

# PRETS CONVENTIONNES STATISTIQUES

ANNEE 2004

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 2004 :

98 533 prêts pour 8,74 milliards d'euros

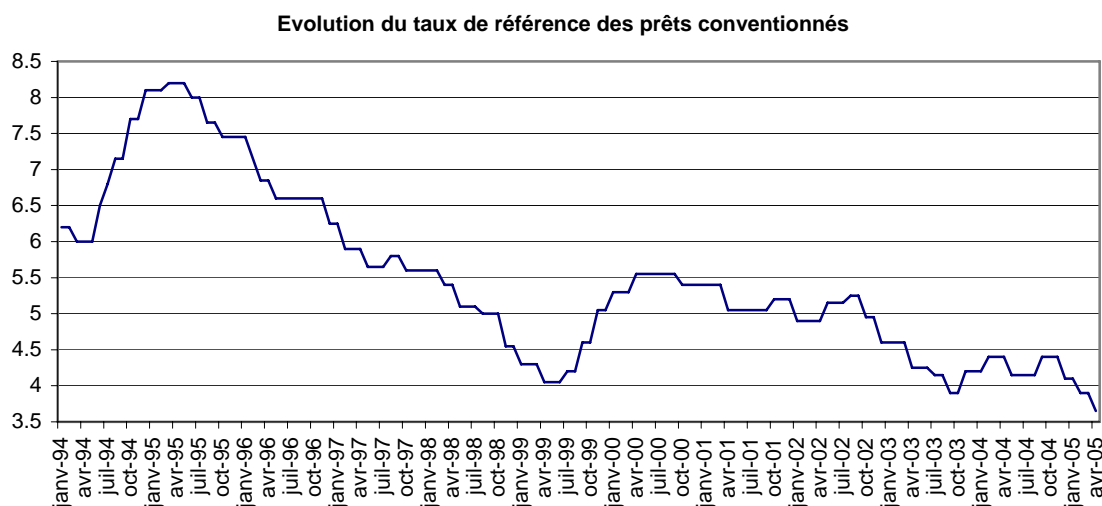
Rappel 2003 :

115 271 prêts pour 9,26 milliards d'euros

Encours des PC à la fin du quatrième trimestre 2004

46 milliards d'euros.

## A) L'évolution des taux vers un nouveau record historique en avril-mai 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

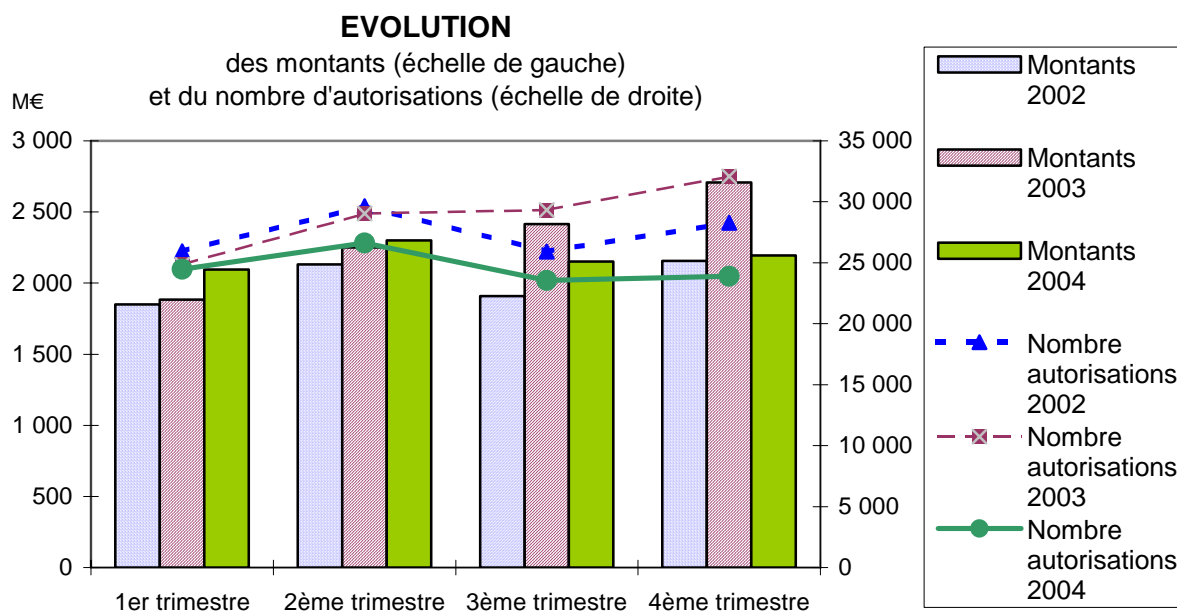
Enfin les « mises en force » sont les crédits ayant fait l'objet au cours de la période sous revue, d'un premier versement effectif au bénéficiaire du prêt, quel que soit le montant de ce décaissement. Les crédits sont déclarés en une seule fois, pour le montant total accordé, dès le premier versement,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

D'octobre 2002 à septembre 2003, le taux de référence n'avait cessé de décroître de 4.95% à 3.90% (taux encore plus bas que celui de la période avril-juin 1999, où il était de 4.05%). Le 1<sup>er</sup> novembre 2003, il était remonté à 4.20% puis à 4.40% à compter du 1<sup>er</sup> février 2004. Il est redescendu à 4.15% entre mai et septembre 2004. Après avoir enregistré une remontée à 4.40% à partir du 1<sup>er</sup> septembre, il est redescendu à 4.10% au 1<sup>er</sup> décembre 2004 (et la baisse s'est poursuivie sur les premiers mois de 2005).

## B) La production de l'ensemble des prêts conventionnés a baissé en 2004.

Dans l'ensemble, la production des prêts conventionnés a diminué de 14.5% en effectifs et de 5.6% en montant par rapport à la très bonne année 2003. Par rapport à l'année 2002, la baisse en effectif est de 10.3%, mais le montant prêté total est en hausse de 8.7%.

Le nombre d'autorisations a connu un traditionnel fléchissement au 3<sup>ème</sup> trimestre de cette année 2004 mais, contrairement aux deux années précédentes, il n'y a pas eu de remontée au 4<sup>ème</sup> trimestre.



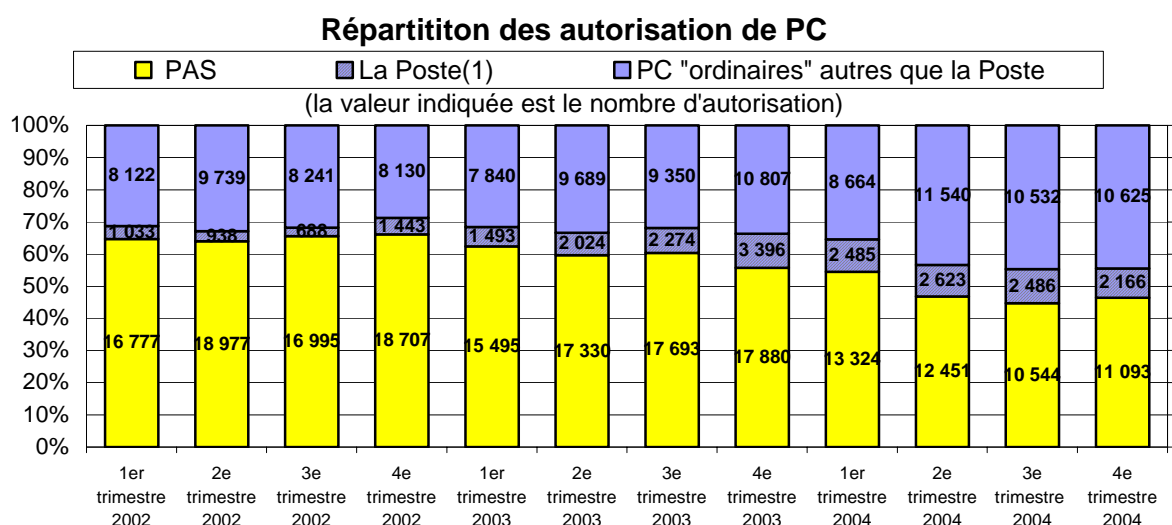
## C) La production des PAS diminue plus que celle des PC ordinaires :

Le nombre de prêts conventionnés garantis par le FGAS en 2004 est inférieur à celui de 2003 (-30.7%), tandis que celui des PC ordinaires connaît une hausse de 9.1%. Pour les montants distribués, le phénomène est encore plus accentué puisque la baisse des PAS est de 27.8% et l'augmentation des PC ordinaires est de 24.7%.

	Ensemble		PAS		Non PAS	
	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€
2004	98 533	8 742.2	47 412	3 849.4	51 121	4 892.8
2003	115 271	9 255.4	68 398	5 332.6	46 873	3 922.8
Évolution en un an	-14.5%	-5.5%	-30.7%	-27.8%	9.1%	24.7%

La part des PAS ne représente plus que 48.1% contre 59.3% pour l'année 2003. L'analyse détaillée par trimestre montre que la part des PC ordinaires a dépassé celle des PAS à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2004.

La progression des PC qui ne sont pas des PAS est à rapprocher de celle des prêts du secteur concurrentiel, tandis que tous les autres produits de financement sous condition de ressources enregistrent plutôt une baisse, sans doute liée à l'augmentation du taux d'effort (augmentation des coûts d'opération) qui serait de nature à évincer la clientèle la plus sociale.



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

**D) Le montant moyen des PC ordinaires dépasse celui des PAS de 14 520 €(soit 17.8%) en 2004**

Le montant moyen de l'ensemble des PC augmente au fil de l'année passant de 85 660 € au 1<sup>er</sup> trimestre à 91 890 € au dernier trimestre 2004. Sur l'ensemble de l'année, il est en hausse de 10.5% par rapport à 2003.

La variation du montant moyen par rapport à l'année précédente est encore plus importante pour les PC ordinaires (+14.4%). Ce montant moyen a progressé tout au long de l'année passant de 94 130 € au 1<sup>er</sup> trimestre à 98 090 € au dernier trimestre 2004. Celui des PAS atteint 84 730 € au 4<sup>ème</sup> trimestre 2004, avec une progression de seulement 4.1% sur l'ensemble de l'année par rapport à 2003.

Montants moyens selon le type de prêt

	Ensemble	PAS	Non PAS
Moyenne 2004	88 720 €	81 190 €	95 710 €
Moyenne 2003	80 290 €	77 960 €	83 690 €
Évolution en un an	10.5%	4.1%	14.4%

**E) Les parts de marché de la Poste et des sociétés financières et IFS progressent :**

Cette année encore, les établissements mutualistes sont en position largement dominante sur le marché des PC avec une part de marché de 47.2% suivis par les Sociétés financières et IFS qui repassent en 2<sup>ème</sup> position avec 18.7% après avoir été en 3<sup>ème</sup> avec 17.7% derrière les Banques généralistes en 2003.

Parts de marché calculées en nombre d'autorisations

	Ensemble des PC			PAS seuls		
	2003	2004	Évolution	2003	2004	Évolution
Banques Généralistes	19.3%	18.3%	↘	18.9%	21.2%	↗
Établissements mutualistes	47.3%	47.2%	→	48.3%	48.4%	→
Caisses d'Épargne	7.7%	5.8%	↘	8.8%	7.7%	↘
Sociétés financières et IFS	17.7%	18.7%	↗	24.0%	22.7%	↘
La Poste	8.0%	9.9%	↗			
TOTAL	100%	100%		100%	100%	

L'évolution est différente selon les établissements prêteurs<sup>1</sup> :

- La Poste accorde 6.2% de prêts en plus pour un montant prêté en progression de 17.2%.
- Les sociétés financières et IFS voient leur production baisser en nombre de 9.4% mais les montants sont stables (+0.9%).
- Tous les autres établissements sont en forte baisse tant au point de vue des effectifs que des montants : les Caisses d'épargne (respectivement de -35.3% et -30.9%), les banques généralistes (respectivement -18.8% et -8.9%) et les établissements mutualistes (respectivement -14.8% et -7.3%).

En faisant un rapprochement avec les données sur les PAS, la part de marché des banques généralistes recule pour l'ensemble des PC mais progresse de 2.3 points pour les PAS. En revanche, les Sociétés Financières et IFS perdent 1.3 points en un an pour les PAS mais gagnent un point dans la distribution des PC pris dans leurs ensemble.

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

La répartition des prêts par type d'opération reste stable par rapport à l'année précédente à savoir : 65.2% pour le neuf, 25.9% pour l'acquisition seule, 6.0% pour l'acquisition avec amélioration et 2.8% pour les travaux.

Quel que soit le type d'opération, tous les effectifs et les montants sont en baisse.

#### **G) Le montant moyen d'un prêt pour l'acquisition d'un bien ancien se rapproche de celui d'un PC pour du neuf.**

En 2004, le montant du prêt pour le neuf est supérieur de seulement 850 € par rapport à celui d'une acquisition seule alors que la différence était de 3 390 € en 2003. Au cours du 4ème trimestre, le montant moyen pour l'acquisition seule (94 510 €) a même dépassé pour la première fois, celui pour le neuf (93 000 €).

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

	Ensemble	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Travaux
Moyenne 2004	88 720 €	91 190 €	78 390 €	90 340 €	39 580 €
Moyenne 2003	80 290 €	82 800 €	72 510 €	79 410 €	47 170 €
Évolution en un an	10.5%	10.1%	8.1%	13.8%	-16.1%

<sup>1</sup> Voir liste complète des établissements page 9 des ANNEXES.

#### H) La proportion de PC à taux révisable augmente.

Alors que les taux continuent à baisser en 2004 et atteignent des niveaux historiquement bas (cf. le paragraphe sur l'évolution des taux à la page 1), les PC à taux révisable sont en très nette progression de 41.4% pour leur effectif et de 52.4% pour les montants. En effet, ils représentaient seulement 17.5% des PC en 2003 et sont maintenant à 29.0%. Le montant moyen pour ce type de prêts est de 98 220 € (en progression de 7.8% par rapport à 2003) soit 10.7% plus élevé que celui de l'ensemble des PC (88 720 €, en progression de 10.5% par rapport à 2003) : le recours au taux révisable plutôt qu'au taux fixe permet d'abaisser la charge des premières mensualités de remboursement.

#### I) La proportion de PC éligibles à l'APL augmente.

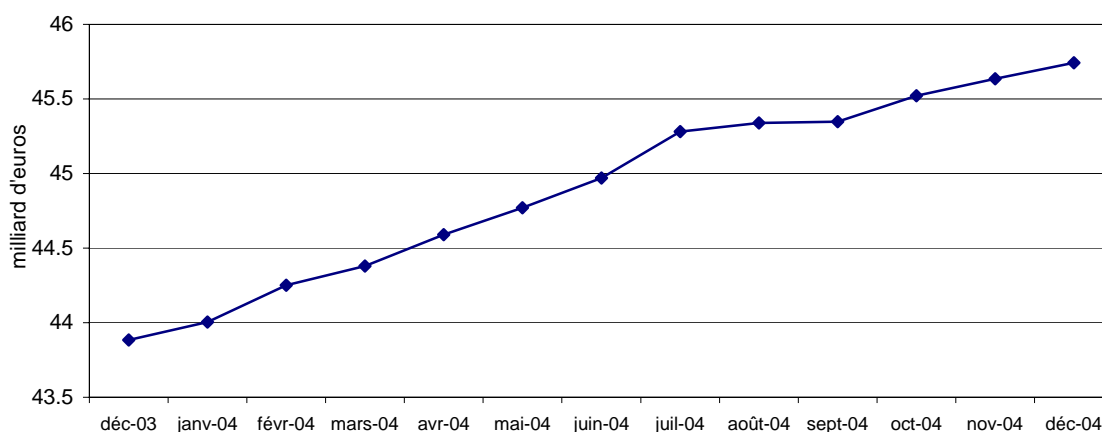
Le nombre de PC permettant à l'emprunteur de bénéficier de l'APL au moment de l'offre de prêt a diminué de 11.5% en un an, mais leur part est passée de 47.8% en 2003 à 49.5% cette année.

Le montant moyen d'un PC éligible à l'APL est de 89 100 €, en progression de 8.4% par rapport à l'année précédente : avec une évolution moins rapide que celle du montant moyen des PC, l'écart n'est plus que de 380 €

#### J) L'encours des prêts : 45.7 milliards d'Euros :

L'encours a augmenté de 4.2% pendant l'année 2004.

**Evolution de l'encours en fin de période**



A fin décembre 2004 :

- L'encours des PC avec APL représente 40.9% de l'encours total.
- L'encours des PAS représente plus de la moitié du total (53.6%).
- l'encours des PC d'une durée supérieure à 20 ans représente 15.8% de l'encours global. Il a fortement augmenté depuis le début de l'année 2004 (+46.3%)

La répartition de l'encours entre les différents prêteurs reste stable. Fin décembre 2004, elle est la suivante :

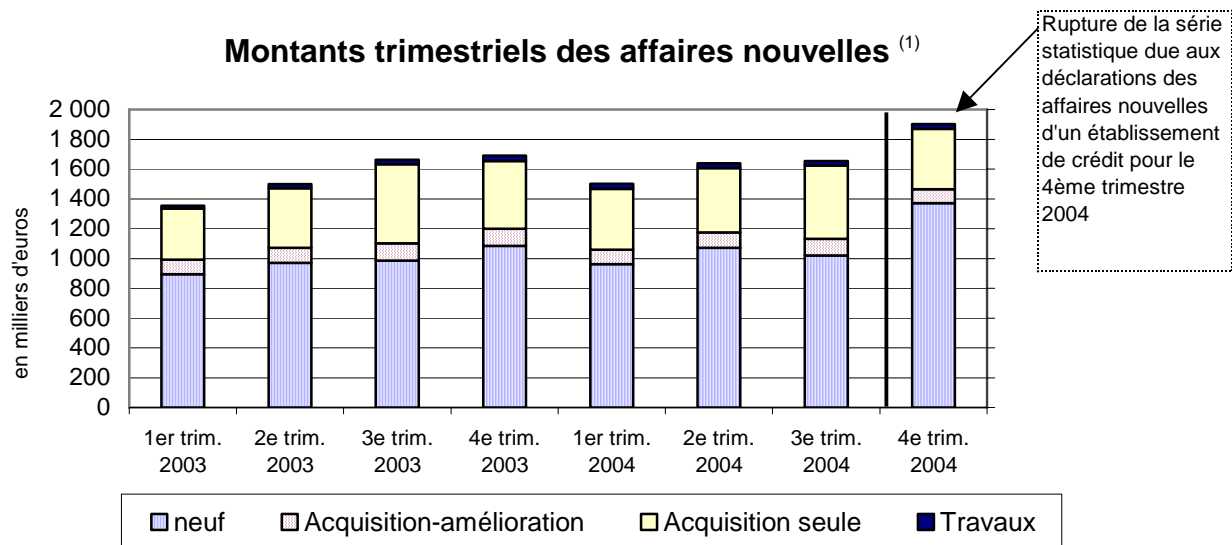
- Banques généralistes : 16.3%
- Établissements mutualistes : 46.9%
- Caisses d'Épargne : 9.6%
- Société financières et IFS : 21.5%
- La Poste : 5.7%

#### **K) Les affaires nouvelles augmentent dans le neuf:**

L'ensemble des affaires nouvelles qui représentent les versements réalisés depuis la fin de l'année précédente, totalise 6 694 M€, tandis que les amortissements sont de 5 205 M€, ce qui explique l'augmentation des encours sur l'année 2004 (pour rappel +4.2%).

Un établissement important déclare seulement depuis octobre 2004 les affaires nouvelles (217.4 M€ pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2004) ainsi que les amortissements et remboursements anticipés (197.4 M€ pour le 4<sup>ème</sup> trimestre), ce qui provoque une rupture dans la série statistique. Compte tenu de ce fait, l'ensemble des affaires nouvelles augmente de 7.9% en 2004 (le montant des affaires nouvelles du 4<sup>ème</sup> trimestre 2004 a progressé de 15.0% par rapport au trimestre précédent, et de 12.6% par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente) alors que les versements au titres des amortissements et remboursements anticipés ont progressé de seulement 2.5% en un an, et que ces mêmes affaires nouvelles augmentaient sur les neuf premiers mois de l'année 2004 de 6.1% par rapport à la même période de l'année 2003.

Les versements dans le neuf augmentent (+12.4%) et restent toujours majoritaires (66.1% des affaires nouvelles en 2004 contre 63.5% en 2003). Les acquisitions seules représentent 25.9% des affaires nouvelles avec peu d'évolution depuis l'année précédente (+0.7%). Les nouveaux versements au titre des acquisitions avec amélioration diminuent de 6.1%. Les travaux ne représentent que 1.9% du montant total des affaires nouvelles mais sont en hausse de 13%.



(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