

# PRETS CONVENTIONNES STATISTIQUES

## ANNEE 2006

*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 2006 :

98 277 prêts pour 9.84 milliards d'euros

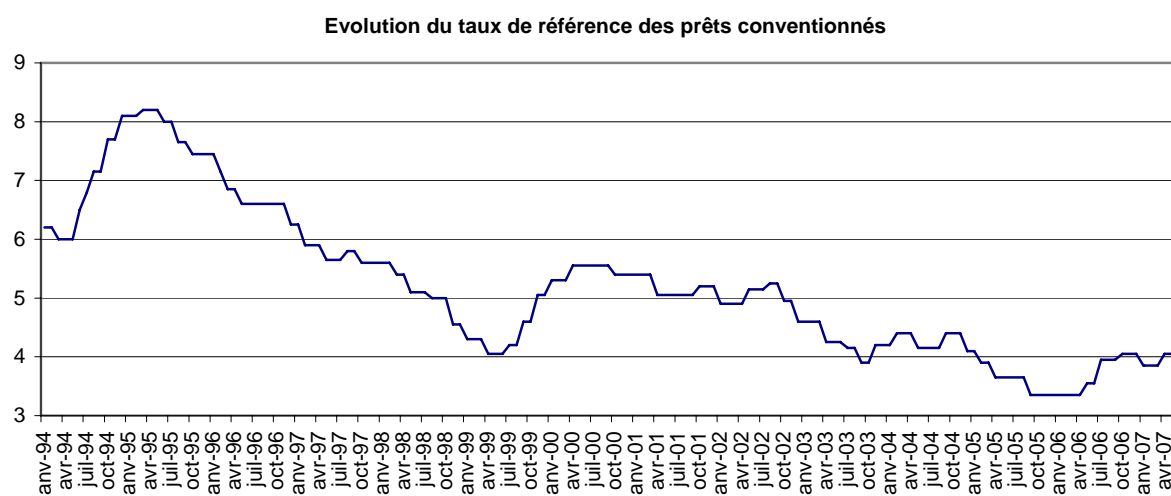
### Rappel 2005 :

99 136 prêts pour 9.28 milliards d'euros

### Encours des PC à la fin du quatrième trimestre 2006

51 milliards d'euros. Rappel 2005 : 48 milliard d'euros <sup>1</sup>

### **A) Des taux toujours très bas mais en progression continue au cours de l'année 2006.**



Au cours de l'année 2006, le taux de référence a franchi au mois d'octobre la barre des 4% après avoir progressé de 70 points de base en 3 étapes : en mai 2006, le taux de référence est passé de 3.35% à 3.55%, puis à 3.95% à partir du 1<sup>er</sup> juillet et enfin à 4.05% à partir de 1<sup>er</sup> octobre, interrompant un

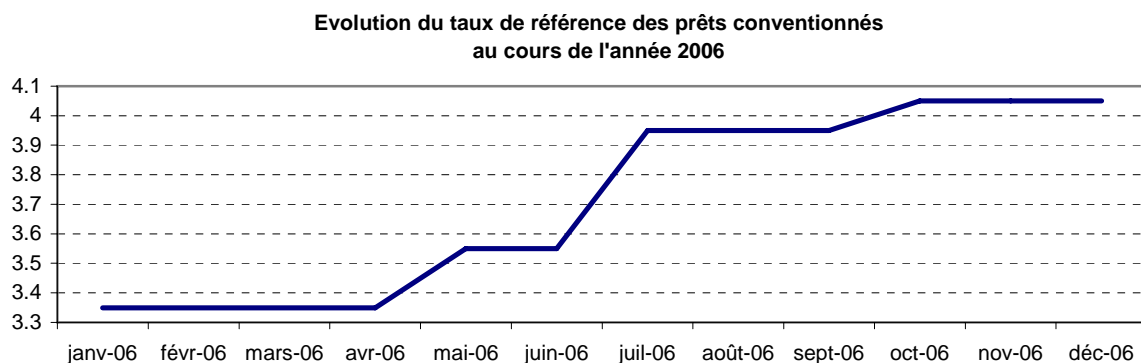
<sup>1</sup> Rappel de quelques définitions :

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.

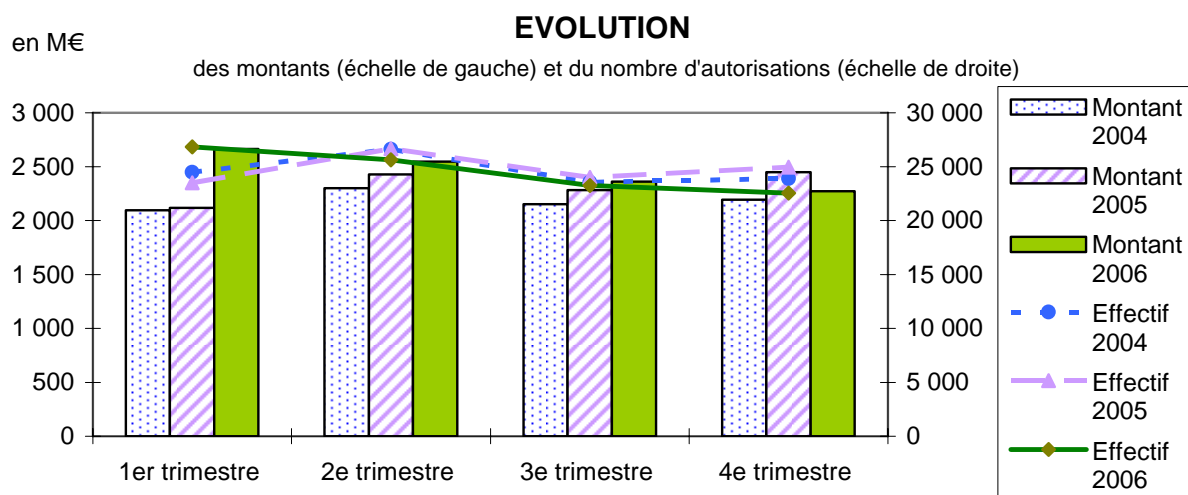
Enfin les « mises en force » sont les crédits ayant fait l'objet au cours de la période sous revue, d'un premier versement effectif au bénéficiaire du prêt, quel que soit le montant de ce décaissement. Les crédits sont déclarés en une seule fois, pour le montant total accordé, dès le premier versement,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

« minimum historique » qui durait depuis septembre 2005. Le franchissement à la baisse de la barre des 4% remontait quant à lui à février 2005.



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

Dans l'ensemble, la production des prêts conventionnés évolue peu en effectifs (-0.9%) et augmente de 6.1% en montant par rapport à l'année 2005. Si traditionnellement le 2<sup>ème</sup> trimestre est le plus productif, on assiste au contraire, au cours de cette année 2006, à une lente et régulière diminution depuis le 1er trimestre, et ce tant au point de vue des effectifs que des montants distribués.

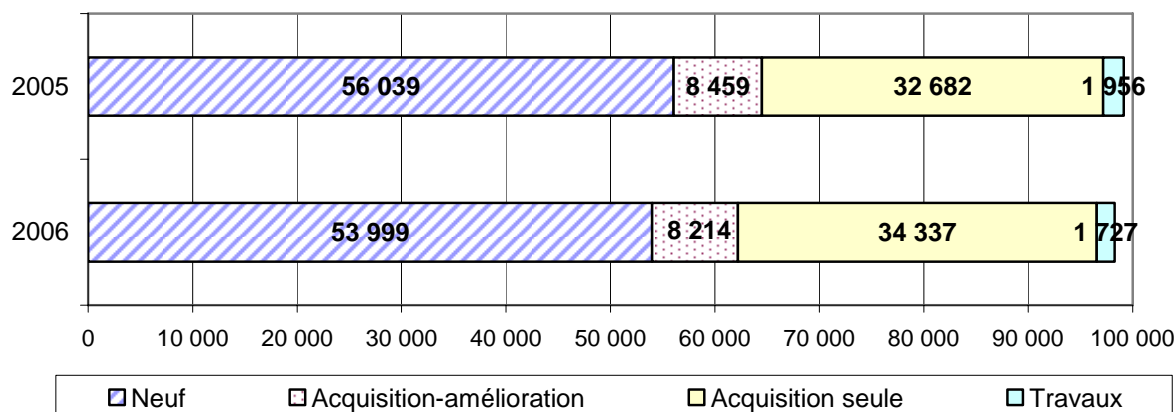


<sup>1</sup> Après réintroduction d'encours titrisé d'un établissement (cf. infra).

### C) Un léger recul des opérations dans le neuf au profit des acquisitions seules

Le nombre de prêts pour financer une opération dans le neuf a baissé de 3.6% tandis que ceux pour acquisition seule est en hausse par rapport à l'année précédente (+5.1%). Les acquisitions avec travaux sont en régression de 2.9%, quant aux travaux, ils sont toujours peu nombreux et en baisse de 11.7%.

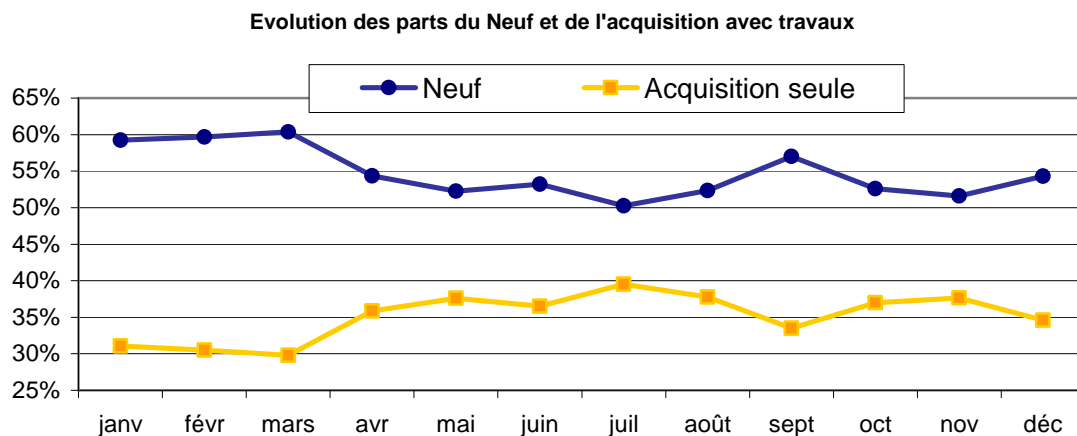
**Evolution du nombre d'autorisation selon le type d'opération**



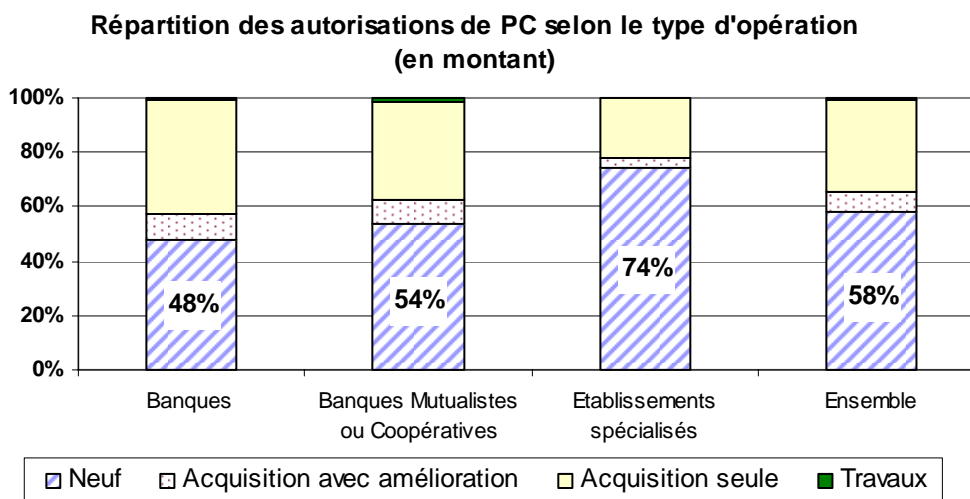
La répartition des prêts conventionnés est la suivante en 2006 :

- Neuf : 54.9% (-1.6 point par rapport à 2005 et -10.3 points par rapport à 2004)
- Acquisition avec amélioration : 8.4% (stable par rapport à 2005 et +2.4 points par rapport à 2004)
- Acquisition seule : 34.9% (+1.9 point par rapport à 2005 et +9 points par rapport à 2004)
- Travaux : 1.8% (-0.2 point par rapport à 2005 et -1 point par rapport à 2004)

La part des acquisitions avec amélioration et celle des travaux est restée stable pendant les douze mois de l'année. Les prêts pour le neuf et pour l'acquisition seule représentent 90% de l'ensemble des PC, mais la répartition a changé au fil des mois. Au cours du premier trimestre, la part du neuf est restée autour de 60%, tandis que le reste de l'année, à l'exception du mois de septembre, elle oscille autour de 53%.



D'autre part, le graphique suivant montre que la ventilation par type d'opération n'est pas la même selon la catégorie d'établissement de crédit. La part du neuf va de 74% pour les établissements spécialisés à 48% pour les « Banques ».



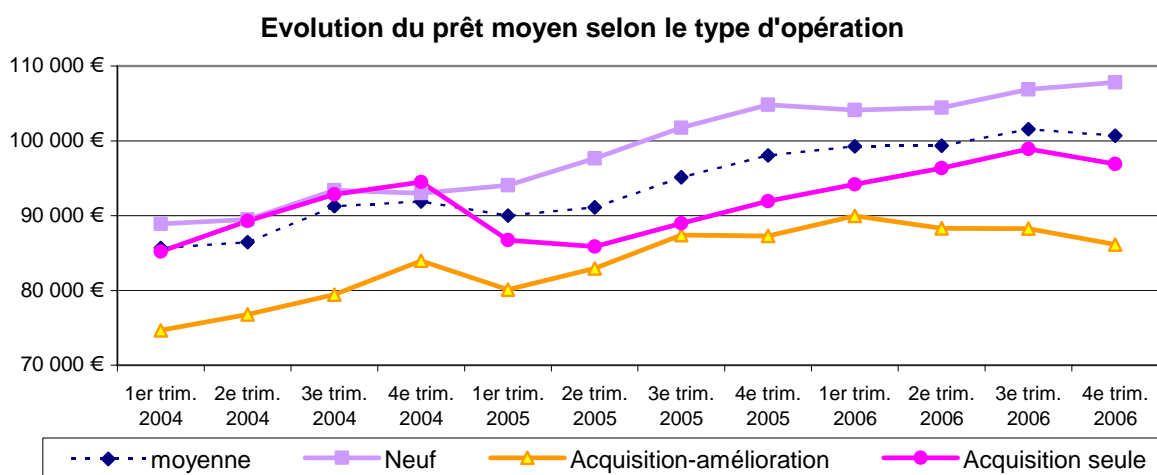
#### D) Un montant moyen toujours plus élevé.

Le montant moyen atteint 100 150 € cette année, en hausse de 7.0% par rapport à l'année précédente et de 12.9% par rapport à 2004.

	Ensemble	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Travaux
<b>2006</b>	100 150 €	105 650 €	88 220 €	96 620 €	55 280 €
<b>2005</b>	93 560 €	99 460 €	84 780 €	88 330 €	50 000 €
<i>Évolution en un an</i>	7.0%	6.2%	4.1%	9.4%	10.6%

Le graphique ci-dessous, illustrant l'évolution depuis début 2004 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. Il est à noter qu'il est resté stable au cours des deux premiers trimestres de 2006.
- Le prêt conventionné octroyé pour participer au financement des acquisitions sans travaux connaît une rupture de tendance début 2005 : traditionnellement très proche de la moyenne, il est devenu nettement en dessous depuis le premier trimestre 2005, ce qui coïncide avec le lancement du nouveau prêt à 0% ouvert à l'ancien. Par la suite, les montants moyens prêtés pour ces opérations conservent un décalage avec la moyenne toutes opérations confondues tout en suivant la tendance à l'augmentation résultant sans doute du renchérissement des coûts d'opération.
- Le prêt conventionné moyen dans l'acquisition avec amélioration est au contraire traditionnellement plus bas, l'écart se creusant même au fil de l'année, avec une baisse continue observée tout au long de l'année 2006.
- Il est à signaler par ailleurs une évolution particulière au 4<sup>ème</sup> trimestre 2006 du montant prêté moyen selon le type d'opération: alors que le montant moyen pour le neuf est en légère hausse (0.9%) par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2006, les montants moyens des autres opérations diminuent : - 2.4% pour celui des acquisitions avec travaux et -2.1% pour celui des acquisitions seules.

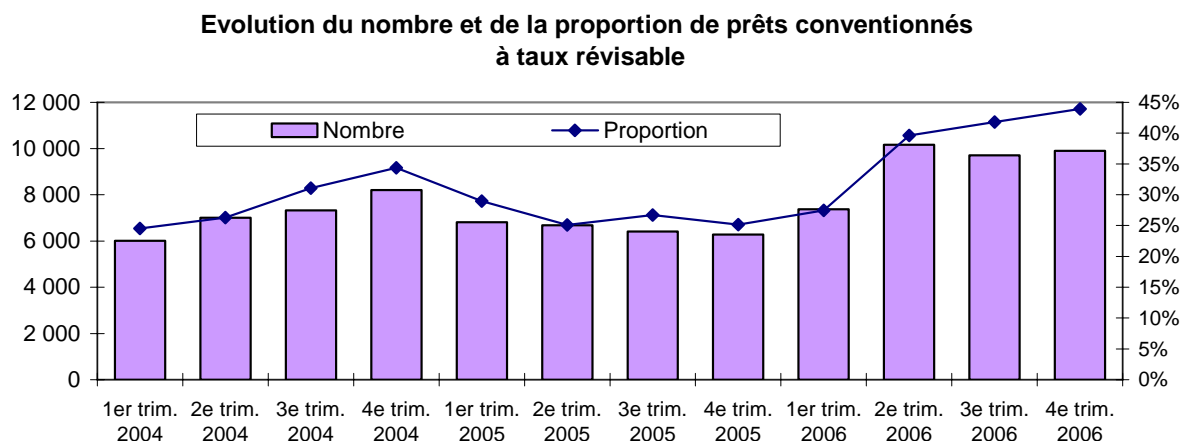


#### E) Plus d'un tiers des PC sont à taux révisable

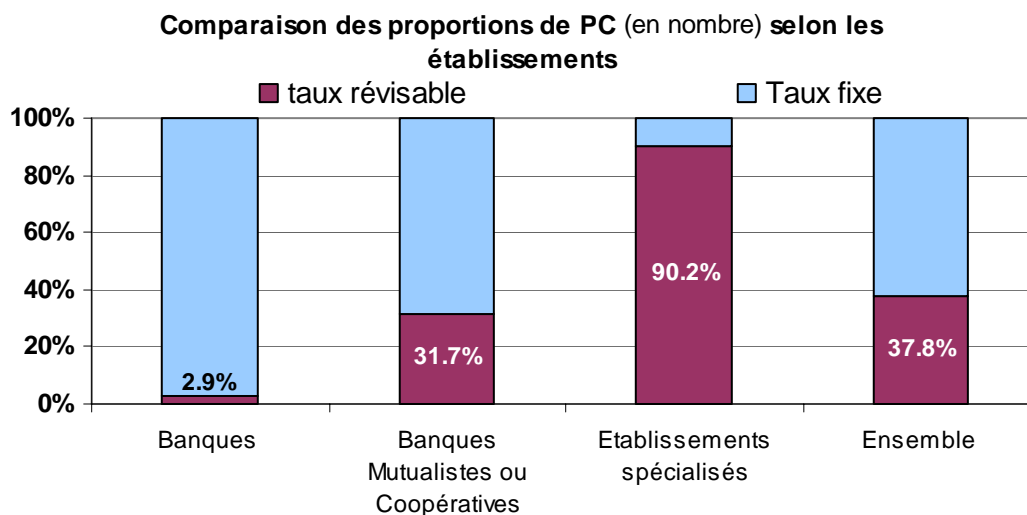
D'après le graphique qui suit, il apparaît que les PC à taux révisable sont en progression de 41.8% pour leurs effectifs et de 49.6% pour les montants par rapport à l'année 2005, qui avait été marquée par un recul de la part de ces prêts dans un contexte général de baisse des taux ayant atteint un niveau

historiquement bas. En effet, alors qu'ils représentaient seulement 17.5% des PC en 2003, ils étaient 29.0% en 2004 et redescendaient à 26.4% en 2005, pour atteindre 37.8% pour l'année 2006.

La proportion de prêts conventionnés à taux révisable n'a cessé de croître tout au long de l'année, atteignant 43.9% au 4<sup>ème</sup> trimestre alors que les taux repartent progressivement à la hausse.

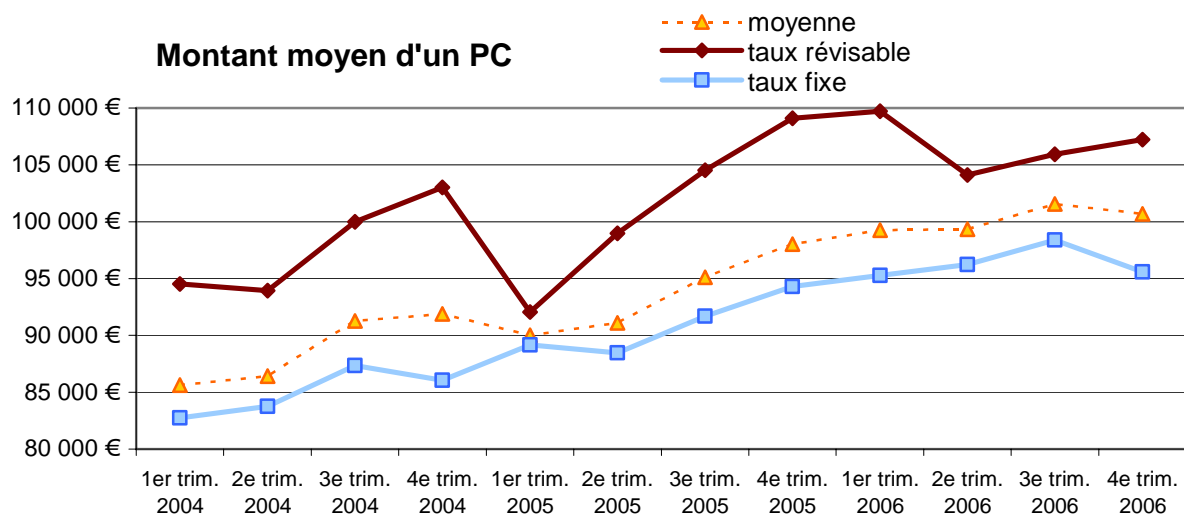


Les établissements n'ont pas tous le même comportement pour la distribution des prêts conventionnés à taux révisables : comme on le voit sur le graphique ci-après, ce sont les établissements spécialisés qui accordent majoritairement des taux révisables (90.2% de leurs PC), tandis que ce type de prêt reste minoritaire ailleurs (31.7% chez les Banques mutualistes ou coopératives) voire marginal (2.9% de la production des Banques).



Le montant moyen pour les prêts à taux révisable est de 106 500 € en 2006 (en progression de 5.5% par rapport à 2005), soit 6.4% 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). Cependant l'écart s'étant resserré au cours du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> trimestre 2006, cette tendance s'est inversée au dernier trimestre. (cf. graphique ci-après)



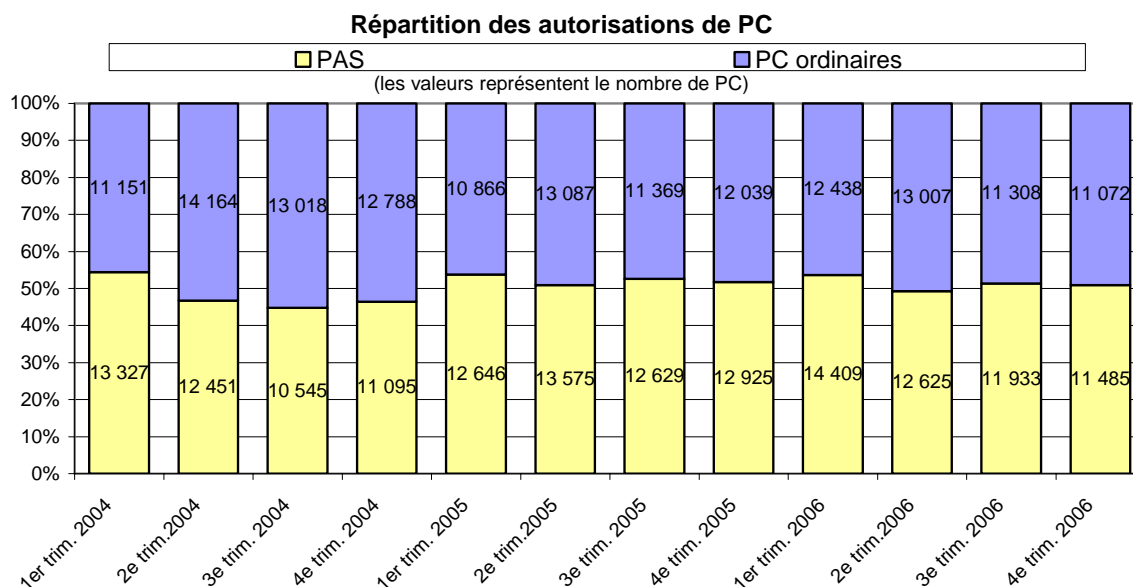
#### F) La majorité des PC sont des PAS

Les PAS représentent cette année encore la majorité des prêts conventionnés (51.3% contre 52.2% en 2005, 48.1% pour l'année 2004 mais 59% en 2003), mais en montant prêté cette part est légèrement inférieure à celle des non PAS.

Le nombre de prêts conventionnés garantis par le FGAS en 2006 est en baisse par rapport à 2005 (-2.6%), mais leur montant, quant à lui augmente de 6.7%. Les PC ordinaires connaissent une hausse de 1.0% en nombre et de 5.5% en montant.

	Ensemble		PAS		Non PAS	
	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€
2006	98 277	9 842.6	50 452	4 898.6	47 825	4 944.0
2005	99 136	9 275.2	51 775	4 590.6	47 361	4 684.6
Évolution en un an	-0.9%	6.1%	-2.6%	6.7%	1.0%	5.5%

L'analyse détaillée par trimestre montre que la répartition PAS / PC ordinaires a été marquée au 1<sup>er</sup> trimestre 2006 par une progression de la part des PAS passant de 51.8% à 53.7% de l'ensemble puis une relative stabilité tout au long de l'année, reproduisant ainsi la situation de l'année 2005.

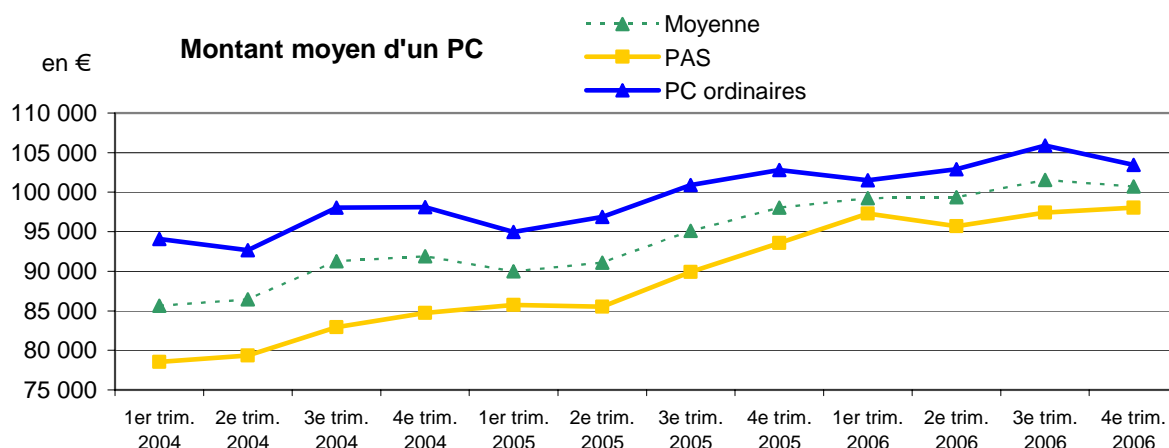


**G) L'écart entre le montant moyen des PC ordinaires et celui des PAS s'est resserré**

Montants moyens selon le type de prêt

	Ensemble	PAS	Non PAS
Moyenne 2006	100 150 €	97 090 €	103 380 €
Moyenne 2005	93 560 €	88 670 €	98 910 €
Évolution en un an	7.0%	9.5%	4.5%

En 2006, le montant moyen d'un prêt conventionné ordinaire est supérieur de 6 290 € (soit 6.4%) à celui d'un PAS alors que l'écart était de 10 250 € en 2005 (soit 11.6%), de 14 520 € en 2004 (soit 17.9%), mais seulement de 5 730 € en 2003 (soit 7.3%).



## H) Les banques mutualistes ou coopératifs sont les plus gros distributeurs de PC et de PAS

Cette année encore, les banques mutualistes ou coopératives sont en position de force sur le marché des PC puisqu'ils distribuent plus de la moitié tant de l'ensemble des prêts conventionnés (52.2%), bien que leur part de marché soit en baisse par rapport à l'année précédente (56.1%), que des seuls PAS (50.7%)<sup>1</sup>. La part des établissements spécialisés, qui demeurent en troisième position, progresse de façon sensible que ce soit pour tous les PC (+5.3 points) ou pour les PAS seuls (+8 points).

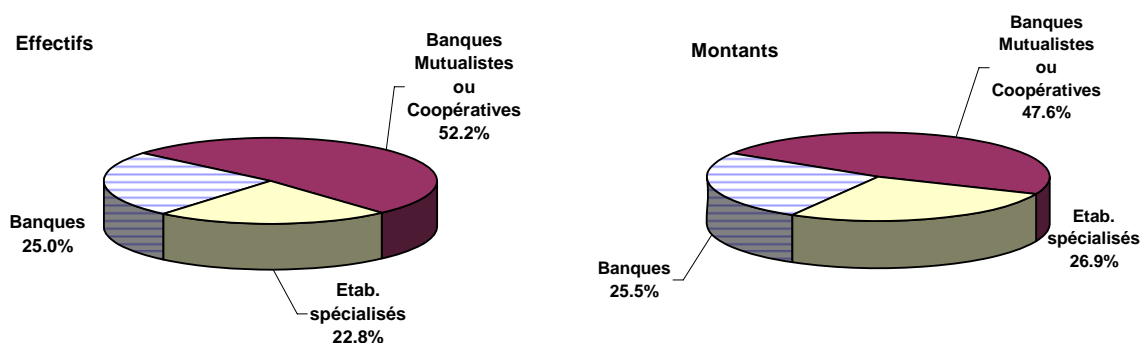
### Parts de marché calculées en nombre d'autorisations

	Ensemble des PC			PAS seuls		
	2005	2006	Évolution	2005	2006	Évolution
Banques	26.44%	25.04%	↘	19.49%	16.50%	↘
Banques Mutualistes ou Coopératives	56.08%	52.18%	↘	55.49%	50.66%	↘
Etablissements spécialisés	17.49%	22.78%	↗	25.03%	32.84%	↗
TOTAL	100%	100%		100%	100%	

La répartition des autorisations de prêts conventionnés est pratiquement identique selon qu'il s'agisse du nombre ou du montant prêté :

<sup>1</sup> La liste des établissements est consultable page 9 des annexes

### Répartition des autorisations de PC de l'année 2006 selon les prêteurs



L'évolution entre 2005 et 2006 est différente selon les établissements prêteurs :

- Les établissements spécialisés accordent plus de prêts que l'année précédente (+29.2%) pour un montant prêté également en forte progression (+39.0%).
- Les banques mutualistes ou coopératives distribuent moins de PC (-7.8%) mais pour un montant similaire (-0.6%)
- Les banques sont en baisse tant du point de vue des effectifs que des montants (respectivement -6.1% et -5.6%).

Le montant moyen prêté varie de 91 340 € pour les banques mutualistes ou coopératives à 118 250 € pour les établissements spécialisés.

#### I) La part de PC éligibles à l'APL stable

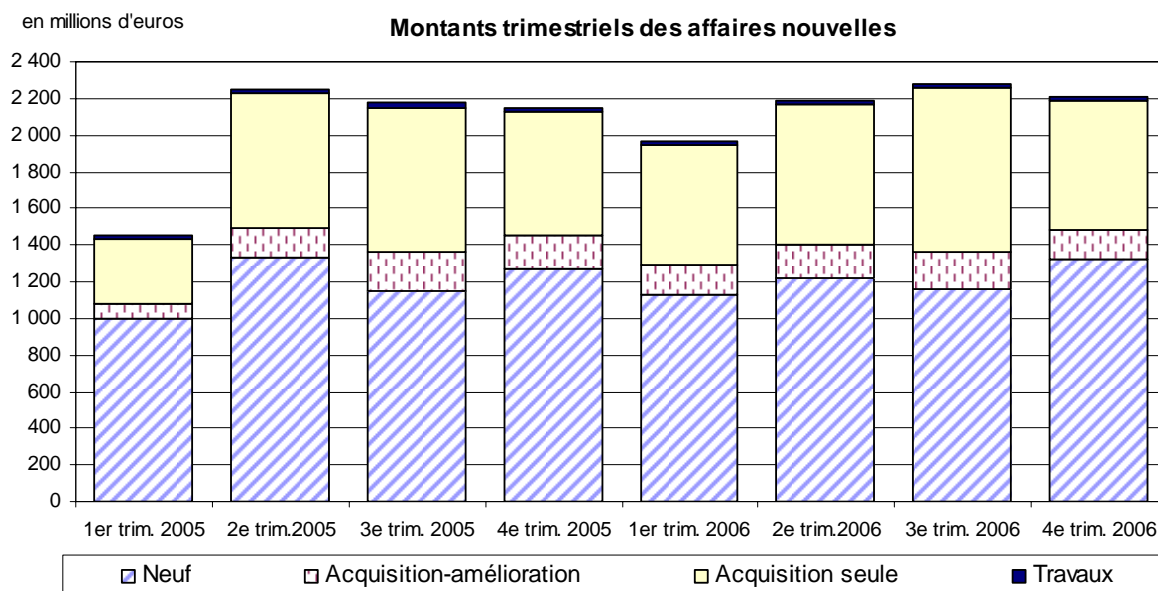
Le nombre de PC permettant à l'emprunteur de bénéficier de l'APL au moment de l'offre de prêt a diminué de 0.8% en un an ; leur part restant stable (47.5%), après une perte de 2 points en 2005.

Le montant moyen d'un PC éligible à l'APL est de 105 500 €, en progression de 9.5% par rapport à l'année précédente. Il évolue plus rapidement que celui du montant moyen des PC, ainsi l'écart est cette année de 5 330 € (en faveur des PC éligibles à l'APL) contre 2 760 € en 2005 et 370 € en 2004.

#### J) Les affaires nouvelles augmentent dans l'ancien (cf. Annexe 8)

L'ensemble des affaires nouvelles<sup>(1)</sup>, lesquelles représentent les versements réalisés depuis la fin de l'année précédente, totalise 8 656 M€ pour l'année 2006.

On retrouve ici le recul du neuf en 2005 et 2006 (55.8% des versements de l'année 2006 après 59.1% en 2005 et 66.1% en 2004), au profit des acquisitions dans l'ancien essentiellement sans travaux, qui gagnent 3.3 points. Cependant, le dernier trimestre 2006 a vu cette tendance s'inverser avec la part du neuf représentant à nouveau 59.5% des affaires nouvelles.



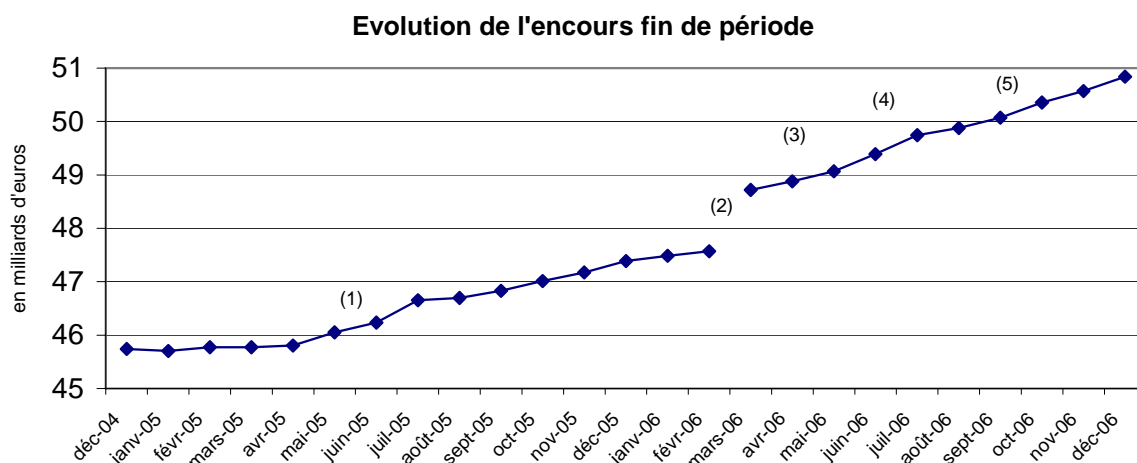
(1) Sous toutes réserves, compte tenu des lacunes constatées dans les déclarations d'affaires nouvelles et d'amortissements. Les affaires nouvelles représentent les versements réalisés depuis la fin du trimestre précédent.

**K) Les remboursements anticipés représentent près d'un tiers des amortissements, ces derniers étant en baisse de 3.3% (cf. Annexe 8)**

L'ensemble des amortissements totalise 6 164 M€ pour l'année 2006, en baisse de 3.3% par rapport à 2005. Les remboursements anticipés, qui représentent 1 924 M€ soit 31.2% du total des amortissements (contre seulement 24.0% en 2005), sont en forte augmentation (+25.7% par rapport à 2005).

**L) L'encours des prêts : 50.8 milliards d'Euros (cf. Annexe 1)**

L'encours a augmenté de 7.3% pendant l'année 2006. La reprise des déclarations d'un établissement et surtout l'intégration par un autre établissement de ses encours titrisés ont eu pour effet un saut de 950 M€ pour l'encours à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2006, ce qui contribue pour 2 points de pourcentage, soit un peu moins du tiers de la hausse de celui-ci sur l'ensemble de l'année.



(1) Un établissement a procédé, suite à des problèmes informatiques à un ajustement de son encours qui contribue à 0.3% de la hausse.

(2) Rupture due à l'ajout d'encours titrisés (explique 85% de la hausse au point de rupture), ainsi que l'encours d'un établissement qui déclare à nouveau ses PC trimestriellement (explique 0.5% de la hausse).

(3) Un établissement a intégré l'encours de ses prêts en période d'anticipations (environ 20M€)

(4) Un établissement a procédé à un ajustement de 808K€ suite à modification des procédures informatiques

(5) Un établissement a procédé à une régularisation de 11M€

La hausse continue de l'encours s'explique par le fait que les affaires nouvelles ont toujours été supérieures aux amortissements. Cette année le flux positif d'encours<sup>1</sup> est de 2 492 millions d'euros (contre 1 654 millions d'euros en 2005).

A la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2006 et comparativement à l'année précédente :

- L'encours des PC avec APL représente 37.6% de l'encours total, (stable, -0.3 point).
- L'encours des PAS représente plus de la moitié du total (54.3%), (stable, +0.2 point).
- L'encours des PC d'une durée supérieure à 20 ans représente 26.5% de l'encours global, (+6.9 points). Pour mémoire, il représentait 19.6% fin 2005.

Tous les établissements ont leur encours orienté à la hausse. La répartition de l'encours entre les différents prêteurs est, fin décembre 2006, sans grand changement par rapport à l'année précédente :

- Banques: 24.2% (23.6% fin 2005)
- Banques mutualistes ou coopératives : 54.1% (56.2% fin 2005)
- Etablissements spécialisés : 21.7% (20.2% fin 2005)

<sup>1</sup> Egal à la différence entre Affaires nouvelles et Amortissements (y compris RA)

# **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