

L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

NOTE DE MÉTHODE *Janvier 2022*

La place qu'occupe Crédit Logement dans le marché des crédits immobiliers (hors les renégociations, les rachats de crédits, les prêts relais et les paiements de soulte), 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 notable : près d'un quart du marché de l'accession à la propriété, près de 40 % du marché des résidences secondaires, plus de 80 % du marché de l'investissement locatif privé ...

Part de Crédit Logement (en %) (2015-2020)	Nombre d'opérations immobilières
Accession neuf	16,5
Accession ancien	24,2
Accession Résidences secondaires	22,4
Investissement locatif	38,7
Travaux seuls	83,4
Ensemble du marché	6,4
Ensemble du marché	24,4
Marché du neuf	33,6
Marché de l'ancien	28,5
Travaux seuls	6,4
Ensemble du marché	24,4

Au total, la production garantie par Crédit Logement couvre près de 25 % des marchés résidentiels : plus du tiers du marché du neuf et près de 30 % du marché de l'ancien.

En outre peu de différences significatives séparent la structure des clientèles cautionnée par Crédit Logement et celle de l'ensemble du marché que révèle l'Observatoire du Financement du Logement (OFL/CSA). Cela est notable lorsqu'on retient comme critère de

segmentation des clientèles, les tranches d'âge ou les PCS. En revanche, la répartition des emprunteurs selon les tranches de revenus fait apparaître une sous-représentation des « moins de 2 SMIC » et, *a contrario*, une sur-représentation des « plus de 5 SMIC » : la faible diffusion de la caution parmi les bénéficiaires de PTZ et/ou de PAS permet d'expliquer cette différence. Mais comme l'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels analyse à titre principal le marché des seuls prêts bancaires (91.2 % du total des crédits immobiliers accordés aux particuliers de 2015 à 2020), les précédentes spécificités de structure s'atténuent, jusqu'à disparaître. Comme il en est d'ailleurs de la répartition des clientèles selon le type de marché considéré (accession à la propriété, investissement locatif, résidences secondaires, marché du neuf, marché de l'ancien ...).

Structure du marché de l'accession à la propriété (2015-2020) selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit

La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de ménage		
	OFL/CSA	Crédit Logement
Moins de 35 ans	41,7	45,9
De 35 à 45 ans	28,8	30,4
De 45 à 55 ans	17,6	16,1
De 55 à 65 ans	9,3	6,4
Plus de 65 ans	2,6	1,2
La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de ménage		
	OFL/CSA	Crédit Logement
Agri., commerçant, artisan	3,2	3,1
Prof. libérale, cadre sup. et profession intermédiaire	50,7	52,1
Employé, ouvrier	40,2	40,8
Retraité, autre inactif	5,9	3,9
La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage		
	OFL/CSA	Crédit Logement
Moins de 2 SMIC	27,8	14,7
De 2 à 3 SMIC	26,1	22,7
De 3 à 4 SMIC	17,4	22,1
De 4 à 5 SMIC	13,4	14,7
Plus de 5 SMIC	15,2	25,7

Le TABLEAU DE BORD de l'Observatoire 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 (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 : 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 micromarchés 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 : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2015 - 2020 et calculée sur le nombre des opérations immobilières réalisées sur chacun des 180 micromarchés.

Structure principale du marché (2015-2020)
selon le nombre des opérations immobilières réalisées avec recours au crédit
 (Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires)
 Source : Observatoire du Financement du Logement (CSA)

<i>Structure</i>	Ile de France	Rhône-Alpes	PACA	Autres régions
En 10 000 ème	1560,7	1557,1	359,1	6523,1

<i>Structure</i>	- de 3 SM IC	3 à 5 SM IC	5 SM IC et +
En 10 000 ème	5126,7	3068,7	1804,6

<i>Structure</i>	En 10 000 ème
Accession N	1475,1
Accession A	5554,3
RS	373,7
IR	696,9
Travaux	1899,9

LES INDICATEURS MENSUELS D'ACTIVITÉ de l'Observatoire 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 renégociations, les rachats de crédits, les prêts relais et les paiements de soulte) : en distinguant l'ensemble du marché des crédits immobiliers aux particuliers, le marché du neuf et le marché de l'ancien.

De 2015 à 2020, les prêts bancaires du secteur concurrentiel ont représenté, en moyenne, 91.2 % du total des crédits immobiliers accordés aux particuliers (source OPCI) : dans le même temps, les prêts conventionnés (PAS et PC ordinaires) représentaient 5.9 % de la production, les PTZ 2.9 % de la production et l'épargne-logement (comptes et plans confondus) moins de 0.1 % 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 : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2015 - 2020 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. Le niveau de la production est mesuré hors les renégociations, les rachats de crédits, les prêts relais et les paiements de soulte ;
- 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. Le niveau de la production est mesuré hors les renégociations ;
- 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 (2015-2020)
selon la production de prêts bancaires classiques
 (Coefficients de pondération marginaux des indices élémentaires)
 Source : Observatoire du Financement du Logement (CSA)

<i>Structure</i>	Ile de France	Rhône-Alpes	PACA	Autres régions
En 10 000 ème	2588,8	1392,3	410,5	5608,4

<i>Structure</i>	- de 3 SM IC	3 à 5 SM IC	5 SM IC et +
En 10 000 ème	3740,2	3522,0	2737,8

<i>Structure</i>	En 10 000 ème
Accession N	1714,5
Accession A	6670,5
RS	384,4
IR	684,9
Travaux	545,8