



## L'Observatoire du Financement des Marchés Résidentiels

### Note de méthode

La place qu'occupe Crédit Logement dans le marché des crédits immobiliers (hors les rachats de créances, les prêts relais et les prêts mixtes (financements nouveaux intégrant une part de rachat)), 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 remarquable : près d'un quart du marché de l'accession à la propriété, plus de 40 % du marché des résidences secondaires, près de 50 % du marché de l'investissement locatif privé ...

<b>Part de Crédit Logement (en %)</b>	<b>Nombre d'opérations immobilières</b>
<i>Accession neuf</i>	<b>16,9</b>
<i>Accession ancien</i>	<b>28,4</b>
Accession	<b>24,8</b>
Résidences secondaires	<b>42,8</b>
Investissement locatif	<b>49,8</b>
Travaux seuls	<b>4,7</b>
Ensemble du marché	<b>20,5</b>
Marché du neuf	<b>22,1</b>
Marché de l'ancien	<b>30,6</b>
Travaux seuls	<b>4,7</b>
Ensemble du marché	<b>20,5</b>

Au total donc, la production garantie par Crédit Logement couvre plus de 20 % des marchés résidentiels : près du quart du marché du neuf et plus de 30 % du marché de l'ancien.

Et en outre peu de différences significatives séparent la structure des clientèles cautionnée par Crédit Logement et celle de l'ensemble du marché : 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 ...).

**Structure du marché (en %)  
2001-2005**

Seul marché de l'accession

**La répartition des emprunteurs selon l'âge du chef de famille**

	Seul marché de l'accession (OFL)	Crédit Logement
Moins de 35 ans	<b>48,5</b>	<b>49,5</b>
De 35 à 45 ans	<b>30,8</b>	<b>30,2</b>
De 45 à 55 ans	<b>14,8</b>	<b>14,4</b>
De 55 à 65 ans	<b>5,0</b>	<b>5,3</b>
Plus de 65 ans	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>

**La répartition des emprunteurs selon la PCS du chef de famille**

	Seul marché de l'accession (OFL)	Crédit Logement
Agri., comm., artisan	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>
Prof. lib., cadre sup et prof. Inter méd.	<b>57,5</b>	<b>59,6</b>
Employé, ouvrier	<b>36,4</b>	<b>33,9</b>
Retraité, autre inactif	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>

**La répartition des emprunteurs selon le niveau des revenus du ménage**

	Seul marché de l'accession (OFL)	Crédit Logement
Moins de 2 SMIC	<b>14,6</b>	<b>12,5</b>
De 2 à 3 SMIC	<b>26,6</b>	<b>22,2</b>
De 3 à 4 SMIC	<b>24,0</b>	<b>23,5</b>
De 4 à 5 SMIC	<b>14,9</b>	<b>15,8</b>
Plus de 5 SMIC	<b>20,0</b>	<b>26,0</b>

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.

L'ensemble du marché a été au préalable découpé selon quatre dimensions principales, compte tenu des analyses du marché réalisées à partir de l'Observatoire du Financement du Logement (CSA) :

- 5 catégories de marché, afin de pleinement 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 déjà soulignées par l'OFL : Ile de France, PACA, Rhône-Alpes, reste du territoire ;
- 3 catégories d'établissements distributeurs, afin de précisément intégrer les conséquences de 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 : elle correspond à la structure moyenne observée sur la période 2001 - 2005 et calculée sur le nombre des opérations immobilières réalisées sur chacun des 180 micro marchés.

### Structure principale du marché

Structure	IDF	RA	PACA	Autres
<b>En 10000 ème</b>	<b>2 018,2</b>	<b>782,1</b>	<b>580,2</b>	<b>6619,4</b>

Structure	En 10000 ème
<b>Accession Neuf</b>	<b>1 728,6</b>
<b>Accession Ancien</b>	<b>5 055,0</b>
<b>R. Secondaire</b>	<b>295,9</b>
<b>IR</b>	<b>784,9</b>
<b>Travaux</b>	<b>2 135,5</b>

Structure	- de 3 SMIC	3 à 5 SMIC	5 SMIC et +
<b>En 10000 ème</b>	<b>3216,5</b>	<b>4044,3</b>	<b>2739,2</b>