

# PRETS CONVENTIONNES STATISTIQUES

## ANNEE 2007

*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 2007 :

84 293 prêts pour 8.43 milliards d'euros

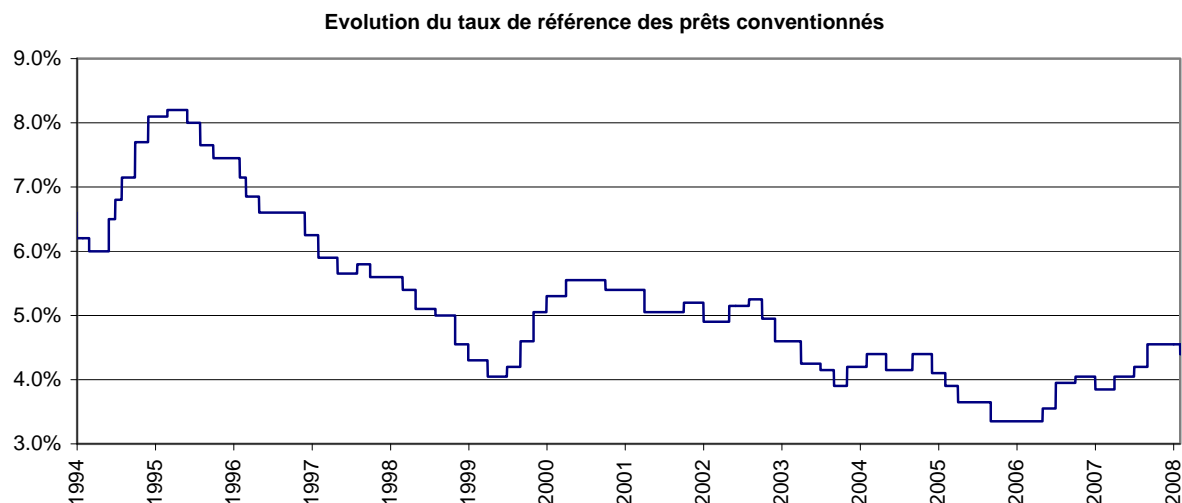
### Rappel 2006 :

98 277 prêts pour 9.84 milliards d'euros

### Encours des PC à la fin du quatrième trimestre 2007

53.5 milliards d'euros.      Rappel 2006 : 50.8 milliards d'euros

### **A) Des taux toujours relativement bas mais en progression continue au cours de l'année 2007.**



L'année 2007 se caractérise par une remontée progressive du taux de référence de 70 points de base, partant de 3.85% en janvier pour atteindre 4.55% dès le 1<sup>er</sup> septembre, niveau auquel ce taux s'est

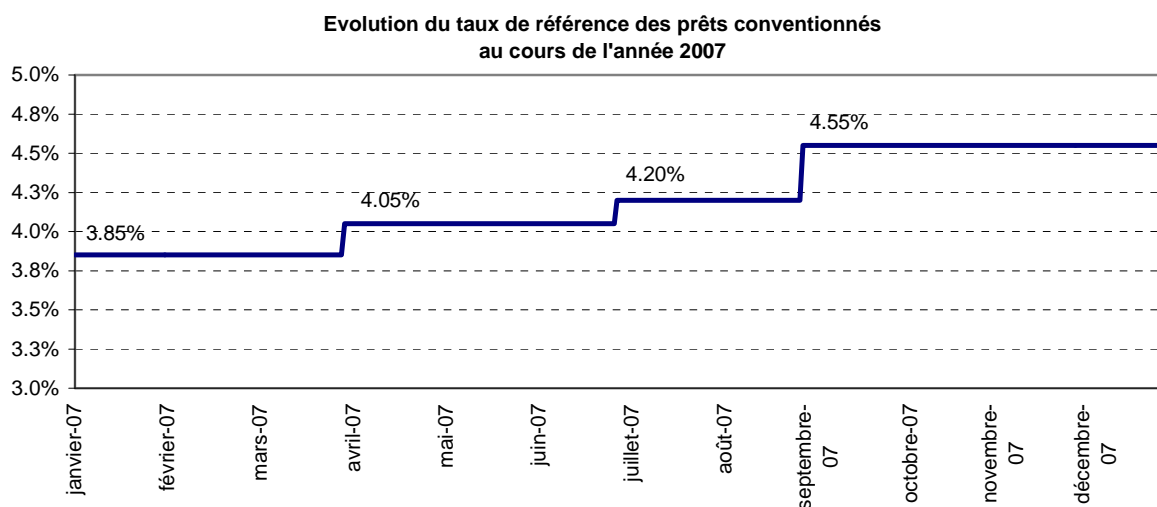
<sup>1</sup> Rappel de quelques définitions :

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.

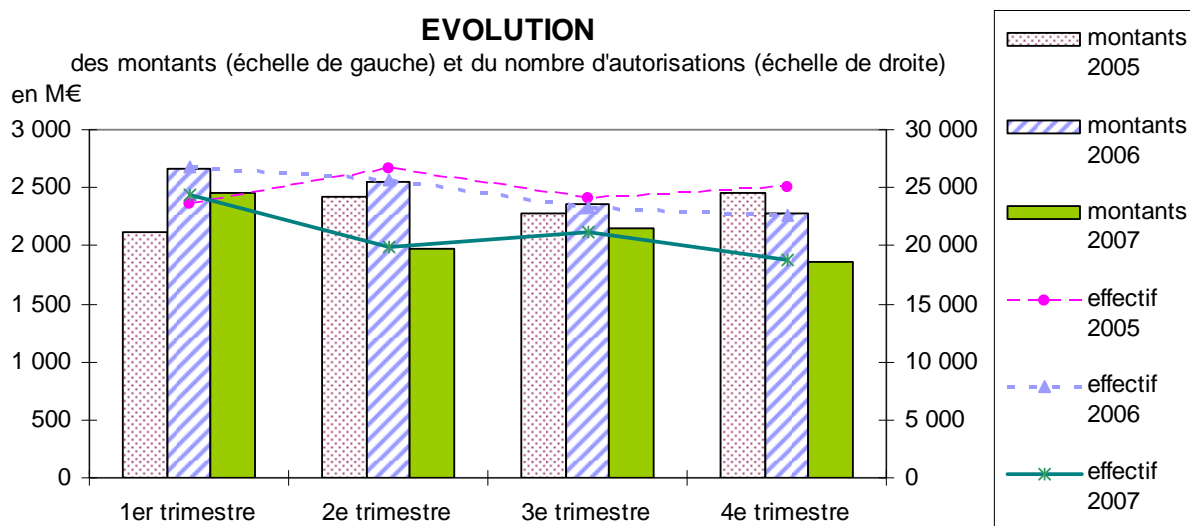
Enfin les « mises en force » sont les crédits ayant fait l'objet au cours de la période sous revue, d'un premier versement effectif au bénéficiaire du prêt, quel que soit le montant de ce décaissement. Les crédits sont déclarés en une seule fois, pour le montant total accordé, dès le premier versement,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

maintenu jusqu'à la fin de l'année ; il faut remonter à avril 2003 pour trouver un taux de référence plus élevé (4.60%).



## B) Une production de l'ensemble des prêts conventionnés en baisse

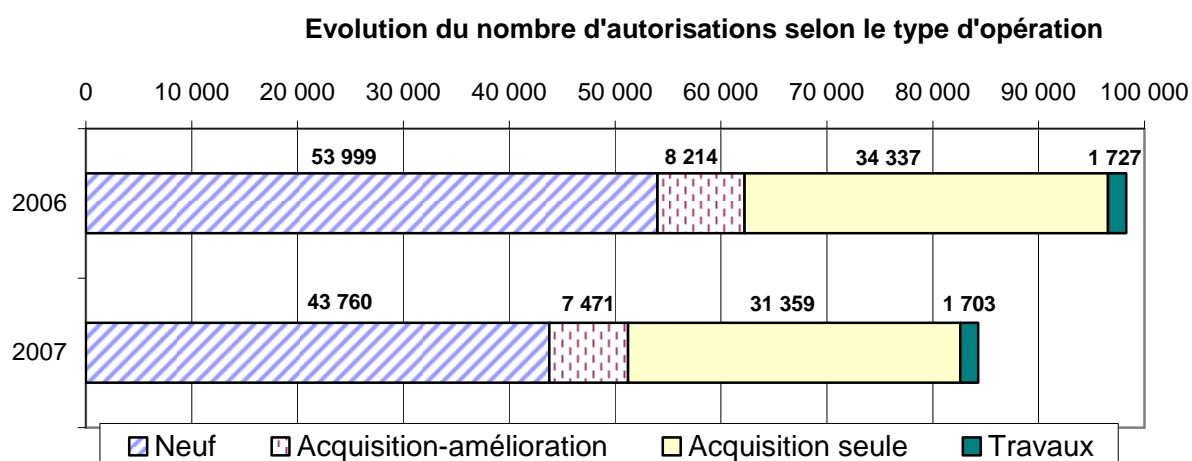
L'ensemble de la production des prêts conventionnés baisse de 14.2% pour l'effectif et de 14.4% en montant par rapport à l'année 2006. Le nombre de prêts conventionnés au cours de chaque trimestre est toujours inférieur à celui du même trimestre 2006.



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

La baisse de production par rapport à l'année précédente concerne tous les types d'opérations :

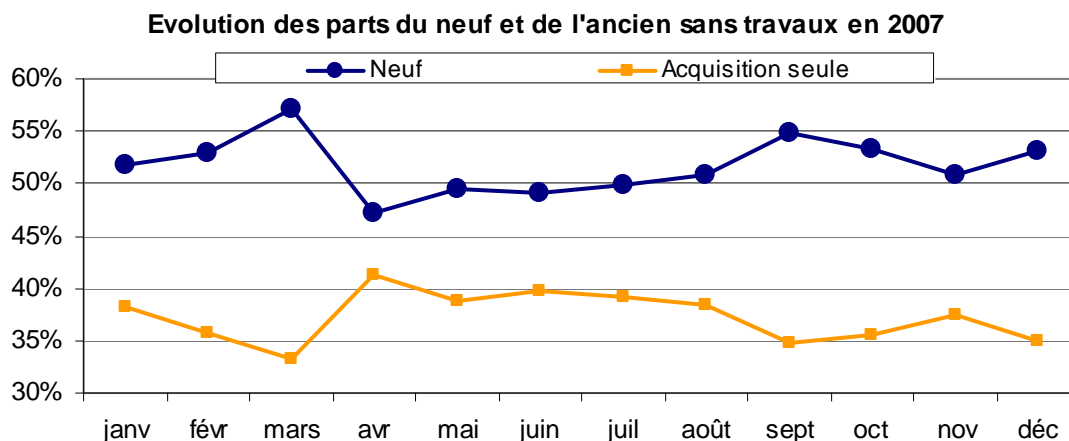
- dans le neuf :-19%
- les acquisitions avec travaux :-9.1%
- pour l'acquisition seule :-8.7%
- travaux d'amélioration :-1.4%



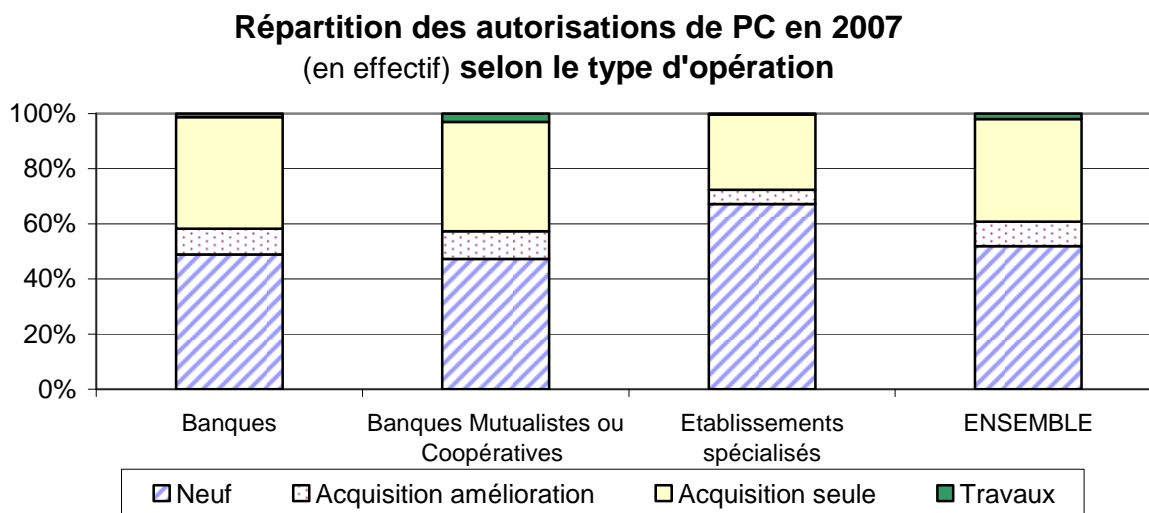
La répartition des prêts conventionnés, en effectif, est la suivante en 2007 :

- Neuf : 51.9% (-3 points par rapport à 2006 et -4.6 points par rapport à 2005)
- Acquisition avec amélioration : 8.9% (+0.5 point par rapport à 2006 et +0.3 points par rapport à 2005)
- Acquisition seule : 37.2% (+2.3 point par rapport à 2006 et +4.2 points par rapport à 2005)
- Travaux : 2.0% (+0.3 point par rapport à 2006 et stable par rapport à 2005)

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 près de 90% de l'ensemble des PC, mais la répartition est fluctuante au fil des mois :



D'autre part, le graphique suivant montre que la ventilation par type d'opération est différente selon la catégorie d'établissement de crédit. La part du neuf passe de 67% pour les établissements spécialisés à 47% pour les Banques mutualistes ou coopératives et 49% pour les « Banques ». Pour mémoire, ces valeurs étaient respectivement 73%, 51% et 47% en 2006.



#### **D) Un montant moyen prêté stable.**

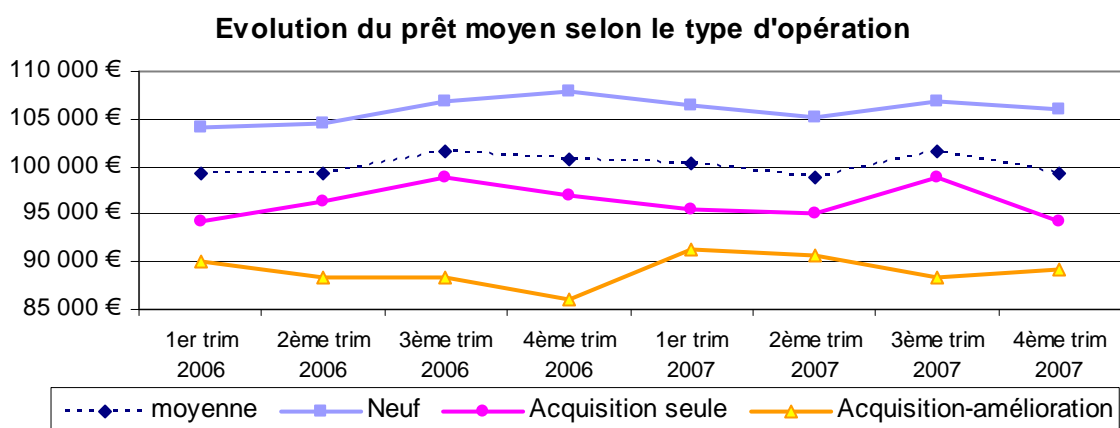
Le montant moyen atteint 100 000 € cette année, stable par rapport à l'année précédente et en augmentation de 6.8% par rapport à 2005.

	Ensemble	Neuf	Acquisition- amélioration	Acquisition seule	Travaux
<b>2007</b>	100 000€	106 300€	90 340€	95 700€	59 760€
<b>2006</b>	100 150 €	105 650 €	88 220 €	96 620 €	55 280 €
<i>Évolution en un an</i>	-0.1%	0.6%	2.4%	-0.9%	8.1%

Compte tenu du faible nombre de prêts conventionnés accordés pour les travaux seuls, environ 400 par trimestre, le montant moyen prêté n'est pas davantage détaillé dans la suite du paragraphe.

Le graphique ci-dessous, illustrant l'évolution depuis 2005 du montant moyen d'un prêt conventionné par type d'acquisition, montre que :

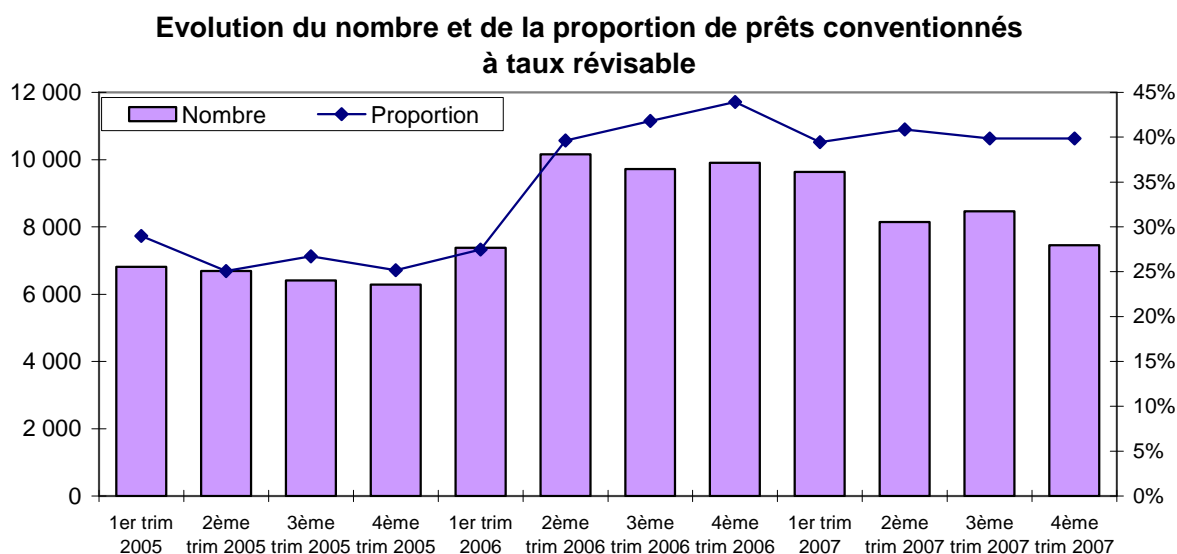
- Le prêt conventionné moyen dans le neuf est traditionnellement plus élevé que la moyenne générale.
- Le prêt conventionné octroyé pour participer au financement des acquisitions sans travaux connaît une baisse début 2005, ce qui coïncide avec le lancement du nouveau prêt à 0% ouvert à l'ancien. Par la suite, les montants moyens prêtés pour ces opérations ont augmenté de façon régulière jusqu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2006. Depuis, la tendance est à une légère baisse, à l'exception du 3<sup>ème</sup> trimestre 2007, qui connaît une hausse de 2.8%.
- Le prêt conventionné moyen dans l'acquisition avec amélioration est au contraire traditionnellement plus bas. Après une baisse continue observée tout au long de l'année 2006, on observe une augmentation brutale de 5.9% au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2007. Il a fluctué cette année autour de 90 000€



### E) 40% des PC sont à taux révisable

Le nombre de prêts conventionnés à taux variables est en baisse de 9.3% pour les effectifs et de 9.6% pour les montants prêtés, soit une baisse moins forte que l'ensemble des PC.

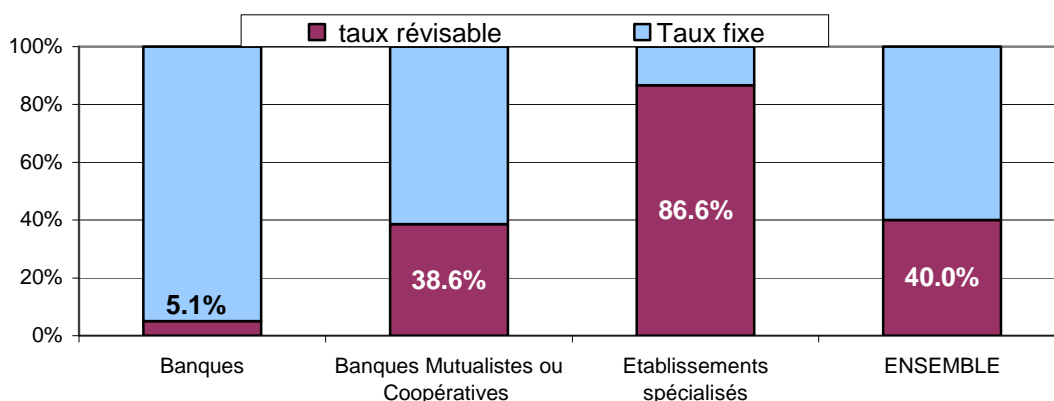
D'après le graphique qui suit, il apparaît que la part des PC à taux révisable est restée stable à 40% tout au long de l'année 2007, à l'opposé de l'année 2006 pendant laquelle cette part n'avait cessé de croître tous les trimestres, passant de 27.5% au 1<sup>er</sup> trimestre pour atteindre 43.9% au 4<sup>ème</sup> trimestre. Cependant, sur l'ensemble de l'année 2006, ils représentaient 37.8% de la production totale. Pour mémoire, ces prêts concernaient seulement 17.5% des PC en 2003, 29.0% en 2004 et 26.4% en 2005.



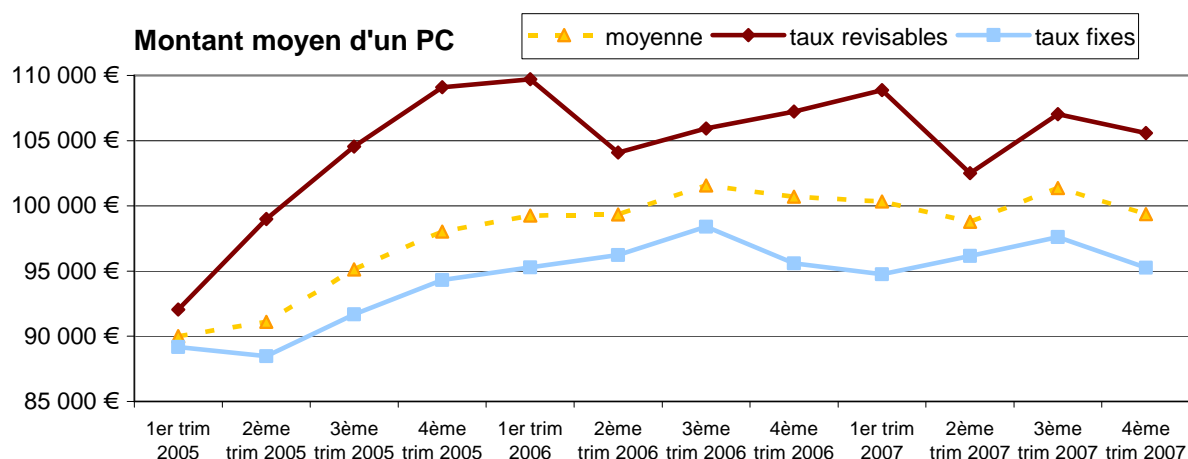
Dans un contexte de hausse des taux, les établissements n'ont pas tous le même comportement pour la distribution des prêts conventionnés à taux révisables : comme on le voit sur le graphique ci-après, ce sont les établissements spécialisés qui accordent majoritairement des taux révisables (86.6% de leurs PC contre 90.2% en 2006), tandis que ce type de prêt reste minoritaire ailleurs (38.6% chez les Banques mutualistes ou coopératives contre 31.7% en 2006) voire même marginal (5.1% de la production des Banques contre 2.9% en 2006).

## Répartition des autorisations de PC autorisés en 2007

(en effectif) selon le type de taux



Les prêts conventionnés à taux révisables financent des prêts d'un montant plus élevé que ceux à taux fixes<sup>1</sup>. Le montant moyen pour les prêts à taux révisable est de 106 150 € en 2007 (en très faible diminution de 0.4% par rapport à 2006). Il reste 6.2% plus élevé que celui de l'ensemble des PC et 10.7% que celui des taux fixes, 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 le montant moyen avec un taux variable a beaucoup changé selon le trimestre d'autorisation du prêt comme l'illustre le graphique suivant :



<sup>1</sup> Dans la base FGAS, on constate que la part des PAS à taux révisables est plus importante pour les prêts de longue durée. La base de données PC n'est pas assez renseignée pour permettre d'étudier une corrélation entre montants, durée et taux variables

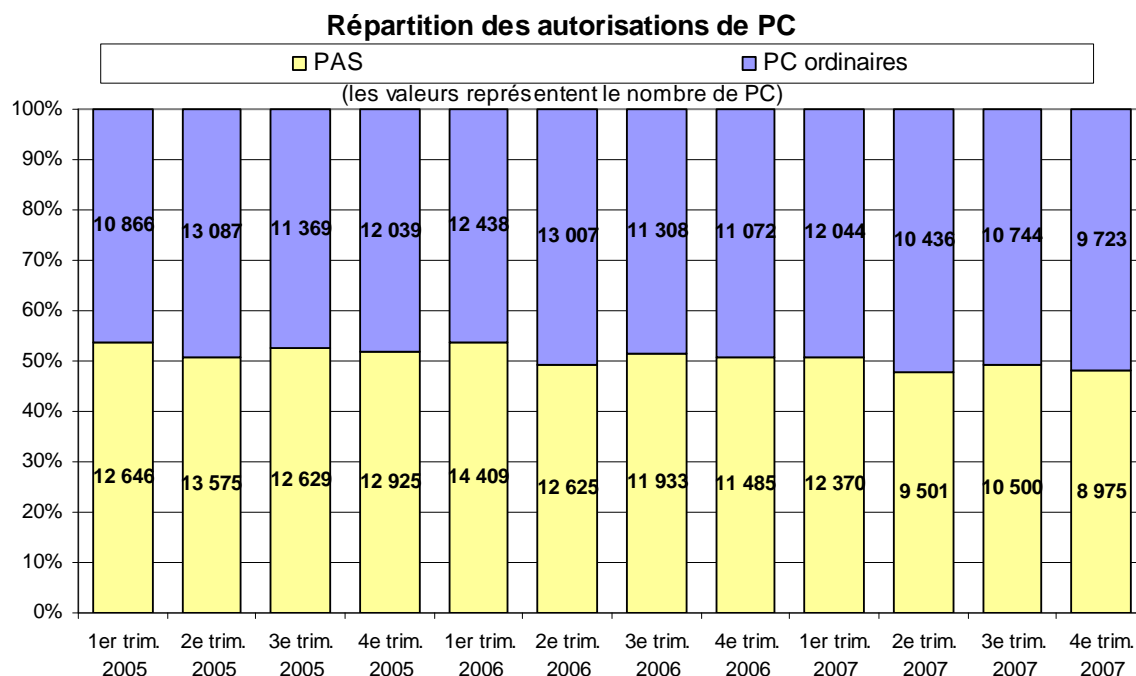
## F) Les PAS ne sont plus la majorité des PC

Les PAS représentent cette année 49.1% des prêts conventionnés, et leurs montants prêtés 48.6% de l'ensemble. L'année 2006, ils étaient encore la majorité des prêts conventionnés (51.3% contre 52.2% en 2005, 48.1% pour l'année 2004 mais 59% en 2003).

Le nombre de prêts conventionnés garantis par le FGAS en 2007 est en baisse de 18.0% par rapport à 2006 et leur montant diminue de 16.4%<sup>1</sup>. Les PC ordinaires, quant à eux, connaissent une réduction de 10.2% en nombre et de 12.3% en montant.

	Ensemble		PAS		Non PAS	
	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€
2007	84 293	8 429.6	41 346	4 096.0	42 947	4 333.7
2006	98 277	9 842.6	50 452	4 898.6	47 825	4 944.1
Évolution en un an	-14.2%	-14.4%	-18.0%	-16.4%	-10.2%	-12.3%

L'analyse détaillée par trimestre montre que la répartition PAS / PC ordinaires est marquée par une plus faible proportion au cours du 2ème trimestre pour les 3 années étudiées, la plus forte se situant au 1<sup>er</sup> trimestre.



<sup>1</sup> Dans la base FGAS, au 16 mai 2008 on enregistre également une baisse des PAS émis en 2007 par rapport à l'année précédente (de 25 % pour les effectifs et de 21% pour les montants), sachant que les chiffres définitifs des émissions des prêts PAS ne seront connus que dans plusieurs mois ; de ce fait, les chiffres de 25% et 21% sont sans doute des majorants de la baisse réelle.

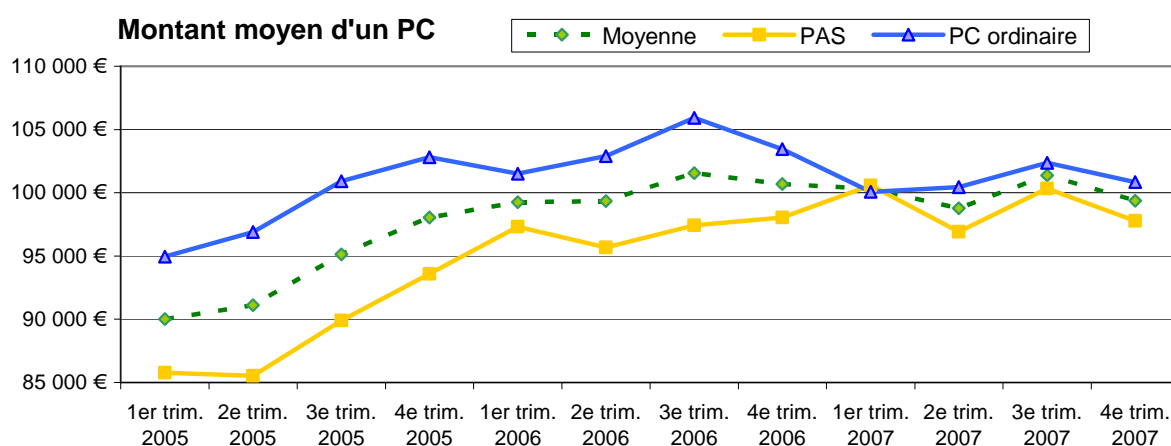


### G) L'écart entre le montant moyen des PC ordinaires et celui des PAS s'est encore resserré

#### Montants moyens selon le type de prêt

	Ensemble	PAS	Non PAS
Moyenne 2007	100 000 €	99 070 €	100 910 €
Moyenne 2006	100 150 €	97 090 €	103 380 €
Évolution en un an	-0.1%	+2.0%	-2.4%

Alors qu'en 2006, le montant moyen d'un prêt conventionné ordinaire était supérieur de 6 290 € à celui d'un PAS, la différence n'est plus que de 1 840 € pour l'année 2007. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de cette année 2007, le montant moyen du PAS a même dépassé de 500 € celui d'un PC ordinaire. Pour mémoire, le montant moyen d'un PC ordinaire était supérieur 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%) à celui d'un PAS.



### H) Les établissements de crédit mutualistes ou coopératifs<sup>1</sup> 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'elles distribuent plus de la moitié de l'ensemble des prêts conventionnés (52.4%), avec une part de marché stable par rapport à l'année précédente (52.2%). Elles accordent 51.5% des PAS de l'année 2007, tandis que les établissements spécialisés en distribuent presque un tiers.

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

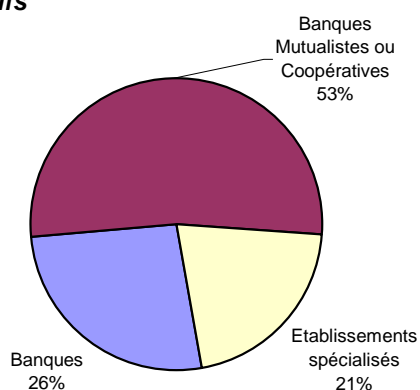
Parts de marché calculées en nombre d'autorisations

	Ensemble des PC			PAS seuls		
	2006	2007	Évolution	2006	2007	Évolution
Banques	25.0%	26.4%	↗	16.5%	16.3%	→
Banques Mutualistes ou Coopératives	52.2%	52.4%	→	50.7%	51.5%	↗
Etablissements spécialisés	22.8%	21.2%	↘	32.8%	32.3%	↘
TOTAL	100%	100%		100%	100%	

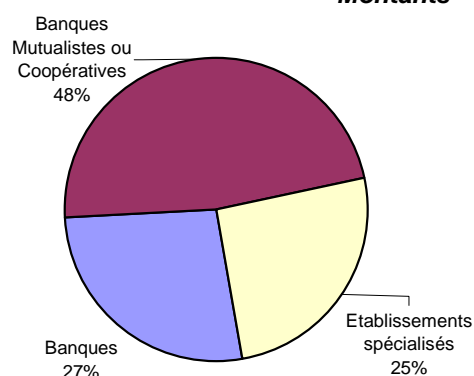
La répartition des autorisations de prêts conventionnés selon les types de prêteurs ne varie guère, qu'il s'agisse des effectifs ou des montants prêtés, la seule différence notable tenant à ce que les établissements de crédit spécialisés distribuent des prêts d'un montant moyen nettement plus élevé que celui des banques mutualistes ou coopératives :

**Répartition des autorisations de PC de l'année 2007 selon les prêteurs**

**Effectifs**



**Montants**



La baisse de production concerne tous les établissements tant du point de vue effectif que montant :

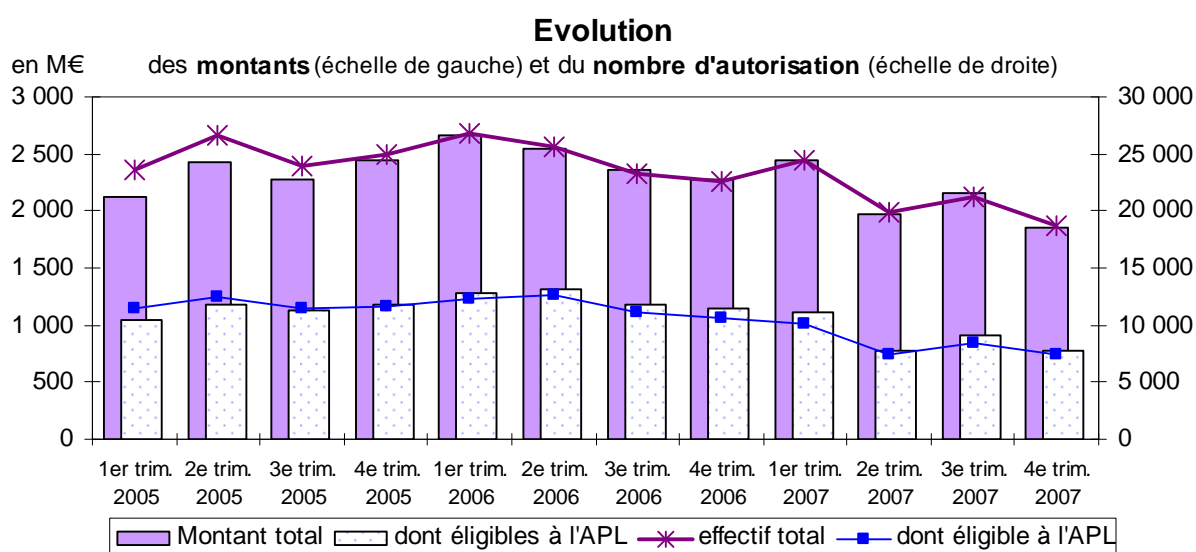
- Les banques sont en baisse de 9.7% du point de vue des effectifs et de 9.5% pour les montants
- Les banques mutualistes ou coopératives diminuent respectivement de 13.8% et 14.4%
- Les établissements spécialisés accordent moins de prêts que l'année précédente (-20.2%) pour un montant prêté également en forte diminution (-18.9%).

Le montant moyen prêté varie de 90 740 € pour les banques mutualistes ou coopératives (en baisse de 0.7% par rapport à 2006) à 102 300 € pour les banques (stable) et atteint 120 100 € pour les établissements spécialisés (en hausse de 1.5%).

## I) Une forte baisse des PC éligibles à l'APL

Le nombre de PC permettant à l'emprunteur de bénéficier de l'APL<sup>1</sup> au moment de l'offre de prêt a diminué de 28.4% en un an. Cela entraîne une chute de leur part à 39.7% pour les effectifs et 42.5% pour les montants prêtés (contre respectivement 47.5% et 50.0% en 2006).

Le montant moyen d'un PC éligible à l'APL est de 107 300 €, en progression de 1.7% par rapport à l'année précédente. Il évolue plus rapidement que celui du montant moyen des PC, ainsi l'écart est cette année de 7 280 € (en faveur des PC éligibles à l'APL) contre 5 330 € en 2006, 2 760 € en 2005 et seulement 370 € en 2004.



On note de fortes différences selon les prêteurs :

- Pour les banques, seulement 25.4% des prêts seront éligibles à l'APL, en baisse par rapport à 2006 (31.1%).

<sup>1</sup> si tous les PC ouvrent potentiellement droit à l'APL, celle-ci n'est pas obligatoirement versée parce qu'elle est fonction d'un barème intrinsèque dépendant notamment de la localisation de l'opération et des revenus du ménage : on entend donc ici par « éligibilité à l'APL » le versement effectif d'une APL non nulle pour l'opération considérée

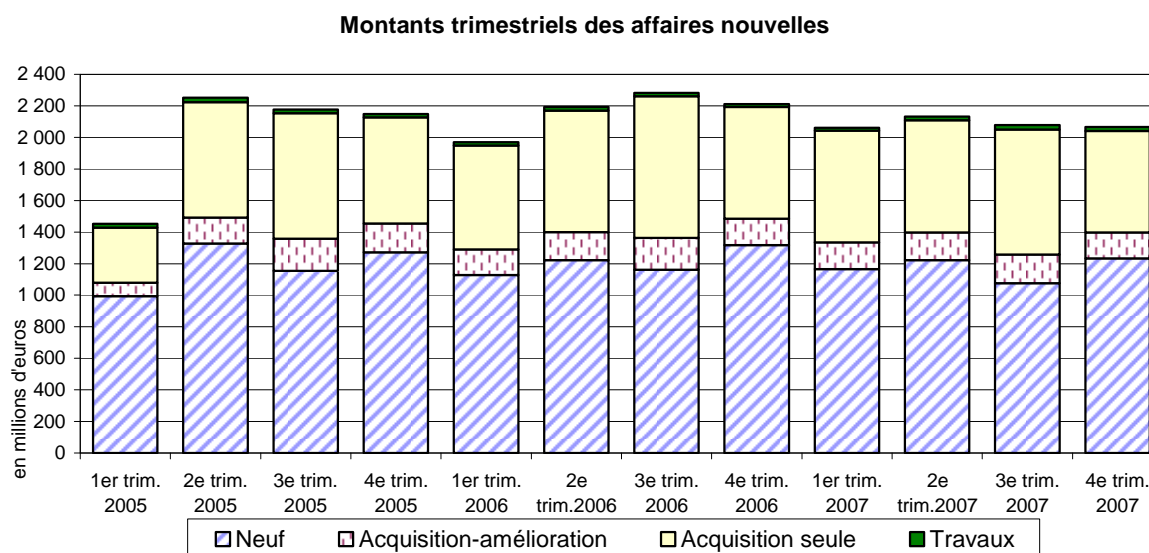
- 29.6% des PC accordés par les établissements mutualistes ou coopératifs sont concernés par l'APL, contre 42.2% en 2006.
- Les établissements spécialisés ont leur part de PC éligibles à l'APL en augmentation, passant de 77.5% en 2006 à 82.2% en 2007.

## J) Les affaires nouvelles diminuent (cf. Annexe 8)

L'ensemble des affaires nouvelles<sup>(1)</sup>, lesquelles représentent les versements réalisés depuis la fin de l'année précédente, totalise 8 336 M€ pour l'année 2007, soit une baisse de 3.7% par rapport à 2006.

La réduction concerne les versements pour tous les types d'opération (à l'exception des travaux, lesquels ne représentent que 1.1% du total) : le neuf -2.8%, les acquisitions avec amélioration -2.4% et surtout l'acquisition seule -5.8%.

On retrouve cette année, une répartition voisine de celle de l'année précédente : 56.3% pour le neuf, 34.3% pour l'acquisition seule, et 8.3% pour l'acquisition avec amélioration.

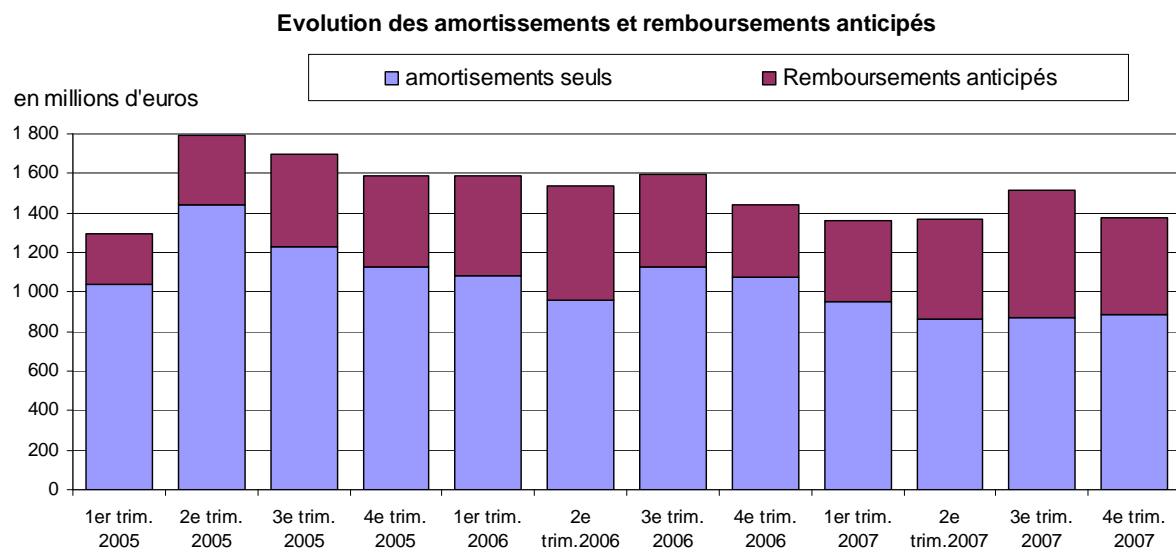


- (1) Sous toutes réserves, compte tenu des lacunes constatées dans les déclarations d'affaires nouvelles et d'amortissements. Les affaires nouvelles représentent les versements réalisés depuis la fin du trimestre précédent.

## K) Les remboursements anticipés représentent plus d'un tiers des amortissements, ces derniers étant en baisse de 8.7% (cf. Annexe 8)

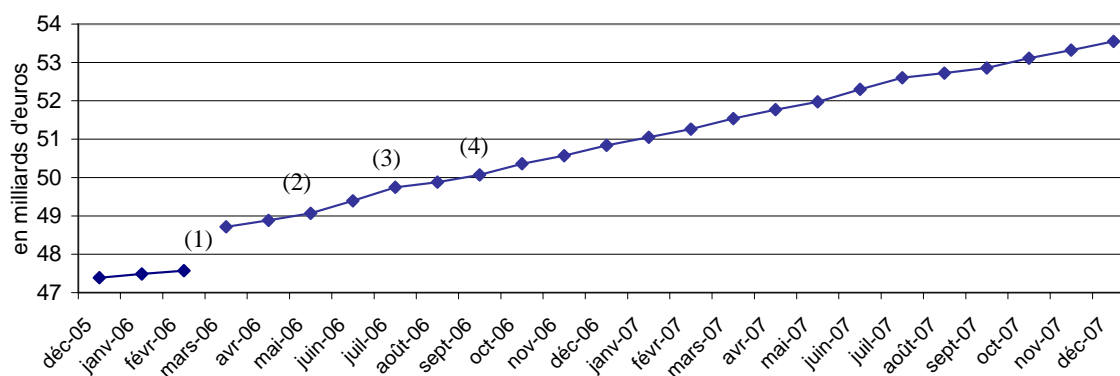
L'ensemble des amortissements (y compris les remboursements anticipés) totalise 5 626 M€ pour l'année 2007, en baisse de 8.7% par rapport à 2006. Les remboursements anticipés, qui représentent 2 054 M€ soit 36.5% du total des amortissements (contre seulement 31.2% en 2006 et 24.0% en 2005), sont en forte augmentation (+6.7% par rapport à 2006). Par conséquent, les amortissements nets

des RA se chiffrent à 3 573 M€ en 2007, contre 4 240 M€ en 2006 et 4 843 M€ en 2005, ce qui représente une baisse de 15.7% par rapport à 2006 et 26.2% par rapport à 2005. Dans la mesure où les flux de versement connaissent une baisse moindre et dépassent le montant des amortissements et remboursements anticipés, il est fondé d'y voir un effet de l'allongement de la durée des prêts,.



**L) L'encours des prêts : 53.5 milliards d'Euros (cf. Annexe 1)**

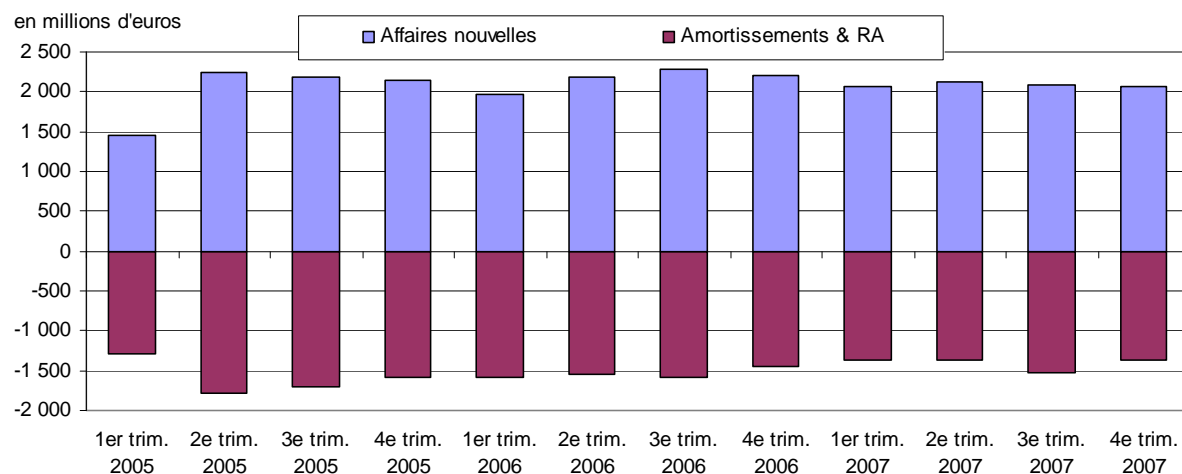
### Evolution de l'encours fin de mois



- (1) 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).  
 (2) Un établissement a intégré l'encours de ses prêts en période d'anticipations (environ 20M€)  
 (3) Un établissement a procédé à un ajustement de 808K€ suite à modification des procédures informatiques  
 (4) Un établissement a procédé à une régularisation de 11M€

L'encours a augmenté de 5.3% pendant l'année 2007. 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 2 709 millions d'euros (contre 2 492 millions d'euros en 2006).

### Evolution des affaires nouvelles et des amortissements



A la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2007 et comparativement l'année précédente :

- L'encours des PC avec APL représente 35.7% de l'encours total, (-1.9 point).
- L'encours des PAS représente encore plus de la moitié du total (54.6% soit +0.3 point) malgré la part minoritaire dans la production de l'année 2007 (cf. supra p.8)

- L'encours des PC d'une durée supérieure à 20 ans représente 32.8% de l'encours global, (+6.3 points). Pour mémoire, il représentait 19.6% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2005. Ceci est de nature à confirmer la validité de l'hypothèse faite au K) ci-avant pour expliquer la baisse des amortissements.

Tous les types d'établissements ont leur encours orienté à la hausse. La répartition de l'encours entre les différents prêteurs est, fin décembre 2007, sans grand changement par rapport à l'année précédente (entre parenthèses, les valeurs à fin décembre 2006):

- Banques : 24.4% (24.2%)
- Banques mutualistes ou coopératives : 53.2% (54.1%)
- Etablissements spécialisés : 22.3% (21.7%)

---

<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