

BILAN STATISTIQUE DES PRETS CONVENTIONNES DE L'ANNEE 2019

A) Des taux très bas.....	3
B) Diminution du nombre et des montants de logements financés par des PC par rapport à 2018.....	4
C) Près de Six prêts conventionnés sur dix pour l'ancien.....	5
E) L'ancien majoritaire pour tous les prêteurs.....	8
F) Huit prêts conventionnés sur dix sont des PAS.....	9
G) Evolution des parts de marché.....	11
H) Une part de PC à taux variable toujours très faible.....	13
I) Un montant moyen prêté en baisse, mais avec des grandes disparités.....	14
1) Comparaison par type d'opération.....	14
2) Comparaison par type de taux.....	15
3) Comparaison PAS et non PAS.....	16
4) Comparaison par établissement.....	17
J) Une baisse du nombre de logements financés par des PC théoriquement éligibles à l'APL.....	17
K) Les montants effectivement versés en baisse.....	18
L) Baisse des amortissements et des remboursements anticipés.....	20
M) L'encours des prêts : 69.9 milliards d'euro.....	20
ANNEXES.....	23

PRETS CONVENTIONNES

STATISTIQUES

ANNEE 2019

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 « émissions » et les « versements »¹ de prêts alors que les deux autres sources (FGAS et Banque de France) indiquent les « mises en force » .

D'autre part, ce bilan est établi à partir des déclarations établies par les établissements. L'organisme prêteur doit fournir à la SGFGAS, au début de chaque mois ou de chaque trimestre, en fonction de la périodicité retenue par la Banque de France pour la production de certains documents comptables :

- *Un état des prêts conventionnés accordés au cours du mois ou du trimestre précédent (en nombre de logements et en montant)*
- *Un état des encours desdits prêts, arrêté à la date de situation comptable du mois ou du trimestre précédent.*

Les prêts conventionnés garantis dans le cadre du FGAS, ainsi que ceux dont les titulaires remplissaient à la date de la demande les conditions requises pour bénéficier de l'APL, doivent être distingués des autres prêts conventionnés.

Le terme « effectifs » utilisé dans ce bilan, correspond donc au nombre de logements ayant fait l'objet d'une émission de prêt conventionné de la part de l'établissement prêteur encore appelé « nombre d'autorisations » déclaré par les établissements Par « PC » on entendra donc dans le présent bilan, « logement financé par au moins un prêt conventionné² ».

Dans la base Fgas des prêts garantis, certains établissements déclarent plusieurs PAS pour une même opération financée. Dans la mesure du possible, les informations de cette base sont rapportées en complément dans ce bilan.

Production de l'année 2019, en baisse : 82 899 PC pour 8.8 milliards d'euros

Rappel 2018 : 93 675 PC pour 10.3 milliards d'euros
Rappel 2017 : 117 288 PC pour 13.2 milliards d'euros

Encours des prêts PC à la fin du 4e trimestre 2019 : 69.9 milliards d'euros

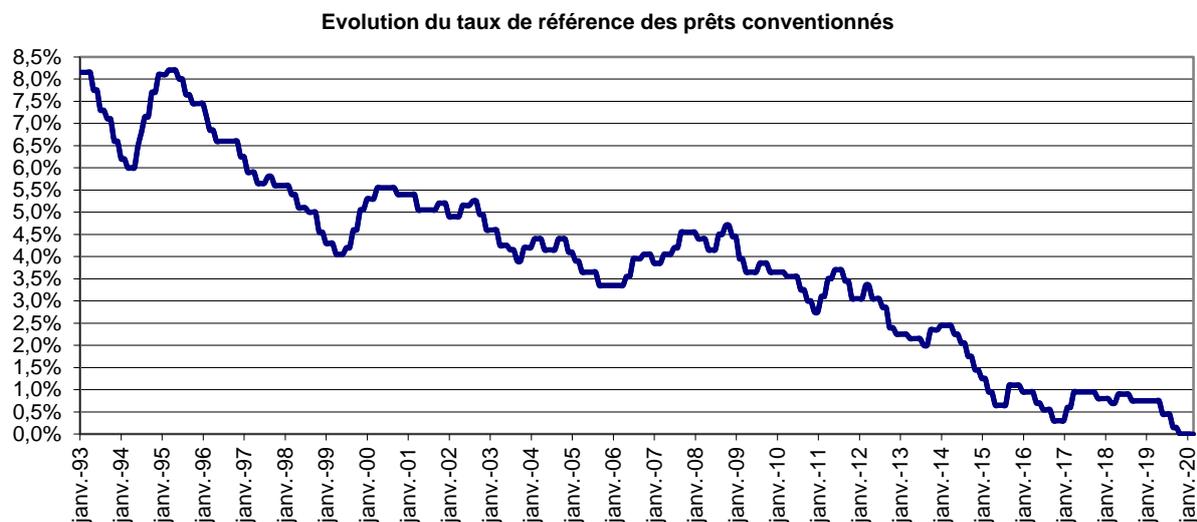
Rappel 2018 : 70.5 milliards d'euros
Rappel 2017 : 68.1 milliards d'euros

¹ Rappel de quelques définitions :

Les « émissions » sont (en effectif ou en montant) les prêts auparavant appelés « autorisés » pendant la période sous revue. Les « versements » 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.

² Certains EC financent un logement avec plusieurs PC

A) Des taux très bas.



La fin d'année 2019 connaît le plus faible taux de référence à 0,00%. Il aurait même pu être négatif si une disposition réglementaire³ ne l'avait empêché de descendre au-dessous de 0 à compter de novembre 2019.

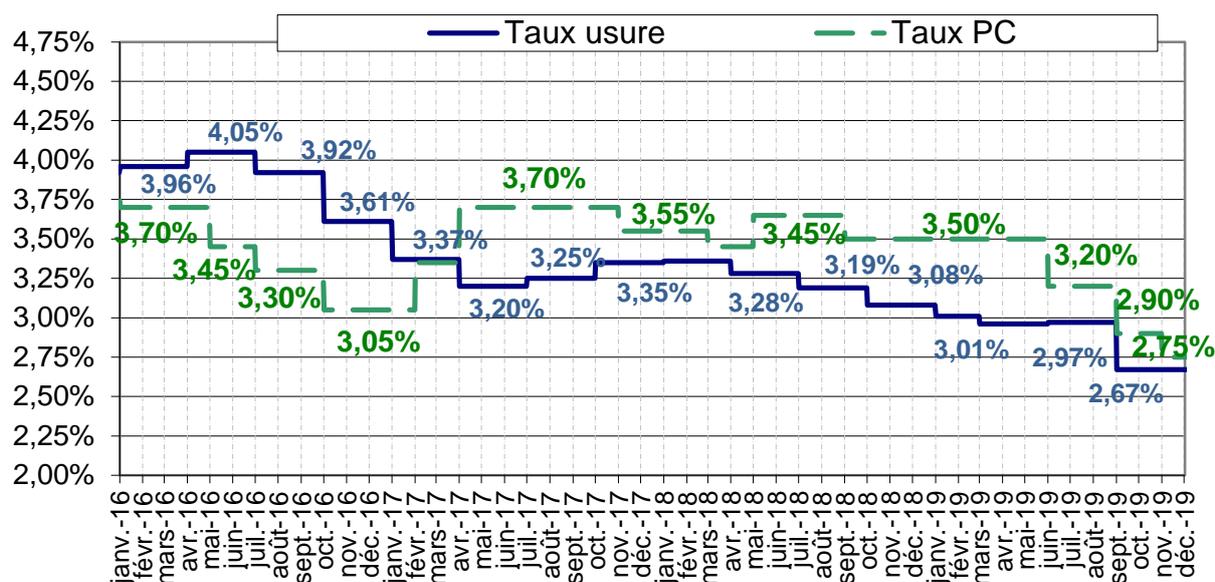
Rappels :

1. Les marges appliquées au taux de référence pour obtenir les taux plafonds sont de 2,3% pour les PC à taux variable quelle que soit la durée et pour ceux à taux fixe d'une durée inférieure ou égale à 12 ans, de 2.5% pour ceux d'une durée comprise entre 12 et 15 ans, de 2,65% pour ceux d'une durée comprise entre 15 et 20 ans et de 2.75% pour ceux d'une durée supérieure à 20 ans.
2. Les taux pratiqués, majorés des divers éléments composant le T.E.G, ne doivent pas dépasser le seuil de l'usure en vigueur.
3. La base des prêts conventionnés ne permet pas de connaître les taux pratiqués par les établissements.

Depuis fin avril 2014 le taux plafond des PC à taux fixe d'une durée supérieure à 20 ans reste inférieur au taux d'usure.

³ Article 3 de [l'arrêté du 26 juin 2015](#) modifiant l'article 9 de la convention type SGFGAS/Etablissement de crédit figurant en annexe de l'arrêté du 22 novembre 1977 modifié

Evolution du taux plafond PC fixes > 20 ans



B) Diminution du nombre et des montants de logements financés par des PC par rapport à 2018.

(Annexe 1)

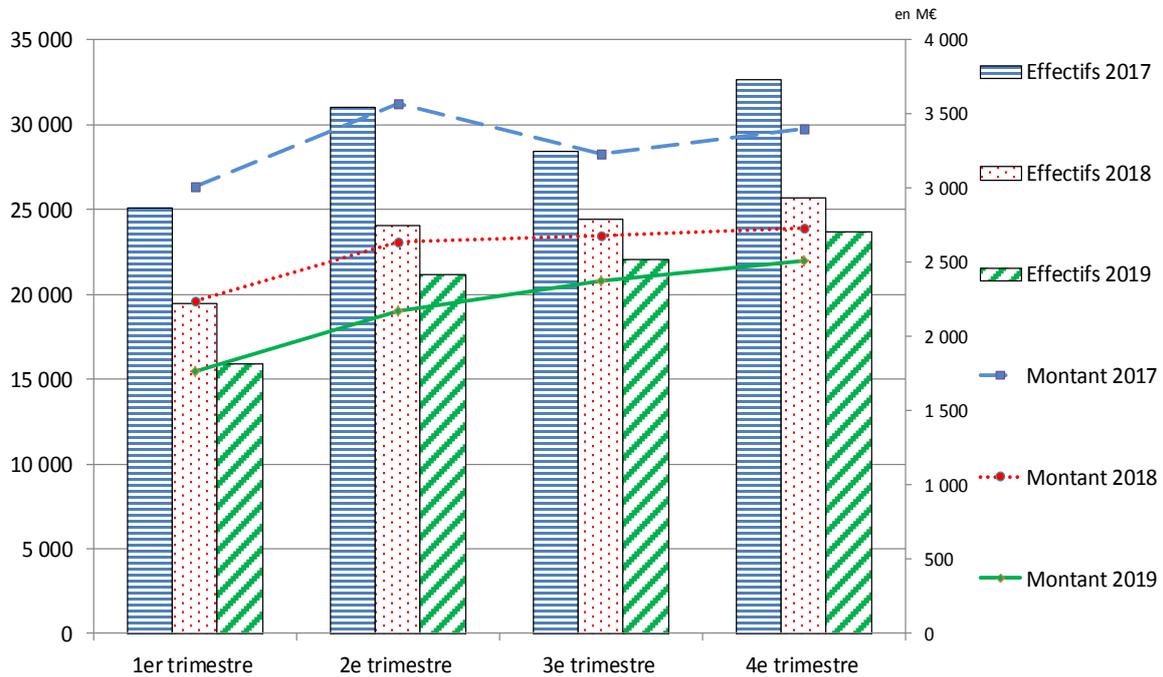
La baisse concerne uniquement les PC non PAS (voir infra).

La baisse de l'ensemble de la production des prêts conventionnés s'accroît en 2019, avec une chute de -11.5% en effectif par rapport à l'année précédente (-29.3% pour l'année 2017). Le montant prêté pour l'ensemble des PC suit la même tendance avec une diminution de -14.1% par rapport à 2018 et -33.2% par rapport à celui de 2017.

Le graphe ci-dessous indique que la production trimestrielle reste toujours en dessous de celle des années précédentes, que ce soit en effectif ou bien en montant.

EVOLUTION

du nombre d'émissions (échelle de gauche) et des montants prêtés (échelle de droite)

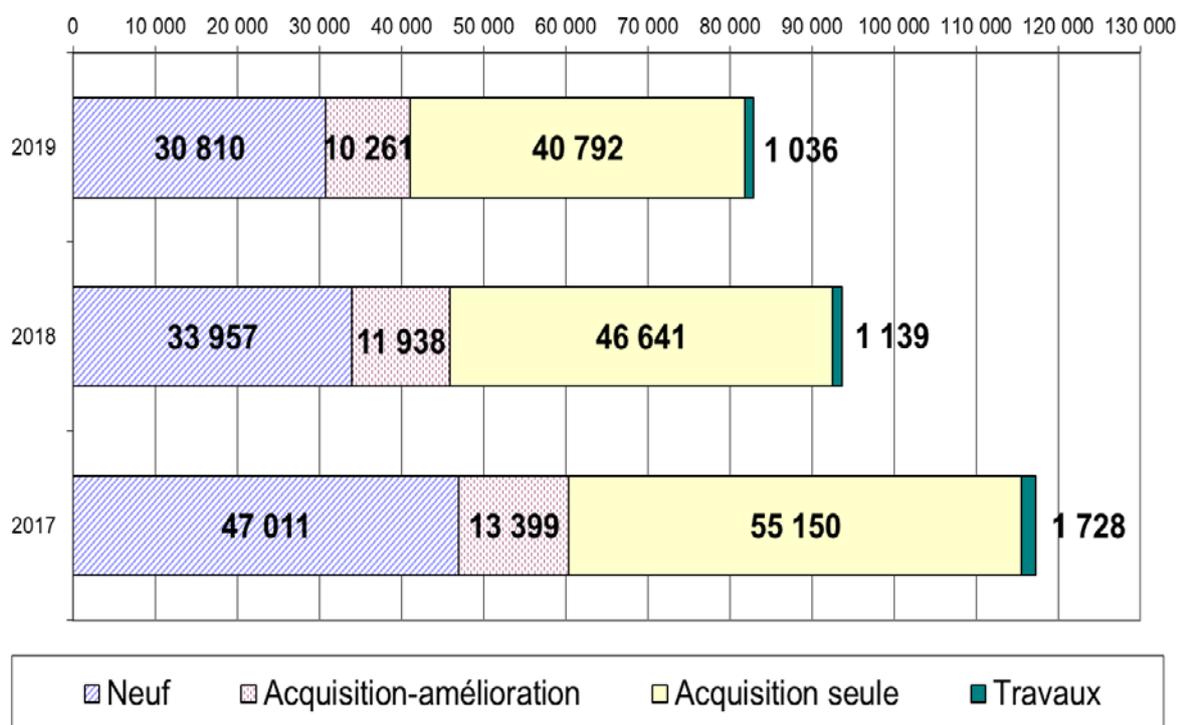


En dehors du mois de janvier et d'octobre, la courbe de la production mensuelle de 2019 est toujours en dessous de celle des deux années précédentes.

C) Près de Six prêts conventionnés sur dix pour l'ancien. (cf. Annexe 3)

La baisse de production entre 2018 et 2019 se ressent sur tous les types d'opération⁴. Elle est très sensible dans l'acquisition avec amélioration où la diminution atteint -14.0%, puis c'est l'acquisition seule qui voit son effectif baisser de -12.5%. Le nombre de prêts conventionnés recule pour le neuf et les travaux dans les mêmes proportions (respectivement -9.3% et -9,0%) par rapport à 2018 (-34.5% et -40,0% par rapport à 2017).

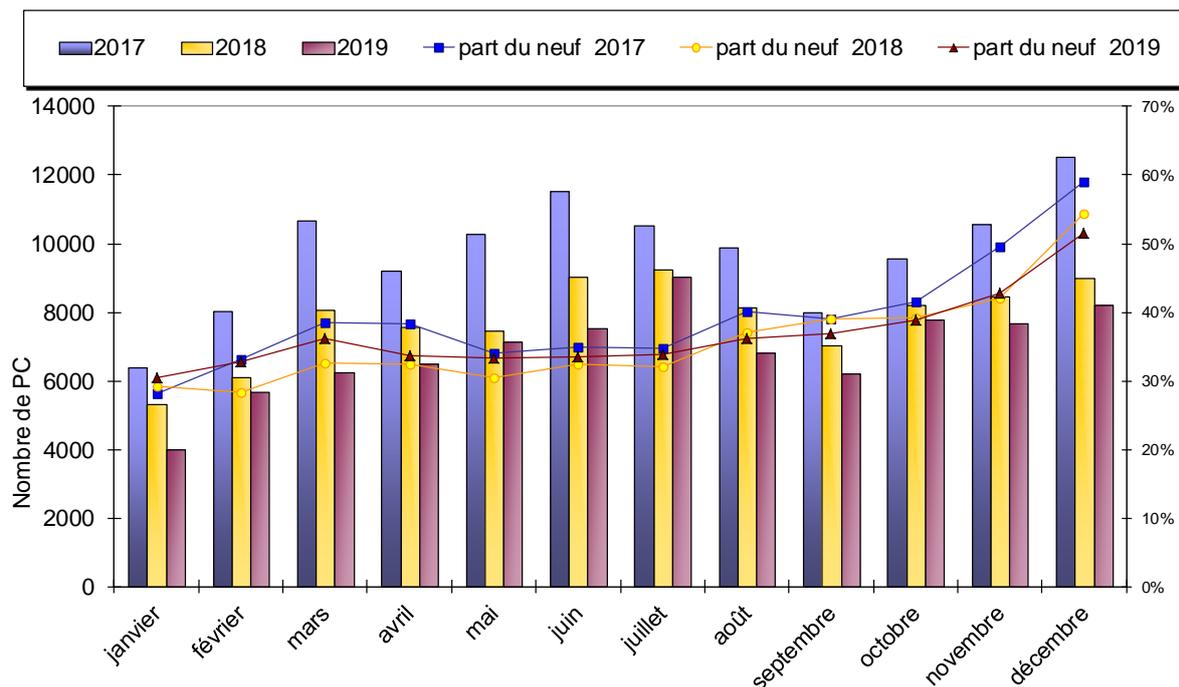
Evolution du nombre d'émissions selon le type d'opération



Les prêts pour les acquisitions seules représentent près de la moitié des prêts conventionnés émis (49.2% contre 49.8% en 2018 et 47.0% en 2017). La part des acquisitions avec amélioration se situe en 2019 à 12.4% (12.7% en 2018 et 11.4% en 2017).

La part du neuf augmente, passant de 36.2% des prêts conventionnés en 2018 à 37.2% en 2019. A compter d'août 2019, elle est toutefois en deçà de la part du neuf de l'année 2018 et 2017.

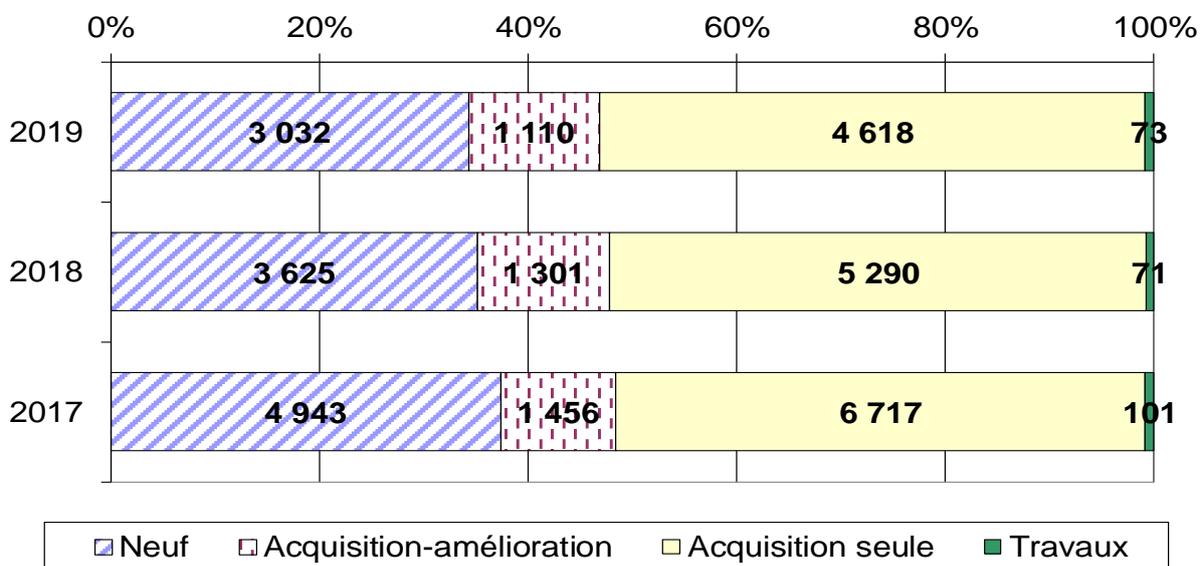
Production mensuelle



Les travaux d'amélioration restent marginaux (1.2% de la production contre 1.2% en 2018 et 1.5% en 2017).

Les montants distribués sont en baisse par rapport à 2018 quel que soit le type d'opération : -16.4% pour le neuf, -12.7% pour l'acquisition seule, -14.7% pour les acquisitions avec amélioration et 3.3% pour les travaux (L'étude du montant moyen prêté par type d'opération est faite page **Erreur ! Signet non défini.**).

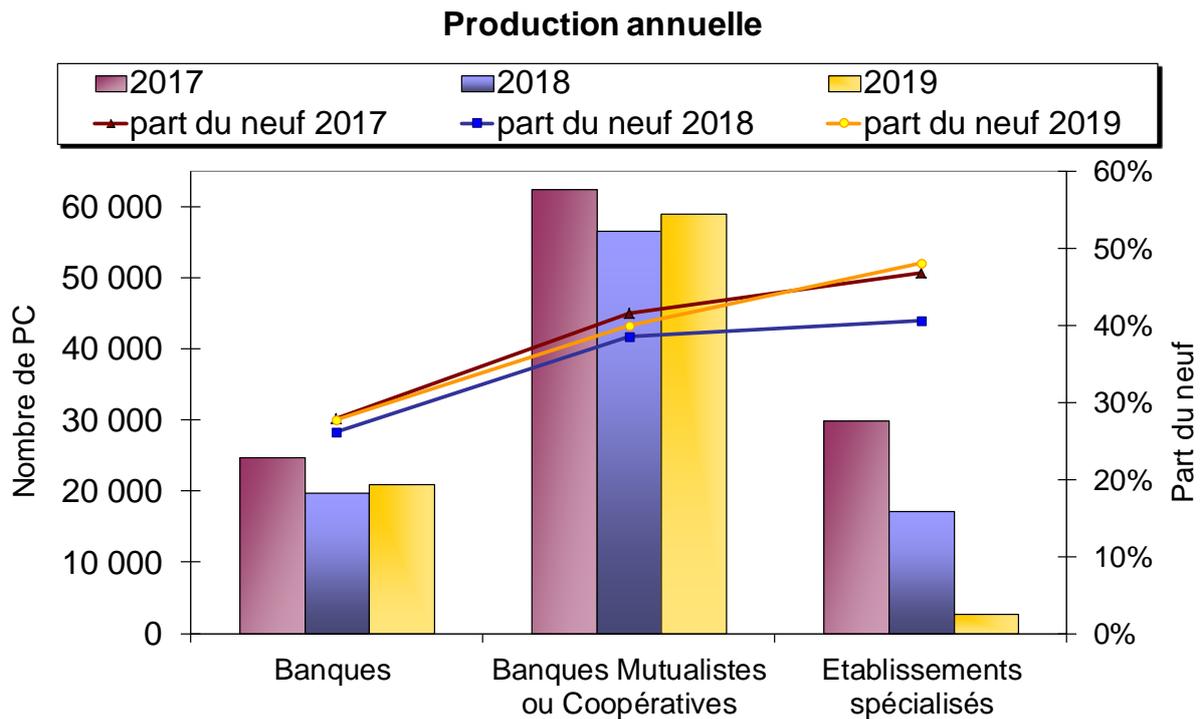
Evolution du montant prêté (en M€) selon le type d'opération



E) L'ancien majoritaire pour tous les prêteurs

La ventilation par type d'opération est différente selon la catégorie d'établissement de crédit⁵.

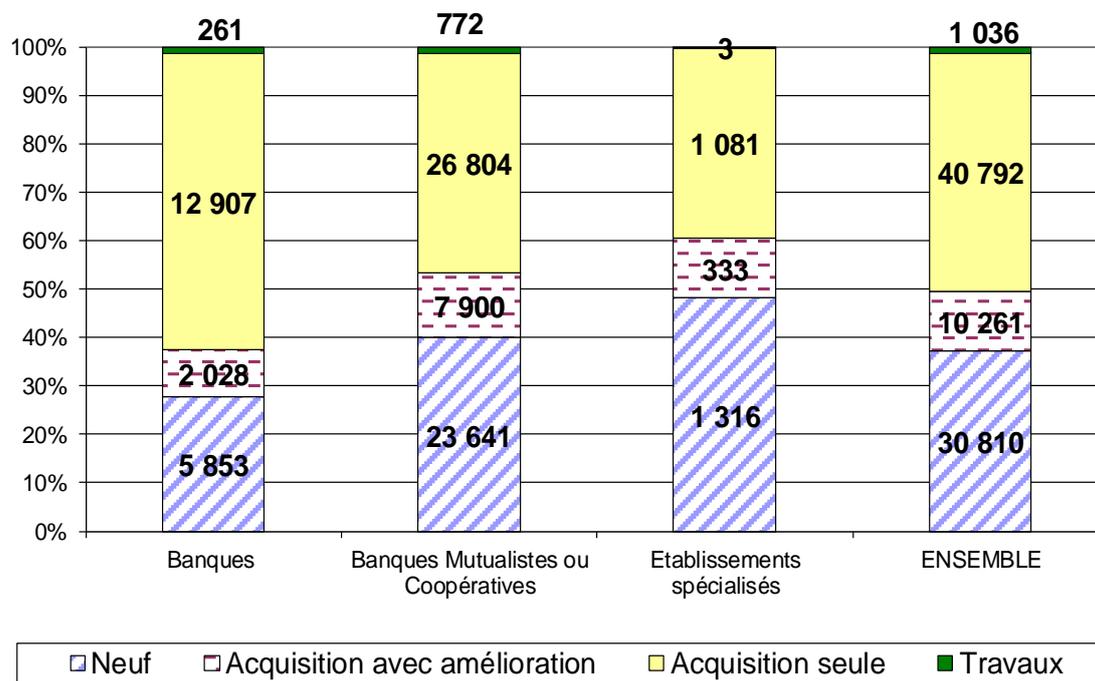
La part du neuf reste plus élevée pour les établissements spécialisés en atteignant 48.2% tandis qu'elle se situe à 40.0% pour les banques mutualistes ou coopératives et 27.8% pour les banques. En 2018, ces valeurs étaient respectivement de 40.5%, 38.5% et 26.1% et en 2017 de 46.9%, 41.6% et 28.0%.



La part du neuf pour chaque type de prêteurs varie peu au fil des années. Les prêts conventionnés pour les acquisitions seules sont largement majoritaires chez les banques (61.3% de la production) et les banques mutualistes ou coopératives (45.3%) contre 39.6% chez les établissements spécialisés.

La liste des établissements est consultable en annexe 7

Répartition des émissions de PC (nombre de logements) en 2019 selon le type d'opération



F) Huit prêts conventionnés sur dix sont des PAS.

(cf. Annexe 4)

En 2019, les PAS représentent 83.9% des émissions de prêts conventionnés et 78.3% des montants prêtés (respectivement 84.8% et 79.1% en 2018 et 86.7% et 82.0% en 2017).

	Ensemble		PAS		Non PAS	
	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€	Effectifs	Montant en M€
2019	82 899	8 833	69 574	6 913	13 325	1 921
2018	93 675	10 286	79 431	8 136	14 244	2 150
2017	117 288	13 218	101 725	10 841	15 563	2 377

A titre indicatif, la base FGAS⁶ contient 69 574 PAS émis pour un montant de 6 913M€ pour l'année 2019, 79 431 PAS émis pour un montant de 8 136M€ pour l'année 2018 et 101 725 PAS émis pour un montant de 10 841M€ pour l'année 2017.

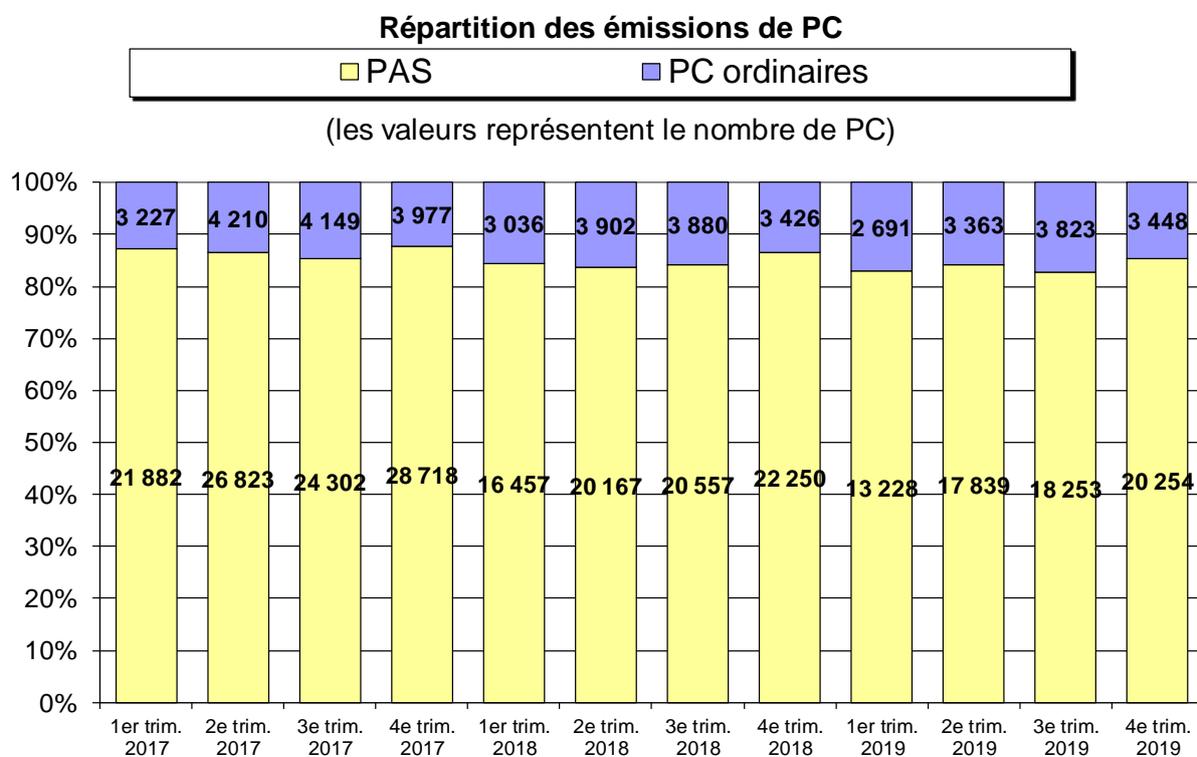
Certains établissements déclarent plusieurs PAS pour une même opération financière (voir le détail dans le bilan FGAS).

Le nombre de logements financés par des PAS diminue de -12.4% en 2019, alors que celui de PC ordinaires baisse de -6.5%. Concernant les montants prêtés, ils baissent de -15.0% pour les PAS et de -10.7% pour les non PAS.

Ces évolutions s'inscrivent dans un marché global de la production de crédits immobiliers à la baisse de 2,1% par rapport à l'année précédente*.

L'analyse détaillée par trimestre indique que la production des PC ordinaires augmente à chaque 4^{ème} trimestre pour les trois années observées, en défaveur des PAS. Cette part reste relativement stable pour les trois premiers trimestres.

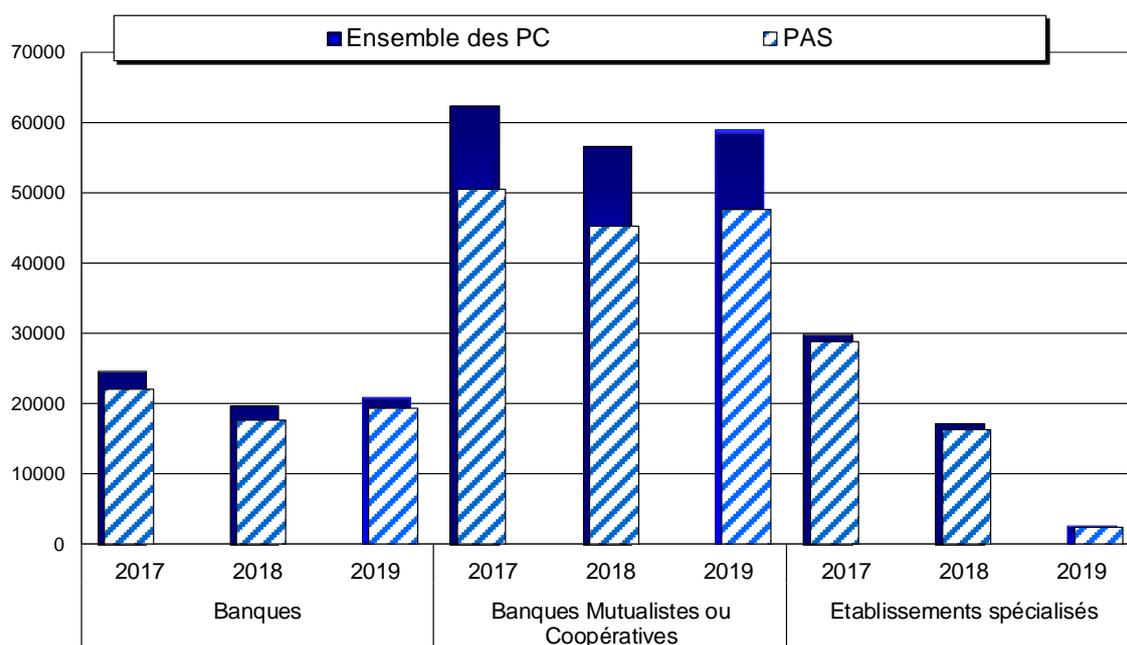
Au 4^{ème} trimestre 2019, la proportion des PAS atteint 85,5% contre 14,5% pour les PC ordinaires.



Pour l'établissement spécialisé, la proportion de PAS parmi les PC reste très élevée mais diminue en passant de 90.0% en 2019, contre 95.1% l'année précédente et 96.5% en 2017. Chez les banques mutualistes ou coopératives, plus des deux tiers des PC sont des PAS : 80.7% contre 80.0% en 2018 et 80.9% en 2017. Cette part remonte à 92.2% chez les banques (89.5% en 2018 et 89.7% en 2017).

**Base FGAS avec les déclarations reçues au 15 février 2020 qui sont loin d'être définitives (elles ne le sont en général qu'au bout d'environ deux ans).*

Production des PAS parmi les PC



Les PAS sont essentiellement accordés par les banques mutualistes ou coopératives (68.6%) et les établissements spécialisés (3.5%)

G) Evolution des parts de marché. (Annexes 2 et 6)

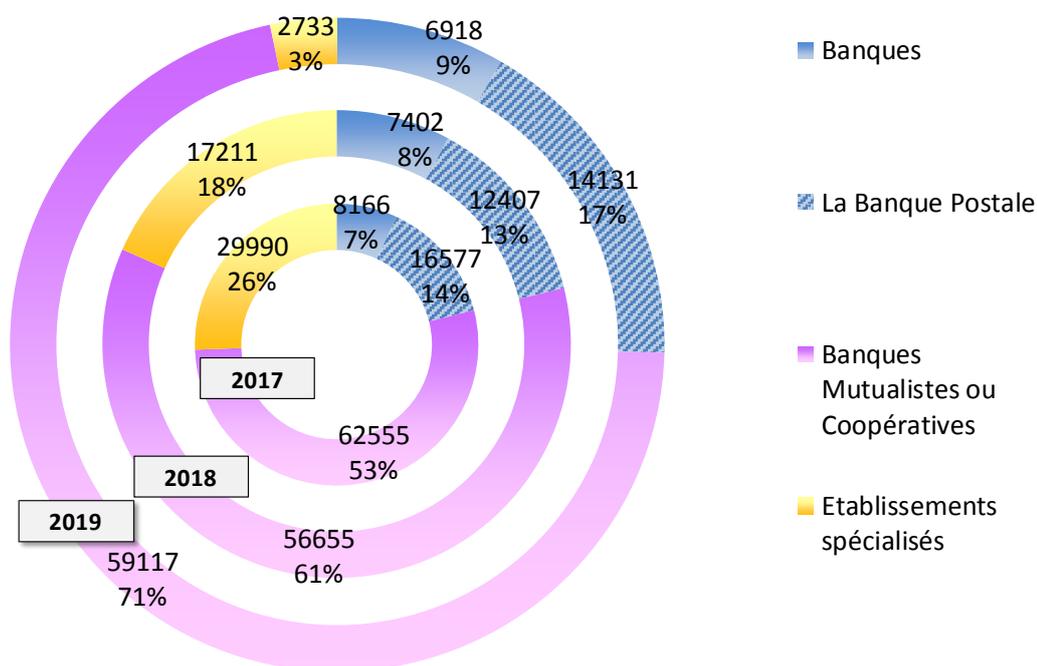
En octroyant 71.3% des prêts conventionnés de l'année 2019, les banques mutualistes ou coopératives restent le plus gros distributeur de prêts conventionnés ; leur part de marché diminue pourtant de -10.8 points entre 2019 et 2018 (60.5% en 2018 et 53.3% en 2017).

A l'inverse les établissements spécialisés perdent 15.1 points en se situant à 3.3% en 2019. L'arrêt de production du Crédit Foncier de France explique cette chute de la représentativité de ce type d'établissements.

Les banques atteignent 25.4% en 2019 (21.1% en 2018 et 21.1% en 2017).

Parts de marché

les valeurs indiquent le nombre de PC émis et la part de marché



Parts de marché calculées en nombre d'émissions

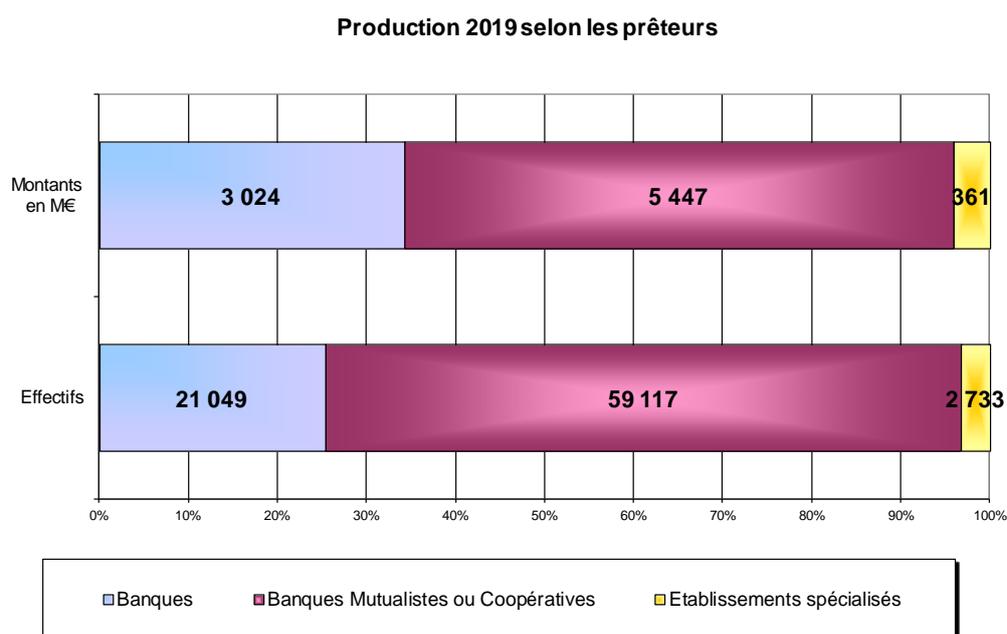
	Ensemble des PC			PAS seuls		
	2018	2019	Évolution	2018	2019	Évolution
Banques	21.1%	25.4%	↗	22.3%	27.9%	↗
Banques mutualistes ou coopératives	60.5%	71.3%	↗	57.1%	68.6%	↗
Etablissements spécialisés	18.4%	3.3%	↘	20.6%	3.5%	↘
TOTAL	100%	100%		100%	100%	

Parts de marché calculées en montants prêtés

	Ensemble des PC			PAS seuls		
	2018	2019	Évolution	2018	2019	Évolution
Banques	26.2%	34.2%	↗	28.9%	39.5%	↗
Banques mutualistes ou coopératives	50.5%	61.7%	↗	44.1%	55.6%	↗
Etablissements spécialisés	23.3%	4.1%	↘	27.0%	4.9%	↘
TOTAL	100%	100%		100%	100%	

La répartition des émissions de prêts conventionnés selon les types de prêteurs varie selon qu'il s'agisse des effectifs ou des montants prêtés. La différence tient 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.

L'importante chute de la part de marché en nombre et en montant des établissements spécialisés s'explique par la disparition du CFF dans le domaine des crédits immobiliers.

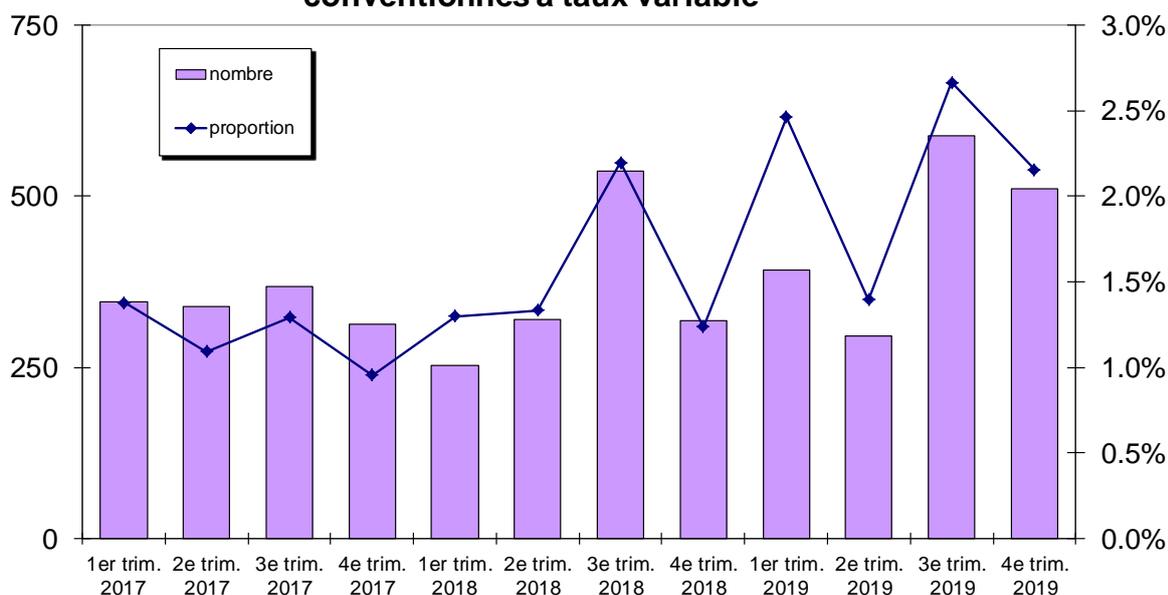


H) Une part de PC à taux variable toujours très faible.
(cf. Annexe 1)

Les PC à taux variable représentent 2.2% des PC émis au cours de l'année 2019, tandis qu'ils étaient à 1.5% l'année précédente et de 1.2% en 2017. Pour les montants, 2.8% concerne des PC à taux variables. Une explication à ce phénomène tient sans doute l'incertitude liée à la variabilité des taux d'intérêt dont l'index le plus fréquemment utilisé (Euribor 3 mois ou 1 an) est à son niveau le plus bas, ce qui rend à peu près certaine une réévaluation à venir sur une très longue durée.

Les prêts conventionnés à taux variable³ augmentent néanmoins de 25,6% pour les effectifs et de 31,2% en termes de montants moyens prêtés par rapport à 2018 (pour une production globale en baisse de 11,5% en effectif et de 14,1% pour les montants).

Evolution du nombre et de la proportion de prêts conventionnés à taux variable



Les établissements n'ont pas tous le même comportement pour la distribution des prêts conventionnés à taux révisable : les banques mutualistes ou coopératives restent pratiquement les seules à en distribuer (3,0 % de leur production contre 2,5 % en 2018) tandis que ce type de prêt est très marginal dans les banques généralistes (0,1 % contre 0,0 % en 2018).

I) Un montant moyen prêté en baisse, mais avec des grandes disparités.

1) Comparaison par type d'opération

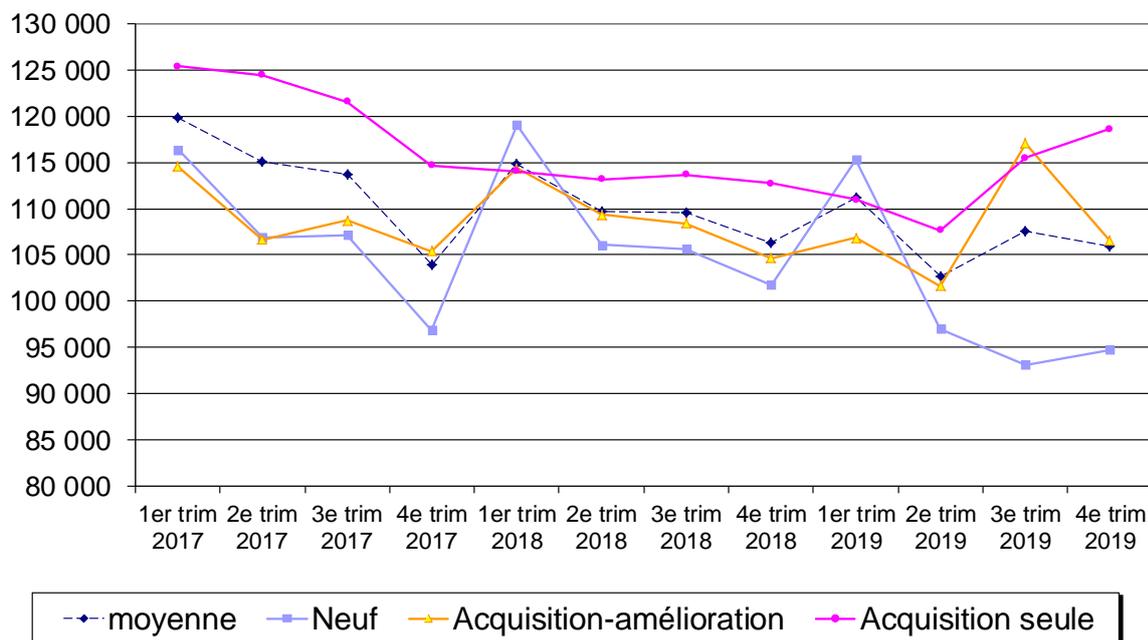
Le montant moyen dans le neuf baisse plus fortement (-7.8%) que pour l'acquisition avec amélioration (-0.8%) et l'acquisition seule (-0.2%).

Montants moyens selon le type d'opération :

	Ensemble	Neuf	Acquisition-amélioration	Acquisition seule	Travaux
2019	106 550 €	98 420 €	108 130 €	113 210 €	70 630 €
2018	109 810 €	106 750 €	108 980 €	113 410 €	62 200 €
2017	105 150 €	105 150 €	108 650 €	121 800 €	58 650 €
Évolution 2019/2018	-3.0%	-7.8%	-0.8%	-0.2%	13.6%

Compte tenu du faible nombre de prêts conventionnés accordés pour les travaux seuls, moins de 1 100 en 2019, leur montant moyen prêté n'est pas davantage détaillé dans la suite du paragraphe.

Evolution du prêt moyen selon le type d'opération



Le graphique ci-dessus, illustrant l'évolution depuis 2017 du montant moyen d'un prêt conventionné par type d'acquisition, montre que :

- Sur la période, les acquisitions seules ont globalement un montant plus élevé que pour les autres types d'opérations indiquées ici. Toutefois, on observe deux pics aux premiers trimestres 2018 et 2019 dépassant les montants des autres types d'opération pour le neuf et également pour l'acquisition-amélioration au troisième trimestre 2020.
- Une opération pour acquisition avec amélioration dans l'ancien reste celle qui nécessite le montant le plus faible, inférieur à une acquisition seule d'environ -5 000 € en 2019 tandis que l'écart approchait -4 000 € en 2018.

2) Comparaison par type de taux

Les PC à taux variables financent ces dernières années des prêts d'un montant moyen plus élevé que ceux à taux fixe⁷ (116 040 € contre 105 870 € en 2019 et 131 210 € contre 109 480 € en 2018).

Comme vu ci-avant, la proportion de prêts à taux révisables⁸ est très faible (2.2% en 2019).

⁷ Les prêts « atypiques » (montants déclarés très élevés) ont été exclus pour les calculs concernant les prêts à taux variable.

	Ensemble	Taux fixe	Taux révisable
2019	106 550 €	105 870 €	116 040 €
2018	109 810 €	109 480 €	131 210 €
2017	112 700 €	112 350 €	141 850 €
<i>Evolution 2019/2018</i>	<i>-2.97%</i>	<i>-3.30%</i>	<i>-11.56%</i>

3) Comparaison PAS et non PAS

Sur l'ensemble de l'année 2019, le montant moyen du PAS, en légère baisse (-3.0%), reste inférieur à celui des PC ordinaires de 44 770 €

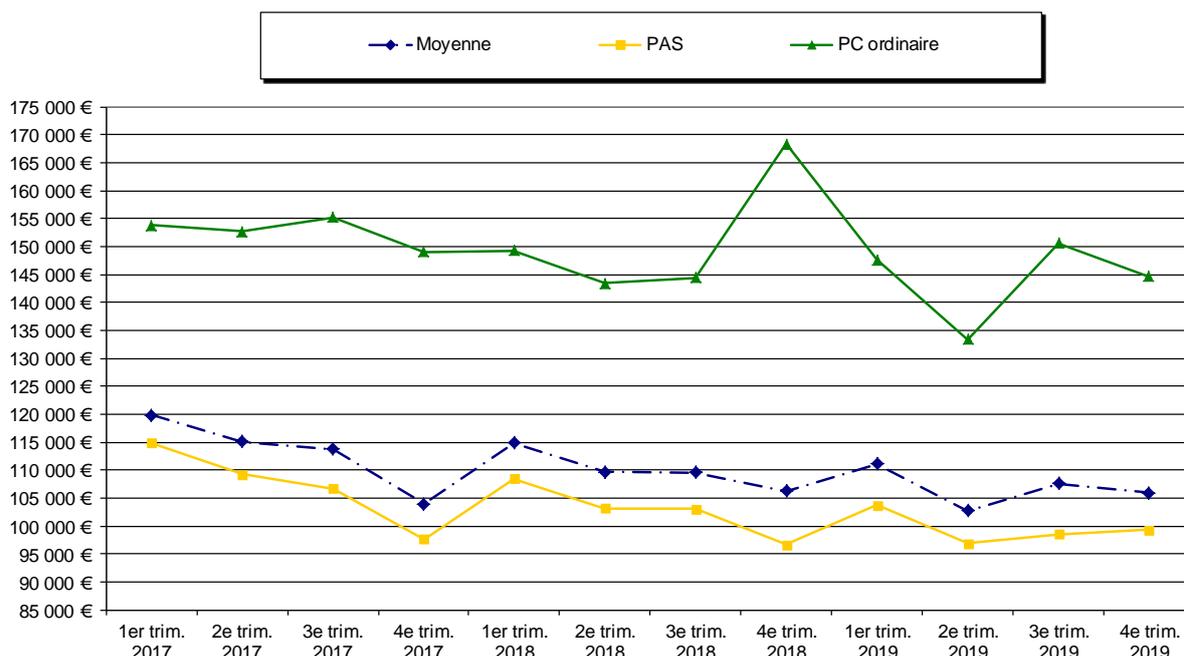
Montants moyens selon le type de prêt :

	Ensemble	PAS	Non PAS	PAS dans base des opérations
2019	106 550 €	99 360 €	144 130 €	153 916 €
2018	109 810 €	102 430 €	150 940 €	151 776 €
2017	112 700 €	106 580 €	152 710 €	154 167 €
<i>Évolution 2019/2018</i>	<i>-3.0%</i>	<i>-3.0%</i>	<i>-4.5%</i>	<i>+1.4%</i>

L'année se termine avec un écart entre les deux types de prêts de 45 300 € au 4^e trimestre.

⁸ La base de données PC n'est pas assez renseignée pour permettre d'étudier une corrélation entre montants, durées et taux variables.

Montant moyen d'un PC



4) Comparaison par établissement

On note de fortes différences d'évolution entre le montant moyen de l'année 2019 et celui de 2018 selon les prêteurs. En effet, celui des banques progresse très fortement (5.4%) et faiblement pour les banques mutualistes ou coopératives (0.5%) tandis qu'il diminue de -4.9% chez les établissements spécialisés. La moyenne tous prêteurs confondus se situant à 106 550 € s'échelonne de 92 150 € pour les banques mutualistes ou coopératives à 132 260 € pour les établissements spécialisés et se situe à 143 680 € pour les banques généralistes.

J) Une baisse du nombre de logements financés par des PC théoriquement éligibles à l'APL.

(cf. Annexe 1)

Selon les déclarations reçues, 1.3% des prêts conventionnés permettraient à son titulaire de bénéficier de l'APL⁹ au moment de la conclusion du contrat de prêt et 1.4% de l'ensemble des montants prêtés (contre respectivement 4.6% et 3.9% en 2018).

⁹ Si tous les PC ouvrent potentiellement droit à l'APL, celle-ci n'est pas obligatoirement versée car 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 au moment de la conclusion du contrat de prêt (en cas de baisse de revenus ultérieure il peut se faire que l'APL soit versée même si elle ne l'était pas au début du remboursement du prêt).

On note toutefois de fortes différences selon les prêteurs : pour les banques et les banques mutualistes ou coopératives, certains établissements ne déclarent aucun ménage bénéficiaire de l'APL. A l'inverse, ce pourcentage atteint 90% voire 100% pour certains distributeurs.

Compte-tenu de la dispersion de l'information déclarée, il y a donc lieu de ne pas tirer de conclusions définitives des statistiques concernant l'APL des emprunteurs de prêts conventionnés. Pour une analyse plus approfondie de ce sujet sur les PAS, on se reportera aux études de la SGFGAS sur les prêts garantis. (cf. les bilans annuels successifs qui, depuis 2012, comportent une section intitulée « Présomption d'éligibilité à l'APL des emprunteurs »¹⁰).

K) Les montants effectivement versés en baisse.

(cf. Annexe 5)

L'ensemble des versements réalisés depuis la fin de l'année précédente totalise 9 491 M€ pour l'année 2019 (10 936 M€ pour 2018 et 12 388 M€ pour l'année 2017), soit une perte de -13.2% par rapport à l'année précédente et de -23.4% par rapport à 2017.

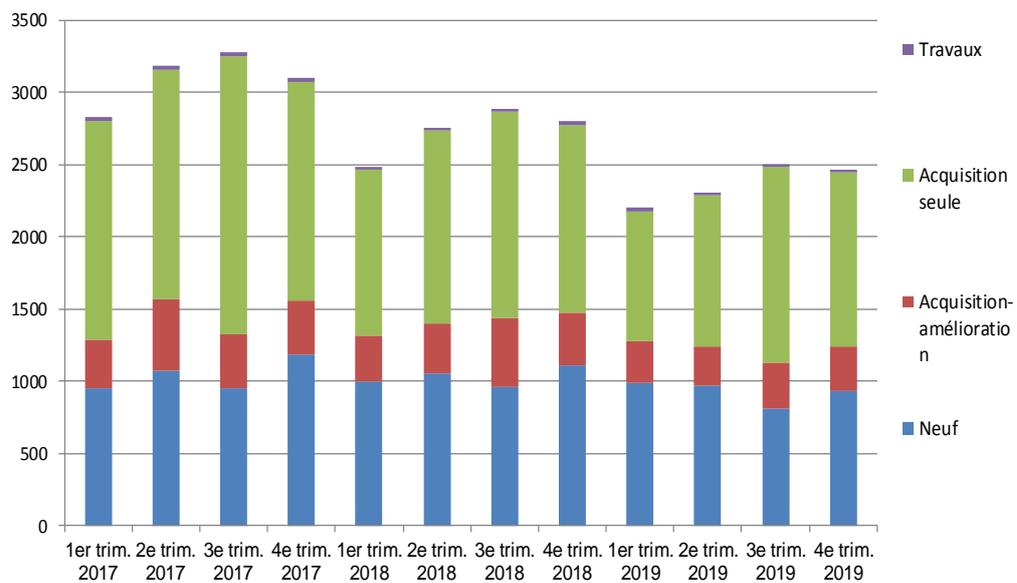
Les versements dans l'ancien sont en baisse de -13.3% pour l'acquisition seule et de -20.9% pour l'acquisition avec amélioration. Ceux dans le neuf diminuent de -10.2%.

Cette année, près de la moitié des versements réalisés concernent l'acquisition seule (47.6% contre 47.7% en 2018), tandis que 39.0% (contre 37.7% l'année précédente) sont relatifs au neuf, 12.5% (contre 13.8% en 2018) pour l'acquisition avec amélioration et 0.9% pour les travaux.

¹⁰ Une analyse y montre qu'un certain nombre d'établissements de crédit déclarent systématiquement l'ensemble de leurs emprunteurs PAS, éligibles à l'APL. Des études sont faites en substituant aux observations brutes le résultat d'un calcul conventionnel.

Montants trimestriels des versements réalisés

en M€



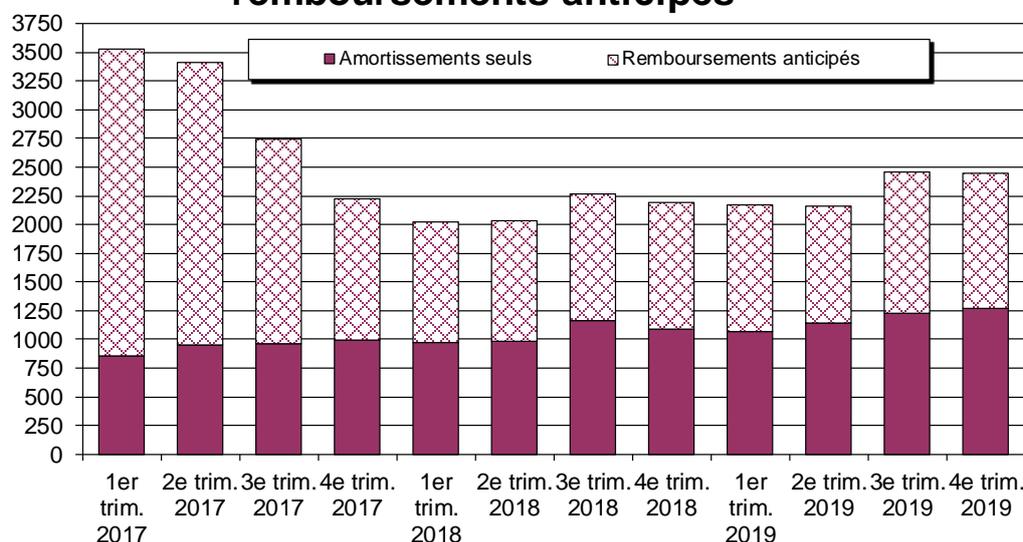
L) Baisse des amortissements et des remboursements anticipés.

(cf. Annexe 5)

L'ensemble des amortissements (y compris remboursements anticipés et ajustements) totalise 44 M€ pour l'année 2019, en baisse de 8.3% par rapport à 2018. Les remboursements anticipés sont en baisse par rapport à 2018 (-4.9%) mais de façon beaucoup moins importante qu'en 2017 (-47.0%).

Ils représentent 4 524 M€ soit 48.9% du total des amortissements (contre 50.5% en 2018 et 68.2% en 2017). Par conséquent, les amortissements nets des remboursements anticipés s'élèvent à 4 720 M€ contre 4 226 M€ en 2018 et 3 791 M€ en 2017, ce qui représente une hausse par rapport à 2018 de 11.7% et de 24.5% par rapport à 2017.

Evolution des amortissements et remboursements anticipés



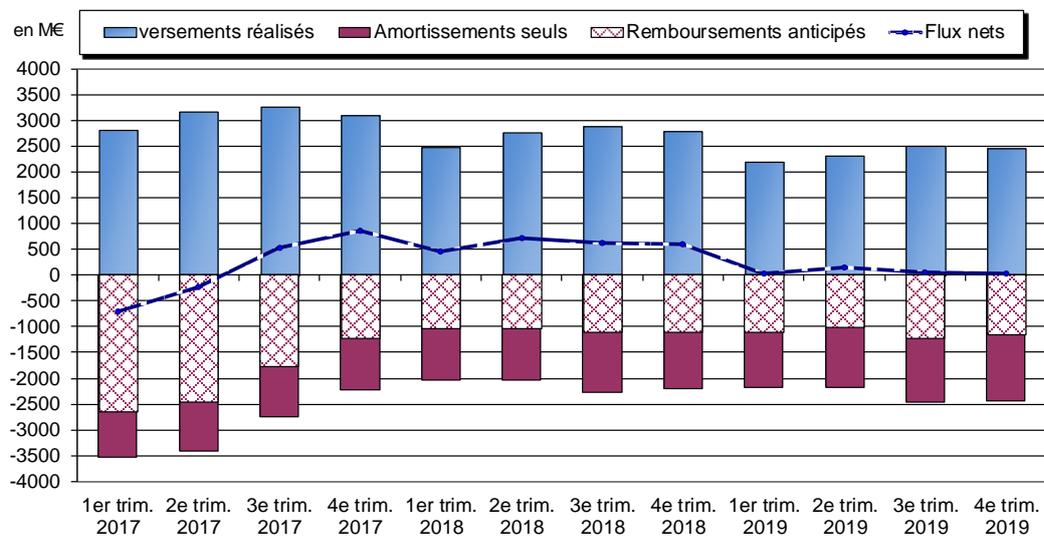
M) L'encours des prêts : 69.9 milliards d'euros.

(cf. Annexes 1 et 4)

En 2019 comme les années précédentes, les versements réalisés sont supérieurs aux amortissements. Le flux positif d'encours¹¹ est de 247 millions d'euros (contre 240 millions d'euros en 2018 et 460 millions d'euros en 2017).

¹¹ Egal à la différence entre Versements et Amortissements (y compris remboursements anticipés)

Evolution des versements et des amortissements

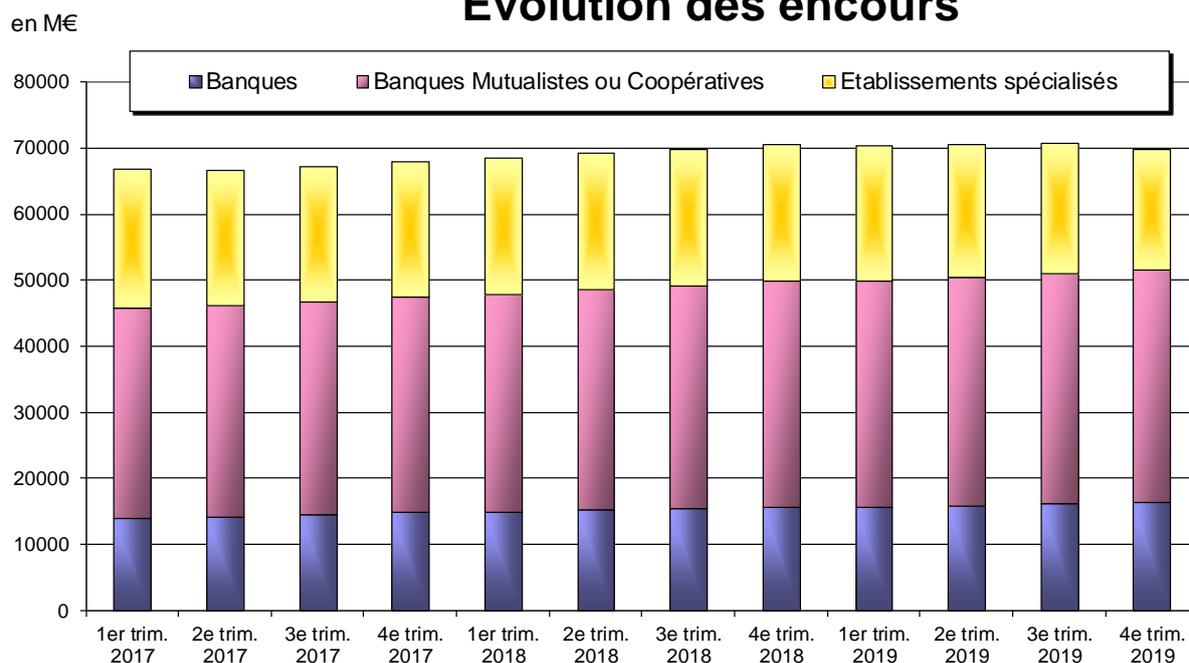


L'encours a baissé de -0.9% au cours de l'année 2019. Malgré cela, l'encours fin 2019 est supérieur de 2.6% à celui de fin 2017.

La répartition de l'encours entre les différents prêteurs fin décembre 2019 s'en trouve également modifiée par rapport à l'année précédente (entre parenthèses, les valeurs à fin décembre 2018) :

- Banques : 23.6% (22.3%)
- Banques mutualistes ou coopératives : 50.3% (48.4%)
- Etablissements spécialisés : 26.1% (29.3%)

Evolution des encours



A la fin de l'année 2019 et comparativement à l'année précédente :

- L'encours des PC avec APL représente moins d'un quart de l'encours total (20.0%) ceci avec les mêmes réserves concernant la fiabilité des déclarations reçues.
- L'encours des PAS représente plus des deux tiers du total (77.7%), soit une hausse de son poids de 1 point par rapport à l'année précédente
Le montant de l'encours a augmenté de 6,1 % entre 2019 et 2018.
- L'encours des PC d'une durée supérieure à 20 ans représente plus de la moitié de l'encours global (77.7% -0.4 points). Pour mémoire, il représentait 56.8% fin 2018, 56.3% fin 2017, 46,6% en 2012, 43,4% fin 2011, 40,0% fin 2010, 37,5% fin 2009, 34,5% fin 2008, 32,8% fin 2007, 26,5% au 4^e trimestre 2006 et 19,6% au 4^e trimestre 2005.

ANNEXES