

Note de méthode

L'Observatoire Crédit Logement / CSA



La place qu'occupe Crédit Logement dans le marché des crédits immobiliers (hors les rachats de créances et les prêts relais), tant au regard du nombre des opérations immobilières dont le plan de financement comporte un prêt bénéficiant de sa garantie qu'à celui du volume des productions associées, est significative.

En outre peu de différences significatives séparent la structure des clientèles cautionnées par Crédit Logement et celle de l'ensemble du marché que révèle l'Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA) et cela, quel que soit le critère de segmentation des clientèles considéré (par tranches d'âge, par PCS ou par tranches de revenus) ou le type de marché considéré (accession à la propriété, investissement locatif, résidences secondaires, marché du neuf, marché de l'ancien ...).

Le tableau de bord de L'Observatoire Crédit Logement/CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Le tableau de bord des marchés a donc été élaboré en tirant avantage de cette très bonne représentativité de Crédit Logement dans l'ensemble de la production de crédits immobiliers.

Au préalable, l'ensemble du marché a été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues lors de la réalisation des analyses du marché effectuées à partir de l'Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA) :

- 5 catégories de marché, afin d'intégrer la diversité des marchés immobiliers : accession dans le neuf, accession dans l'ancien, résidences secondaires, investissement locatif, travaux ;
- 4 zones géographiques, afin de tenir compte des spécificités régionales des marchés soulignées par l'OFL/CSA : Ile de France, PACA, Rhône-Alpes, reste du territoire ;
- 3 catégories d'établissements distributeurs, afin de prendre en considération les stratégies de financement des réseaux et les particularités des clientèles et des bassins d'habitat concernés : banques généralistes, banques mutualistes et coopérative, banques spécialisées ;
- 3 groupes de ménages, afin de ne pas négliger les conséquences des habitudes et des contraintes socio professionnelles et financières : revenus modestes (moins de 3 SMIC), revenus moyens (3 à 5 SMIC), revenus aisés (5 SMIC et plus).

Ce sont donc au total 180 micro marchés qui ont été délimités.

Sur chaque micro marché, L'Observatoire a choisi de construire, chaque mois et chaque trimestre, 6 indicateurs :

1. le niveau du taux d'intérêt nominal moyen (hors assurance et coût des sûretés) pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
2. la durée moyenne des crédits accordés pour les seuls prêts bancaires (hors les prêts relais et les rachats de créances) ;
3. le coût moyen des opérations immobilières financées (hors frais) ;
4. le revenu moyen des ménages ayant réalisées ces opérations immobilières ;
5. le coût relatif moyen des opérations immobilières réalisées ;
6. l'endettement total moyen pour les opérations immobilières concernées.

La structure de marché utilisée pour ré agréger ces indicateurs et construire les indices suivis par l'Observatoire a été élaborée à partir de l'OFL/CSA : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2006 - 2015 et calculée sur le nombre des opérations immobilières réalisées sur chacun des 180 micro marchés.

**Structure principale du marché
2006-2015
selon le nombre d'opérations immobilières réalisées
avec recours au crédit**

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires

Source : Observatoire du Financement du Logement - OFL/CSA

Structure	IDF	Rhône Alpes	PACA	Autres
en 10 000ème	1 854,5	1 445,6	521,5	6 178,4

Structure	- de 3 SMIC	3 à 5 SMIC	5 SMIC ET +
en 10 000ème	5 201,6	3 196,9	1 601,5

Structure	en 10 000ème
Accession Neuf	1 683,5
Accession Ancien	4 918,0
Résidences Secondaires	282,1
Investissement Locatif	742,1
Travaux	2 374,3

Les indicateurs mensuels d'activité de L'Observatoire Crédit Logement / CSA du Financement des Marchés Résidentiels

Le tableau de bord des marchés de L'Observatoire Crédit Logement/CSA s'est enrichi de 3 indicateurs mensuels d'activité permettant de suivre la production de prêts bancaires accordés (hors les prêts relais et les rachats de créances) : en distinguant l'ensemble du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le marché du neuf et le marché de l'ancien.

Depuis 2006, les prêts bancaires du secteur concurrentiel ont représenté, en moyenne, 89.6 % du total des crédits immobiliers accordés aux particuliers (source OPCI) : dans le même temps, les prêts conventionnés (PAS et PC ordinaires) représentaient 6.3 % de la production, les PTZ 3.1 % de la production et l'épargne-logement (comptes et plans confondus) 1.0 % de la production.

L'ensemble du marché a alors été découpé selon les quatre dimensions principales habituellement retenues par L'Observatoire Crédit Logement/CSA.

Ce sont donc au total 180 micromarchés qui ont été délimités. Pour chacun d'entre eux, L'Observatoire mesure chaque mois un indice élémentaire (base 100 en 2015) du niveau des prêts bancaires accordés. Chaque indice élémentaire reste provisoire tant que le trimestre auquel il correspond n'est pas terminé : à chaque fin de trimestre, les indices mensuels deviennent définitifs.

Les indices élémentaires sont ensuite ré agrégés selon une structure de marché élaborée à partir de l'OFL/CSA : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2006 - 2015 et calculée sur la production de prêts bancaires classiques réalisée sur chacun des 180 micromarchés.

La comparaison entre les évolutions que décrivent ces indicateurs et principalement l'indicateur relatif à l'ensemble du marché d'une part et d'autre part les indices d'évolution construits à partir des statistiques trimestrielles de la Banque de France (crédits mis en force) et de l'OPCI (offres acceptées) permet de souligner l'intérêt de la démarche :

- l'OPCI (Observatoire de la Production de Crédits Immobiliers) permet de connaître les tendances trimestrielles du marché : les évolutions d'un trimestre T sont en général disponibles à la fin du mois suivant la fin du trimestre T ;
- les statistiques trimestrielles de la Banque de France concernant un trimestre T sont quant à elles disponibles en fin du trimestre suivant, donc avec trois mois de retard ;
- les indicateurs Crédit Logement/CSA sont disponibles en version provisoire au début de la première semaine suivant la fin du mois et en version définitive, au début de la première semaine suivant la fin du trimestre.

L'avantage des indicateurs d'activité Crédit Logement/CSA est ainsi évident dès lors qu'il s'agit de connaître avec précision les tendances les plus récentes de la production de crédits immobiliers aux particuliers.

Structure principale du marché
2006-2015
selon la production de prêts bancaires classiques

Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires

Source : Observatoire du Financement du Logement - OFL/CSA

Structure	IDF	Rhône Alpes	PACA	Autres
en 10 000ème	2 697,4	1 229,4	594,1	5 479,0

Structure	- de 3 SMIC	3 à 5 SMIC	5 SMIC ET +
en 10 000ème	3 766,4	3 693,2	2 540,4

Structure	en 10 000ème
Accession Neuf	2 072,3
Accession Ancien	6 191,1
Résidences Secondaires	269,9
Investissement Locatif	739,0
Travaux	727,6