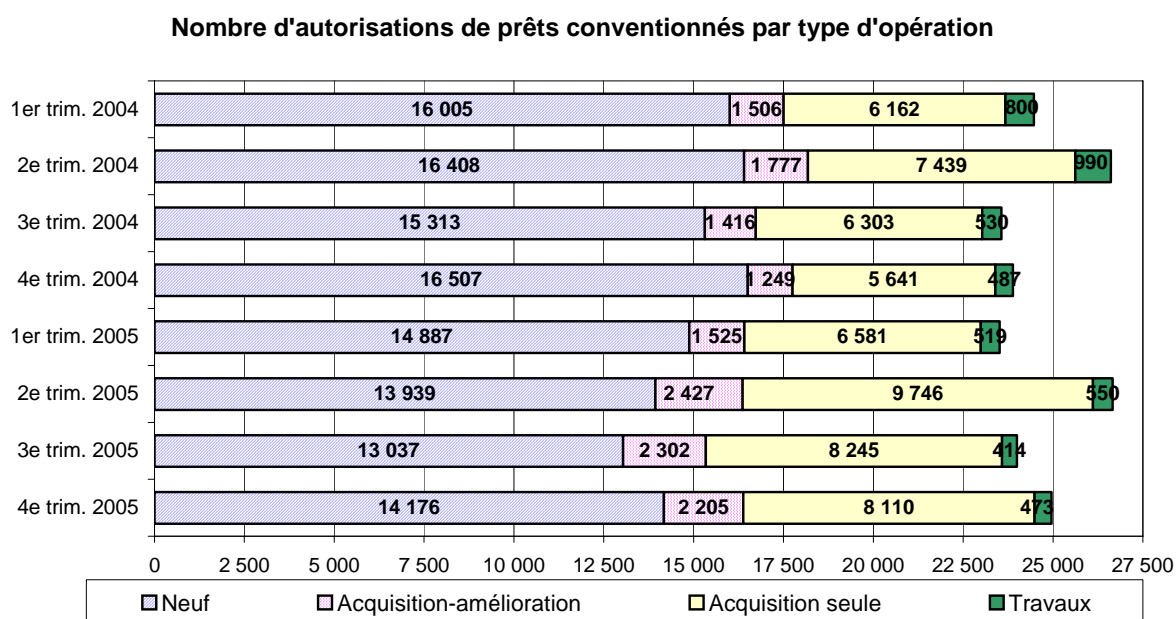
### 1) Étude comparative entre les années 2004 et 2005

Les opérations dans le neuf sont en baisse de 12.8%, tandis que les acquisitions dans l'ancien ont progressé de 42.2% quand elles sont accompagnées d'amélioration et de 27.9% quand il n'y a pas de travaux. Les PC pour travaux restent très marginaux et en recul de 30.3%.

En proportion, le neuf perd 8.7 points au profit des acquisitions seules (+7.1 points) et dans une moindre mesure pour les acquisitions avec amélioration (+2.5 points).



## 2) Étude comparative par trimestre



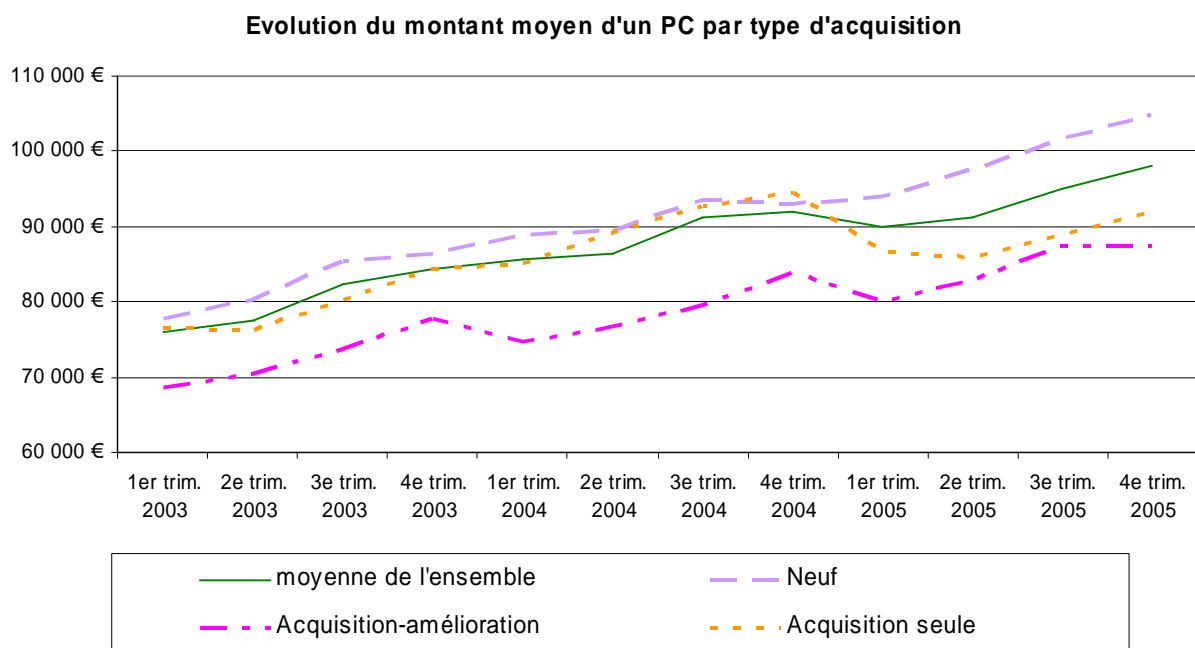
Le recul du neuf au profit de l'ancien a démarré au premier trimestre 2005. C'est principalement au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2005 que les opérations dans l'ancien ont fait un bond : +48.6% en effectif et +46.7% en montant pour les acquisitions seules, +59.1% en effectif et +64.7% en montant pour les acquisitions avec amélioration par rapport au trimestre précédent. Le nombre d'opérations dans le neuf repart à la hausse au dernier trimestre sans toutefois atteindre les chiffres de l'année précédente.

La forte augmentation des opérations dans l'ancien est à rapprocher sans doute de l'ouverture, le 1<sup>er</sup> février 2005, du PTZ à l'ancien sans quotité de travaux, 50 966 des Nouveaux prêts à 0% étant accompagnés d'un PC/PAS en 2005 (contre seulement 33 916 en 2004).

### 3) Conséquences sur le montant moyen d'un prêt

	Ensemble	Neuf	Acquisition- amélioration	Acquisition seule	Travaux
<b>2005</b>	93 600 €	99 500 €	84 800 €	88 300 €	50 000 €
<b>2004</b>	88 700 €	91 200 €	78 400 €	90 300 €	39 600 €
<i>Évolution en un an</i>	5.5%	9.1%	8.2%	-2.2%	26.3%

Dans l'ensemble, le montant moyen prêté augmente de 5.5%. Cette hausse est observée pour toutes les catégories d'acquisition à l'exception des acquisitions sans travaux qui voient leur prêt conventionné reculer de 1 000 euros entre 2004 et 2005. Cette baisse du montant moyen pour les seuls PC finançant une acquisition dans l'ancien sans travaux peut s'expliquer également par ce nouveau dispositif du prêt à taux zéro : pour les opérations de ce type, les accédants ayant pu bénéficier d'un prêt sans intérêt, ont ainsi vu le montant d'autres prêts diminuer.



Le graphique ci-dessus, illustrant l'évolution depuis début 2003 du montant moyen d'un PC par type d'acquisition, montre que :

- Le prêt conventionné moyen dans le neuf est traditionnellement plus élevé que la moyenne générale.
- Le prêt conventionné moyen dans l'acquisition avec amélioration est au contraire traditionnellement plus bas.
- Le prêt conventionné octroyé pour participer au financement des acquisitions sans travaux connaît une rupture de tendance depuis début 2005 : traditionnellement très proche de la moyenne, il est devenu nettement en dessous depuis le début 2005, ce qui coïncide avec le

lancement du nouveau prêt à 0%, la diminution étant sans doute due à la place prise par le nouveau prêt à 0% dans le plan de financement.

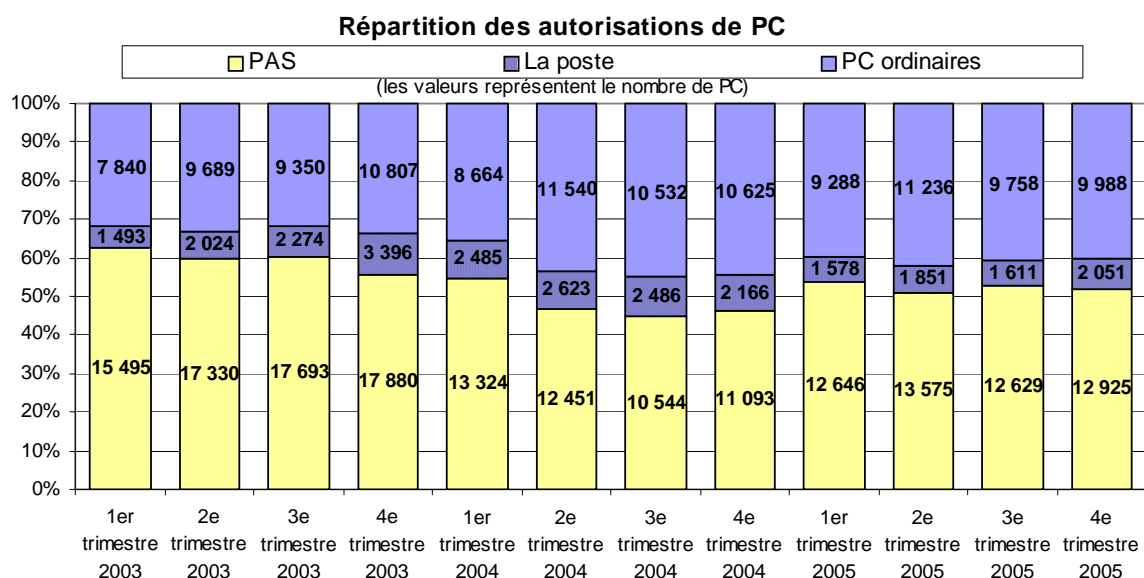
#### D) La production des PAS en hausse

Les prêts conventionnés garantis par le FGAS en 2005 sont en hausse par rapport de 2004 (+9.2% en nombre et +19.3% en montant), tandis les PC ordinaires connaissent une baisse de 7.4% en nombre et de 4.3% en montant.

	Ensemble		PAS		Non PAS	
	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€
2005	99 136	9 275.2	51 775	4 590.6	47 361	4 684.6
2004	98 533	8 742.2	47 412	3 849.4	51 121	4 892.8
Évolution en un an	0.6%	6.1%	9.2%	19.3%	-7.4%	-4.3%

Les PAS représentent à nouveau la majorité des prêts conventionnés (52.2% contre 48.1% pour l'année 2004 et 59% en 2003), mais l'ensemble des montants des PAS est légèrement inférieur à celui des non PAS.

L'analyse détaillée par trimestre montre que la répartition PAS/ PC ordinaires a été marquée au début du 1<sup>er</sup> trimestre 2005 par une importante progression de la part des PAS passant de 46% à 54% de l'ensemble et puis est restée relativement stable tout au long de l'année.



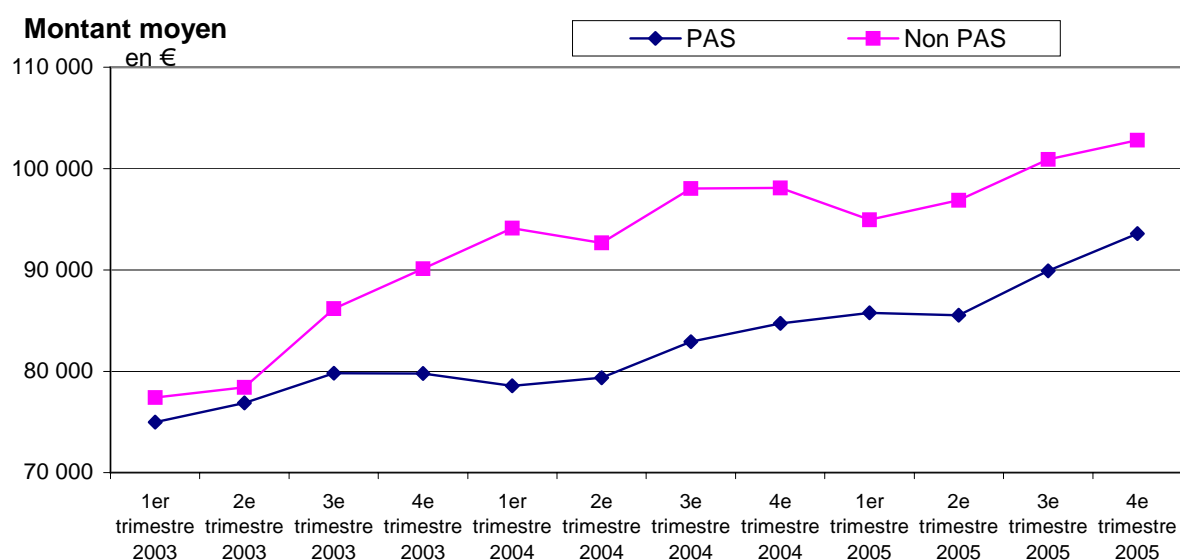
(1) La Poste a été isolée dans ce graphique, du fait de son incapacité réglementaire à distribuer des PAS sur la période considérée.

### E) L'écart entre le montant moyen des PC ordinaires et celui des PAS s'est resserré

Montants moyens selon le type de prêt

	Ensemble	PAS	Non PAS
Moyenne 2005	93 560 €	88 660 €	98 910 €
Moyenne 2004	88 720 €	81 190 €	95 710 €
Évolution en un an	5.5%	9.2%	3.3%

En 2005, le montant moyen d'un prêt conventionné ordinaire est supérieur de 10 250 € à celui d'un PAS (soit 11.6%), alors que l'écart était de 14 520 € en 2004 (soit 17.9%), mais seulement de 5 730 € en 2003.



### F) Les établissements mutualistes distribuent la moitié des PC et des PAS

Cette année encore, les établissements mutualistes sont en position largement dominante sur le marché des PC puisqu'ils distribuent plus de la moitié des prêts conventionnés (51.0%) et près de la moitié des PAS (49.2%)<sup>2</sup>.

Parts de marché calculées en nombre d'autorisations

	Ensemble des PC			PAS seuls		
	2004	2005	Évolution	2004	2005	Évolution
Banques Généralistes	18.3%	19.3%	↗	21.2%	19.5%	↘
Établissements mutualistes	47.2%	51.0%	↗	48.4%	49.2%	↗
Caisses d'Épargne et établissements affiliés	22.2%	18.2%	↘	26.0%	24.4%	↘
Sociétés financières	2.4%	4.4%	↗	4.4%	7.0%	↗
La Poste	9.9%	7.2%	↘			
TOTAL	100%	100%		100%	100%	

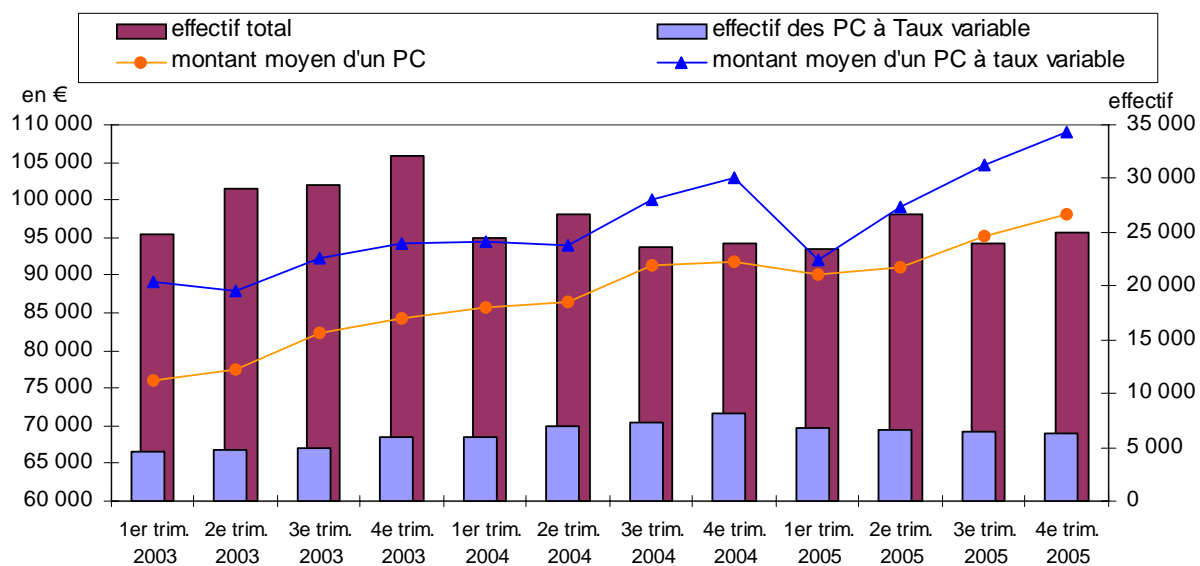
L'évolution entre 2004 et 2005 est différente selon les établissements prêteurs :

- Les banques généralistes, les établissements mutualistes et surtout les sociétés financières accordent plus de prêts que l'année précédente (respectivement +5.8%, +8.9% et +85.2%) pour un montant prêté également en progression (respectivement +13.0%, +18.2% et +117.1%).
- Les autres établissements sont en forte baisse tant du point de vue des effectifs que des montants : les Caisses d'Épargne et établissements affiliés (respectivement de -17.8% et -13.2%) et surtout la Poste (respectivement -27.3% et -33.0%).

**G) Plus d'un quart des PC sont à taux révisable même si ces derniers accusent une baisse en 2005**

Les PC à taux révisable sont en régression de 8.2% pour leurs effectifs et de 5.6% pour les montants par rapport à l'année 2004, qui déjà avait été marquée par une très forte augmentation de la part de ces prêts. Alors qu'ils représentaient seulement 17.5% des PC en 2003, ils ont atteint 29.0% en 2004 pour redescendre à 26.4% en 2005. Le montant moyen pour ce type de prêts en 2005 est de 100 970 € (en progression de 2.8% par rapport à 2004), soit 7.9% plus élevé que celui de l'ensemble des PC, le recours au taux révisable plutôt qu'au taux fixe permettant d'abaisser la charge des premières mensualités de remboursement (les taux variables étant actuellement plus faibles que les taux fixes et donc les mensualités actuelles plus faibles) et donc d'emprunter plus.

<sup>2</sup> Consulter la liste des établissements de l'annexe page 9 ; les établissements de crédit ont été classés en catégories bancaires en conformité avec l'Avis relatif à la liste des établissements de crédit relevant du code monétaire et financier établi au 31 décembre 2005.



#### H) La part de PC éligibles à l'APL perd 2 points

Le nombre de PC permettant à l'emprunteur de bénéficier de l'APL au moment de l'offre de prêt a diminué de 3.5% en un an et leur part est passée de 49.5% en 2004 à 47.4% cette année.

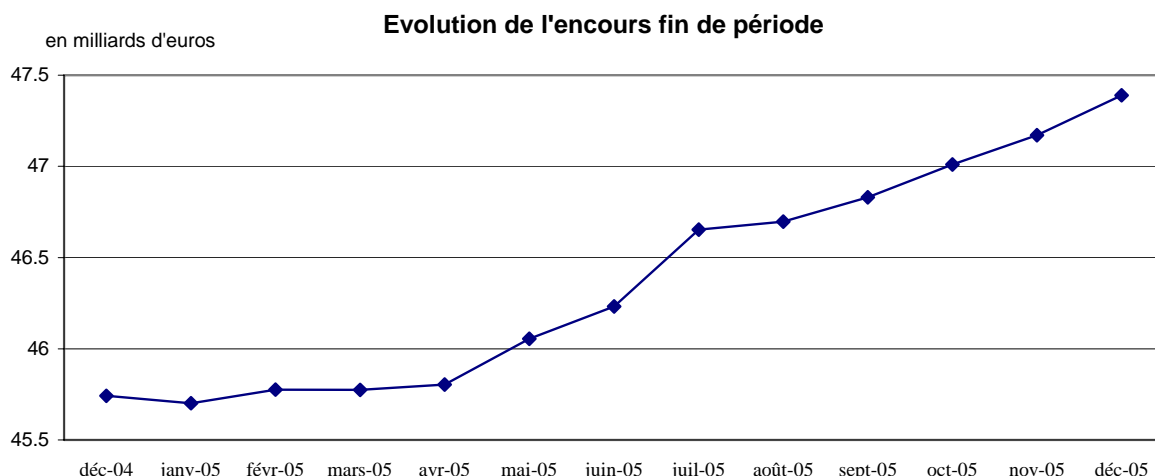
Le montant moyen d'un PC éligible à l'APL est de 96 320 €, en progression de 8.1% par rapport à l'année précédente. Il évolue plus rapidement que celui du montant moyen des PC, ainsi, l'écart est cette année de 2 760 €(en faveur des PC éligibles à l'APL) contre 370 € en 2004.

Il faut sans doute y voir l'effet de l'éviction des ménages les plus modestes du fait de l'augmentation des prix de l'immobilier.

#### I) L'encours des prêts : 47.4 milliards d'Euros

L'encours a augmenté de 3.6% pendant l'année 2005, (Un établissement a procédé en juillet 2005, suite à des problèmes informatiques à un ajustement de son encours qui contribue à 0.3% de cette hausse) et de 8.0% par rapport à l'encours fin décembre 2003.





La hausse de l'encours s'explique par le fait que les affaires nouvelles sont toujours supérieures aux amortissements et remboursements anticipés. En 2005, leur différence (au profit des affaires nouvelles) est de 1 654 millions d'euros (contre 1 489 millions d'euros en 2004 et 1 127 millions d'euros en 2003).

À fin décembre 2005 et comparativement à l'année précédente :

- L'encours des PC avec APL représente 37.9% de l'encours total, en baisse (-3 points).
- L'encours des PAS représente plus de la moitié du total (54.7%), en légère hausse (+0.5 point).
- L'encours des PC d'une durée supérieure à 20 ans représente désormais 19.6% de l'encours global, en hausse (+3.8 points). L'encours des PC de cette catégorie a augmenté de 28.5% au cours de cette année.

Seules les « Caisses d'Épargne et établissements affiliés » ainsi que les sociétés financières voient leurs encours diminuer (respectivement de -1.5% et -10.1%).

La répartition de l'encours entre les différents prêteurs est, fin décembre 2005, est sans grand changement par rapport à l'année précédente :

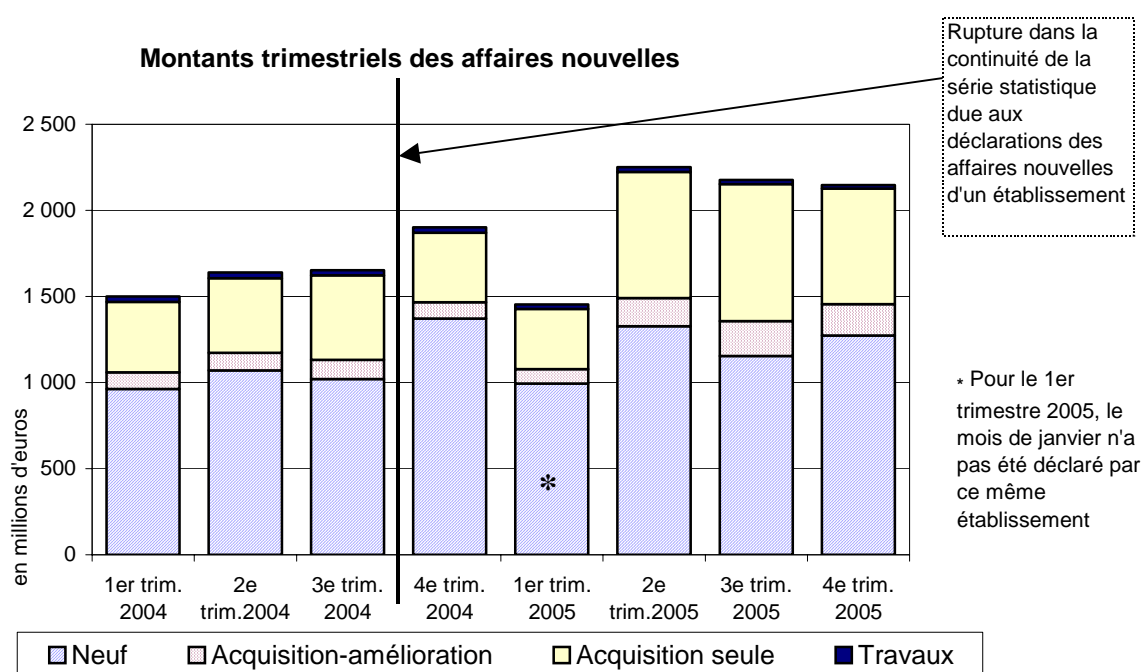
- Banques généralistes : 17.4% (16.3% en 2004)
- Établissements mutualistes : 47.4% (46.9% en 2004)
- Caisses d'Épargne et établissements affiliés : 23.5% (24.7% en 2004)
- Sociétés financières : 5.5% (6.3% en 2004)
- La Poste : 6.2% (5.7% en 2004)

## J) Les affaires nouvelles augmentent dans l'ancien

L'ensemble des affaires nouvelles, qui représentent les versements réalisés depuis la fin de l'année précédente, totalise 8 028 M€ pour l'année 2005.

Un établissement important déclare seulement depuis octobre 2004 les affaires nouvelles ainsi que les amortissements et remboursements anticipés, ce qui provoque une rupture dans la série statistique. Compte tenu de ce fait, l'ensemble des affaires nouvelles augmente de 19.9% en 2005.

On retrouve ici le recul du neuf par rapport à la même période de 2004 (seulement 59.1% des versements de l'année 2005 contre 66.1% en 2004), au profit des acquisitions dans l'ancien essentiellement sans travaux, qui gagnent 5.8 points.



- (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.

## K) Les remboursements anticipés représentent un quart des amortissements et remboursements

L'ensemble des amortissements et remboursements anticipés, totalise 6 374 M€ pour l'année 2005 dont 1 531 M€ pour les seuls remboursements anticipés, soit 24% (contre 23% en 2004).

# **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